



# Inhoud

Wanneer we weer kunnen...	2
Laten we elkaar ontmoeten en beleven	4
In de nieuwe marktplaats, van De Kruierie	6
Spreken we af aan de bistro?	8
Dan kunnen de kinderen spelen	9
Lezen, luisteren, kijken, spelen, leren, maken, ...	
<hr/>	
Geliefde gebouwen zijn duurzame gebouwen Duurzame gebouwen zijn geliefde gebouwen	14
Zo bouwen we pragmatisch Zo bouwen we economisch	16
Zo kan het project evolueren Zo staan we ten dienste van de bouwheer	17
Zo willen we samenwerken Zo pakken we het aan	18

# Team

**Studio Jan Vermeulen BV**  
**Architectuur & Stedenbouw**  
Anspachlaan 65  
1000 Brussel  
België

+32 (0)2 503 30 42  
Office@studiojanvermeulen.eu  
www.studiojanvermeulen.eu

**aatvos BV**  
**Derde plek experts**  
Eekhoornstraat 9  
9497TA Donderen  
Nederland

+31 (0)6 1548 1797  
welcome@aatvos.com  
www.aatvos.com

**ABT Antwerpen**  
**Stabiliteit en Technieken**  
De Keyserlei 58-60 bus 50  
2018 Antwerpen  
België

+32 (0)3 205 37 11  
info@abt-belgie.eu  
www.abt-belgie.eu

**MijnEPB**  
**EPB-adviseurs**  
Zeilschipstraat 10  
9000 Gent  
België

+32 (0)9 226 12 33  
info@mijnepb.be  
www.mijnepb.be

# Wanneer we weer mogen... Laten we elkaar ontmoeten en beleven!

## Ambities

De ambities van De Kruierie zijn duidelijk en helder: een nieuwe ontmoetingsplek voor de gemeenschap; een plek voor gezinnen; een plek voor kinderen en scholen. Een nieuwe aanpak die zich duidelijk onderscheidt in de werking van het ontmoetingscentrum maar ook in de nieuwe infrastructuur. Een echte 'derde plek' die voortbouwt op het enthousiasme van het team van De Kruierie en haar verschillende partners.

Dat De Kruierie en haar partners vanuit een heldere visie mooie plekken weet te maken daar zien we vandaag het resultaat van. Het succes van het centrum heeft tot een razendsnelle groei geleid en de gebouwde infrastructuur moet dringend volgen om de groeiende sociale ambities te blijven waarmaken. Aan dit soort projecten werken we graag mee.

## Gericht investeren

De situatie vandaag leidt tot een interessante patstelling. Ondanks de gebrekkige infrastructuur blijven de mensen graag komen en doet De Kruierie het prima en groeit nog steeds. Het team staat voor een belangrijke keuze hoe ze met deze groei omgaan:

## Bestaande gebouwen - een Janus-situatie

De huidige infrastructuur van De Kruierie loopt tegen haar limieten. De incrementele groei en de geleidelijke transformatie van school naar bibliotheek naar vrijetijdscentrum heeft geleid tot een gefragmenteerd gedecentraliseerd en weinig samenhangend geheel van gebouwdelen uit verschillende periodes. De ruimtelijke kwaliteit en flexibiliteit van deze gebouwdelen is erg verschillend.

Tegelijkertijd is er met de aanleg van de grote parking een duale situatie ontstaan waarbij het centrum zich als een soort Janus-kop moeten gedragen, een gespleten persoonlijkheid tussen parking en dorpscentrum. Aan de ene kant een prachtig beschermd schoolgebouw, aan de andere een donkere anonieme gesloten doos, en daartussen een getormenteerde plek die zich halsstarrig aan een 45-graden regel vast houdt.



Luchtfoto Balen

*'De Gemeente wenst van De Kruierie een 'derde plek' te maken voor wie dat wil. Naast thuis, werk of school is de 'derde plek' een plaats waar mensen zich veilig, geïnspireerd én verbonden voelen. ... met de uitstraling van een gezellige woonkamer... een thuisgevoel weg van thuis...'* Quote uit de opdrachtdocumenten

*Derde plekken zijn essentieel voor de sociale infrastructuur van een samenleving. Ze verbinden mensen met de stad, en andersom. Door hun openheid en laagdrempeligheid vormen ze essentiële bouwstenen van een democratische samenleving.*



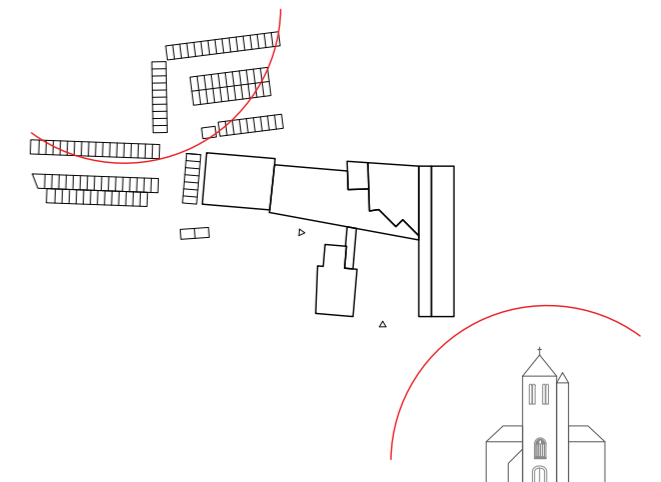
De bestaande infrastructuur kan door een te gefragmenteerde ruimte niet meegroeien met de ambities van De Kruierie



Het 45graden-gedeelte voelt claustrofobisch aan door gebrek aan hoogte en zicht



Het bestaande complex is gefragmenteerd en mist een heldere structuur.



De Kruierie stelt zich als een Janus-kop op naar de parking en het dorpscentrum

**De condities voor een ‘derde plek’**

De Pools / Amerikaanse architectuur-psychologe Aga Skorupka ontwikkelde samen met Marian Alfonso een behoeftenpyramide voor publieke ruimten. Op basis van hun onderzoek stellen zij dat een plek pas tot ‘engagement’ kan geraken indien deze in de eerste plaats **toegankelijk** en **zichtbaar** is. In de tweede plaats dient een plek **bruikbaar** en **laagdrempelig** te zijn. Een derde essentiële conditie is **sociale en ruimtelijke veiligheid**, terwijl een vierde voorwaarde voor succes **comfort** is. Slechts indien aan al deze voorwaarden is voldaan, kan een publieke derde plaats tot wasdom komen.

In het ontwerp voor De Kruierie nemen we deze condities ter harte. Voor enkele van deze condities kunnen wij als architect en ontwerper zorgen. Voor andere condities zal De Kruierie zelf instaan.

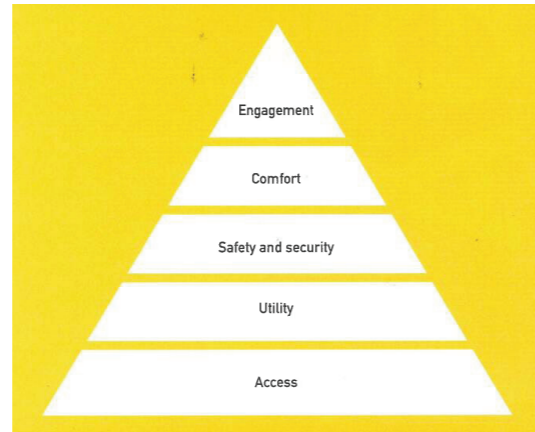
**‘Toekomst’-proof en ‘derde plek’-proof**

Het programma van eisen legt een hele grote nadruk op flexibiliteit en dubbel ruimtegebruik. Er worden tal van referenties en voorbeelden gegeven waarin vast/los meubilair een grote rol spelen in het waarmaken van deze ambities. We onderschrijven dat meubilair een meer dan belangrijke rol speelt in het creëren van een juist kader voor een echte ‘derde plek’. We moeten echter voorzichtig zijn... het zou zonde zijn een groot deel van het budget te spenderen aan meubilair terwijl we blijven zitten met een weinig flexibel gebouw.

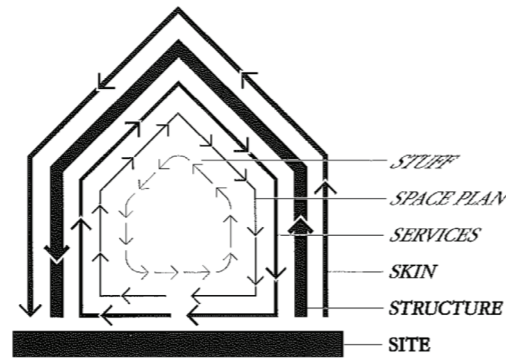
Om echt future-proof te bouwen nemen we het ‘shearing layer’-concept van architect Frank Duffy ter harte. Dat concept, dat later meer bekendheid kreeg door Steward Brand, stelt dat gebouwen verschillende lagen hebben die elk een eigen tijdspanne meegaan. Het is echter belangrijk flexibiliteit tussen die lagen in te bouwen. Die flexibiliteit wordt gegenereerd in de structuur en de planopbouw. Het werk van Frank Duffy en DEGW identificeerde vier lagen (Duffy, 1992):

- **Structuur** - de traditionele structuur van het gebouw die misschien wel 30-50 jaar meegaat.
- **Technieken** - Elektriciteit, sanitair, verwarming en ventilatie die om de 15 jaar moet worden vervangen.
- **Lichte invullingen** - indeling van scheidingswanden en verlaagd plafond dat 5 jaar meegaat.
- **Meubilair** - de indeling van meubels die om de paar maanden, weken of zelfs vaker kan veranderen.

Het bestaande schoolgebouwtje is hier het beste voorbeeld van. Wat we willen zeggen is dat we voorbij het programma en voorbij het meubilair moeten denken om De Kruierie de komende 30-50 jaar een toekomst als ‘derde plek’ te bieden.



De hierarchie van behoeften in publieke ruimten, of: hierarchy of needs of public space, van Aga Skorupka



‘Shearing layers of change’ van Frank Duffy/Steward Brand, elk gebouw is opgebouwd uit verschillende lagen die een verschillende tijdslijn hebben.

**Dilemma: Bij-bouwen of Future-Proof bouwen**

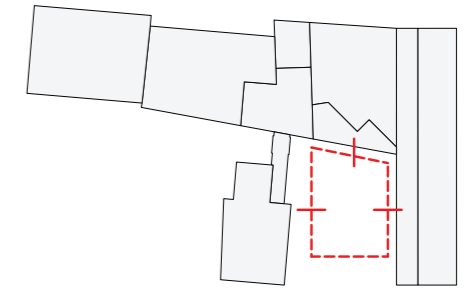
Dat het bestaande schoolgebouw kwaliteiten heeft en als ruimtelijke structuur eenvoudig aanpasbaar is, dat zien we allemaal. De heldere structuur van kamers laat zich eenvoudig invullen door verschillende programma's. De royale ramen vullen de ruimtes met daglicht en leggen een sterke relatie met de straat. Renoveren en deze kwaliteiten maximaliseren is het plan!

Hoewel er hier en daar wat moeilijkheden zijn, doet de uitbreiding van 2009 het technisch nog ook steeds prima. De gebouwen zijn een beetje anoniem maar de invulling van ruimtes kan eenvoudig aangepast worden. Afblijven is de boodschap!

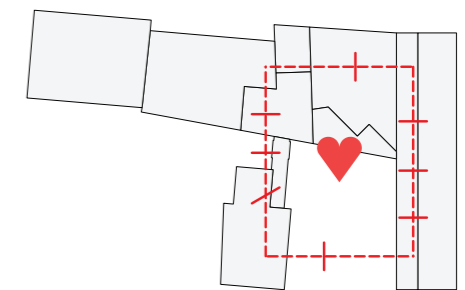
Het dilemma stelt zich in het midden van het geheel: in het ‘45-graden deel’ en die gekke spie naast het onthaal, om de gele kubus niet te vergeten. Deze ruimtes zijn onsamenhangend, bieden ruimtelijk weinig flexibiliteit en kwaliteit. Technisch zijn ze niet mee geëvolueerd. Vooral het 45-graden gedeelte voelt claustrofobisch aan door een gebrek aan hoogte en zicht naar buiten.

Dit deel daagt ons uit en stelt ons voor een belangrijke keuze. Laten we deze delen voor wat ze zijn en bouwen we enkel een nieuwbouwgedeelte ernaast? De zoveelste uitbreiding, de zoveelste aanbouw. Opnieuw een relict van zijn tijd? Is dit echt de manier om de ‘derde plek’-ambities van De Kruierie waar te maken?

We kiezen voor een optie die resoluut vooruit kijkt, de problemen van het bestaande elimineert en een plek maakt die kan groeien tot een echte ‘derde plek’.



OF



*Lossen we enkel de noden van vandaag op? Of durven we vooruit kijken en ook op de toekomst anticiperen? We moeten voorbij het programma en voorbij het meubilair denken om De Kruierie de komende 30-50 jaar een toekomst als ‘derde plek’ te bieden.*

Beelden onder: Huis v Eemnes - concept + design aatvos, final design aatvos + Mars Interieurarchitecten



# Laten we elkaar ontmoeten en beleven

## In de nieuwe marktplaats, van De Kruierie

### Een derde gebouw - een nieuwe identiteit

We stellen voor de bestaande gebouwen tussen de school en de uitbreiding van 2009 af te breken en te vervangen door een nieuw open, flexibel gebouw. Een nieuw gebouw met een duidelijke identiteit dat samen met de bestaande gebouwen een herkenbaar ensemble vormt, als een nieuw dorpszicht.

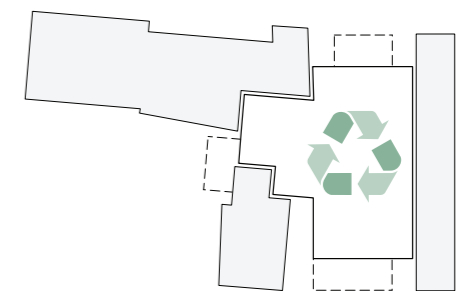
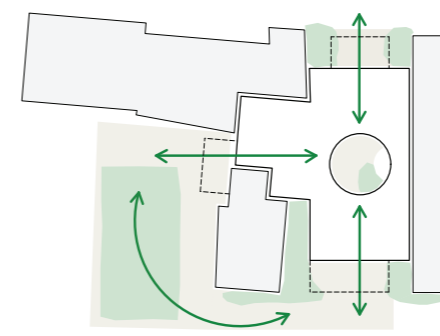
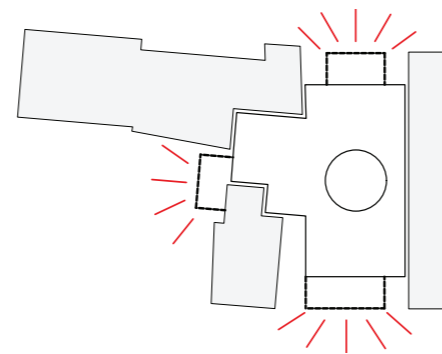
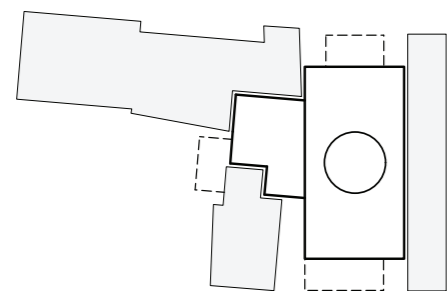
Het nieuwe gebouw nestelt zich tussen de bestaande gebouwen en reikt uit naar verschillende richtingen om het geheel een alzijdig karakter te geven. Dorpshart, Parking en Steeg worden als gelijkwaardige ruimtelijke condities gezien waar het gebouw een duidelijk antwoord op biedt.

Het nieuwe gebouw vormt de nieuwe identiteit van De Kruierie. Dit is de plek waar mensen verwelkomd worden, dit is de plek voor ontmoeting en sociaal engagement, dit is de plek waar ze hun reis doorheen De Kruierie starten en weer eindigen, dit is de plek waar de partners van De Kruierie zichtbaar worden.

### Een gastvrij gebouw - bouwen aan sociale ruimte

Het nieuwe gebouw manifesteert zich als een gastvrij en publiek gebouw naar de omgeving. We gebruiken hiervoor de 'portiek' als doeltreffend architecturaal middel. De Portiek geeft niet alleen het duidelijk herkenbaar beeld van de inkom van een publiek gebouw, het is tevens een sociale ruimte, een ontmoetingsplek, beschermd tegen de grillen van het weer, een plek om af te spreken of gewoon te hangen. De grote portieken kunnen tevens gebruikt worden voor buitenactiviteiten als verlengde van de binnenruimtes.

Het nieuwe gebouw vormt samen met de bestaande gebouwen een nieuw ensemble. Materialiteit en kleur van de gebouwen worden op elkaar afgestemd om een uitnodigend en herkenbaar geheel te vormen. Het vereenvoudigde gabriet van de school maakt een sterke hoek waar de activiteiten van De Kruierie zichtbaar zijn.



We dromen van een gebouw dat zich centraal nestelt en daardoor als een kloppend hart opnieuw samenhang brengt in het geheel.

We dromen van een gebouw dat als een octopus uitrekt naar de verschillende randen van de site en zo De Kruierie opent naar de buurt.

We dromen van ruimtes die verbonden zijn met tuinen en pleinen, waar binnen soms buiten wordt en buiten soms binnen.

We dromen van een gebouw dat de nieuwe identiteit van De Kruierie in zijn DNA heeft maar ook kan evolueren in de toekomst.

### Een flexibel gebouw - een markthal of een pakhuis

Het nieuwe gebouw heeft een eenvoudige rechthoekige vorm met een eenvoudige heldere draagstructuur die het gebouw karakter geeft en flexibele invulling mogelijk maakt. Geïnspireerd op 19de eeuwse markthallen en pakhuizen combineert het een duidelijke gelede architectuur met hedendaagse economische bouwsystemen. Samen met het voormalige schoolgebouwtje dat gerestaureerd wordt, biedt het nieuwe gebouw een variatie van open en meer gesloten ruimtes die ingericht kunnen worden als 'Labs' of 'Kamers'.

Het nieuwe gebouw strekt zich uit naar de polyvalente zaal waar het aansluiting zoekt met de structuur van de bestaande gebouwen uit 2009. Hier ontstaat een genereuze plek met een eigen inkom die perfect afzonderlijk kan functioneren als foyer van de polyvalente zaal.

De dakverdieping van de school wordt tevens aangepakt en toegankelijk gemaakt door de toevoeging van een nieuwe lift, twee trapkernen en sanitair. Deze verdieping is toegankelijk vanuit de marktplaats maar ook rechtstreeks van buitenaf via de bestaande deuren in de school.

Centraal in de marktplaats brengt een royale ronde patio licht tot in het hart van het gebouw. Deze patio structureert niet alleen de routing in De Kruierie maar biedt tevens plek aan alle mogelijke buitenactiviteiten. Als het weer het toelaat kunnen deuren opengezet worden en vervagen grenzen tussen binnen en buiten.

### Axonometrie

1. Inkom Zuid - 2. Inkom West - 3. Inkom Oost - 4. Binnenmarktplaats - 5. Buitenmarktplaats - 6. onthaal - 7. Bistro



Onder: referentiebeelden van flexibele gebouwen met een vrij invulbare ruimtelijke structuur. v.l.n.r.: Texture, Kortrijk (Noa Architecten); Naoshima Ferry terminal, Japan, (SANAA); grondplan markthal, Rotterdam (MVRDV)



*De bibliotheek is als een container voor sociale verandering. Zij activeert de sociale infrastructuur met laagdrempelige publieke ruimtes voor ontmoeting, debat en informatie waar gebruikers kennis uitwisselen en elkaar inspireren. De bibliotheek is adaptief en ingesteld op verandering als enige constante. Haar huis is haar werkplaats en haar interieur haar belangrijkste gereedschap.*

# In de nieuwe marktplaats, van De Kruierie Spreken we af aan de bistro?



## Landschap maken

We zetten het landschap in om de Janus-situatie op te lossen en beide zijdes van De Kruierie een volwaardige inkom te geven. Samen met de kleine pocket-gardens naast de Portieken ontstaat zo een netwerk van groene buitenruimtes met verschillend karakter.

Om het nieuwe landschap te maken hanteren we 3 duurzame en economische strategieën:

## Ontharden, verschuiven en hergebruiken

Langs de kant van de Bevrijdingsstraat proberen we maximaal in te zetten op ontharden. Door het wegnemen van de bestaande klinkers en het vergroten van de bestaande plantvakken ontstaat er een groener en zachter voorplein met natuurlijke looplijnen die aansluiten op de verschillende zebrapaden. De bestaande parkeerplaatsen worden gereduceerd (met behoud van de toegankelijke parkeerplaatsen). De huidige fietsbeugels krijgen een nieuwe plek.

Op de vrijgekomen kavel hanteren we een gelijkaardige strategie. Het bestaande pad langsheen het gebouw wordt afgebroken om plaats te maken voor nieuw groen. De afgebroken klinkers worden hergebruikt om een nieuw pad te maken dat een betere en vloeiendere connectie maakt met de verbinding naar de parking. De intentie is om een neutrale materiaalbalans te bekomen waarbij er geen bouwafval ontstaat.

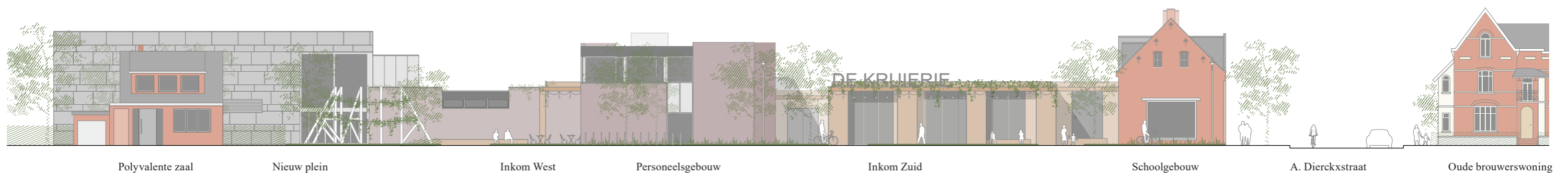
## Groen kader

De padenstructuur creëert een kader dat ingevuld zal worden met inheems groen: Intens in de pocket gardens om zo kleine oases te maken, eerder neutraal op de nieuwe publieke groenzones om plaats laten aan allerlei activiteiten. De grote houten spanten die zijn vrijgekomen na de afbraak gebruiken we opnieuw om een structuur te maken voor evenementen.

Het nieuwe buurtplein wordt afgebouwd met dezelfde haagstructuur als de bestaande, en wordt gekenmerkt door een spel van intensief gemaaid gazon en extensief gazon met stinzenvegetatie, waarin bestaande bomen zoveel mogelijk behouden worden en andere verwijderde bomen een nieuwe plek kunnen krijgen.

## Landschapsplan

1. Inkom Zuid - 2. Inkom West - 3. Inkom Oost - 4. Binnenmarktplaats - 5. Buitenmarktplaats



## Zuidgevel Bevrijdingsstraat

### Een gastvrij gebouw

De portieken functioneren als een soort sociale tussenruimte die afhankelijk van het evenement ingericht kunnen worden. De portiek in de steeg doet dienst als buitenlees- of vergaderkamer die aansluit op de 'Serre'. Bij specifieke activiteiten kan deze eventueel ook als aparte inkom dienen. De portiek aan het nieuwe plein manifesteert zich als een feestelijke inkom voor de polyvalente zaal die rechtstreeks uitgaat op de marktplaats met de bistro en het onthaal.

De portieken zijn opgebouwd uit eenvoudige baksteenpenanten en geprefabriceerde panelen uit gerecycleerd beton. Uit beton van de afbraak maken we nieuwe granulaten. De afgebroken bakstenen worden vermalen tot 'briques pilées' en toegevoegd als kleurstof om een beton te maken met een rood/bruine kleur. Op deze manier reduceren we het bouwafval van de afbraak en maken we nieuwe bouwmaterialen met een geringe milieu-impact.



Boven links: Samen met de bestaande gebouwen ontstaat zo een rustige compositie van gebouwen die met elkaar verwant zijn. Een beetje zoals in de stillevens van de schilder Morandi

Boven rechts: referentie bakstenen portiek, House 1014, H Architectets, Barcelona

Onder: De steeg aan de noordzijde van De Kruierie wordt door de nieuwe portiek opgewaardeerd tot een volwaardige ruimte.

Rechts: De portiek in de westgevel richt zich tenvolle naar de bezoeker die met de wagen komt. Samen met het nieuwe plein ontstaat hier een volwaardige tweede inkom tot het ontmoetingscentrum.



Westgevel langs nieuw plein

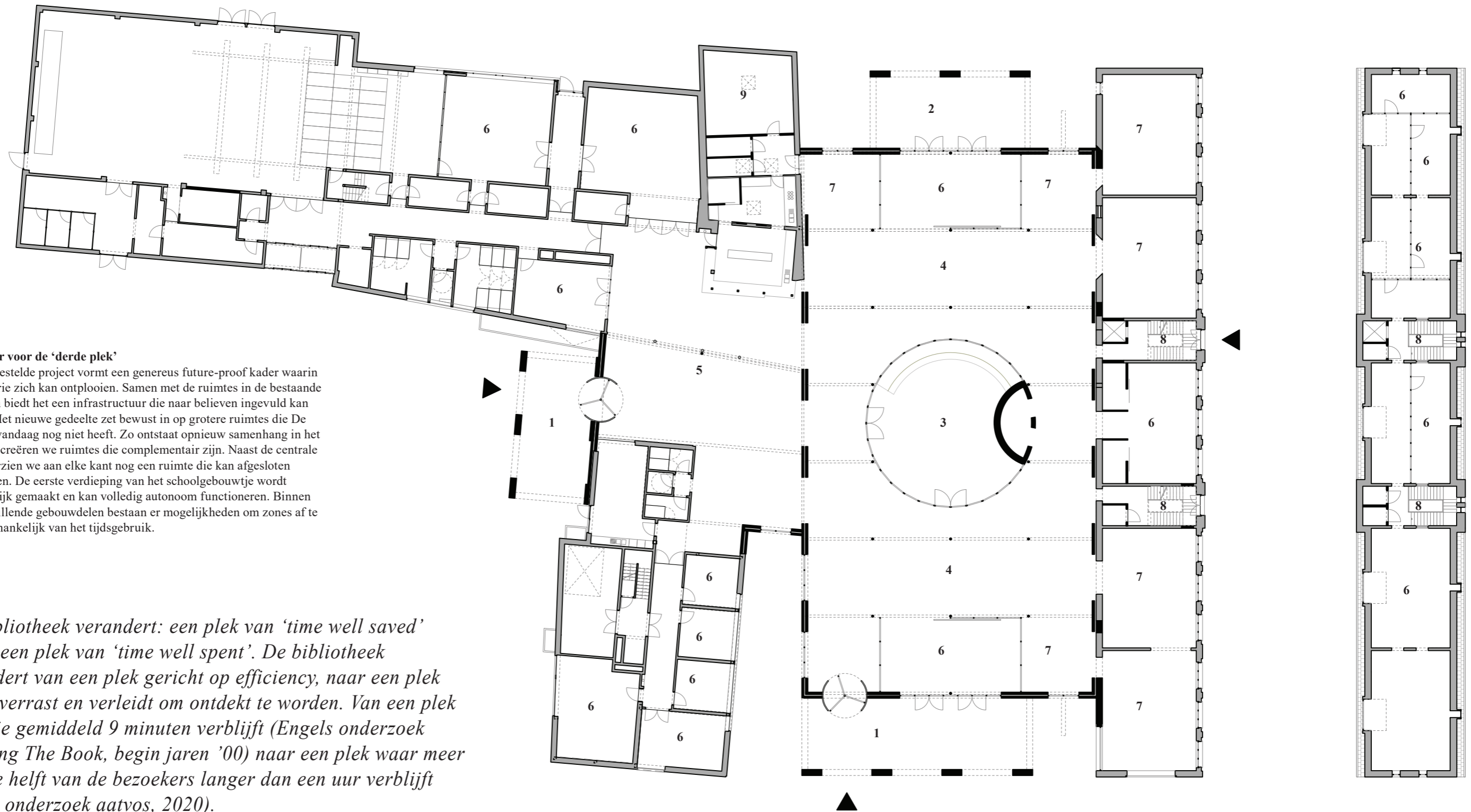


# Spreken we af in de bistro? Dan kunnen de kinderen spelen

## Plan +0

1. Portiek/inkom - 2. Portiek - 3. Patio - 4. Centrale open ruimte h:410cm - 5. Centrale open ruimte h:350cm - 6. Flexibele ruimte afsluitbaar - 7. Flexibele ruimte - 8. Circulatiekern - 9. technieken

## Plan +1



### Een kader voor de 'derde plek'

Het voorgestelde project vormt een genereus future-proof kader waarin De Kruierie zich kan ontplooiën. Samen met de ruimtes in de bestaande gebouwen biedt het een infrastructuur die naar believen ingevuld kan worden. Het nieuwe gedeelte zet bewust in op grotere ruimtes die De Kruierie vandaag nog niet heeft. Zo ontstaat opnieuw samenhang in het geheel en creëren we ruimtes die complementair zijn. Naast de centrale patio voorzien we aan elke kant nog een ruimte die kan afgesloten worden. De eerste verdieping van het schoolgebouwtje wordt toegankelijk gemaakt en kan volledig autonoom functioneren. Binnen de verschillende gebouwdelen bestaan er mogelijkheden om zones af te sluiten afhankelijk van het tijdsgebruik.

*De bibliotheek verandert: een plek van 'time well saved' wordt een plek van 'time well spent'. De bibliotheek verandert van een plek gericht op efficiency, naar een plek die je verrast en verleidt om ontdekt te worden. Van een plek waar je gemiddeld 9 minuten verblijft (Engels onderzoek Opening The Book, begin jaren '00) naar een plek waar meer dan de helft van de bezoekers langer dan een uur verblijft (eigen onderzoek aatvos, 2020).*

# Dan kunnen de kinderen spelen

## Lezen, luisteren, kijken, spelen, leren, maken, ...

### Plan +0

1. centrale marktplaats - 2. onthaal - 3. Backoffice - 4. boekverwerking - 5. gespreksbubbel - 6. Bistro - 7. buitenmarktplaats - 8. pop up - 9. Garaasj - 10. Grote zaal - 11. atelierruimtes - 12. muzieklokaaltjes - 13. groot muzieklokaal - 14. antennepunt Kind en Gezin - 15. 'T Werkhuis - 16. Het Salon - 17. De Goei Kamer - 18. De Caravan - 19. De Living - 20. De Serre - 21. Kinderbib - 22. Stille werkplekjes - 23. Uitleen materiaal - 24. poetslokaal - 25. keuken personeel - 26. Server - 27. technieken - 28. Keuken - 29. Leesgrot

### Plan +1



#### De Kruierie - een scenario

Het kader biedt tal van mogelijkheden. We starten dan ook graag een proces op om samen met De Kruierie te bepalen waar we welke functies het best onderbrengen. Aat Vos zal zijn expertise als 'derde plek'-adviseur hier ten volle voor kunnen inzetten.

In deze tekening doen we reeds een eerste suggestie; een eerste verbeelding hoe deze 'derde plek' ingericht en georganiseerd kan worden. De verschillende labs schakelen zich rondom de centrale patio die een looplijn begeleidt van waaruit men op ontdekking kan. Grote herkenbare meubelstukken geven duidelijke identiteit aan de verschillende 'labs'. De patio of buitenmarktplaats is structurerend in het definiëren van verschillende zones. In dit voorstel doen we dat tussen de kinderafdeling en de andere labs. Hoe verder men van de patio gaat, hoe stiller de ruimtes zouden kunnen worden.

De centrale balie, zichtbaar vanaf de zuidelijke en westelijke ingang, nestelt zich tussen de buitenmarktplaats en de bistro. De bar bevindt zich in het huidige onthaalmeubel dat gerecycleerd zal worden en aangepast naar behoefte.

De 'Garaasj' zou als een soort vitrine kunnen functioneren en de activiteiten tot op straat brengen. De 'Serre' aan de andere kant zoekt aansluiting bij de buitenkamer aan de steeg.

Alle muzieklokalen kunnen ondergebracht worden op de 1ste verdieping van het schoolgebouwtje. Deze verdieping heeft ook een aparte inkom en is zelfvoorzienend.

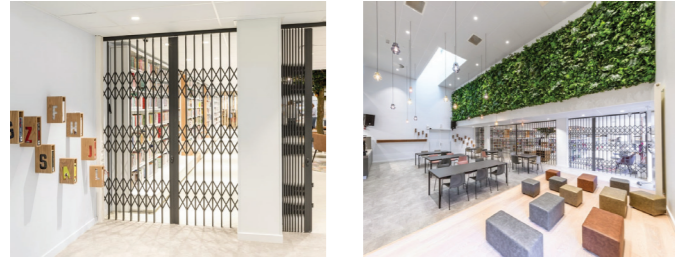
Kind en Gezin zou samen gebracht kunnen worden in oude muzieklokaaltjes zodat ze ook een eigen plek hebben.

**Flexibiliteit**

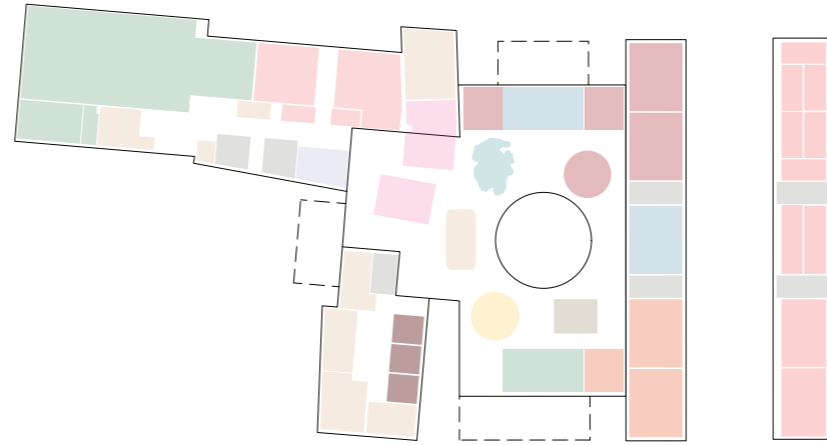
Het gepresenteerde scenario is slechts één scenario. Tijdens het ontwerp hebben we er nog 10 andere getekend. Hiernaast nog enkele varianten om de flexibiliteit van het project aan te tonen.

De structuur blijft elke keer hetzelfde, maar de inhoud verandert. Het project is zo opgebouwd dat het toelaat om verschillende verhalen te vertellen met verschillende hoofdstukken. In elk van deze varianten blijft de centrale balie en de bistro op zijn plaats. Samen met de binnenmarktplaats zijn deze elementen structurerend in het project. De rest kan wisselen, van week tot week, van maand tot maand, van jaar tot jaar.

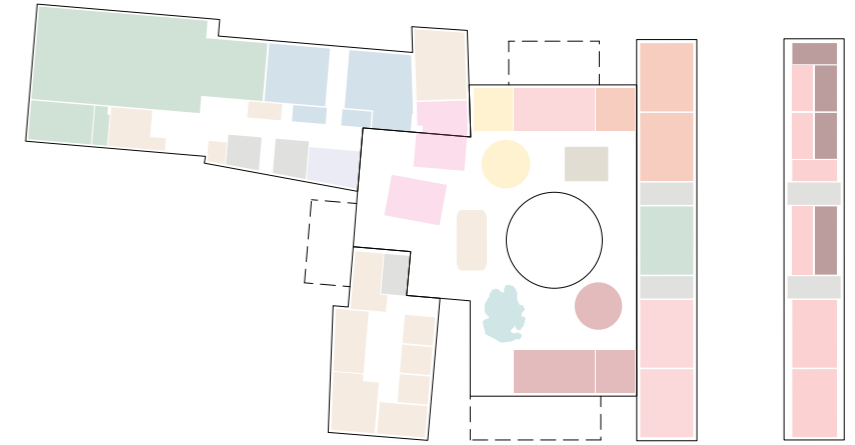
Afhankelijk van de behoeftes en de programmering van De Kruierie kunnen verschillende zones van elkaar gescheiden worden. We stellen voor dit te doen door middel van schaarhekken. Het beeld van deze hekken draagt bij aan het karakter van De Kruierie als een sociale marktplaats.



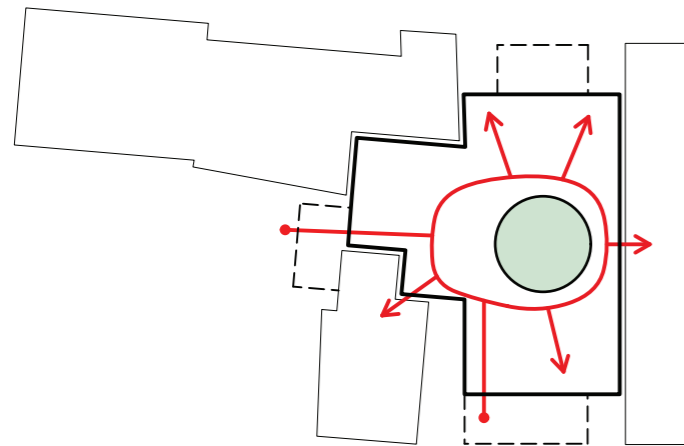
Referenties: Schaarhekken in de bibliotheek Bouwlust, Den Haag, NL



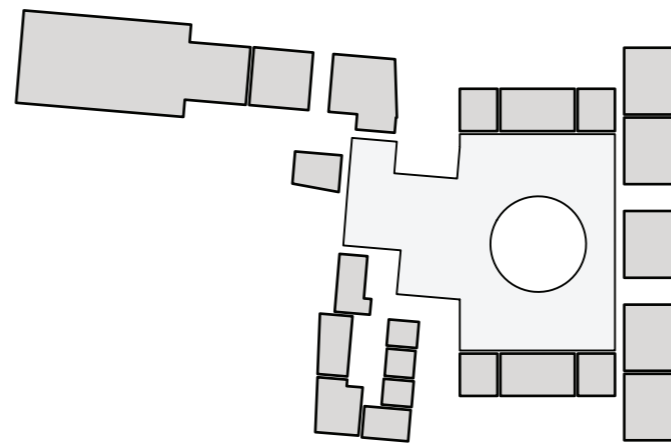
Een 2de scenario waar de jeugd en de volwassen worden omgedraaid. De verschillende labs kunnen ook roteren rondom de centrale patio.



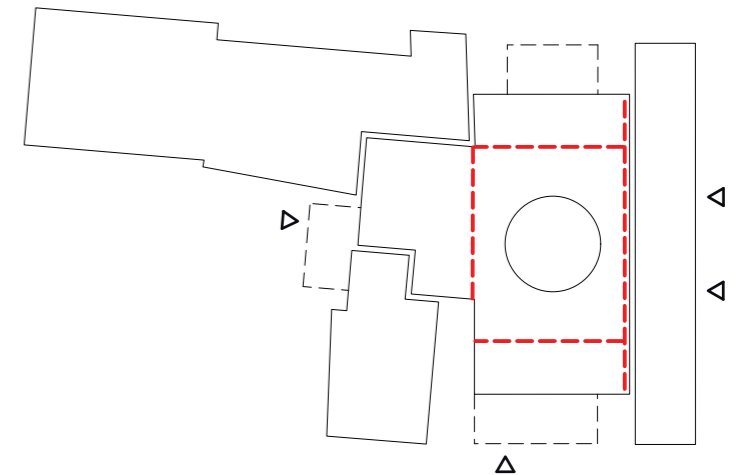
Een 3de scenario waar de academies en de muziek geheel in de oude school komen, gedeeld met Kind en Gezin. Het kantoorgebouw komt geheel aan het personeel toe. Garaajs en Werkplaats verhuizen richting de polyvalente zaal.



De Buitenmarktplaats werkt als een structurerend element in de ruimte en organiseert samen met de zuidelijke en westelijke inkom een heldere routing in het gebouw.



Het project is opgevat als een reeks flexibele en vrij invulbare kamers rondom een open sociale ruimte.



Binnen deze structuur is het mogelijk om verschillende zones af te sluiten of afzonderlijk te gebruiken zonder het hele gebouw te openen.



### De Buitenmarktplaats

Het project is opgebouwd rond verschillende buitenruimtes die allemaal een eigen betekenis kunnen krijgen. Eén van deze ruimtes is de buitenmarktplaats. Deze plek in het hart van het gebouw is zowel een tuin als een lees-terras als een evenementenplein. Het is de 'derde plek' in de 'derde plek'.

Een lange dubbele bank opgebouwd uit gerecycleerde bakstenen maakt een prima publiektribune voor lezingen, workshops en optredens terwijl de leesgrot en de tuin als achtergrond dienen. Bij mooi weer kunnen de tafels en de stoelen van de bistro hier ook een plek krijgen. Door de centrale ligging in het gebouw en de openheid naar de verschillende ruimtes rondom ontstaat er een prima conditie voor gezinnen om De Kruierie afzonderlijk te verkennen. Terwijl ma of pa in de buitenmarktplaats koffie drinkt en de krant leest, kunnen kinderen in alle rust op ontdekkingsstocht zonder elkaar geheel uit het oog te verliezen. Dit geeft rust aan iedereen.

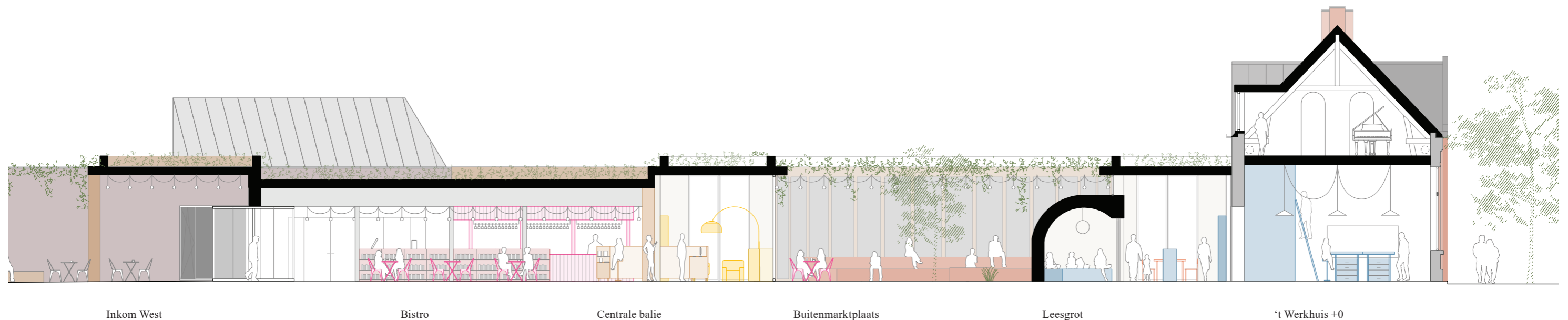
Een grote waterton maakt het traject van het regenwater zichtbaar en biedt een waterbron voor allerlei workshops. Samen met de planten die over de dakrand naar beneden hangen om een natuurlijk zonnescherm te maken koelt het water deze plek op een natuurlijke manier.

Het groene karakter van deze ruimte ligt in handen van De Kruierie. Kabels kunnen tussen de dakranden gespannen worden zodat planten ook een dak beginnen te vormen. De mogelijkheden zijn legio.



Boven: Referentie met de groen overdekte buitenruimte van Petersham Nursery, Londen, GB

Links: De patio of buitenmarktplaats is tegelijkertijd tuin, terras en evenementenplek. De ronde vorm werkt structurerend in het project.



Snede oost/west

Studio Jan Vermeulen

### Een warm onthaal

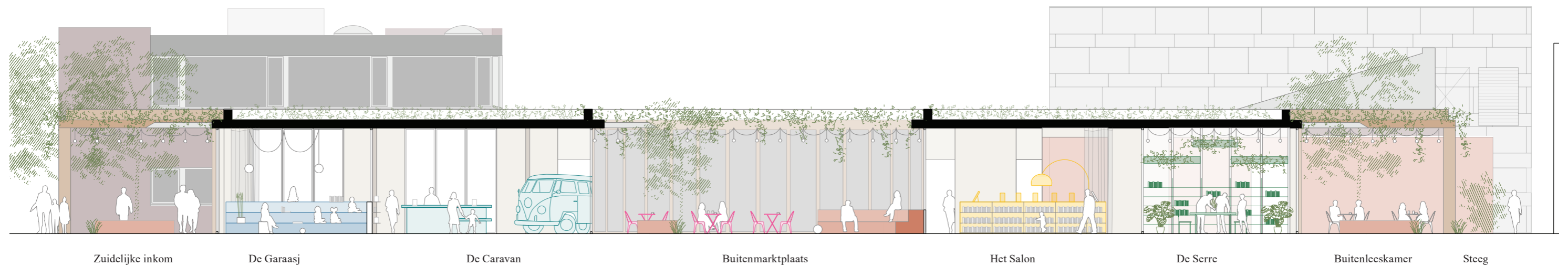
De uitvalsbasis voor 'Marie' is de centrale balie. Deze balie is opgevat als een open meubel zodat Marie snel tot bij de bezoekers kan om hen bij te staan. Net zoals De Kruierie zelf heeft de balie twee kanten. Eén kant opent zich naar de grote ruimte en buitenmarktplaats. De andere kant opent zich naar de bistro. Op deze manier kan de balie verschillende taken vervullen en kan deze bij het afsluiten van de zones blijven functioneren. Het ontwerp van de balie zal afgestemd worden op het pve van De Kruierie en in nauw overleg met het personeel ontworpen worden.

### De Garaasj en De Serre

Aan de noordelijke en zuidelijke kant van de centrale ruimte bevinden er zich twee ruimtes die door grote schuifdeuren afgesloten kunnen worden. Beide ruimtes staan direct in verbinding met de grote portieken die het project verbinden met het dorp. Deze ruimtes krijgen hierdoor een bijzonder statuut en bieden mogelijkheden om de activiteiten van De Kruierie in de vitrine te zetten.

In het gepresenteerde scenario zien we hier de 'Garaasj' en de 'Serre'. Beide ruimtes kunnen hier een eigen karakter krijgen. De activiteiten van De Kruierie worden zo letterlijk in de vitrine gezet. De grote raampuien kunnen opgezet worden om de grenzen tussen binnen en buiten te vervagen.

Rechts: Van zodra men het gebouw binnenkomt openen de ruimtes zich rondom de buitenmarktplaats. Doorzichten naar de bistro en andere plekken nodigen mensen uit om verder De Kruierie te verkennen. De centrale balie is strategisch geplaatst waardoor Marie een goed overzicht bewaart.



## Snede Noord/Zuid



Links: De zolderruimte met zijn kenmerkende boogdeuren lijkt ons een prima ruimte om academieactiviteiten in te laten doorgaan.

Onder: Referentiebeelden van interieurs waar eenvoudige baksteenmuren geschilderd worden. We stellen dezelfde strategie voor in het bestaande schoolgebouwtje

**School maken**

Het bestaande schoolgebouwtje is het perfecte schoolvoorbeeld van wat Duffy bedoelt met zijn 'Shearin Layers'. De eenvoudige structuur en planopbouw van het gebouw voldoet nog prima maar heeft door de jaren behoefte aan wat herstelwerken en upgrades.

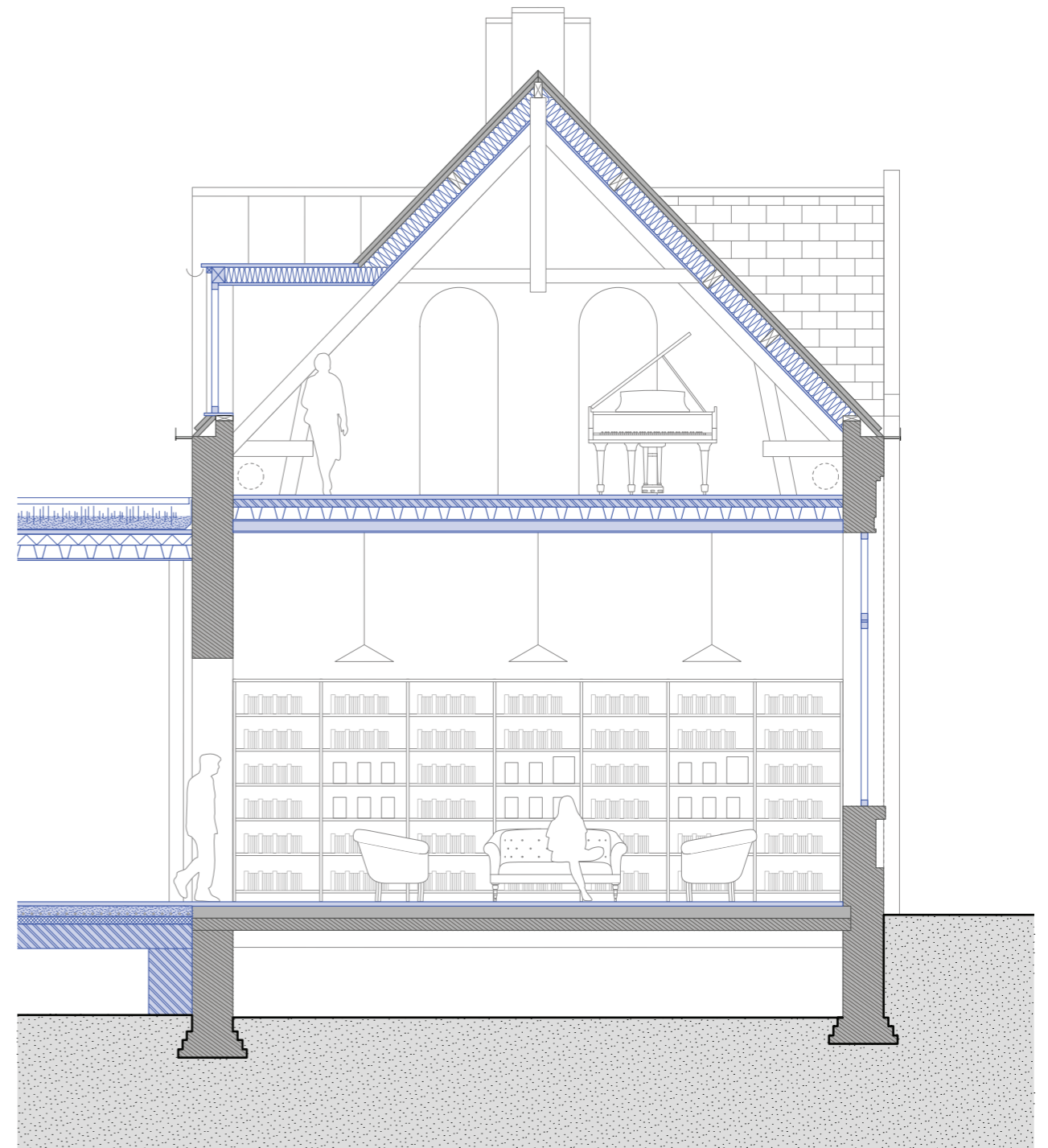
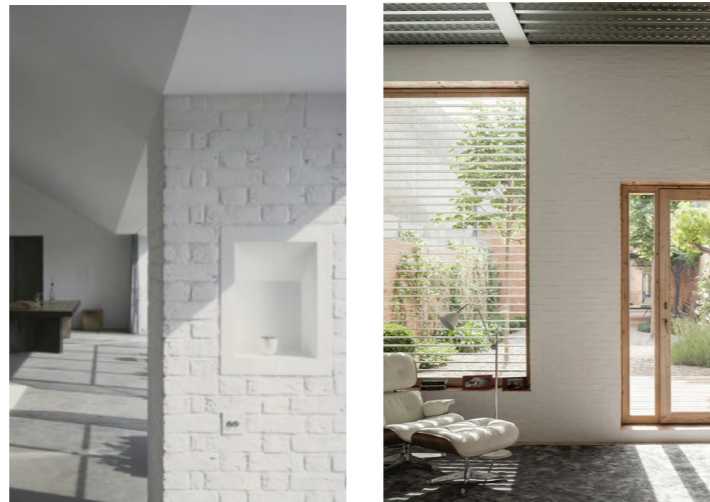
Door de toevoeging van een lift en twee trappen wordt de eerste verdieping toegankelijk. Deze vloer wordt vervangen door een nieuwe vloer om aan de stabiliteitsnormen te voldoen. Enkele nieuwe dakkapellen zorgen ervoor dat de zolderruimte met zijn typische ronddeuren volwaardig gebruikt kunnen worden. Nieuwe ramen en een geïsoleerd dak geven het gebouw de nodige thermische upgrade. Een nieuw ventilatiesysteem en een aangepast verwarmingssysteem bieden comfort.

De verlaagde plafonds en de lichte binnenwanden worden verwijderd en de muren van het gebouw worden gestript om de bakstenen muren bloot te leggen. De nodige herstellingen zullen gebeuren en het geheel zal afgewerkt worden met een nieuwe verflaag. De tekening van de baksteen doorheen de verf zal de kamers karakter geven. De muurtekening proberen we natuurlijk te behouden.

**Markt maken**

Met het nieuwe gebouwen passen we dezelfde principes toe: een heldere eenvoudige planvorm met een eenvoudige structuur en architectuur. Het gebouw wordt opgebouwd net zoals men een hedendaagse markthal zou bouwen. Een reeks van stalen portieken waartussen een geperforeerde steeldeck ligt, omringd door afwisselend raam- en wand partijen. We zetten in op eenvoudige constructiemethodes om de bouwkost zo laag mogelijk te houden. Een grote mate van repetitiviteit

in de bouwdelen ondersteunt deze strategie. Raamgehelen lenen we uit de serrebouw of maken we met gordijnengevelprofielen. De raaklijnen tussen de verschillende gebouwdelen en ook de bestaande school gebruiken we om schuifdeuren en schaarhekken in weg te werken



Detailsnede Schoolgebouw

# Geliefde gebouwen zijn duurzame gebouwen Duurzame gebouwen zijn geliefde gebouwen

## Circulair meubilair

### Op zoek naar een hedendaagse identiteit

Zoals eerder aangegeven adviseren we met losse modulaire stukken meubilair te werken. Dit biedt de meeste flexibiliteit naar de toekomst. Grote vaste stukken zijn duur en bieden in een wisselend kader weinig mogelijkheden. Je merkt het ook aan enkele stukken in de huidige bibliotheek. Hoewel ze het nog prima doen, zijn ze log, en zien ze er een beetje verouderd uit.

Hoewel de opdracht voor het losmeubilair niet in deze opdracht vervat zitten, willen we er graag mee aan de slag. Om de nieuwe identiteit van De Kruierie echt op punt te stellen willen we voorstellen ook de balie en de bistro uit de opdracht te halen en deze in de opdracht van het los meubilair te plaatsen. Op die manier kan één ontwerpteam dit aanpakken als één opdracht en een consistent verhaal vertellen doorheen De Kruierie. Aat Vos, die deel uitmaakt van het team heeft uitzonderlijke ervaring met dit soort opdrachten en wij zijn dan ook vragende partij om de opdracht uit te breiden met een opdracht voor het meubilair.

### Recycling

We geloven dat er heel wat stukken zijn in de bestaande bibliotheek die eenvoudig hergebruikt kunnen worden omdat ze technisch nog in orde zijn maar misschien wat verouderd overkomen. We stellen een aantal mogelijke strategieën voor die we kunnen hanteren om het bestaande meubilair te upgraden en een nieuwe identiteit te geven. We vertrekken hierbij zo veel als mogelijk van materiaal uit de afbraak dat we gaan recycleren.

### Houten verlaagd plafonds

Het bestaande gebouw beschikt over honderden m<sup>2</sup>'s verlaagde plafonds gemaakt in houten plankjes. Deze plafonds kunnen we eenvoudig demonteren. De houten plankjes kunnen we dan gebruiken om een aantal bestaande meubels te upgraden en een nieuwe identiteit te geven. We denken hierbij aan de transformatie van de bestaande balie naar bistro-bar. Maar ook aan de bestaande uitleenbalies die afgewerkt kan worden met deze plankjes. Ook de nieuwe centrale balie kan deze bekleding hebben. Zo creëren we met eenvoudige middelen een nieuwe identiteit voor de stukken die herkenbaar moeten zijn.

### Houten spanten

De grote houten spanten van de oude schoolgang verzamelen we bij afbraak. Deze spanten kunnen in een nieuwe configuratie een prima geraamte vormen voor grotere stukken zoals een amfiteater dat buiten op het voorplein een plek zou kunnen krijgen.

### Bestaand meubilair

De boekenkasten en andere meubelstukken kunnen bijvoorbeeld gedemonteerd worden en deels opnieuw gelakt worden in rustigere kleuren. Door een slimme configuratie kunnen deze kasten omgetoverd worden in grotere gehelen. Enkele maataanpassingen zouden kunnen gebeuren om gehelen op maat van de architectuur af te stemmen.

### Tweedehands

De meest duurzame manier van inrichten is oude stukken een nieuw leven geven. De Kruierie heeft zelf al aangegeven op zoek te willen gaan naar oude stukken met karakter om deze een plek te geven in de labs. Grote vitrinekasten kunnen prima sfeer maken in de het 'Salon'. Een oude caravan of een marktkraam zou een plek kunnen krijgen in de 'Caravan' of het UIT-lab. De mogelijkheden zijn eindeloos.

*Een tijdloos interieur in een tijdloos gebouw stimuleert verandering. Een neutraal architectonisch decor biedt daarbij een podium voor actuele accenten, die zich in de loop van de levensduur van het gebouw makkelijk laten aanpassen waardoor de bibliotheek onderdeel van de beleveniswereld van haar gebruikers blijft.*

De beelden laten het potentieel zien van hergebruik van bestaande materialen in een bibliotheek in dit project van aatvos in Oslo, wijkcentrum Tøyen. Een soortgelijke insteek kunnen we ons ook in Balen voorstellen.



## Duurzaam bouwen

### 1. Naar een integrale duurzaamheid

Er bestaat een brede waaier aan interpretaties omtrent 'Duurzaamheid'. Duurzame gebouwen zijn geliefde gebouwen. We willen een Ontmoetingscentrum maken dat geliefd kan worden door de bewoners, de bezoekers, de opdrachtgever en de omgeving. Een centrum dat op een doordachte manier ingeplant is zodat het tegelijkertijd de bestaande kwaliteiten van een plek versterkt en nieuwe kwaliteiten toevoegt. Gebouwen die zich niet opdringen maar op een vanzelfsprekende manier invoegen in het bestaande weefsel van Balen.

### 2. People Planet Profit

Hiernaast laten we ons leiden door het GRO, een beleidsdocument opgezet door de Vlaamse Overheid en het Facilitair bedrijf. De ambitie van GRO is om via een geïntegreerd ontwerpproces tot toekomstgerichte, leefbare gebouwen te komen. Tijdens dit ontwerpproces worden de verschillende principes, die wij belangrijk vinden, afgewogen en geoptimaliseerd. Het principe PEOPLE PLANET PROFIT weerspiegelt de diversiteit aan aandachtspunten waarmee in onze gebouwen rekening gehouden wordt en gaat per thema in op een aantal hoofdstukken (zie verder). Ons doel zijn toekomstgerichte en leefbare gebouwen.

### 3. Climate responsive design

Wij willen aandacht vestigen op het principe van climate responsive design. Het doel van climate responsive design is om zoveel mogelijk gebruik te maken van natuurlijke low-tech en om energievretende technieken te beperken.

### 4. Circulair bouwen

De circulaire economie biedt de handvatten om de belangen van mens, natuur en economie hand in hand te ontwikkelen en verbeteren.

### A People

#### Akoestiek

We vestigen aandacht op een goede akoestiek om het comfort van de gebruikers en het personeel te verhogen. De nieuwe ruimtes hebben een geperforeerd steeledek als plafond, een systeem dat stabiliteit combineert met uitstekende akoestische kwaliteiten.

#### Thermisch comfort

Doordat de nieuwe delen zo goed als overal ingeklemd zitten tussen bestaande gebouwen, voegen we relatief weinig geveleppervlakte toe wat de noodzaak aan isolatie beperkt. Het dak van de school wordt vernieuwd en er gaat ook extra aandacht naar het dak van het nieuwe gedeelte. Om toch te kunnen rekenen op inertie in het gebouw passen we een zware polybeton vloer toe om warmte/koude vast te houden en op de juiste momenten weer af te geven.

Er wordt lage temperatuurverwarming voorzien voor de nieuwe markthal en het erfgoedgedeelte. Op basis van de gebruikersbehoefte zal het gebouw opgesplitst worden in verschillende verwarmingszones. Deze zones kunnen afzonderlijk aangestuurd worden op verschillende tijdstippen om zo de verbruiken te doen dalen. In de nieuwe markthal zal de warmte afgifte gebeuren dmv vloerverwarming. Alle verblijfslokalen in het erfgoedgedeelte worden voorzien van radiatoren met thermostatische kraan.

De opwekking van warmte gebeurt via een elektrische warmtepomp lucht-water in combinatie met de bestaande gascondensatie ketel welke gerecupereerd wordt daar deze maar 2 jaar oud is.

#### Binnenluchtkwaliteit

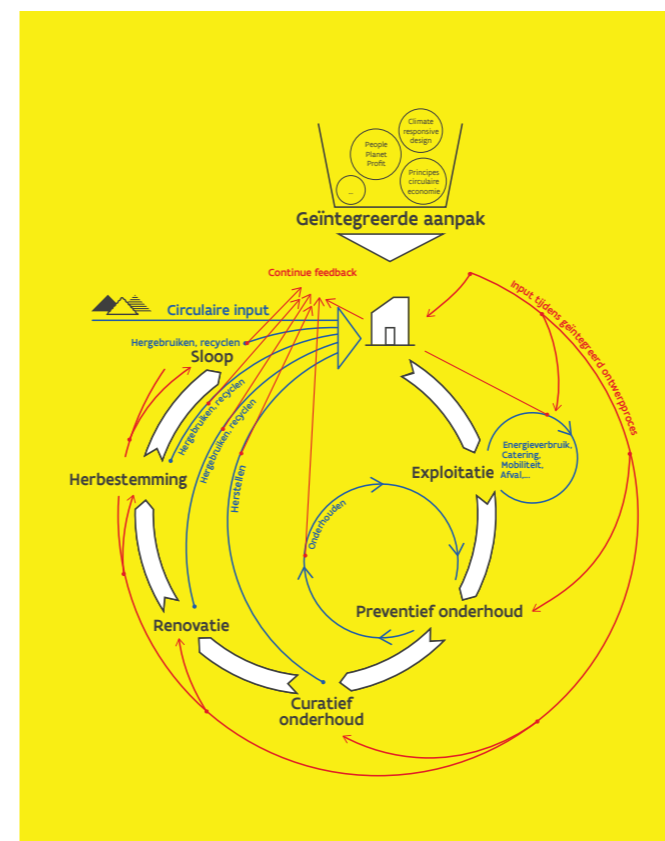
De nieuwe markthal en het erfgoedgedeelte worden voorzien van centrale balansventilatie met warmterecuperatie en chance over batterij om lucht na te verwarmen en te koelen dmv warmtepomp lucht-lucht om oververhitting in de zomer te voorkomen. Er verlopen pulsiekanalen en extractiekanalen tot in de verschillende ruimtes om zo de verse lucht in te blazen en 'bedorven lucht' af te zuigen. De ventilatiegebieten worden zo bepaald dat er steeds een hoge luchtkwaliteit wordt gehaald. Conform de projectdefinitie wordt gerekend met ventilatiewaarden IDA 2 voor gebruikerslokalen, IDA 3 voor secundaire ruimtes en het KB wordt gevolgd voor het administratieve gedeelte.

Door toepassing van CO<sub>2</sub>-metingen kunnen in beperkt bezette ruimtes de ventilatiegebieten beperkt worden tot een absoluut minimum. We splitsen het totale ventilatiegebiet op in de verschillende gebruiksgroepen. Door het toepassen van warmterecuperatie en CO<sub>2</sub>-detectie wordt het gebruik van mechanische ventilatie beperkt.

#### Visueel comfort

Grote ramen in combinatie met de centrale patio brengt daglicht tot diep in het gebouw. Om te veel direct zonlicht te vermijden zorgen de portieken voor de nodige schaduw. Door gebruik te maken van planten en bomen zorgen we voor een natuurlijke zonnewering waar nodig. Het hele gebouw wordt verlicht door energiezuinige LED verlichtingsarmaturen en aanwezigheidsdetectie.

Speciale aandacht zal gaan naar een flexibel verlichtingssysteem dat eenvoudig kan aangepast worden aan de inscenering van de verschillende labs.



### Erfgoedwaarde

We dragen optimaal bij aan het cultureel landschap van Balen door het bestaande schoolgebouw met respect voor haar erfgoed opnieuw betekenis te geven. Het gebouw wordt ontdaan van elementen die geen waarde meer hebben en precies gerestaureerd waar wel relevant.

### Sociaal veilig ontwerpen

Rondom het project creëren we opnieuw ruimte en overzicht waardoor er langs de routes tussen de parking en het dorp opnieuw openheid en sociale controle mogelijk wordt. Dit verhoogt het veiligheidsgevoel van de mensen. Ook binnenin het gebouw proberen we in de mate van het mogelijke overzicht mogelijk te maken zodat personeel en ouders steeds een oogje in het zeil kunnen houden.

### Integrale toegankelijkheid

Wij ontwerpen een gebouw waar iedereen zelfredzaam zou moeten kunnen zijn. Voldoende brede circulatieruimtes, goed gepositioneerde liften en comfortabele trappen. Ook de strategische plaatsing van sanitair in het project draagt hiertoe bij.

### Invloed van de gebruiker

De nieuwe regeling van de technieken bestaat uit een centrale DDC regeling met vrij programmeerbare of voorgeprogrammeerde modules. De regeling biedt de mogelijkheid om later uit te breiden.

Verder onderzoek moet gedaan worden om te bekijken of de bestaande technieken hieraan gekoppeld kunnen worden. Het gebouw kan verdeeld worden in verschillende zones waardoor de gebruiker het gebouwen kan tunen aan de gebruikperiodes van elke zone.

## **B Planet**

### Energieprestatie

De ambitie van het project zou zijn om een BEN-gebouw te realiseren. In de EPB-realiteit ligt dit iets complexer omdat we verschillende gebouwen uit verschillende periodes samensmelten tot één geheel. Voor elk van de gebouwdelen (nieuwbouw en oude school) zal er een apart ambitieniveau bepaald worden.

Om een optimaal comfort te realiseren verbruiken we energie.

Het is dus uitermate belangrijk hiervoor duurzame oplossingen te ontwikkelen. De basis van het energieconcept is in eerste instantie de energievraag minimaliseren, zoveel mogelijk energie-uitwisseling toepassen, duurzame energieopwekking maximaliseren en op de meest energiezuinige wijze omgaan met fossiele energie. Dit zonder afbreuk te doen aan het comfort.

Energie-uitwisseling in het gebouw vindt plaats door warme ventilatielucht binnen te brengen in de verschillende ruimtes en deze via overstroom roosters naar de circulatieruimte en bergingen te laten stromen waardoor geen extra verwarming in deze ruimtes nodig is. Energie-uitwisseling via de luchtbehandelingsinstallatie gebeurt via een warmteterugwinapparaat. Warmte uit de afgezogen lucht wordt uitgewisseld met koude aangezogen buitenlucht.

### Hernieuwbare energieën

De benodigde warmte wordt gegenereerd door gebruik te maken van een elektrische warmtepomp. Dit kan eventueel aangevuld worden met zonnepanelen op het dak. De EPB-studie zal dit verder onderzoeken.

### Energiezuinige installaties

De energievraag door bouwkundig ontwerp wordt geminimaliseerd door het toepassen van zeer goede isolatie, het vermijden van koudebruggen en optimalisatie van glasoppervlakten. Verder kan de energievraag ook door gebruik geminimaliseerd worden. Dit zal in de verdere ontwerpfasen besproken worden met de bouwheer. We denken hier aan energiezuinige toestellen en monitoring van verbruiken. (zie ook hfst Binnenluchtkwaliteit, Energieprestatie,..)

### Behoud van grondstoffen

Vlaanderen is voorloper in het recyclen van bouwafval. De afgebroken bouwdelen (baksteen en beton) worden opnieuw als grondstof en aggregaat ingezet voor bijvoorbeeld het gerecycleerd beton. Bakstenen krijgen een nieuw leven in de patio. Dakspanten en plafonds worden hergebruikt om het meubilair te heropwaarderen.

### Materiaalkeuze

We zetten in op pragmatische en economische keuzes om maximaal budget vrij te houden om een ‘derde plek’ te maken. Materialen zoals baksteen hebben het voordeel geen extra afwerking nodig te hebben waardoor er ook minder onderhoud nodig. Baksteen is een bouw materiaal dat lokaal geproduceerd wordt en dus weinig transportkosten met zich meebrengt.

### Waterverbruik

Waterverbruik in het nieuwe gedeelte zal laag liggen omwille van de beperkte sanitaire voorzieningen die uitgerust zijn met waterspaarders.

### Waterhergebruik

Regenwater zal opgevangen worden voor hergebruik waar mogelijk. We kunnen dit hergebruiken voor de spoeling van de toiletten en het onderhoud van de groene buitenruimtes.

### Waterafvoer

We proberen het traject van het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar te maken voor bezoekers. Dit genereert een bewustzijn en zet aan tot duurzaam gebruik. Regenwater zal in de verschillende tuinen opgevangen worden en lokaal geïnfilteerd worden zodat grondwaterstanden rondom het project gevoed blijven.

### Biodiversiteit

De verschillende tuinen worden ingericht om de biodiversiteit te verhogen. We maken gebruik van natuurlijke zonnewering door middel van planten en bomen. Het project nodigt uit tot participatie. Wij dagen De Kruierie en haar partners en bezoekers uit om initiatieven te nemen door middel van gemeenschapsgroentetuinen, bijenkasten, ...

### Impact op de omgeving

Het project zet in op maximaal ontharden om het hitte-eiland effect te reduceren. Het dak zal deels als gronddak ingericht worden en deels bestaan uit reflecterende waterdichtingsmembranen.

De nieuwe volumes zullen geen nadelig effect hebben op de bezonning van naburige percelen. En ook de lichtpollutie zal beperkt worden door slimme verlichting gekoppeld aan aanwezigheidsdetectie.

### Werbbeheer

Wij nodigen de aannemer uit een charter te ondertekenen waarin het bedrijf zich engageert om op een duurzame manier met bouwafval om te gaan en ook een werforganisatie te voeren die ten allen tijde een voorbeeld stelt naar werknemers en ook naar de buurt.

## **C Profit**

### Onderhoudsvriendelijk ontwerpen

We zorgen ervoor dat technieken in het project altijd eenvoudig toegankelijk zijn om vanzelfsprekend onderhoud te faciliteren.

### Schoonmaakbewust ontwerpen

We ontwerpen rechttoe-rechtaan ruimtes met weinig hoekjes en kantjes om het schoonmaken eenvoudig te houden. We reduceren het aantal materialen zodat onderhoudscomplexiteit vermindert. Bij voorkeur kiezen we voor materialen die lang meegaan.

### Energieverbruik

Zoals reeds aangehaald, mikken we op een BEN-gebouw.

### Circulair en toekomstgericht ontwerpen

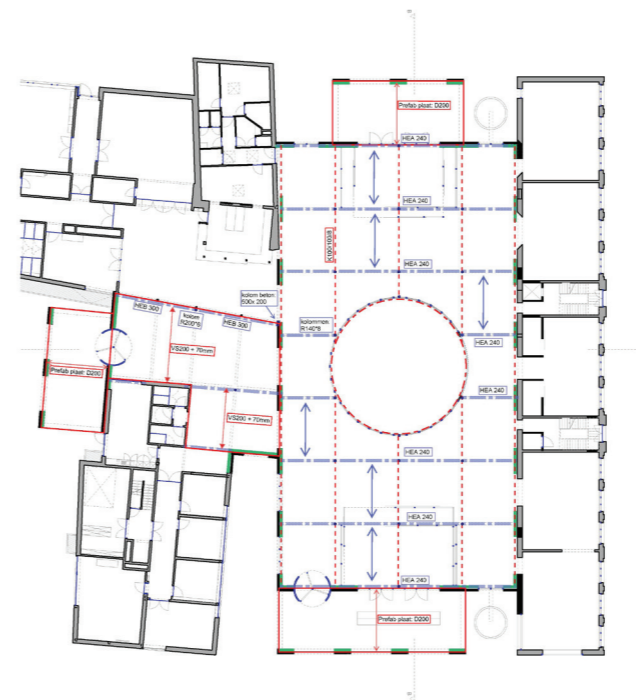
We maken in het project toekomstige aanpasbaarheid mogelijk door flexibiliteit en functieneutraliteit. De bestaande en nieuwe structuren bieden een variatie aan ruimtes die vrij ingevuld kan worden. Door de gelaagde opbouw van de architectuur kan het gebouw eenvoudig aangepast worden aan de behoeftes van morgen.

### Gebruik door derden

Eén van de belangrijkste meerwaarden in het project is het dubbel ruimtegebruik waardoor het mogelijk is dat bepaalde ruimtes meerdere gebruikersgroepen kunnen bedienen. De mogelijkheden om het gebouw in zones op te delen en af te sluiten ondersteunt deze aanpak. Ook bij de inrichting dient hier rekening mee gehouden worden.

### Energiemonitoring

Alle energieverbruiken worden tot slot gemonitord via een gebouwenbeheersysteem. Door inzicht te krijgen in de verbruiken kan men de installatie optimaal afstemmen op de gebruiker waardoor energieverliezen gereduceerd worden. Ook worden alle karakteristieken van de technische installaties weergegeven waardoor proactief onderhoud mogelijk wordt en eventuele storingen snel gesignaleerd worden.



Constructie-schema nieuwbouw gedeelte

## **Stabiliteit**

### **1. Uitgangspunten**

Het doel van de stabiliteitsstudie in dit project is om met een economische structuur maximale flexibiliteit te bieden voor de toekomst. We stellen een pragmatische aanpak voor waar de voorgestelde structurele elementen meerdere functies vervullen en tevens in het zicht gelaten kunnen worden.

De hoofdopzet van het nieuwe gebouw bestaat uit een kolommenraster enerzijds en aan de randen baksteen penanten. De kolommen worden op regelmatige afstanden voorzien met daarboven stalen banken die het lichtgewicht dak dragen.

### **2. Hoofdopzet constructie nieuwe gedeeltes**

De dakplaat wordt gevormd door geperforeerde stalen dakplaten. De stabiliteit van het geheel wordt verzekerd door middel van portiekwerking in het staal enerzijds en de metselwerkschijven aan de randen anderzijds.

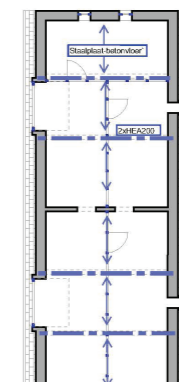
In het tussengedeelte wordt de dakplaat gevormd door voorgespannen kanaalplaten om aansluiting te vinden met de bestaande constructie. Deze dragen af op balkwanden welke op zich afsteunen op betonnen ronde kolommen.

De grondslag onder het gebouw bestaat uit matig gepakte zandlagen. Dit maakt de grond zeer geschikt voor een fundering op staal bij deze orde-grootte van belastingen. De belastingen uit de nieuwe bovenbouw worden via de funderingszolen overgedragen op de zandlaag.

### **3. Hoofdopzet constructie schoolgebouw**

Voor het oude schoolgebouw is de bestaande fundering een mogelijk aandachtspunt in de verdere uitwerking. Momenteel is het uitgangspunt dat dat de gebruiksfunctie niet wijzigt en de begane grondvloer deze functie dus kan vervullen. Verder onderzoek in een later stadium is echter aan te raden.

In het bestaande gebouw bestaat de mogelijkheid de verdiepingsvloer opnieuw toegankelijk maken door de oude roostering te vervangen door een lichtgewicht staalplaat betonvloertje. Ter ondersteuning worden ontdubbelde stalen liggertjes op een afstand van 3m geplaatst waartussen een nieuwe staalplaat betonvloer de overspanning maakt.



Constructie-schema schoolgebouw 1ste verdieping



# Zo bouwen we pragmatisch

# Zo bouwen we economisch

## Bouwkost

### 1. Raming

De voorgaande raming geeft een globaal beeld van de bouwkosten voor de verschillende deelprojecten weer. Een meer gedetailleerde raming is beschikbaar voor de bouwheer op aanvraag. Deze raming is gebaseerd op eenheidsprijzen van concrete bouwpakketten. Deze bouwpakketten werden aangepast aan de verschillende bouwdelen.

### 2. Haalbaarheidsstudie

De budgetten zijn krap en definitieve getallen kunnen nog niet bepaald worden door onzekerheid over de btw-schaal waarin het project zou vallen. Daartegenover staan de hoge ambities van de bouwheer. Als ontwerper hebben we de indruk dat er veel positieve energie in de opmaak van het bestek en het PVE is gestoken. Dit is kostbaar en laat het enthousiasme van De Kruierie zien. We hebben echter ook het gevoel dat er misschien een fase is overgeslagen, een fase waarin deze ambities grondig werden afgetoetst aan de bestaande infrastructuur om zo duidelijke keuzes te kunnen maken, zeg maar een Haalbaarheidsstudie.

In deze fase kan het PVE gekoppeld worden aan concrete keuzes om zo de onderbouwde bouwbudgetten te bepalen. In een haalbaarheidsstudie onderzoekt men tevens hoe men de eventuele fasering van de werken kan aanpakken met verschillende opties die elk een impact hebben op budget en werking van De Kruierie. We zien dit voorstel dan ook als een soort haalbaarheidsstudie. Tijdens de onderhandelingsfase zijn we steeds bereid om op vraag van de Bouwheer het project aan te passen aan de conclusies en richtlijnen van de Bouwheer. We gaan dit gesprek graag aan.

### 3. Budgetsturing

In het voorgestelde project, en dat steken we niet onder stoelen of banken, hebben we ons vooral laten leiden door de ambities van de bouwheer. Hoe kunnen we het pve het best realiseren en ook future-proof maken? Dit heeft geleid tot de berekening van twee scenario's:

#### A. Maximum scenario

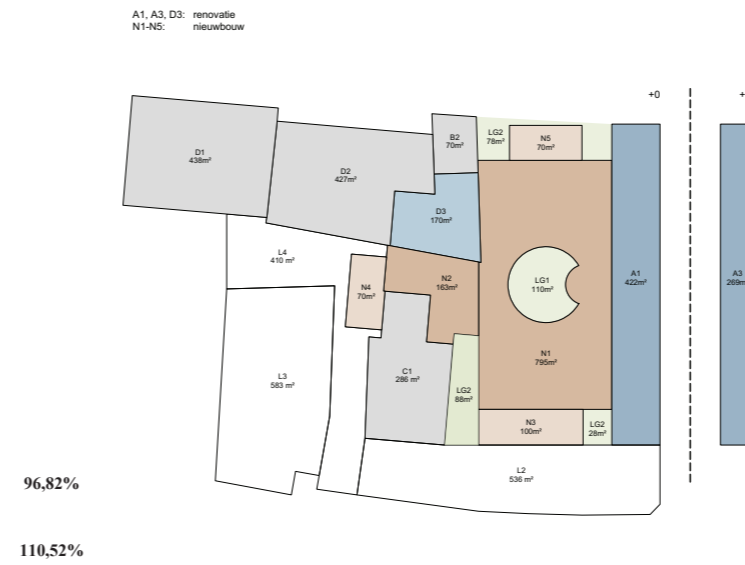
We nemen de ambities van de bouwheer ter harte. Vervolgens zijn we gaan bekijken hoe we dit op een zo economisch mogelijke en duurzame manier kunnen bouwen. Het resultaat is een soort MAXIMUM scenario. Dit scenario kan gerealiseerd worden binnen het budget met 6% btw maar niet in het budget met 21%. We stellen in deze optie ook voor budgetten van de buitenaanleg over te brengen naar het gebouw. Dit zou mogelijk moeten zijn doordat we beperkt ingrijpen in de buitenaanleg. De vraag eveneens gesteld te worden of

#### B. Minimum scenario

We zijn echter niet blind voor de beschikbare budgetten. De analyse van de budgetten is ook dan ook sturend geweest in het ontwerp en de keuzes. We hebben ook een MINIMUM scenario uitgewerkt. Dit minimum-scenario vertrekt van het behoud van het 45graden-deel en voorziet hier slechts enkele aanpassingen aan. Het nieuwe gedeelte met zijn patio sluit hier op aan en ook het schoolgebouwtje wordt in deze variant grondig aangepakt. In dit scenario blijven de beperkingen van het 45graden gebouw, zoals de lage plafonds, echter wel behouden. We adviseren dan wel te investeren in openingen naar de steeg zodat ook daar licht en zicht gecreëert kan worden. Het bijgaande schema verduidelijkt dit.

## Maximum scenario

<i>GEBOUW</i>		
Afbraak	1388 m <sup>2</sup>	50.826 €
Renovatie	861 m <sup>2</sup>	752.956 €
A1 (schoolgebouw +0)	422 m <sup>2</sup>	
A3 (schoolgebouw +1)	269 m <sup>2</sup>	
D3 (bistro)	170 m <sup>2</sup>	
<b>Nieuwbouw</b>		
	958 m <sup>2</sup>	1.105.912 €
Overdekte inkomzones	240 m <sup>2</sup>	131.371 €
<i>LANDSCHAP</i>		
Afbraak	100 m <sup>2</sup>	9.500 €
Landschap gebouw	304 m <sup>2</sup>	26.200 €
Landschap	1010 m <sup>2</sup>	54.500 €
<b>Subtotaal</b>		2.131.265 €
Veiligheidsmarge 5% onvoorziene kosten		106.563 €
<b>Totaal (excl. BTW)</b>		2.237.828 €
<b>Totaal (incl. 6% BTW)</b>		2.372.098 €
Verschil		-77.902 €
<b>Totaal (incl. 21% BTW)</b>		2.707.772 €
Verschil		257.772 €
<b>Budget (incl. 21% BTW)</b>		2.450.000 €



## Minimum scenario

<i>GEBOUW</i>		
Afbraak	854 m <sup>2</sup>	16.116 €
Renovatie	861 m <sup>2</sup>	925.900 €
Nieuwbouw	671 m <sup>2</sup>	774.524 €
Overdekte inkomzones	170 m <sup>2</sup>	92.421 €
<i>LANDSCHAP</i>		
Afbraak	100 m <sup>2</sup>	9.500 €
Landschap gebouw	304 m <sup>2</sup>	26.200 €
Landschap	1010 m <sup>2</sup>	54.500 €
<b>Subtotaal</b>		1.899.162 €
Veiligheidsmarge 5% onvoorziene kosten		94.958 €
<b>Totaal (excl. BTW)</b>		1.994.120 €
<b>Totaal (incl. 6% BTW)</b>		2.113.767 €
Verschil		-336.233 €
<b>Totaal (incl. 21% BTW)</b>		2.412.885 €
Verschil		-37.115 €
<b>Budget (incl. 21% BTW)</b>		2.450.000 €



## 4. MINI of MAXI - Hoe pakken we dit verder aan?

Het is voor ons team vanzelfsprekend dat deze voorstellen geen star vastgelegd ontwerp is maar alleen een robuust kader dat vooral veel mogelijkheden moet bieden. We staan ten dienste van de bouwheer en onze ambitie is om de ambitie van de bouwheer waar te maken. Goede architecturale concepten kunnen alleen tot stand komen als de opdrachtgever mee nadent over deze projecten.

Tijdens de onderhandelingsfase of eventueel na de gunning zijn we bereid dit proces door te spreken met de bouwheer. Creatief omgaan met de beschikbare budgetten is van belang. Dit dient zowel aan de kant van het Ontwerpteam te gebeuren als aan de kant van de Bouwheer. Zo kunnen we de gemeenschappelijke doelstelling halen.

Wij geloven dat De Kruierie de juiste medewerkers en partners in huis heeft om een voorbeeldig ontwerp- en bouwtraject op gang te trekken. Aan onze opvatting over ontwerpen en architectuur is geleidelijke uitwerking uiteindelijk inherent. In onze overtuiging wordt een project alleen dankzij een proces met een sterke opdrachtgever werkelijk goed. De best mogelijke kwaliteit wordt behaald met de input van opdrachtgever en alle andere erbij betrokken partijen.

De creatie van een breed draagvlak is een belangrijke voorwaarde voor een geslaagd project. Uiteraard is het wel de rol van het team om het proces goed te structureren om wrijvingsverlies te vermijden en de juiste afstemming op het juiste moment te doen. Wijzigingen horen tijdens een dergelijk project erbij. De installatie van een getrapte overlegstructuur incorporeert dan ook onze bereidheid voor debat, bijsturing en samenwerking.

## 5. Budgetbewaking

Budgetbewaking wordt door ons opgevat als een doorgedreven opvolging van de kostenbeheersing. Het ontwerp zal gedurende elke fase getest worden om een juiste balans te vinden tussen energetische en bouwtechnische maatregelen. De gebruikte materialen worden tevens afgetoetst.

### A. Aangepaste structuur projectteam

Voor een effectieve budgetbewaking doen wij een beroep op interne medewerkers met een relevante projectervaring voor het aspect budgetbewaking. Deze medewerkers binnen het ontwerpteam zijn de drijvende kracht inzake budgetoptimalisatie. Dit gebeurt door middel van een Value Engineering-procedure waarbij alle aspecten van mogelijke/nodige budgetoptimalisaties worden geëvalueerd, zodat op correcte wijze een beslissing kan genomen worden.

### B. Principiële benadering budgetbewaking

Ons uitgangspincipe in de aanpak is het gegeven dat de parameters Budget – Tijd – Kwaliteit steeds moeilijker te corrigeren en te beïnvloeden zijn naarmate het ontwerp- en bouwproces voortschrijdt. Bovendien neemt de kostprijs van corrigerende maatregelen doorgaans toe naarmate ze later in het proces worden genomen. Hieruit kan afgeleid worden dat de kostprijs van een project, de doorlooptijd en de kwaliteit ervan vooral wordt bepaald in de eerste fasen van het proces. Het is dan ook belangrijk in een vroeg stadium goed onderbouwde beslissingen te nemen ivm. de structurele opbouw, buitenschil, technische uitrusting en inrichting en over het ambitieniveau inzake de aspecten duurzaamheid, flexibiliteit, beeldwaarde, enz... die dikwijls een hogere stichtingskost impliceren. De hierop gebaseerde budgetteringsmethodiek gaat uit van het gegeven dat de budgettaire onzekerheid omtrent een project afneemt in de loop van het proces en dat de aan te houden reserve dan ook kan afnemen in de tijd.

# Zo kan het project evolueren

## Zo staan we ten dienste van de bouwheer

### Elementenraming

gebouw	beschrijving	oppervlakte	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
<b>AFBRAAK EN OPRUIMING</b>					
<b>Afbraakwerken</b>		1388,00 m <sup>2</sup>	36,6 €/m <sup>2</sup>	3,936 €	50.826,00 €
L1	Buitenvharding en struiken	656,00 m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	3,936 €	
A2	Schoolgebouw +0, zijbeuk	236,00 m <sup>2</sup>	65,0 €/m <sup>2</sup>	15.340 €	
B1	Bibliotheek	348,00 m <sup>2</sup>	65,0 €/m <sup>2</sup>	22.620 €	
C2	Centrale inkom	46,00 m <sup>2</sup>	50,0 €/m <sup>2</sup>	2.300 €	
D4	Bibliotheek, aanbouw	102,00 m <sup>2</sup>	65,0 €/m <sup>2</sup>	6.630 €	
<b>RENOVATIE</b>					
<b>A1 (schoolgebouw +0)</b>		422 m <sup>2</sup>	722,5 €/m <sup>2</sup>	21.100 €	304.877,10 €
	Werflichting			11.501 €	
	Afbraakwerken			3.503 €	
	Wandopeningen dichtmaken			24.990 €	
	Vloerplafondafwerking			6.216 €	
	Buitenschrijfwerk			79.920 €	
	Voorzieningen - verticale circulatie			24.718 €	
	Technieken			132.930 €	
<b>A3 (schoolgebouw +1)</b>		269 m <sup>2</sup>	1512,2 €/m <sup>2</sup>	13.450 €	406.788,52 €
	Werflichting			18.720 €	
	Afbraakwerken			62.400 €	
	Structuurelementen - staal-beton			26.208 €	
	Vloeropbouw			128.878 €	
	Dakwerken hellend dak			7.755 €	
	Afwerkingen - schilderwerk baksteen			39.650 €	
	Binenschrijfwerk			24.993 €	
	Voorzieningen - verticale circulatie			84.735 €	
	Technieken				
<b>D3 (bistro)</b>		170 m <sup>2</sup>	242,9 €/m <sup>2</sup>	8.500 €	41.290,38 €
	Werflichting			1.701 €	
	Afbraakwerken			739 €	
	Wand- en plafondafwerking			350 €	
	Binenschrijfwerk			30.000 €	
	Vast meubilair				
<b>A2 (schoolgebouw +0, zijbeuk)</b>		84 m <sup>2</sup>	419,5 €/m <sup>2</sup>	4.430 €	35.241,93 €
	Werflichting			3.950 €	
	Afbraakwerken			2.500 €	
	Wand- en plafondafwerking			24.362 €	
	Technieken				
<b>B1 (bibliotheek)</b>		345 m <sup>2</sup>	399,1 €/m <sup>2</sup>	18.194 €	137.702,55 €
	Werflichting			11.250 €	
	Afbraakwerken			8.200 €	
	Wand- en plafondafwerking			100.059 €	
	Technieken				
<b>NIEUWBOUW</b>					
<b>N1 (markthal)</b>		795 m <sup>2</sup>	1154,7 €/m <sup>2</sup>	40.000 €	917.954,81 €
	Werflichting			29.199 €	
	Rioleringswerken			115.690 €	
	Fundering en grondwerken			64.693 €	
	Structuurelementen - staal			73.935 €	
	Vloeropbouw			91.637 €	
	Dakopbouw plat dak			9.575 €	
	Wandopbouw - gemeenschappelijk			83.805 €	
	Wandopbouw - buiten			117.820 €	
	Buitenschrijfwerk			39.600 €	
	Binenschrijfwerk			252.000 €	
	Technieken				
<b>N2 (markthal annex)</b>		163 m <sup>2</sup>	1153,1 €/m <sup>2</sup>	8.150 €	187.956,74 €
	Werflichting			5.987 €	
	Rioleringswerken			23.720 €	
	Fundering en grondwerken			12.600 €	
	Structuurelementen - geprefabriceerd beton			6.744 €	
	Structuurelementen - staal			15.159 €	
	Vloeropbouw			22.172 €	
	Dakopbouw plat dak			20.860 €	
	Wandopbouw			21.220 €	
	Buitenschrijfwerk			51.345 €	
	Technieken				
<b>NIEUWBOUW - OVERDEKTE INKOMZONES</b>					
<b>N3 (overdekte inkom zuid)</b>		100 m <sup>2</sup>	534,7 €/m <sup>2</sup>	5.000 €	53.470,67 €
	Werflichting			3.673 €	
	Rioleringswerken			14.552 €	
	Fundering en grondwerken			8.000 €	
	Structuurelementen - staal			6.140 €	
	Dakopbouw plat dak			16.106 €	
	Wandopbouw en dakrand - buiten				
<b>N4 (overdekte inkom west)</b>		70 m <sup>2</sup>	556,4 €/m <sup>2</sup>	3.500 €	38.950,36 €
	Werflichting			2.571 €	
	Rioleringswerken			10.187 €	
	Fundering en grondwerken			5.600 €	
	Structuurelementen - staal			4.370 €	
	Dakopbouw plat			12.723 €	
	Wandopbouw en dakrand - buiten				
<b>N5 (overdekte inkom noord)</b>		70 m <sup>2</sup>	556,43 €/m <sup>2</sup>	3.500 €	38.950,36 €
	Werflichting			2.571 €	
	Rioleringswerken			10.187 €	
	Fundering en grondwerken			5.600 €	
	Structuurelementen - staal			4.370 €	
	Dakopbouw plat			12.723 €	
	Wandopbouw en dakrand - buiten				
<b>LANDSCHAP</b>					
<b>Landschap gebouw</b>		304,00 m <sup>2</sup>	86,18 €/m <sup>2</sup>	16.500 €	26.200,00 €
	LG1 (patio)	110,00 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	9.700 €	
	LG2 (tussenruimtes)	194,00 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>Landschap</b>		1010,00 m <sup>2</sup>	53,96 €/m <sup>2</sup>	13.400 €	54.500,00 €
	L2 (toegang zuid)	268,00 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	29.100 €	
	L3 (woning Bevrijdingsstraat 3)	582,00 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	12.000 €	
	L4 (toegang west)	160,00 m <sup>2</sup>	75,00 €/m <sup>2</sup>		

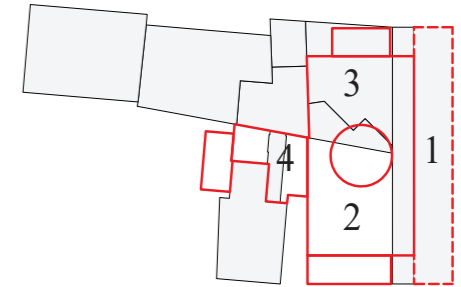
### Fasering van de werken

#### Wat zijn de opties?

Bouwen is geen pretje, zeker niet als de werking van De Kruierie gegarandeerd moet blijven. Er zijn verschillende plannen van aanpak mogelijk die elk hun voor- en nadelen hebben. We stellen geen definitieve keuze voor maar overleggen de mogelijke opties graag met de bouwheer tijdens het ontwerpproces.

#### A. Een gefaseerde aanpak met veel fases

Het bestek suggereert een gefaseerde bouw van het project. Om de werking van De Kruierie zo min mogelijk in het gedrang te brengen lijkt dit op het eerste gezicht de meest voor de hand liggende keuze. In bijgaand diagram suggereren we een mogelijke fasering van het project. Dit kan zowel in het minimum als in het maximum scenario.



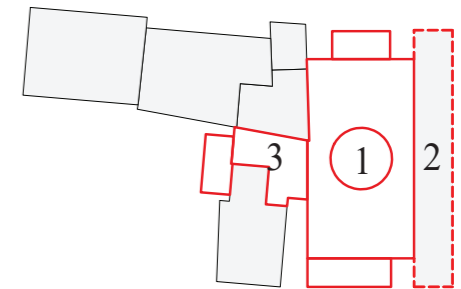
Fasering - scenario A

Een gefaseerde aanpak heeft echter ook enkele aanzienlijke nadelen:

- Er zullen tijdens de werken enkele grote verhuisbewegingen nodig zijn om plaats te maken voor een nieuwe fase.
- Het upgraden van het bestaande meubilair is beperkt doordat dit constant in gebruik blijft.
- De technieken in het project zullen op de fasering moeten worden afgestemd om wisselbewegingen en gebruik mogelijk te maken.
- De werken zullen door de fasering langer duren waardoor de werking van De Kruierie langer verstoord zal zijn.
- Doordat de werken langer duren en ook de logische sequentie van onderaannemingswerken telkens opnieuw opgestart moet worden zullen de werken ook duurder uit komen.

#### B. Een gefaseerde aanpak met minder fases

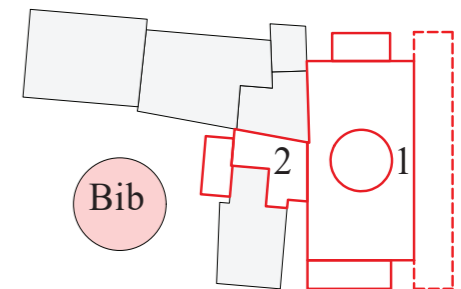
In deze aanpak maken we gebruik van de flexibiliteit van het ontwerp. We zouden de omvang van de bibliotheek kunnen reduceren of verschuiven richting de polyvalente zaal. Hierdoor kan het schoolgebouwtje eerst vrijkomen om gerenoveerd te worden. Na de renovatie kan dit deel ingenomen worden wat mogelijk is door de aparte toegankelijkheid. Hierna kan het tussendeel worden aangepakt. Ook hier zijn de nadelen de langere bouwtijd, verhuisbewegingen, afgestemde technieken, etc. Een bijkomend nadeel is dat bij de bouw van het tussendeel De Kruierie zal uiteenvallen in 3 verschillende eilanden die van elkaar gescheiden worden door een werf.



Fasering - scenario B

#### C. Een derde weg recht naar een derde plek

Deze aanpak suggereert een korte pijn. De bibliotheek wordt tijdelijk ondergebracht in containers op de parking. Hierdoor kan een groot deel van de Kruierie afgeschermd worden als werfzone en efficiënt aangepakt worden. Het kantoorgedeelte en de zone van de Polyvalente zaal/ ateliers blijven echter toegankelijk. Het voordeel van deze optie is een zo kort mogelijke bouwtijd en dus lagere kosten. Het nadeel is dat er tijdelijk een alternatief onderkomen gevonden moet worden. Men zou ook kunnen opteren om de bibliotheek tijdelijk in de polyvalente zaal onder te brengen. Naar onze mening heeft deze aanpak de meeste voordelen omdat er minder disrupties zijn in de werking van De Kruierie en er sneller met een vernieuwde infrastructuur geopend kan worden.



Fasering - scenario C

### Ereloon

#### studiekosten

Voor de globale opdracht stellen wij het volgende ereloonpercentage voor: **12.25%** Dit percentage is berekend op de uiteindelijke bouwcost inclusief de afbraak en de aanleg van het landschap; en exclusief btw.

# Zo willen we samenwerken

## Zo pakken we het aan

### 1. Samen werken - expertise uitbreiden

Het klassieke ontwerpteam (architect, stabiliteit, technieken, epb, landschap) wordt aangevuld met de expertise van team aat-vos. De expertise van Aat Vos en zijn team als 'derde plek'-specialisten heeft zich tijdens dit wedstrijdtraject al bewezen. Specifieke inzichten over wat de beste condities zijn om een derde plek te maken werden verwerkt in het voorstel. Door de uitbreiding van het team is ook onze expertise uitgebreid. Tijdens het ontwerpproces staat Aat Vos en z'n team ook ter beschikking van ons team om daar waar gewenst input te geven. We stellen deze expertise graag open naar de bouwheer toe, en zullen bij opstart van het project een plan van aanpak doorspreken hoe we deze expertise het best kunnen inzetten. Hoe doel is om de bouwheer op de beste manier bij te staan om een fantastische derde plek te realiseren in Balen.

Los van deze adviesrol zijn wij ook vragende partij om de opdracht uit te breiden met het ontwerp voor de binneninrichting. In dit gedeelte zal Aat Vos ook een centrale rol spelen.

Indien nodig kan het ontwerpteam uitgebreid worden met andere disciplines afhankelijk van de specificiteit die het project behoeft.

### 2. Proces

Goede projecten komen enkel tot stand via goed processen waarin het verwachtingspatroon voor ieder helder is en waarin ieder zijn/haar rol ten volle kan vervullen.

Om tot een goed eindresultaat te komen stellen wij volgende samenwerkingsmodel, planning en overlegstructuur voor:

#### A Vaste aanspreekpunten

Om een vlotte en eenduidige communicatie met de opdrachtgever te ontwikkelen vragen wij aan de opdrachtgever zich te organiseren rond één aanspreekpunt. Deze persoon zorgt er voor dat de informatie en beslissingen vanuit De Kruierie naar het ontwerpteam vlot verlopen. Deze persoon is eveneens aanwezig op besprekingen met andere partijen en belanghebbenden om zo eventuele tegenstrijdige berichten uit te klaren.

Samen met de projectcoördinator vormt hij/zij de motor van het proces. De projectcoördinator van het ontwerpteam is Jan Vermeulen tijdens de eerste fases van het project. Hij wordt bijgestaan door een projectarchitect die de dagelijkse taken op zich neemt. Tijdens de uitvoering zal dit de projectarchitect zijn.

#### B Overlegstructuur

Een goede overlegstructuur tussen opdrachtgever en ontwerpteam is, gezien de gevoeligheid van deze opgave en het aantal externen van uitzonderlijk belang.

Gedurende elke fase van het ontwerpproces wordt het proces ondersteund door een overlegstructuur bestaande uit:

- overkoepelend overleg
- overleg met andere partijen
- communicatie met overheden

Wij voorzien 4 types vergaderingen waarin wij graag vaste partners terugvinden. Dit vereenvoudigt de communicatie en komt de professionele relatie tussen Bouwheer en Ontwerpteam ten goede. Balen is een professionele en gewaardeerde opdrachtgever, wij staan dan ook open om samen met hen een voor dit project specifieke overlegstructuur op te zetten.

#### Ontwerp Overleg

In drie-wekelijkse workshops en tussenpresentaties ontwikkelt het ontwerpteam in samenspraak met De Kruierie het project. Ook andere partijen zijn welkom op deze vergaderingen. Beslissingen en eventuele bijsturingen worden echter gemaakt en bevestigd door het aanspreekpunt van de Opdrachtgever.

#### Overkoepelend Overleg (Stuurgroep)

Het ontwerpteam stelt daarnaast voor om regelmatig een bijeenkomst te organiseren met de stuurgroep ten einde de globale stand van zaken te evalueren en te bespreken, met name:

- algemene planning: opvolgen en zo nodig bijsturen;
- financiële situatie: opvolgen en zo nodig bijsturen;
- bevroren PVE op niveau lay-out
- evaluatie werkvergaderingen;
- evaluatie en goedkeuring projectfasen

#### Overleg met verenigingen en gebruikers

Een project is enkel geslaagd als het gedragen wordt door de inwoners van Balen en de verschillende verenigingen/partners die er gebruik van zullen maken. Wij voorzien op gepaste momenten overleg met hen om het ontwerp ook te toetsen aan hun kritische blik (Gebruikers, Verenigingen, onderhoudsdiensten, etc...). Dit gebeurt steeds in samenspraak met de opdrachtgever.

#### Communicatie met overheden

In de verschillende projectfasen staat de projectcoördinator, in overleg met de Opdrachtgever, in voor het contact met de verschillende betrokken overheden (Stedenbouw, ...)

### 3. Planning

Wij gaan uit van de volgende planning voor elke stap in het ontwerpproces:

Taak 1 - Verfijnen PVE + IW	20 werkdagen
Taak 2 - Voorontwerp	30 werkdagen
Taak 3 - Definitief ontwerp	40 werkdagen
Taak 4 - Bouwaanvraag	20 werkdagen
Taak 5 - Aanbestedingsdossier	90 werkdagen
Taak 6 - Gunningsverslag	20 werkdagen

Eventuele aanpassingen aan het definitief ontwerp en de aanbestedingsstudie kunnen verwerkt worden op een termijn van 15 werkdagen.

### 4. Projectfasen

Tijdens het ontwerpproces zullen de volgende fasen doorlopen worden:

#### A Inwerking treding + Verfijnen Programma Van Eisen + Haalbaarheidsstudie

Het proces om tot een globale visie op het Programma Van Eisen te komen wordt opgestart met een evaluatie sessie van het wedstrijdontwerp en de verschillende optiekeuzes. Vanuit de input van de opdrachtgever en de in kaart gebrachte bouwkosten voor opties en optimalisaties zetten wij een definitief PVE op met een duidelijke locatie in het project. Tevens worden de eisen/vragen van extern partijen concreet gemaakt en kunnen synergiën tussen verschillende programmaonderdelen bestudeerd worden. In deze fase is het ook essentieel om duidelijkheid te krijgen over de beschikbare budgetten, de toe te passen BTW-tarieven. Enkel met deze gegevens kunnen we De Kruierie begeleiden in het maken van de beste keuzes voor nieuwe 'derde plek' in Balen. In deze fasen stellen we ook voor het budget voor het los meubilair onder de loep te nemen om zo de best mogelijke budgetsturing te bekomen.

#### Vergaderingstructuur

week 1	startvergadering
week 2	workshop opdrachtgever
Week 4	afroden PVE

Alvorens deze fase op te starten zullen de nodige modaliteiten besproken worden in verband met de opmaak van de contracten, de borgstellingen, de planning van de werken, de organisatie van het ontwerpteam, de organisatie van het team van de bouwheer.

#### B Voorontwerp

Vanuit de input van de opdrachtgever op het wedstrijdontwerp en de in kaart gebrachte keuzes zetten wij een aantal ruimtelijke varianten op en worden oplossingen verbeeld. Tijdens presentaties en overleg rondes met de opdrachtgever en consultants winnen deze strategieën aan sterkte en dit resulteert uiteindelijk in een globale visie voor elk deelproject.

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van het ontwerp wordt het programma van eisen indien nodig bijgestuurd. Een intensief contact met de opdrachtgever en gebruikers in deze fase staat centraal.

Gedurende deze fase wordt er eveneens overleg gepleegd met externe actoren en overheden om de stedenbouwkundige randvoorwaarden te toetsen en de verschillende mogelijkheden betreft de brandveiligheid, logistiek, etc te bespreken.

#### Vergaderingstructuur

Week 1	startvergadering / workshop
Week 3	workshop opdrachtgever
Week 6	presentatie visie/schetsontwerp

Overleg met andere partijen en overheden wordt ingepast tussen deze workshops.

#### C Definitief ontwerp + Bouwaanvraag

Op basis van het schetsontwerp en de algemene visie maken we het definitief ontwerp dat een beeld geeft van de verschijningsvorm van de verschillende deelprojecten. De situering, de indeling, de structurele en constructieve opzet, fasering en ramingen worden vastgelegd en uitgewerkt. In deze fase wordt het ontwerp intensief doorgesproken met de opdrachtgever en de gebruikers. Van deze besprekingen worden verslagen en schetsen gemaakt. Inbreng van

de opdrachtgever en de gebruikers wordt terug gekoppeld naar het ontwerp. Op het einde van het definitief ontwerp ligt het ontwerp vast en presenteert het ontwerpteam aan de opdrachtgever en de gebruikers efficiënte, functionele plannen; worden per lokaal gedetailleerde LIB's (LokaalInhoudsBeschrijvingen: fiche en detailplan per lokaal) opgesteld en worden in overleg met de bouwheer de ambitieniveaus inzake bouwtechnische uitwerking vastgelegd.

#### Vergaderingstructuur

week 1	startvergadering / workshop
week 3/6	workshop opdrachtgever
Week 8	presentatie Definitief ontwerp

Overleg met andere partijen en overheden wordt ingepast tussen deze workshops. Na goedkeuring van het definitief ontwerp wordt de bouwaanvraag opgemaakt.

#### D Aanbestedingsdossier

Het ontwerpteam streeft ernaar om het definitief ontwerp zo compleet mogelijk te maken, zodat de fase aanbestedingsdossier in hoofdzaak de technische uitwerking en detaillering betreft. Terugkoppeling met de opdrachtgever en gebruikers vindt plaats om te toetsen of het ontwerp op een juiste manier vertaald is. Tevens worden de modaliteiten omtrent aanbestedingsprocedures en werfororganisatie vastgelegd. In deze fase ligt het zwaartepunt van de interne organisatie bij de projectcoördinator. Hij stemt alle onderdelen af met de andere ontwerppartners en de opdrachtgever. Hij is verantwoordelijk voor de handhaving van planning en budget.

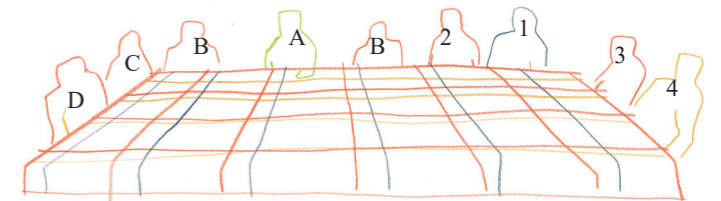
De vergaderingstructuur leggen we vast bij aanvang van deze fase. Naast een aantal tussentijdse vergadering, voorzien wij minstens 3 stuurgroep vergaderingen.

#### E Uitvoering

Het ontwerpteam zal deelnemen aan de bouwdirectie. Zij zullen de werfvergadering leiden, leiding geven aan het werftoezicht en de planning en het meer- en minderwerk controleren. Via werfverslagen en stuurgroepbijeenkomsten blijft de opdrachtgever geïnformeerd. De projectcoördinator blijft verantwoordelijk voor de tijdige verstrekking van gegevens en tekeningen aan de aannemers en de terugkoppeling naar de partners van het ontwerpteam. Ook in deze fase is hij het aanspreekpunt voor de opdrachtgever.

## Team

- A. De Kruierie - B. Gemeentelijke diensten - C. Verenigingen - D. Bewoners/gebruikers  
 1. Studio Jan Vermeulen - 2. Team Aat Vos - 3. ABT ingenieurs - 4. MijnEPB



Dit document werd opgemaakt door Studio Jan Vermeulen in opdracht van het gemeentebestuur van Balen in het kader van de Open Oproep. Studio Jan Vermeulen wordt bijgestaan door de partners/ onderaannemers die voor hun respectievelijke disciplines bijdrages hebben aangeleverd.

Copyright © 2021 Studio Jan Vermeulen. Alle rechten voorbehouden. Het is niet toegestaan om de informatie uit dit document of delen van deze informatie te reproduceren, verspreiden, aanpassen, hergebruiken, bewaren en/of openbaar te maken voor professionele doeleinden zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Studio Jan Vermeulen.

Credits 3D-beelden en tekeningen:  
Studio Jan Vermeulen

Credits referentiebeelden aatvos / fotografie:  
Huis v Eemnes - Marco Heyda  
OBA CC Amstel - Jan de Vries  
Tøyen Library Oslo - Marco Heyda  
Grünerløkka - Marco Heyda

**Studio Jan Vermeulen**  
**Architectuur & Stedenbouw**

**Anspachlaan 65**  
**B-1000 Brussel**

**+32 (0)2 503 30 42**  
**[office@studiojanvermeulen.eu](mailto:office@studiojanvermeulen.eu)**  
**[www.studiojanvermeulen.eu](http://www.studiojanvermeulen.eu)**