

# Open Oproep

## **Renovatie & Uitbreiding van het Gemeentehuis van Maldegem**

Markt, 9990 Maldegem  
In opdracht van het Gemeentebestuur Maldegem,  
vertegenwoordigd door Dhr. Burgemeester J. De Roo en Dhr. Secretaris D. De Groote

**Architectuurbureau Lens°Ass**  
Dr. Willemsstraat 19, 3500 Hasselt, T 011/24.77.60, F 011/26.21.37, E [info@lensass.be](mailto:info@lensass.be)



## **Renovatie & Uitbreiding van het Gemeentehuis van Maldegem**

Markt, 9990 Maldegem

In opdracht van het Gemeentebestuur Maldegem,  
vertegenwoordigd door Dhr. Burgemeester J. De Roo en Dhr. Secretaris D. De Grootte

### **Architectuurbureau Lens°Ass**

Dr. Willemsstraat 19, 3500 Hasselt, T 011/24.77.60, F 011/26.21.37, E [info@lensass.be](mailto:info@lensass.be)

1. Toelichting & schetsontwerp
2. Raming & budgettering
3. Typebestekken & verwijzingsbestekken
4. Voorstelling van de leden van het ontwerpteam
5. Planproces
6. Kostenbeheersing

## 1. Toelichting & schetsontwerp

---

Markt Maldegem, najaar 2006

### **-Wat zijn ze hier aan het bouwen?**

-Onze burgervader wil zijn diensten groeperen in één enkel gemeentehuis. Administratie, ceremoniële en representatieve activiteiten samen. Hij heeft ons beloofd dat we een gebouw krijgen, niet alleen van ons, maar vooral voor ons. .

### **-Dat gebouw is toch veel te klein...?**

-Vroeger schijnt het te groot te zijn gebouwd. Nu zit alles her en der en over meerdere locaties verspreid omwille van plaatsgebrek. Ik denk dat de burgervader zijn medewerkers zelfs niet eens meer weet zitten.

### **-Heeft Maldegem dan zo'n grote administratie?**

-Sinds de samenvoeging van Adegem-Maldegem-Middelburg, Donk en Kleit in 1977, wél ja. En hoe langer hoe meer moeten we toch heel wat toeristen en nieuwe bewoners kunnen opvangen. 't Is niet alleen omdat ze hier geen boetes krijgen tijdens het gratis parkeren op het marktplein dat Maldegem zo geliefd is.

### **- Toch gene vriend van Stevaert zeker?**

-Vriend misschien wel, maar gene rooie.

-Die architecten zijn trouwens ook van Hasselt; daar hebben ze ook zo'n geklasseerd gebouw als dit verbouwd en een uitbreiding bijgezet. Belgisch grootste designzaak zou daarin moeten zitten. Daar was het vroeger een postkantoor. Hun uitgangspunt hier en ook daar zou in de éérste plaats stedenbouwkundig zijn. Op zoek naar een evident antwoord voor deze specifieke plaats vonden ze aanknopingspunten bij het water en de plek waar ooit bebouwing stond.

### **-Wat gaan ze doen met dat water: gaan ze dat terug openleggen?**

-Ja en nee, de ontwerpers vonden het blijkbaar belangrijk om de broodnodige uitbreiding te plaatsen op de plek waar vroeger al gebouwen stonden. Dat had iets te maken met "het geheugen van de plek" of zo iets. En omdat ze dan toch aan die kant van het gebouw grondwerken gaan uitvoeren, kunnen ze de diepte van de waterloop gebruiken om aan het souterrain daglicht te geven.

### **-Ze gaan die mensen toch niet ondergronds tewerkstellen zeker?! In Knokke hebben ze ook aan de achterkant bijgebouwd, maar dan veel beter: alles bovengronds, dezelfde steen, dezelfde puntgevels en "subtiel" aangesloten op het hoofdvolume.**

-Dat is nu wat die van Hasselt hier niet wilden doen. Zowel in Brugge, Sint-Niklaas, als in Knokke is de gelijkvloerse sokkel van net hetzelfde type voornamelijk uit hardsteen opgebouwd. Een soort plint waarin destijds de gehele dagdagelijkse administratie werd ondergebracht. Vanaf de "bel-étage" zijn de ruimten voor heel andere aangelegenheden bestemd. Als je de toren en de sierlijke buitentrap bekijkt, dan kan dit wel niet anders. Ik denk dat ze deze sokkel op die hoogte gaan laten, en dat een soort van tredentheater zal afdalen tot in het water.

### **-Dat is straf!**

-Niet alleen straf, ook goed gevonden. Men is al lang aan het kibbelen of ze nu al dan niet de Ede terug gaan openleggen. Daar zijn de politiekers niet echt voor te vinden: er wordt al vlug gezegd dat het eertijds dichtleggen dan weer zotte kosten zouden geweest zijn. Nu ze daar toch moeten werken, kunnen ze dit stukje dan maar beter open laten.

### **-Komt hier dan een brug?**

-Door links en rechts de Ede te zien, krijg je wel dat effect. Ze gaan zelfs grote lantaarns plaatsen aan de brughoofden zoals in grote steden.

**-Dat stuk daarachter, dat blijft toch zo niet in beton?**

-Neen, neen: het volledige volume zou in natuursteen worden bekleed, zelfs het platte dak van boven.

**-Die hebben geld teveel zeker in Maldegem?**

-Bovenop het platte dak zullen heel wat manifestaties gaan plaatsvinden, recepties, muziekoptredens, toespraken, openluchttonstellingen.... Vandaar die afwerking. Overigens zien alle bewoners en alle gebruikers van het gemeentehuis er knal boven op.

**-Een podium of wat?**

-de burgemeester spreekt van een "kiosk", dé oplossing voor het ondergewaardeerd stukje marktplein, gelegen tussen de appartementsblokken en de achterzijde van het gemeentehuis. En op deze manier verliezen we zelfs géén marktruimte.

**-Nu begrijp ik ook waarom het gebouw los staat van het gemeentehuis en waarom die theatervormige treden er zijn naar het water toe. Dat moet wel tof zijn om 's middags te gaan zonnen met het klokkengeluid van de beiaard als achtergrond, zo bijna met de voeten in 't water. Zeg, maar zie je dan niet al die rommel van hieruit liggen op de bureaus?**

-Als scherm tussen het glasvlak en de inijkende omgeving gaat men een houten beplanking aanbrengen. Vroeger werd veel met hout gewerkt ter hoogte van de waterspiegel.

**-Waarom moet er dan nog glas achter staan?**

-Ze gaan spleten tussen de planken laten, zelfs afwisselend grote openingen als "ramen", alles vertikaal geplaatst precies zoals het ritme van de ramen in het mooie bestaande gebouw. Dit belet niet alleen inkijk, maar weert ook ongewenste zoninval.

**-Gaan ze de kant naar het gemeentehuis toe ook zo beplanken?**

-Daar zouden de gevels uit klaar glas bestaan, zelfs de verbindingsbrug tussen het gemeentehuis zou helemaal uit glas bestaan. Het doet me denken aan de "brug der zeven zuchten" in Venetië

**- Ja , daar heeft het iets van weg,..... maar, hopelijk zonder "zuchten".**

-Zo'n beglazing gaan ze ook bovenop het dak van de kiosk doortrekken in plaats van leuningen. Naast beveiliging doet het ook dienst als windscherm.

**-Als heel de administratie beneden komt, wat gaan ze dan nog doen met de rest van het gebouw?**

-Op het éérste zou de trouw- en raadzaal blijven, met het kabinet van de Burgemeester en zijn secretariaat, samen met de gemeentesecretaris.

**-Komt de naam van de ontwerpers ook gegrift in de lambrisering?**

- Neen, neen, dat is alleen voor mensen die daadwerkelijk iets hebben gedaan voor deze gemeente! Op de tweede verdieping zetelen de schepenen, die er nu op een gepersonaliseerde manier mensen gaan kunnen te woord staan, of direct ook kunnen doorverwijzen naar de directe staf, binnen hetzelfde gebouw.

**-Dat zal wel heel wat gemakkelijker zijn dan nu het geval is.**

-Dat was ook de bedoeling van de burgemeester als hij zei dat zo'n prachtgebouw niet alleen voor administratie mocht dienen; als er kosten mee gemoeid waren, dan zouden deze eerst en vooral de burger ten goede moeten komen. Daarnaast is hij er van overtuigd dat deze ingreep op schaal van de burger, gebouwd in oerdegelijke materialen, en met al die belevingskwaliteiten, Maldegem nog meer op de kaart zal zetten.

**-Wat gaan ze doen met de zolder?**

-Dat is een moeilijke, maar wel een knappe ruimte! Hierin zouden de vergaderzalen, auditoria, tentoonstellingen edm. gaan plaatsvinden. Ze moeten dan wel de vloeren verstevigen, maar het zou echt wel zonde zijn geweest om deze ruimte niet te benutten.

**- Er is toch te weinig daglicht op die zolder?**

-De ruimten die men erin wil onderbrengen hebben juist géén nood aan veel daglicht. In plaats van heel het dak vol dakramen te plaatsen, wordt achter de inkomtoeren een dakterras opengewerkt. De grootsheid en de pracht van dit architecturaal hoogstandje wordt hierdoor ook vanuit het gebouw zichtbaar terwijl het dak van buitenuit toch gaaf blijft. De galm van de beiaard in deze ruimten en het panoramisch uitzicht dat van daaruit toegankelijk wordt voor de Maldegemse bezoeker, zijn weer extra toeristische troeven.

**-De ingrepen gaan echt wel van zeer laag tot zeer hoog? Gaan de prijzen ook zo hoog zijn, allé , grapje! .... ? Ge kent architecten!**

- De raming die de burgemeester voorop had gesteld is blijkbaar haalbaar. Het project beoogt het maximaal behoud en gebruik van het bestaande pand. Hetgeen erbij komt is maar een platte doos en blijkt niet echt moeilijk te maken.

**-Kent ge die mensen allemaal?**

-Niet echt.

**-Lens°ass, dat zijn die architecten van de Limburg, zeker;**

-Ja inderdaad, Studiebureel Heedfeld, Walter Vanerum en be&do budgetbewaking... overigens ook. Dat zouden mensen zijn die al eerder hebben samengewerkt en vertrouwd zouden zijn met geklasseerde monumenten.

**-be & do, aha, budgetbewaking, dat zal wel nodig zijn bij zo'n verbouwing.**

-Kijk, ik denk dat we binnen kunnen. Tijdens de werken is het gemeentehuis deels nog open. Hey, Benjamin, heb je even? Mogen we binnen nog eens een kijkje nemen.



Initiatiefnemers/ontwikkeling

**BOUWT HIER VOOR U!**



Architecten:

**LENS°ASS architecten**  
bart lens ° jo broeckx ° massimo pignanelli

Stabiliteit

**Studiebureau Van Erum bvba**  
Habrouckstraat 10  
3840 Borgloon  
tel: 012/74.66.15  
fax: 012/74.67.90  
email: van.erum@pandora.be

Technieken

**Studiebureel HEEDFELD nv**  
Burchtstraat 3  
3770 Riemst  
tel: 012/45.19.50  
fax: 012/45.68.25  
email: sb.heedfeld@pandora.be

Budget

**Be & Do Consulting**  
Weg naar Zwartberg 67  
3530 Houthalen  
Tel: 089/38.25.53  
Fax: 089/38.25.53

Veiligheidco

**Pascal Vannitsen**  
Grotestraat 107  
3600 Genk  
tel: 089/35.54.32  
fax: 089/35.54.32

Brandveilig

**Groep FJK**  
Thonissenlaan 27 bus 1  
3500 Hasselt  
tel: 011/23.41.63  
fax: 011/23.41.64  
email: info@groepfjk.be



**LENS°ASS architecten**  
LENS°ASS in de stad Hasselt

**Studiebureau Van Erum**  
Habrouckstraat 10  
3840 Borgloon  
tel: 012/74.66.15  
fax: 012/74.67.90  
email: van.erum@pandora.be

**Studiebureel HEEDFELD nv**  
Burchtstraat 3  
3770 Riemst  
tel: 012/45.19.50  
fax: 012/45.68.25  
email: sb.heedfeld@pandora.be

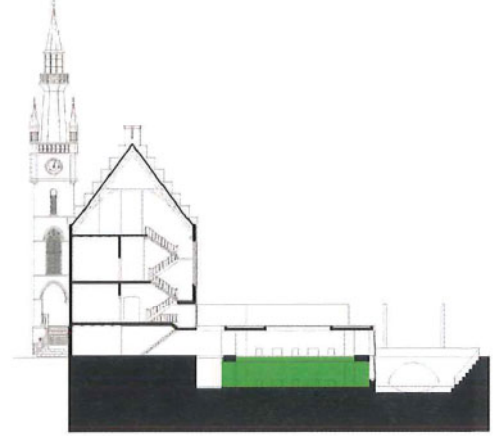
**Be & Do Consulting**  
Weg naar Zwartberg 67  
3530 Houthalen  
Tel: 089/38.25.53  
Fax: 089/38.25.53

**Pascal Vannitsen**  
Grotestraat 107  
3600 Genk  
tel: 089/35.54.32  
fax: 089/35.54.32

**Groep FJK**  
Thonissenlaan 27 bus 1  
3500 Hasselt  
tel: 011/23.41.63  
fax: 011/23.41.64  
email: info@groepfjk.be







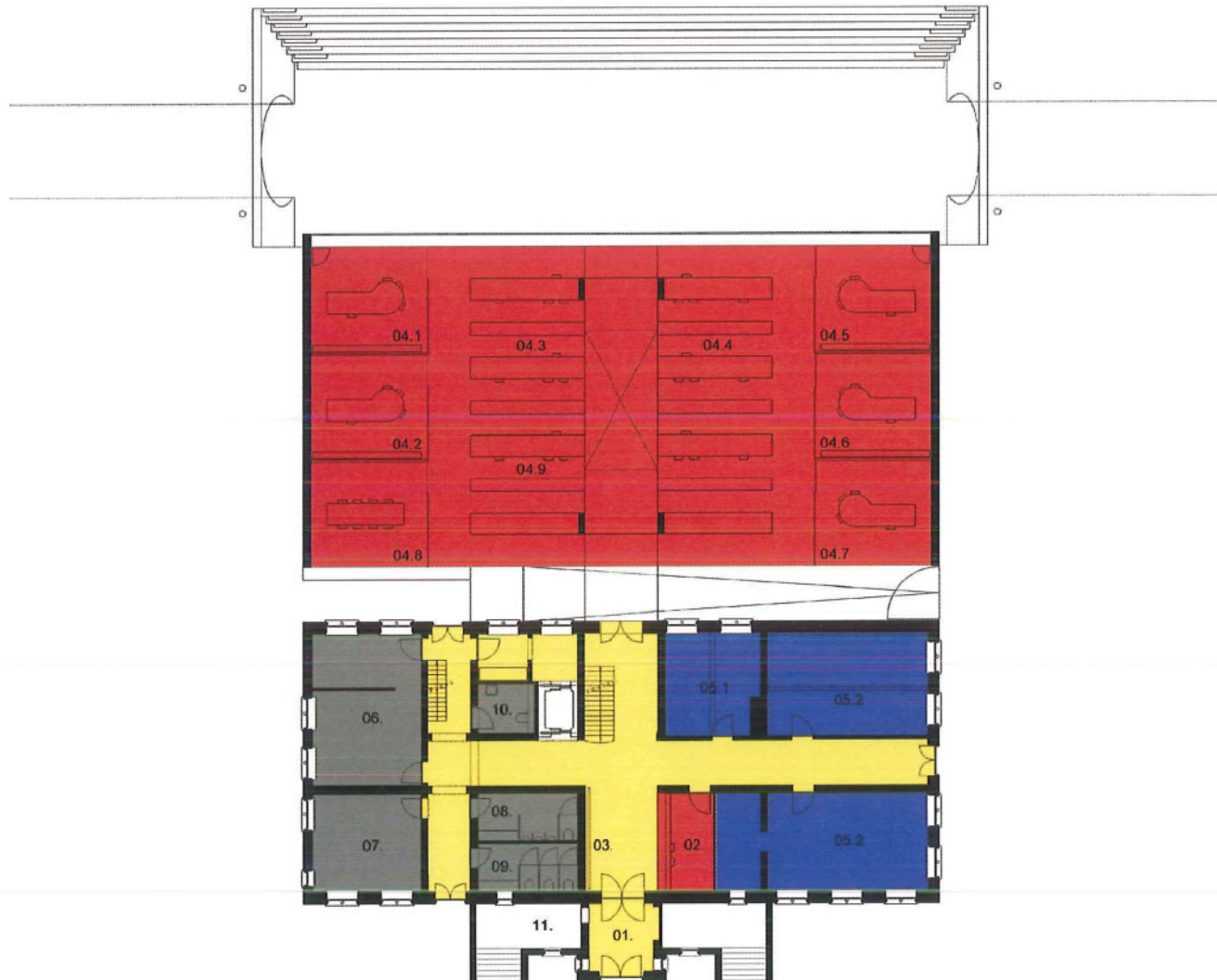
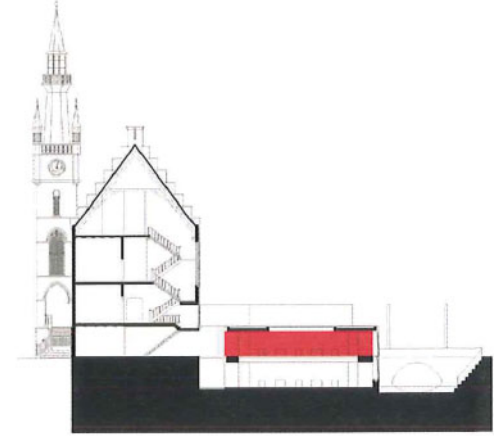
1 2 5 10



-1

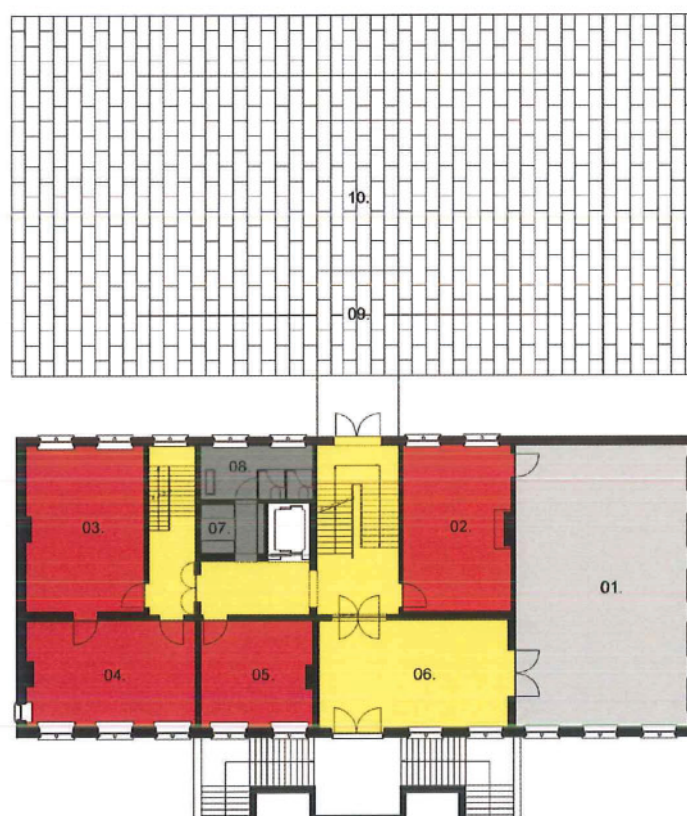
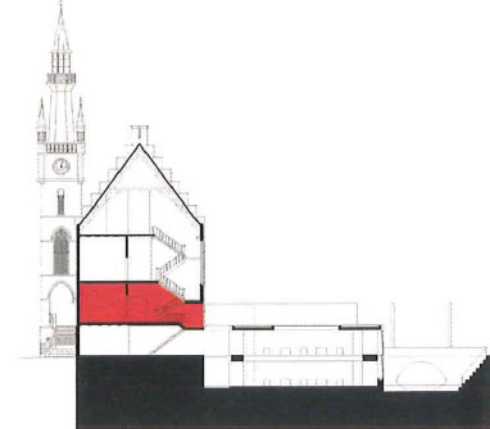
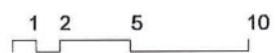
- |      |   |     |                                   |
|------|---|-----|-----------------------------------|
| 01.  | gemeentelijke diensten - interne werking en administratie | 05. | wastafel                          |
| 01.1 | personeelsdienst - diensthoofd (25)                       | 06. | kitchenette / onderhoud (6)       |
| 01.2 | personeelsdienst - administratie                          | 07. | personeelstoiletten - heren (8)   |
| 01.3 | financiële dienst - diensthoofd (25)                      | 08. | personeelstoiletten - dames (8)   |
| 01.4 | financiële dienst - gemeenteontvanger (25)                | 09. | kleedkamer & douche heren (6)     |
| 01.5 | financiële dienst - administratie                         | 10. | kleedkamer & douche dames (6)     |
| 01.6 | dienst ICT - systeembeheerder (25)                        | 11. | archief (30)                      |
| 01.7 | dienst ICT - medewerker                                   | 12. | klassement fracties (26)          |
| 02.  | circulatie  | 13. | berging flexibel meubilair (26)   |
| 03.  | serverlokaal (6)  | 14. | berging kantoorbenodigdheden (18) |
| 04.  | opslagruimte keuken (33)                                  |     |                                   |

1 2 5 10



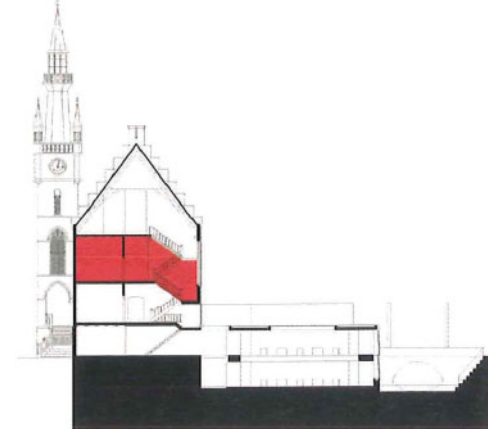
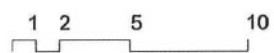
0.

- |      |   |      |  |
|------|---|------|--|
| 01.  | incom   | 04.8 | vergaderuimte / afgesloten spreekruimte (25) |
| 02.  | onthaal / receptionist(e) (10)                              | 04.9 | politie                                      |
| 03.  | informatiebord  | 05.  | gemeentelijke diensten                       |
| 04.  | gemeentelijke administratieve- en dienstverlenende functies | 05.1 | dienst veiligheid en preventie (20)          |
| 04.1 | organisatie - diensthoofd (25)                              | 05.2 | grafische dienst (35 + 43)                   |
| 04.2 | burgerzaken - diensthoofd (25)                              | 06.  | keuken (35)                                  |
| 04.3 | burgerzaken - burgerlijke stand                             | 07.  | cafeteria personeel (22)                     |
| 04.4 | burgerzaken - bevolking                                     | 08.  | publiek toilet- heren (10)                   |
| 04.5 | burgerzaken - vreemdelingen (25)                            | 09.  | publiek toilet - dames (10)                  |
| 04.6 | dienst communicatie (25)                                    | 10.  | toilet mindervaliden (6)                     |
| 04.7 | dienst grondgebiedzaken (25)                                | 11.  | nutsvoorzieningen                            |



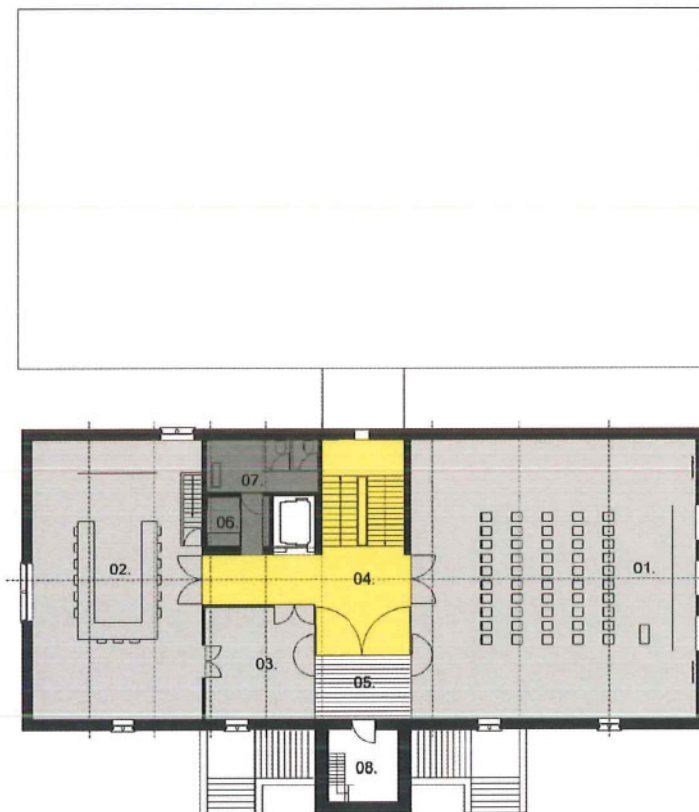
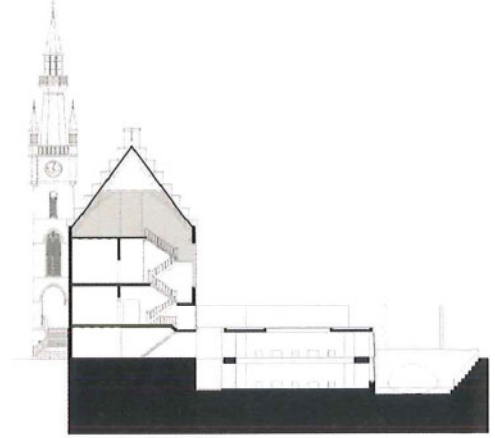
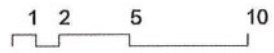
**+1**

- 01. ceremoniële zaal (88)
- 02. bureau burgemeester (32)
- 03. bureau gemeentesecretaris (35)
- 04. secretariaat gemeentesecretaris (33)
- 05. secretariaat burgemeester (22)
- 06. foyer (37)
- 07. kitchenette / onderhoud (3)
- 08. toiletten (11)
- 09. dakterras
- 10. dalicht



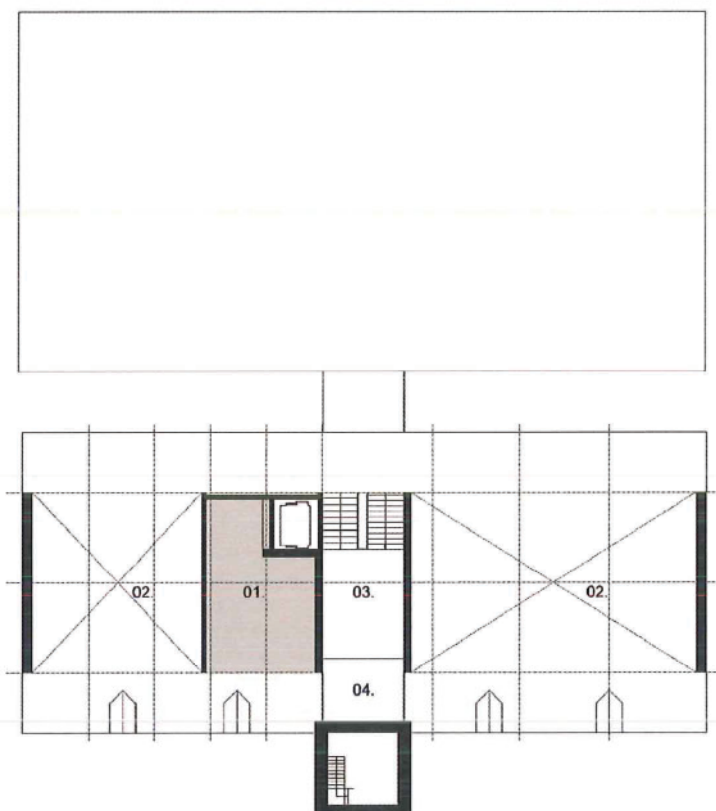
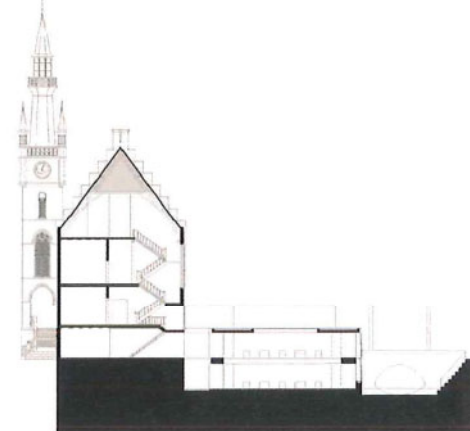
+2

- 01. vergaderzaal / polyvalente zaal (88)
- 02. kabinetten schepenen (29/30/32/20/21)
- 03. bar (27)
- 04. gang
- 05. kitchenette / onderhoud (3)
- 06. toiletten (11)



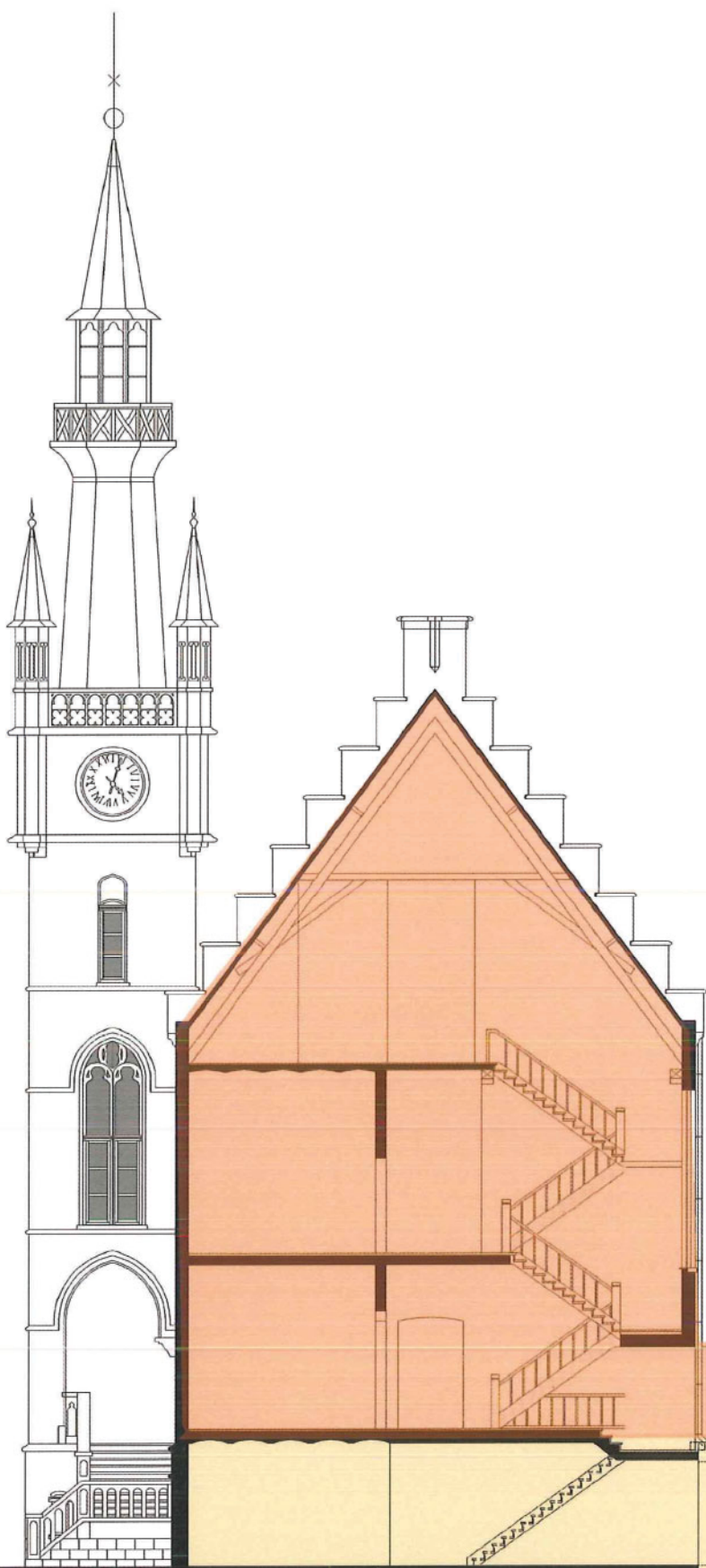
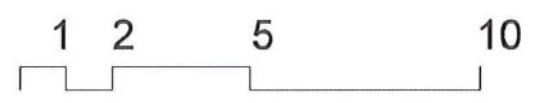
**+3**

- 01. vergaderzaal / polyvalente zaal (144)
- 02. vergaderzaal / polyvalente ruimte (83)
- 03. vergaderzaal (22)
- 04. gang
- 05. dakterras
- 06. kitchenette / onderhoud (3)
- 07. toiletten (11)
- 08. toegang toren



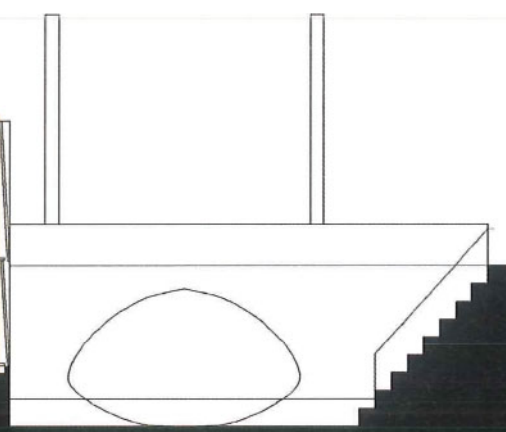
**+4**

- 01. technische ruimte / stooklokaal (28)
- 02. vide vergaderzaal
- 03. vide trappenhal
- 04. dakterras



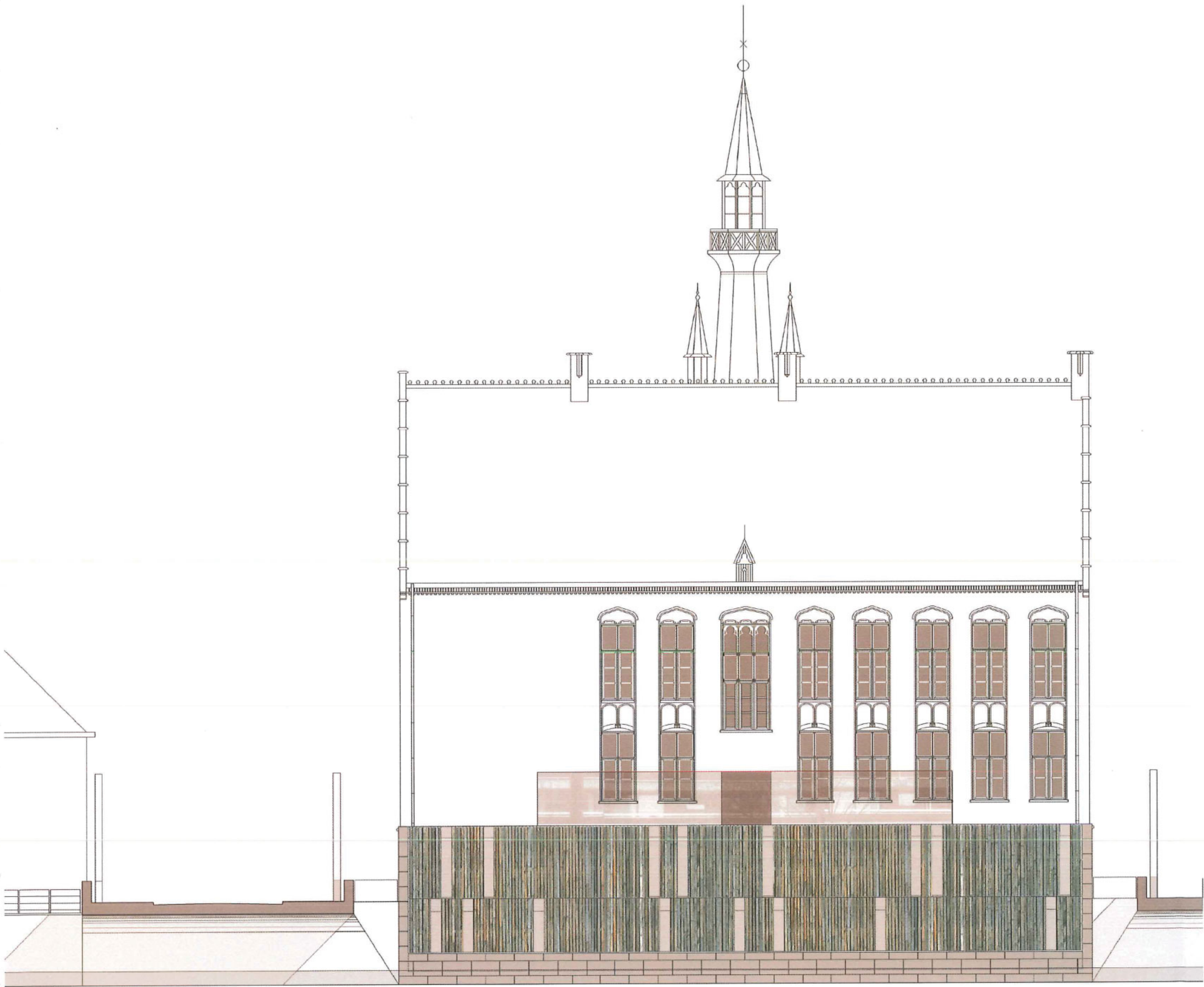
REPRESENTATIE

ADMINISTRATIE

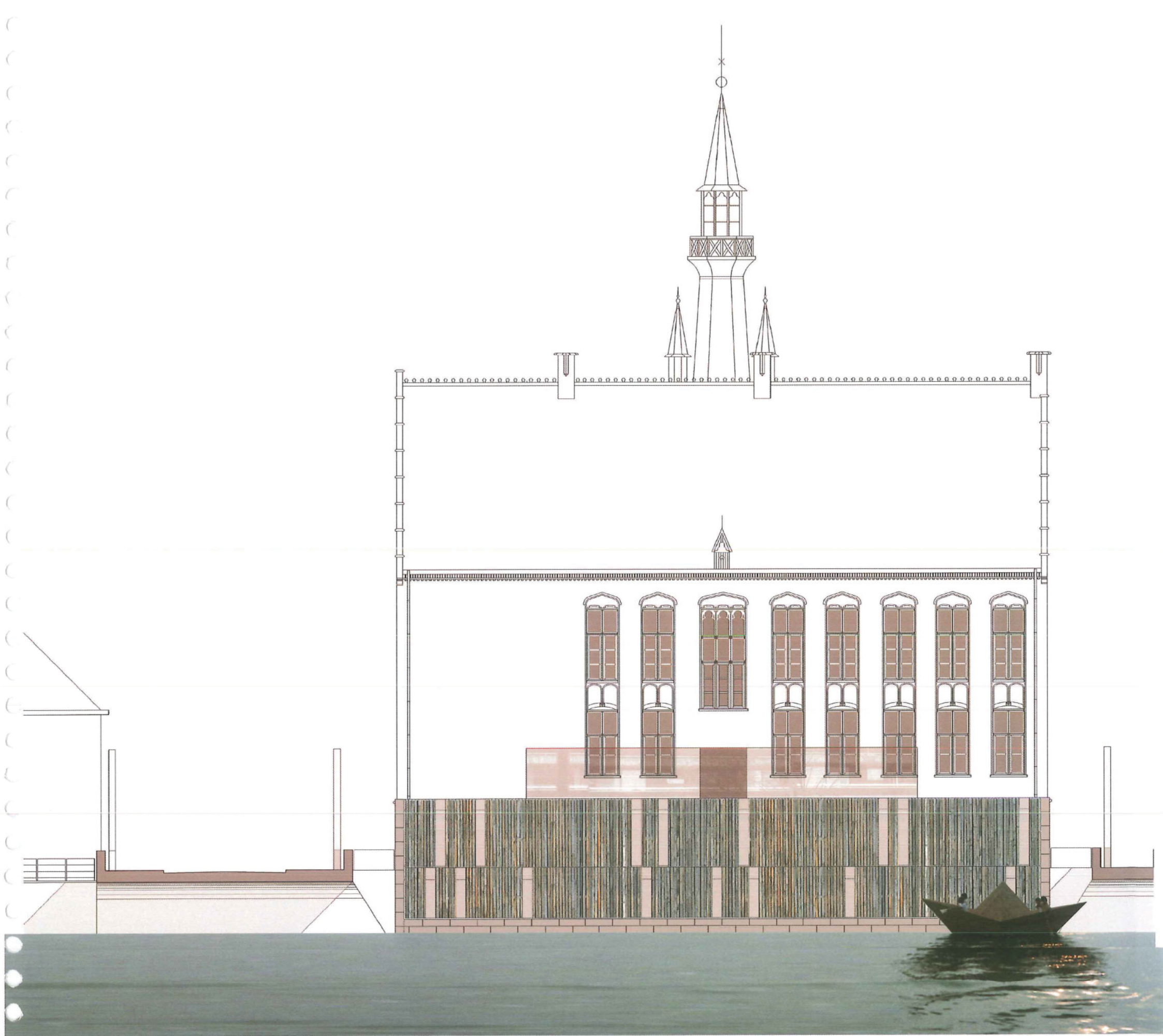






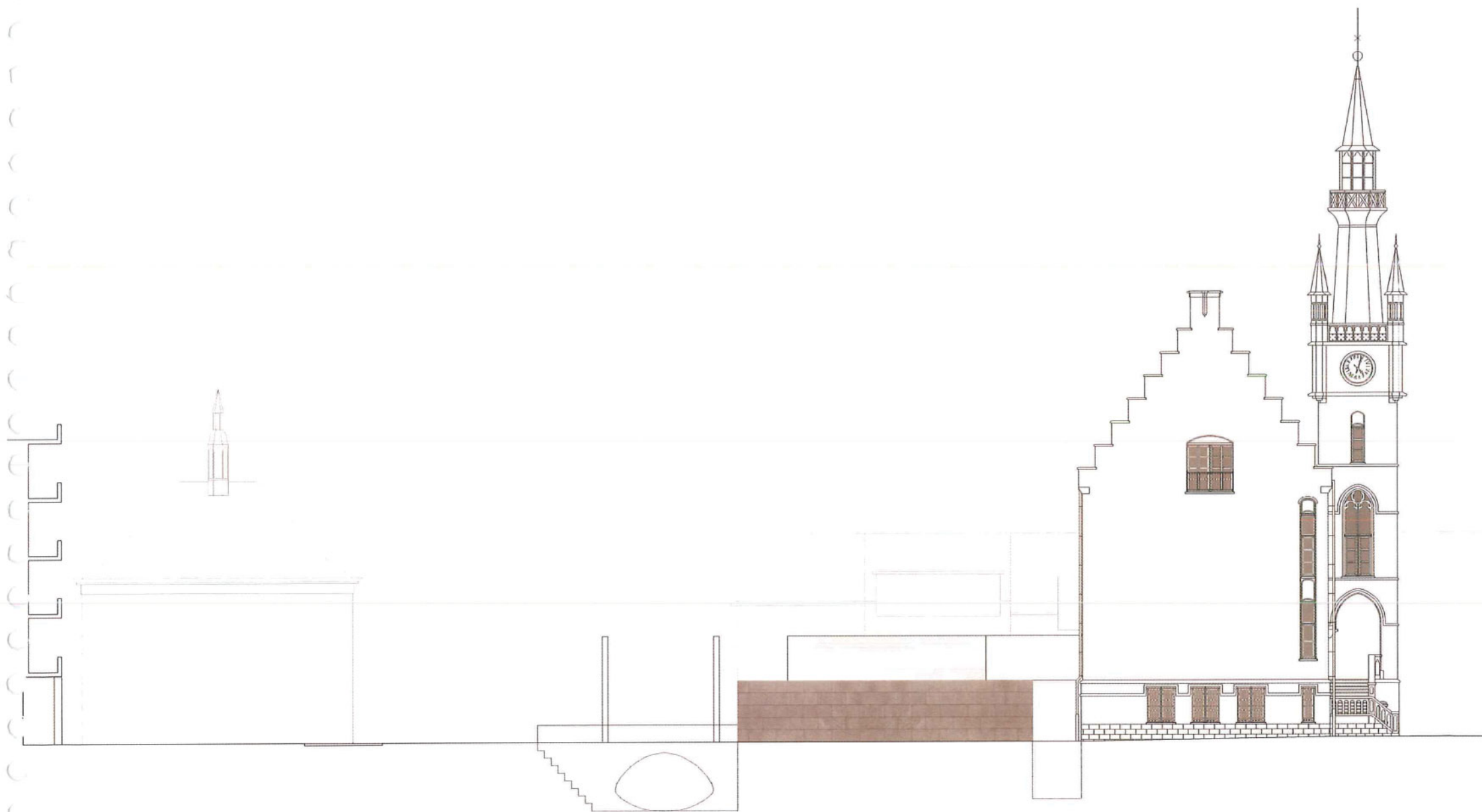


1 2 5 10



1 2 5 10

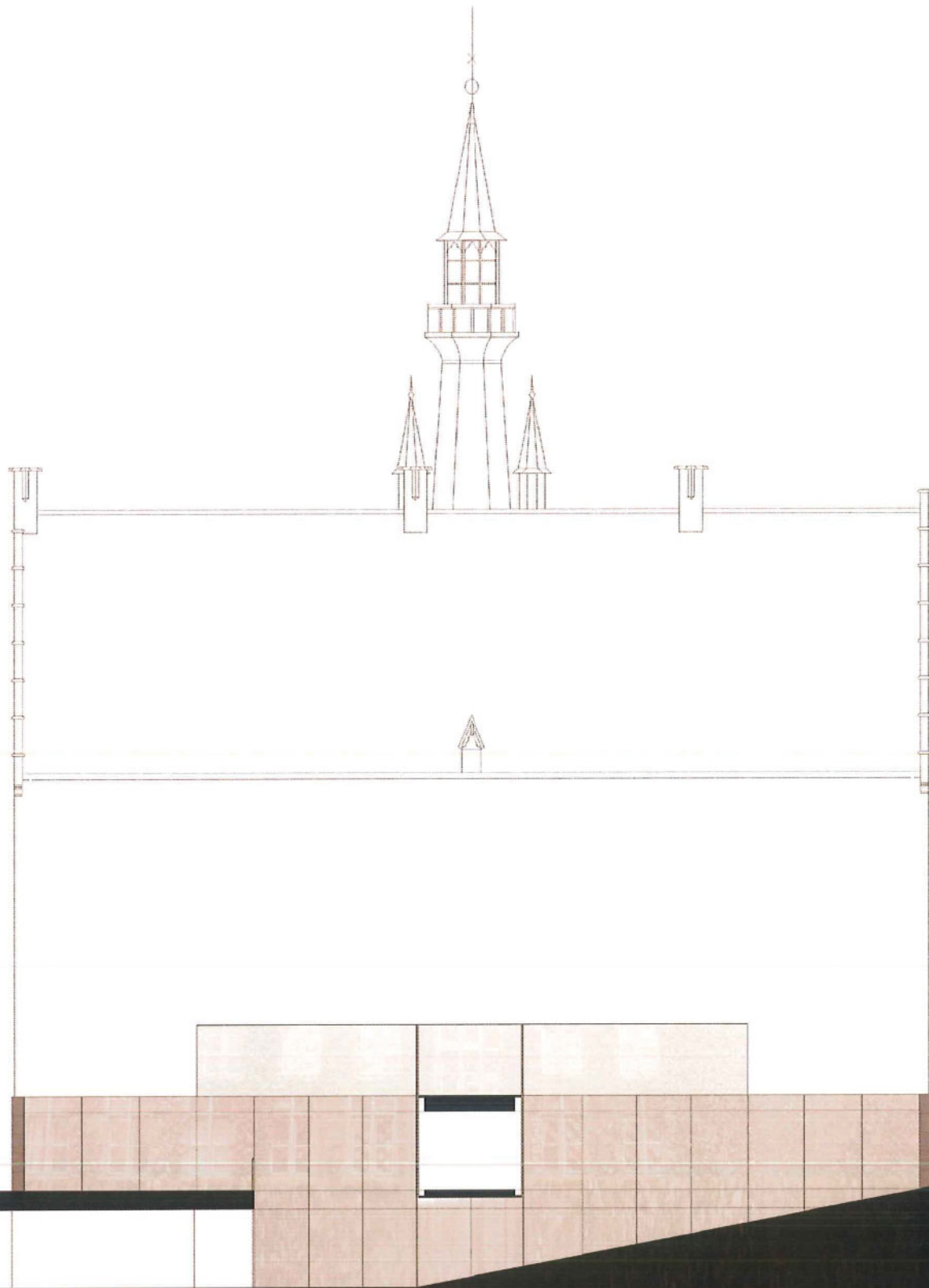




1 2 5 10



1 2 5 10



1 2 5 10











