

# Renovatie en uitbreiding gemeentehuis Maldegem

T.V. ARCHITEKTENBURO RO  
BERTELOOT en ARCH & TECO



Zichten op het huidige gemeentehuis vanuit de belangrijkste invalshoeken

## INHOUDSTAFEL

1. Inplanting
2. Interne organisatie
3. Brandveiligheid en interne circulatie
4. Duurzaamheid
5. Schetsen
6. Werkwijze diagnosesnota restauratie
7. Raming
8. Kostenbeheersing
9. Samenwerkingsverbanden
10. Planning

# 1. Inplanting

## Analyse inplanting van het huidige gemeentehuis

aan de hand van historische kaarten en foto's

De bouw van het huidige gemeentehuis, omstreeks 1907, ging gepaard met een grondige heraanleg van haar omgeving.

*Op de kaart van 1864 is de toestand te zien voor de bouwwerken, de geplande werken werden aangeduid in stippellijn:*

*Het gemeentehuis wordt in het hart van de gemeente voorzien: daar waar de (historisch) belangrijkste weg, la route de Bruges, de rivier de Ede kruist, op een boogscheut van de kerk en het voormalige gemeentehuis. De bebouwing rondom zal worden gesloopt om plaats te maken voor een marktplein, begrensd door een rechte zuidelijke pleinwand. Een nieuw aan te leggen rechte laan: de 'Nieuwstraat' zal vertrekken vanaf dit plein.*

*De kaart van 1906 toont dat de marktplaats reeds werd gerealiseerd en dat aan de zuidelijke pleinwand het klooster van de zusters Maricolen werd gebouwd. De nieuwstraat is er nog niet en twee woonpanden moeten nog plaats ruimen voor de bouw*

*van het gemeentehuis, dat hoewel aan de voorzijde solitair opgevat, aan de achterzijde tegen een bestaand pand zal worden aangebouwd.*

Wat in eerste instantie opvalt is de solitaire aanpak van het gebouw: het lijkt wel een object ergens midden op het plein neergezet. Als men beter kijkt, ontwaart men de minutieuze inplanting van het neogotische gebouw:

- enerzijds vervult het een rol in het perspectief vanuit de belangrijkste straten:

Het is ingeplant als eindpunt van het perspectief vanuit la route de Bruges. De dramatiek wordt zelfs vergroot door in te spelen op de bestaande verbreding van de weg. Ook vanuit de 'Nieuwstraat' heeft men een georkestreerd zicht op het gebouw. Vanuit de Nieuwstraat wordt men door het licht geleid naar de open plek die de markt is en waarop je dan het majestueuze gemeentehuis ervaart. Merk op dat voor het gebouw voldoende ruimte is gelaten om het gebouw in al zijn glorie te ervaren en dat het geïnclineerd staat t.o.v. de richting van de weg zodat het niet zomaar verdwijnt in de perspectiefwanden van de straat.

- anderzijds vervult de noordelijke kopgevel van het monument een heel andere functie: het is een straatgevel, de rooilijn van de straat volgend.

Ook een **recenter archiefplan** toont bebouwing (woningen) tegen de achterzijde van het gemeentehuis, alsook de locatie van een smalle overdekte boterhalle, slechts één bouwlaag hoog, in het verlengde van de langsrichting van het gebouw.

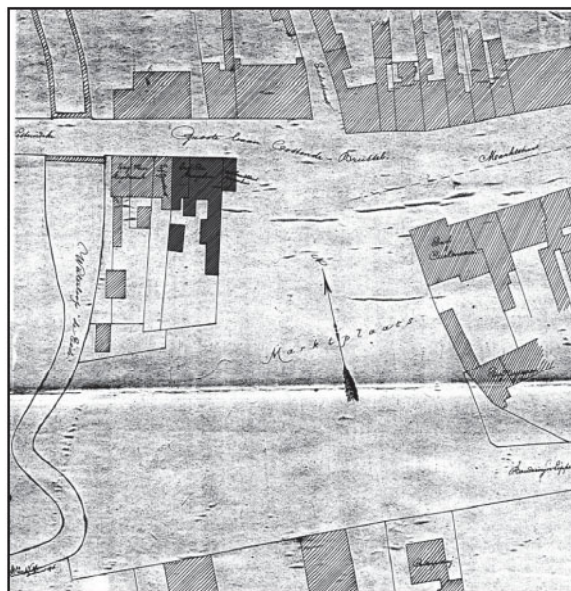
*Bijgevoegde foto's geven een idee van het uitzicht van het woonhuis aan de straatkant en de lagere bijgebouwen aan de westzijde van het gemeentehuis, het geheel werd recentelijk gesloopt. Er is te zien dat de bebouwing tegen de achtergevel van het gemeentehuis, die er nu nog duidelijk de sporen van draagt, toch de gevelhoeken van het gemeentehuis min of meer vrijliet.*

# 1. INPLANTING

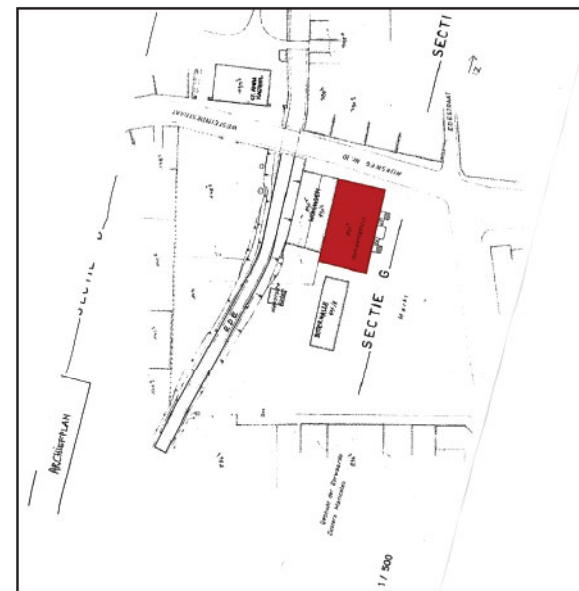
## Analyse inplanting van het huidig gemeentehuis



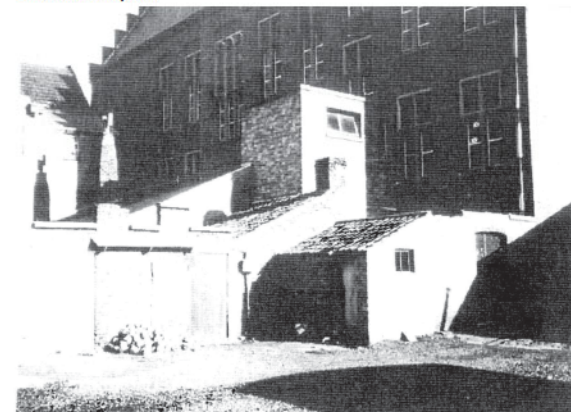
Kaart 1864



Kaart 1906



Oud Archiefplan



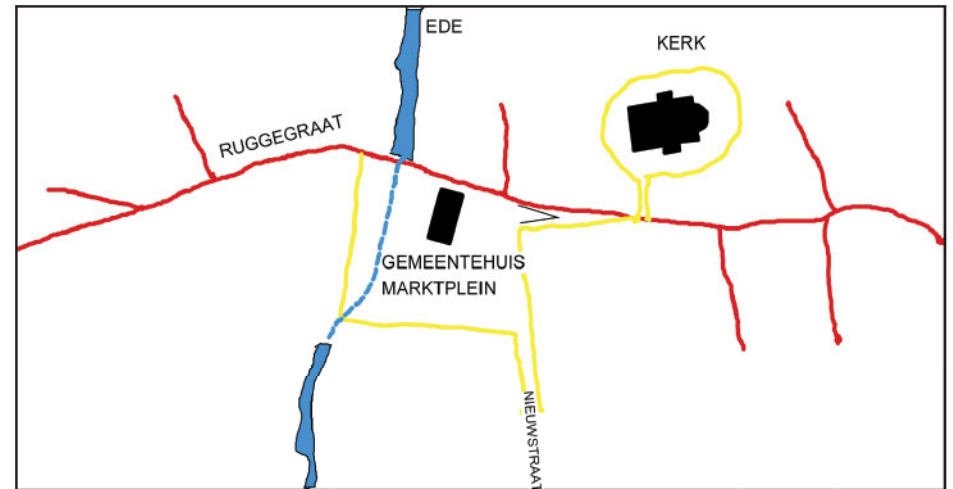
Ook op het **huidige kadasterplan** vinden we de historische dorpsstructuur vrijwel intact bewaard terug, met het huidige gemeentehuis als belangrijke component.

*De historische weg die de Ede kruist, fungeert als ruggeraat van de dorpsstructuur, de smalle(re) zijstraatjes komen er meestal loodrecht op uit en geven haar een ritme van lichtvlekken. De voornaamste functies zijn rechtstreeks aan deze belangrijke historische weg gelinkt. Het gaat hier enerzijds om de kerk en anderzijds om het marktplein met het gemeentehuis. Komend van de marktstraat betekent het plein voor het gemeentehuis een grote lichtvlek waar men naartoe loopt, samen met de verbreding van de straat naar de markt toe wordt aangegeven dat hier iets belangrijks gebeurt. Het 'stadhuis' staat pronkend als eindpunt van het perspectief opgesteld, zij organiseert het marktplein en huisvest een belangrijke functie in de gemeente.*

Vanuit dit oogpunt is het logisch dat de gemeente heeft beslist dat de huidige functie aan het gebouw niet kon ontnomen worden, integendeel, dat de gemeentelijke diensten hier in het hart van de gemeente worden gecentraliseerd, hetgeen uiteraard de renovatie van het bestaande gemeentehuis en de nieuwe uitbreiding ervan impliceert.



Gescande, gegeorefererde kopie van de kadastrale perceelsplannen met perceelsidentificatie (OC GIS-Vlaanderen, AKRED).



Principiële aanduiding van de historische dorpsstructuur

## Ontwerp inplanting van de nieuwe uitbreiding

aan de hand van de maquette

De voorgaande analyse van de minutieuze inplanting van het bestaande gemeentehuis is van zeer groot belang om het ontwerp voor de (inplanting van de) uitbreiding op een fijngevoelige manier te kunnen aanpakken.

### **De nieuwbouw moet een meerwaarde betekenen op stedenbouwkundig vlak**

Uit het voorgaande blijkt dat het gegeven, het historische monument, als vrijwel solitair gebouw werd geconcipeerd op het plein, weliswaar met een zeer precieze inplanting. Dit doet meteen de vraag rijzen of de opdracht van deze studie m.n. de uitbreiding van het bestaande gemeentehuis niet in contradictie is met het concept zelf van het gegeven.

Dit gezegd, zijn we toch op zoek gegaan naar een antwoord voor deze uitbreiding die tevens een meerwaarde betekent op stedenbouwkundig vlak. Deze meerwaarde zit volgens ons in het volgende. Door de nieuwe uitbreiding te situeren aan de westkant van het bestaande gebouw en te concentreren aan de straatzijde (Westeindestraat), wordt het straatkarakter

van deze straat, dat door de afbraak van het woonhuis was verstoord, hersteld. We verwijzen dus naar de locatie van de historische bebouwing, niet zomaar omwille van het historische maar omdat deze eertijds bij het inplanten van het te bouwen monument zijn rol vervulde om tesamen met de noordelijke kopgevel van het gemeentehuis een gezicht en een richting te geven aan de Westeindestraat. In de huidige toestand lijkt het onbegrijpelijk waarom het vrijstaande monument zo dicht tegen de straat werd gebouwd terwijl er zoveel plaats is op de markt. Met de nieuwe uitbreiding proberen wij aan deze inplanting opnieuw haar oorspronkelijke betekenis te geven. Met de nieuwe uitbreiding beogen we dus het herstel van de historische as en meteen ook van het spanningsveld tussen de historische as en de markt zelf.

Ons insziens kan met het uitbreiden in de langse richting (de zuidzijde) van het monument geen stedenbouwkundige meerwaarde bereikt worden aangezien dit de historische dorpsstructuur ontkent en zelfs haar morfologie ontkracht door de arbitraire opdeling van het plein in twee (oost-west) delen. Bovendien bestaat in dit geval het reële gevaar dat met de uitbreiding concurrentie wordt aangedaan aan het monument en dat zijn verhoudingen (lengte en breedte) worden verminkt wanneer er een

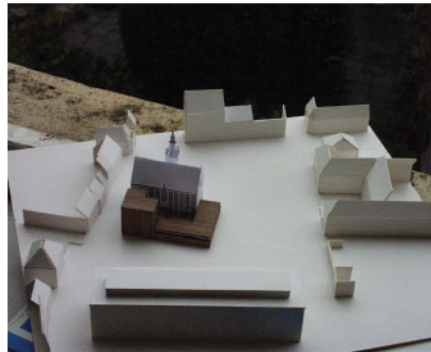
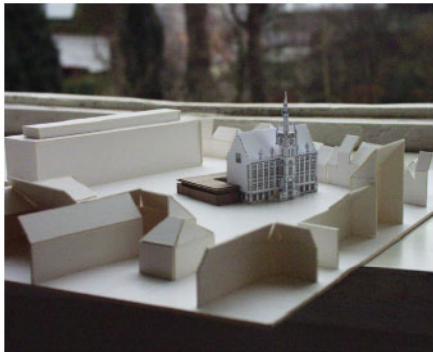
aanzienlijke nieuwbouw wordt tegenaan gebouwd. Daarentegen, door de uitbreiding te situeren aan de westzijde wordt het zicht en het perspectief vanuit de belangrijkste straten op de voorzijde van het gebouw intact gelaten.

### **Het monument blijft het gezicht van het uitgebreide gemeentehuis**

Het huidige gemeentehuis heeft omwille van zijn ligging, zijn omvang, zijn architectuur en geschiedenis een grote symboolwaarde binnen de gemeente. De locatie van de uitbreiding aan de 'achterzijde' van het monument laat bovendien toe dat het huidige gemeentehuis met zijn belfort, het aanspreekpunt en het gezicht blijft van het uitgebreide gemeentehuis met behoud en gebruik van de oorspronkelijke centrale ingangsstructuren, zoals ook verder uit de plannen zal blijken.

# INPLANTING

Ontwerp inplanting van de nieuwe uitbreiding



### **De zichtbaarheid van het monument en de architectuur van de nieuwbouw**

We willen met de uitbreiding ook rekening houden met het concept van het bestaande gemeentehuis dat als quasi vrijstaand gebouw is opgevat, met vier uitgewerkte gevels, en de zichtbaarheid van het monument vrijwaren. Daarom wordt de nieuwbouw niet tegen het monument aan gebouwd, er wordt wat afstand genomen, zodat een binnentuin ontstaat tussen oud en nieuw en zodat de vier gevels en hoeken van het gebouw zichtbaar blijven. Aan de pleinzijde wordt daarom de uitbreiding bewust laag gehouden (1 bouwlaag) zodat vanop het plein ook de westgevel, maximaal zichtbaar blijft. Er worden enkel gelijkvloerse verbindingen gemaakt met het historische gebouw. De hoogte van de druiplijst die de sokkel of gelijkvloerse verdieping van het bestaande gebouw afbakt, wordt in de nieuwbouw overgenomen. Aan de zuid-westzijde gebeurt dat in de vorm van een sokkel in blauwe hardsteen, het dak wordt van de sokkel 'losgetrokken' d.m.v. bovenlicht. Ook de centrale verbinding tussen oud en nieuw houdt de hoogte aan van hoger-genoemde druiplijst. De daken worden voorzien van een groendak, met een esthetisch voordeel wanneer vanuit de hoogte bekeken. Deze nieuwe, lage en groene sokkel met daarin de noodzakelijke

verbindingen tussen oud en nieuw, doet geen afbreuk aan het vrijstaande karakter van het monument maar is een omkadering, een verankering in de (stedelijke) omgeving. Het groene karakter van deze omkadering dat weliswaar vooral vanuit de hoogte, vanop de verdiepingen zichtbaar zal zijn, is ons insziens niet vreemd aan de architectuurstijl van het huidige gemeentehuis. Denken we maar aan het Campo Santo nabij het neogotische gemeentehuis van St. Amandsberg (Gent) en de voorliefde in de neogothiek voor begroeide gevels, voor de overwilderde ruïne,... en de romantische ideeën die daaraan werden vastgeknoopt. Door het losplaatsen van de nieuwbouw blijft ook de mogelijkheid van de begroeiing van de neogotische gevels behouden.

### **Bezinning**

Het nieuwe bouwvolume zoals hierboven beschreven werd ook geconcipieerd vanuit de gevolgen voor de bezinning: het hoogste bouwvolume werd aan de straatzijde, in het noorden, geplaatst zodat er in de binnentuin geen schaduw valt. Tegelijk is het hoogste volume geplaatst tegenover het blinde deel van de achtergevel. De binnentuin is voldoende ruim en aan de zuid- en westzijde is ze omgeven door lage bouwvolumes. Door de afstand gecreëerd door de binnentuin en door de lage bouwvolumes aan de zuid- en westzijde is er in geen enkel bestaand lokaal

gelegen aan de achtergevel van het monument een probleem van beperkte lichtinval, natuurlijke verluchting of inkijk. In de nieuwbouw werden weinig ramen voorzien op het zuiden om oververhitting en verblinding in de kantoren te vermijden. Wel is de uitbreiding volledig open gewerkt naar de binnentuin toe.

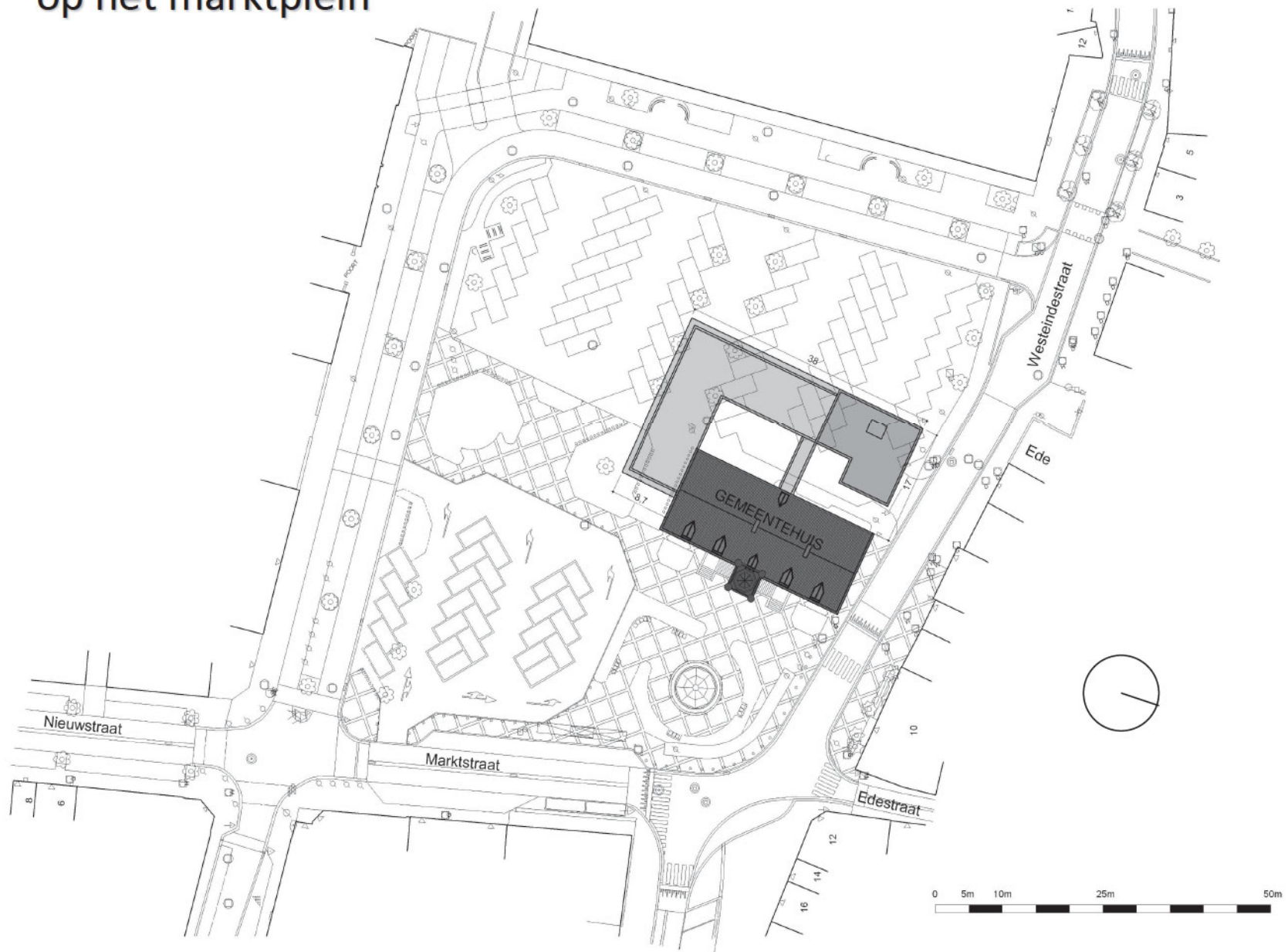
### **Inplanting op het marktplein**

Het aantal parkeerplaatsen dat door de nieuwe uitbreiding zal verloren gaan, kan op vrij gemakkelijke wijze (gedeeltelijk) worden gerecupereerd door een herinrichting van de huidige parkeerplaatsen op een meer rationele en orthogonale manier. Er is ook het verlies aan marktplaats vanwege de uitbreiding, daartoe kan rond het standbeeld, dat is geplaatst in het verlengde van de langsas van het monument, door een rationeler ruimtegebruik de markt ook hier beter georganiseerd worden.

Bij de inplanting van de uitbreiding werd tevens rekening gehouden met het tracé van de Ede zoals die op het kadasterplan is aangeduid. Er wordt niet op de rivier gebouwd, dit om geen hypotheek te leggen op de toekomst door het onmogelijk te maken de rivier weer geheel of gedeeltelijk open te leggen, indien dit in gewijzigde stedenbouwkundige opties zou passen.



# INPLANTING op het marktplein



# 2. INTERNE ORGANISATIE

## 2. Interne organisatie

### Gelijkvloers

#### Behoud huidige toegangsstructuur

Het historische gemeentehuis blijft met haar grote symboolwaarde het aanspreekpunt voor het uitgebreide gemeentehuis. De ceremoniële toegang via de toren naar de trouw- en raadzaal blijft behouden alsook daaronder op het gelijkvloers de centrale hoofdtoegang tot de gemeentelijke diensten.

#### Publieksgerichte, dienstverlenende functies

De uitbreiding voorziet in meer dan een verdubbeling van de huidige gelijkvloerse oppervlakte en komt daarmee tegemoet aan de grote vraag naar publieksgerichte dienstverlenende functies die voor de burger vlot bereikbaar en toegankelijk moeten zijn. Deze diensten zijn bereikbaar vanaf de hoofdtoegang via een rechte doorsteek door het oude gebouw en verbinding met de nieuwbouw (langsheen de binnentuinen). De diensten zijn georganiseerd rondom een centrale binnentuin, met zicht op tuin en monument.

#### Rondgang rondom een centrale binnentuin

Door met de nieuwe circulatie aan te sluiten

op het bestaande kruisvormige circulatiepatroon van het oude gebouw kan een rondgang gecreëerd worden met afwisselend karakter: door oud en nieuw en rondom de binnentuin.

op het bestaande kruisvormige circulatiepatroon van het oude gebouw kan een rondgang gecreëerd worden met afwisselend karakter: door oud en nieuw en rondom de binnentuin.

Deze rondgang geeft de burger de mogelijkheid alle publieksgerichte diensten makkelijk te bereiken, het gemeentehuis wordt op deze manier ook heel overzichtelijk. Merk ook de locatie op van het onthaal dat met één oogwenk een visuele controle heeft op iedereen die het gebouw binnenkomt of verlaat. Omgekeerd is voor de burger het onthaal op deze manier makkelijk en éénduidig terug te vinden.

Met deze binnentuin wordt de gelijkvloerse verdieping, zowel de circulatie- als wacht- en werkzones, van de nodige licht en lucht voorzien. Ook de nieuwe personeelsruimte is aan de binnentuin gelegen.

#### Herwaardering van het bestaande gelijkvloerse niveau

De gelijkvloerse verdieping van het bestaande gebouw wordt geherwaardeerd. Met de binnentuin wordt een afstand gecreëerd waardoor de inkijk in de burelen grenzend aan de tuin, wordt gereduceerd en zo een betere en aangename werkomgeving wordt gecreëerd.

Met enkele ingrepen wordt overvloedig licht in de nu sombere en donkere gangen binnengebracht:

- ten eerste door het doortrekken van een bestaande gang en verbinding met de nieuwbouw

- ten tweede, maar niet minder belangrijk, door het verplaatsen van de stenen trap die aansluit op de statietrap (die vertrekt vanaf de eerste verdieping). Door het verplaatsen van de stenen trap komt ruimte vrij om hier opnieuw een (beglaasde) verbinding met de nieuwbouw te realiseren.

Dit laatste is mogelijk: het is duidelijk zichtbaar op de dwarse snede (bestaande toestand) dat onder het bestaande trapbordes (dat slechts drie treden lager ligt dan de verdiepingsvloer) makkelijk kan worden doorgegaan. Het verplaatsen van de stenen trap heeft geen invloed op en doet zeker geen afbreuk aan de monumentaliteit van de statietrap. Beide bestaande trappen hebben een heel ander karakter: de statietrap is vrijstaand en uitgevoerd in hout, de bestaande trap tussen gelijkvloers en eerste verdieping is tussen twee muren geplaatst met de allure van een diensttrap, is uitgevoerd in steen (travertijn) en duidelijk van latere datum.

De voorgestelde oplossing beoogt iets meer allure, de trap tussen gelijkvloers en

eerste verdieping vertrekt nu vanuit de brede, vrijgemaakte middengang. Hoewel verplaatst, sluit de nieuwe trap nog steeds aan op de statietrap, waaraan niet wordt geraakt, zodat ook het gebruik van deze verticale circulatie gewaarborgd blijft. Met de ingrepen wordt niet de structuur van het bestaande gebouw aangetast, wel wordt de gelijkvloerse verdieping gewaardeerd, bruikbaar gemaakt en van natuurlijk licht voorzien.

### **Toegankelijkheid verdiepingen**

Een nieuwe lift in het oude gebouw waarborgt de toegankelijkheid o.a. voor minder validen van de zalen met publieksfunctie, gesitueerd op de bovenliggende verdiepingen.

### **Dienstingangen**

Langs de straatzijde bevinden zich de voornaamste dienstingangen:

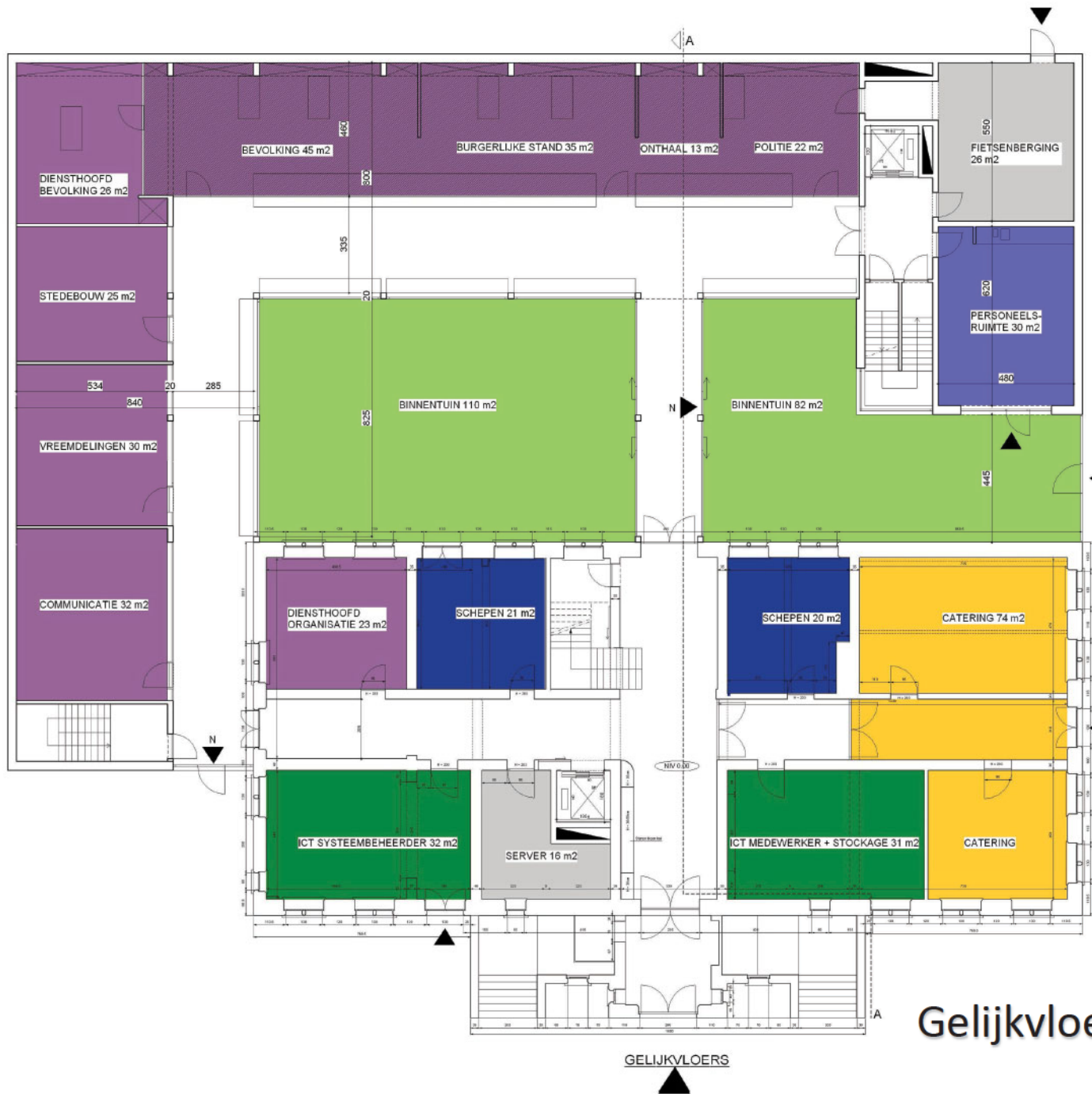
1) een aparte toegang voor de catering die is gesitueerd in het oude gebouw en zo makkelijk via de lift de bovenliggende verdiepingen waar de zalen zich bevinden, kan bedienen.

2) Van op de straat kan men tussen de twee gebouwen (oud en nieuw) een glimp opvangen van het groene binnengebied dat naar de straat toe is afgesloten met een open hekwerk.

Omgekeerd vanuit het binnengebied wordt de beslotenheid hier doorbroken zodat de blik een ontsnappingsmogelijkheid heeft naar de straat.

In het hekwerk is tevens een personeelstoegang voorzien zodat men via het binnengebied naar de personeelsruimte kan.

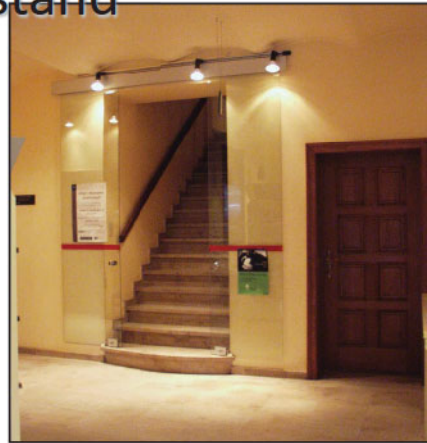
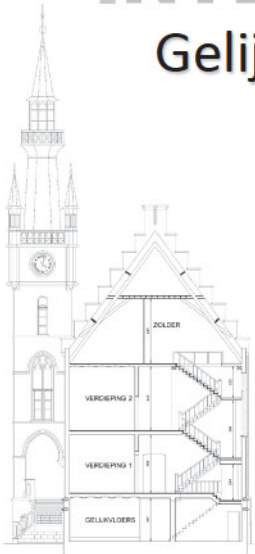
De dienstingang gelegen op de hoek van de straat- en pleinzijde van het gebouw geeft toegang tot de fietsenberging vanwaar men rechtstreeks naar de burelen op het gelijkvloers kan. Men kan ook meteen naar het sanitair en kleedruimte in de kelder of naar de kantoren op de verdiepingen van de nieuwbouw.



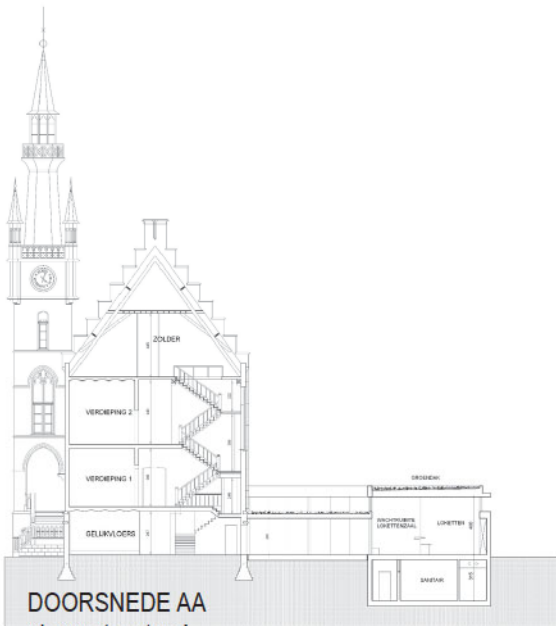
## Gelijkvloers nieuwe toestand

# INTERNE ORGANISATIE

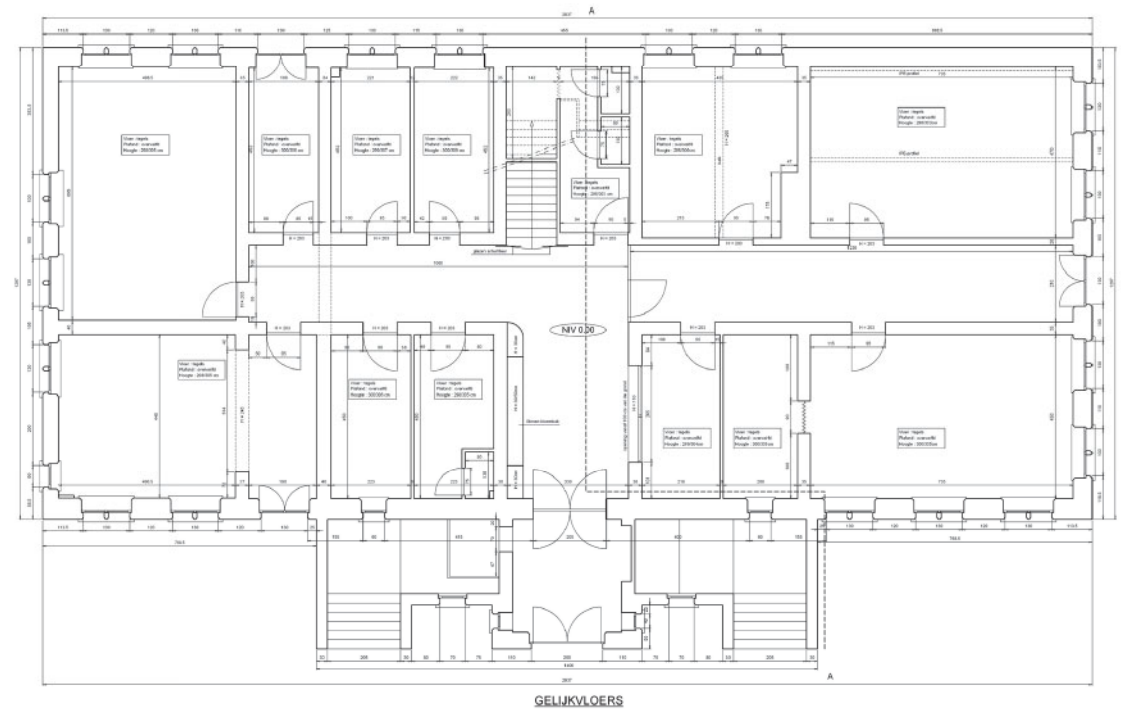
## Gelijkvloers bestaande toestand



DOORSNEDE AA  
bestaande toestand



DOORSNEDE AA  
nieuwe toestand

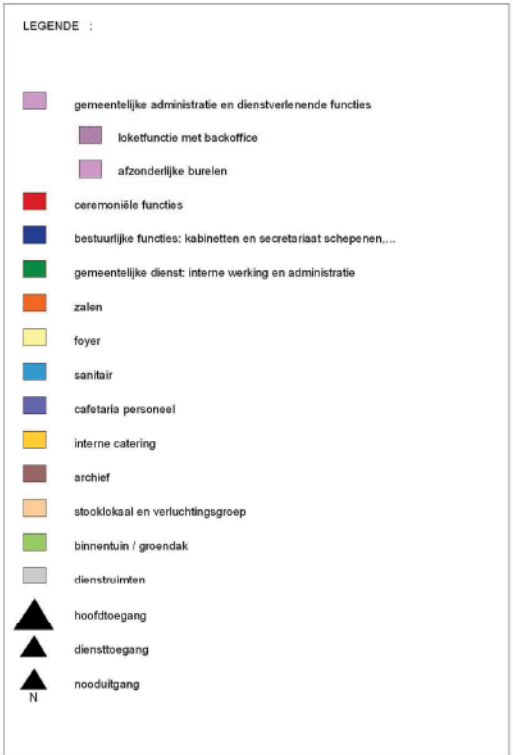
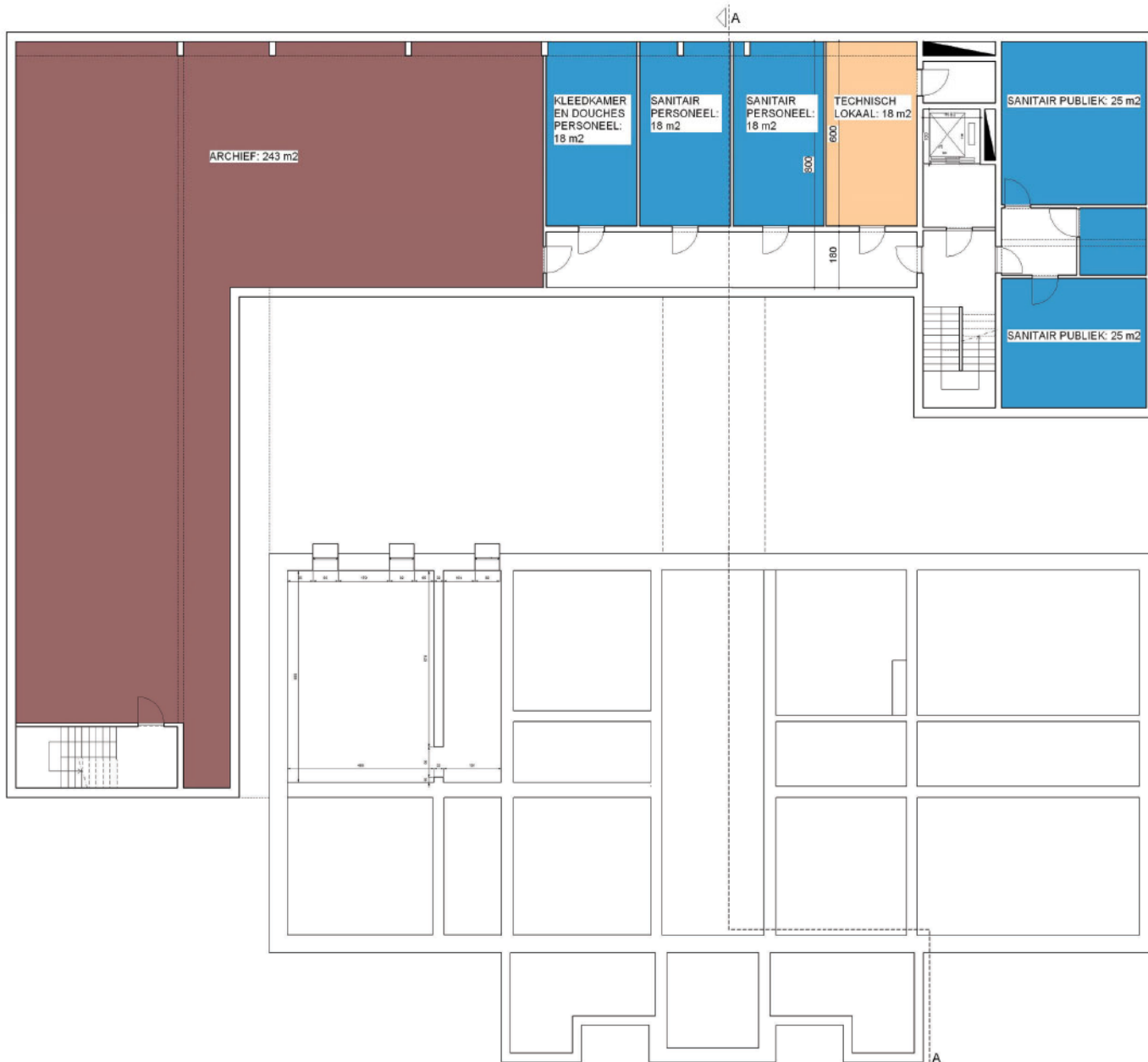


## **Kelder**

De nieuwbouw wordt volledig onderkelderd. Aangezien we een sterk vermoeden hebben dat we met slechte, geroerde en weinig draagkrachtige grond zullen geconfronteerd worden en dus met de fundering zowieso vrij diep zullen moeten gaan, lijkt het ons aangewezen van de kelder een bruikbare ruimte te maken.

In de kelder wordt sanitair voorzien, zowel voor publiek als voor personeel, een technisch lokaal voor de verwarmingsketel en verluchttingsgroep van de nieuwbouw en een grote archiefruimte, ook bereikbaar via een andere trap. De kelder geeft ons de mogelijkheid hier (aan het plafond) te verlopen met allerhande leidingen en op de gepaste plaats op het gelijkvloers uit te komen zo moeten bvb. de verdringingsroosters voor verluchting onderaan in deze gelijkvloerse ruimte worden geplaatst. Dit geeft het voordeel van flexibiliteit: aanpassen of toevoegen van leidingen in de toekomst kunnen makkelijk gebeuren zonder breekwerk. De stijgleidingen zijn gegroepeerd in de (toegankelijke) koker aan de westgevel tegenover de lift.

Wat de nieuwe funderingen betreft wordt afstand gehouden t.o.v. de bestaande funderingen, de centrale verbindingsgang met het oude gebouw zal op een afzonderlijke algemene plaat gefundeerd worden, dit alles om verzakking (en dus scheuren) van het bestaande gebouw te voorkomen.



SCHAAL 1/200

OPPERVLAKTE KELDER  
(incl. buitenmuren):

BESTAAND GEBOUW: (64) m2  
 NIEUWBOUW: 487 m2  
 TOTAAL: 487 m2

ORGANISATIE KELDER

## **Eerste verdieping**

### **Bestaand gebouw**

De eerste verdieping van het bestaande gebouw is vandaag opgebouwd rond het ceremoniële gebeuren. Ook na de renovatie zal dat niet anders zijn, de toegang en het gehele ceremoniële circuit wordt integraal behouden. Wel wordt de toegankelijkheid van de ceremoniële zaal of 'trouwzaal' vergroot door de nieuwe lift, ook sanitair wordt voorzien op dit niveau. De statietrap die naar de raadzaal op de tweede verdieping leidt, blijft natuurlijk ook behouden. Wel wordt omwille van de brandveilige evacuatie een nieuwe omsloten noodtrap toegevoegd, op de plaats van de voormalige houten diensttrap, die de eerste verdieping (ook een evacuatie niveau) verbindt met bovenliggende verdiepingen. De overige grote ruimten van dit 'schoon verdiep' worden gebruikt voor bestuurlijke functies: kabinetten van gemeentesecretaris en burgemeester en diens secretariaat. Merk op dat de binnenindeling van het bestaande gebouw volledig wordt bewaard.

### **Nieuwbouw**

De eerste verdieping van de nieuwe uitbreiding situeert zich in een compact volume aan de straatzijde dat in totaliteit vier bouwlagen telt. De eerste verdieping huisvest een kleine polyvalente en opdeelbare zaal, bereikbaar met de tweede lift en een stuk van de administratie van de financiële dienst.





LEGENDE :

- gemeentelijke administratie en dienstverlenende functies
- loketfunctie met backoffice
- afzonderlijke burelen
- ceremoniële functies
- bestuurlijke functies: kabinetten en secretariaat schepenen,...
- gemeentelijke dienst: interne werking en administratie
- zalen
- foyer
- sanitair
- cafetaria personeel
- interne catering
- archief
- stooklokaal en verluchtingsgroep
- binnentuin / groendak
- dienstruimten
- hoofdtoegang
- diensttoegang
- nooduitgang

SCHAAL 1/200

OPPERVLAKTE EERSTE VERDIEPING  
(incl. buitenmuren):

BESTAAND GEBOUW: 389 m2  
 NIEUWBOUW: 147 m2  
 TOTAAL: 536 m2

ORGANISATIE EERSTE VERDIEPING

## **Tweede en derde verdieping**

### **Bestaand gebouw**

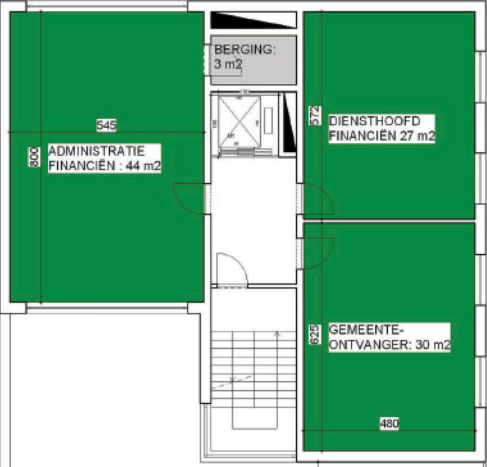
De tweede verdieping van het bestaande gebouw is via de statietrap verbonden met het ceremoniële gebeuren van de eerste verdieping (dit is ook goed zichtbaar in de dwarse doorsnede), getuige hiervan opnieuw de enorme hoogte van de plafonds. Een tweede belangrijke zaal is hier gesitueerd nl. de raadzaal. Opnieuw worden bestuurlijke functies gesitueerd in de huidige lokalen: kabinetten van schepenen en secretariaat. Zoals wellicht is opgevallen, is het de bedoeling alle bestuurlijke functies te concentreren in het bestaande gebouw, dit omwille van de uitstraling en symboolwaarde van het monument, ook in haar interieur. Sanitair en wachtruimte zijn ook op deze verdieping voorzien.

### **Nieuwbouw**

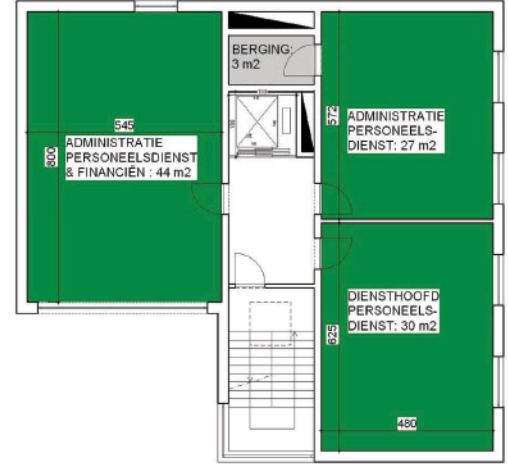
De tweede en derde verdieping van de uitbreiding bevatten gemeentelijke diensten die de interne werking en administratie van het gemeentehuis verzekeren. Toegankelijkheid en bereikbaarheid t.o.v. de burger speelt hier minder een rol. Een afzonderlijke en niet voor het publiek bestemde circulatie zal de rust en werkconcentratie bevorderen.

Wat de nieuwe funderingen betreft wordt afstand gehouden t.o.v. de bestaande funderingen, de centrale verbindingsgang met het oude gebouw zal op een afzonderlijke algemene plaat gefundeerd worden, dit alles om verzakking (en dus scheuren) van het bestaande gebouw te voorkomen.

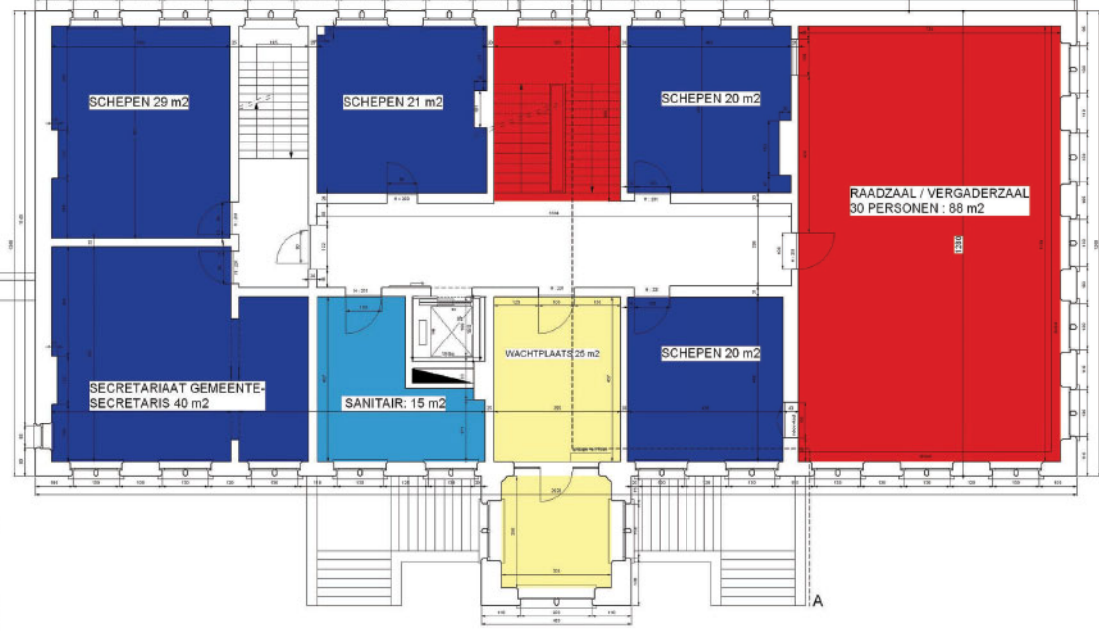
A



2e VERDIEPING



3e VERDIEPING



SCHAAL 1/200



OPPERVLAKTE TWEDE VERDIEPING (incl. buitenmuren):

BESTAAND GEBOUW: 389 m<sup>2</sup>  
 NIEUWBOUW 2e VERDIEPING: 147 m<sup>2</sup>  
 NIEUWBOUW 3e VERDIEPING: 147 m<sup>2</sup>  
 TOTAAL: 683 m<sup>2</sup>

ORGANISATIE TWEDE EN DERDE VERDIEPING

LEGENDE :

- gemeentelijke administratie en dienstverlenende functies
- loketfunctie met backoffice
- afzonderlijke burelen
- ceremoniële functies
- bestuurlijke functies: kabinetten en secretariaat schepenen,...
- gemeentelijke dienst: interne werking en administratie
- zalen
- foyer
- sanitair
- cafetaria personeel
- interne catering
- archief
- stooklokaal en ventilatiegroep
- binnentuin / groendak
- dienstruimten
- hoofdtoegang
- diensttoegang
- nooduitgang
- N

## **Zolderverdieping bestaand gebouw**

### **Herbestemming**

De grote zolderruimte in het bestaande gebouw zal worden gerenoveerd, herbestemd en hergebruikt. Dit uit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik m.n. dat de bestaande ruimte wordt benut.

### **Stabiliteit**

In de stabiliteitsstudie werd aangetoond dat hiertoe de balkenlagen moeten verstevigd worden. Er werd tevens aangetoond dat deze versteviging bij de balken die zichtbaar moeten blijven, zoals in de raadzaal, op een minimaal zichtbare manier kan worden uitgevoerd.

### **Gepaste functie**

Tegelijk is het belangrijk te onderstrepen dat de zolderverdieping in het bestaande gebouw zal worden gebruikt waarvoor zij kan worden gebruikt zonder al te radicale ingrepen te moeten doen zoals het maken van raamopeningen in het dak. We zijn ons terdege bewust dat we te maken hebben met een monument dat niet te verantwoorden schade zou ondervinden van dergelijke ingrepen bedoeld om ongepaste functies als bvb. kantoren te huisvesten in de zolderruimte.

Daarom worden op de zolder twee grote zalen voorzien, begrensd door de bestaande structuur en gelegen aan elk van beide (beglaasde) kopgevels van het gebouw zodat zij kwalitatief zijn en van natuurlijk licht voorzien. Ter plaatse van de zalen kan het huidige tussenniveau verwijderd en de houten dakstructuur volledig zichtbaar gemaakt worden. In de zalen kan men een voordeel halen uit het bestaande gigantische dakvolume. De toegang gebeurt via de lift of de statietrap, wachten kan in de foyer, de noodtrap maakt evacuatie mogelijk. Tussen de twee zalen werden dienstruimten voorzien zo onder meer de technische lokalen van waaruit de leidingen vertrekken voor de verwarming en verluchting van het bestaande gebouw dat omwille van de grote afstand het best afzonderlijk gebeurt van het nieuwe deel. Het sanitair is voorzien nabij de foyer.

### **Verantwoording voor een tweede lift**

Een afzonderlijke lift in het oude gebouw betekent uiteraard een meerkost maar zorgt er ook voor dat de zolder publiek toegankelijk wordt gemaakt. In de nieuwbouw met haar eigen lift is men op deze manier ook niet gebonden aan de plafondhoogtes van het huidige gebouw, die soms gigantisch zijn omwille van het monumentale en ceremoniële karakter, wel kan men een plafondhoogte kiezen uit functioneel oogpunt.

## **Visie op een artistieke inbreng**

Zoals hoger aangetoond, behoren de binnentuinen tot de kern van de visie over de uitbreiding van het neogotische gemeentehuis. De publieke circulatie op het gelijkvloers is volledig georganiseerd rond de tuin die in de zomer kan worden opengezet want de tuin is perfect controleerbaar.

De binnentuinen hebben nog vele andere betekenissen:

- spanningsveld tussen oud en nieuw
- kijkgroen (zowel vanuit het perspectief van het gelijkvloers als van de verdiepingen)
- groene oase
- contact van het binnengebied met de realiteit van de straat
- samen met de groendaken vormen zij een groter geheel en een omkadering van het neogotische monument.

De aanleg van de tuin is dus belangrijk en kunst kan hier een meerwaarde bieden.

De tuin vol betekenissen kan voor de kunstenaar een uitdaging zijn om een visie te vormen en te reageren. Dit kan in allerlei vormen: een al dan niet tijdelijke installatie, een vorm van land-art, beeldhouwwerk,....



LEGENDE :

- gemeentelijke administratie en dienstverlenende functies
- loketfunctie met backoffice
- afzonderlijke burelen
- ceremoniële functies
- bestuurlijke functies: kabinetten en secretariaat schepenen....
- gemeentelijke dienst: interne werking en administratie
- zalen
- foyer
- sanitair
- cafetaria personeel
- interne catering
- archief
- stooklokaal en verlichtingsgroep
- binnentuin / groendak
- dienstruimten
- hoofdtoegang
- diensttoegang
- nooduitgang
- N

SCHAAL 1/200

OPPERVLAKTE ZOLDERVERDIEPING  
(incl. buitenmuren):

BESTAAND GEBOUW: 369m<sup>2</sup>  
 NIEUWBOUW: 0 m<sup>2</sup>  
 TOTAAL: 369m<sup>2</sup>

ORGANISATIE ZOLDERVERDIEPING

### **3. Brandveiligheid en interne circulatie**

#### **Noodcirculatie en brandcompartimentering**

De noodcirculatie en brandcompartimentering worden zo opgevat dat aan het bestaande gebouw en zijn binnenindeling zo weinig mogelijk wordt gewijzigd (ook omwille van budgettaire redenen) en de ruimtelijke opbouw niet wordt geschaad. Overleg met de brandweer zal moeten uitwijzen hoe de compartimentering in het bestaande gebouw precies moet worden opgevat. Belangrijk is in ieder geval het vrijwaren van het open karakter van de statietrap die een voorname rol vervult in het ceremoniële circuit dat de eerste met de tweede verdieping verbindt. Een omsloten noodtrap wordt toegevoegd vanaf de eerste verdieping, die als een evacuatie niveau dient, en dit op de plaats van de huidige houten diensttrap waardoor aanpassingen beperkt blijven. De noodtrap loopt door tot de zolderverdieping.

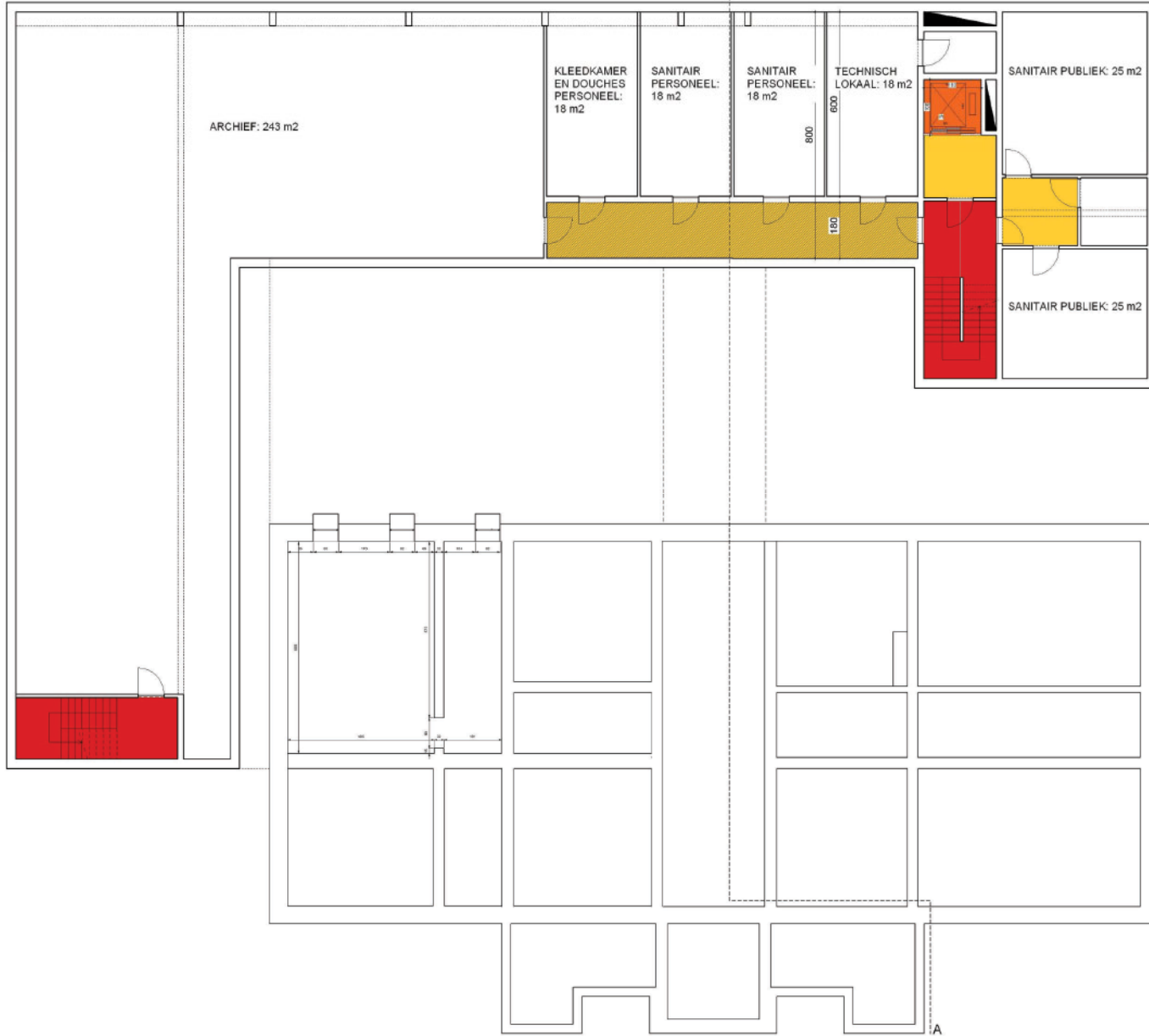
Wat de nieuwbouw betreft wordt de brandcompartimentering per verdieping opgevat. Het gehele gebouw valt omwille van zijn hoogte onder de reglementering van middelhoge gebouwen waarbij het

gebruik van sassen om brandtechnische redenen noodzakelijk wordt.

#### **Intern circulatiecircuit**

Op de plannetjes werd tevens het intern circulatiecircuit aangeduid met opdeling volgens het publieke, minder publieke en niet publieke karakter ervan.

# 3. BRANDVEILIGHEID EN INTERNE CIRCULATIE



LEGENDE :

- verticale circulatie: lift
- verticale circulatie: trap
- horizontale circulatie publiek
- horizontale uitzonderlijk voor publiek bestemd
- horizontale circulatie niet voor publiek bestemd
- hoofdtoegang
- diensttoegang
- nooduitgang
- N



SCHAAL 1/200

KELDER



LEGENDE :

- verticale circulatie: lift
- verticale circulatie: trap
- horizontale circulatie publiek
- horizontale uitzonderlijk voor publiek bestemd
- horizontale circulatie niet voor publiek bestemd
- hoofdtoegang
- diensttoegang
- nooduitgang
- N



SCHAAL 1/200

GELIJKVLOERS





LEGENDE :

- verticale circulatie: lift
- verticale circulatie: trap
- horizontale circulatie publiek
- horizontale uitzonderlijk voor publiek bestemd
- horizontale circulatie niet voor publiek bestemd
- hoofdtoegang
- diensttoegang
- nooduitgang
- N

SCHAAL 1/200

EERSTE VERDIEPING



**LEGENDE :**

- verticale circulatie: lift
- verticale circulatie: trap
- horizontale circulatie publiek
- horizontale uitzonderlijk voor publiek bestemd
- horizontale circulatie niet voor publiek bestemd
- hoofdtoegang
- diensttoegang
- nooduitgang

**SCHAAL 1/200**

**TWEDE EN DERDE VERDIEPING**



LEGENDE :

- verticale circulatie: lift
- verticale circulatie: trap
- horizontale circulatie publiek
- horizontale uitzonderlijk voor publiek bestemd
- horizontale circulatie niet voor publiek bestemd
- hoofdtoegang
- diensttoegang
- nooduitgang
- N

SCHAAL 1/200

ZOLDERVERDIEPING

# 4. DUURZAAMHEID

## 4. Duurzaamheid

### Duurzaam ruimtegebruik

#### Optimaal gebruik bestaand gebouw

De gelijkvloerse verdieping van het bestaande gebouw wordt geherwaardeerd en de circulatie verbeterd. De toegankelijkheid van de verdiepingen wordt verbeterd d.m.v. een lift. De grote zolderruimte van het monument wordt gerenoveerd, herbestemd en hergebruikt zodat de bestaande ruimte wordt benut en geen verloren onbruikbare of restruimte overblijft.

#### Nieuwbouw

Het gelijkvloers van de uitbreiding is zo opgevat om de circulatie en de overzichtelijkheid van het geheel te verbeteren. De verdiepingen zijn gesitueerd in een compact volume aan de straatzijde. In de kelder is een grote archiefruimte gesitueerd die ook dienst doet als bufferruimte: ze kan gedeeltelijk worden ingepalmd door een bijkomende functie of door een functie die meer plaats vergt. De bergruimte zal hierdoor ook niet snel te klein worden.

### Duurzaamheid op bouwtechnisch vlak

#### Groendaken

Naast het esthetische voordeel hebben groendaken ook het voordeel te fungeren als regenwaterbuffer: het water van een regenbui zal verdampen of worden opgenomen door de planten, het overtollige water vloeit geleidelijk naar de riolering. Vanwege deze buffercapaciteit wordt overbelasting van het rioleringstelsel bij een stortbui tegengegaan. Groendaken betekenen ook bijkomende isolatie indien ze onverzadigd zijn, ze vervangen de isolatie niet.

#### Regenwaterput

Een regenwaterput zorgt ook voor een buffer. Bovendien wordt het hemelwater alvorens het naar de riolering vloeit eerst herbruikt bvb. bij de spoeling van toiletten.

#### De binnentuin, een onverhard oppervlak

Een onverhard buitenoppervlak betekent doordringbaarheid van de bodem, vooral in een verstedelijkte omgeving is dit van belang.

### De keuze van de technische installatie i.f.v duurzaam energieverbruik

#### Verwarming

Voor de nieuwbouw opteren we voor een systeem dat werkt op lage temperatuur bvb vloerverwarming, bijverwarmen gebeurt met radiatoren waarbij het water wordt verwarmd met een hoog rendementssketel. Uit de studie technieken zal moeten blijken of het gebruik van een warmtepomp hier zin heeft. De bestaande verwarmingsketel op de zolder van het oude gebouw die dateert van 1980, wordt vervangen door een hoogrendementssketel. Omwille van de grote afstand (en dus verliezen) worden bestaand gebouw en nieuwbouw apart verwarmd.

#### Verluchting

Er wordt gekozen voor een systeem met warmtewisselaar zodat warmte kan worden teruggewonnen.

### Een gezond binnenklimaat / materiaalkeuze

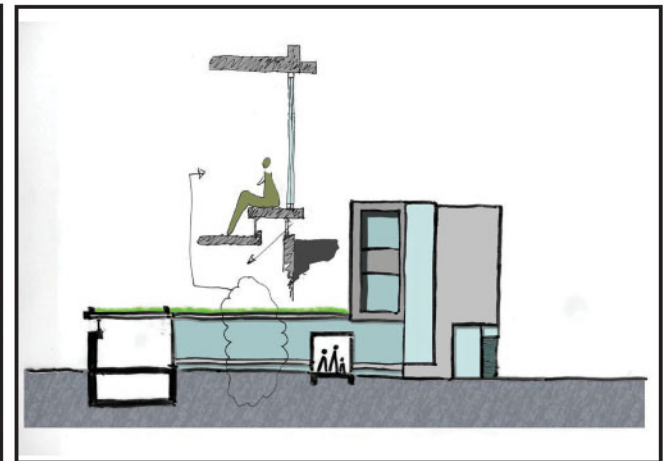
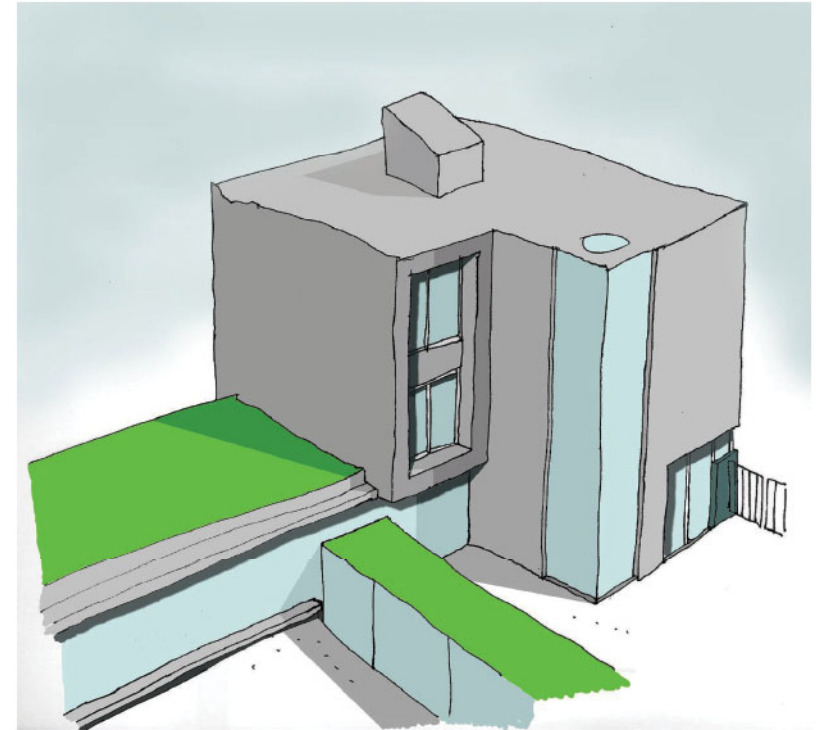
In de materiaalkeuze wordt als richtlijn genomen, de NIBE en VIBE- classificatie, waarbij de duurzaamheid van een materiaal wordt beoordeeld a.h.v. De volledige levenscyclusanalyse, tegelijk komt het aspect van invloed op de gezondheid van de mens hier aan bod. Ook de isolatiewaarde, de inertie en vochtregulerende eigenschap van het materiaal is van belang bij de keuze.

# 5. SCHETSEN

De schetsen hiernaast zijn bedoeld om een eerste beeld te geven van een mogelijke uitwerking van de gevels van het project. De uitwerking is nog voor vele wijzigingen vatbaar, en overleg met de bouwheer is hierbij noodzakelijk. Het zou dus verkeerd zijn zich blind te staren op deze beelden en enkel hieraan de beoordeling van het hele ontwerp vast te knopen.



Referentiebeeld sokkel



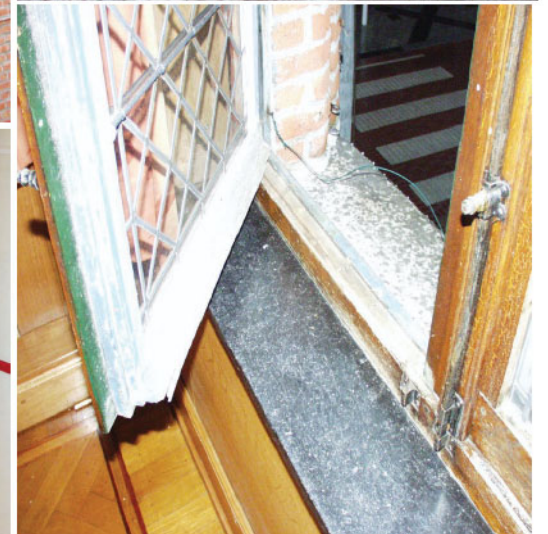
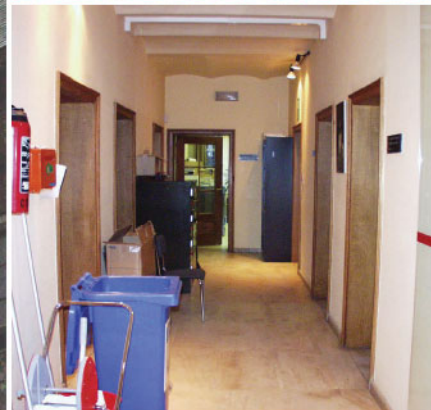
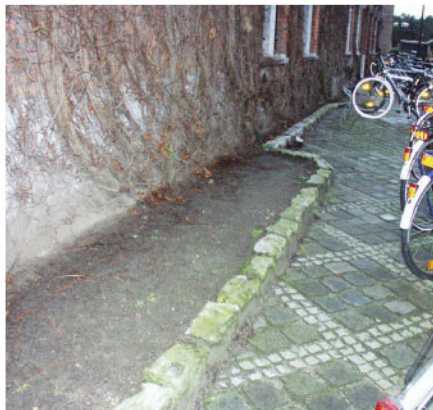
## **6. Werkwijze diagnosesnota restauratie**

Voor het aanvragen van de restauratiesubsidies en voor de opmaak van het restauratiedossier is het opstellen van een degelijke diagnose- en verantwoordingsnota onontbeerlijk. Hierbij wordt systematisch rondgegaan en binnen- en buitenzijde van het gebouw geïnspecteerd. Nadien worden materiaal (en onderwerp) als volgt omschreven:

- plaats van voorkomen
- eventuele schade, aantasting, verwerking,...
- de oorzaak van de schade
- Tenslotte worden oplossingen en mogelijke ingrepen aangereikt en gemotiveerd.

Dit alles gebeurt aan de hand van foto's en eventueel plannen zodat men zich meteen ook een beeld kan vormen waar het over gaat en de ernst van de schade kan inschatten.

# 6. WERKWIJZE DIAGNOSENOTA RESTAURATIE



# WERKWIJZE DIAGNOSENOTA RESTAURATIE





**Tijdelijke vereniging**

**ARCHITECTENBURO RO  
BERTELOOT**

Sint Pietersnieuwstraat 109  
9000 Gent

tel. +32 9 224 15 82

fax. +32 9 223 74 88

**ARCH & TECO**

Coupure Links 55  
9000 Gent

tel. +32 9 296 00 60

fax. +32 9 296 00 69