



**buiten binnen beernem**



## De opgave

In Beernem bevindt zich de huisvesting van een gemeenschapsinstelling voor de opvang van meisjes tussen de 12 en 18 jaar. De opname in het instituut is meestal niet vrijwillig. De eigenlijke redenen voor opname lopen uiteen maar het uit zich meestal in gedrags en-of aanpassingsproblemen. Er worden doorgaans zo'n 40 meisjes gehuisvest.

De meisjes worden in verschillende leefgroepen ondergebracht, die gesloten, halfopen of open kunnen zijn. De mate van openheid uit zich onder anderen in het aantal privileges dat de inwonster krijgt. Er zijn diverse dagschema's, roosters en gedragsregels opgesteld waar elke bewoonster zich aan heeft te houden.

Elke bewoonster doorloopt diverse fases (de blauwe, rode en witte fase) in het huis. De periode waarin iemand verblijft in de instelling is varieert van een aantal weken tot maximaal drie maanden.

De huidige gebouwenvoorraad van de instelling voldoet niet aan de huidige eisen. De organisatie heeft een perceel verworven dat grenst aan het bestaande complex. De opgave is om een passende huisvesting te realiseren op de gehele locatie.

Een complexe opgave waarin zaken als uitstraling naar de omgeving, veiligheid, beleving en fasering van de bouw belangrijke ontwerpaspecten zijn. Daarnaast is het van belang om een duurzaam gebouwenensemble te realiseren. Uitbreidbaarheid en flexibiliteit moet veranderingen ten gevolge van ontwikkelingen in de toekomst mogelijk maken.

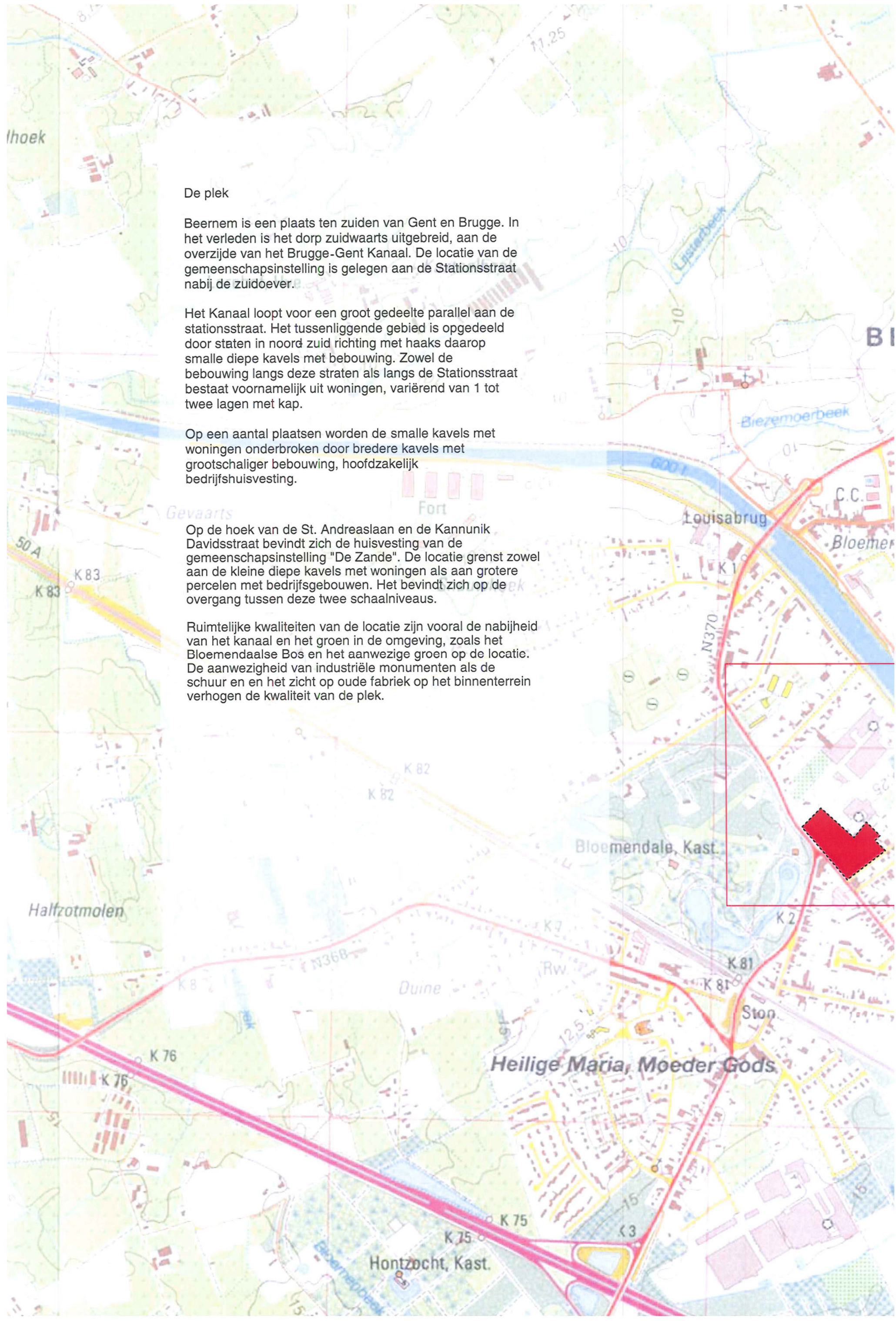
Het programma van wensen en de locatie zijn door Karelse Van der Meer architecten geïnventariseerd en geanalyseerd. Het voorliggende masterplan is gebaseerd op een interpretatie van deze gegevens.

Het masterplan laat de mogelijkheden en kwaliteiten van de opgave op de locatie zien. Het plan kan fungeren als startpunt of onderlegger voor verdere ontwikkeling en uitwerking in samenwerking met opdrachtgever, gebruiker en andere disciplines.

# inleiding



Inleiding	2
De plek	4
Ingrediënten	6
Het plan	12
Terrein	14
Gebouw A	16
Gebouw B	18
Gebouw C	20
Schuur	22
Afdeling	24
Programma en Organisatie	26
Sfeer, materialen, milieu	28
Fasering	29
Proces	30



**De plek**

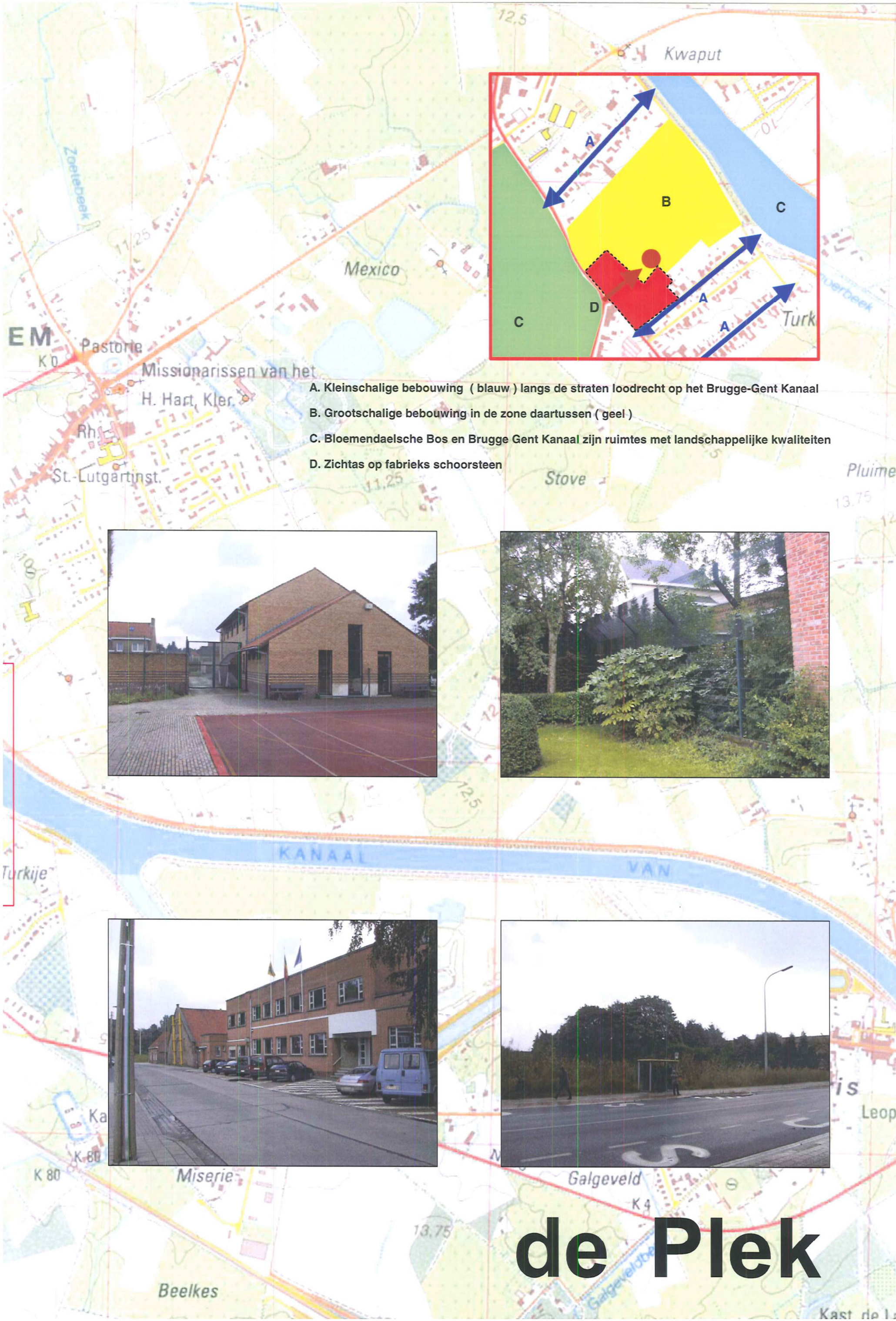
Beernem is een plaats ten zuiden van Gent en Brugge. In het verleden is het dorp zuidwaarts uitgebreid, aan de overzijde van het Brugge-Gent Kanaal. De locatie van de gemeenschapsinstelling is gelegen aan de Stationsstraat nabij de zuidoever.

Het Kanaal loopt voor een groot gedeelte parallel aan de stationsstraat. Het tussenliggende gebied is opgedeeld door straten in noord-zuid richting met haaks daarop smalle diepe kavels met bebouwing. Zowel de bebouwing langs deze straten als langs de Stationsstraat bestaat voornamelijk uit woningen, variërend van 1 tot twee lagen met kap.

Op een aantal plaatsen worden de smalle kavels met woningen onderbroken door bredere kavels met grootschaliger bebouwing, hoofdzakelijk bedrijfshuisvesting.

Op de hoek van de St. Andreaslaan en de Kannunik Davidsstraat bevindt zich de huisvesting van de gemeenschapsinstelling "De Zande". De locatie grenst zowel aan de kleine diepe kavels met woningen als aan grotere percelen met bedrijfsgebouwen. Het bevindt zich op de overgang tussen deze twee schaalniveaus.

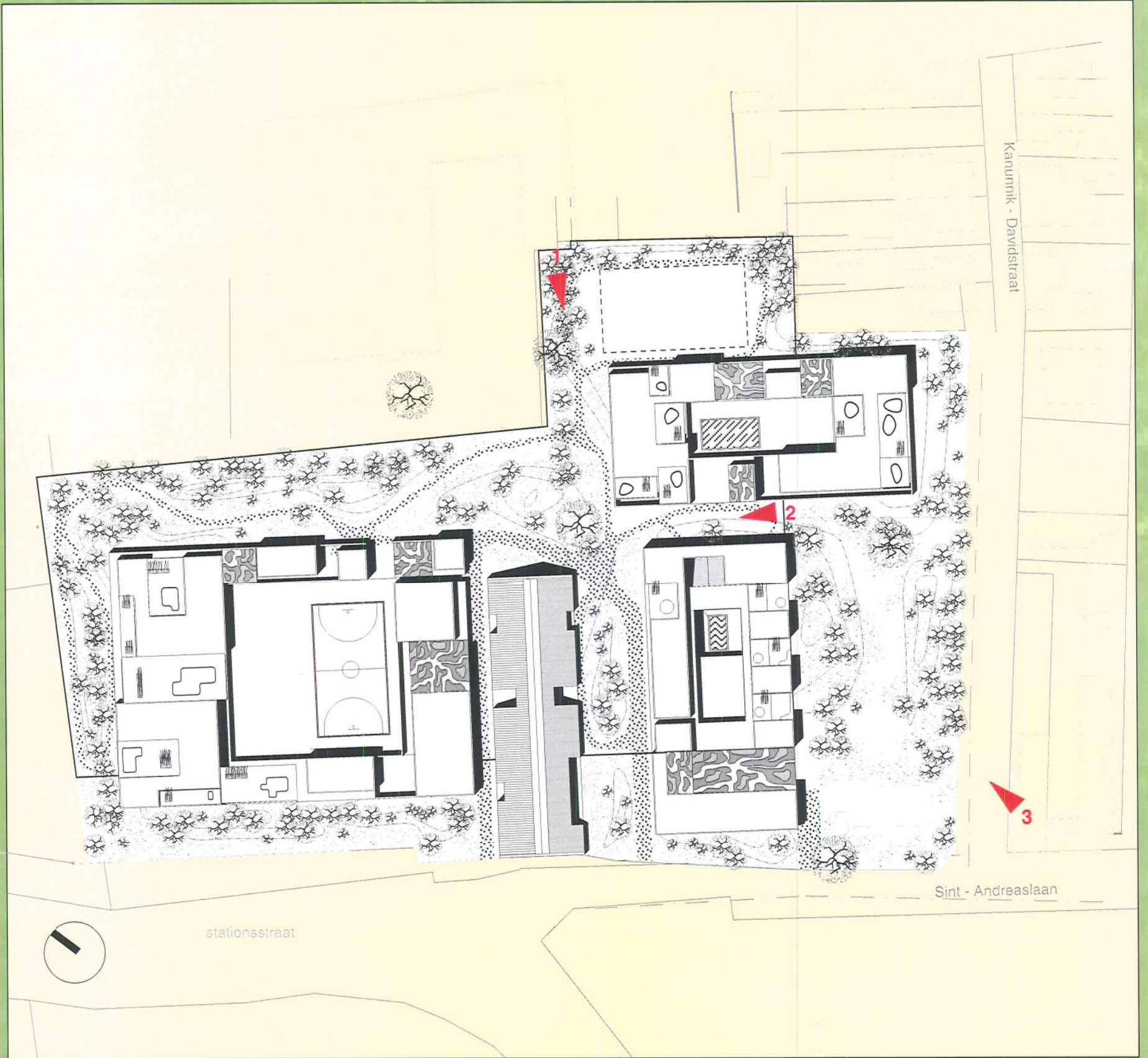
Ruimtelijke kwaliteiten van de locatie zijn vooral de nabijheid van het kanaal en het groen in de omgeving, zoals het Bloemendaalse Bos en het aanwezige groen op de locatie. De aanwezigheid van industriële monumenten als de schuur en het zicht op oude fabriek op het binnenterrein verhogen de kwaliteit van de plek.



- A. Kleinschalige bebouwing ( blauw ) langs de straten loodrecht op het Brugge-Gent Kanaal
- B. Grootschalige bebouwing in de zone daartussen ( geel )
- C. Bloemendaelsche Bos en Brugge Gent Kanaal zijn ruimtes met landschappelijke kwaliteiten
- D. Zichtas op fabrieks schoorsteen



# de Plek



Plan

Schaal 1:1000

# het plan



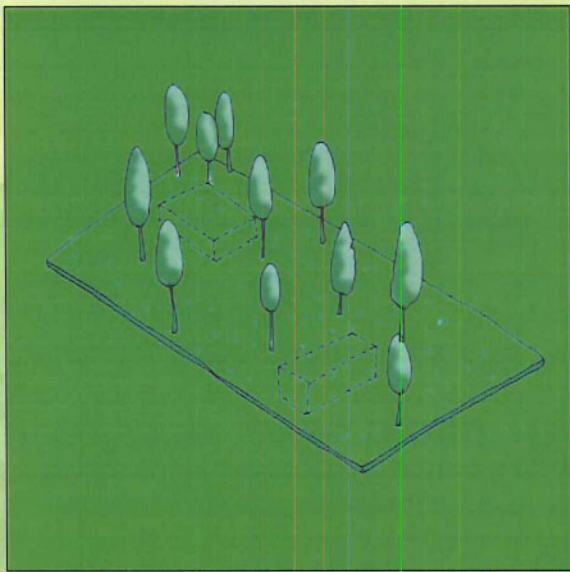
1. zicht op entreegebied tussen schuur en open afdelingen vanaf het groene sportveld.



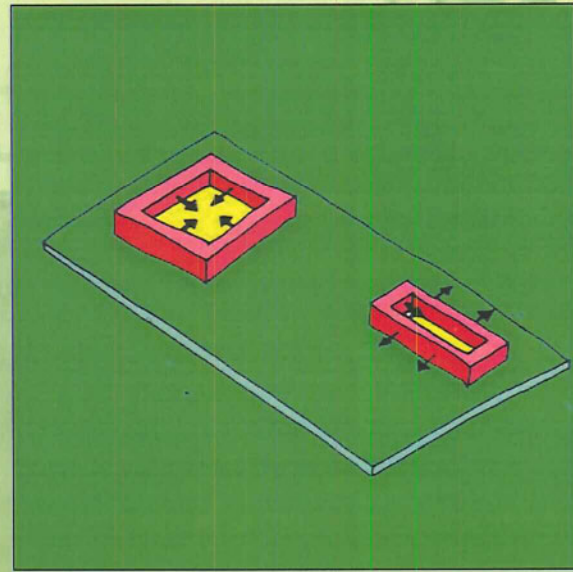
2. zicht op schuur en gesloten afdelingen vanuit de halfopen afdelingen



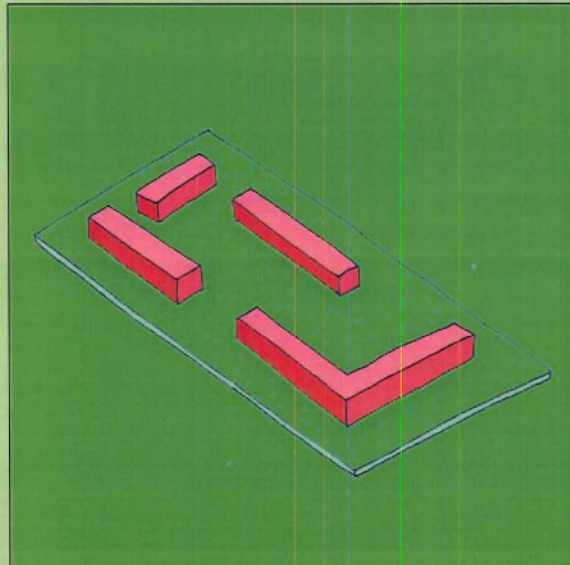
3. kleinschalige en transparante bebouwing aan de Kanunnik Davidsstraat



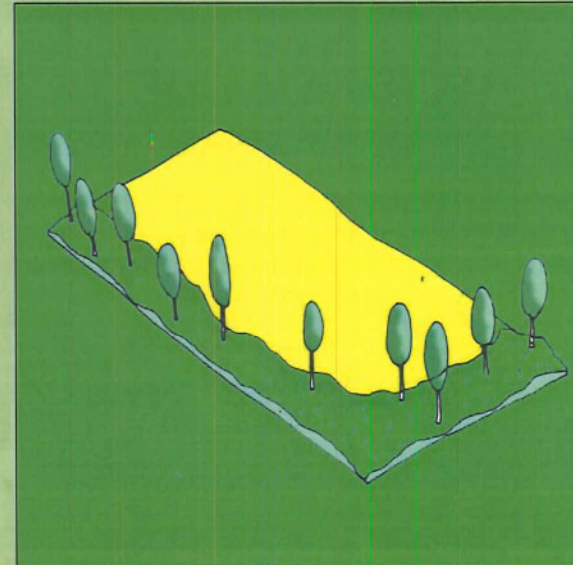
Bestaande bomen transformeren tot nieuw aan te leggen park.



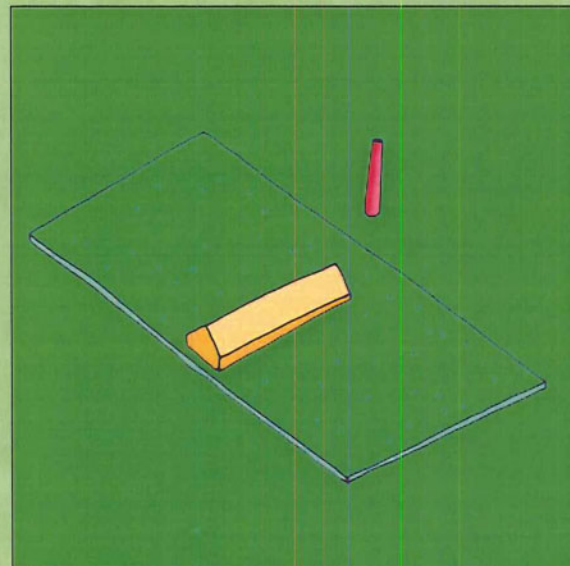
Leefgroep 1 en 2 voornamelijk op hof oriënteren, groot binnenterrein  
Leefgroep 3 en 4 voornamelijk op park en openbare ruimte richten



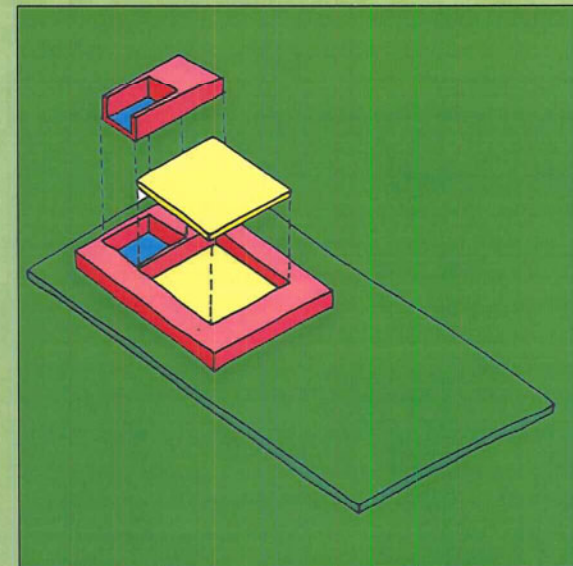
Uitstraling: de gebouwen als scheiding tussen de instelling en omgeving: geen hekken, slechts poorten en gebouwen.



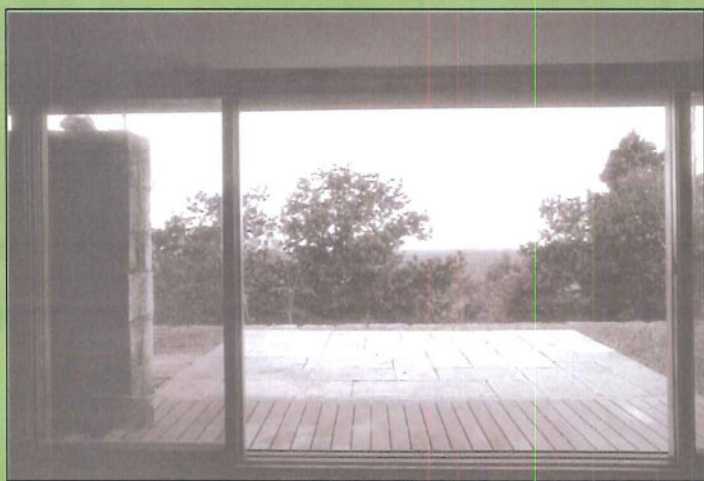
Uitstraling: openbaar park als onderdeel van overgang tussen instelling en omgeving



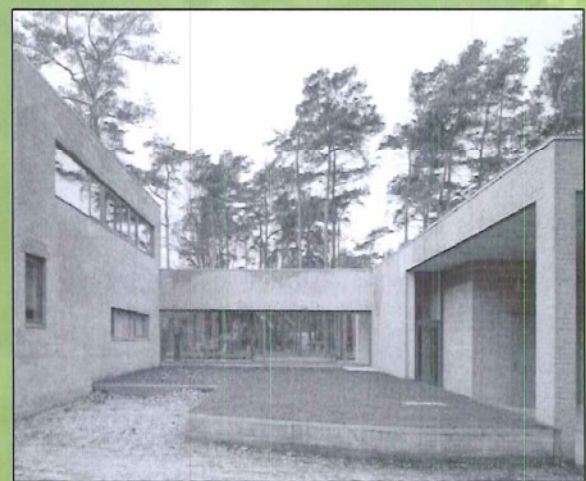
Uitstraling: schuur als eye-catcher en beeldmerk van geheel, industrieel erfgoed als kwaliteitverhogend middel inzetten



Gebouwen in het park,  
Binnenhoven ommuurd door programma,  
Programma richt zich op patio's



zicht vanuit units



Patio

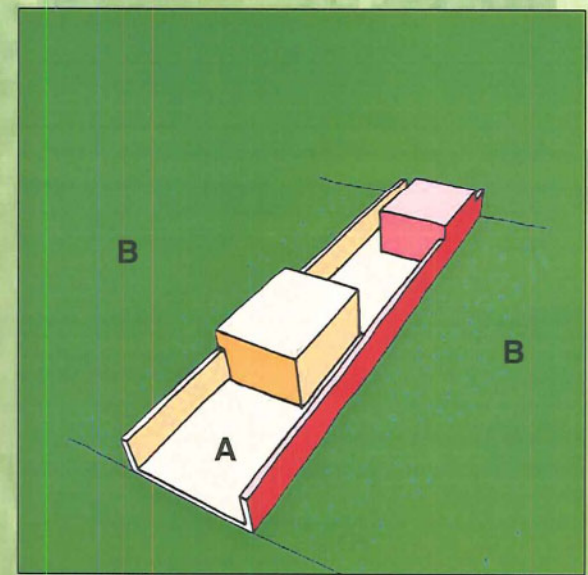


Wanden vormen scheiding tussen instelling en buitenwereld

Gebouwen worden geplaatst tussen twee wanden

Twee typen buitenruimte ontstaan: patio ( A ) en park ( B )

De patios kunnen van karakter verschillen



De wand wordt verschillend gematerialiseerd, afhankelijk van de plek op de locatie

Metselwerk dicht

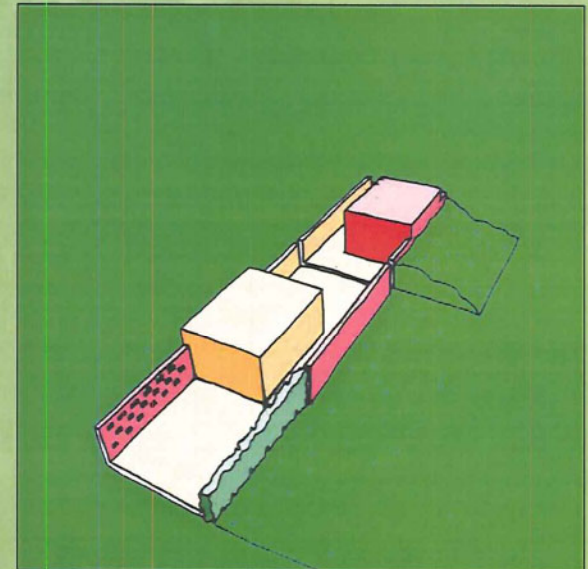
Metselwerk geperforeerd

Taluds met gras

Hagen / begroeide roosters

houtachtig

transparant niet overklimbaar hekwerk

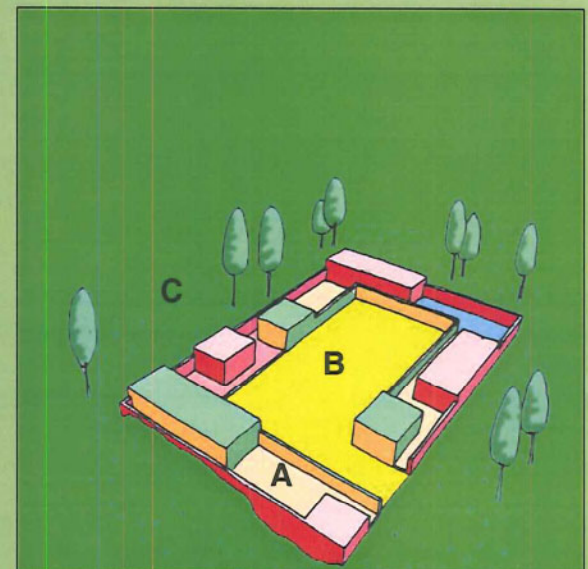


Door het wanden te buigen ontstaan drie typen ruimte

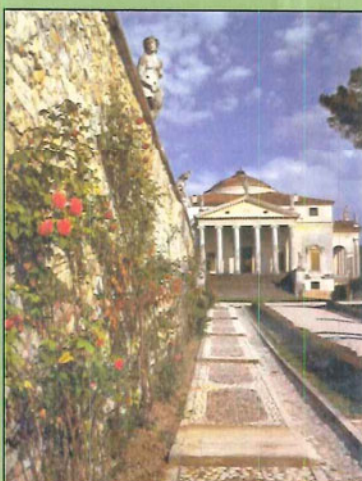
A patio

B hof

C park



Op deze manier ontstaan drie types buitenruimte die een stijgende mate van privacy hebben. Op deze manier kan goed ingespeeld worden op zowel de uitsraling van het complex als de mate van privacy die de verschillende programma-onderdelen nodig hebben.

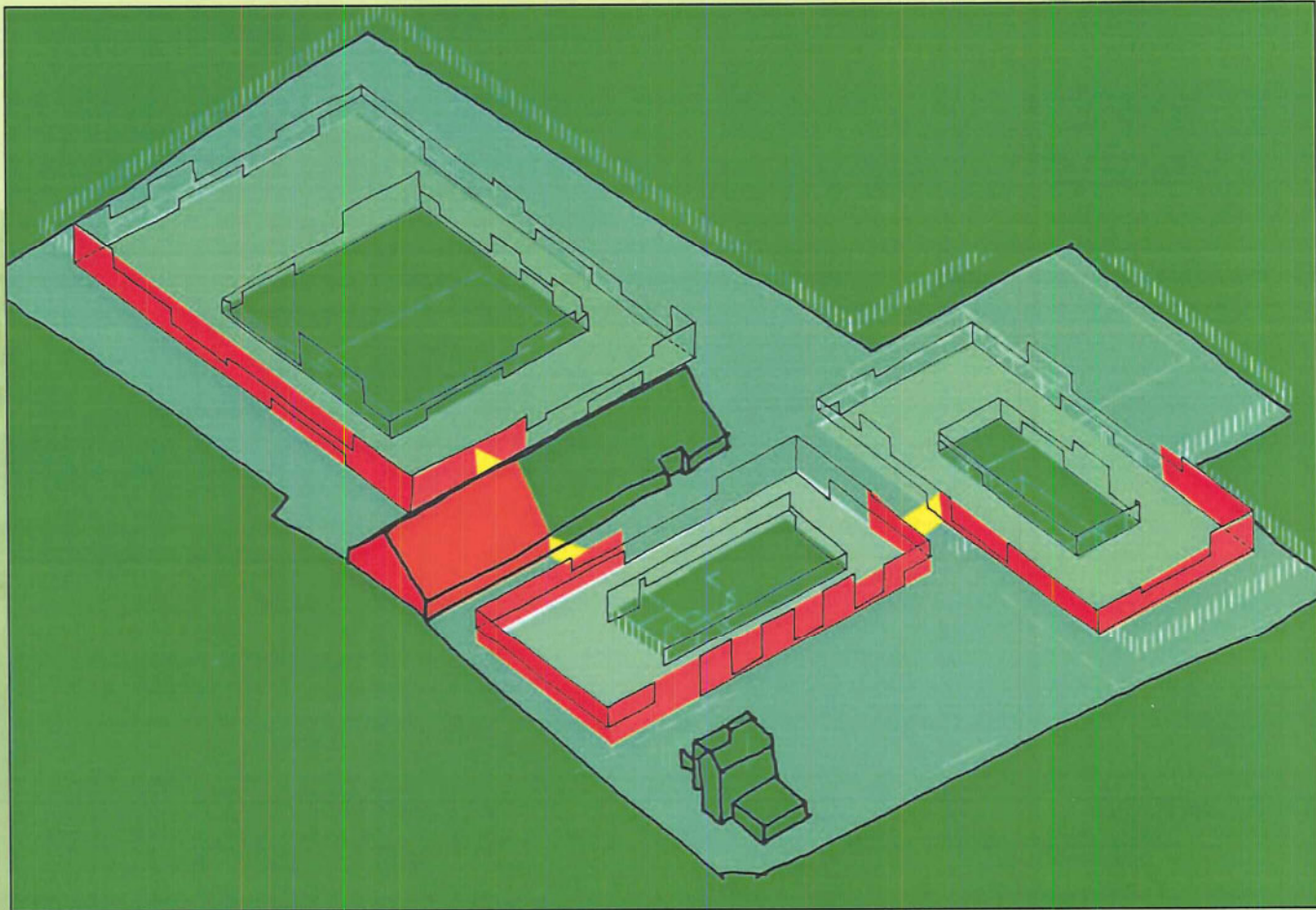


Hof

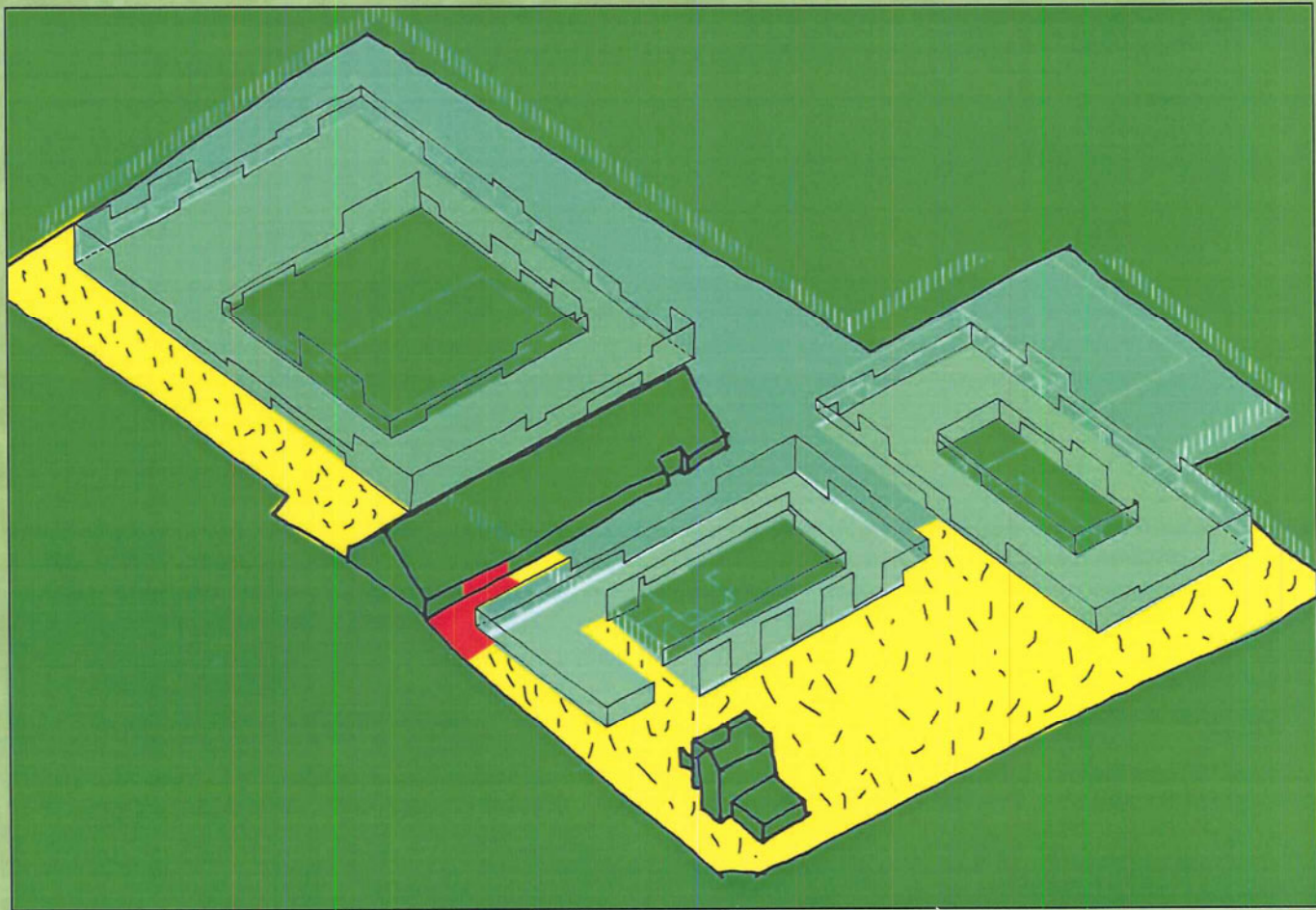


Park

# Ingrediënten



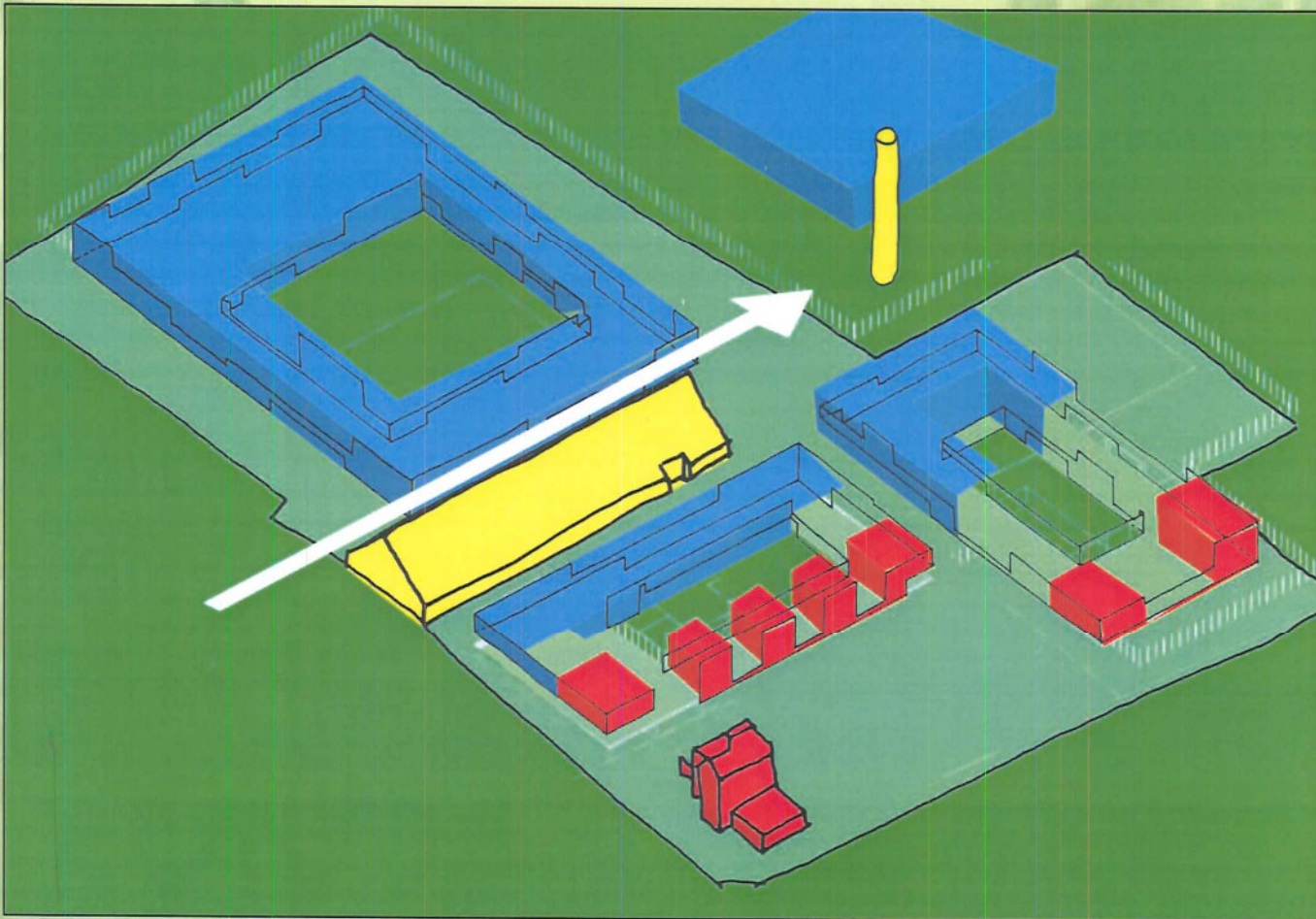
Uitsraling: gebouwen vormen grens tussen instelling en het dorp ( geen hekken ), ( rood )  
poorten tussen de gebouwen ( geel )



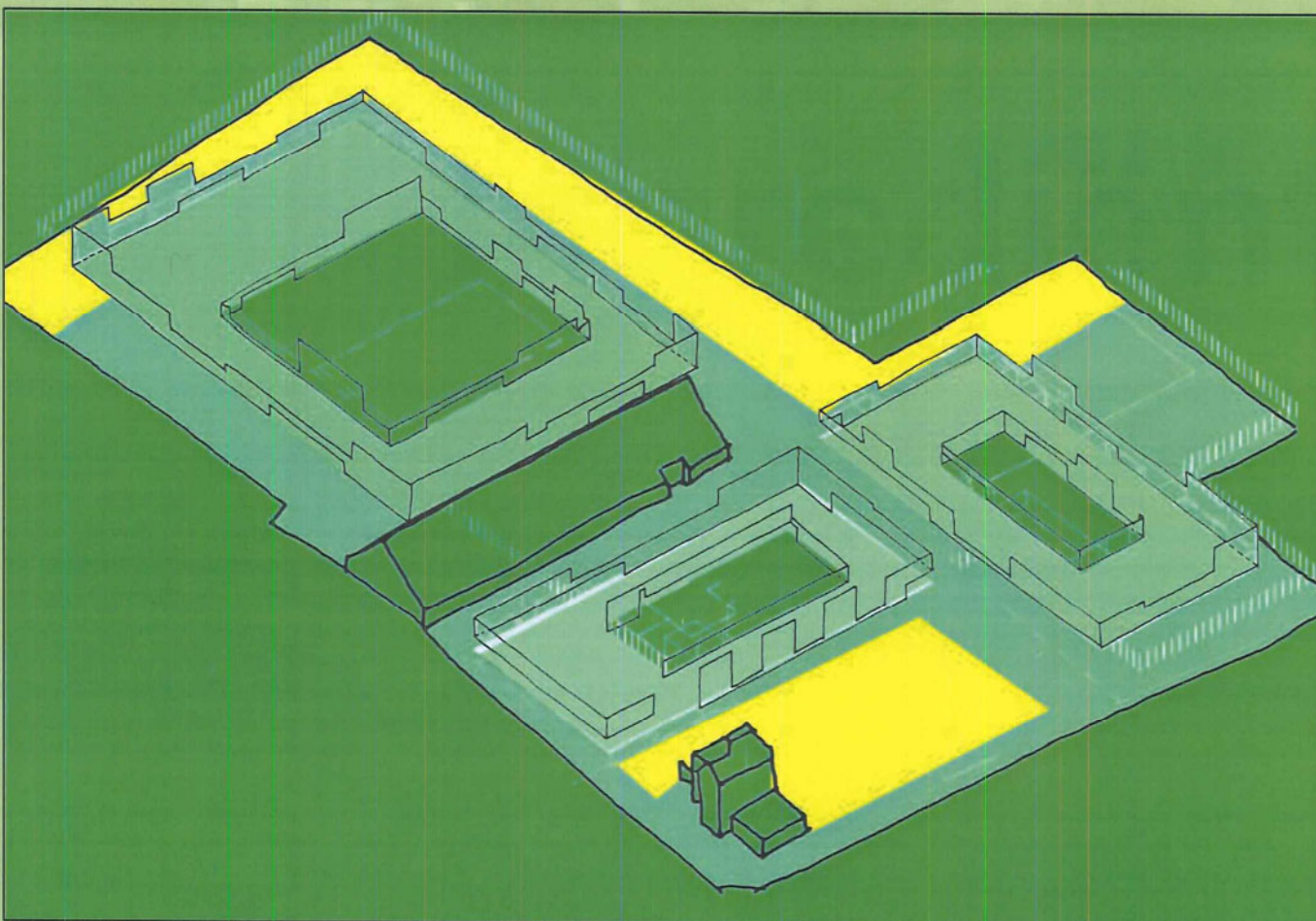
Uitstraling: groene parkachtige groenzoom om het complex, 'cadeau' voor Beernem  
entree bij schuur



impressie vanaf de stationsstraat, schuur als eye-catcher van de instelling



gebouwen in de maat van de bebouwing langs de Kanunnik Davidstraat ( rood )  
 Gebouwen van grotere maat in binnengebied ( blauw )  
 schuur als eye-catcher, schoorsteen als beelddrager

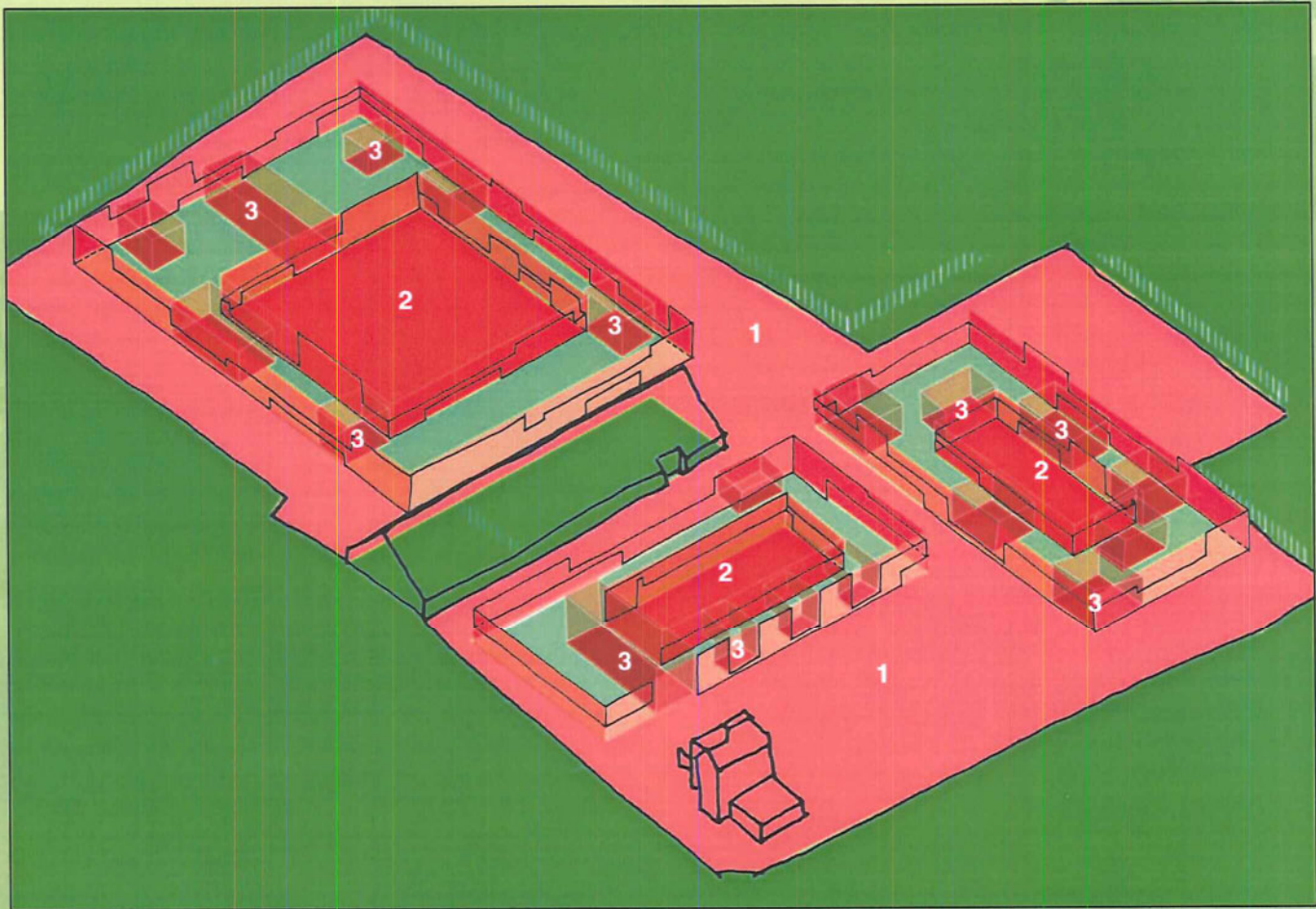


eerste fase: aanleg van een park voor de instelling, bestaand groen gebruiken ( geel )

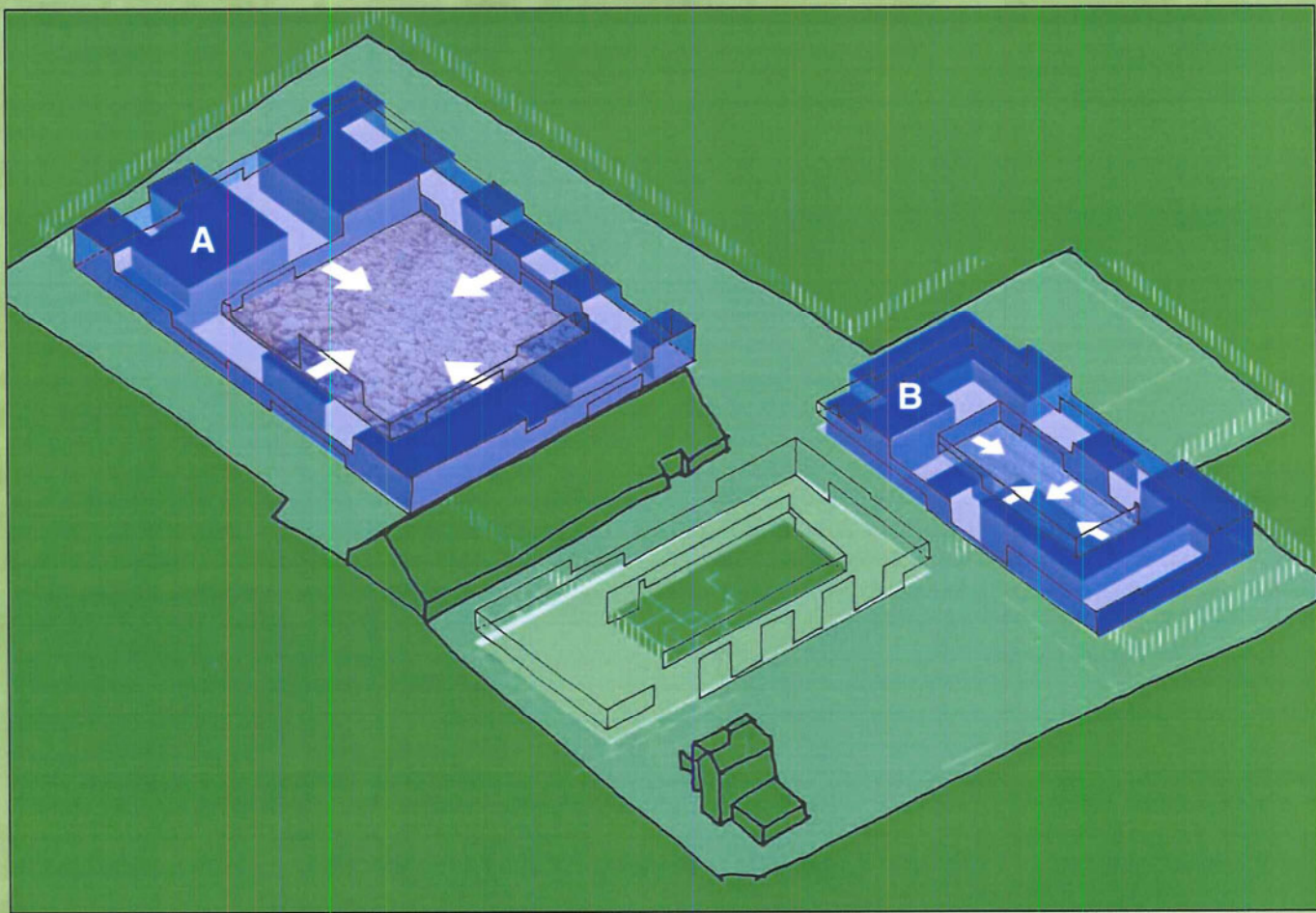
park met bestaand en nieuw groen, schoorsteen als beelddrager



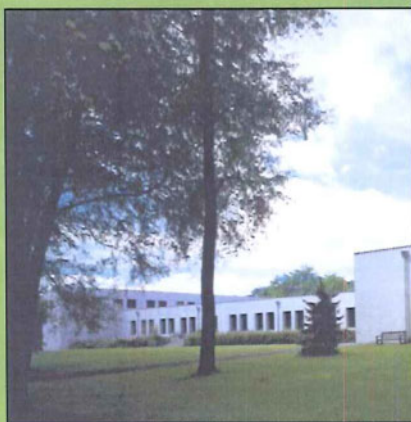
# ingrediënten



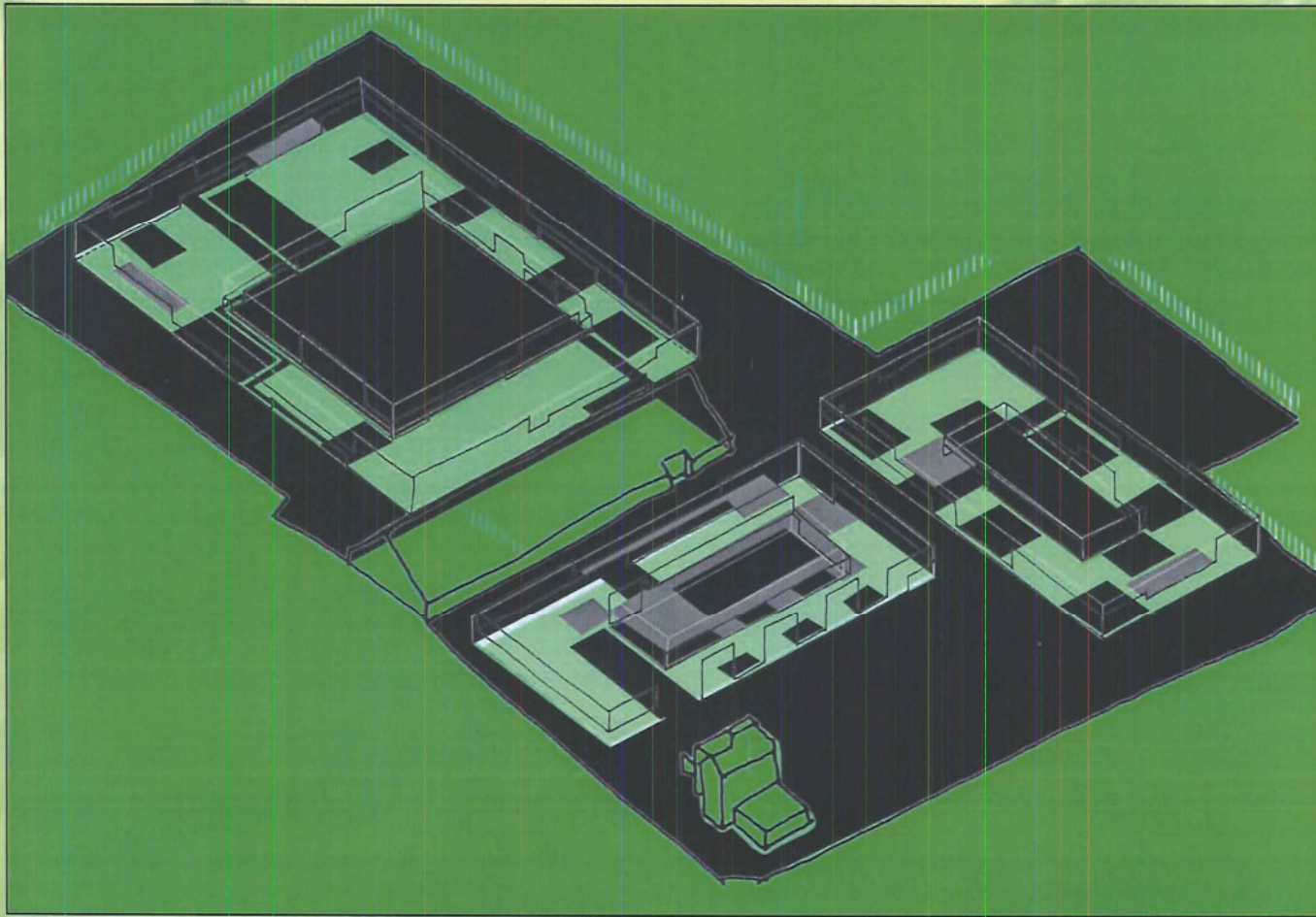
Verlichting, Verluchting, Veiligheid  
 Wanden bepalen buitenruimten, in een stapsgewijs groter wordende mate van beslotenheid:  
 1. Park  
 2. Centrale hoven  
 3. Patio's, daktuinen, kloostergangen



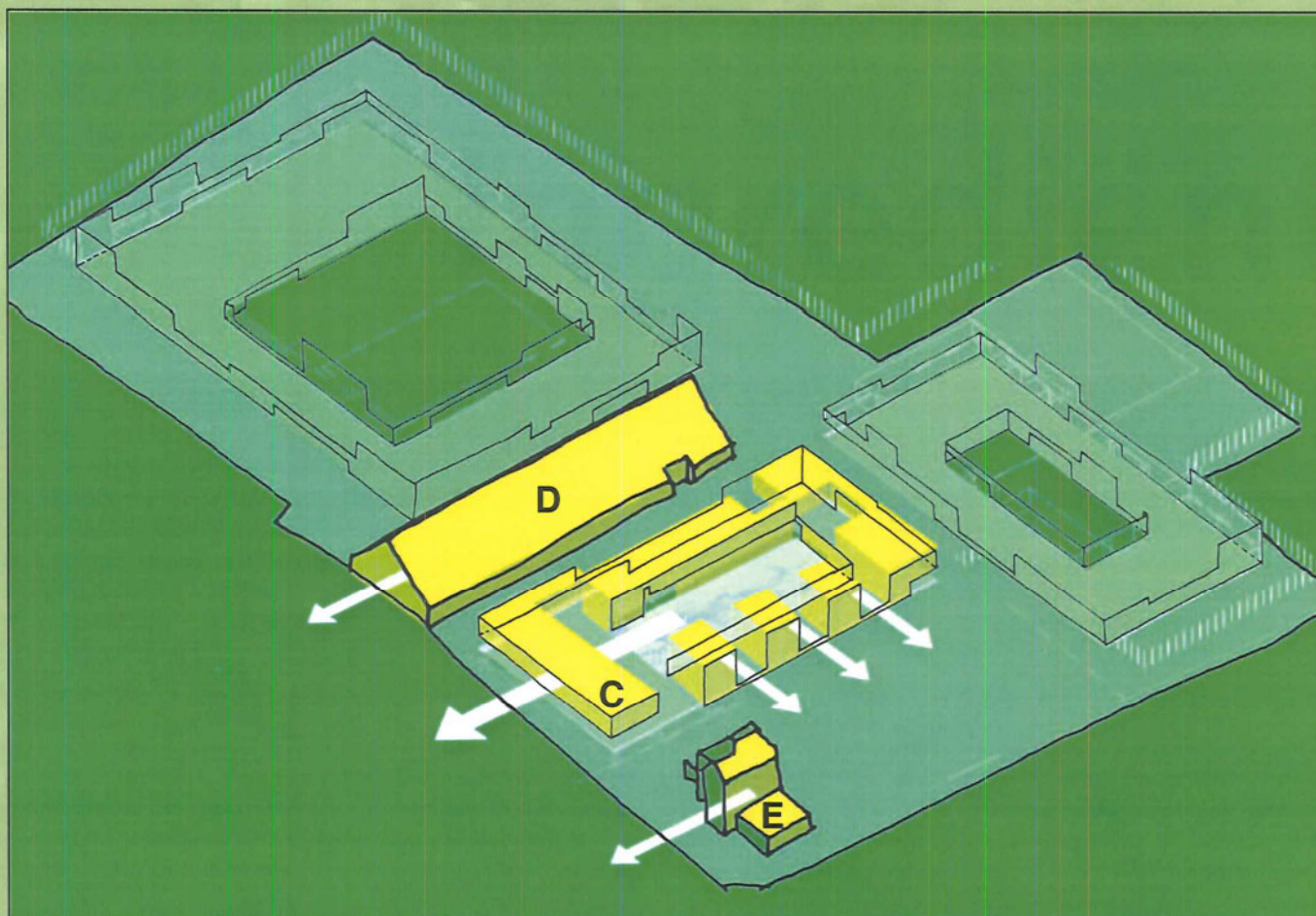
A: gesloten leefgroepen 1 en 2: met name op binnenhof en eigen patio georiënteerd  
 B: halfopen leefgroepen 3 en 4: met name op het park en het eigen binnenhof georiënteerd



groter wordende mate van beslotenheid: park-hof-patio



Verlichting, Ventilatie, Veiligheid  
 Veel buitenruimte: grote openheid op het terrein met maximaal 2 lagen hoge bebouwing.  
 1-laags bebouwing met daktuinen: grijs, lucht op begane grond: zwart.  
 Aantal daktuinen (relatie met omgeving) nemen toe naarmate het blok een meer openbaar karakter krijgt.



C: begeleid wonen en kamertraining, voornamelijk op de openbare ruimte georiënteerd (kantoorfuncties en grootkeuken op de begane grond.)  
 D en E toegankelijk voor bezoekers / dorpingen, openbare functies op straat en park georiënteerd.



grotere openheid, meer wereldser  
 materiaalgebruik in groepen C en D



# ingrediënten



golvend grastapijt



houten platform



bamboe



heide



hekwerk

### wandelpark

De ruimte rondom de bebouwing wordt ingericht als een wandelpark met bomen en gras. Het maaiveld wordt plaatselijk verhoogd zodat een licht golvend grastapijt ontstaat. De bollingen in het gras zorgen voor een ontspannen sfeer en kunnen in de zomer gebruikt worden als zonplek. Betonnen paden met een verfijnde structuur verbinden de verschillende entrees en vormen een circuit van wandelpaden. In het gras uitgestrooide sneeuwklonks luiden ieder jaar het voorjaar in.

### 3 binnenhoven

Analoog aan de geslotenheid van de bebouwing worden ook de drie binnenhoven verschillend ingericht. De hoven worden allen voorzien van een natuurstenen verharding waarin een centraal element is geplaatst. Zo vormt een 20 cm verhoogd speelveld een zwevend vlak voor het grootste hof. Een opgetild houten platform gevuld met heesters vormt een bloeiend podium. De kleinste hof wordt voorzien van een vijver met waterlelies dat als een vlakke spiegel in het hof ligt en de lucht reflecteert.

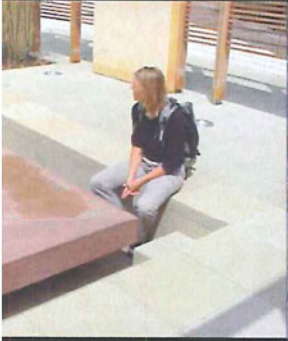
### patio's

De patio's vormen de meest besloten buitenruimtes in het complex. Hier is plaats voor bezinning en rust. Deze ruimtes onderscheiden zich in kijk- en verblijfsruimtes. De kijkruimtes vormen vrolijke schilderijen in het gebouw en zijn voorzien van een patroon met een fragiele beplanting zoals heide en bollen. De verblijfsruimtes zijn evenwichtig ingerichte ruimtes. De vloer van deze ruimtes is voorzien van een natuursteen half-verharding. In de ruimtes staat een houten zitelement waarin geurende vaste planten staan. Een vlak met ruisende bamboe associeert met de invloed van de buitenwereld.

Alle buitenruimtes zijn op een zo onderhoudsvriendelijk mogelijke manier ingericht.



# buitenruimte

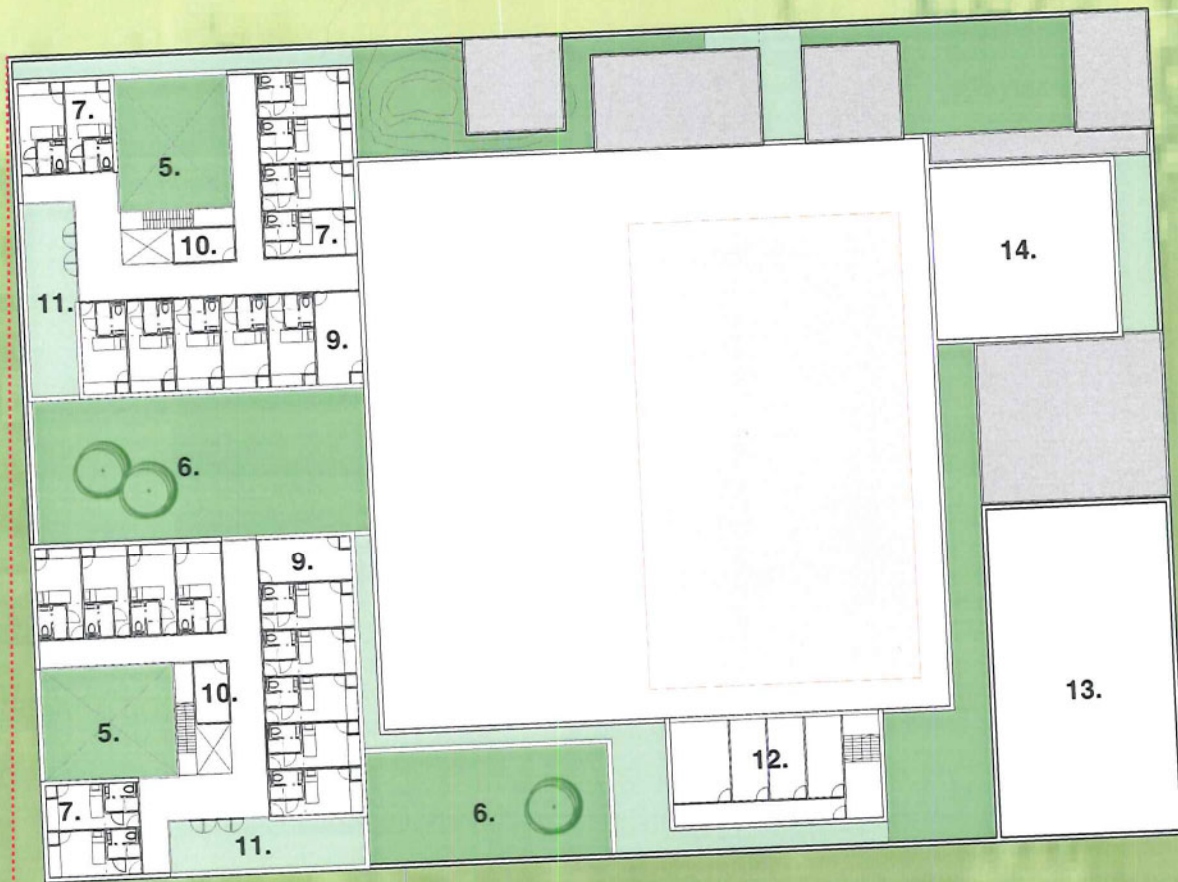


ment

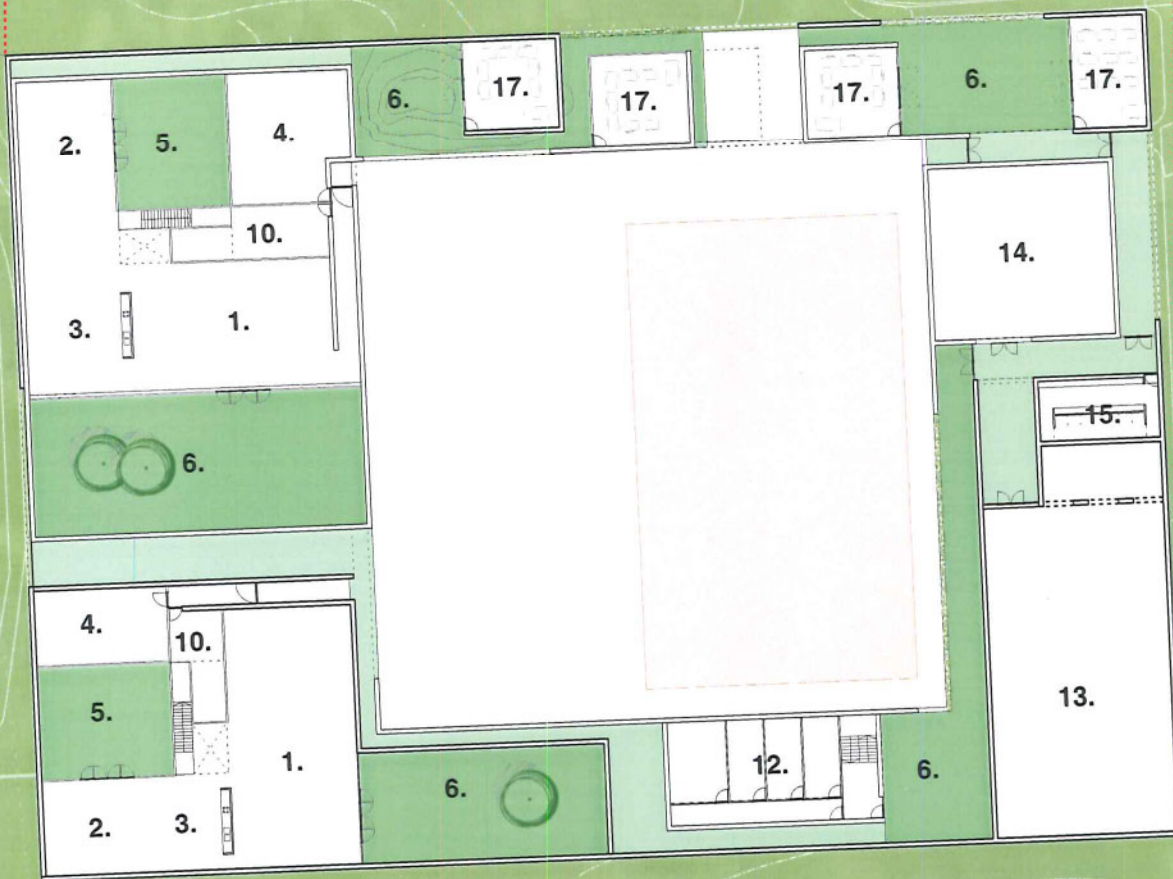
vijver

halfverharding





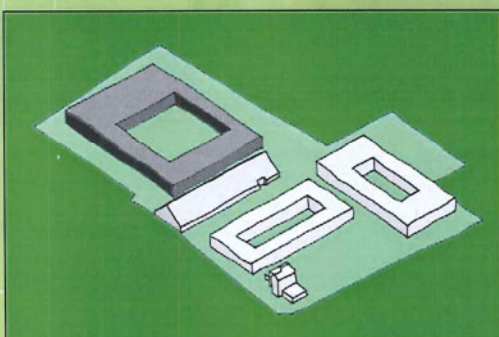
verdieping 1



begane grond

schaal 1:500

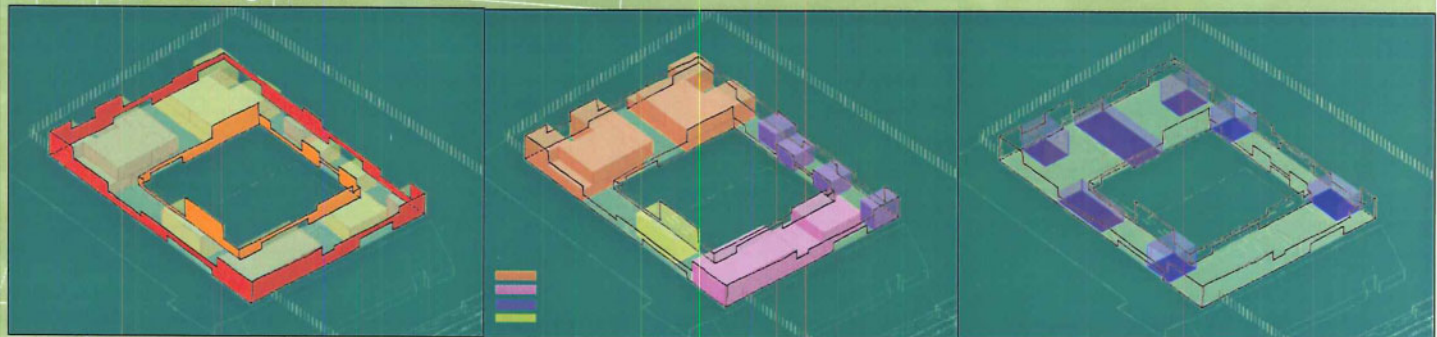
- 1. woonruimte
- 2. eetruimte
- 3. keuken
- 4. bergruimte
- 5. patio
- 6. tuin
- 7. slaapcel
- 8. vide
- 9. strijk-/wasruimte
- 10. begeleiding
- 11. daktuin
- 12. kantoor
- 13. gymzaal
- 14. fitnessruimte
- 15. kleedruimte
- 16. kantoorruimte
- 17. klasruimte







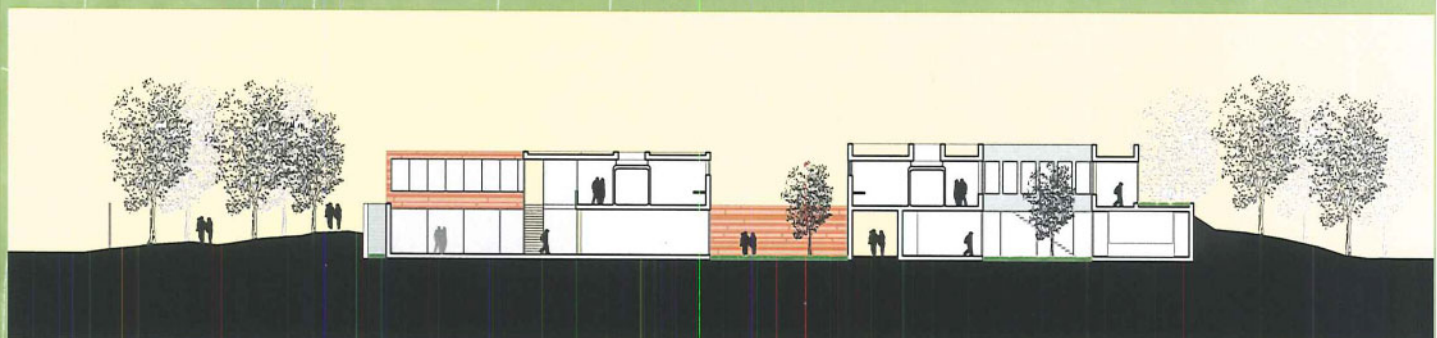
impresie park achter gebouw A



wanden: binnen-buiten

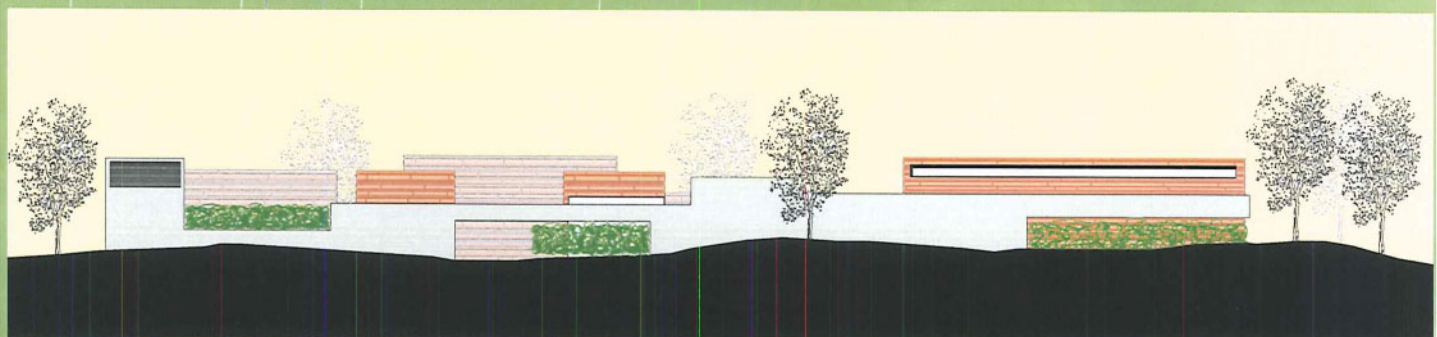
programma

patio's: privé-openbaar



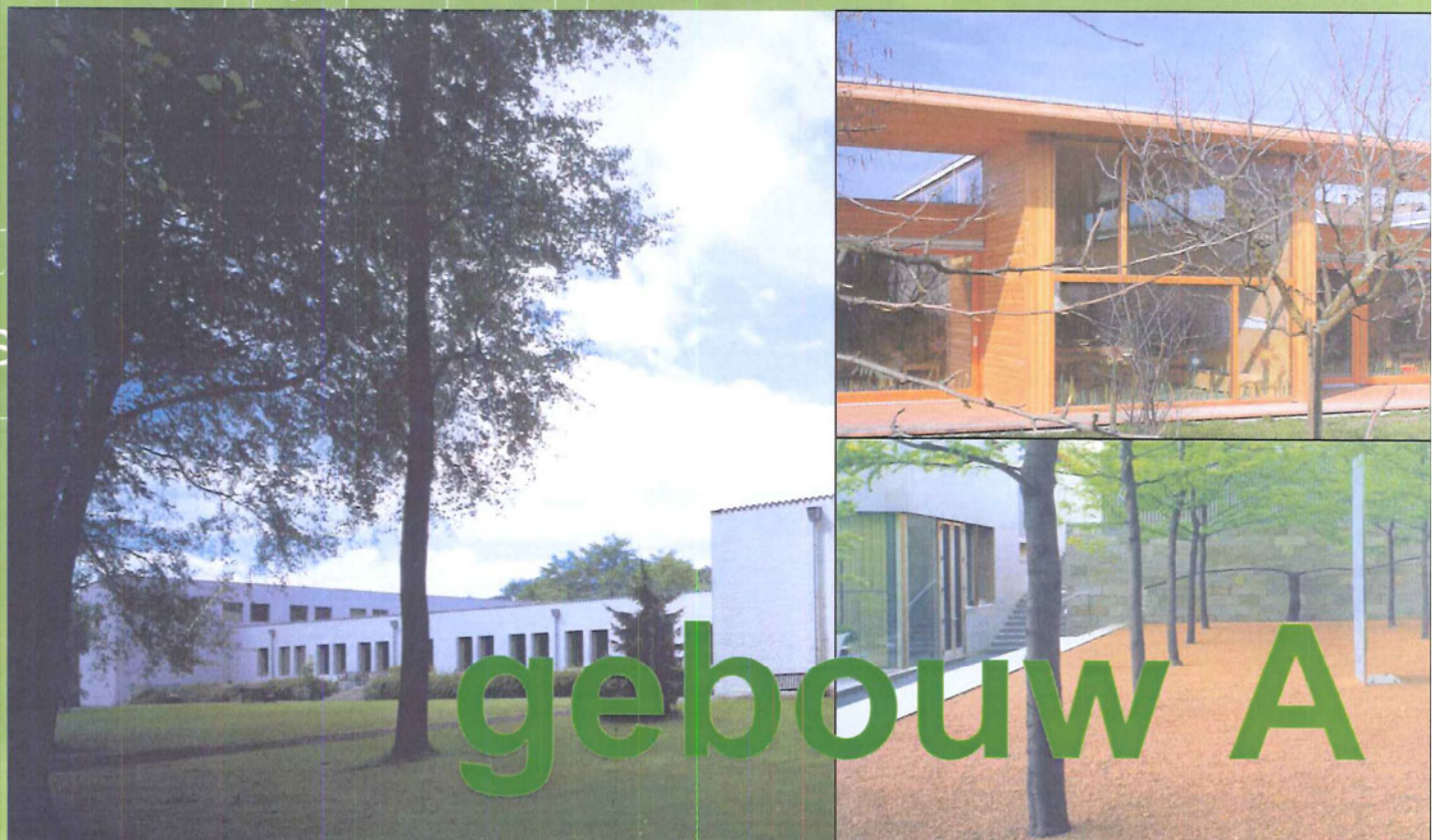
langsdoorsnede over woongroepen

schaal 1:500

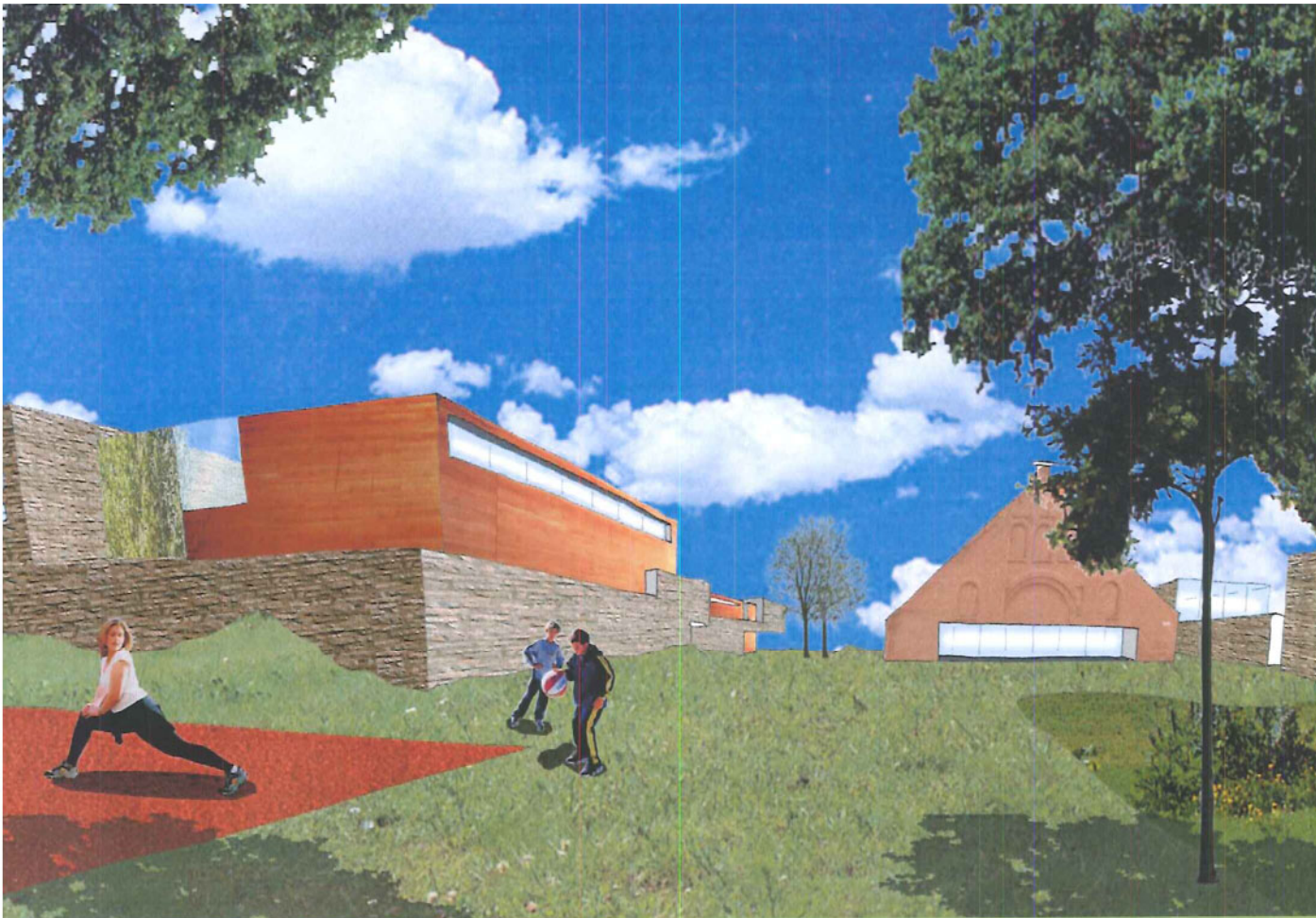


gevel aan noordzijde

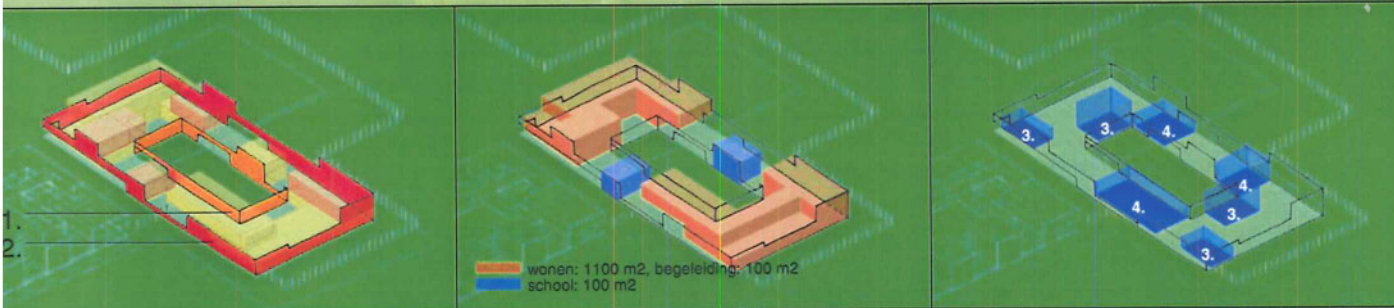
schaal 1:500



gebouw A



links voor gebouw B, park als plek voor verluchting



wanden: binnen-buiten

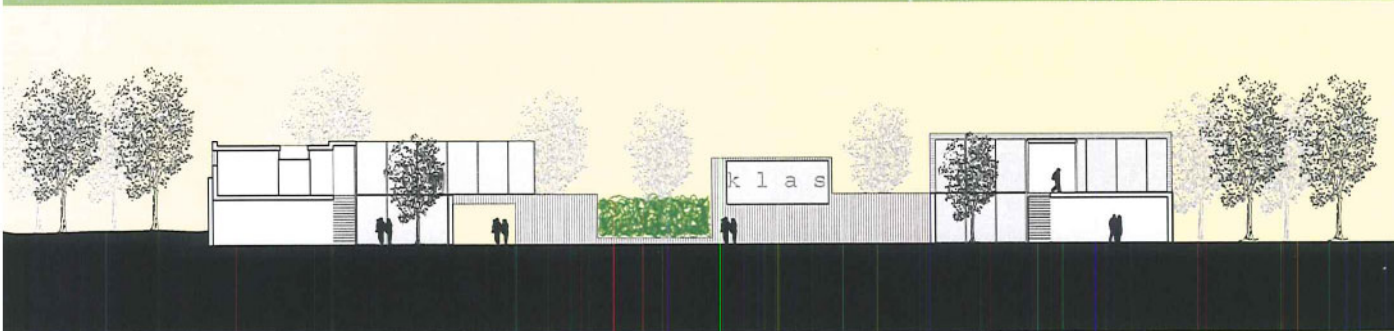
programma:

patio's: privé-openbaar



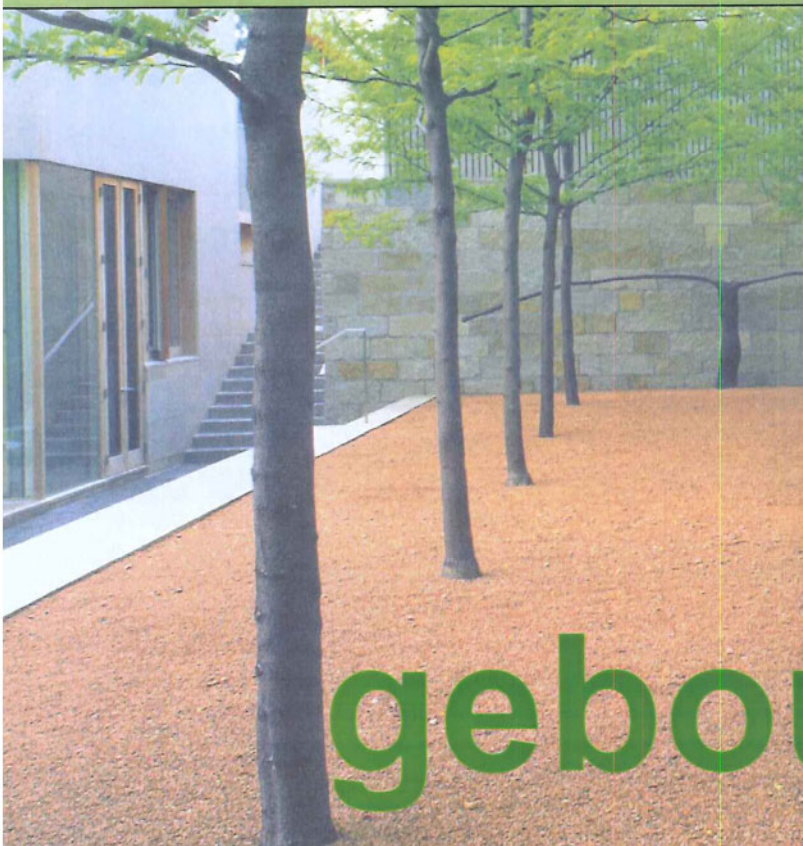
gevel aan zuidzijde

schaal 1:500

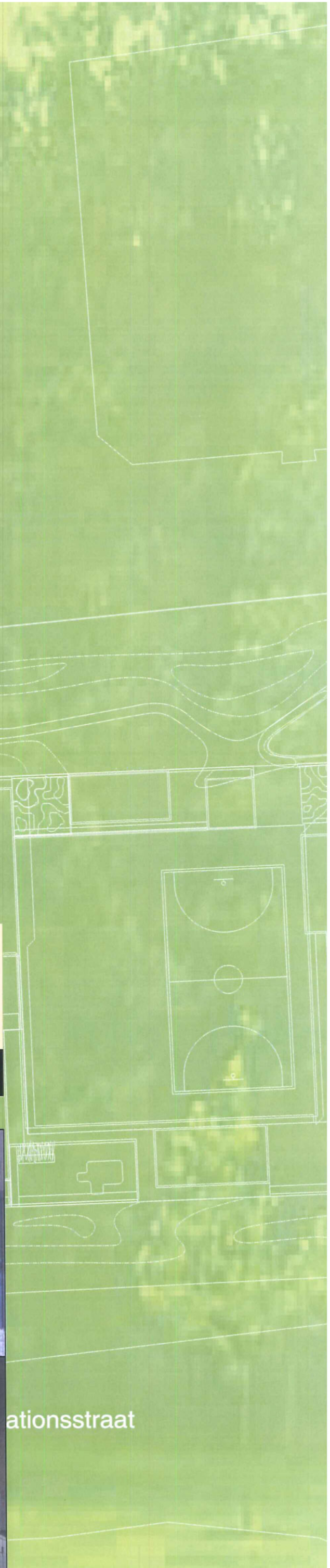


langsdoorsnede

schaal 1:500



# gebouw B

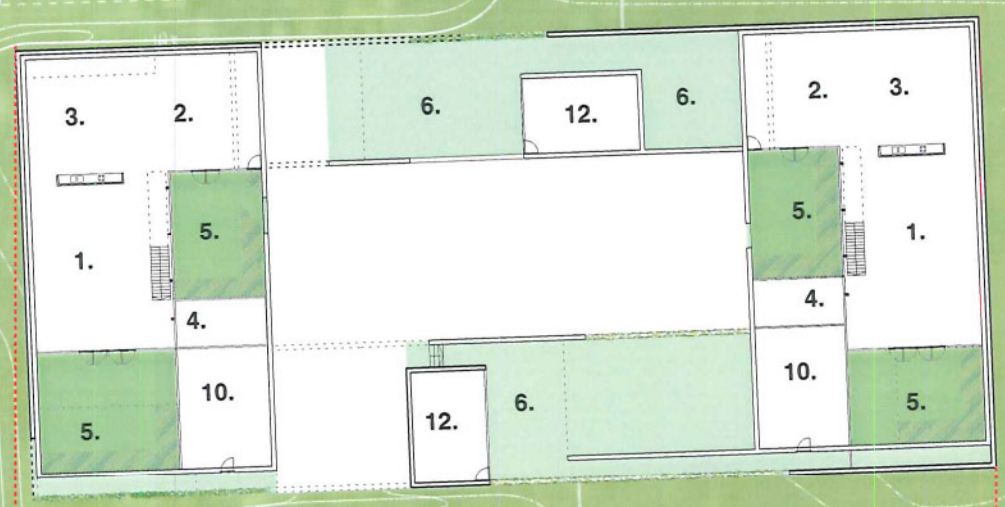


ationsstraat

Kanunnik - Davidstraat

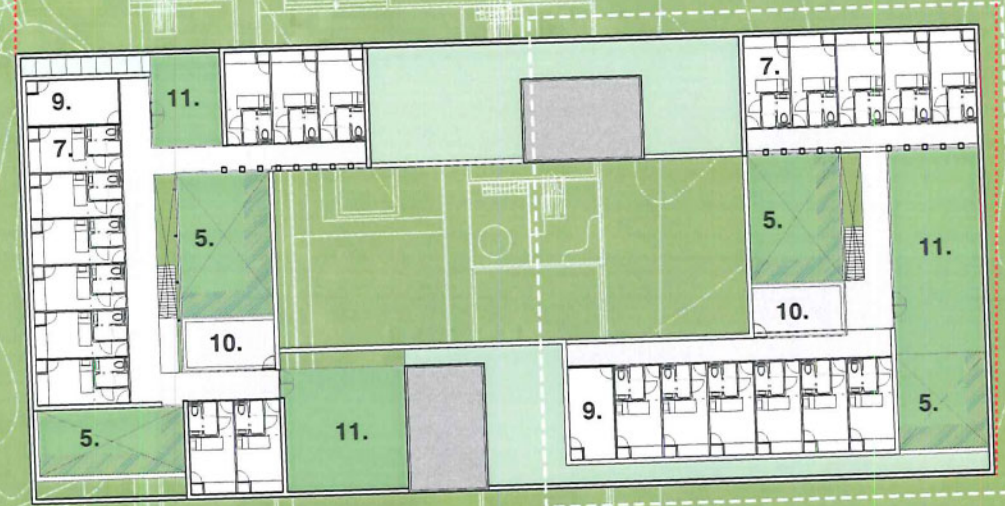
begane grond

schaal 1:500

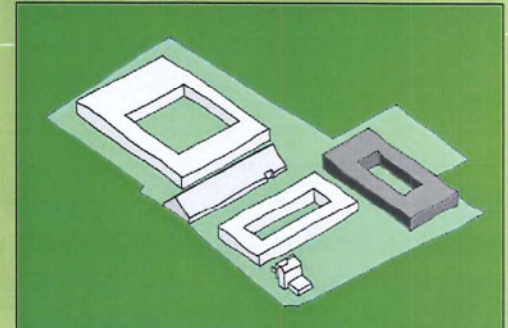


verdieping 1

gedeelte uitgewerkt in "afdeling"

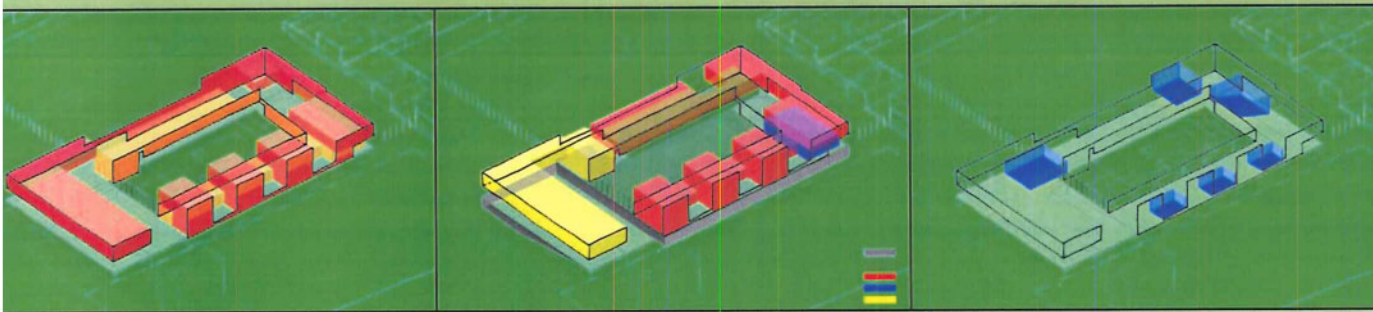


Sint - Andreaslaan





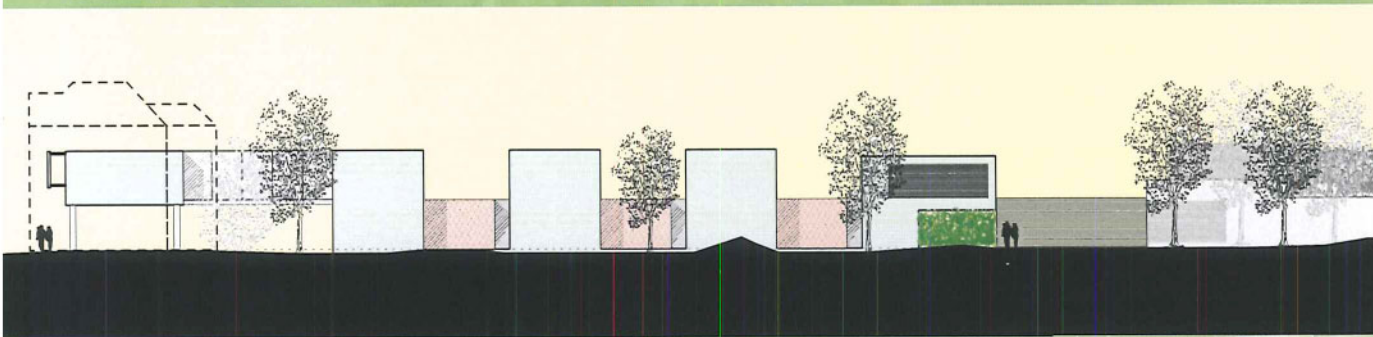
gebouwen in de schaal van de bebouwing in de Kanunnik-Davidstraat



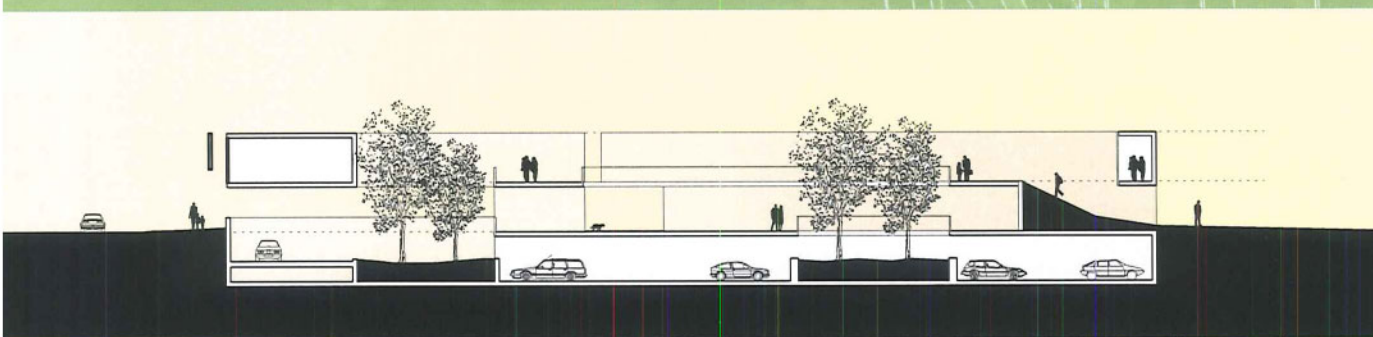
wanden: binnen-buiten

programma

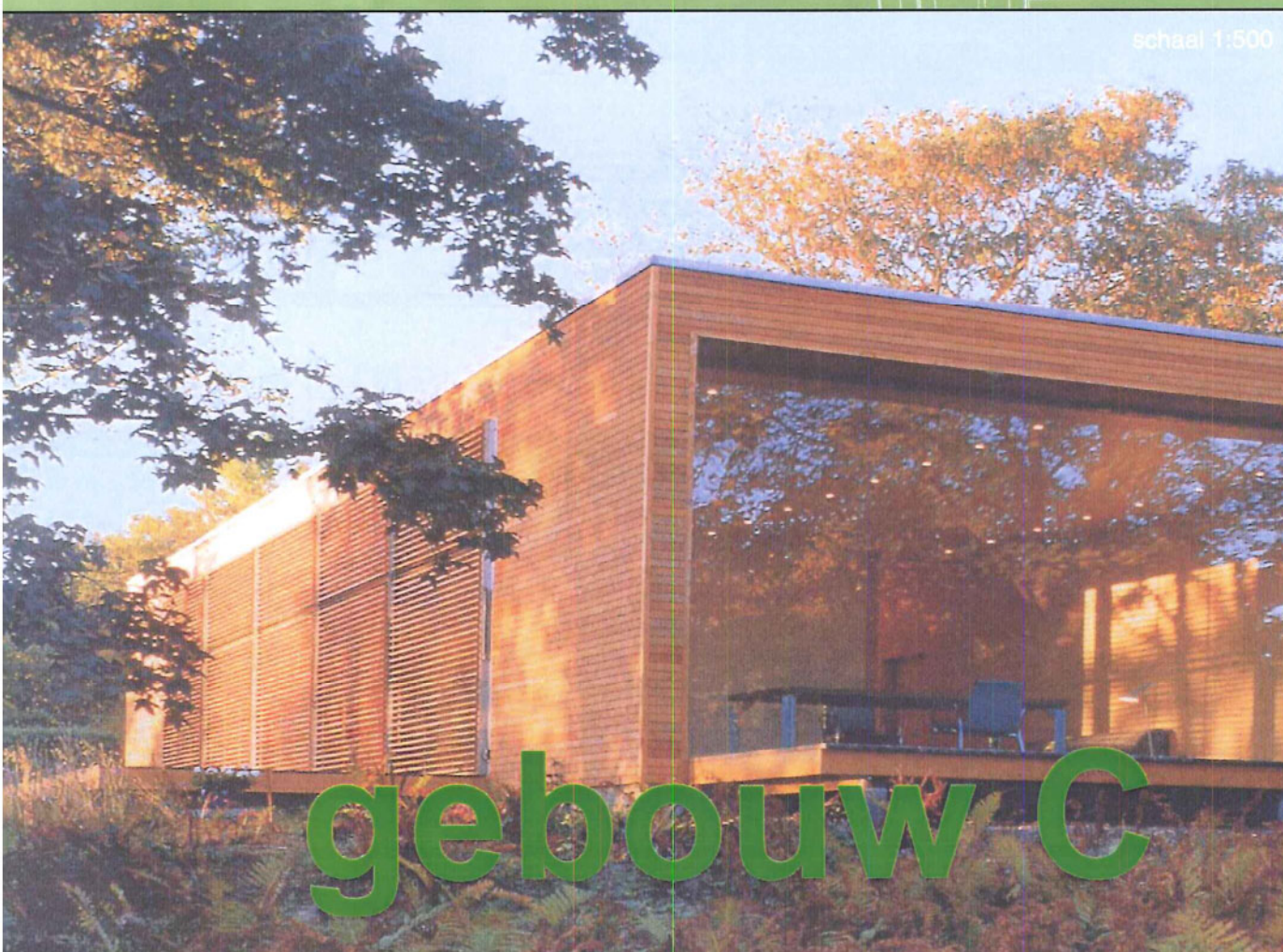
patio's: privé-openbaar



gevel aan de Kanunnik Davidsstraat schaal 1:500

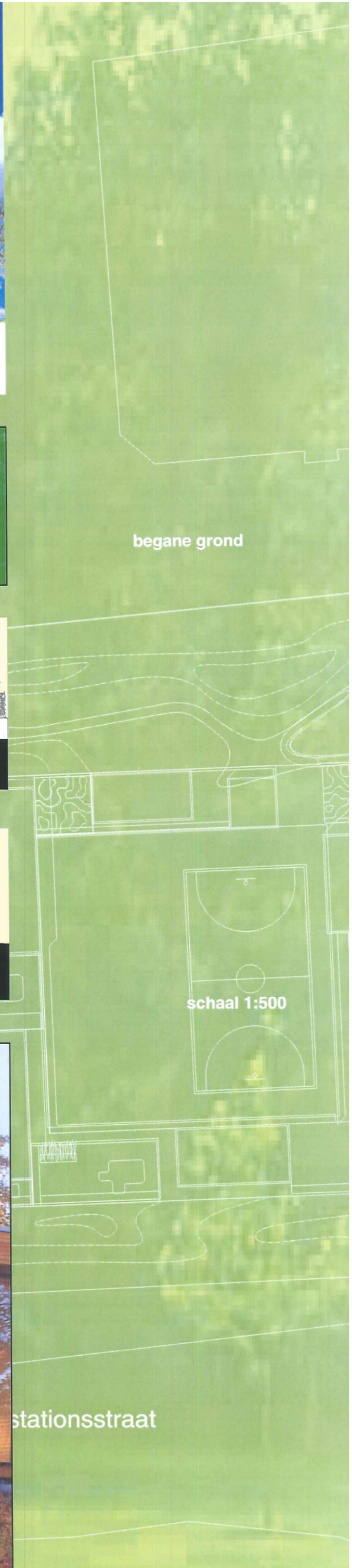


langsdoorsnede



schaal 1:500

gebouw C

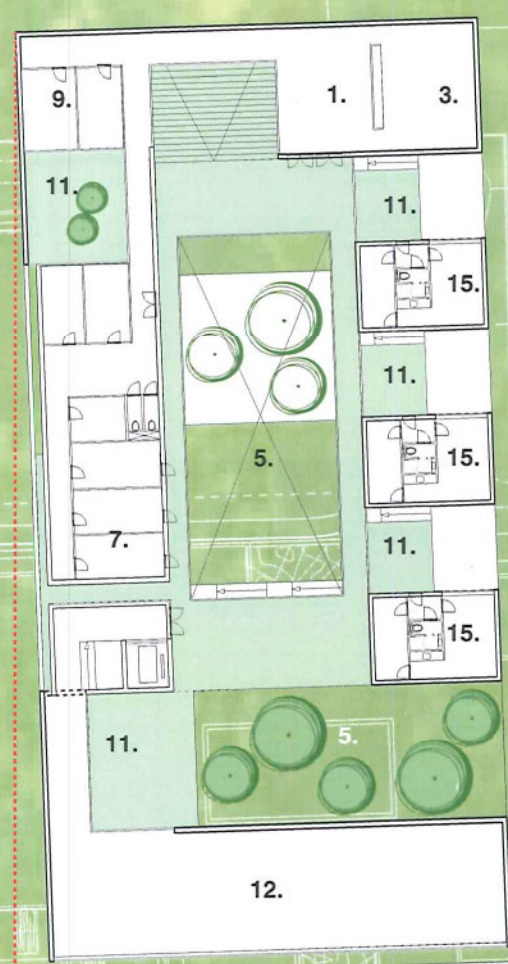


begane grond

schaal 1:500

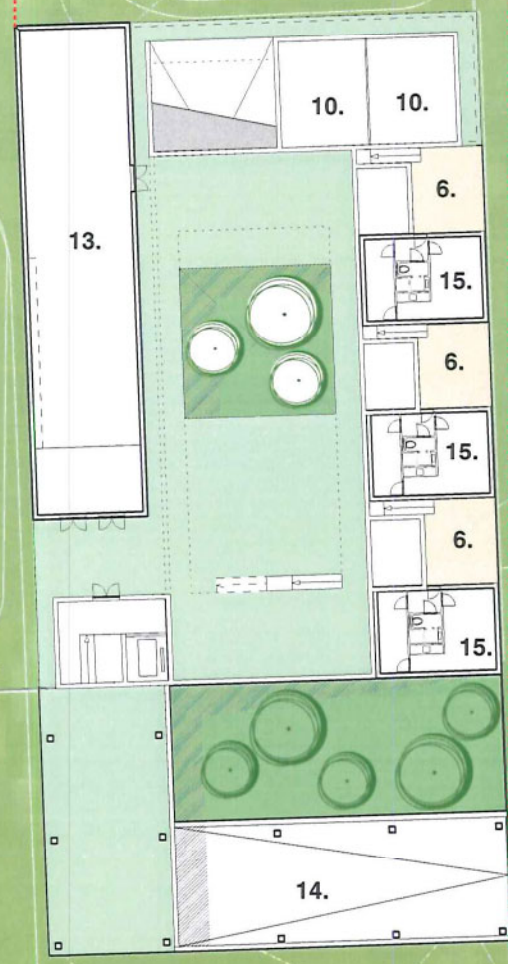
stationsstraat

Kanunnik - Davidstraat



schaal 1:500

verdieping 1



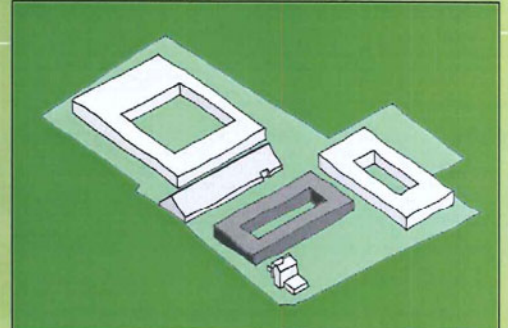
schaal 1:500

- 1. woonruimte
- 2. eetruimte
- 3. keuken
- 4. bergruimte
- 5. patio
- 6. tuin
- 7. slaapcel
- 8. vide
- 9. strijk-/wasruimte
- 10. begeleiding
- 11. daktuin
- 12. kantoor
- 13. keuken/opslag
- 14. helling naar parkeerkelder
- 15. zelfstandige studio

verdieping 0

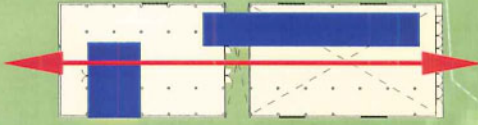
poort

Sint - Andreaslaan





bestaande woonhuis is multifunctioneel inzetbaar ( kantoor, open leefgroep etc)



totale ruimte in schuur voelbaar maken  
dicht programma in twee volumes



buitenruimte scheidt publiek van prive  
dak en dakbeschot lopen duur



ateliers in doos op verdieping  
koppeling tussen publiek en prive



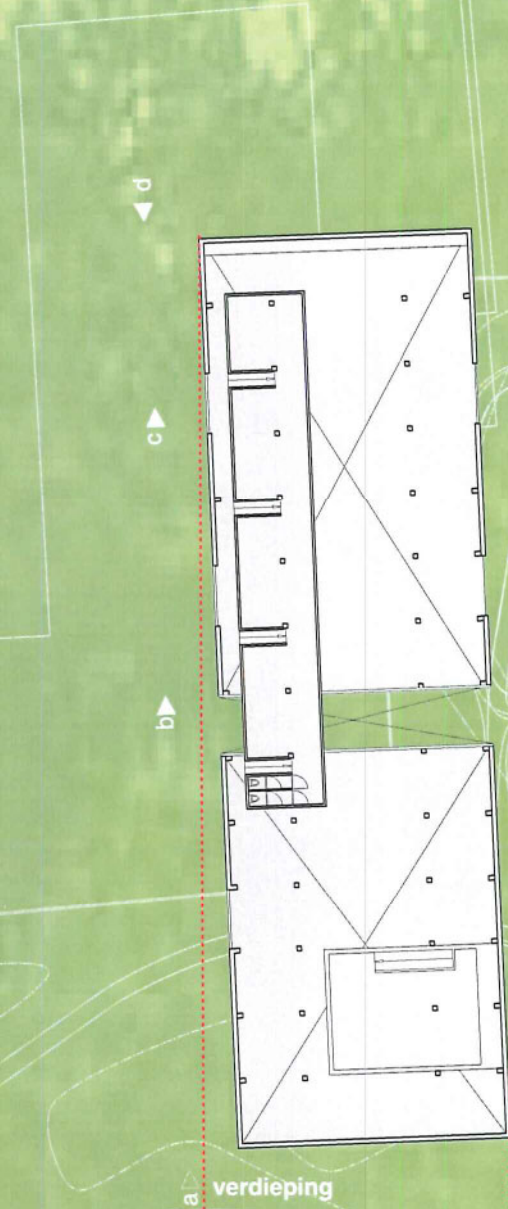
entree aan plein aan zijkant van gebouw



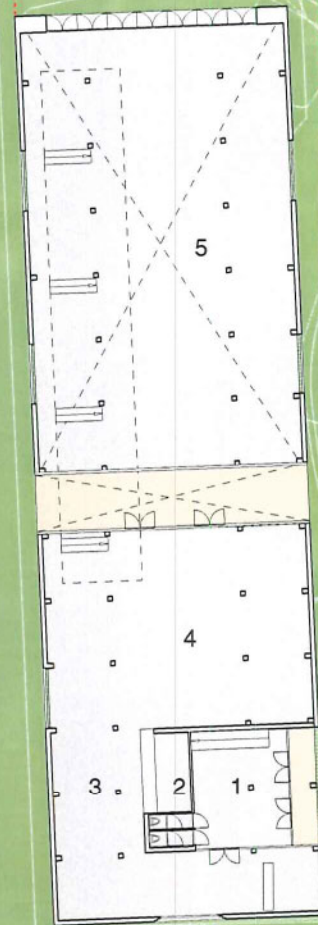
panorama-raam verbindt  
multifunctionele zaal met park



spanten versterken ruimtelijkheid

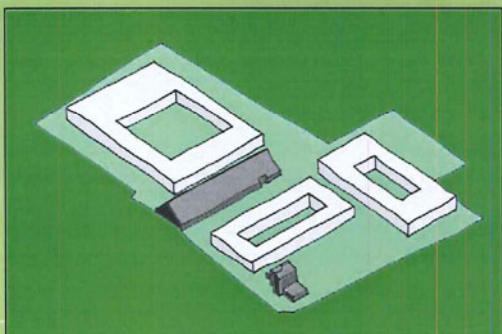


verdieping



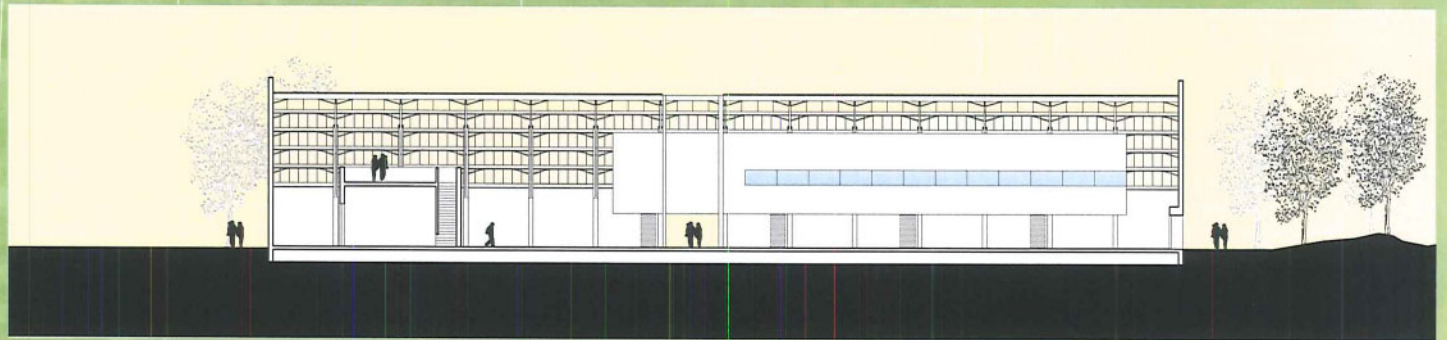
begane grond  
schaal 1 : 500

- 1 entree
- 2 bar pantry
- 3 ontvangst
- 4 feestzaal
- 5 multifunctionele zaal
- 6 ateliers lokalen



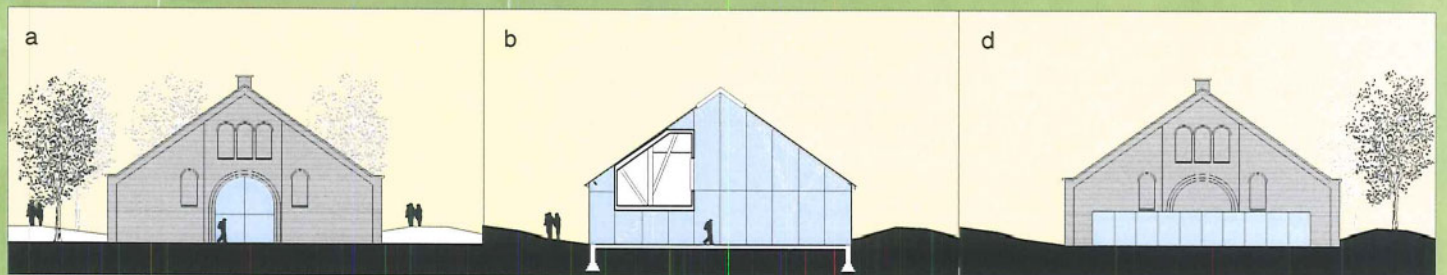


at  
 weinig middelen grote ruimtelijkheid ( Melkemaheerd KVDM)



langsdoorsnede over schuur

schaal 1:500



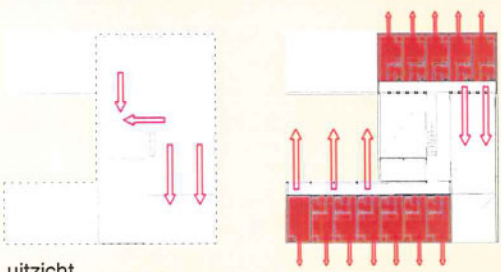
fraaie sobere uitsraling aan stationsstraat

Sint -

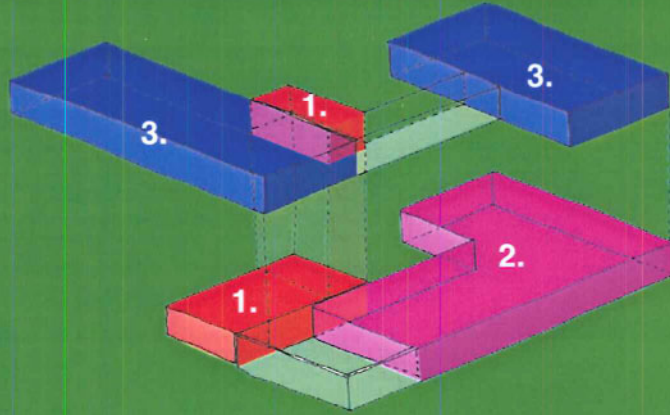
# de schuur



interieur



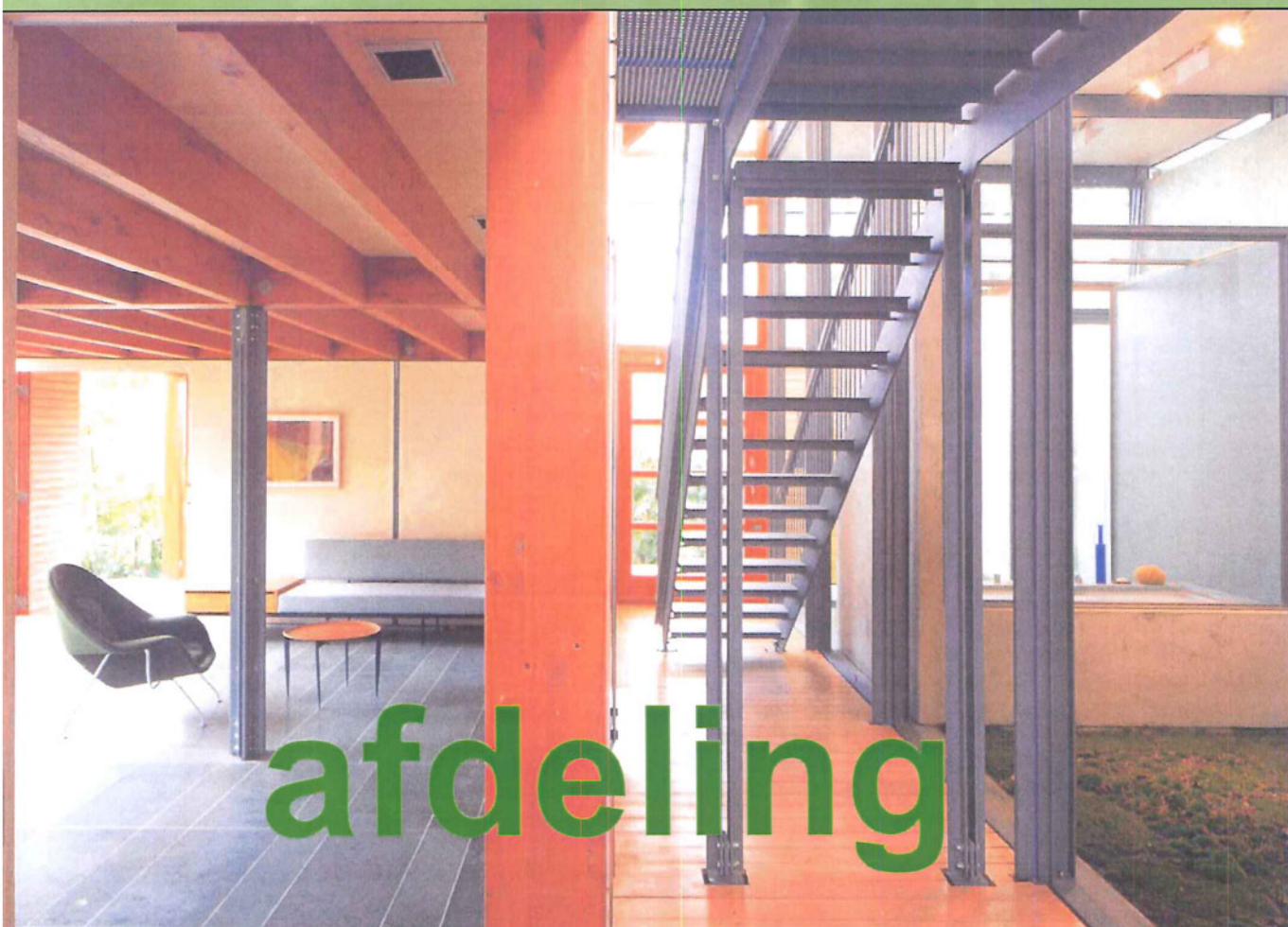
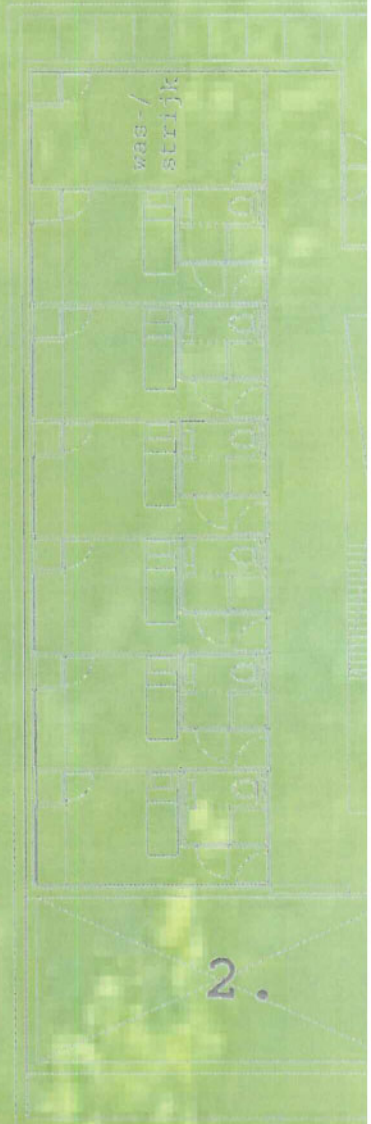
**uitzicht**  
 orientatie van de woning op de eigen patio's  
 orientatie van de afzonderlijke (slaap)kamers  
 met name op de centrale hofruimte, in mindere  
 mate op de directe omgeving (lucht/bomen).



**toezicht**  
 begeleiding heeft zicht op gehele woning  
 door ligging aan patio's en verdeling over  
 twee verdiepingen



**buitenruimte**  
 buitenruimten, patio's en daktuinen behorend bij  
 de woningen hebben geen volledig open visuele  
 relatie met de (dorps)omgeving. scheiding door  
 middel van haag, (geperforeerde) wand, etc.

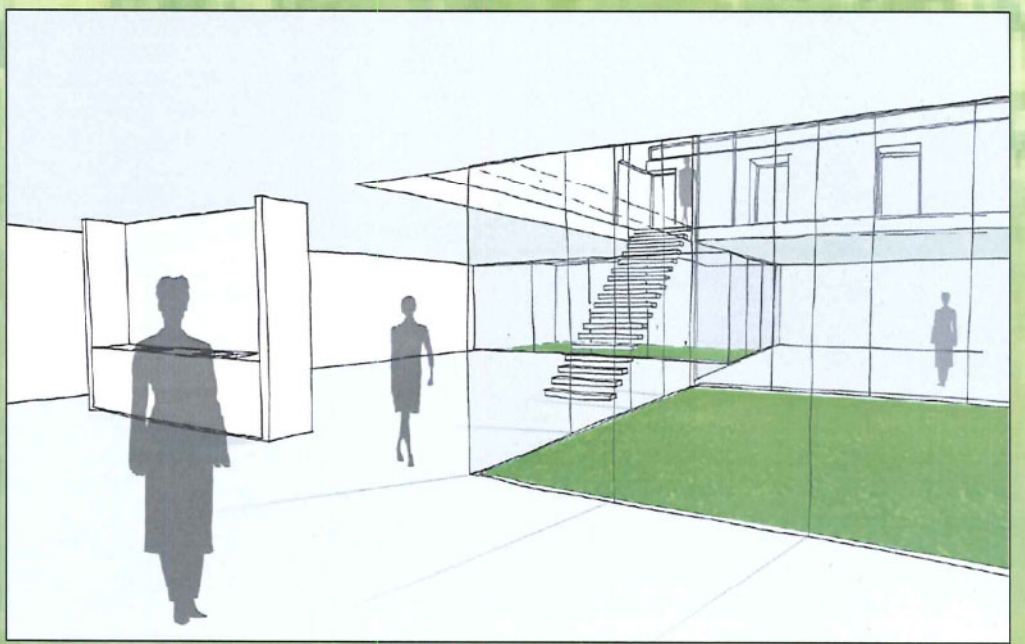


afdeling





impressie verdieping (vanuit begeleiding)



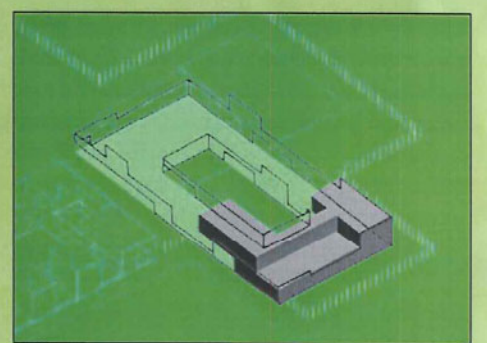
impressie begane grond

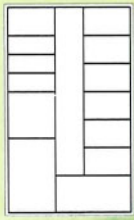


eerste verdieping

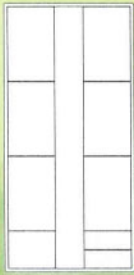
schaal 1:200

**organisatie van de woning**  
 1. begeleiding; verbindt de beide verdiepingen en heeft overzicht over gehele woning  
 2. woonruimte; op begane grond, heeft onderverdeling door middel van patio's  
 3. (slaap)kamers; op verdieping, met belangrijkste oriëntatie op het binnengebied.

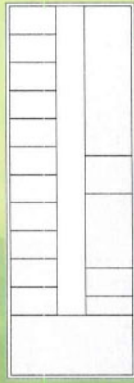




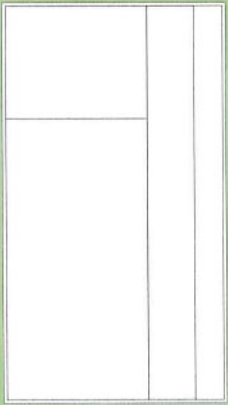
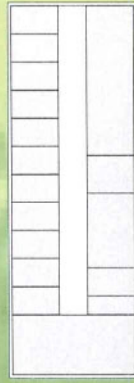
woning 1 ca 315 m2 bvo  
(kamertraining)



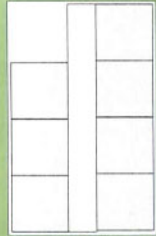
woning 2 ca 395 m2 bvo  
(zelfstandig wonen)



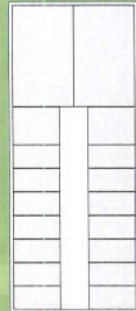
4 x leefgroep 550 m2 bvo



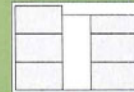
sport 1015 m2



onderwijs 390 m2



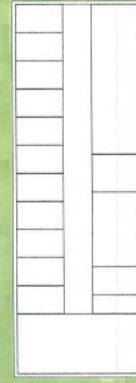
administratie en  
logistiek 450 m2



Medisch kabinet 135 m2



grootkeuken +  
onderhoudsdienst 255 m2



overig 450 m2

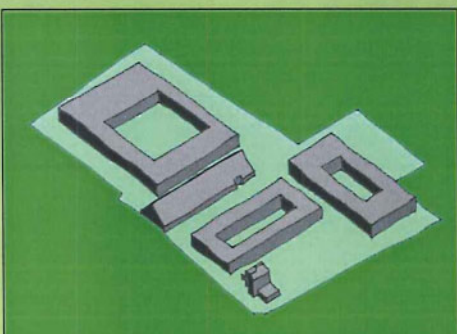
excl sport ca 4150 m2 bvo  
totaal programma ca 5325 m2 bvo

### J. Dagindeling

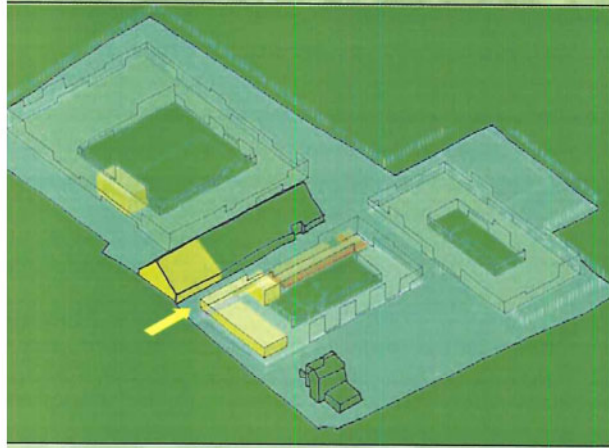
	RODE FASE	BLAUWE FASE	WITTE FASE
07:00	GESTAM	GESTAM	
	WASSELKAMER/OPWASSEL	WASSELKAMER/OPWASSEL	WASSELKAMER/OPWASSEL
08:00	ONTRUC	ONTRUC	ONTRUC
	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
09:00	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
10:00			
11:00	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
12:00	MIDDAGMAAL	MIDDAGMAAL	
13:00			
14:00	WASSELKAMER/OPWASSEL	WASSELKAMER/OPWASSEL	WASSELKAMER/OPWASSEL
15:00	WASSELKAMER/OPWASSEL	WASSELKAMER/OPWASSEL	WASSELKAMER/OPWASSEL
16:00			
17:00	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
18:00	AVONDMAAL	AVONDMAAL	AVONDMAAL
19:00	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
20:00	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
21:00			TOILET/ANELVOORPACHT
22:00			

### Weekendregeling

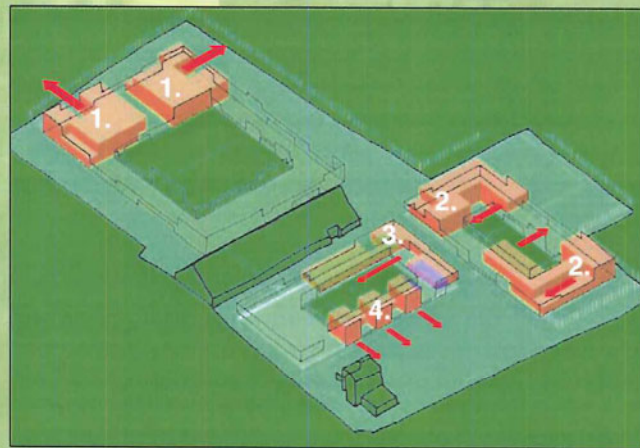
	RODE FASE	BLAUWE FASE	WITTE FASE
08:00			
	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
09:00			
	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
10:00			
	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT	OGCHTACTIVITEIT
11:00		ACTIVITEIT	ACTIVITEIT
12:00			
		ELCHTACTIVITEIT	ELCHTACTIVITEIT
13:00			
14:00			
15:00			
		VERBLIJF TOT 17:30 IN DE LEELUWSE MODELUK	
16:00			
17:00			
	AVONDMAAL	AVONDMAAL	AVONDMAAL
18:00			



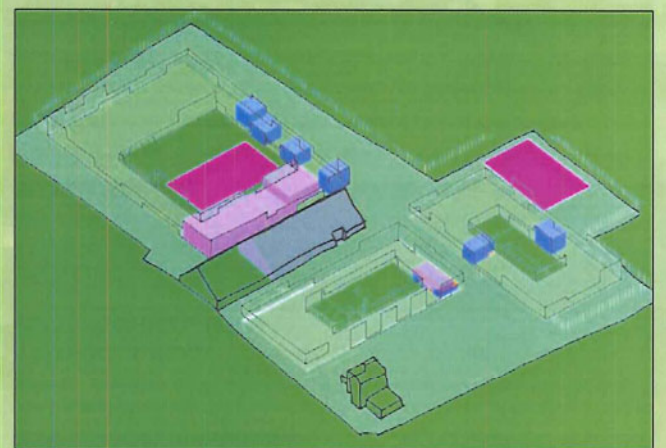
# programma



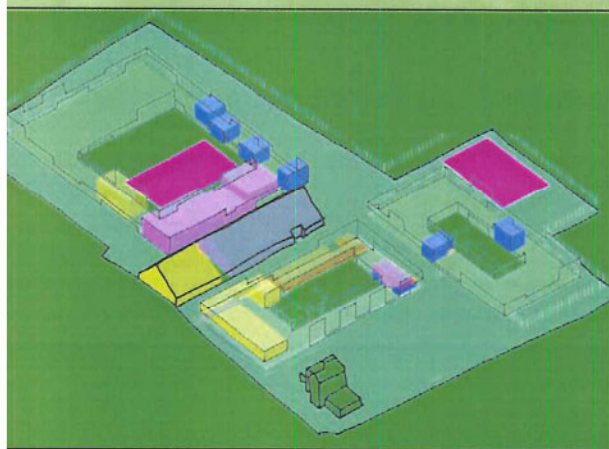
**kantoor/koken**  
 Algemene (kantoor, ontvangst, keuken) functies  
 liggen aan de meest openbare zijde van het complex.  
 Directe koppeling met de openbare ruimte is mogelijk,  
 ook korte verbindingen onderling.



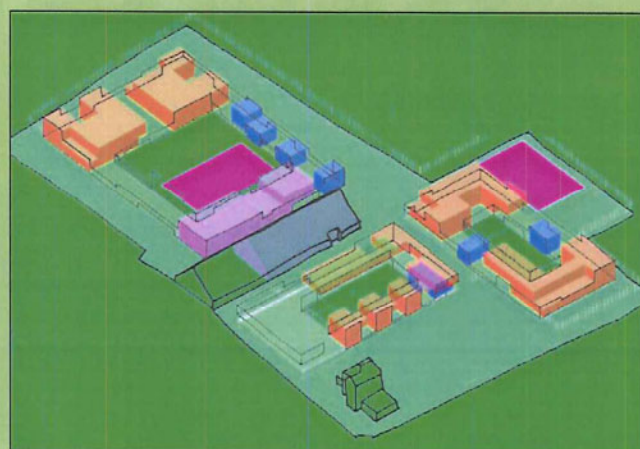
**wonen**  
 1. de gesloten woongroepen liggen in de meest  
 besloten hoek van het terrein, georiënteerd op het  
 omliggende groen, 2. de halfopen woongroepen liggen  
 in de meer drukke functionele (binnen de inrichting)  
 zone, 3. de begeleid woongroep ligt nog relatief diep in  
 het complex, maar kijkt via het hof naar de wereld en  
 4. de kamertraining heeft een adres aan de woonstraat,  
 via de daaraan gelegen openbare tuin.



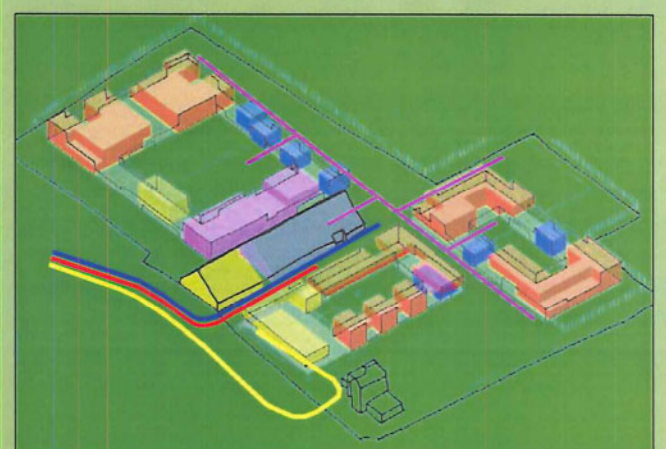
**sporten/educatie**  
 de sportzalen, sportvelden en klaslokalen liggen,  
 samen met de algemene (culturele) functies in de  
 schuur, in het hart van de inrichting en bepalen in  
 grote mate het gebruik van deze centrale ruimte.



**koppeling kantoor/sport/educatie**  
 van belang voor het personeel: korte loopafstanden  
 en goed overzicht over de gebruikers van de voor-  
 zieningen.

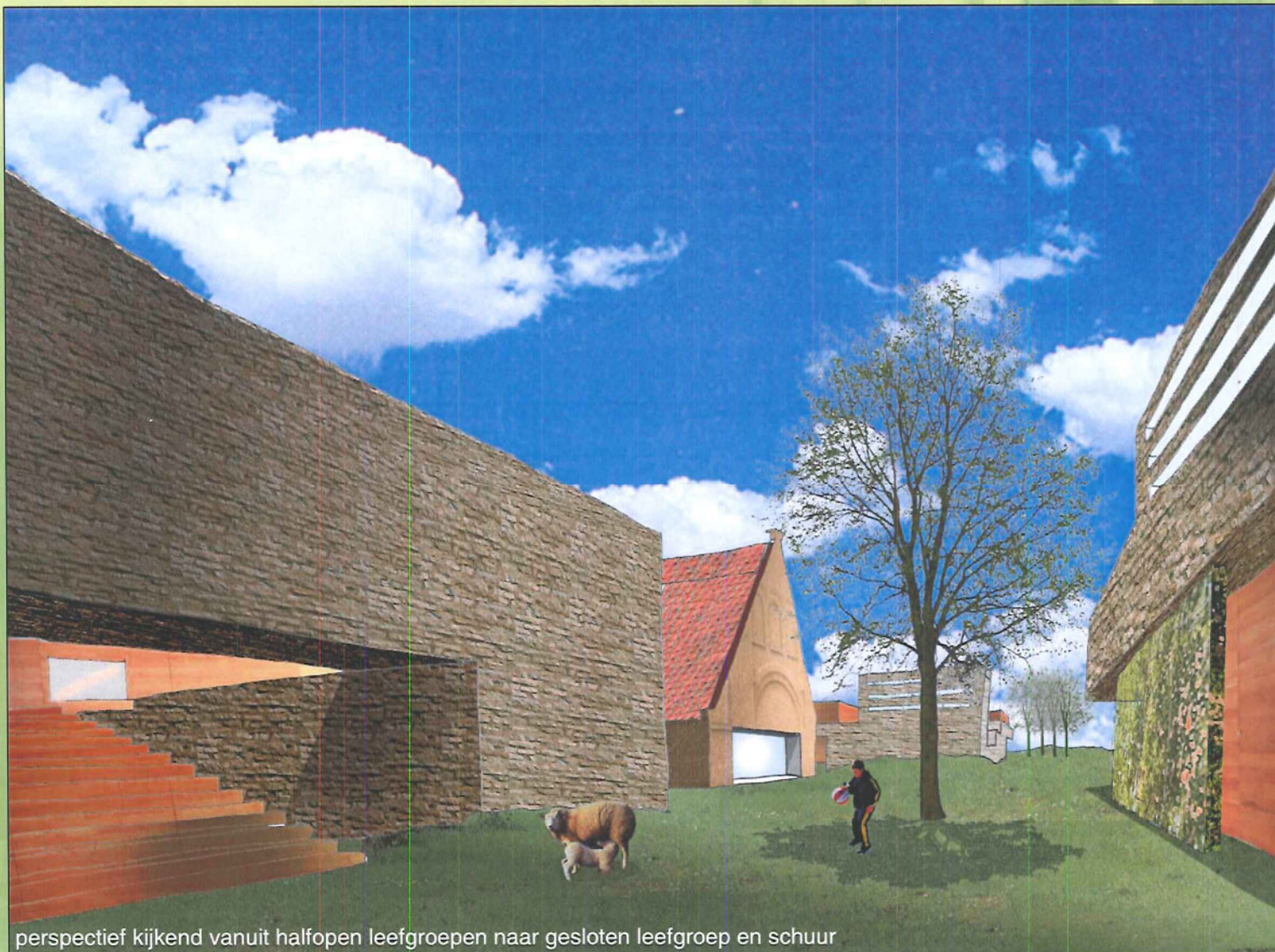


**koppeling woongroepen/sport/educatie**  
 van belang voor de dagelijkse gang van de meisjes.  
 het hele terrein wordt gebruikt in de beweging tussen  
 de woningen en de voorzieningen, de  
 voorzieningen dienen als koppeling en scheiding van  
 de verschillende woongroepen.



**totaal programma:**  
 verkeersstromen:  
 bezoekers: —————  
 personeel: —————  
 aan- /afvoer goederen: —————  
 brengen/halen bewoners: —————  
 meisjes-voorzieningen: —————

**& organisatie**



perspectief kijkend vanuit halfopen leefgroepen naar gesloten leefgroep en schuur

#### Sfeer Materiaal en milieu

##### *algemeen;*

In het algemeen zal altijd gestreefd worden naar een afgewogen materiaalkeuze en bouwmethodiek in het licht van duurzaam bouwen en milieuclassificaties. Bij de materialisatie zetten we niet in op een groot aantal verschillende materialen, maar op een beperkt aantal dat steeds op verschillende wijze wordt toegepast

##### *privacy veiligheid;*

Een belangrijk gegeven voor de algehele atmosfeer in het plan zijn de overgangen tussen omgeving, gebouw en de binnenruimten zoals is uitgelegd bij het concept. Het park, het hof, de patio's en de binnenruimten hebben een eigen karakter met een stijgende mate van privacy en veiligheid. De buitenwanden van het complex zullen steenachtig zijn, de wanden aan de hoven zijn van een zachter materiaal zoals hout. De overgangen tussen het interieur en de patio's zijn transparant. Op deze manier worden park, hof, patio en interieur helder gedefinieerd en dragen zoveel mogelijk bij aan een gevoel van veiligheid, helderheid en rust.

##### *opzet en vormgeving;*

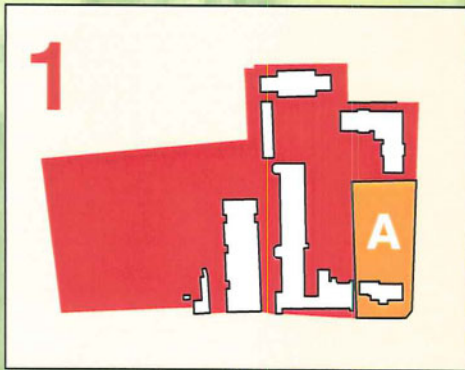
De hoofdopzet is helder en eenduidig zoals ook het leefprogramma. De ruimtelijkheid wordt ingezet als pedagogisch instrument; ruimtes zijn royaal van afmeting en altijd georiënteerd op een van de buitenruimtes. De vormgeving van de ruimten is sober en doelmatig. In het interieur zal steeds gezocht worden naar toepassing en detaillering van materialen die de ruimtelijke beleving versterkt. Kleur zal daar gebruikt worden waar het deze ruimtelijkheid ondersteunt.

##### *milieu en installaties;*

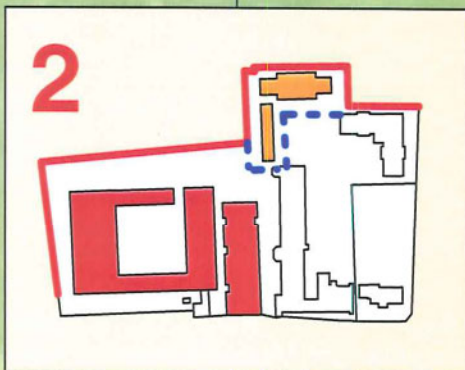
Door integratie van bouwfysica en installatietechniek zal een gebouw ontworpen kunnen worden met optimale mogelijkheden voor milieubeheer, waarbij geen concessies gedaan moeten worden aan een goed, werkbaar en gezond binnen klimaat. Door keuze van maatvoering en draagconstructie zal een grote mate van gebruiksflexibiliteit worden gerealiseerd. Samen met het gekozen materiaalgebruik en detaillering wordt op deze wijze een lange gebouwlevensduur nagestreefd

Beslissingen over duurzaam en verantwoord ecologisch bouwen in budgettair neutrale zin zullen altijd gehonoreerd worden, terwijl bij meerkosten de afweging door de opdrachtgever gemaakt moeten worden. Vast staat dat allerlei keuzes omtrent structuur opzet, energiegebruik, accumulerend vermogen, materiaalgebruik, onderhoudsaspecten, oriëntatie van functies, toekomstwaarde en eventueel hergebruik altijd gedaan zullen worden vanuit het gezichtspunt van duurzaam bouwen.

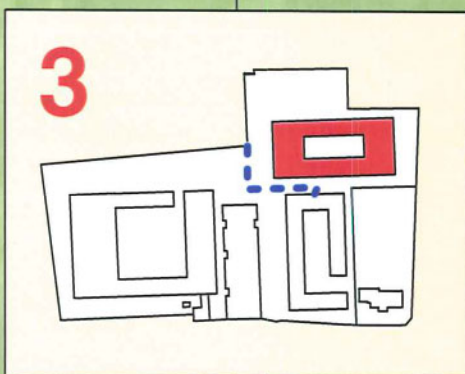
# materiaal sfeer milieu



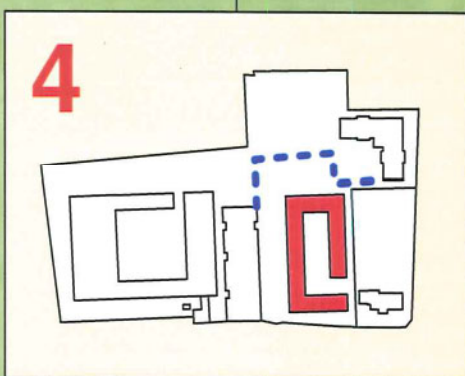
- Transformatie terrein tot park.
- Opstelplaats bouwmaterieel ( A )
- Aanleg transparante afscheiding ( rode lijn )



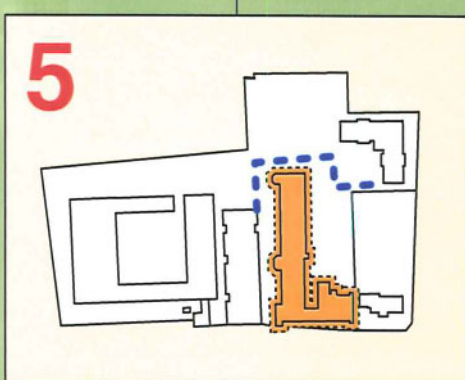
- Verbouw en restauratie Schuur
- Nieuwbouw leefgroep 1 & 2 + buitensportfaciliteiten
- Aanleg tijdelijke afscheiding ( blauwe lijn )
- sloop bestaand paviljoen en gymzaal



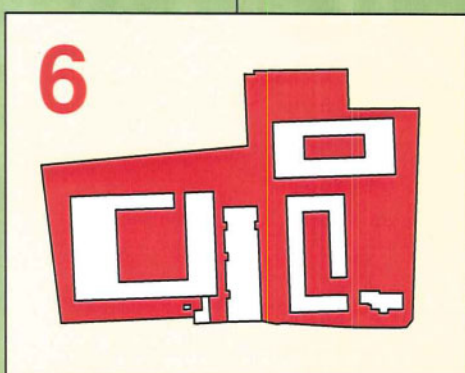
- Aanleg tijdelijke afscheiding ( blauwe lijn )
- Sloop bestaande leefgroep 1 en 2
- Bouwputgrootte afhankelijk van kelderdiepte
- Kantoren tijdelijk in schuur of woonhuis op hoek



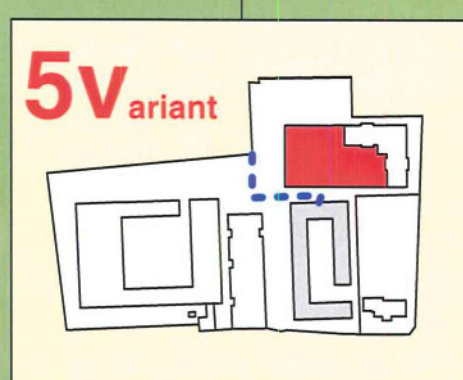
- Aanleg parkeergarage in bouwput
- Nieuwbouw zelfstandig wonen, kamertraining, kantoren en grootkeuken



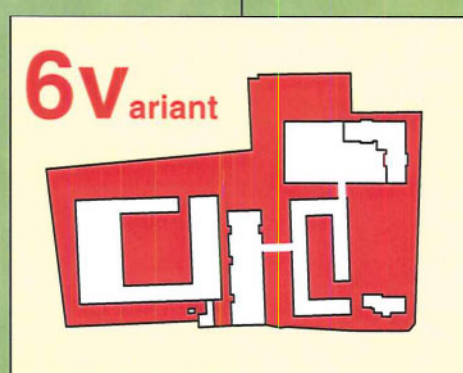
- Aanleg tijdelijke afscheiding
- Nieuwbouw leefgroep 3 en 4
- Tijdelijke huisvesting leefgroep 3 & 4



- Definitieve terreinaanleg
- Definitieve afscheidingen



- Aanleg tijdelijke afscheiding
- Renovatie een aanleg hof groep 3 en 4
- Tijdelijke huisvesting leefgroep 3 & 4



- Definitieve terreinaanleg
- Definitieve afscheidingen

## Fasering en flexibiliteit

### Fasering:

De fasering en bouwvolgorde, uitgaande van de bestaande bebouwing, de locatie, de verschillende programmaonderdelen en de organisatie van de instelling, vormen een belangrijk gegeven voor de opzet van het masterplan. Met name de positie en organisatie van het huidige gebouwencomplex maken een zorgvuldig scenario voor het bouwproces beslist noodzakelijk.

### Belangrijk uitgangspunten:

- De instelling blijft gedurende de nieuw- en verbouw operationeel,
- zo weinig mogelijk tijdelijke verhuizingen,
- de opzet moet flexibel en uitbreidbaar zijn,
- vervangende nieuwbouw voor het meest urgente programma onderdeel,
- aanwezige kwaliteiten van de locatie direct gebruiken zoals bestaand groen,
- gatin de grond ten gevolge van huidige kelder benutten voor parkeerkelder,
- tijdelijke afrasteringen zoveel mogelijk beperken,
- direct contact tussen bouwvakkers en bewoners vermijden,
- pand op hoek Stationsstraat en Kanunnik-Davidstraat is multifunctioneel inzetbaar (bouwkeet, kantoor e.d.),

### Flexibiliteit / uitbreidbaarheid:

De eenvoudige en ruime opzet van de gebouwen in het masterplan biedt mogelijkheden tot verdichting. Daar waar nodig kan programma worden uitgebreid of nieuw programma worden toegevoegd. Door de opzet van het complex als geheel kan bij eventuele grondaankoop het park uitgebreid worden waarin nieuwe en zelfs bestaande gebouwen opgenomen kunnen worden.

Door keuze van maatvoering en draagconstructie zal een grote mate van gebruiksflexibiliteit worden gerealiseerd. Samen met het gekozen materiaalgebruik en detaillering wordt op deze wijze een duurzaam gebouwencomplex nagestreefd.

# fasering & flexibiliteit



**proces**

organisatie;

Een complexe opgave vraagt om een integrale werkwijze (1). Dat betekende voor het ontwerpproces van het voorliggend masterplan dat er bij aanvang van de opdracht parallel gewerkt is aan meerdere deelstudies(2). Het ontwerpteam schakelde continu tussen de verschillende deelstudies. Daardoor werd er een cyclisch proces op gang gebracht waarbij de ideeën en ontwerpbeslissingen van de ene deelstudie als input diende voor de ander studies. Op deze wijze ontstond er een synergiewerking ten gunste van het ontwerpproces.

Mochten wij deze prijsvraag winnen en een vervolgoopdracht krijgen dan stellen wij een vervolg van deze integrale werkwijze voor in de vorm van een integrale opdracht.

De voordelen van een integrale werkwijze zijn; een korte doorlooptijd, geen faalkosten, een grote betrokkenheid van alle partijen, maar vooral een beter ontwerp; een effectiever proces.

De opdrachtgever, de gebruiker en een aantal nog ontbrekende disciplines zoals een bestendeskundige, een constructeur en een adviseur installatie moeten voor deelname aan het ontwerpproces worden uitgenodigd (3). De rollen van de verschillende partijen in het proces moeten helder omschreven worden.

Onder aansturing van de projectarchitect, ondersteund door een projectmanager zal het ontwerpproces zijn vervolg vinden (4).

De projectarchitect zal het resultaat van het samenspel van de deelstudies voorleggen aan de te formeren ontwerpteam die regelmatig bijeen zal komen. Wij stellen voor dat in de ontwerpgroep onder andere de opdrachtgever en de gebruiker vertegenwoordigd zijn.

Bovenstaand proces (stap 1 t/m 4) is in het stroomschema weergegeven alsmede het vervolgproces van definitief ontwerp masterplan tot realisatie (stap 5 t/m 8).

Een aantal deelstudies zijn nog niet voldoende uitgediept, een aantal moeten nog verricht worden, met name van de nog ontbrekende disciplines zoals constructies en installaties. Het ontwerp proces is volgens het bovenstaand model gedocumenteerd zodat tijdens de prijsvraag gemaakte keuzes nog heroverwogen kunnen worden.

Een goede communicatie binnen het samen te stellen ontwerpteam is van groot belang voor een vruchtbare afwikkeling van het bouwproces. Ervaringen met de realisatie van andere projecten in Europa hebben ons geleerd dat de geografische ligging hierop weinig van invloed hoeft te zijn. In verband met plaatselijke en regelgeving kan het zinvol zijn een samenwerking met een Belgische architectenbureau aan te gaan.

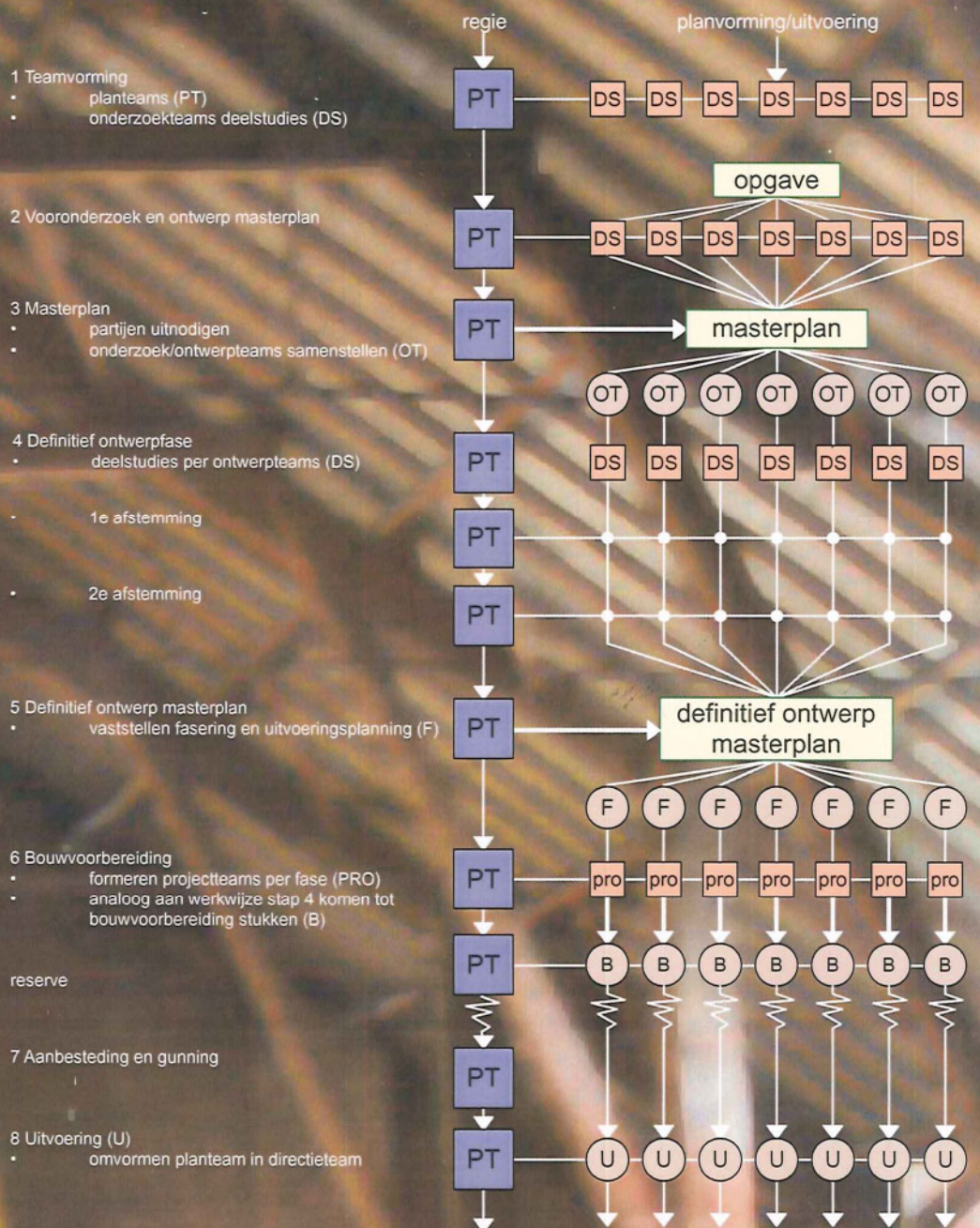
Kostenbeheersing;

Ons uitgangspunt is het ontwerpen van realiseerbare gebouwen. Hierbij is juist de samenhang tussen programma van eisen, vormgeving, budget, materiaal, situatie, regelgeving en overige randvoorwaarden bepalend om tot een "goed gebouw" te komen. Indien bij de start van het proces de bovenstaande randvoorwaarden helder en duidelijk vastgesteld zijn, moet het uiteindelijke product voldoen aan de gestelde economische randvoorwaarden en tegelijkertijd architectuur zijn.

Het verschil in budget bij de door ons bureau gerealiseerde gebouwen laat een onderscheid zien in overmaat en ruimtelijkheid, duurzamer materiaalgebruik en extra afwerking naast bijzondere wensen van gebruikers.

Bij het hoofdstuk fasering en flexibiliteit is aangegeven hoe de transformatie van oud naar nieuw in een aantal stappen is opgedeeld. Het masterplan, de fasering en de voorgestelde werkwijze biedt een optimale flexibiliteit voor de planning en uitvoering van de transformatie.

Op basis van het masterplan kan een eerste kostenraming gemaakt worden, uitgesplitst per fase. Vervolgens kunnen de vastgestelde posten bij de fasegewijze planontwikkeling nader ingevuld worden.



Tot slot;

Dit masterplan schetst een uitgewerkt, flexibel, architectonisch kader, waarmee de opdrachtgever in het vervolgstadium nog heel veel mogelijkheden heeft om zijn nadere wensen te realiseren.

Groningen, 25 februari 2002

Karelse van der Meer Architecten Groningen en Rotterdam



**Opdrachtgever:** Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

**Betreffend:** Gemeenschapsinstelling de Zande, Beernem

**Architect:** Karelse Van der Meer Architecten, Groningen / Rotterdam

**Datum:** 27 februari 2002