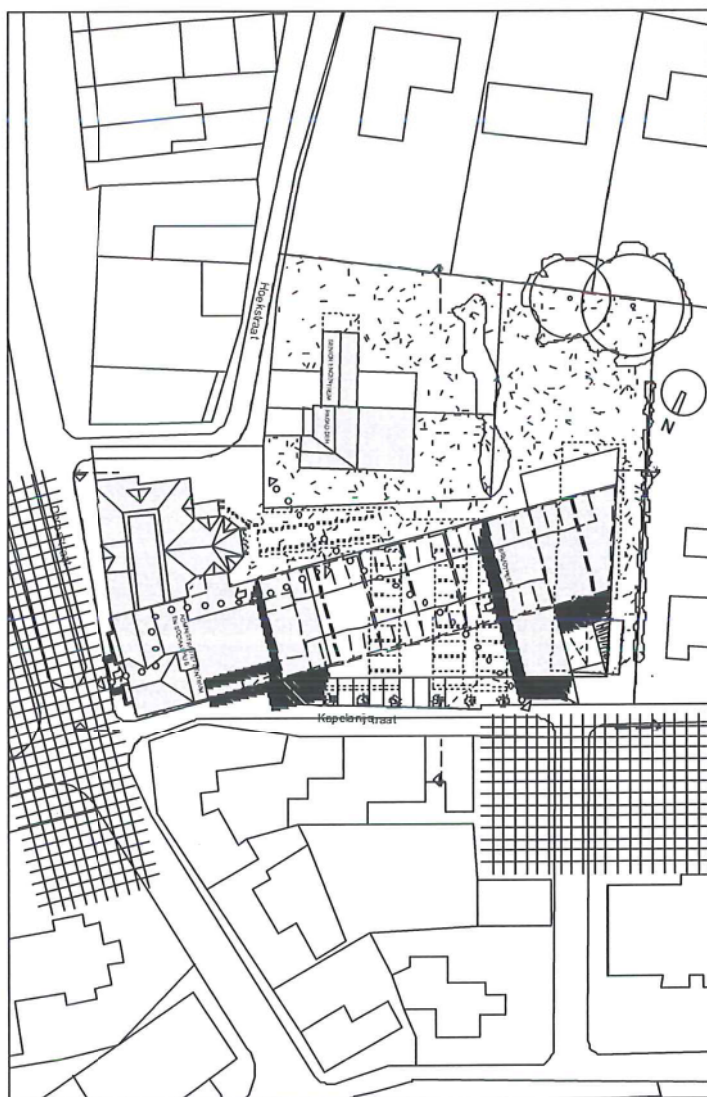


OO 1004 E
MEEUWEN-GRUITRODE
ADMINISTRATIEF CENTRUM EN SOCIAAL HUIS

*Cops
Architecten*



OO 1004 E
NOTA

> ANALYSE BESTAANDE TOESTAND

Omgeving en projectgebied

Aan de Dorpsstraat zien we een herkenbaar straatbeeld met een aaneengesloten bebouwing. De plannen van de omleidingsweg zullen de straat autoluw maken. De opwaardering van de Dries wordt mogelijk.

Het projectgebied daarentegen is ongedefinieerd en versnipperd aan de Kapelanijsstraat. De interactie tussen de gebouwen op het terrein beperkt zich tot een gemeenschappelijke parking. Gezien vanuit het gebied rond het Heem, is het gebied is een onbestemde leegte. Het is een flauwe beëindiging van een woningrij.

De zone rond de Pagadder en de woning is sterk begroend met een beëindiging op omvangrijke loofbomen. Deze zone sluit goed aan op de aangrenzende achtertuinen van de omliggende woningen.

Gebouwen

Gemeentehuis en bibliotheek

Het gemeentehuis en bibliotheek vormen een duidelijke façade naar de Dries. De twee toegangen langs elkaar scheppen misschien verwarring. In de projectzone vormen de gebouwen een onsamenvattend geheel uiteenlopende volumes en bouwstijlen. De achtertoegang is weinig uitnodigend.

Een belangrijk probleem bestaat erin dat de gebouwen inwendig sterk met elkaar vermengd zijn. De circulatie is gemeenschappelijk. De gemeentediensten liggen voor een deel in het volume van de bibliotheek. Dit legt een belangrijke hypotheek op de leesbaarheid, de controle en de verdere uitbreidingsmogelijkheden van het gemeentehuis!

Vreemd is dat de bibliotheek gespreid ligt over 3 bouwlagen. Dit komt de toegankelijkheid en de leesbaarheid niet ten goede.

Een praktisch probleem zijn de verschillende vloerpeilen tussen de gebouwen en op de verdieping van het gemeentehuis.

Het gemeentehuis en het gebouwen van de bibliotheek worden behouden. Het gemeentehuis heeft als een 'historisch' (historiserend) gebouw een betekenis in het straatbeeld. De bibliotheek is recent gebouwd en heeft een flexibel invulbare constructie van betonnen kolommen en balken.

OCMW

Het gebouw van het OCM vormt een beëindiging van de woningenrij in de Kapelanijsstraat, doch heeft niet de kracht van een herkenbaar openbaar gebouw. Het interieur en het dak zijn versleten. Uiteraard zijn de tijdelijk. Door de verhuis van het OCMW stelt zich de vraag van mogelijke herbestemming en overwegen wij de afbraak.

Pagadder en woning

Het gebouw van de Pagadder en de woning heeft een sterke uitstraling met een evenwichtige gevelopbouw en een charmante architectuur. De staat van de woning is goed. De gebouw van de Pagadder kan een grondige renovatie gebruiken.

> CONCEPT

Invulling projectgebied

De meest publieke functies, het administratief centrum, het sociaal huis en de bibliotheek worden ingeplant aan de publieke zijde, met name aan de Dorpsstraat en de Kapelanijsstraat.

De groene zone blijft voorbehouden voor de kinderopvang en het dienstencentrum voor senioren omwille van de meer besloten ligging. De bestaande gebouwen kunnen hiervoor heringericht worden.

Op basis van onze oppervlaktetestudie hebben we een **belangrijke verschuiving** voorzien van de publieke functies. De uitbreiding van het gemeentehuis naar administratief centrum en sociaal huis bedraagt (2.250 m²) ongeveer 1.000 m². Een uitbreiding achter de bibliotheek ligt niet voor de hand omwille van het uitgesproken torenvolume, dat open ruimte opeist. Een uitbreiding achter het gemeentehuis is aanzienlijk en levert belangrijke nadelen op.

Daarom hebben wij geopteerd voor het administratief centrum en het sociaal huis overwogen de oppervlakte van de huidige bibliotheek te benutten. Er is nu slechts een beperkte uitbreiding nodig. De nadelen van de vermenging met de bibliotheek zijn opgeheven. Beide gebouwen vormen samen één herkenbaar gebouw, gelegen aan de Dorpsstraat.

Voor de bibliotheek wordt een nieuw gebouw opgetrokken aan de Kapelanijsstraat op de plaats van het huidige OCMW. Het gebouw wordt meteen herkenbaar, en geeft het projectgebied een façade naar het binnengebied

rond het Heem. Bovendien is de ligging dicht bij de scholen interessant. Aan de achterzijde heeft de bibliotheek een 'poëtisch' uitzicht op de groene achtertuin met volumineuze bomen.

Tussen het administratief centrum – sociaal huis en de bibliotheek ontstaat een boeiend plein, waarop de toegangen uitgeven. Het wordt doorkruist door de voetgangsverbinding naar de Hoekstraat.

Het plein vormt een aangename ontmoetingsplek met mogelijkheden voor kleine evenementen.

Onder het plein wordt een ondergrondse parking ingericht voor personeel. Langs de Kapelanijsstraat worden enkele bovengrondse parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

De gebouwen en het plein vormen een herkenbare eenheid voor het projectgebied. Dit zal versterkt worden in de architecturale uitwerking en materialisering.

Invulling gebouwen

Administratief centrum en sociaal huis

Het gebouw krijgt twee toegangen. Aan de Dorpsstraat gaan de deuren van de oude toegang terug open. De toegang en het voorportaal van de voormalige bibliotheek wordt opgeheven.

Aan het centraal plein springt de toegang in het oog door het nieuw volume van de raadzaal op de verdieping.

Op de ontmoeting van de twee toegangen wordt het centraal onthaal ingericht met trap en lift naar de verschillende verdiepingen. Hinderlijke niveauverschillen worden met hellingen opgelost voor de toegankelijkheid voor mindervaliden.

Op elk niveau ontstaan telkens twee zones, die bepalend is voor de inrichting van de verschillende diensten en faciliteiten. De constructie van de uitbreiding van '78 en van de voormalige bibliotheek hebben een open constructie, die een flexibele invulling toelaat.

De kelder de bibliotheek wordt volledig benut. De bestaande afrit wordt verwijderd omdat ze een sterke breuk vormt in het projectgebied en weinig praktisch is.

Parking & fietsenstalling

De parking, zowel bovengronds als ondergronds, is bereikbaar vanuit de Kapelanijsstraat. Deze wordt éénrichtingverkeer vanuit de Dorpsstraat. Zo is de ligging goed leesbaar en sluit de parking aan op de overige parkings in het binnengebied.

Door het hoogte verschil tussen de Kapelanijsstraat en het plein is een comfortabele afrit naar de parking mogelijk.

Aantallen :

- Bovengrondse parking : 35 standplaatsen (personeel)
- Ondergrondse parking : 10 standplaatsen (bezoekers)

Groenaanleg

De ruimte rond het gebouw aan de Hoekstraat en achter de nieuwe bibliotheek worden in hoofdzaak begroend met uitzondering van beperkte terrassen.

De zichten worden gecontroleerd met groenschermen in inheemse beplanting.

Kunstintegratie

Met bijdragen van kunstenaars kunnen nieuwe ingrepen versterkt worden, bijvoorbeeld de doorsteek van de Dorpsstraat naar het centraal plein of het centraal plein zelf. De praktisch benadering, die de bouwheer vraagt, kan gevonden worden in de vorm van zitmeubilair, verlichtingsarmaturen en andere. Een voorwaarde van kunst blijft wel dat het niet louter om een design-ingreep gaat.

> Fasering der werken

Administratief centrum en Sociaal huis – Bibliotheek

Voor de fasering stellen we voorop dat het OCMW tijdelijk wordt gehuisvest op een andere locatie, bijvoorbeeld op de tuin van het Heem aan de Kapelanijsstraat. De bestaande kantoorunits worden verplaatst worden en aangevuld met bijkomende elementen.

Na de afbraak van het huidig OCMW-gebouw wordt langs de Kapelanijsstraat gestart met de nieuwbouw van de bibliotheek, de ondergrondse parking en de uitbreiding aan het gemeentehuis.

Na voltooiing wordt de bibliotheek verhuisd en komt het gebouw aan de Dorpsstraat vrij voor de interne verbouwwerken. Vervolgens wordt het gemeentehuis gerenoveerd. Tijdens de werken worden de gemeentediensten ondergebracht in de verbouwde bibliotheek.

Na voltooiing kunnen alle diensten hun definitieve plaats innemen.

De fasering van de werken zal in overleg met de Bouwheer bestudeerd worden zodat de diensten ten alle tijde kunnen doorwerken.

Kinderopvang en dienstencentrum voor senioren

Deze bestemmingen kunnen in een latere fase aangepakt worden.

> **Budget**

De bouwkosten van het project worden geraamd op 2.828.420,- € exclusief BTW.

In deze raming zijn niet begrepen : de buitenaanleg / integratie van kunst / projecten kinderopvang en dienstencentrum voor senioren.

> **Duurzaamheidsprincipes**

In het ontwerp zullen verschillende duurzaamheidsprincipes onderzocht worden.

Flexibiliteit

Voor de nieuwbouw en de bouwlagen, die integraal verbouwd worden, streven we naar zoveel mogelijk flexibiliteit. De volgende ingrepen kunnen daaraan bijdragen :

- toepassing van flexibel indeelbare modulematen, die verschillende invullingen toelaat
- lichte scheidingswanden, gemonteerd boven op een doorlopende vloerafwerking
- technieken : overzichtelijke plaatsing met aandacht voor mogelijke wijzigingen
- uitneembare systeemplafonds

Oriëntatie

De oriëntatie van de beglaasde gevels kan worden benut door het toelaten van intredende warmte in het winterregime en het weren van zonne-instraling in de andere seizoenen.

Overhitting in de zomer kan beperkt worden door het gebruik van zonwerende beglazing en bijkomend met screens.

Consequente isolatie van de buitenschil (vloeren, gevels en daken)

De uitbreidingen en nieuwe gebouwen zullen doordacht geïsoleerd worden.

Het oorspronkelijk gemeentehuis en de uitbreiding van 1978 hebben belangrijke koudebruggen. Voor dit laatste gebouw kan een belangrijke bijdrage geleverd worden door het inpakken met de nieuwe uitbreiding, door het aanbrengen van een geïsoleerde gevelafwerking en het isoleren van het dak.

Voor het oude gemeentehuis is het isoleren van de gevels is minder evident. Aan de buitenzijde zou een bekleding niet verantwoord zijn. Isoleren aan de binnenzijde is bouwtechnisch af te raden in verband met condensatievorming.

Rationeel energieverbruik

Het energieverbruik heeft een belangrijk aandeel in de uitbatingskosten van het gebouw. Een investering in rationeel energieverbruik kan zich terugverdienen binnen beperkte termijnen :

- minimaal energieverbruik door gebruik van hoogrendementtoestellen
- maximale energierecuperatie van warmte en koude
- maximale grondstoffenrecuperatie (hergebruik hemelwater)
- optimaal benutten van daglicht in combinatie met kunstverlichting

Op vraag van de bouwheer kunnen bijkomende domeinen specifiek onderzocht worden :

- passieve of actieve zonne-energie
- klimaatregeling door natuurlijke ventilatie, nachtkoeling en/of met grondwater in plaats van klassieke air-conditioning
- zuivering van afvalwater

Het budget voor realisatie kan afgewogen worden tegen de te verwachten instandhoudingskosten. Er is een duidelijke wisselwerking. Goed overwogen investeringen (bv. in duurzame materialen of rationeel energieverbruik) kunnen leiden tot lagere exploitatielasten.

Duurzame en ecologische materialen

De bouwmaterialen zullen gekozen worden op basis van duurzaamheid en onderhoud rekeninghoudend met een hoge gebruikslast van de gebouwen.

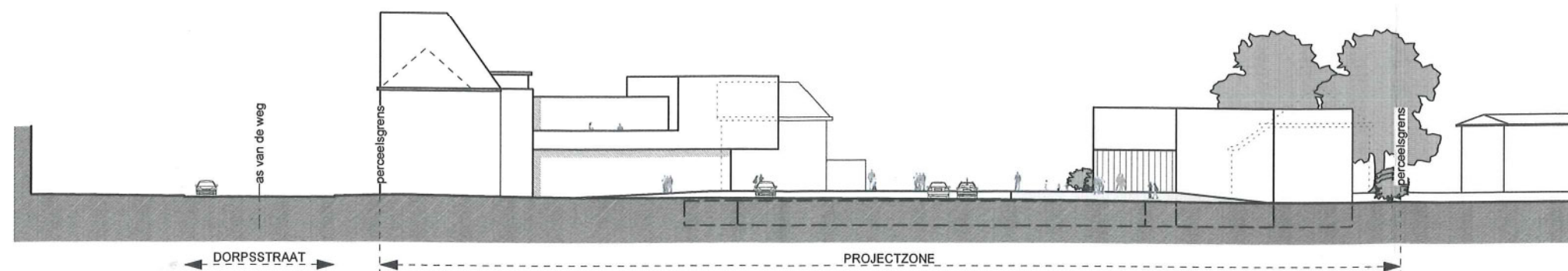
Daarnaast zal het verantwoord gebruik van ecologische materialen onderzocht worden (vb. hout uit duurzame bosbouw met FSC-label).

Vegetatiedak

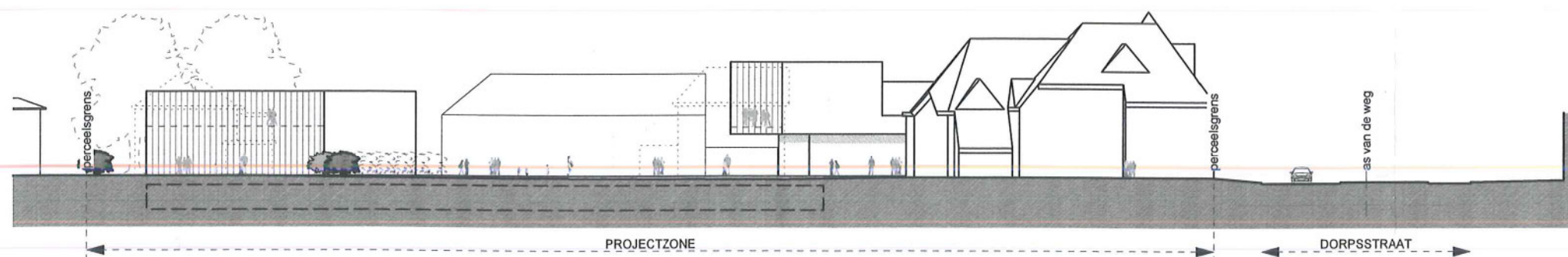
Voor de platte daken kan een vegetatiedak overwogen worden. Niet zozeer omwille van . We zitten immers in een landelijke omgeving, waar al een overvloed aan groen aanwezig is. Het vegetatiedak vertraagt de afvoer van het hemelwater. Bovendien vormt het een bijkomende isolatie met een opgedreven thermische traagheid en verhoogt het de levensduur van de dakhuid,...

OO 1004 E
SCHETSEN





GEVELZICHT 1 - KAPELANIJSTRAAT



GEVELZICHT 2 - HOEKSTRAAT



GEVELZICHT 3 - CENTRAAL PLEIN