

OO4006 - DE KRUIERIE BALEN



**CZVEK
RIGBY**

Ae-architecten & Czvek-Rigby

I.S.M

Endeavour

Boydens Engineering.

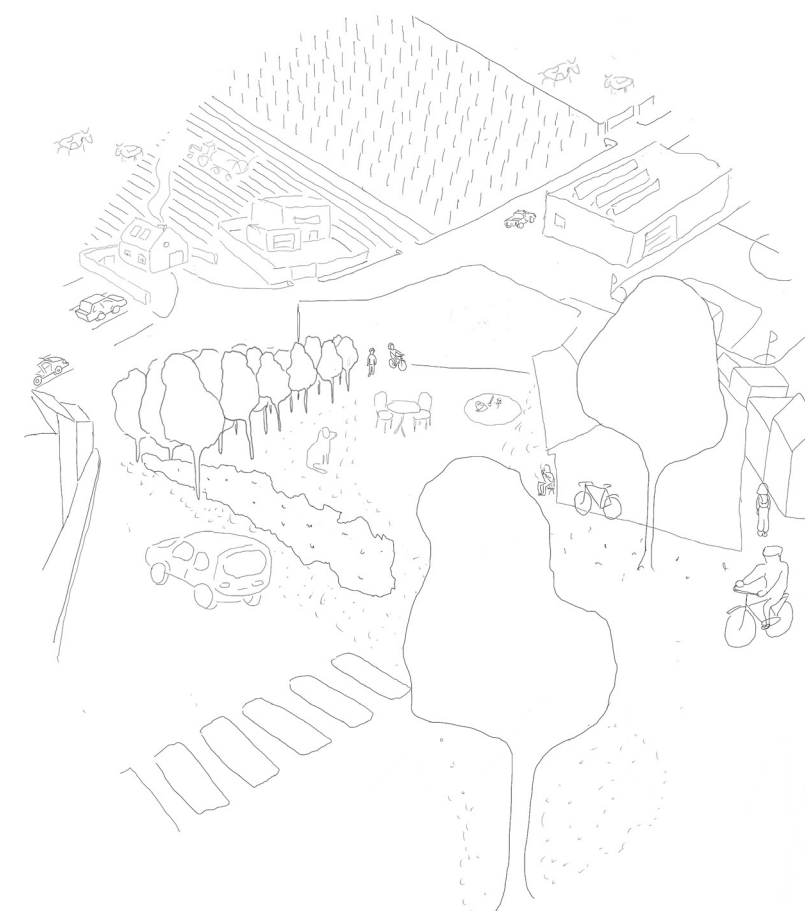
Daidalos Peutz





inplantingsplan

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Vrijtijdscentrum Kruierie | 9. Markt / parking |
| 2. plein | 10. Sint-Andrieskerk |
| 3. parking | 11. kerkplein / parking |
| 4. park | 12. Vrije Basisschool Balen Centrum |
| 5. Oorlogsmonument Balen | 13. Jeugdcentrum Biesakker |
| 6. park | 14. Toekomstig dienstencentrum Senioren |
| 7. Kruiermuseum | 15. Balen Station |
| 8. Freinetschool De Klimboom | 16. supermarkt |



situeringsschets

Schakel tussen centrum en dorpslint met nevelige rand

Het verhaal van deze plek in Balen begint met een dorpsconditie naast de spoorlijn, op een boogscheut van het station en op de wip tussen een dorpskern en het dorpslint met zijn nevelige rand. Het zit centraal tussen het historische centrum en de moderne verkavelingen. Het grenst aan kleine buurtwegen en dorpssteegen die ideaal zijn voor een wandeling of een fietstocht met de kleintjes. Maar tegelijkertijd paalt het ook aan drukke wegen zoals de Vaartstraat en de A. Dierckxstraat waardoor het vrij gemakkelijk toegankelijk is voor een familie uitstap met de wagen vanuit de verste hoeken van het dorp.

De plek ligt in de nabijheid van enkele scholen, een paar bakkers en een supermarkt, waarmee de site raakt aan de geografische leefwereld van jonge ouders.

Het bijzondere aan deze plek is dat ze de schakel vormt tussen 2 verschillende woontypologieën en ook 2 verschillende benaderingen van het dorp, de één heeft de blik naar de nevel en de andere naar het center.

We willen deze specifieke kwaliteiten van deze plaats trachten te versterken en hier een derde plek maken voor alle Balenaren.

Een plek die zich nestelt in een reeks van andere historische (de kerk) en toekomstige derde plekken zoals het jeugdhuis en de seniorenclub.

Een plek die aanvullend kan werken op het bestaande netwerk van open / publieke ruimtes die we voornamelijk in het centrum van het dorp vinden.

De publieke ruimte moet vaak de ruimte delen met mobiliteit en parkeerplaatsen. Door deze noodzaak is er vaak weinig ruimte voor groen en verkeersvrije openbare ruimte waar kinderen kunnen spelen ...

Op de site vinden we gelijkaardige patronen terug. Hier ontmoeten historische elementen zoals de oude school moderne ingrepen zoals de grote zaal en het deel waar de administratie zich bevindt. Terwijl de zijde van de oude school met zijn erfgoedwaarde zich inpast in een ensemble van enkele markante gebouwen en samen met de steeg en het verkeersvrij plein, eerder aansluiting zoekt bij het historische centrum sluit de achterzijde van het gebouw eerder aan met de conditie van de nevel via de parking.

Een open huis in het dorp met vele kamers

Doorwaadbaarheid

We willen de site doorwaadbaar maken en deze 2 werelden liëren aan deze 3de plek. Met het doorwaadbaar maken van de site verbinden we de 2 zijden van het dorp en zal de site ook gebruikt worden na de openingsuren. Zo zullen we naast een bestemming ook toevallige passanten op de site krijgen. Fietsers en voetgangers kunnen via de site een kortere of mooiere weg nemen en misschien een glimp opvangen van de activiteiten. Mensen die naar een optreden gaan kunnen hier de auto kwijt en vlug iets eten in het dorp. De doorwaadbaarheid zal de site toegankelijker maken en de attractiviteit van de plek na de openingsuren vergroten.

We doen dit door de buurtweg te versterken en het gebouw hier van een volwaardige plint te voorzien en de verbinding van de parking met het plein ter hoogte van de inkom te versterken. Hierdoor creëren we ook een betere doorwaadbaarheid in de site voor voetgangers en fietsers.

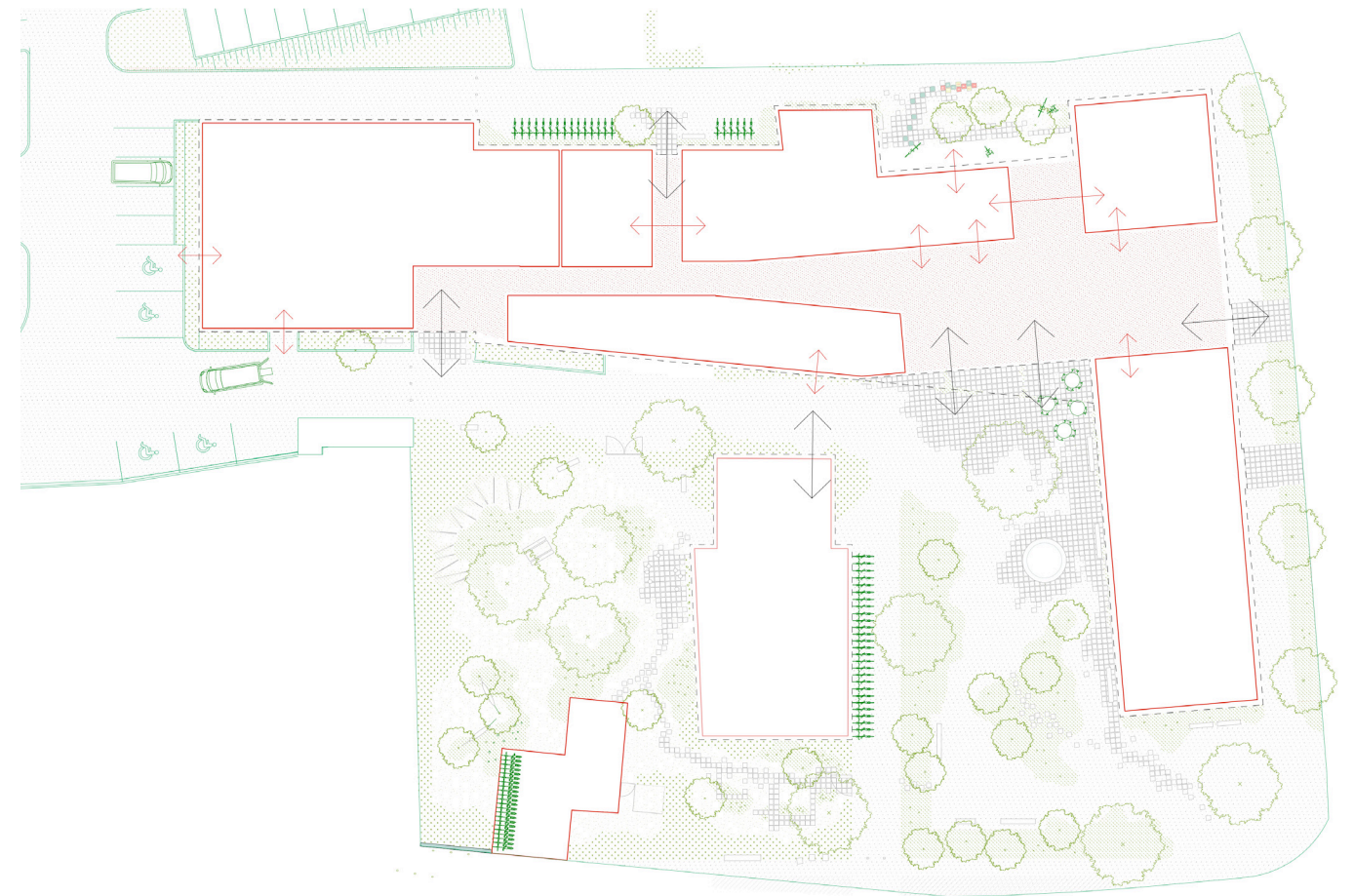
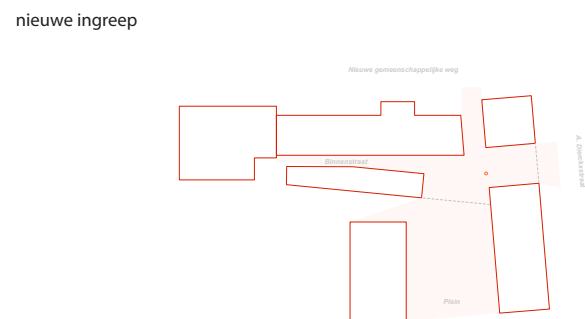
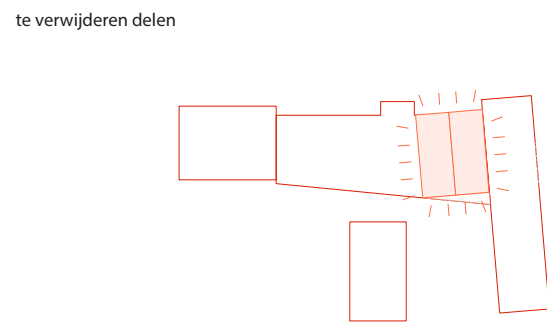
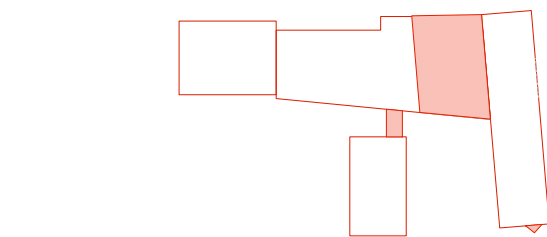
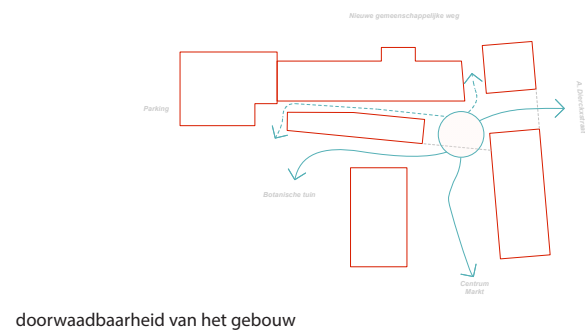
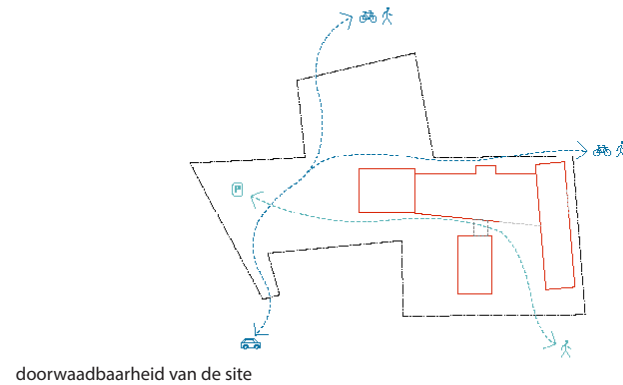
Deze doorwaadbaarheid van de site willen we doorzetten in het gebouw. Het wordt een open huis met vele kamers. Waar we ook hier de ruimtes en activiteiten zowel fysiek als visueel onderling verbinden maar waar we ook de verbinding maken tussen de publieke ruimte die fungeert als een (veilige) buitenkamer en de steeg.

De ruimtes tussen de verschillende kamers krijgen zoveel mogelijk een publiek statuut zodat deze zo laagdrempelig mogelijk zijn en dat alle gebruikers ongeacht leeftijd, etnische achtergrond, beperkingen of sociale status zich hier thuis voelen.

Ontmoeten

In dit open huis draait alles rond ontmoeten. Het is een huis waar banden gesmeed worden en waar we graag vertoeven met het ganse gezin. Deze intentie willen we verder uitzuiveren en versterken met weloverwogen interventies. Het hart van onze ingreep bevindt zich tussen het oudste deel en het recentste deel, in de oksel van de site. Hier verwijderen we het bestaande gebouw van de jaren 90 (die in mindere staat verkeert) en maken we een genereus moment waar de publieke ruimte in het gebouw doorloopt en van waaruit een grote hoeveelheid aan zichten of vista's naar de verschillende ruimtes ontstaan en er zo een nabijheid en een verwantschap kan gevoeld worden met alle onderdelen van de Kruierie. Door de achterzijde van het gebouw iets terug te trekken ten opzichte van de steeg, trachten we ook wat extra kwaliteit in de steeg te genereren en worden de specifieke bouwfasen van de Kruierie meer herkenbaar.

Op de raakvlakken van de verschillende kamers ontstaan specifieke ruimtes als uitgelezen momenten voor ontmoetingen tussen mensen die verschillende functies in de Kruierie doelgericht, eerder verkennend of als toevallige passant bezoeken.



een open huis met vele kamers



Het dorpsplein als buitenkamer

*Publieke ruimte

Dit is een zachte buitenruimte en geldt als een echte publieke ruimte voor het dorp. De doorwaadbaarheid van de site kan hier een passage mogelijk maken. Een plek in het dorp waar ook kan afgesproken worden na de openingsuren van de Kruierie. Het is een zeldzame verkeersvrije ruimte in Balen. Een verblijfsplek, omzoomd door groen, waardoor deze ruimte uitermate geschikt is voor gezinnen met kinderen, voor een terrasje of om in de luwte of het lommer een boek te lezen uit de bibliotheek of na te keuvelen aan de rand van het water. Het plein kan ook een wekelijkse boeren- of fietsenmarkt huisvesten of kan een ideale plek zijn voor een

rommelmarkt voor kinderartikelen... De publieke ruimte sluit aan en loopt over in de achterliggende markthal, waardoor een directe relatie ontstaat tussen de openbare ruimte en de activiteit in de Kruierie.

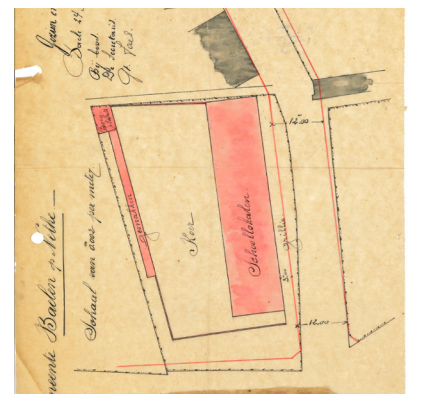
*Oriëntatie

Het plein beschikt over een gunstige oriëntatie waardoor het we reeds vroeg in het jaar aangenaam kunnen vertoeven op de banken tegen de 2 gekaleite gevels die respectievelijk zuid en west georiënteerd zijn. De banken maken van de gevel de Kruierie een laagdrempelige ontmoetingsplek bij uitstek.



*De speelplaats

De buitenkamer is gelegen op de locatie van de oude speelplaats van de voormalige school en heeft hier qua materiaalgebruik een grote affiniteit mee. Aan de noord- en oostzijde komt er een duidelijke injectie van groen die een verwijzing is naar de contour van de oude speelplaats die ommuurd was met daarrond bomen. Deze voormalige speelplaats in mineraal gebonden grind plaatst de school terug in een historisch perspectief. En kan een nieuwe warme en prikkelende polyvalente vrijplaats worden voor het dorp.



Heldere ruimtelijke configuratie

De grote onderdelen zijn rond en in nabijheid van de markthal georganiseerd. De markthal is ook de centrale verbinding waar de paden tussen de verschillende gebruikers van de Kruierie kruisen en waar de publieke ruimte en dus ook het dorp rechtstreeks aan grenst..

*De kinderkamers, de kinderbibliotheek en de academie

In het huis geven we een prominente plek naast de markthal aan de kinderen. Kinderen zijn in zekere zin de drijvende kracht van het gezinsgebeuren waar de Kruierie volop wil op inzetten. Ze dienen ook net iets meer in het oog gehouden te worden en ze zijn in staat om zeer vlug verhalen en gesprekken te evoceren bij de andere ouders of gebruikers die in de markthal aanwezig zijn. De kinderbibliotheek is de wonderkamer die de centrale rol naast de markthal kan vervullen.

Het antennepunt of het huis van het kind kan hier in perfecte symbiose met de kinderbibliotheek gepositioneerd worden maar in tegenstelling tot de bib kan het antennepunt iets discreter en dus ook wat meer perifeer liggen.

Ook de academie willen we om die reden zo centraal mogelijk positioneren. Vanuit de markthal kunnen we fragmenten van het creatieve gebeuren zien, en wie weet wordt er ook een ouder geprikkeld om een instrument of schilderdoos terug van onder het stof te halen. Door deze kamer boven de kinderbibliotheek te positioneren heeft deze ook de mogelijkheid om volledig autonoom te kunnen functioneren. Op het aanpalende dak ontstaat zo de mogelijkheid om een duidelijk afgebakende buitenruimte te creëren die als speelplaats voor de school kan functioneren.

*De (volwassen)bibliotheek

Voorzien we in de oude school over 2 verdiepingen en grenst kops ook aan de wintertuin van de markthal. De lengte en de klassenstructuur van de school maakt het mogelijk om verschillende labs op de begane grond vrij natuurlijk te integreren, ze kunnen makkelijk aan elkaar gekoppeld of afgekoppeld worden en hebben secundaire toegangen waardoor ze ook indien gewenst onafhankelijk kunnen bediend worden. De pas gerenoveerde zolderverdieping genereert extra ruimte en zal de eerder rustigere zone's van de volwassenbibliotheek omvatten. In deze aan elkaar geschakelde ruimte ontstaan zo spontaan verschillende onderverdelingen..

*De grote zaal

Deze zaal blijft op zijn vertrouwde plaats. Maar deze ligt in het vizier van de markthal die als foyer kan dienstdoen voor de grote zaal. Een mooie aanvulling voor de grote zaal is het woordlab of de Garaasj, dit woordlab ligt dicht bij de natuurlijke habitat nl het podium..

*De backoffice en boekenverwerking

Ligt op een discrete locatie in de nabijheid en van het onthaal en het losgekoppelde administratief gebouw en de verschillende boekencollecties

*Het administratief gebouw

De administratie met haar bureaufuncties en berguimtes blijft op dezelfde locatie, wordt nog iets discreter in de relatie met de derde plek toe, zodat hier optimaal kan gefocust worden op administratieve ondersteuning van de Kruierie. Het doorknippen van de passage tussen de 2 gebouwen maakt dat dit onderscheid duidelijker is tussen het deel voor de bezoekers en het deel van de administratie..

*De nieuwe technische ruimtes

technische ruimte

academie

volwassen bibliotheek

antennepunt voor het kind

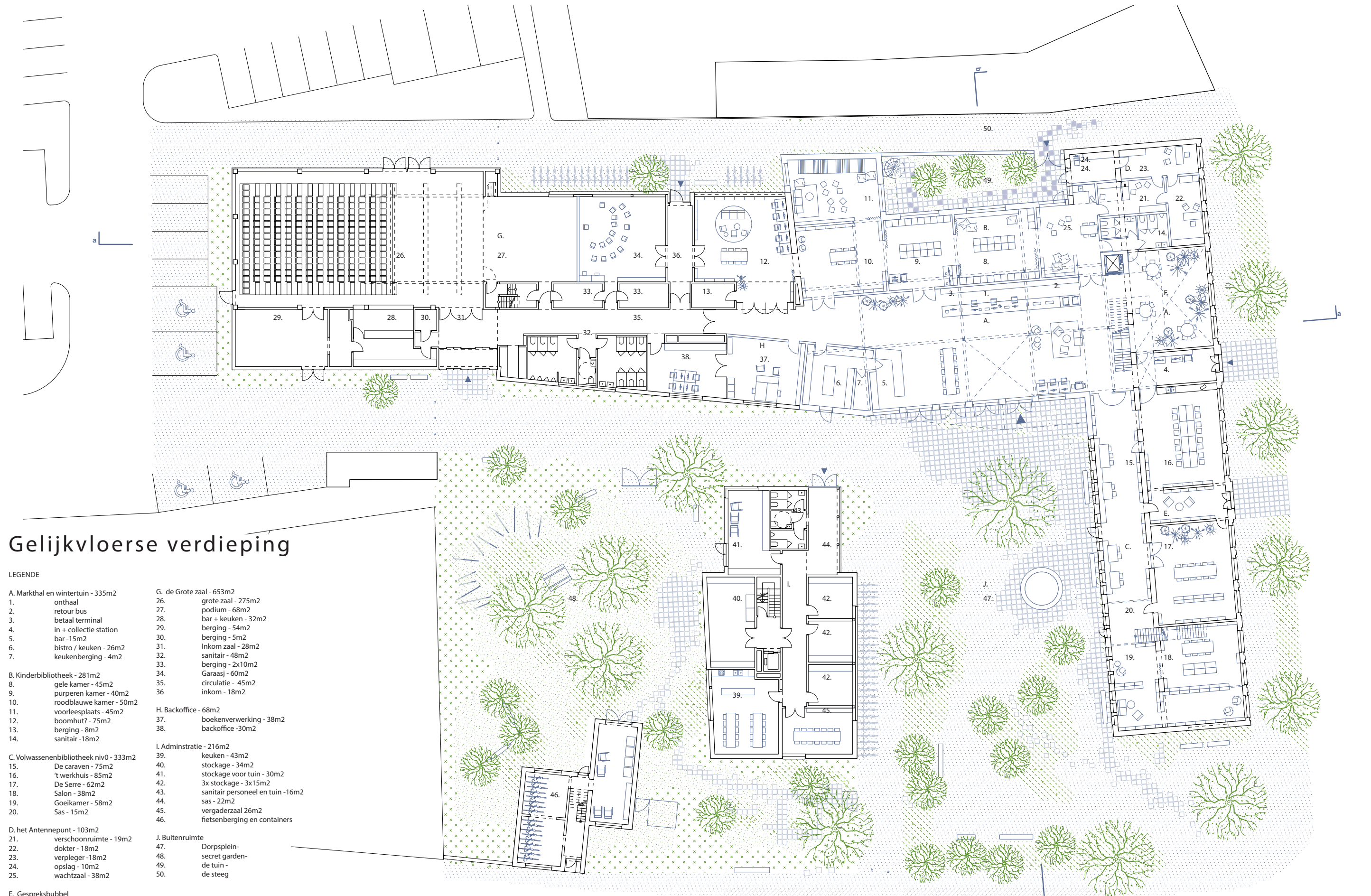
kinderbibliotheek

grote zaal en garaasj

backoffice

administratie en berging



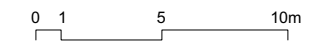


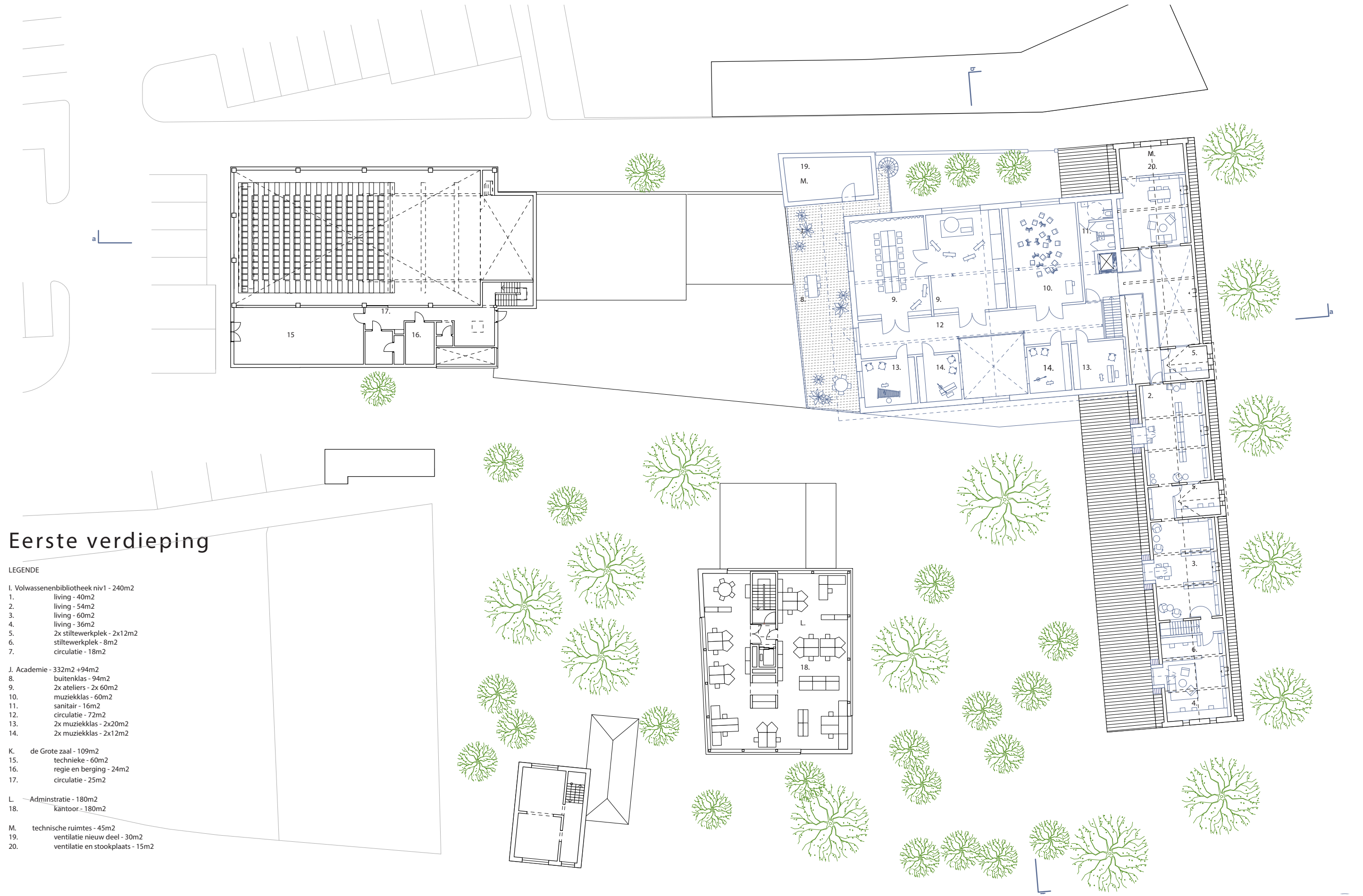
Gelijkvloerse verdieping

LEGENDE

- A. Markthal en wintertuin - 335m2**
 - 1. onthaal
 - 2. retour bus
 - 3. betaal terminal
 - 4. in + collectie station
 - 5. bar -15m2
 - 6. bistro / keuken - 26m2
 - 7. keukenberging - 4m2
- B. Kinderbibliotheek - 281m2**
 - 8. gele kamer - 45m2
 - 9. purperen kamer - 40m2
 - 10. roodblauwe kamer - 50m2
 - 11. voorleesplaats - 45m2
 - 12. boomhut? - 75m2
 - 13. berging - 8m2
 - 14. sanitair -18m2
- C. Volwassenenbibliotheek niv0 - 333m2**
 - 15. De caraven - 75m2
 - 16. 't werkhuis - 85m2
 - 17. De Serre - 62m2
 - 18. Salon - 38m2
 - 19. Goeikamer - 58m2
 - 20. Sas - 15m2
- D. het Antennepunt - 103m2**
 - 21. verschoonruimte - 19m2
 - 22. dokter - 18m2
 - 23. verpleger -18m2
 - 24. opslag - 10m2
 - 25. wachtzaal - 38m2
- E. Gespreksbubbel**
- F. Pop-up**
- G. de Grote zaal - 653m2**
 - 26. grote zaal - 275m2
 - 27. podium - 68m2
 - 28. bar + keuken - 32m2
 - 29. berging - 54m2
 - 30. berging - 5m2
 - 31. Inkom zaal - 28m2
 - 32. sanitair - 48m2
 - 33. berging - 2x10m2
 - 34. Garaasj - 60m2
 - 35. circulatie - 45m2
 - 36. inkom - 18m2
- H. Backoffice - 68m2**
 - 37. boekenverwerking - 38m2
 - 38. backoffice -30m2
- I. Administratie - 216m2**
 - 39. keuken - 43m2
 - 40. stockage - 34m2
 - 41. stockage voor tuin - 30m2
 - 42. 3x stockage - 3x15m2
 - 43. sanitair personeel en tuin -16m2
 - 44. sas - 22m2
 - 45. vergaderzaal 26m2
 - 46. fietsenberging en containers
- J. Buitenruimte**
 - 47. Dorpsplein
 - 48. secret garden
 - 49. de tuin
 - 50. de steeg

schaal 1:300





Eerste verdieping

LEGENDE

- I. Volwassenenbibliotheek niv1 - 240m2
 - 1. living - 40m2
 - 2. living - 54m2
 - 3. living - 60m2
 - 4. living - 36m2
 - 5. 2x stiltewerkplek - 2x12m2
 - 6. stiltewerkplek - 8m2
 - 7. circulatie - 18m2
- J. Academie - 332m2 +94m2
 - 8. buitenklas - 94m2
 - 9. 2x ateliers - 2x 60m2
 - 10. muziekklas - 60m2
 - 11. sanitair - 16m2
 - 12. circulatie - 72m2
 - 13. 2x muziekklas - 2x20m2
 - 14. 2x muziekklas - 2x12m2
- K. de Grote zaal - 109m2
 - 15. technieke - 60m2
 - 16. regie en berging - 24m2
 - 17. circulatie - 25m2
- L. Adminstratie - 180m2
 - 18. kantoor - 180m2
- M. technische ruimtes - 45m2
 - 19. ventilatie nieuw deel - 30m2
 - 20. ventilatie en stookplaats - 15m2

schaal 1:300

0 1 5 10m



De markthal

De markthal is het nieuwe kloppende hart en het centraal verdeelpunt van De Kruierie. Van hieruit zijn er relaties en doorzichten naar vrijwel alle onderdelen met een centrale rol voor het kind bij wijze van de prominente plek van de kinderbibliotheek en de academie in het gebouw.

De hal vloeit over in de publieke ruimte, hier bevindt zich dan ook de centrale toegang tot het gebouw en zijn er ook enkele belangrijke elementen gepositioneerd die de ruimte en het gebouw meehelpen organiseren. Vooreerst heb je hier het laagdrempelige onthaal gecombineerd met een infobord met de programmatie van de site. Vervolgens heb je hier ook de belangrijkste verticale circulatie (trap en lift) naar de Academie en de Living. Aansluitend is er de link met de grote zaal waarvan de markthal bij evenementen als foyer kan functioneren.

Flux bewegingen

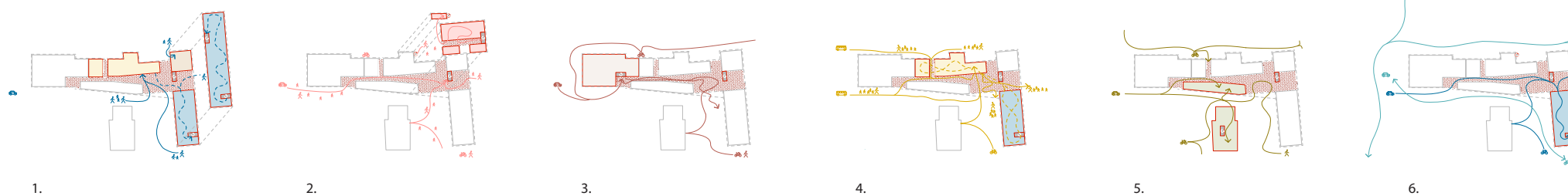
Het doorwaadbaar maken van de site en het gebouw maakt dat de Kruierie diverse fluxbewegingen van passanten, gebruikers, werknemers, gezinnen, scholen, enz. kan kanaliseren. De site kan op verschillende manieren antwoord bieden. In eerste instantie wordt de flux gebruikt om te ontmoeten.

Ondanks het feit dat enkele ruimtes de mogelijk hebben om autonoom te kunnen functioneren, zoals de academie, de vergaderzalen en het antennepunt, raken of doorkruisen alle looplijnen de markthal en er zijn op verschillende plaatsen nog sporadische overlappings wat leidt tot ontmoetingen enerzijds. Anderzijds heb je ook de doorstroom van de verschillende scholen die zo efficiënt mogelijk dient te gebeuren.

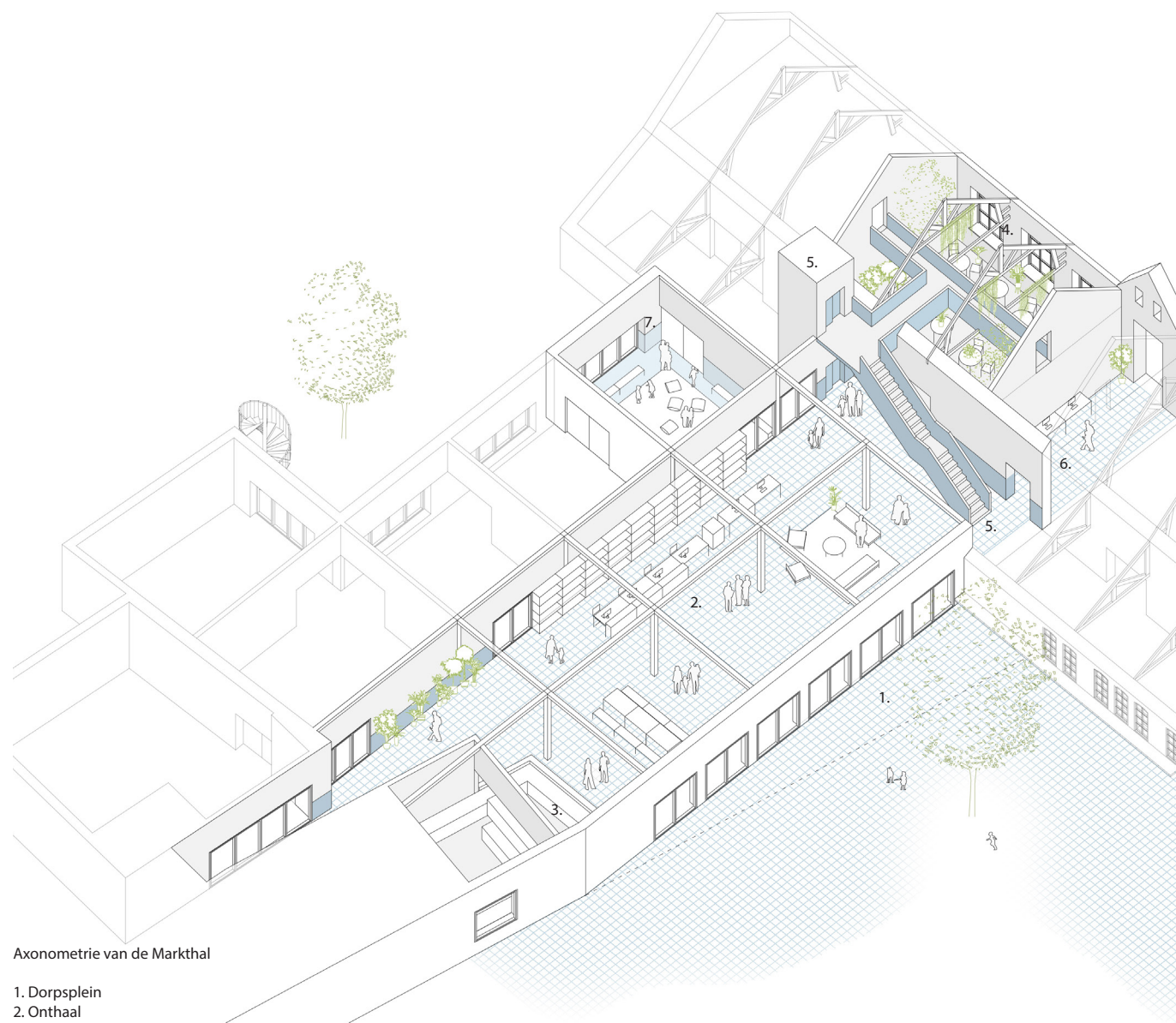
Flexibiliteit

De hal moet zowel in de kalme tijden voor de enkeling als in drukke tijden voor grote groepen goed kunnen functioneren. Tegelijkertijd moet ze in deze uiteenlopende momenten ook de warme huiselijkheid van de derde plek waar het fijn vertoeven is. We maken willen hier zo veel mogelijk gebruik van los en rollend meubilair en planten om de ruimte flexibel te vergroten of te verkleinen.

De markthal heeft ter hoogte van het oude schoolgebouw ook zijn eigen wintertuin. Deze koppeling en open relatie van de wintertuin aan de markthal maakt het mogelijk dat er verschillende zaken en atmosferen gelijktijdig kunnen plaatsvinden en dit een uitermate flexibele ruimte is voor grote groepen, kleine groepen, gezinnen en individuen.



de fluxus bewegingen in de markthal



Axonometrie van de Markthal

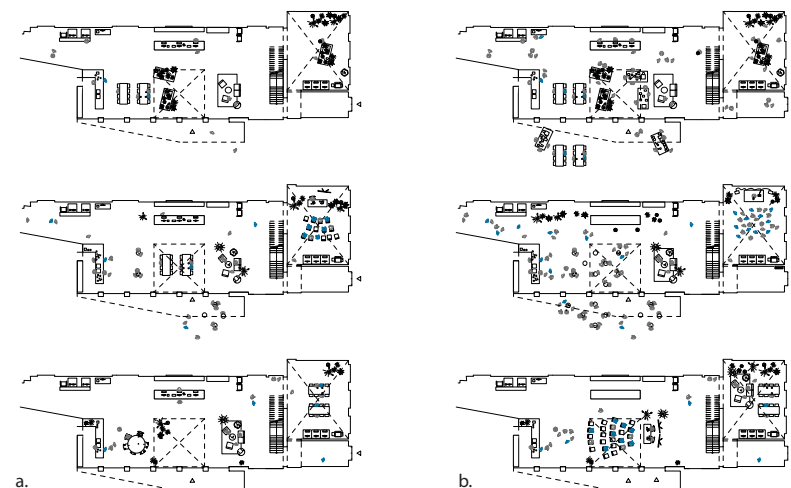
- 1. Dorpsplein
- 2. Onthaal
- 3. Bar
- 4. Wintertuin
- 5. Verticale circulatie

De labs



Axonometrie van de labs

- 1. Caravan
- 2. Goeikamer
- 3. t'Werkhuis
- 4. Serre
- 5. Salon
- 6. gespreksbubbel
- 7. toegang naar de living



de markthal als flexibele ruimte

- 1. toegang gebouw
- 2. onthaal
- 3. bar
- 4. wintertuin
- 5. toegang tot de academie en de living
- 6.
- 7. wacht- en speelruimte: huis van het kind en kinderbib

- a. : lage bezettingsgraad
- b. : hogere bezettinggraad

Op het gelijkvloers van het oude schoolgebouw voorzien we de meeste labs.

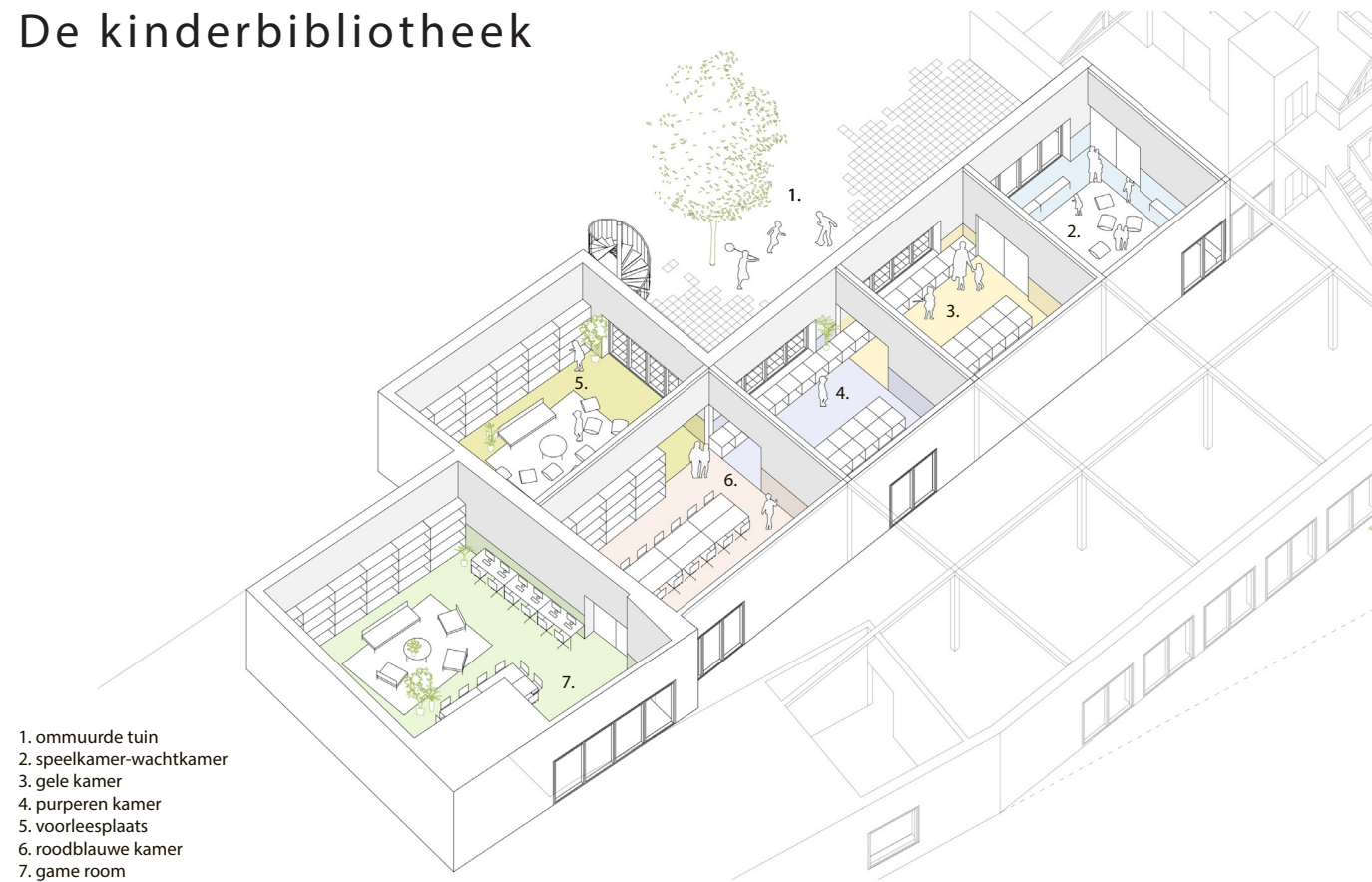
Onmiddellijk grenzend aan de markthal met zicht op onder andere het onthaal en de publieke ruimte positioneren we onder de houten spanten de Caravan of het uitlab. Dit is de meest levendige zone van alle labs en ideaal voor het spreekuur van Rap op Stap. De caravan is gelegen in de oude brede schoolgang met zicht op het plein en kan ook gebruikt worden als toegang naar de andere labs. De caravan is bekleed ook een strategische positie tussen de trappen naar de collectie voor de volwassenen enerzijds en aansluitend op het open maar iets rustigere Goeikamer (Levenslab) anderzijds.

Vanuit de bruisende caravan en de Goeikamer zijn ook

de andere labs makkelijk bereikbaar. Het Werkhuis ligt dicht bij de kinderbibliotheek en is samen met de Serre (duurzaamheidslab) een open lab maar kan ook gemakkelijk afgesloten worden om zo als autonome vergaderruimte met eigen toegang via de waardevolle voorgevel van de school te functioneren. Aan de kop in een rustige zone van het oude schoolgebouw ligt het salon of tijdslab waar in de nabijheid van de living tussen diverse artefacten en foto's de plaatselijke geschiedenis tot leven komt

Net zoals in de andere delen wordt ook hier een gekleurde plint voorzien in dezelfde kleur als de vloer. Deze werkt enerzijds als signalisatie en anderzijds als lambrisering. Ook hier herbruiken we maximaal de bestaande boekenrekken en los meubilair.

De kinderbibliotheek



1. ommuurde tuin
2. speelkamer-wachtkamer
3. gele kamer
4. purperen kamer
5. voorleesplaats
6. roodblauwe kamer
7. game room

De kinderbibliotheek is centraal naast de markthal gesitueerd. De verschillende kamers van de bibliotheek zijn geschakeld omheen een ommuurde tuin, die grenst aan de steeg. Naast de bibliotheek is er ook een kleine speelruimte die de overgang vormt tussen de markthal, het antennepunt de kinderbibliotheek en de tuin.

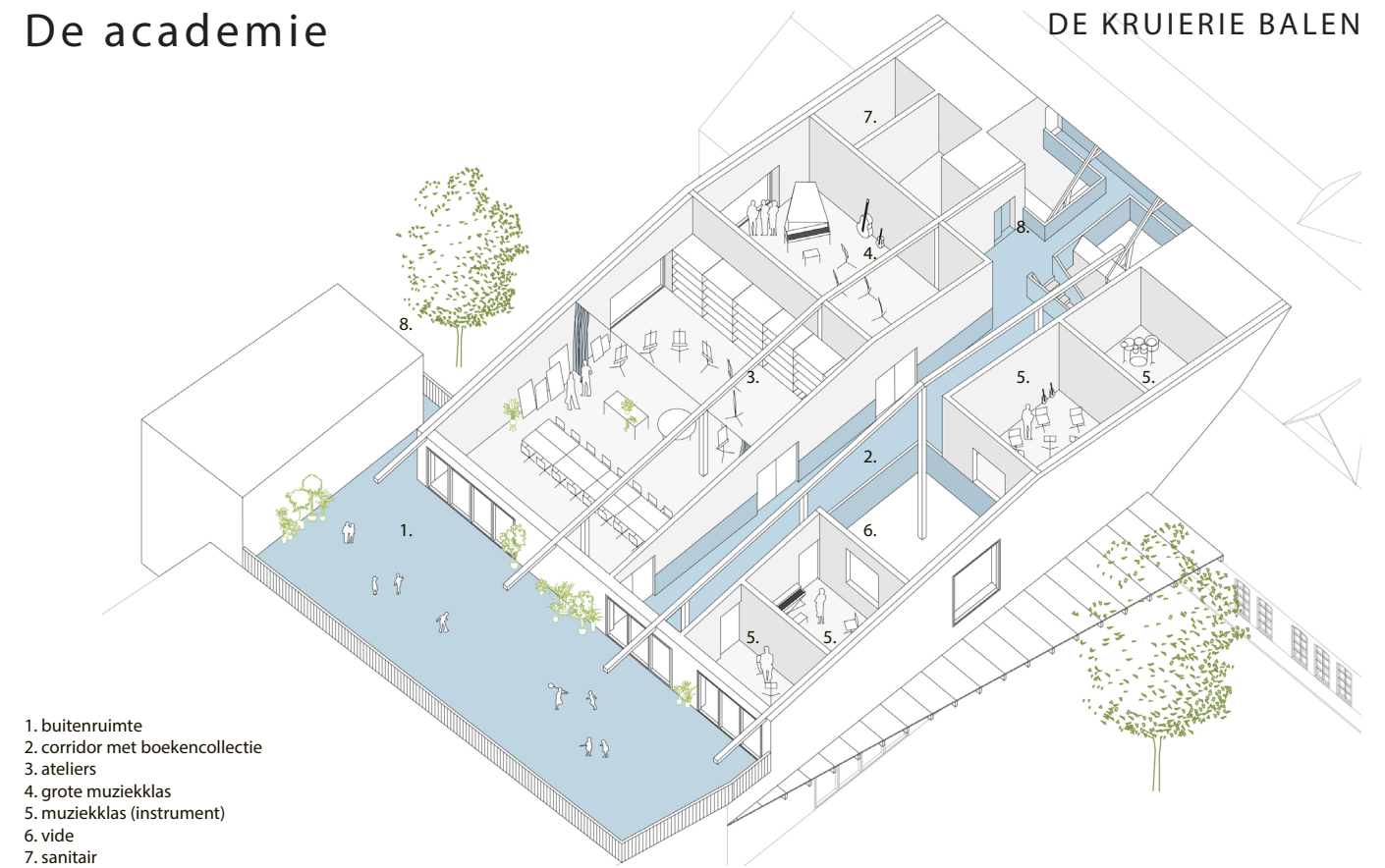
De ruimtes hebben telkens een directe toegang tot de markthal behalve de voorleeskamer, deze ligt op de stilste zone en heeft een zicht richting de ommuurde tuin.

De ruimtes zijn onderling met elkaar verbonden via een enfilade waardoor de verschillende plekken als 1 geheel kunnen werken maar ook gemakkelijk als eigen cocon kunnen werken.

In het verhaal van de kinderbibliotheek krijgt de ruimte voor de adolescenten een bijzonder statuut. Het ligt letterlijk aan de rand van iets meer autonoom dan de andere delen en dicht bij de toegang naar de steeg.



De academie



1. buitenruimte
2. corridor met boekencollectie
3. ateliers
4. grote muziekklas
5. muziekklas (instrument)
6. vide
7. sanitair

De academie bevindt zich op de eerste verdieping en is via een vide en raamopening in de klassen gelinkt aan de markthal waardoor er toch een zekere wisselwerking kan ontstaan. Wachtende ouders kunnen even verpozen in de markthal terwijl ze hun kinderen de trap zien opgaan naar de teken- of muziekschool. De academie is gemakkelijk bereikbaar via de trap die duidelijk waarneembaar is in de hal of de nabijgelegen lift waardoor de bibliotheek ook toegankelijk is voor mindervaliden of met instrumenten of materiaal voor het beeldende deel.

Het is een duidelijk afgebakende zone met een eigen dakterras en is zo ook helder leesbaar voor de allerkleinsten. De half overdekte buitenruimte kan enerzijds dienst kan doen als duidelijk afgebakende speelplaats waar ze kunnen pauzeren maar kan anderzijds ook dienst kan doen als buitenatelier of beeldentuin van de academie.

De interne gang is vrij breed zodat hier ook een deel van de boeken kunnen gepresteerd worden en waar de verschillende kinderen elkaar kunnen ontmoeten bij het wachten voor de klas.





Op de eerste verdieping onder de spanten van de oude school vinden we de living of het woordlab. Hoewel de trap naar de Living duidelijk zichtbaar is vanuit de markthal ligt deze iets verder in een rustiger deel. De spanten kunnen verzen dragen van gedichten die samengaan met de atmosfeer van de verschillende plekken.

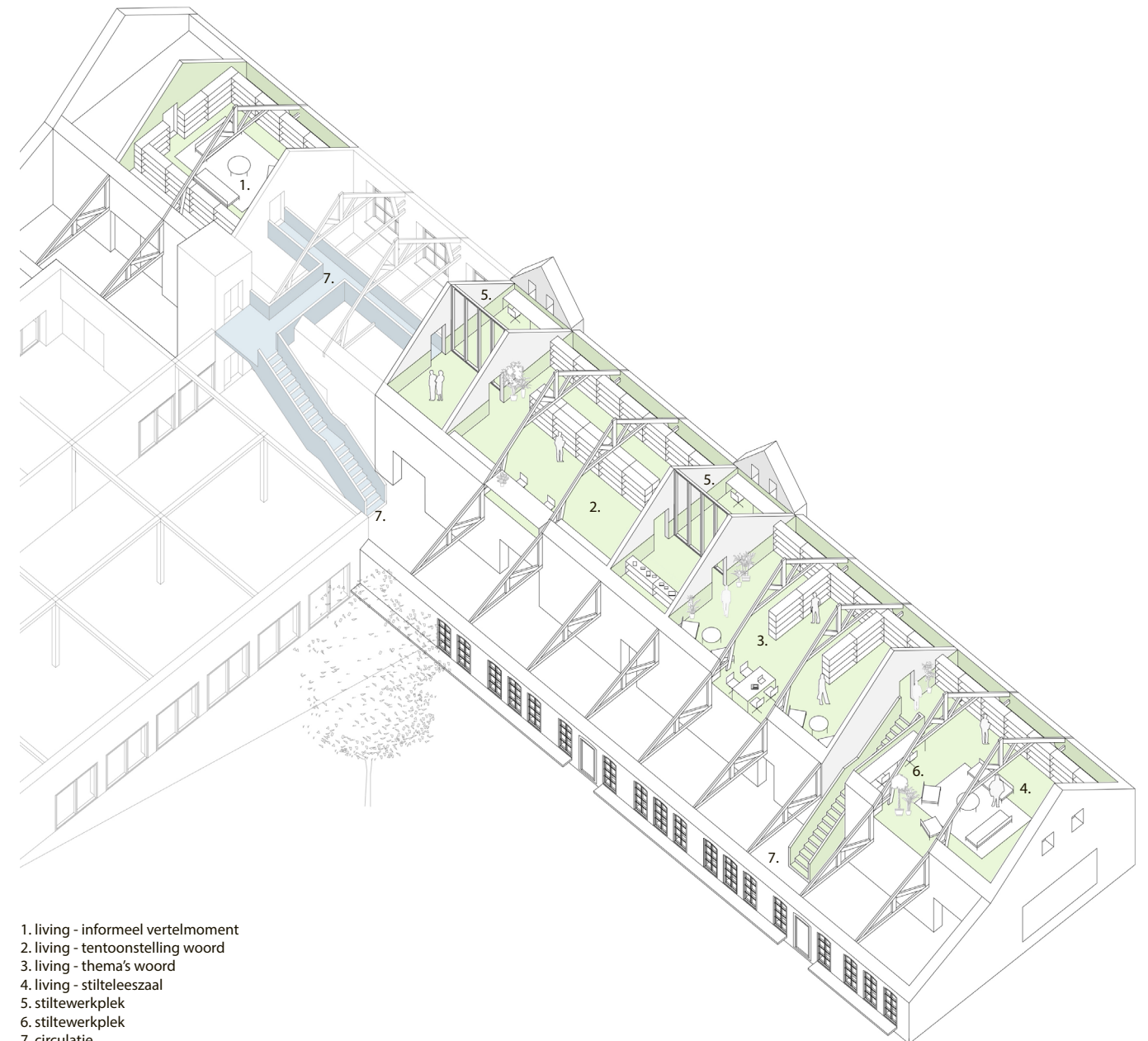
Hoewel de living een continue ruimte is, worden er toch duidelijk zones afgebakend door de oude muren en door de oude dakkapellen van de school. In deze nissen aan de zijde van de oude voorgevel van de school worden stiltewerkplekken voorzien. Voor de grotere ruimtes van de living trekken we licht binnen via nieuwe dakkapellen waar we telkens ook een tablet aanbrenge voor individuele studie of tafels waar samen kan opgezocht worden. Deze nieuwe dakkapellen bieden ook telkenmale uitzicht op het plein voor de markthal.

Door het interval van kabinetten zoals de stiltewerkplekken ontstaat een soort van sequens van verschillende ruimtes en atmosferen. Op de kop naast de wintertuin, die zich over 2 niveaus uitstrekt, voorzien we een meer informeel leesmoment hier staan enkele chesterfield sofa's in een kamer omgeven door boeken. Dit is de plek waar de leesclub

samenkomen of waar in de informele setting een boek kan besproken worden. Vervolgens hebben we aan de andere zijde van de wintertuin een ruimte die zich leent tot tijdelijke presentatie van thema's, schrijvers of stromingen. Hier creëren we wat meer ruimte, zodat ook klassen of kleine groepen hier gemakkelijk kunnen samenkomen. Het lage meubel in het midden van de ruimte kan dienstdoen als presentertafel.

In de volgende ruimte kan er door de positionering van de boekenrekken kleinere hoeken ontstaan die elk een specifiek thema van de collectie kunnen bevatten en zou iets individueler van aard kunnen zijn waar wel kleine ontmoetingen plaatsvinden ver weg van de drukte. Deze ruimte wordt via een trap ook gelinkt met de Caravan, de Goeikamer en het Salon op het gelijkvloers. Hierdoor kunnen er verschillende parcours doorheen de volwassenbibliotheek gemaakt worden waardoor er per toeval nieuwe ontmoetingen of ontdekkingen kunnen gedaan worden in de andere delen van de bibliotheek.

Op het einde van de sequens op de kop van het gebouw, het verst afgelegen van de markthal, volgt tenslotte een stille leeszaal.



1. living - informeel vertelmoment
2. living - tentoonstelling woord
3. living - thema's woord
4. living - stilteloeszaal
5. stiltewerkplek
6. stiltewerkplek
7. circulatie



selectie van robuuste planten in een robuuste omgeving

Een groene oase

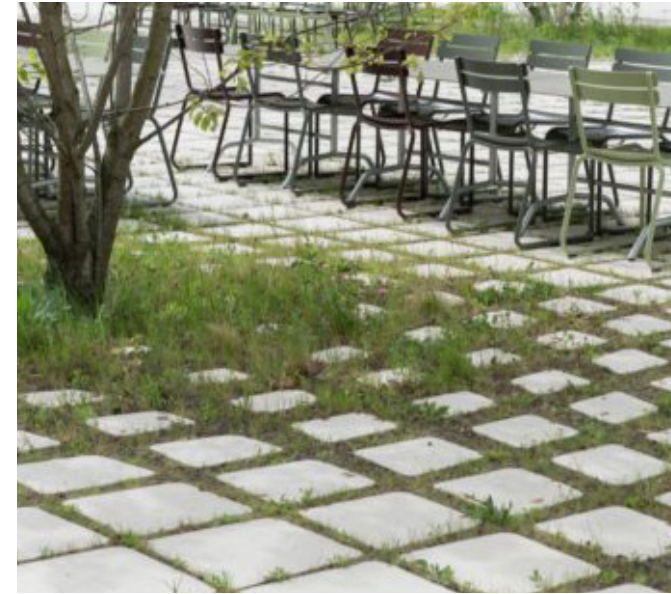
Met het ontwerp van de buitenruimte bij 'de Kruierie' zetten we maximaal in op het creëren van een groene aantrekkingspool, het ontwikkelen van een levendige en uitzonderlijk groene plek in het centrum van Balen. In antwoord op de vraag van de opdrachtgever om in een groenere buitenruimte te voorzien, streven we naar een klimaatverantwoorde en duurzame aanpak waarbij we zoveel mogelijk ontharden en tegelijk noodzakelijk verharde zones waterdoorlatend zullen maken. Minstens even belangrijk is een doordachte plantenkeuze die rekening houdt met toekomstig onderhoud en de huidige reeds voelbare extremere weersomstandigheden. De nodige aandacht gaat eveneens naar het toegankelijk en doorwaadbaar maken van de hele site waarbij de interactie tussen de verschillende gebruikers en de wisselwerking met de buurt verder kan evolueren tot een sterk en leesbaar concept. We presenteren hierbij een mogelijke invulling waarbij we volgens de noden van de verschillende gebruiksgroepen en volgens het beschikbare budget prioriteiten kunnen stellen en indien nodig kunnen faseren. (Zie ook aanduiding van mogelijke deelzones) Het contact met de gebruikers zal dan ook een belangrijke insteek vormen in het maken van de juiste keuzes en afspraken.

Dorpsplein

Een dorpsplein met een boom en een fontein... waar diverse buitenactiviteiten kunnen plaatsvinden en waar je rustig een boekje kan lezen onder een boom genietend van het uitzicht op frisse en kleurrijke plantenborders. Dit werd het uitgangspunt voor het ontwerp van de buitenruimte tussen de markthal en het voormalige schoolgebouw. Een grote karaktervolle boom ter hoogte van de markthal (bijvoorbeeld een meerstammige notelaar) wordt een ware blikvanger en statige aanwezigheid op het plein. Hieronder kunnen kraampjes worden opgesteld, tafels en stoelen worden gezet,



lichtjes worden opgehangen...er ontstaat een sterk kader voor het organiseren van tal van buitenactiviteiten. De (ondiepe) fontein met zitrand wordt met zijn tijdloze vormgeving een vertrouwd element en spreekt tot de verbeelding van voorbijgangers. In talloze verhalen komt dergelijk waterelement voor als wensput, waterput, dorpsfontein etc... In de zomer kan je hier op de rand zitten en met de voeten in het water verkoeling zoeken. Langs de Bevrijdingslaan wordt een brede groenstrook voorzien die de randen van het plein definieert. Binnen deze zone heerst een geborgen sfeer. Er wordt een gelaagdheid in het groen gecreëerd (bomen, bloeiende struiken en onderhoudsvriendelijke vaste planten en grassen) hetgeen ten goede komt aan de biodiversiteit van deze site en de hele buurt. Meerdere hoogstambomen aantrekkelijk door hun bloei of herfstkleur en kleinere meerstammige bomen zoals Amelanchier ovalis (krentenboompje) zullen worden aangeplant. Ze zorgen hiermee voor een passend schaalgevoel en bieden tegelijk een dak boven het hoofd. Geurende bloesems, subtiele kleuren doorheen de seizoenen stimuleren de beleving van de bezoekers en zorgen voor herkenbaarheid en een thuisgevoel in deze buitenruimte. We kiezen voor een verharding in waterdoorlatend mineraalgebonden grind -als drager voor de site- die meteen een warme en zuiders ogende sfeer uitstraalt. Integreren van een petanquezone is hier zeker mogelijk. De gebonden grindverharding is zowel fietsvriendelijk en rolstoeltoegankelijk. Langs de zuidzijde van het hoofdgebouw is de verharde zone breder zodat de toegang voor dienstwagens of brandweer gegarandeerd blijft. Betontegels met waterdoorlatende voegen accentueren de looplijnen en markeren (drempelloos) terraszones en doorsteekjes. De voegen bestaan hoofdzakelijk uit het grindmengsel maar plaatselijk -en waar het kan, bijvoorbeeld rond de fontein of in een zone rond een zitbank- worden beplante voegen voorzien. Langs de pijlers van de markthal kunnen enkele weelderige klimplanten de bezoekers verwelkomen.



Bibliotheektuin als Secret Garden

Het linker tuindeel, rondom het voormalige Bert Leysenhuis, stellen we voor als een weelderige, ongedwongen groenzone die autonoom kan werken. Via tuinpoortjes tussen de bloeiende gemengde haagmassieven betreed je een weelderige omsloten tuin die in de tijd en volgens beschikbaar budget en noden van de gebruikers verder kan evolueren tot een echte doe-tuin en een beleef- of leerplek. We doen hierbij reeds een voorstel van een mogelijke invulling. In deze zone zien wij ruimte voor natuurontwikkeling waarbinnen kunst- of andere projectgebonden activiteiten kunnen plaatsvinden. Een vloeiende tekening van plantenperken (in eerste fase bijvoorbeeld lang gras) en een loofgang onder doornloze bramen en klimplanten stimuleren de bezoekers om op ontdekking te gaan in de tuin. De plantenperken kunnen uiteindelijk resulteren in een heuse plantenbibliotheek waarbij bij elke plant een verhaal hoort. Denk maar aan planten met een specifieke geur, verplanten,





kruiden, medicinale planten, vergeten groenten etc... Er ontstaan verschillende geborgen plekjes door de inbreng van groenmassieven en (fruit-) bomen. Zitboomstammetjes, takkenril, insectenkast kunnen eveneens worden ingepast en zorgen op hun beurt voor een ecologische meerwaarde en mogelijke activiteiten voor de bezoekers. Zo ook zou de zone ten zuiden van het administratief gebouw een beeldentuin kunnen worden met staptegels in het gras die enkele zones begrenzen waarbinnen kunstobjecten kunnen worden opgesteld. De staptegels accentueren ook hier verder de belangrijkste looplijnen en monden uit in een werk- of leerterras tegenaan een zonnige muur met leifruit. Langs de Bevrijdingslaan wordt ook de voormalige woning geflankeerd door de gemengde haag waarbij leifruit tegenaan de bestaande tuinmuur al een aankondiging wordt van wat binnenin de tuin kan gebeuren. Berging met tuingereedschap (oa. grasmaaier ed...) kan binnen de muren van de voormalige woning worden ondergebracht, evenals een grotere fietsenberging voor het personeel met een afgesloten afvalberging.

a. dorpsplein
b. secret garden
c. tuin
d. steegje
f. schoolgevel
g. link naar parking

1. loofboom
2. mineraal gebonden grind
3. betontegels in grindzone
4. betontegels met groene voegen
5. staptegels
6. gras
7. klimplanten
8. Leifruit
9. fontein
10. zitbank
11. fietsenrekken
12. kiss- en ride zone

Steegje

Aan de noordzijde van het projectgebied kan het bestaande steegje uitgewerkt worden met de mineraalgebonden grindverharding die rondom het gebouw telkens terugkeert, hetgeen de leesbaarheid van de site verhoogt. De toegang tot de garages van enkele bewoners kan hierbij behouden blijven. Plaatselijk kan met een specifieke grindsamenstelling worden gewerkt zodat de draaibeweging van een auto kan worden opgevangen. Ook hier worden de ingangen naar het gebouw in de verharding geaccentueerd door betontegels. Aan de ingang 'kind en gezin' markeert een kleurrijk hinkelspel een laagdrempelige en herkenbare inkomzone die via de ommuurde tuin met schaduwplanten (varens, bladplanten en enkele klimmers...) en kleinere meerstammige bomen toegang biedt tot het gebouw. Enkele klimplanten en extra plantzones zorgen voor een warmere en vooral groenere aanblik van deze doorsteek.

Link naar parking

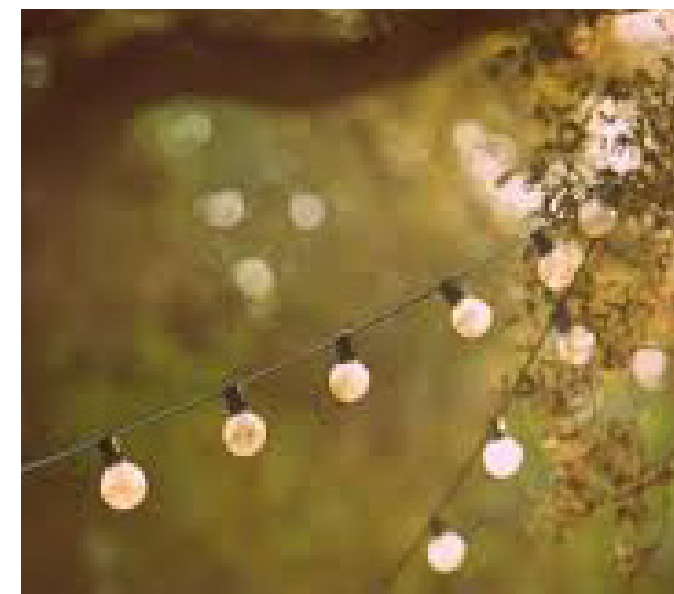
Zoals eerder vermeld, streven we naar een grote doorwaadbaarheid, waarbij we maximaal willen gebruik maken van de huidige parking. Verdere ontwikkeling is hier wellicht mogelijk waarbij ook binnen de bestaande parking ruimte kan vrijgemaakt worden voor cambiowagens en enkele laadpunten. Gebruikers van de parking maken snel de verbinding naar de hoofdingang via de vrijgekomen zone tussen het administratief gebouw en de markthal. Door consequent gebruik te maken van de bestaande parking en geen extra parkeerplaatsen te voorzien aan de straatkant Bevrijdingslaan en Dierckxstraat is er minder verkeerslast aan de kant van het dorpsplein en is er meer ruimte voor groen. Evenwel kan dmv. een uitwijkstrook langs de Bevrijdingslaan alsnog een zone voor kiss- en ride geïntegreerd worden waarbij enkele zitblokjes en een bank kunnen dienstdoen als wachtzone.

Fietsparkeren

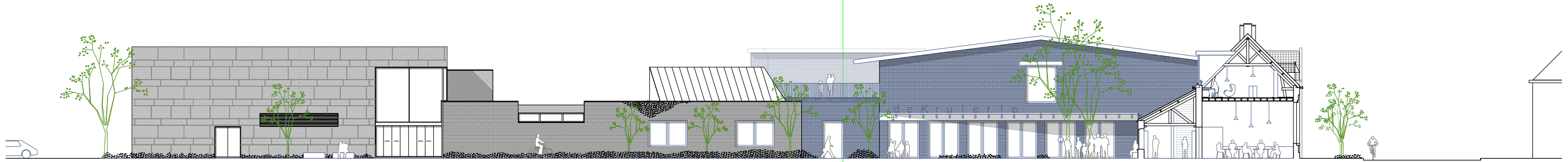
Bestaande fietsenrekken kunnen worden gerecupereerd en gegroepeerd tegenaan de oostgevel van het administratief gebouw. Enkele laadpunten kunnen hier worden voorzien. Door deze centrale inplanting wordt een vlotte toegang tot de verschillende buitenruimten en gebouwen mogelijk. Ook aan de noordzijde van het bestaande gebouw blijven fietsenrekken opgesteld om zo komende vanuit het steegje het gebouw ook voor fietsers makkelijk bereikbaar te maken.

Schoolgevel

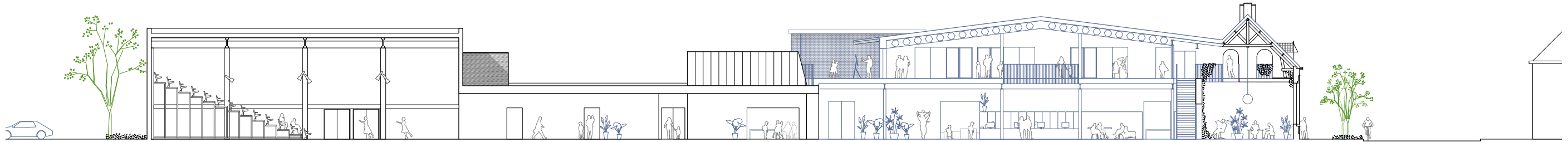
Aan de Dierckxstraat kiezen we bewust voor het vergroenen van deze zijde en dus ook voor het weglaten van de bestaande parkeerstrook. We trachten hiermee het fraaie gevelaanzicht te versterken en vergroten tegelijk het veiligheidsgevoel van de voetganger op weg naar 'de Kruierie'. De ingangen aan deze zijde worden geaccentueerd in de aanleg van betontegels. We geven maximale groei-ruimte aan enkele wel uitgekozen nieuwe bomen die aangeplant op regelmatige afstanden een passend antwoord kunnen bieden op de ritmiek in de gevel van het schoolgebouw. Een onderliggende laag van vrolijke vaste planten en grassen maakt ook deze zijde van de site aantrekkelijk.



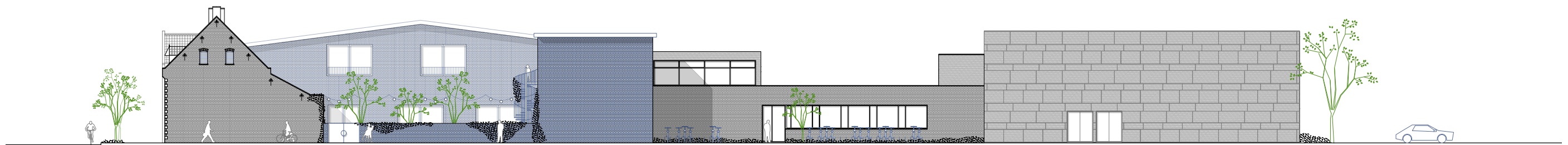
zuidgevel



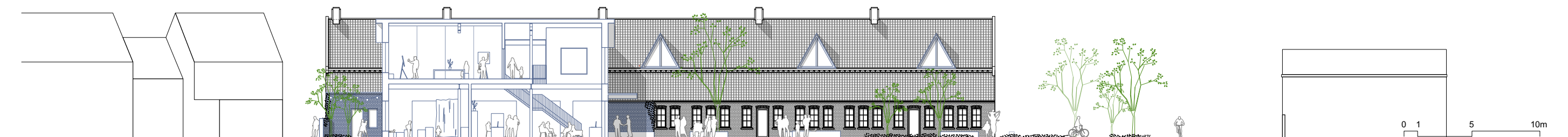
snede AA'



noordgevel



snede BB'



Doordachte bouwlogica



houtwolcementplaat



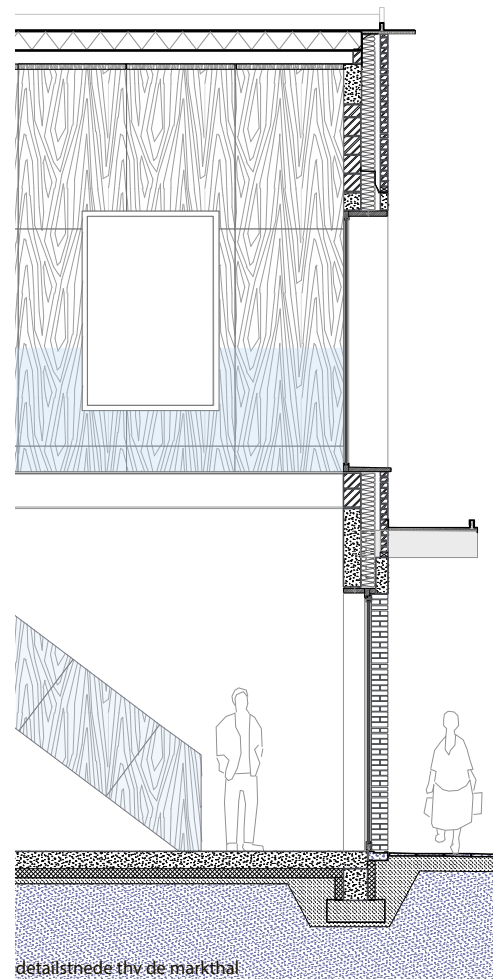
gekaleide baksteen



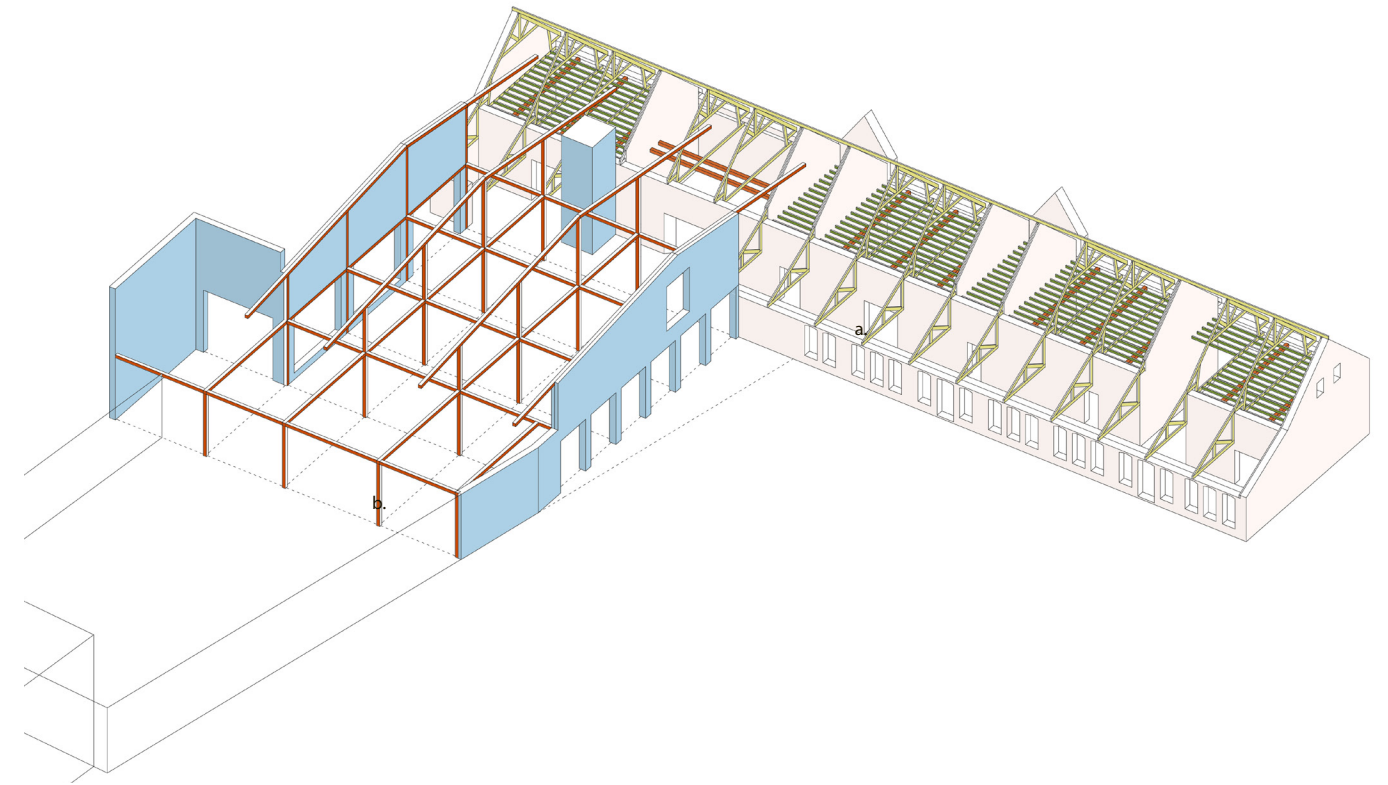
gebeitste multiplex



linoleum



detailstnede thv de markthal



structuur isometrie

- a. versteviging van de bestaande zoldervloer
- b. nieuwe staalstructuur

1*bouwlogica

Naast de optimalisatie van de bestaande structuren worden uitvoeringstechnieken voor de nieuwbouw gehanteerd welke structuur en technieken hand in hand laten gaan. Er wordt geopteerd voor een moduleerbaar systeem dat enerzijds eenvoudig op te bouwen is, anderzijds de mogelijkheid biedt voor toekomstige demontage en aanpassingen. Gekende wijd verspreide uitvoeringswijzen houden het budget in de hand en zorgt voor een optimale bouwtijd.

Een luifel aan de inkom zorgt voor bescherming tegen de zon oplevert en een afdak op een regenachtige dag. Zodat het aangenamer vertoeven is bij regen en zonnebrand

In de binnenruimte worden de technieken in zicht gelaten. Dit zorgt voor een gemak in onderhoud en staat een eenvoudig aanpasbaarheid van de technische installaties toe.

2*materialiteit

De (dragende) gevel van het nieuwe gedeelte is gekaleide baksteen, ook de derdelingen (baksteen) van het oude schoolgebouw zullen we kaleien (zowel binnen als buiten) zodat beide delen verbonden zijn en zo kunnen we de veelheid aan gevelmaterialen ietwat temperen. Het kaleien vindt zijn oorsprong in vernaculaire architectuur.

Flexibele wanden worden in gebeitste multiplex voorzien. Deze houten platen hebben ondanks hun industriële verwerking toch een zeer warm en natuurlijk voorkomen. Door het beitsen van de plint in een kleur maakt het mogelijk om ruimtes via kleur te organiseren.

Plafonds worden in houtwolcementplaat voorzien omwille van hun akoestische en brandveilige eigenschappen.

Voor de vloeren wordt een slijtvaste egale vloer in (co2 neutrale) linoleum voorzien. Deze vloerafwerking biedt een

grote keuzevrijheid aan kleuren en kan een neutrale effen achtergrond bieden voor de eerder expressieve andere materialen.

3*structuur

We opteren voor eenvoudige economische structuren die telkens de logica van het specifieke bouwdeel ondersteunen.

Voor het nieuwbouwgedeelte kiezen we in functie van de flexibiliteit en toekomstgerichtheid voor een geprefabriceerde stalen structuur van balken en kolommen op funderingsbalken met funderingsplaat en betonwelfsels als afdekking van het gelijkvloers, die een ruime overspanning mogelijk maken. Op de verdieping wordt de structuur zo licht mogelijk gemaakt en wordt een steeldeck afdekking voorzien. Er wordt geopteerd voor een moduleerbaar systeem dat enerzijds eenvoudig op te bouwen is, anderzijds de mogelijkheid biedt voor toekomstige demontage. Een skelet maakt ook een meer flexibele onderverdeling van ruimtes in de toekomst mogelijk. Door prefabricatie kan de uitvoeringstermijn aanzienlijk ingekort worden. De sonderingen in het dossier tonen aan dat de ondergrond van goede kwaliteit is. Het huidige gebouw is volgens de

plannen gefundeerd op beperkte funderingszolen. Voor de nieuwe structuur zal er dan ook een nieuwe fundering voorzien worden. Een ondiepe zoelfundering ter plaatse van de dragende structuurelementen.

Voor de bibliotheek voor de volwassenen die gelegen is in de oude school voeren we een optimalisatie van de bestaande structuren door. De zwaar aangetaste kinderbalken van de zoldering worden volledig vernieuwd en de bestaande spanten inclusief de zolderbalk worden nagekeken en waar nodig verstevigd en/of behandeld tegen insecten. De nieuwe houten roostering wordt nagerekend opdat deze de lasten van een volwaardige bibliotheek zouden kunnen dragen. Hiervoor zal alternerend tussen de bestaande spanten een nieuwe draagstructuur voorzien worden om de last op de bestaande zolderbalken te verminderen.

Door maximaal in te zetten op het gebruik van de bestaande structuur en waar nodig versterkingen aan te brengen blijft de structurele integriteit van het huidige gebouw behouden. De ingrepen zijn eenvoudig en worden zoveel mogelijk gestandaardiseerd waar mogelijk met stalen liggers of betonnen prefab elementen. Deze eenvoud heeft ook een positieve invloed op de kostprijs.

Duurzaam comfort en techniek

Bouwfysische aspecten

De eerste stap om energetisch te optimaliseren (en te voldoen aan de EPB-eisen) is het isoleren van de te klimatiseren ruimtes. Voor het nieuwbouwgedeelte is dit evident; voor de bestaande kinderbibliotheek wordt dit een grotere uitdaging. Het dak (= de grootste verliesoppervlakte) krijgt een isolatieschil van minerale wol tussen de spanten. Ramen werden eerder reeds voorzien van dubbel glas; voor de vloer dient nader stabiliteitsonderzoek de manier van isoleren te adviseren.

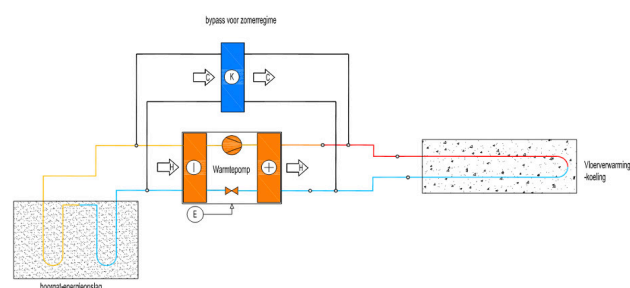
De lichttransmissiefactor van de beglazing in de nieuwbouw zal variëren volgens oriëntatie, tot 70% voor de noordelijke gevels en tot 50% voor de andere geveloriëntaties.

Om de koelvraag van het gebouw te beperken en oververhitting tegen te gaan, zal zonwering noodzakelijk zijn. De keuze van het type zonwering heeft een invloed op het visueel comfort, het zicht naar buiten en het thermisch comfort.

Installatietechnische aspecten

Klimatisatie opwekking

De meest economische manier om het gebouw te klimatiseren, is door hergebruik van de zeer recent geplaatste gasketels. Volgens onze eerste inschatting kan ketel 2 (huidige bibliotheek) voldoende vermogen leveren voor zowel bestaande, als nieuwbouw. Grote nadeel van deze keuze is dat het enkel om verwarming gaat, en dat de nood aan koeling op zonnige dagen zeker aan de orde is. Vandaar zou het een duurzame optie zijn om het project te voorzien van een geothermische warmtepomp, aangesloten op een BEO-veld (Bodem Energie Opslag). Deze fossielvrije energiebron dimensioneren we op de nood aan passieve koeling, en de ketel dient dan als back-up of bij extreem lage temperaturen. In de raming werd deze optie voorzien om gebruik te maken van FOCl-subsidies. Ook de andere bestaande gebouwen op de site kunnen eventueel gebruik maken van de passieve koeling die we uit de ondergrond halen. De onderstaande tekening toont het principe van het HVAC-systeem aan:



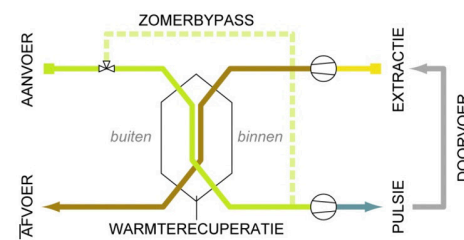
Een ander voordeel van de keuze voor geothermie is dat we geen luchtgekoppelde toestellen op het dak dienen te voorzien, waardoor de akoestische hinder van deze toestellen volledig weggenomen wordt, zowel voor de eigen gebruikers als voor de burens.

Klimatisatie afgiftesystemen

Het ontwerp bestaat uit twee bouwdelen: het gerenoveerd gedeelte bibliotheek, waarbij ook de verdieping wordt ingezet, en een nieuwbouwdeel waarin de academie plaats krijgt. We bekijken per bouwdeel welke oplossing de meest interessante kan zijn. Sowieso wordt gekozen voor verwarming op lage temperatuur, zoals bijvoorbeeld vloerverwarming, klimaatplafonds of convectoren. Het zijn diezelfde eidelementen die voor de passieve koeling zorgen. Waar het vermogen ontoereikend is, wordt het saldo voorzien via de luchtbehandeling.

Ventilatie

Als ventilatiesysteem wordt een ventilatiesysteem D geplaatst, en dit met doorgedreven warmterecuperatie op de extractielucht. Op deze manier wordt een groot aandeel aan energie bespaard aangezien niet alle verse lucht opnieuw moet geklimatiseerd worden. We maken gebruik van een warmtewiel. Wij voorzien nieuwe luchtgroepen voor de bibliotheek, de academie, en voor de foyer. Deze luchtgroepen worden geplaatst in de beschikbare technische ruimtes in de kelder of op de bovenverdieping.



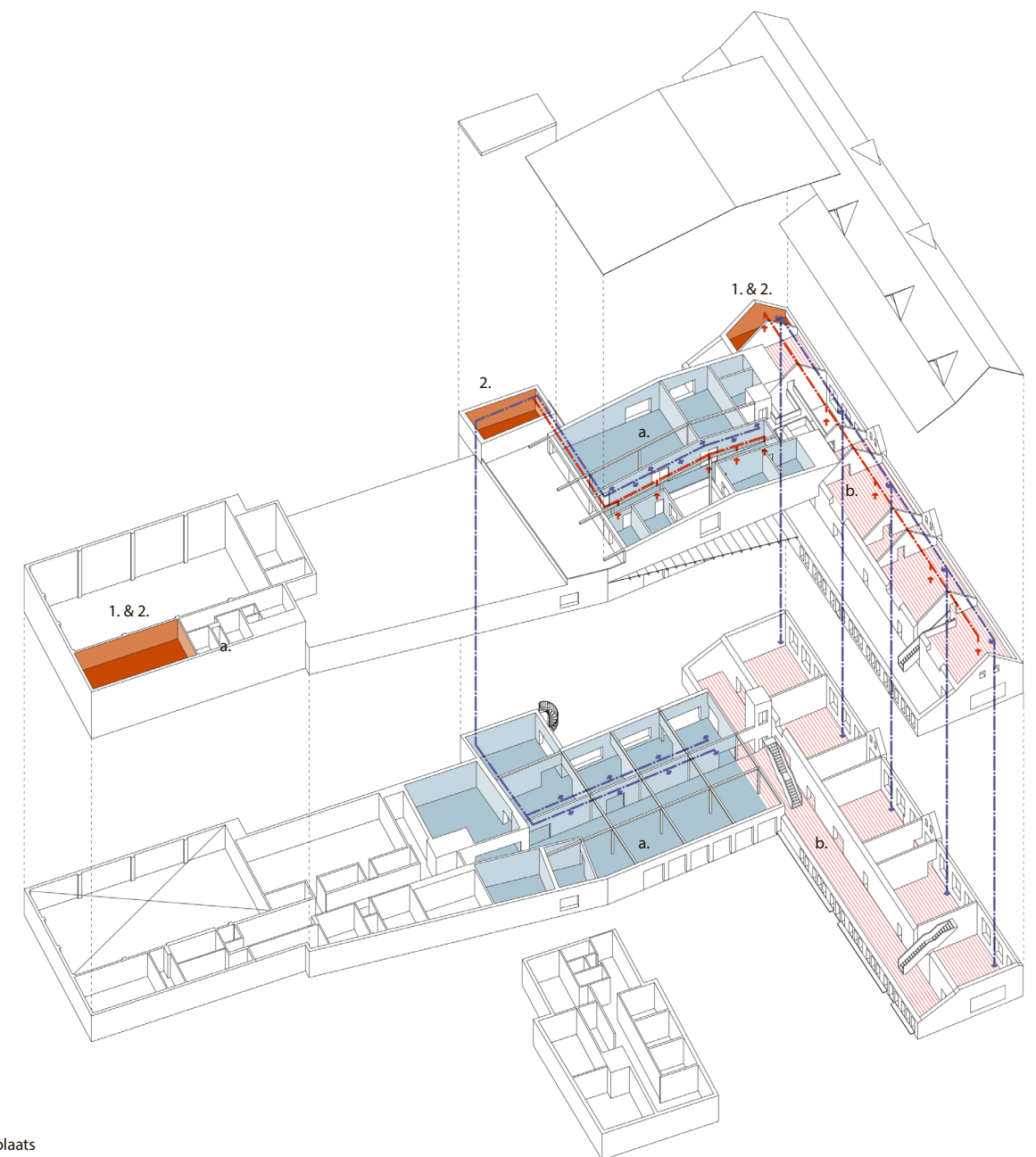
Elke groep wordt uitgerust met een 'zomerbypass' om nachtkoeling mogelijk te maken. De verse lucht wordt dan rechtstreeks in ons gebouw geblazen gedurende koelere nachten, en dankzij de inertie van het gebouw kan men overdag genieten van deze koelte. Voor het verloop van kanalen in het bestaande gebouw wordt gedacht aan de spie op de verdieping tussen dak en buitenmuur; op die manier kunnen beide niveaus van ventilatie voorzien worden.

Data en beveiligingsinstallatie

Het serverlokaal vormt het hart van het datanetwerk op de site. Van hieruit vertrekt een sterbekabeling naar alle data-aansluitingen voor digitale toepassingen. Naast de klassiekers zoals PC's, telefoons en WIFI-antennes, gaat het ook om beveiligingsinstallaties zoals camerabewaking of toegangscontrole. Specifieke toepassingen zoals boekenbeveiliging voor de bibliotheek en signalisatie zijn gedigitaliseerd.

Verlichting en elektriciteit

Om alle lokalen van de nodige elektriciteit en data te voorzien, wordt een kabelgoot/vloergoot tracé aangelegd, dat toekomstige aanpassingen eenvoudig mogelijk maakt. Om het gebouw te verlichten maken we uitsluitend gebruik van ledarmaturen; deze zijn niet enkel zuiniger, maar ook onderhoudsvriendelijker. De verlichting kan geschakeld worden in functie van de natuurlijke lichtinval, beweging



structuur technieken
a. nieuw bouwdeel
b. te renoveren deel
1. technisch lokaal stookplaats
2. technisch lokaal ventilatie

of aanwezigheid om onnodig elektriciteitsverbruik te beperken.

Hernieuwbare energie

Zoals eerder gesteld, willen we graag gebruik van warmtepompen, die een hernieuwbare energiebron aanwenden om het gebouw te klimatiseren. In de globaliteit van het energieverbruik zijn we evenwel nog niet energie- of CO2-neutraal, temeer ook door het hergebruik van de bestaande gasketels. De warmtepomp, ventilatoren en pompinstallaties verbruiken natuurlijk nog steeds een gedeelte elektrische energie, evenals de verlichtingscomponent. Een maximale elektriciteitsproductie via PV-panelen op de site is daarom aangewezen. Een installatie op het dak of een aandeel BIPV-panelen in de gevel zullen verder geëvalueerd worden.

Duurzaam waterbeheer

Het basisprincipe van een duurzaam waterbeheer bestaat uit het beperken van de vraag naar leidingwater. Dit doen we door de toiletten en kraanwerk te voorzien van een waterbesparende toets ofwel in debiet te begrenzen. De resterende vraag zal zo efficiënt mogelijk ingevuld worden door zoveel als mogelijk het opgevangen regenwater te hergebruiken voor de sanitaire toestellen. Men kan besluiten dat een doordacht en efficiënt waterbeheer, zowel op gebouw- als op siteniveau, behalve een besparing op de waterfactuur natuurlijk tal van andere milieuvordelen met zich zal meebrengen. Zo zal bijvoorbeeld een beperkt afvoerdebiet, omwille van buffering en recuperatie, een rechtstreekse positieve invloed vertonen op het door de riolering te verwerken debiet bij hevige regenval.

Fasering

De planning van de studieopdracht en het realisatieproces zijn opgemaakt op basis van de scherpe termijn die aangegeven wordt in het bestek het meerjarenplan 20-25. We zoeken naar een minimaal aantal verhuisbewegingen, om zo eventueel boekenverlies en -beschadiging tegen te gaan. Bovendien vragen dergelijke verhuizingen veel voorbereidingen en zijn ze zeer tijdrovend. Hoe kortere en hoe minder verhuisstromen we genereren hoe gunstiger.

We starten met de verhuis van de kinderbibliotheek uit het oude schoolgebouw richting de vergaderlokalen B1 en B2 van het administratief gebouw. Ook de back-office zouden we tijdelijk in het administratief deel onderbrengen. We vinden het belangrijk dat de site van de Kruierie tijdens de werken in gebruik blijft, zodat er zich geen blinde vlek in het dorp vormt en de Balenaar zo de werken aan een nieuwe Kruierie op de voet zou kunnen volgen wat ook een educatief en didactisch gegeven kan worden. De vergaderzaal zou tijdelijk in de tentoonstellingsruimte kunnen plaatsvinden.

Door de verhuis van de kinderbibliotheek en de bestaande backoffice komt het oude schoolgebouw leeg te staan. Hier starten we met de grondige verbouwing van het dak en de zoldervloer en de lichte verbouwing van het gelijkvloers. De expositieruimte kan tussentijds als vergaderruimte ingericht worden. Van zodra het gedeelte van de oude school afgewerkt is kan de volwassenen bibliotheek naar hier verhuizen. Deze vleugel kan ook via de oude toegangen van de school bediend worden.

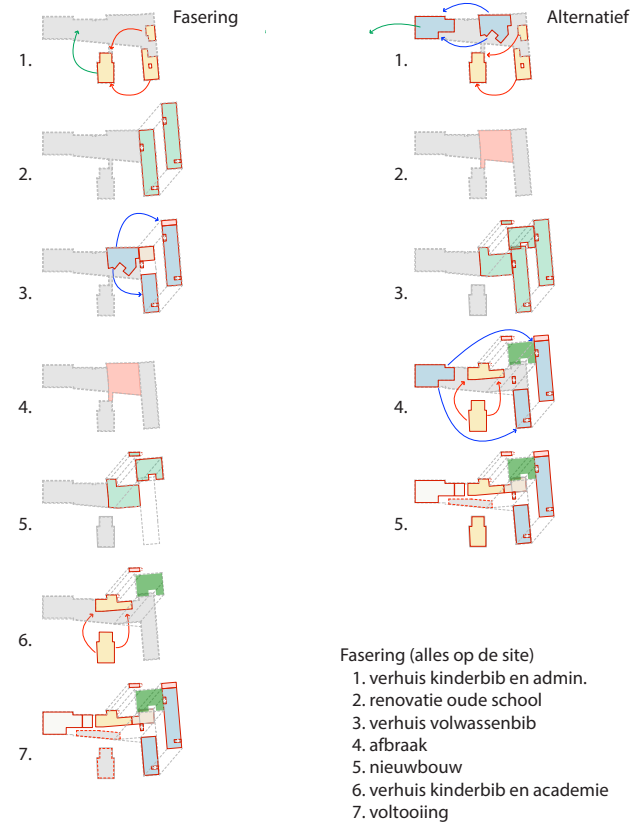
Vervolgens wordt het deel van het onthaal en de oude volwassen bibliotheek samen met de voormalige doorgang naar het administratief gebouw afgebroken. Het plein en de steeg worden afgezet als werfzone en de afbraak van de uitbreiding uit de jaren 90 en de verbinding kunnen beginnen. De nieuwe markthal, de kinderbibliotheek en academie kunnen hier verrijzen.

Dan start de 3de verhuisbeweging: de kinderbibliotheek komt op haar definitieve locatie en ook de academie kan verhuizen. Beiden zijn ook via de inkom aan de grote zaal, de steeg of de straat bedienbaar zodat ook nu de werken aan het plein kunnen starten. De containerklassen kunnen nu weg en er kan gestart worden met de aanleg van een secret garden of buitenlab (den hof) in de vorm van een botanische tuin/ arboretum als bibliotheektuin van de Kruierie.

De werking van de zaal is al die tijd gewoon blijven doorlopen...

Alternatief:

Indien we echter ook de grote zaal zouden innemen en de activiteiten tijdelijk in andere zalen in de buurt zouden kunnen laten doorgaan (bv in een sportzaal, school of de kerk) kunnen we hier de volwassenenbibliotheek in onderbrengen. Door dit te doen zouden we de renovatie en de nieuwbouw gelijktijdig kunnen laten doorgaan, wat de timing ten goede zou komen.



- Fasering (alles op de site)**
1. verhuis kinderbib en admin.
 2. renovatie oude school
 3. verhuis volwassenbib
 4. afbraak
 5. nieuwbouw
 6. verhuis kinderbib en academie
 7. voltooiing

- Alternatief (een deel elders)**
1. verhuis volwassen en kinderbib
 2. afbraak
 3. nieuwbouw en renovatie
 4. verhuis volwassen en kinderbib
 5. voltooiing

Timing

In augustus '21 (of vroeger) vangt de studie aan en eind '24 wenst men een voorlopige oplevering van het gebouw te kunnen doorvoeren. Gezien de korte termijn van dit project geven we voorkeur aan een gestroomlijnde overlegstructuur en stellen we voor courante uitvoeringswijzen te hanteren zodat we in oktober '21 het definitief ontwerp samen kunnen finaliseren.

De opmaak van het omgevingsvergunningdossier vangt aan in november '21. Hiervoor voorzien we 5 maanden. We geven de voorkeur een ver gevorderd bouwaanvraagdossier uit te werken zodat alle parameters besproken en gekend zijn, met als kapstok een ver uitgewerkte en doorgesproken materialenlijst. Er worden hiervoor specifieke termijnen voor revisies en goedkeuringsmomenten vastgelegd. Voor een vlotte gang van zaken is een open en vlotte communicatie met de diverse gemeentediensten essentieel en kan in overleg met de Bouwheer reeds de aanbesteding in overlap opgestart worden alvorens de bouwaanvraag ingediend is. In juni '22 verwachten we een goedgekeurde vergunning te ontvangen (waarop het openbaar onderzoek kan starten)

In april '22 starten we aansluitend op het vergunningdossier met de aanbesteding waar we 3 maanden voor voorzien. Om uiterlijk juni '22 een goedkeuring te ontvangen en het dossier uit te sturen naar verschillende aannemers zodat eind augustus '22 de gunning kan gebeuren.

Start werken is gepland in september-oktober '22 en afhankelijk van het aantal faseringen voorzien we dat deze 2 jaar zal duren om eind '24 voorlopig op te leveren.

De derde plek, sociale duurzaamheid

Derde plek

Een vernieuwde Kruierie wil vertrekken van het concept van 'een derde plek', een concept van de socioloog Ray Oldenburg dat hij lanceerde in het boek *The Great Good Place* (1989): "The character of a third place is determined most of all by its regular clientele and is marked by a playful mood which contrasts with people's more serious involvement in other spheres. Though a radically different kind of setting for a home, the third place is remarkably similar to a good home in the psychological comfort and support that it extends... They are the heart of a community's social vitality, the grassroots of democracy [...]"

Het is dus een plek waar je graag vertoeft en die bestaat naast je huis (eerste plek) en je werk (tweede plek). Het is een sociale omgeving die bijdraagt aan maatschappelijke betrokkenheid, uitwisseling van ideeën/opvattingen en een gezonde democratie. Het is een informele verzamelplaats: een publieke ruimte die doordacht wordt ingericht waardoor ze uitnodigend wordt. Het creëert een gevoel van huiselijkheid en tegelijk eigenaarschap. Een thuis weg van huis, een 'stedelijke huiskamer of hangplek'. Een derde plek moet aldus een 'klassiek' cultuurcentrum overstijgen. Of zoals het boek '3rd 4 all' stelt:

[...] third places can claim a prominent position in a town. You should create libraries and cultural centres that people did not have before. Places that make a difference and also make sense to your town, using themes that appeal to the local people. x A place with mixed functions serves and attracts many people."

Een plek voor de Balenaar

Dit concept van derde plek blijft in zekere mate generisch, waardoor een zoektocht naar lokale ingrediënten nodig wordt. Het gebouw is slechts een middel is om tot een levendig derde plek te komen, de organisatie en de mensen of bezoekers zijn eveneens cruciale factoren.

Initiatief van onderuit en inzet van vrijwilligers

Het cultuurhuis is geen derde plek zonder de gebruikers die zorgen voor levendigheid. In het bijzonder zijn de vrijwilligers van essentieel belang om van onderuit initiatieven op te zetten en daarmee bij te dragen aan de sfeer in en rond de Kruierie. Het huidige verenigingsleven en actieve bewoners zullen dan ook de basis vormen om de derde plek op maat vorm te geven. Zo houden we de plek laagdrempelig voor iedereen

Gezinsvriendelijke plek

Vanuit een goed begrip van het gezinsleven zullen we deze plek inrichten. Ja, ouders in (jonge) gezinnen hebben vaak een druk en vermoeiend leven. De organisatie van het gezin weegt op hun sociaal leven. Meer traditionele vormen van samenkomsten (bv kerk) verdwijnen aan belang.

Een derde plek voor gezinnen is dan ook een plek die het

mogelijk kan maken om het sociaal en culturele leven van gezinnen te versterken door ze zo in te richten dat kinderen veilig kunnen spelen terwijl ouders gerust kunnen socialiseren of tot rust komen. Als een laagdrempelige plek voor gezinnen kan de Kruierie zo voor zorgen voor de culturele verrijking van een breed publiek.



organisatie van een kindvriendelijke & veilige (na-)zomerbar © bar chapel



Tuin van heden, Ledeberg



Standaertsite, Ledeberg

Participeren / betrokkenheid

Proces

Het proces dat voor ons ligt om te komen tot een derde plek kunnen als tweeledig beschouwen. Enerzijds is er een ruimtelijke transitie: Hier maken we plannen voor een ruimtelijke transitie, die voeren we vervolgens uit zodat we het tenslotte (met een groot feest) in gebruik kunnen nemen. Daarnaast is er ook nood aan een andere transitie. Omdat we de plek te meer willen gaan uitspelen als een 3de plek, met een bijzondere focus op gezinnen, betekent dit ook een reorganisatie die moet leiden tot meer participatie van burgers in de werking van de Kruierie als 3de plek. Het koppelen van deze 2 transitiedoelen biedt interessante mogelijkheden. Zo kunnen we in het ontwerp en bouwproces testen met pilootwerkingen die mensen samenbrengen waarbij ook geïnformeerd wordt over het project of waar met kan bijdragen aan het (bouw-)project. Zo hoeft de bouwperiode geen doodse periode te betekenen, maar zien we het als een kans om een werking op te bouwen die slim om gaat met de uitdagingen die horen bij verbouwingen om ook dan te boel te laten leven.

Zo zien we twee trajecten.

Een traject is meer intensief en gaat voornamelijk over het betrekken van de vaste bewoners en stadsdiensten. Daarnaast organiseren we een breder participatietraject gericht aan de balenaar en de gezinnen en jonge kinderen in het bijzonder.

A. Participatietraject met vaste bewoners van de Kruierie

De vaste bewoners van het huis zullen voor een belangrijke dynamiek in het gebouw zorgen. Het zijn de gastvrouwen, heren en –gezelschappen die als het ware gasten ontvangen. Door kruisbestuiving te stimuleren tussen deze verschillende bewoners komt het cultuurhuis als derde plek des te meer tot leven.

- ABK (zowel directie als leerkrachten)
- AMW (zowel directie als leerkrachten)
- Medewerkers (inclusief poetshulp, vrijwilligers, alternatieve arbeidscircuits)
- VC De Kruierie
- ..

Zonder dit traject al volledig vast te leggen stellen we een aantal stappen voor die ons nuttig lijken, waarmee we tijdens een startvergadering verder in dialoog kunnen gaan.

1. Interviews per organisatie: Hier gaan we apart in gesprek met de verschillende bewoners en bespreken we:
 - o Analyse wedstrijd ontwerp
 - o Organisatie van hun werking: huidig gebruik en toekomstplannen
 - o Samenwerkingen met de andere gebruikers

2. Workshops met verschillende vaste gebruikers
 - a. Bespreking verschillende scenario's
 - b. Brainstorm rond acties met het bredere publiek
 - c. Uitwerking van acties in een breed participatietraject
 3. Afzonderlijk bilateraal overleg in verschillende fases van ontwerp tot uitvoering.
- B. Participatietraject met bezoekers/ gasten

De bedoeling is dat we door middel van activiteiten de bezoekers kunnen stimuleren. Zo kunnen we activiteiten koppelen aan infomomenten (met vb. kleine tentoonstelling) om de aandacht te vestigen op de lopende plannen. Afhankelijk van bepaalde keuzes is er ook cocreatie mogelijk en voorzien we een brede workshop waarbij er inspraak geldt op verschillende voorliggende scenario's

Hieronder geven we een overzicht van activiteiten die we zelf interessant vinden.



samen met scholen boeken verhuizen



kinderkleding- en speelgoedbeurs als pilootwerking



samen ontharden en beplanten



samen ontmantelen van meubilair (Rotor)



samen ontharden en beplanten

De opdrachtgever en de projectleider maken samen een vergaderagenda op bij de aanvang van het ontwerp. De projectleider maakt een verslag op van deze vergaderingen.

- Een uitgebreide opstartvergadering
- Tweewekelijkse bilateraal overleg werkgroep (projectmanager, ontwerpteam, leidend ambtenaar)
- Maandelijkse ronde tafel stuurgroep vergaderingen

4 Bilateraal

overlegmomenten met diverse stadsdiensten deze overlegmomenten zijn vooral richting bouwaanvraag belangrijk... We denken hier aan overleg met stedenbouw, ruimtelijke ordening, erfgoed, brandweer, toegankelijkheidsambtenaar, netbeheerders, eventuele wijkcoördinatoren, ...

5 Werfvergaderingen

Dit zijn de vergaderingen op de werf waarop de projectleider van het ontwerpteam, de opdrachtgever en de aannemer aanwezig zijn. De adviseurs stabiliteit, technieken, akoestiek of EPB zijn aanwezig op afroep van de projectleider. De vergadering vindt wekelijks op een vast moment plaats. Bij de opstart van de werken of bij de aanvang van belangrijke fases (zoals bijvoorbeeld het buitenschrijnwerk of de technieken) worden er extra werkvergaderingen of opstartvergadering ingelast. Op de werfvergadering wordt de voortgang van de werf besproken.

Dialog management

*Gestructureerd overleg en Conflictbeheersing

Het ontwerpteam en de afzonderlijke zaakvoerders/ architecten hebben reeds meerdere ervaringen in teamleiding en coördinatie bij verschillende multidisciplinaire samenwerkingsverbanden. Het inschrijvende ontwerpteam zal een zuivere organisatiestructuur opzetten, die de aanbestedende opdrachtgever de garantie moet bieden op efficiënte wijze met het ontwerpteam te communiceren en dit tijdens de volledige duur van de opmaak van het project. Een Single Point of Contact of Projectleider Ontwerpteam wordt hierbij aangesteld. Er wordt dan ook een strikt vergaderprotocol uitgerold.

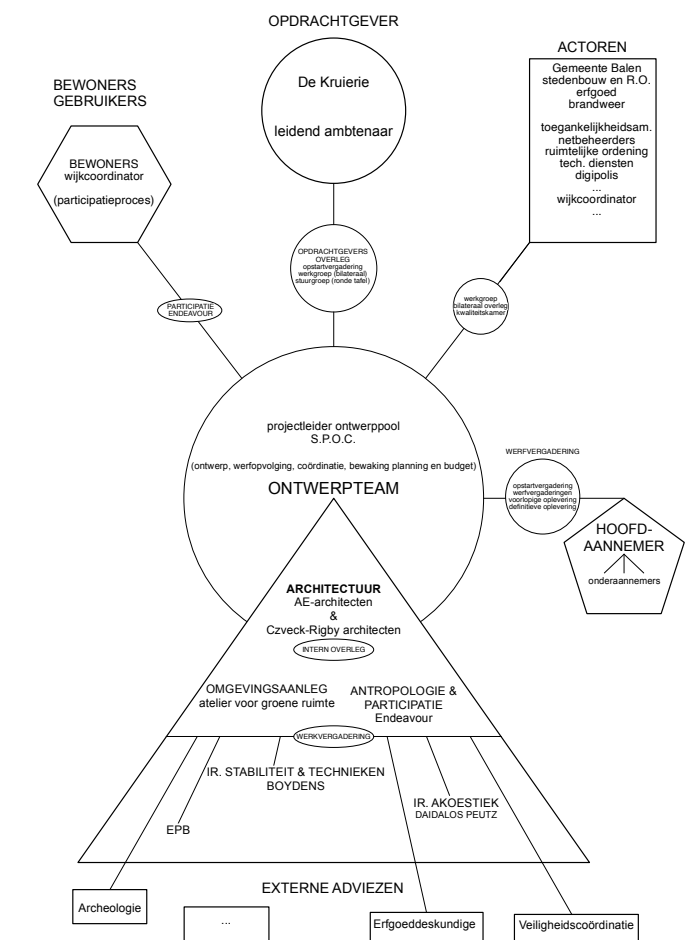
1 Intern overleg: een overleg tussen het ontwerpteam en diverse studie bureaus en adviseurs.

2 Inspraakmomenten:

Het participatief traject hebben we hierboven reeds toegelicht. Deze overlegmomenten doorkruisen het hele project vanaf het ontwerp tot uitvoering en daarna.

3 Opdrachtgeversoverleg

Dit zijn de vergaderingen waarop de projectleider en de opdrachtgever aanwezig zijn. Adviseurs of externen worden uitgenodigd op afroep wanneer nodig.



Budgetbeheersing

			SUBTOTAAL	TOTAAL	EH
RAMING VOORONTWERP BALEN Nieuwbouw + ingrijpende renovatie					
0	VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERFINRICHTING			270.461,51	euro
	0.1 Werfinrichting	150.297,69	euro		
	0.2 Afbraak	120.163,83	euro		
1	ARCHITECTUUR			816.427,24	euro
	1.1 Hoofdvolume hernieuwbouw	487.273,11	euro		
	1.1.1 Gevels	161.796,89	euro		
	1.1.2 Daken	70.544,48	euro		
	1.1.3 Vloeren	66.673,24	euro		
	1.1.4 Plafonds	56.492,00	euro		
	1.1.5 Binnenwanden	110.266,50	euro		
	1.1.6 Uitrusting	21.500,00	euro		
	1.2 Hoofdvolume renovatie	329.154,13	euro		
	1.2.1 Gevels	16.873,00	euro		
	1.2.2 Daken	148.330,62	euro		
	1.2.3 Vloeren	71.812,89	euro		
	1.2.4 Plafonds	14.210,00	euro		
	1.2.5 Binnenwanden	43.006,28	euro		
	1.2.6 Uitrusting	34.921,35	euro		
2	STABILITEIT			287.680,00	euro
	2.1 Funderingen				
	2.2 Open ruwbouw				
3	TECHNIEKEN			514.450,00	euro
	3.1 hvac (verwarming en ventilatie)	283.800,00	euro		
	3.2 elektriciteit	151.025,00	euro		
	3.3 sanitair	44.625,00	euro		
	3.4 lift- en transportinstallatie	35.000,00	euro		
4	OMGEVING			140.000,00	euro
	Zone 1 en Zone 3				
	BOUWKOST excl BTW en erelonen			2.029.018,75	euro
	FOCI Toegankelijkheid 150.000 euro waarvan max 60% gefinancierd			90.000,00	euro
	* Signalisatie	20.000,00	euro		
	* Omgeving Zone 2	60.000,00	euro		
	* Omgeving Zone 1 optimalisaties	10.000,00	euro		
	40% zelf te financieren (60.000 euro zit opgenomen in de bouwkost)				
	* lift	35.000,00	euro		
	* visibiliteit inkomgeheel				
	* balustrades en handgrepen				
	* omgevingsaanleg (drempelvrij) Zone 1	166.000,00	euro		
	FOCI Energiezuiniger maken van culturele infrastructuur 300.000 euro waarvan max 60% gefinancierd			180.000,00	euro
	* Geothermische warmtepomp	122.500,00	euro		
	* BEO-veld	36.750,00	euro		
	* Vloerverwarming oud schoolgebouw givs	31.500,00	euro		
	40% zelf te financieren (120.000 euro zit opgenomen in de bouwkost)				
	* Dakisolatie	47.319,85	euro		
	* Isolatie van buitenmuren	47.584,90	euro		
	* Super-isolerend glas	24.225,00	euro		
	* Vloerisolatie	5.940,00	euro		
	TOTAAL BOUWKOST RAMING MET FOCI excl BTW en erelonen			2.299.018,75	euro

De intentie is om te behouden en te versterken wat er reeds is en van daaruit de potenties van de site verder te ontwikkelen. In het center van de site grijpen we in door een (bouw)fysisch minder kwalitatief gebouw te vervangen door een nieuw gebouw bestaande uit 2 bouwlagen, bestaande uit een eenvoudige en flexibele structuur, met invulwanden. Verder zetten we ook in op de renovatie van het oude schoolgebouw en gebruiken we de noodzakelijke structurele ingrepen ter hoogte van de zolder om ook hier het de bruikbare oppervlakte en de prestaties van dit gebouw te optimaliseren. Zowel in de nieuwbouw als het te renoveren oude schoolgebouw zetten we in op het bouw fysische, thermisch en akoestisch performant maken van de bouwschil zodat we slanke en groene technieken kunnen introduceren. Functies worden afgetoetst aan akoestische eisen. Zo worden functies die stille vragen, verder van de luide zones

zoals de markthal of de grote zaal gepositioneerd en worden de muziekklassen waar instrumenten gespeeld worden verder van de omliggende woningen gepositioneerd zodat deze gemakkelijker voldoen aan de normering en er extra en onnodige (dure) akoestische ingrepen moeten voorzien worden.

MATERIALISATIE

We voorzien courant te verkrijgen materialen die eenvoudig te verwerken zijn (wat timing en budget ten goede komt).

De dragende gevels in het nieuwe gedeelte voorzien we gekaleid metselwerk met daarbinnen een eenvoudige staalstructuur met betonnen welfsels als afdekking gelijkvloers en steeldeck als afdekking van de verdieping. Alle buitenwanden van het nieuwe en het te renoveren

deel worden geïsoleerd, bij het schoolgebouw zal dit aan de binnenzijde dienen te gebeuren omwille van de erfgoedwaarde van de gevel aan de straatzijde.

De vloeren worden grondig aangepakt, geïsoleerd en afgewerkt met onderhoudsvriendelijke materialen. De markthal zal een bevloering van betontegels hebben die verwijst naar de aanpalende publieke ruimte. Betontegels zijn gemakkelijk in onderhoud, circulair en gemakkelijk te vervangen. De andere zones van het gebouw zullen worden afgewerkt linoleum (CO2-neutraal). Deze bevloering bestaat in alle mogelijke frisse en warme kleuren en met akoestisch dempende eigenschappen. Het is bovendien een zeer robuust, onderhoudsvriendelijk en economisch materiaal.

Het dak van de oude school wordt verwijderd tot op de structuur, geïsoleerd en afgewerkt met zwarte leien. Aan de zijde van het plein worden 3 nieuwe dakkapellen gepositioneerd om meer natuurlijk daglicht op de verdieping toe te laten. Deze noodzakelijke werken gaan gepaard met het verstevigen van de bestaande zoldervloer waardoor deze ruimte optimaal gebruikt kan worden. Het zadeldak van de academie is zoals reeds aangehaald een eenvoudige staalstructuur, en is uitkragend aan de westzijde zodat er tegelijkertijd een zonnewering en overdekte buitenruimte voor de academie op het aanpalende bestaande dak ontstaat..

De positionering van de bestaande binnenwanden in het oude schoolgebouw worden ruimtelijk afgetoetst. Indien wanden in conflict zijn met het programma, zullen we precieze ingrepen aanbrengen in de bestaande structuur. In het nieuwe gedeelte zijn de binnenwanden niet structureel en worden ze afgewerkt met een gebeitste multiplexplaat.

De omgevingsaanleg, focust in eerste instantie op het plein voor de markthal en op de kleinere tuin tussen de steeg en de kinderbib. Er wordt gebruik gemaakt van mineraal gebonden grind en van gerecupereerde betontegels die in een patroon teruggeplaatst worden met plaats voor grotere voegen. De secret-garden aan de zijde van het administratief gebouwtje kan zich verder ontwikkeld via het subsidiepotentieel of via een participatief traject.

WERKWIJZE

De calculatie van de bouwkost voor De Kruierie is opgebouwd aan de hand van effectieve metingen voor Architectuur, Stabiliteit, Technieken en Omgeving. Deze tabel is teruggekoppeld naar de oppervlakteprijzen zoals opgenomen in de 'Annex Projectparameters'. De bouwkost wordt volgens een bouwbudget voorzien van 2.029.000 euro (excl. BTW) voor het onderdeel architectuur en omgeving. De Raming van het ontwerpconcept geeft als hoofddoel de haalbaarheid te bevestigen van het concept en het programma.

Let wel, een asbestinventarisatie dient nog opgemaakt te worden en er is nog geen zicht op het Type af te voeren grond. Aldus is er hier nog geen rekening mee gehouden. Hoewel we het meeste los meubilair hergebruiken is de raming opgemaakt exclusief bijkomend los meubilair. Ook de studiekosten zitten niet vevat in deze raming. Hiervoor

verwijzen we naar de projectparameters.

Deze raming is momenteel opgesteld zonder rekening te houden met onvoorziene posten. Hiervoor willen we beroep doen op het gereduceerde btw-tarief voor gebouwen gerelateerd aan onderwijs. De prominente aanwezigheid van de academie zal het mogelijk maken dat er met een btw-tarief van 6% kan gehaald worden. De overige 15 % willen we aanwenden voor eventuele onvoorziene posten.

Subsidiepotentieel

We hebben ervaring met het aanvragen van Foci-subsidies. Maar het is echter wel belangrijk zonder de Foci ook een volwaardig project te kunnen realiseren. Daarom zijn in eerste instantie deze posten niet in rekening gebracht in de bouwkost. Indien we ze toch verkrijgen willen we ze wel graag aanwenden voor een aantal extra's. (Deze worden ook genoemd onderaan de raming). De foci inzake toegankelijkheid willen we vooral aanwenden voor omgevingsaanleg, waardoor we hier wat extra kwalitatieve groene ruimte kunnen generen naast het administratief gebouw. De foci inzake energiebesparende middelen willen we graag inzetten op extra groene technieken zoals een warmtepomp en een beo-veld te voorzien waardoor we ook passief kunnen koelen.

VERVOLGTRAJECT

De voorliggende raming zal een eerste houvast bieden voor de opstartvergadering van het project-proces. Ramingen worden coherent bijgehouden in elke fase. Op het einde van een fase wordt teruggekoppeld naar de voorgaande waarbij de opgenomen deelbudgetten als werkingsbegrippen worden ingezet. Hierdoor zijn eventuele budgetverschuivingen eenvoudig traceerbaar. Tijdens uitvoeringsfase organiseren we maandelijks een formeel overlegmoment met de opdrachtgever waarbij het bouwbudget wordt besproken en optredende min- of meerwerken worden doorgesproken. Er zal indien nodig actief naar compenserende besparingsmaatregelen worden gezocht met ruime aandacht voor het behoud van de uitgangspunten van het ontwerpconcept.

TEAM /ERVARING

Voor de Kruierie kandideren we met een team waarvan de verschillende partners al meerdere keren konden samenwerken. Het ontwerpteam is dus reeds op elkaar ingespeeld en kan ook terugvallen op individuele ervaringen met de realisatie van soortgelijke opdrachten in bestaande gebouwen en sites. Ae-architecten (architectuur & stedenbouw) realiseerde De Standaertsite, een sociale ontmoetingsplek in Ledeberg met Atelier Voor Groene Ruimte (landschap) als projectarchitect voor de omgeving. Czvek-Rigby (architectuur & stedenbouw) werkten van wedstrijdontwerp tot definitieve oplevering als projectarchitect aan COOP, een Leercentrum voor het Anderlechtse kanaal in Dialoog met werkplekken voor KMO's en sociaal Restaurant. Ze laten zich ondersteunen door enkele gevestigde waarden: Endeavour (sociaal-ruimtelijke expertise), Daidalos Peutz (akoestiek) en Boydens Engineering (studiebureau Technieken en stabiliteit).

Filosophy of Enabling

De Kruierie onderschrijft de transformaties eigen aan de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Het gebouw vormt een flexibel kader om verschillende ruimtelijke activiteiten mogelijk te maken.

Naast de ruimtelijke sensibilisering willen we ook een procesmatig kader scheppen waarbinnen iedereen het ontwerp kan eigen maken en de dialoog kan aanscherpen om zo een intrinsiek gemeenschappelijk project te realiseren.

Onze rol als ontwerpteam is op een consistentie wijze, van eerste kanidatstelling tot wedstrijdontwerp en van bouwaanvraag tot uitvoering, concepten aan te leveren waarbinnen een ontwerp zicht helder kan ontwikkelen met de inbreng van alle betrokken actoren.

Zodoende worden de middelen aangereikt om toekomst te verbeelden en te realiseren binnen een lopend verhaal van transformatie en een volgend hoofdstuk te schrijven voor de Kruierie

