

UITBREIDING VAN HET GEMEENTEHUIS MET INBEGRIIP  
VAN DE REALISATIE VAN EEN CULTUURCENTRUM



OPEN OPROEP KALMTHOUT 1623 - CODE D - 23 MAART 2009

## INLEIDING

Door het uitschrijven van een Open Oproep voor de **uitbreiding van het gemeentehuis** met inbegrip van de **realisatie van een cultuurcentrum**, wenst de gemeente Kalmthout de aanzet te geven tot een duurzame ontwikkeling van de publieke diensten binnen het strategisch gelegen projectgebied aan het Kerkeneind.

Het belang van deze strategisch gelegen site reikt verder dan het niveau van het perceel, het situeert zich op het niveau van de gansegemeente. De leesbaarheid en herkenbaarheid van de huidige gemeentelijke kern is beperkt, bijna onbestaand zelfs.

De vragen waarmee we vandaag de dag geconfronteerd worden, zijn een direct gevolg van een ontwerphouding uit het verleden. Vandaag is het voor iedereen duidelijk dat we op een andere wijze moeten kijken naar de ontwikkeling van sites binnen een (ver)stedelijk(t)e context.

De aanpak van ons ontwerpteam vertaalt zich in een **continue zoektocht naar de juiste interactie tussen programma en locatie**. Wij gaan op zoek naar het karakter en het geheugen van de plek, de 'genius loci' en spelen maximaal

in op de context. Het programma van eisen, de eigenheid van het plangebied en haar onmiddellijke omgeving geven de randvoorwaarden aan waarbinnen een coherente visie op het geheel ontwikkeld wordt.

Anders dan vroeger schrijft ons werk zich in een snel evoluerende context. De door ons te ontwikkelen visie kan dan ook niet anders dan strategisch en evolutief zijn. Zij is aanpasbaar en heeft oog voor een duurzame ontwikkeling.

De uitwerking en het aftasten van het totaalprogramma behoeft een nauwe samenwerking met de opdrachtgever. In het kader van deze wedstrijdprocedure ontbreekt hiertoe voorlopig de dialoog tussen de diverse actoren. Het hier voorgestelde studiewerk is dan ook een voorzet. Het wenst een reflectie te zijn van onze houding ten aanzien van de gestelde vraag, het legt pijnpunten bloot, het geeft suggesties zonder dwingend te willen zijn, maar het streeft op dit punt nog geen volledigheid na. Het is de weergave van een zoektocht en tevens een goed vertrekpunt voor de eerste brainstormsessies met alle betrokkenen, die aan de basis liggen van de definitieve ontwikkeling van het ambitieus project op de site rond het gemeentehuis.

## INHOUD

1 OFFERTEFORMULIER

ZIE NIET ANONIEME GEDEELTE

2A NOTA BETREFFENDE CONCEPT

2B ONTWERP

2C GLOBALE RAMING

2D RAMING STUDIEKOSTEN

2E ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES

2F OPVOLGING VAN KOSTENBEHEERSING

2G VOORSTEL VAN DE SAMENWERKINGSVERBANDEN

ZIE NIET ANONIEME GEDEELTE

### **De oude brandweerkazerne.**

Bouwfysisch verkeert het gebouw in een te verwachten staat.



Het is aanvaardbaar doch niet optimaal. Aanpassingen om het naar de huidige standaarden te brengen op gebied van energie-efficiëntie, zijn duur en zullen de verschijningsvorm van de typische baksteenarchitectuur mogelijks tenietdoen. Het gebouw nemen zoals het nu is, en geen verdere isolatieverhoging doorvoeren, druist in tegen de logica van de goede praktijk en ons pleidooi om als openbaar bestuur op dit vlak een signaalfunctie te gaan vervullen.

Structureel vertoont het eveneens een aantal nadelen om het programma op een optimale manier in onder te brengen. Zo zou men kunnen uitgaan van het plaatsen van de polyvalente zaal in de garageruimtes, maar de aanwezige kolomstructuur hindert.

Wij zijn dan ook de mening toegedaan dat Kalmthout meer is met een nieuw efficiënt ontworpen gebouw, en stellen ons dit tot taak.

### **Het gemeentehuis.**

Bij bezoek van het huidige gemeentehuis valt vooral het plaatsgebrek op waarmee de gemeente momenteel kampt, en welke één van de hoofdredenen is voor het uitschrijven van deze ontwerpprocedure. Getuige hiervan zijn de 'tijdelijke' werfkantoren op de parkeerzone achter de gelijkvloerse vleugel.

De huidige inkom die de verbinding tussen het oude gebouw en de laagbouw realiseert, zit organisatorisch en planmatig op de juiste plek, maar percipiëren we toch als 'ruis' op de leesbaarheid van het gemeentehuis. Een hogere mate van transparantie zou aangewezen zijn.

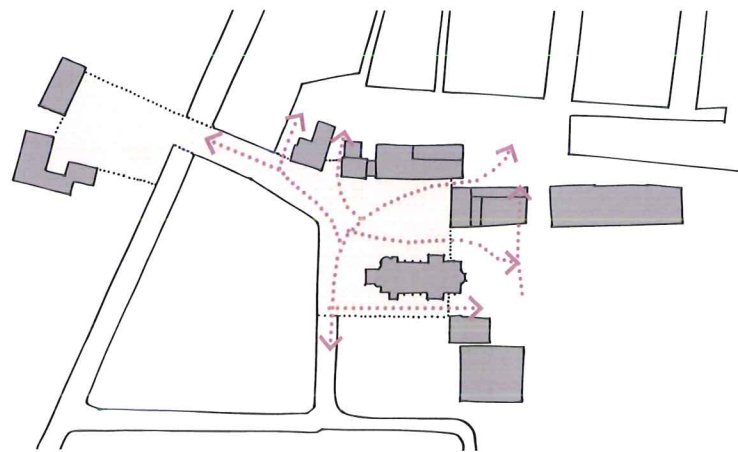


Ook dit gebouw zou wat betreft haar buitenschil aangepast moeten worden, willen we een consequente implementatie van energiezuinige maatregelen willen toepassen.

Kosten/baten analyses duiden in dergelijk geval aan dat er met een nieuw op te richten gebouw, volledig doordacht vanuit een vooropgestelde energielogica, de kosten slechts beperkt hoger liggen dan renovatie (die dan niet dezelfde doorgedreven technische implementatie in zich heeft).

Als toekomstoptie houdt dergelijke renovatiestrategie dan ook beperkingen in. Daarom wordt ook hier uitgegaan van een groter aandeel nieuwbouw dan gesuggereerd op de informatiesessies.

Aanvullend op bovenstaande ruimtelijke ontwerpopties, wensen we enkele open vragen op tafel te leggen die een breder discussieplatform vergen dan deze wedstrijdprocedure. Vanuit een kritische analyse- en ontwerpreflex, wensen we hierover in dialoog te treden met het bestuur en mogelijks overige betrokkenen ten einde het ruimtelijk draagvlak van de site in verhouding te brengen.



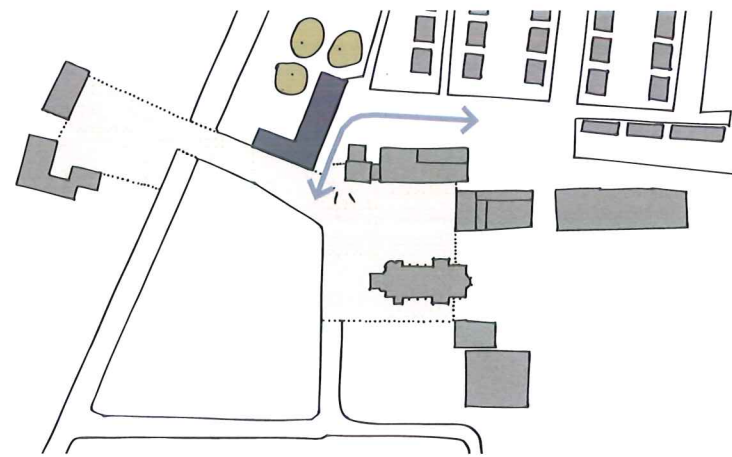
DOORWAADBAARHEID

Wat betreft circulatiepatronen in de omgeving, werd in de probleemstelling reeds verwezen naar de ontsluitingswijze van de achterliggende nog te ontwikkelen woonwijk, alsook de wens van de gemeente om de brandweermannen te laten aanrijden langsheen de kerk naar de achterliggende kazerne. Het voorgesteld plein kan een dergelijke circulatie naar de achterliggende zone dragen, doch een volledig autovrij plein zou een bijzondere meerwaarde betekenen voor de leefbaarheid ervan. Het aanrijden zou eventueel een ander traject kunnen volgen, maar wij wensen bovenal de vraag te stellen of een herlocalisatie van de brandweerkazerne naar een andere site, waar een betere bereikbaarheid en uitvalssnelheid kan bekomen worden, geen strategischere keuze zou kunnen

Wij zien het plein als een evenementenplein in de meest brede zin, en achten de vrijwaring ervan van alle gemotoriseerd vervoer als wenselijk.

De ontsluiting naar de achterliggende woonwijk wordt in het voorlopig plan van Omgeving voorzien naast het gebouw betrokken door de administratieve diensten van de politie. Deze ontsluiting wringt zich tussen twee gebouwen die niet echt een gevel hebben op dit straatdeel. Het zijn scheimuren. Het lijkt ons in ieder geval vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig standpunt bijzonder opportuun te onderzoeken of de ontsluiting niet kan gelegd worden naast het oude gemeentehuis. Ten titel van inlichting werd hiervan een schematisch weergegeven inplantingsplan bijgevoegd.

Het neoclassicistische gebouw krijgt dan een pertinente kopfunctie op het plein. Het komt meer vrij te liggen en zal vanuit een breder perspectief te percipiëren zijn.



ALTERNATIEVE ONTSLUITING WOONWIJK

Tegelijk ontstaat aan de overzijde van de nieuwe straatpositie de mogelijkheid om een bouwperceel te ontwikkelen waarop een straatmorfologie op een gebruikelijke en goede manier

wordt afgewikkeld. De bebouwing kan een volwaardige gevel genereren op de straatzijde.

Wij zijn ons bewust van het feit dat dit voorstel geen aftoetsing gehad heeft naar wijzigingen in eigendomsstructuren en daardoor op dit moment weinig onderbouwd kan worden. Gezien de enorme ruimtelijke meerwaarde die dit zou genereren, nemen we het toch op binnen onze visies op de site.



Enkele beeld- en planbepalende conceptuele keuzes vinden hun bestaansreden in de weerslag ervan op de gebouwclimatisatie en energie-efficiëntie.

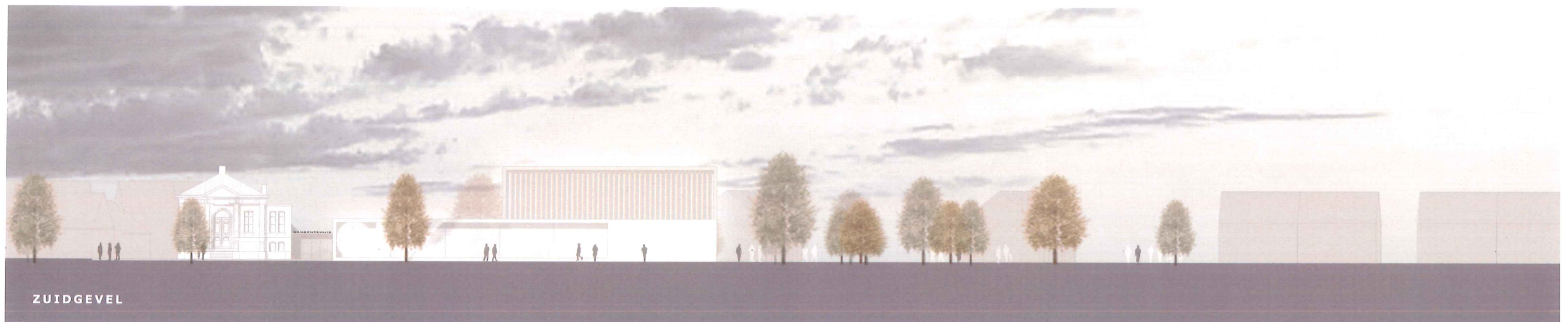
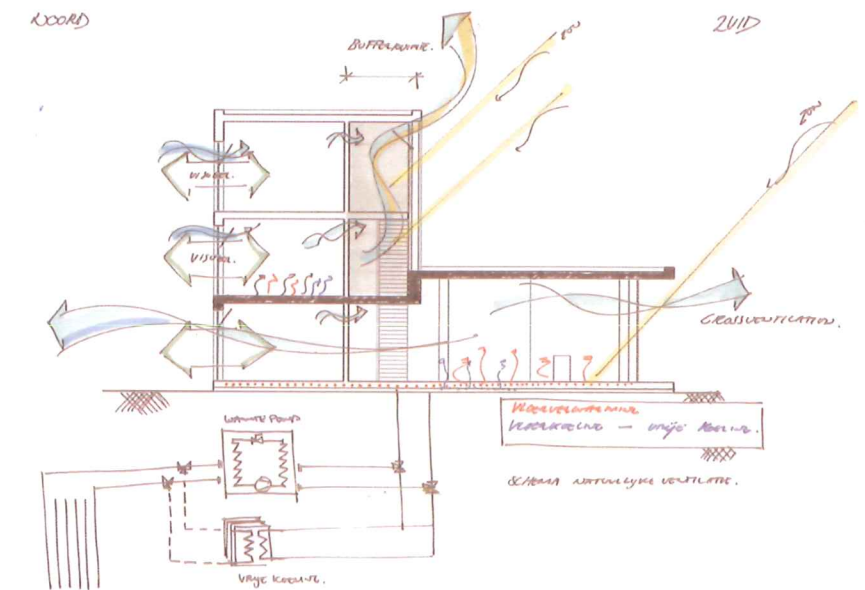
- De voorgevel is zuid georiënteerd en wordt voornamelijk voorzien in beglazing die terugliggend geplaatst wordt waardoor er tevens een luifel ontstaat; in de zomer zal deze luifel de rechtstreekse bezonning tegenhouden; in de winter wanneer de zon laag staat, zal dit glas bij aanstraling extra opwarming genereren zodat er minder primaire verwarming noodzakelijk is. Om de bezonning in het tussenseizoen tegen te houden zal extra zonnewering nodig zijn. Wij stellen momenteel mobiele systemen voorop, zonder reeds uitspraak te doen welke. Een doorgedreven technische berekening dient uitsluitsel te geven wat, wanneer en hoelang noodzakelijk zal zijn.

- Het dak van het gelijkvloerse niveau wordt voorzien van koepels. Hiermee wordt de daglichttoetreding verhoogd waardoor minder kunstlicht nodig is. Ze kunnen tevens

aangewend worden om open gestuurd te worden bij hoge temperaturen (mogelijkheid natuurlijke ventilatie bij luchtname in schrijnwerk aan noordgevel).

- De hoge achterblok heeft aan de noordzijde alle functielokalen en aan de zuidzijde een soort open bufferzone als circulatie. Deze is voor een groot gedeelte beglaasd en voorzien van vaste zonnewering bestaande uit vertikaal geplaatste houten liggers (deel van het buitenschrijnwerk). Aan de bovenzijde van deze strook worden opengaande luiken voorzien voor afvoer van overtollige warme lucht. De verseluchtnaam wordt via de kantoren aan de koele noordzijde gedaan.

- Alle plafonds worden uitgevoerd in betonplaten. Deze worden niet voorzien van afwerkingsmaterialen. Ze worden gebruikt als thermische massacaptieiders of inertie binnen het systeem voor nachtkoeling.



## PARKEREN AAN HET KERKENEIND

in combinatie met natuurlijke crossventilation.

Het autovrij houden van het plein is wat ons betreft een conditio sine qua non. Het moet zijn functie als polyvalente pleingebruik ten volle kunnen invullen, van rustige verpozingsplek tot evenementenplein voor straatfeesten en dergelijke.

Het parkeren op de site wensen we te concentreren op 2 plaatsen. Vooreerst menen we dat de aanwezige parkeerplaatsen rondom de groenzone voor de openbare bibliotheek moeten gevaloriseerd en geoptimaliseerd worden. Een weergave hiervan is te zien op het inplantingsplan.

Een tweede parkeerzone willen we situeren achter het nieuwe gemeentehuis. De aanleg hiervan zien we op een zeer landschappelijke manier. Bedoeling is maximaal de bestaande bomen te behouden in combinatie met een nieuw aangelegd maaiveld van doorlatende en halfdoorlatende materialen. Er wordt gedacht aan kasseiverhardingen met open voegen, dewelke ingezaaid worden.

## GEVELS EN MATERIALEN

Het bepalen van gevelmaterialen stelt de ontwerper telkens voor zijn verantwoordelijkheden. Naast de overduidelijke esthetische reflectie, moet er vooreerst een samenhang gevonden worden tussen de elementen die aangereikt worden door de omgeving, en de eigen vorm en structuur van de gebouwen zelf. Hierbovenop wensen wij duidelijk te opteren voor duurzame en degelijke materialen die de tand des tijds kunnen weerstaan.

Vertrekkende vanuit het neoclassicistische gebouw welke in zijn huidige verschijningsvorm zal behouden blijven, dwz met witgeschilderde gevels, wordt voor de nieuw op te richten gebouwen een sobere en eenvormige materiaalkeuze naar voor geschoven. Gevelwanden in beton, schrijnwerk en verticale zonnweringskokers in hout.

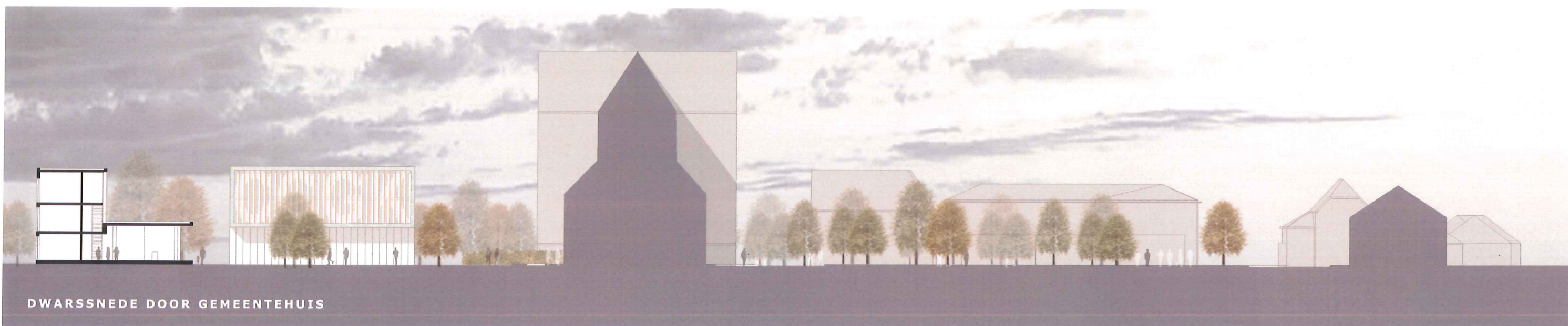
Deze keuze is weloverwogen. De ontworpen volumes van gemeentehuis en cultuurcentrum zijn reeds expressief op zich en verlangen een uniformiteit in materiaalkeuze. Het zijn

weliswaar 2 aparte gebouwen, doch ze horen bij elkaar en bij de site.

Beton leunt in tonaliteit sterk aan bij de witte gevel van het oude gemeentehuis en steekt af tegen de naaste omgeving die hoofdzakelijk een baksteenarchitectuur van woonhuizen is, op de kerk na maar deze heeft dan weer een aparte schaal waardoor het ook een aparte entiteit vormt.

Het gemeentehuis en het cultuurcentrum vormen de plek rond het plein, in een duidelijk aanwezige volumetrie, maar met een subtiel neutrale materiaaltonaliteit. Zo moet een publiek gebouw zich aandienen. Het moet er zijn. Duidelijk waarneembaar, duidelijk begrijpbaar, leesbaar en interpreteerbaar, het moet zich een eigen statige aanwezigheid bemeten, maar mag nooit schreeuwerig of pretentiefus zijn.

Op de lage dakgedeeltes van zowel gemeentehuis als cultuurcentrum wensen we groendaken toe te passen. Niet enkel omdat ze van de hoger gelegen gedeeltes een aangenaam aanblik bieden, maar ook omdat ze bijkomende



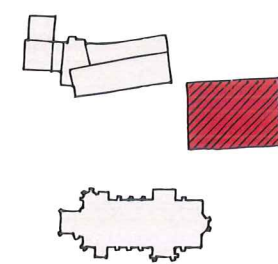


## FASERING

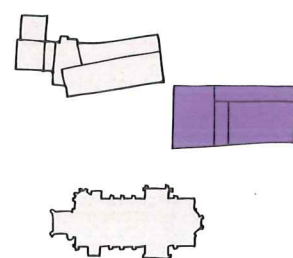
Het spreekt voor zich dat voorliggend concept onmogelijk in één grootse bouwbeweging gerealiseerd kan worden. Een realistische fasering houdt er immers rekening met dat tijdens de gehele transformatie de continuïteit van de dienstverlening, alsook de werking van de verschillende activiteiten gegarandeerd kan worden. De omgevingsaanleg wordt gefaseerd in functie van, en rekening houdend met, de aangrenzende bebouwing.

Voorlopig stellen we volgende fasering voor:

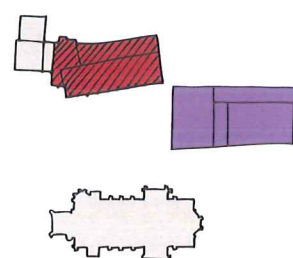
- De bestaande brandweerkazerne wordt afgebroken, waarna het cultuurcentrum kan opgericht worden.
- Bij beëindiging van de bouw van het cultuurcentrum kunnen de diensten van het gemeentehuis hierin tijdelijk terecht, gecombineerd met de beschikbare containers achter het huidige gemeentehuis (zijn te verplaatsen).
- Afbraak van de laagbouw van het bestaande gemeentehuis, alsook de huidige inkomzone en achterliggende verticale circulatiestrook.
- Oprichten van het deel nieuwbouw gemeentehuis, al dan niet in één beweging gecombineerd met de renovatie van het bestaande oude gebouw.
- Aanleg van plein, straatmodificaties en groenzones.



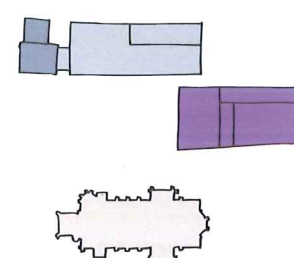
FASE 1



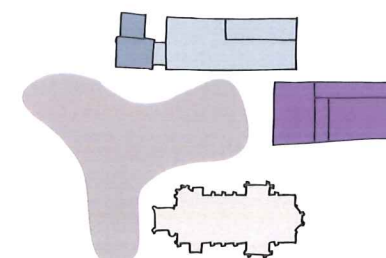
FASE 2



FASE 3

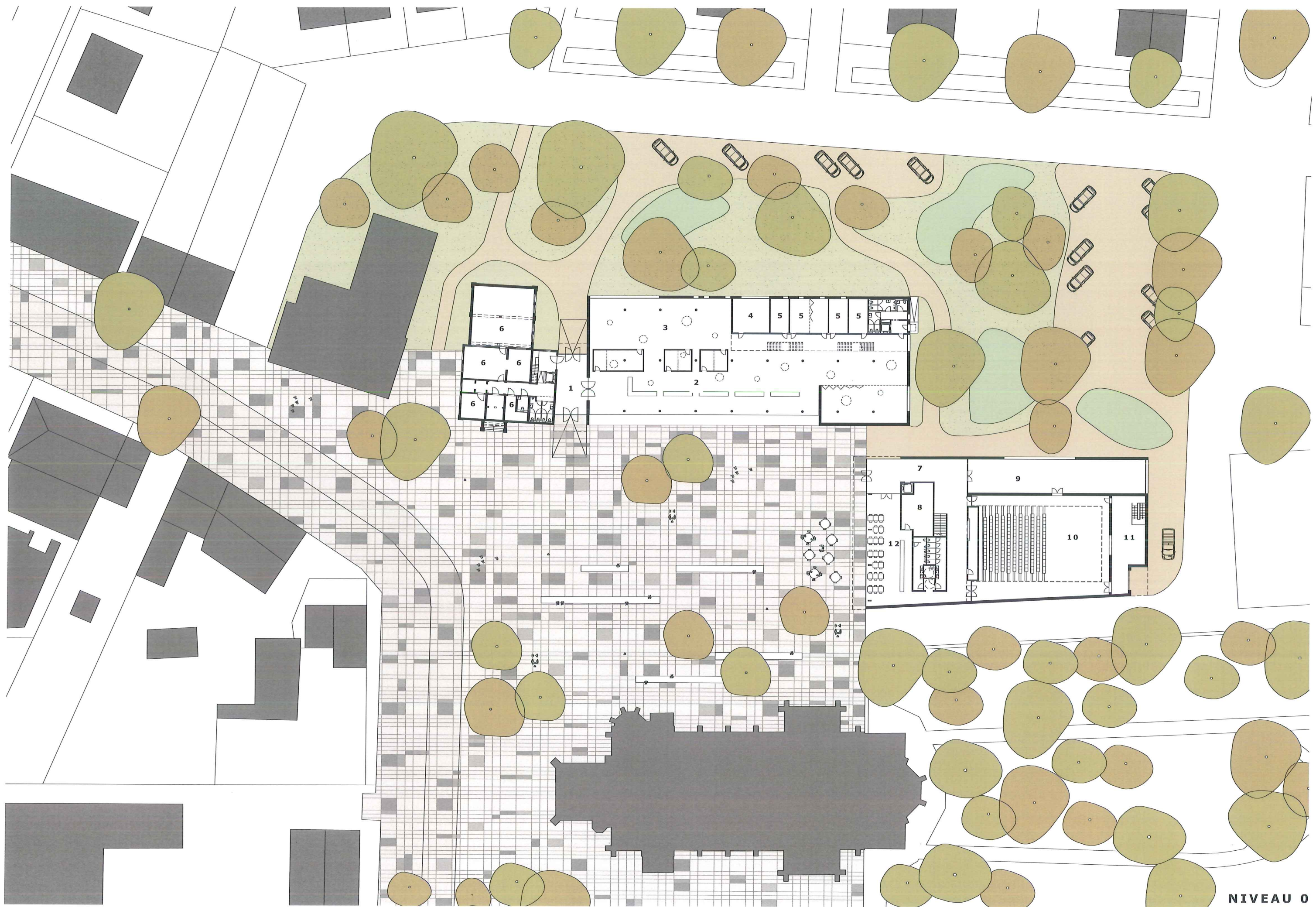


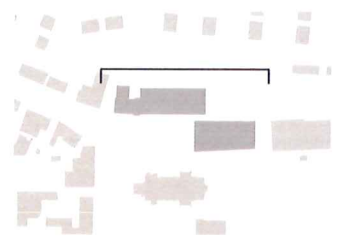
FASE 4



FASE 5







NOORDGEVEL

