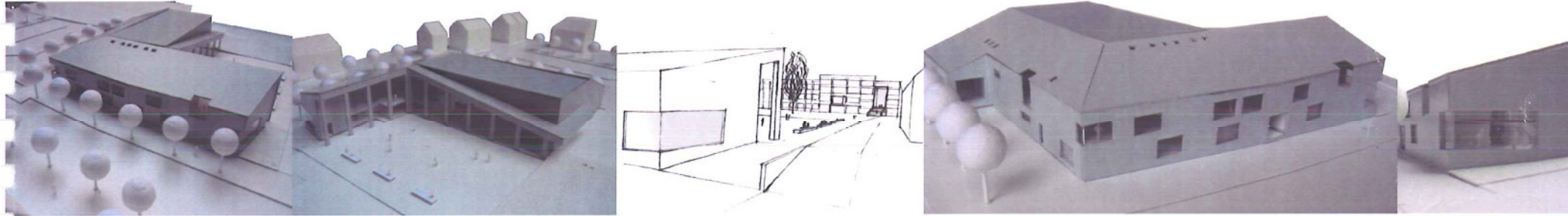


00 1104 D



**Open Oproep**

**gemeenschapscentrum te Opglabbeek**

Vlaams Bouwmeester  
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
Koning Albert II-laan 20 bus 9  
1000 Brussel

# INHOUD

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Omgevingsanalyse</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Scenario</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>FASE 1: Nieuwbouw</b>	<b>17</b>
	4.1 architecturaal concept	18
	4.2 organigram	20
	4.3 plannen	26
	4.4 raming	28
<b>5.</b>	<b>FASE 2: Renovatie</b>	<b>30</b>
	5.1 inleiding - fase 2 -	31
	5.2 architecturaal concept	32
	5.3 raming	34
	5.4 synthese - fase 1/2/3 -	36
<b>6.</b>	<b>Duurzaam materiaalgebruik</b>	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>Stabiliteit &amp; technieken</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>Akoestiek</b>	<b>43</b>

# 1. INLEIDING

Voorliggende nota begeleidt het schetsontwerp voor het bouwen en renoveren van een gemeenschapscentrum (GSC), bibliotheek en muziekschool te Opglabbeek. Het voorwerp van de opdracht betreft het aanstellen van een ontwerpteam (architectuuropdracht, uitgebreid met technische studies) via de selectieprocedure in het kader van de Open Oproep.

In volgende stukken wordt het concept en de aanpak van het projectteam verduidelijkt aan de hand van: omgevingsanalyse, scenario, organigrammen, beschrijvingen van materiaalgebruik, een technische nota, plannen en een kostenraming.

Een tweede bundel (niet anoniem) bevat een werkvoorstel voor de verdere organisatie van het planproces, kostenbeheersing, communicatiestructuur en beknopt portfolio van de teamleden.

# 2. OMGEVINGSANALYSE

## 2.1 TOELICHTING OMGEVINGSANALYSE

Gebouwen landen altijd ergens op aarde. De inplanting ervan brengt een perpetuum mobilé in beweging met hun omgeving. De locatie van een gebouw schept mogelijkheden maar ook beperkingen voor een verdere ontwikkeling.

Niet enkel fysiek, maar ook maatschappelijk beïnvloeden zij de plek.

De eerste vraag die ons bezighoudt is dan ook **'Wat kan de betekenis van het nieuwe gemeenschapscentrum zijn voor de dorpskern van Opglabbeek?'**.

De antwoorden hierop zijn een interpretatie van het ontwerpteam, gebaseerd op concrete elementen uit de omgeving en intenties uit het masterplan 'centrum Opglabbeek'.

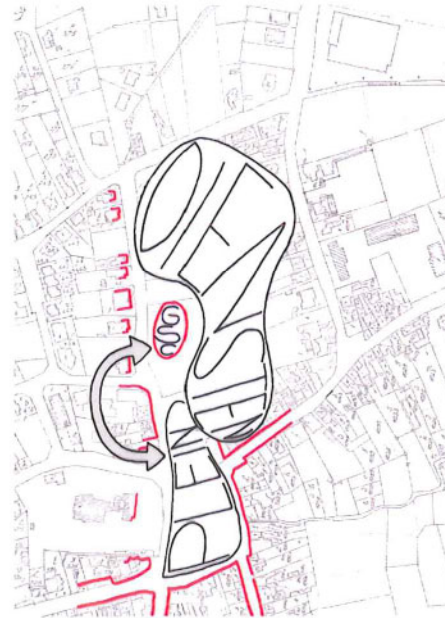
Een duurzame inplanting van het gebouw in zijn omgeving is het uiteindelijke doel.



## BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

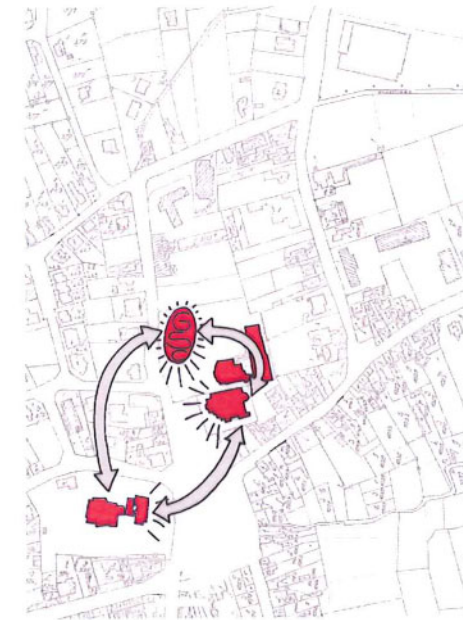
- Het open, landelijk en groen karakter dringt diep door tot in de dorpskern doch afwezig in de projectzone.
- De projectzone wordt gekenmerkt door grote oppervlakken steenachtige bestratingen van lage kwaliteit (asfalt parkeervlakken voor Troempelke en school, speelkoeren, paden ontsluiting, ...).
- Het dorpsplein is hoofdzakelijk steenachtig verhard en ingericht als parkeerruimte.
- Kwalitatieve openbare verblijfsruimte ontbreekt. (vb.: plein met horeca, terrassen, park met speel- en doe activiteiten, lanterfantruimte ...).

00 1104 D



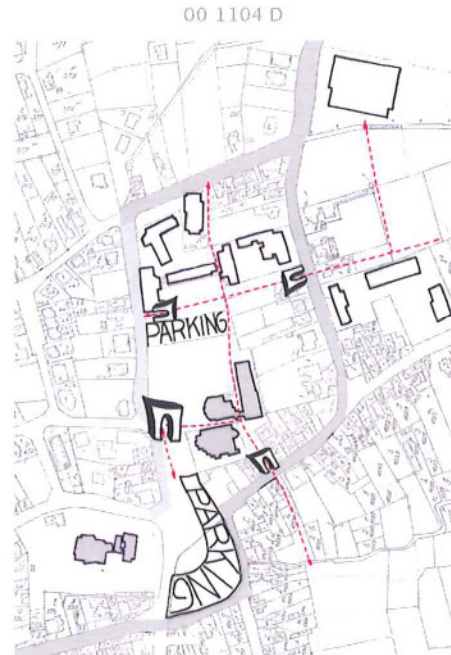
## SPILPOSITIE TUSSEN DORPSPLEIN EN DIENSTENZONE

- De kop van de projectzone dient aan te sluiten op het dorpsplein.
- Het dorpsplein heeft nood aan gesloten randbebouwing en een focuspunt op de kop.
- 'GSC' heeft nood aan centrale ligging.
- 'GSC' heeft katalysatorfunctie voor verdere ontwikkeling van de site.
- Het gebouw moet zich richten naar alle zijden (dorpssplein, Kapelstraat, kerkgebouw, schoolvolume).
- 'GSC' dient sociale en ruimtelijke schakel- en circulatieplek te worden tussen verschillende functies.



## SYMBOOLFUNCTIE 'leefgemeenschap'

- Beeldvorming dorpsgemeenschap: gemeentehuis gemeenschapscentrum.
- De visuele aanwezigheid versterkt de functie van het dorpsplein als fysiek centrum van de gemeenschap.
- Het gebouw heeft de functie van 'poortgebouw' achterliggende gemeenschapsfuncties: school, jeugdwerking, toekomstige invullingen...



## ZICHTASSEN

- 'GSC' dient herkenbaar en fysiek aanwezig te zijn in de dorpskern.
- De inplanting van het voorbouwvolume van het Troempeelke is ongelukkig. Het kerkgebouw verliest hierdoor zijn vrijstaand karakter.
- Het huidige Troempeelke, de bibliotheek, de muziekschool, en crea zijn afwezig in de beeldvorming van het dorpscentrum.
- De kop van de projectzone = snijpunt zichtassen.

## DOORWAADBAARHEID

- Circulatieassen voor voetgangers en fietsers die de projectzone doorkruisen dienen geaccentueerd te worden.
- Aan de randen van de projectzone kunnen poortfuncties en poortgebouwen ontwikkeld worden.
- Maximale doorwaadbaarheid.

## VERDICHTEN

- Bundelen van handel en diensten in de dorpskern
- Door verdichting van de dorpskern kan het open landelijk karakter van de gemeente gevrijwaard worden.
- De afwerking van de randen van het bouwblok moet een duidelijke afbakening met het openbaar domein zijn.
- De inplanting op de kop van de projectzone is de duurzaamste gezien deze de verdere ontwikkeling van de projectzone niet hypoticeert. Begin bij begin l...



## 2.2 SYNTHESE - DUURZAME INPLANTING -

De **inplanting** van het nieuwbouw deel van het gemeenschapscentrum op de kop van het terrein – de huidige parkeerzone voor het Troempeelke – is een **evidentie**. Enerzijds beantwoordt deze inplanting aan de vraag naar een 'laagdrempelige, levendige ontmoetingsruimte' in de kern van de dorpsgemeenschap, anderzijds is de locatie, aan de rand van de projectzone, ook de meest duurzame voor een verdere toekomstige ontwikkeling van de projectzone.

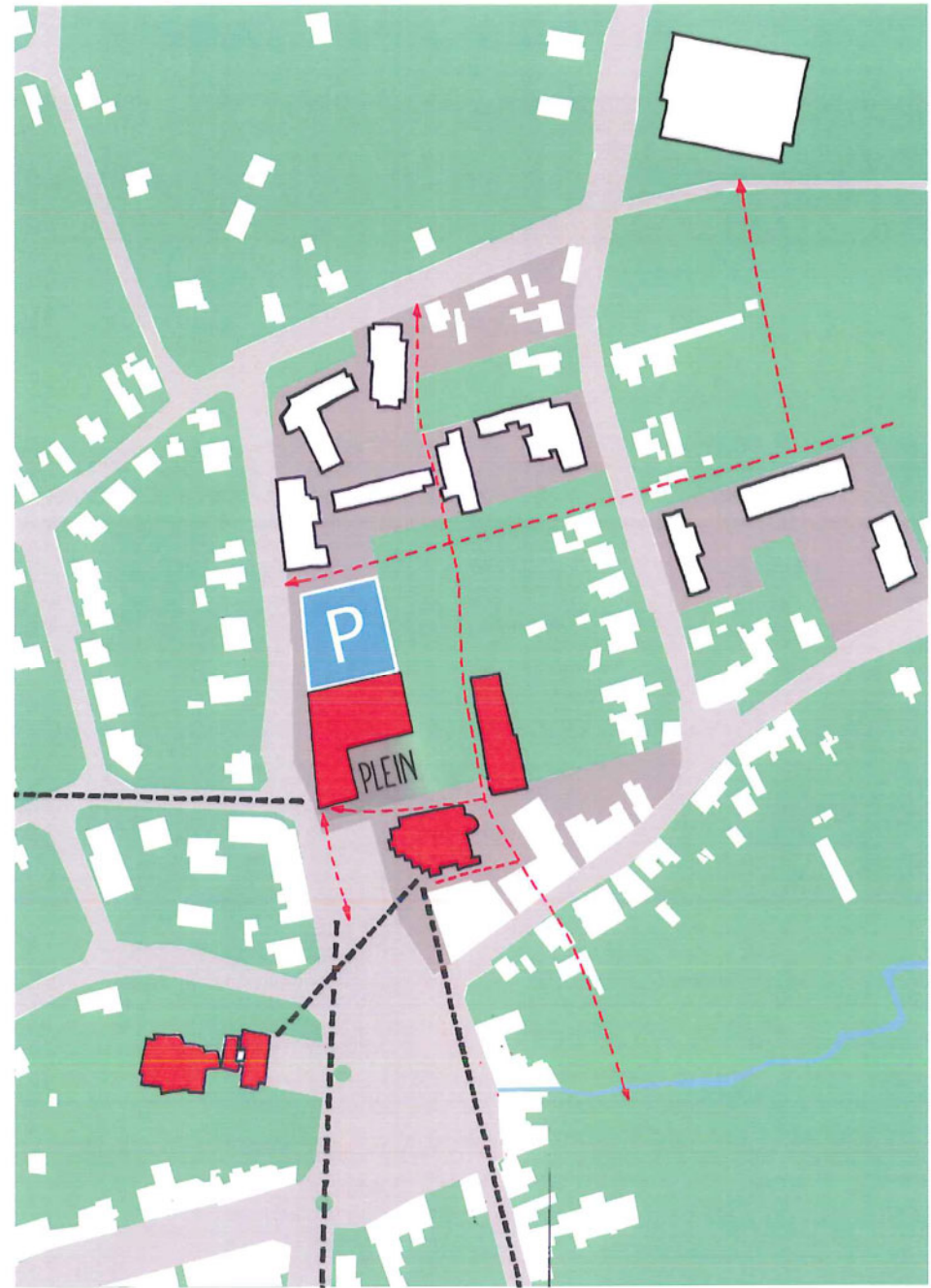
De bouwheer stelt in de projectdefinitie de sociale functie van het gebouw op de eerste plaats:

'**niet de muren, wel de mensen**'. Deze vraag vormt dan ook het uitgangspunt voor de verder uitwerking van het gemeenschapscentrum. In deze optiek is de ruimte die ontstaat tussen de verschillende gebouwdelen (foyer, polyvalente zaal, cultuurcafé, bibliotheek, muziekschool, ...) belangrijker dan het gebouw zelf. Daar kan de kruisbestuiving tussen de verschillende leeftijds- en bevolkingsgroepen plaatsvinden.

De inplanting van het nieuwbouwvolume en de uitbreiding van het bestaande volume is erop gericht een toekomstig plein te omsluiten. Dit **plein ingericht als verblijfsruimte**, vormt de toegangspoort voor alle gebruikers van het gemeenschapscentrum, toevallige passanten, senioren, schoolkinderen, ... .

Langs de zijanten van het plein worden de functies (bibliotheek, foyer, tentoonstelling, polyvalente zaal, café, ...) geordend. De glazen wanden die als etalages het interieur van het plein scheiden creëren een open, leesbaar, levendig gebouw voor de gebruiker en de toevallige passant.





# 3. SCENARIO

### 3.1 TOELICHTING SCENARIO – PROCESGERICHT DENKKADER -

Het herdefiniëren van een bestaand patrimonium en de complexiteit van zulke ingreep, dwingen de bouwheer een gefundeerde toekomstvisie omtrent de globale context te ontwikkelen. De rol van de **architect als strateeg** en procesbegeleider is hierbij onontbeerlijk.

Het voorgestelde scenario tracht een oriënterend kader te scheppen, het beoogde eindresultaat dient visionair, haalbaar, flexibel en stedenbouwkundig gefundeerd te zijn. Het zal verder geëvalueerd en bijgestuurd worden door alle categorieën belanghebbenden (bestuur, gebruikers, burens, ...). Door de visie verder te ontwikkelen in kritisch overleg met de belanghebbenden, kan het maatschappelijk draagvlak worden verbreed bij opdrachtgever, eindgebruikers, omwonenden en betrokken overheden.

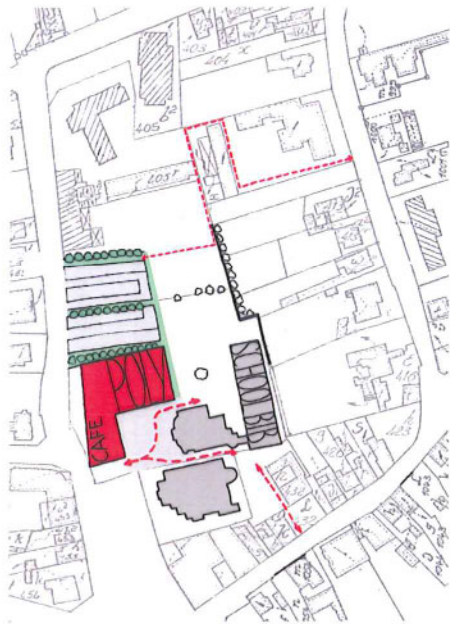
Deze proces gerichte aanpak wordt tevens ingegeven door het feit dat de projectdefinitie uit de wedstrijd bundel niet toelaat alle wensen van vandaag en morgen reeds te beantwoorden. Aanvullend zullen de keuzes voor bepaalde financieringspistes, exploitatie voorwaarden, ... het traject gaan beïnvloeden.

Een **éénduidige communicatiestructuur** is noodzakelijk voor het welslagen van het proces. Enerzijds moet het ontwerpteam (architect, ingenieurs, adviseurs) haar idee klaar en duidelijk kunnen formuleren:

klare taal, geen theoretisch discours. Anderzijds dient het bestuur zijn ambities nauwkeurig af te lijnen en af te stemmen met gebruikersgroepen en omwonenden. Deze evenwichtsoefening zou ondersteund kunnen worden door een externe projectregisseur. Een soort moderator die waakt over de kwaliteit en die bouwheer en gebruikersgroepen kan bijstaan tijdens de verschillende stappen in het realisatieproces.

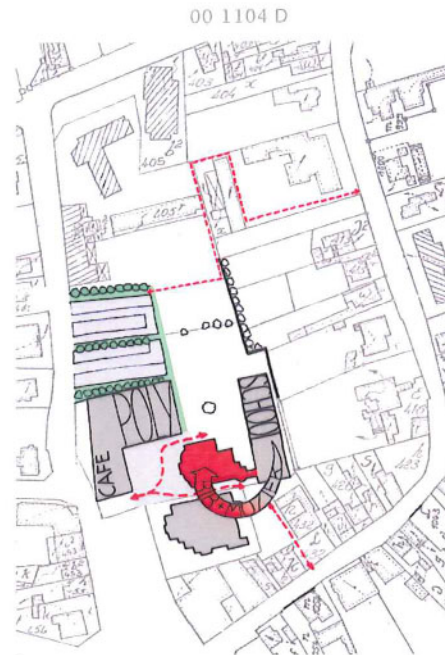
Ook de kunstenaar zou gezien kunnen worden als een communicator tijdens de verschillende stappen van het bouwproces (vb. plaatsen van een soort billboards in dorpskern met info/grafisch materiaal/teksten gelinkt aan fase van het realisatieproces) .

**Doel scenario: meerwaarde op korte en lange termijn creëren.**



## FASE 1: NIEUWBOUW

- Inplanting op de kop van terrein: GSC = katalysator toekomstige ontwikkeling.
- Functies met gemeenschappelijke ontsluiting en werking : polyvalente zaal, vergader- en leslokalen, administratie, onthaal, foyer en cultuurcafé.
- Realisatie 'feest- en cultuurplein'= centrale ontmoetingsplek.
- Inplanting vrijwaard de werking van de school en integreert de toegang tot de speelplaats.
- Financieel rendabel: verhuurbare vergaderfuncties (congresfaciliteiten bedrijven,... ), verhuurbare polyvalente zaal (feest- en concertactiviteiten, turnzaal?, ...) en onafhankelijk functionerend cultuurcafé (concessie).
- Inplanting genereert uitbreiding bestaande parking.



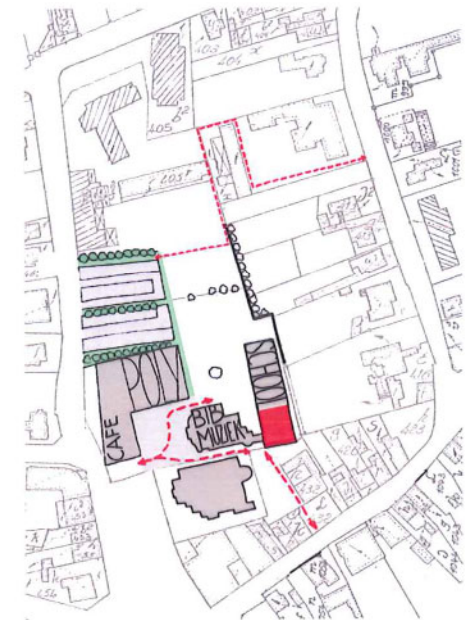
## FASE 2: RENOVATIE

### 2.1 TIJDELIJKE VERHUIS BIBLIOTHEEK EN MUZIEKSCHOOL

Om de renovatie van het achterbouw deel (aanpalend aan het schoolgebouw) te kunnen organiseren zonder dat de continuïteit van de dienstverlening en de personeelsbezetting in het gedrang komen, kunnen bibliotheek (begane grond) en muziekschool (hoger gelegen verdiepingen) tijdelijk ondergebracht worden in het huidige voorbouwwolume van het Troempeelke.

Gezien het tijdelijke karakter worden er geen aanpassingen gepland aan het voorbouwwolume dat tijdelijk dienst doet als buffer.

De voorgestelde optie dient afgewogen te worden met eventuele andere uitwijkmogelijkheden.



### 2.2 RENOVATIE ACHTERBOUW TROEMPEELKE

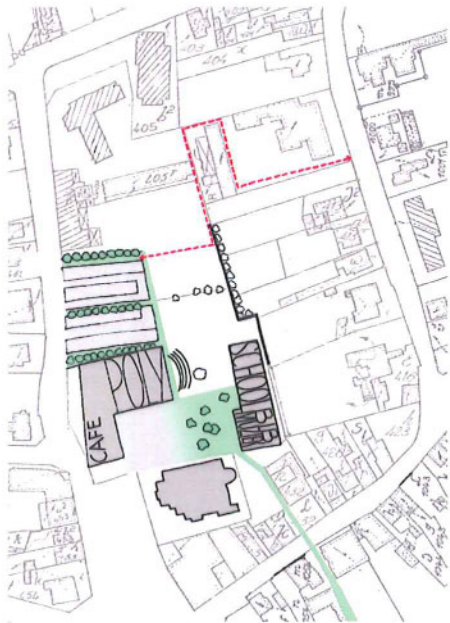
In tegenstelling tot het voorbouwwolume leent dit gebouwdeel zich bijzonder goed voor herbestemming.

De renovatie van een draagstructuur van een gebouw bestaande uit een betonnen skelet noemen we een zachte renovatie. De kosten om deze structuur te herbouwen is erg laag. Een betonnen skelet is daarom een duurzame en interessante structuur voor de herprogrammering van een gebouw.

De eenvoud van dergelijke opbouw en het 'vrij indeelbare plan' maakt de integratie van aangelegde technische installaties naar noden van het nieuwe programma eenvoudig.

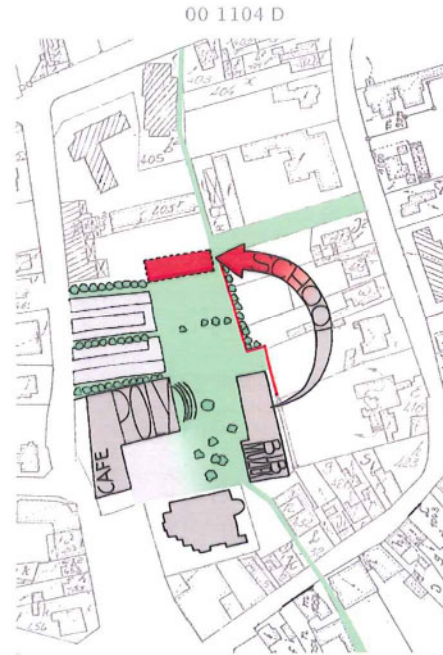
De combinatie bibliotheek - muziekschool volgt uit het vooropgestelde programma van eisen, de gevraagde oppervlaktes, hun onafhankelijke werking en aparte ontsluiting.

Het vrij indeelbare betonnen skelet, de goede planverhoudingen (lengte, breedte, hoogte) en mogelijke circulatiepatronen maken een renovatie functioneel, financieel en technisch interessant.



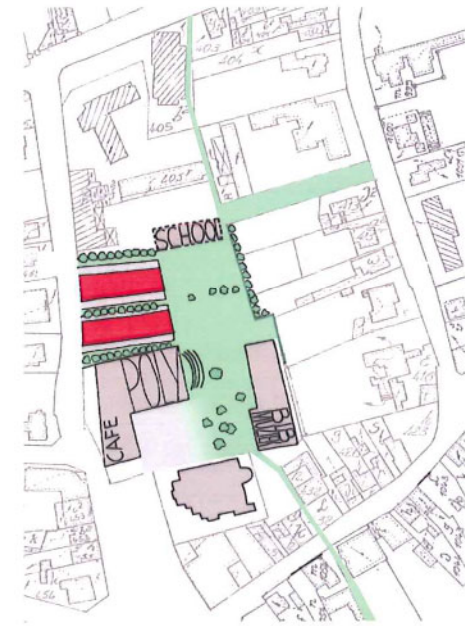
### FASE 3: AANLEG FEEST- EN CULTUURPLEIN

- Door de gedeeltelijke afbraak van het Troempeelke kan de uitbreiding van het cultuurplein gerealiseerd worden. De 'groene' aankleding van dit pleindeel beoogd een aangename verblijfsruimte. Zo kunnen o.a. : een leestuin, een amphi-theater(tje), jeux-de boules baan,... geïntegreerd worden bij verder uitwerking.
- Het vrijstaande kerkgebouw omsluit samen met het nieuwe GSC en het gerenoveerde bibliotheek volume het verkregen plein. Ruimtelijke opwaardering van het kerkgebouw komt de mogelijke aanvulling bij het GSC als tentoonstellingsruimte, koorzaal, ... in de toekomst ten goede.



### FASE 4: HERLOCALISATIE SCHOOL + AANLEG PARKZONE

- Op lange termijn: herlocalisatie van aanpalende schoolgebouw in noordelijke richting projectzone.
- Schoolkoer transformeren in groene verblijfszone met multifunctioneel karakter: speelsplaats, parkzone, lanterfanruimte.
- Casco schoolgebouw biedt brede waaier mogelijkheden voor diverse invullingen (bedrijven- en opleidingscentrum, toekomstige noden GSC, ... ).
- Afbraak betonnen perceelsscheidingen aan de oostzijde, integratie bestaande groene perceelsranden in parkopzet.



### FASE 5: VERDICHTEN CENTRUMZONE

- Ontwikkelen van randbebouwing met hoge densiteit.
- Diensten versterken kernfunctie van dorpscentrum vb.: kinderkribbe, seniorenflats, opleidings- en bedrijventrum, werking andersvaliden, ...
- Mogelijke financiering door privé ontwikkeling zoals kinderkribbe, ...
- Bouwvoorschriften relateren aan parkeerproblematiek vb.: ondergrondse parking, ...
- Toekomst perspectief voor verdere ontwikkeling gemeente met behoud groen karakter.

### 3.2 SYNTHESE - FASERING -

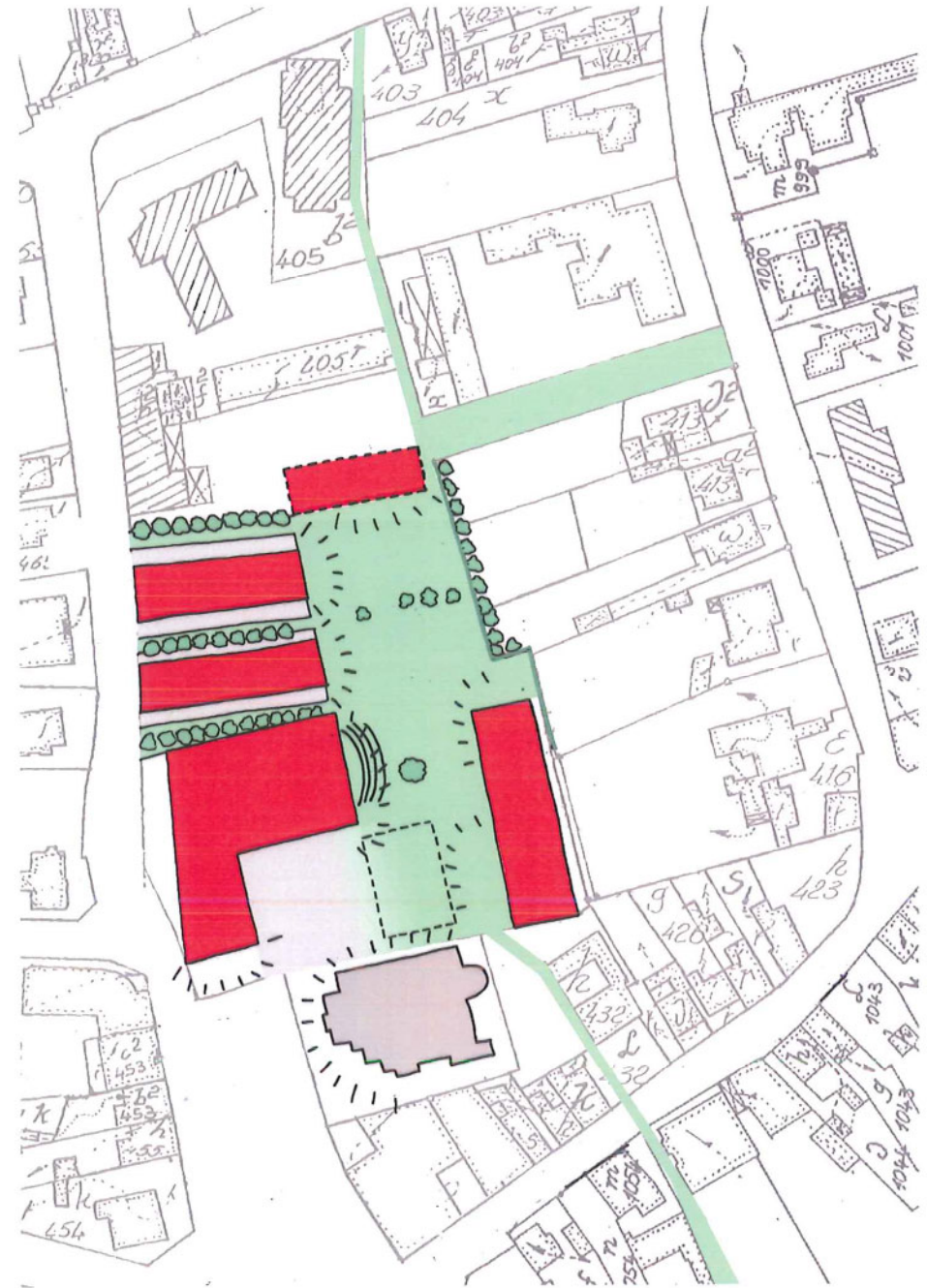
Het ambitieus bouwprogramma verplicht het bestuur om samen met het ontwerpteam een **toekomstvisie** te formuleren die meerdere bouwfases kan overspannen. Het is onze overtuiging dat de totaliteit van de opdracht om organisatorische redenen moeilijk in één keer te realiseren is. Praktische bezwaren zoals de continuïteit van de dienstverlening (vb. bibliotheek, ...), vaste personeelsbezetting, werking school en maatschappelijk draagvlak doen ons besluiten dat het bouwproject best gefaseerd dient te verlopen.

De stapgerichte aanpak genereert tevens een aantal besparingen. Los van de gunstige financiële spreiding kent het faseringsprincipe een aantal voordelen. Zo worden in eerste fase (nieuwbouw) de functies gerealiseerd die het meest rendabel zijn. Voor realisatie van de tweede fase (renovatie achterbouw Troempeelke) kan het voorbouw volume als tijdelijke buffer gebruikt worden. Gezien het tijdelijke karakter van fase 2 dienen er geen kostbare aanpassingen te gebeuren en blijft de werking gegarandeerd.

De eventuele afbraak van het voorbouwvolume van het Troempeelke als laatste stap bij de voltooiing van gemeenschapscentrum wordt mede gemotiveerd door de geraamde renovatiekost. De slechte planopbouw, de toegankelijkheids problematiek en bouwtechnische gebreken mede veroorzaakt door de eerdere verbouwingen (moeilijk aanpasbare bouwkundige structuur, slechte akoestiek dakopbouw, oververhitting van beglaasde gevelvlakken, veroudering cassettegevel en de volledige revisie van HVAC) leiden tot een renovatiekost die deze van nieuwbouw overschrijdt, gerelateerd aan een 'geoptimaliseerd' gebouw. Dit in tegenstelling tot het achterbouwvolume waarvan de skeletstructuur een economische renovatie met optimaal eindresultaat wel toelaat. Doch houdt de inplanting van het nieuwbouw deel rekening met een mogelijk behoud van het oorspronkelijke hoofdvolume (rechthoek met leiendak) wanneer dit na evaluatie maatschappelijk relevant blijkt.

De voorgestelde fasering vormt een **oriënterend kader**. De chronologische volgorde, de totale tijdsplanning en volledige uitvoering zijn niet vastgelegd of bindend. Het vooropgestelde eindresultaat vormt een leidraad voor verdere evaluatie en kritisch overleg met alle betrokkenen. Een **breed maatschappelijk draagvlak is essentieel** voor de realisatie van dit ambitieus bouwprogramma.

Het beoogde eindresultaat biedt meer waar voor hetzelfde geld, op korte en lange termijn. De gecreëerde **meerwaarde** blijkt zowel **ruimtelijk, functioneel, organisatorisch en financieel** interessant.



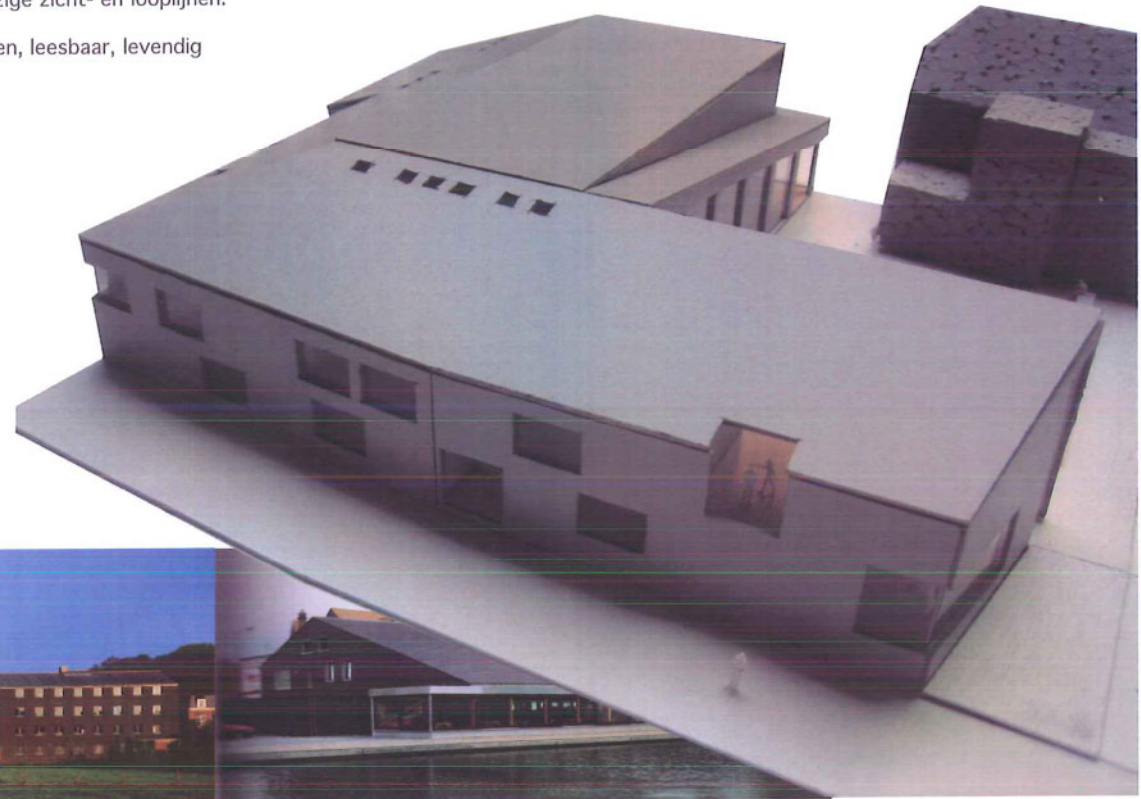
# 4. FASE 1: Nieuwbouw



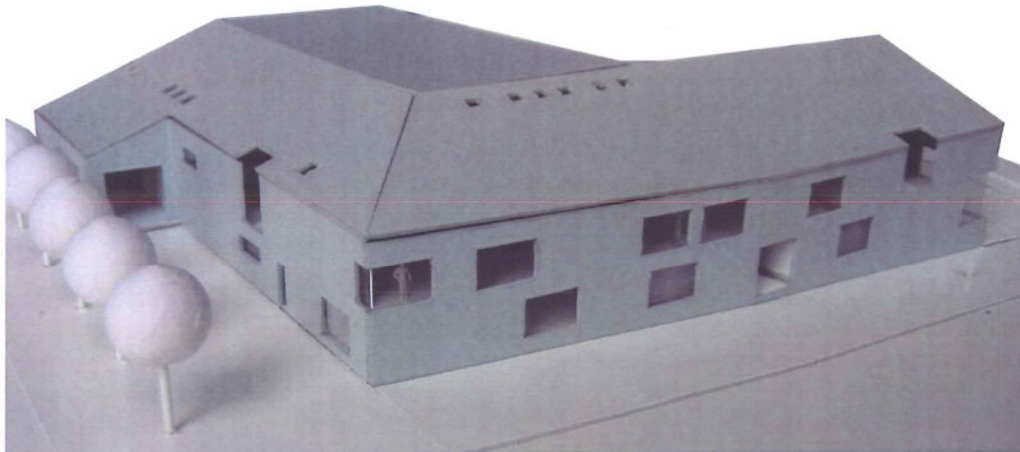
## 4.1 ARCHITECTURAAL CONCEPT

De uitwerking van het gebouw vertrekt vanuit de identiteit van de dorpskern. De verschijningsvorm van het gemeenschapscentrum is deze van een **'huis'**. De volumetrie (kroonlijsthoogte, dakvorm) en materiaalgebruik (baksteen paramentmetselwerk, pannen dak) zorgen ervoor dat dit 'buurthuis' zich nestelt in de beeldvorming van de dorpskern. Zo refereert de dakvorm aan de typologie van de aanwezige bebouwing, terwijl de ritmiek van de raampartijen verwijst naar de naburige geritmeerde grotere gebouwen (kerk, schoolgebouwen, achterbouw Troempeelke).

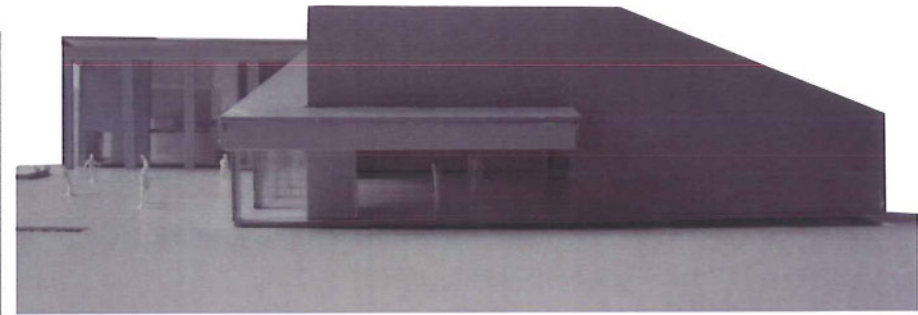
Het eenvoudige volume wordt architecturaal verfijnd en verder bepaald door aanwezige zicht- en looplijnen. De raampartijen die als etalages het interieur van het plein scheiden creëren een open, leesbaar, levendig gebouw voor de gebruiker en de toevallige passant.



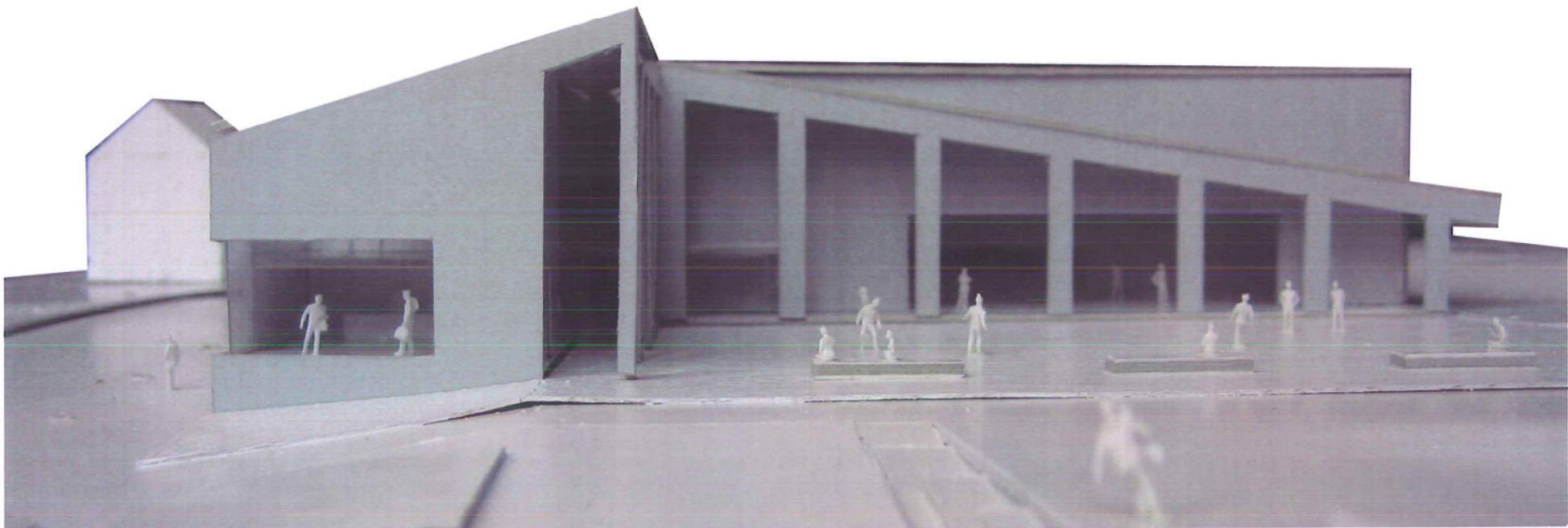
referentiebeelden verschijningsvorm



volumewerking zijde Kapelstraat



volumewerkingzijde school



volumewerking zijde feest- en cultuurplein

## 4.2 ORGANIGRAM

laden -en lossen

leslokaal

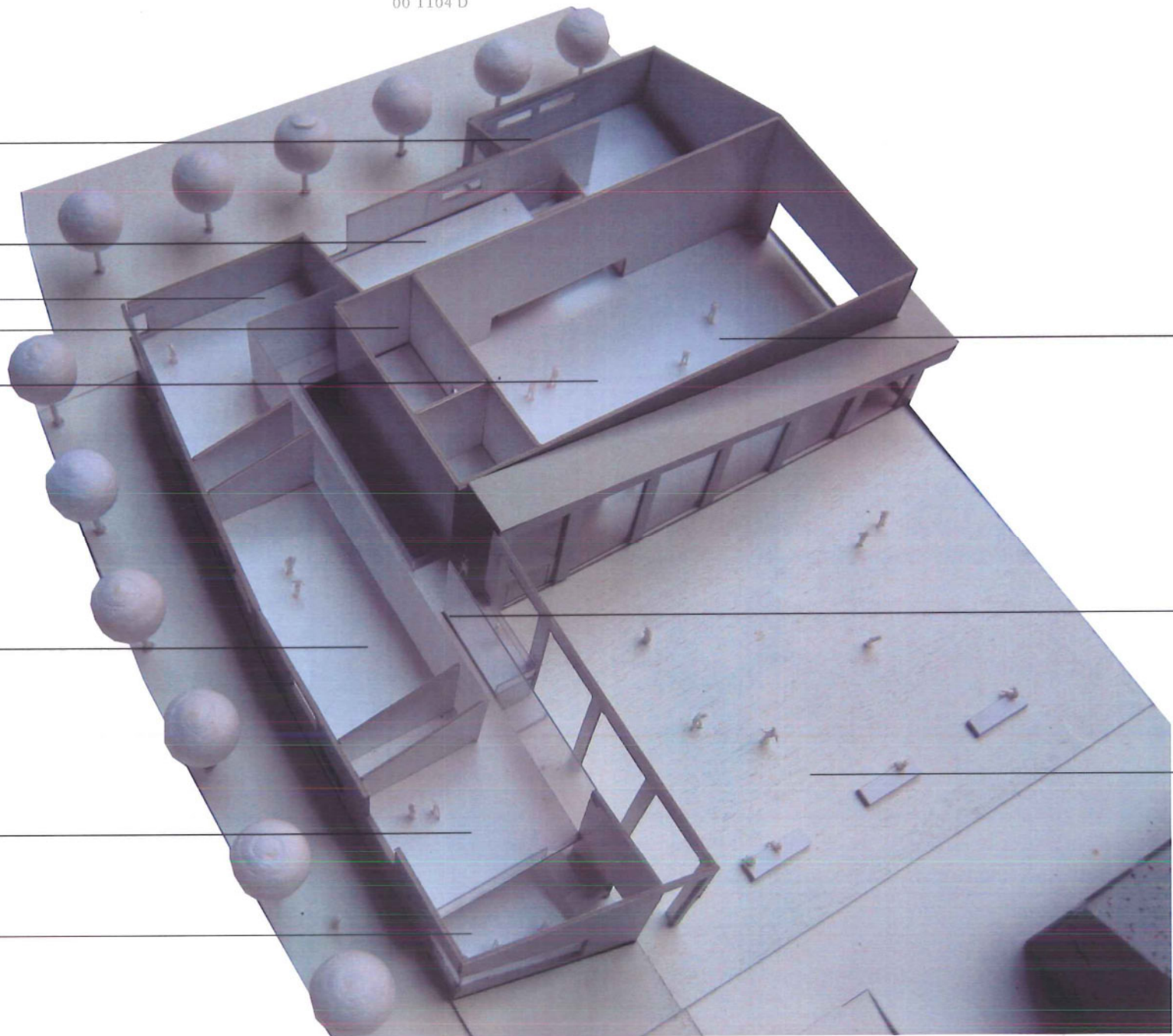
vergaderuimte  
regiekamer

polyvalente zaal

vergaderuimte

mezanine cultuurcafe

cultuurcafe



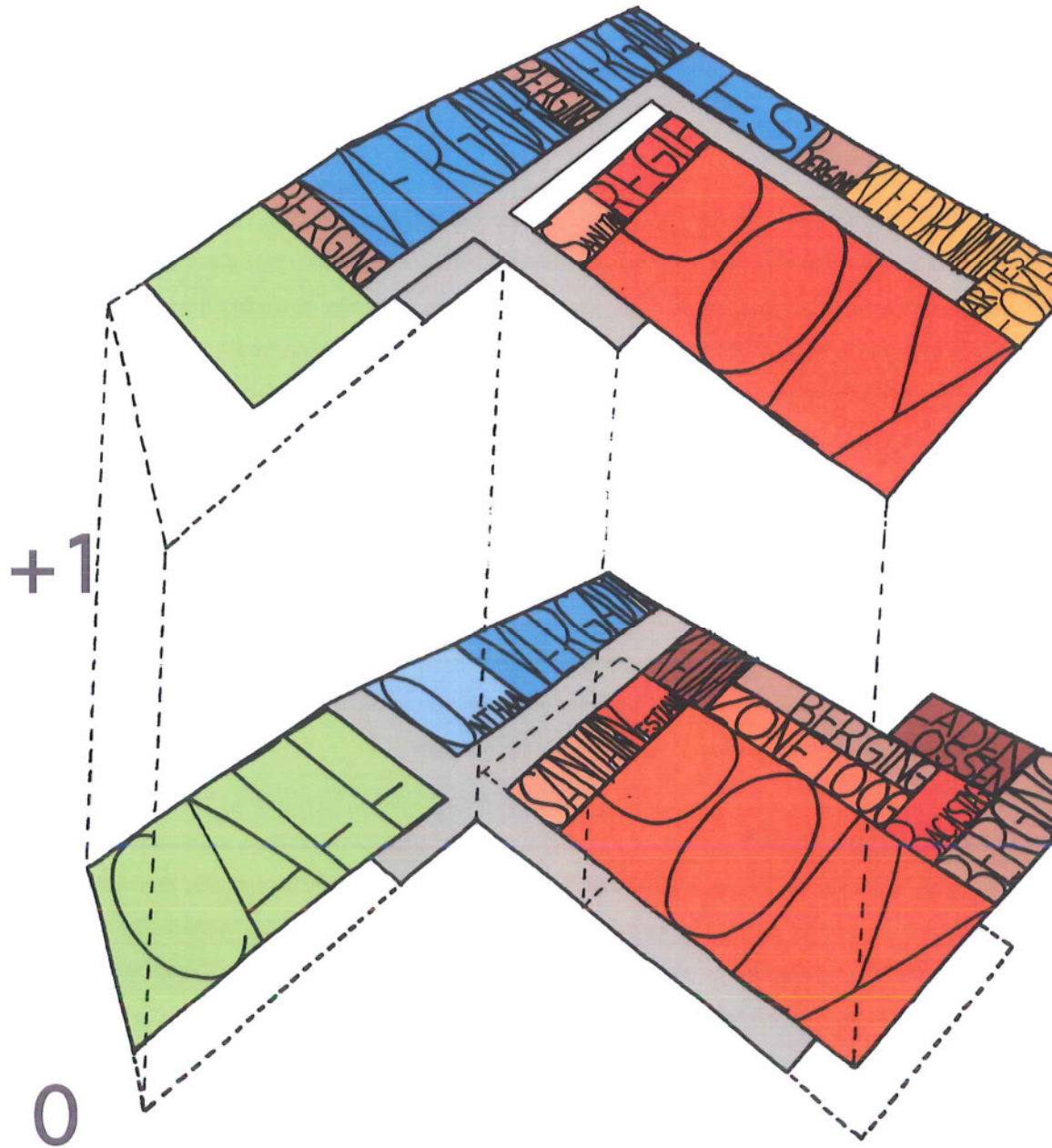
referentiebeeld mobiele wand



referentiebeeld interieur



referentiebeeld feest- en cultuurplein



## Cultuurplein

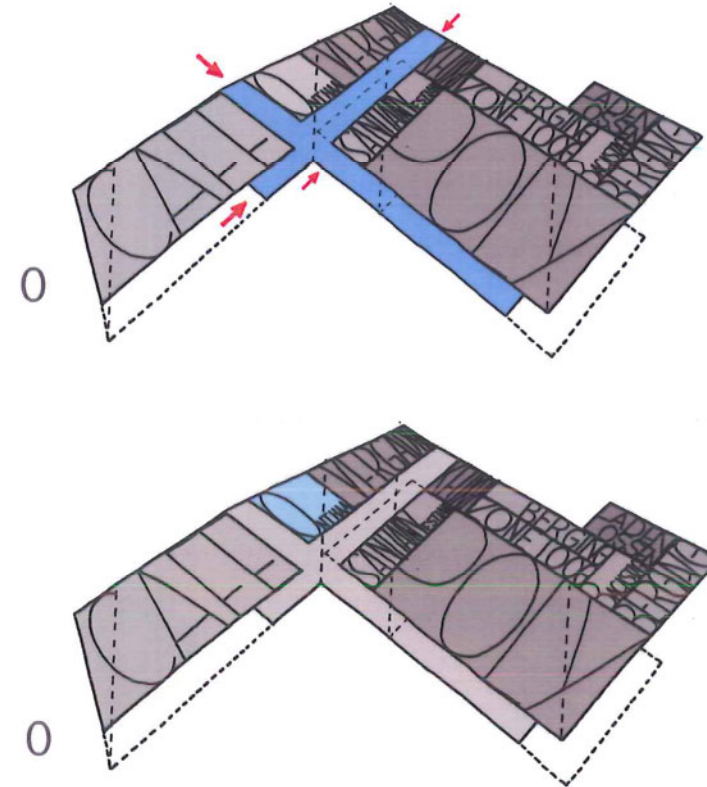
De organisatie van de verschillende functies rond één centrale openbare ruimte waarborgt een intensief dagelijks gebruik van de infrastructuur. Enerzijds vormt het plein voor gebruikers en passanten een toegangspoort naar de achtergelegen functies en aanwezige verbindingstracés. Anderzijds is het plein de katalysator van een levendig sociaal gemeenschapscentrum. Het plein zal de werking van het centrum versterken: terras cultuurcafé, feestelijkheden, openlucht evenementen, fietsenstalling, ...

## Inkom, foyer en tentoonstellingsruimte

De circulatieruimte rondom de kern van de polyvalentezaal vormen de foyer- en tentoonstellingsruimte. Ze zijn het verlengde van het feestplein. Ontmoeten en interactie tussen de verschillende gebruikers en voorbijgangers staat hier centraal. Het dubbelgebruik als tentoonstellingsruimte zorgt voor een maximale kruisbestuiving. De 'etalages' naar het feestplein toe zorgen ervoor dat zelfs de toevallige passant, schoolganger, bibliotheekbezoeker... de tentoonstelling bezoeken.

## Onthaal – administratie

Deze functies werden centraal aan de inkomzone van het gemeenschapscentrum voorzien. Hun centrale positie biedt de balie het overzicht over publieke toegang, diensttoegang (zijde los- en laadkade) en vestiaire. De openingsuren van de administratie zorgen ervoor dat het gebouw naar de Kapelstraat steeds een levendige aanblik heeft.



### Polyvalente zaal

De polyvalente zaal wordt als één vrijstaande, solide, betonnen kern centraal in het plan ingepland. Het volume wordt geconcipteerd volgens 'het doos in doos principe' (zie toelichting ing. akoestiek) waardoor een uitstekende akoestiek met maximale geluidsdemping wordt bekomen, zodat het gebouw voldoet aan de strengste normeringen hieromtrent. Het gebruik van de zaal voor erg diverse doeleinden (daggebruik, fuiven, toneel en concert) en gebruikersgroepen met elk hun specifieke geluids- en toegangsproblematiek gaf aanleiding tot volgende drie-ledige oplossing.

#### A. Daggebruik (en avondgebruik zonder geluidsbelasting)

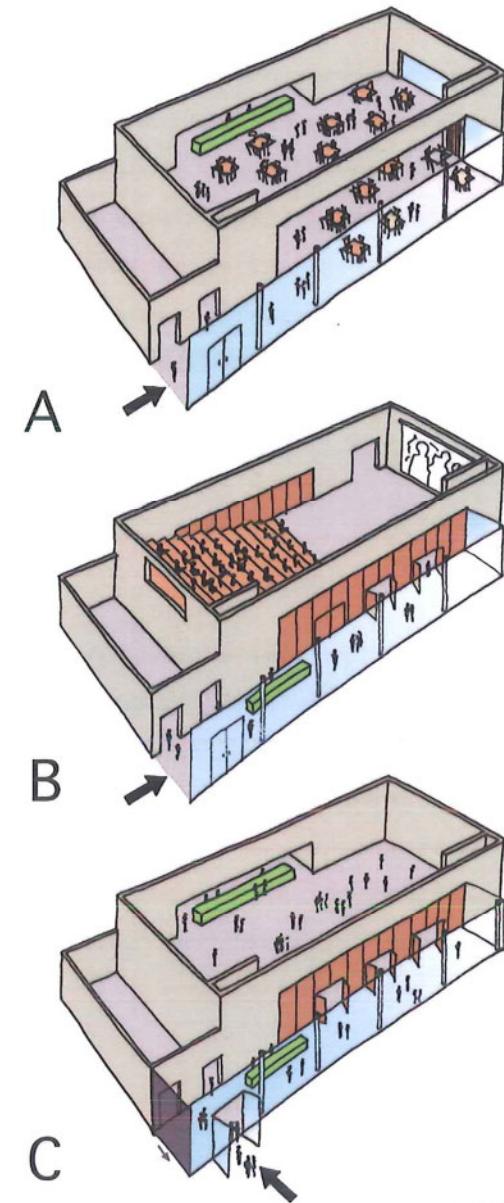
- Door de mobiele akoestische wand (tussen zaal en foyer pleinzijde) te openen wordt de polyvalente zaal rijkelijk van natuurlijk daglicht voorzien. Tevens wordt een rechtstreekse interactie met het cultuurplein mogelijk. De toegang tot de polyvalente zaal gebeurt via de centrale inkom van het gemeenschapscentrum. Door de foyer pleinzijde te integreren in de zaal vergroot de gebruiksoppervlakte (+20%) en gebruikerscapaciteit van de zaal.

#### B. Toneel en Concert

Door de mobiele akoestische wand (tussen zaal en foyer pleinzijde) te sluiten en de tribune uit te schuiven wordt de theateropstelling verkregen. De toegang tot de theaterzaal gebeurt via de centrale inkom en foyer van het gemeenschapscentrum.

#### C. Fuiven

Door de mobiele akoestische wand (tussen zaal en foyer pleinzijde) te sluiten ontstaat één akoestische doos. De toegang tot de polyvalente zaal gebeurt via een onafhankelijke toegang in de oksel van het plein. Door een schuifwand te sluiten tussen de centrale inkom en foyer pleinzijde ontstaat een onafhankelijke werking (sanitair, inkom, fuifzaal, toogfuncties). Deze eenvoudige oplossing zorgt ervoor dat alle overige functies (inkom, administratie, vergader- en leslokalen,...) gevrijwaard blijven van slijtage en ongemakken eigen aan het feestgebruik.

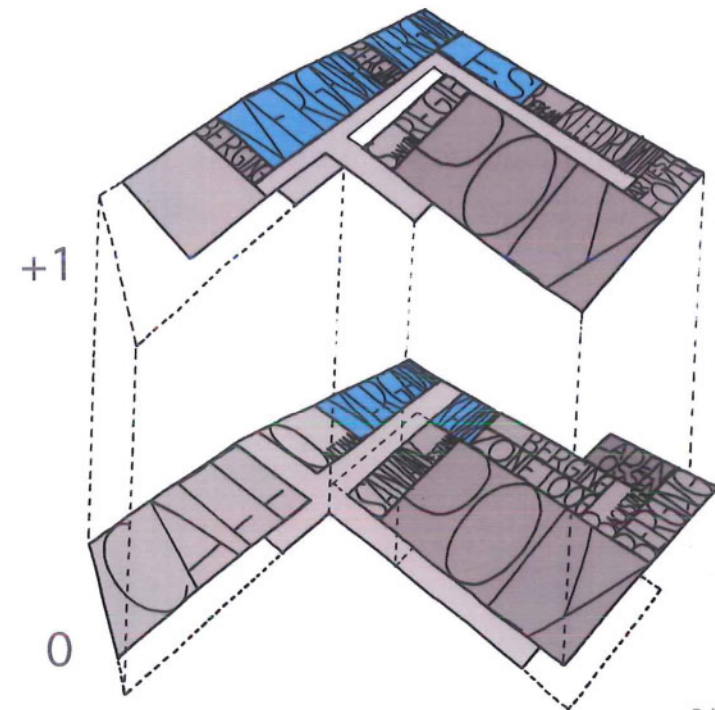
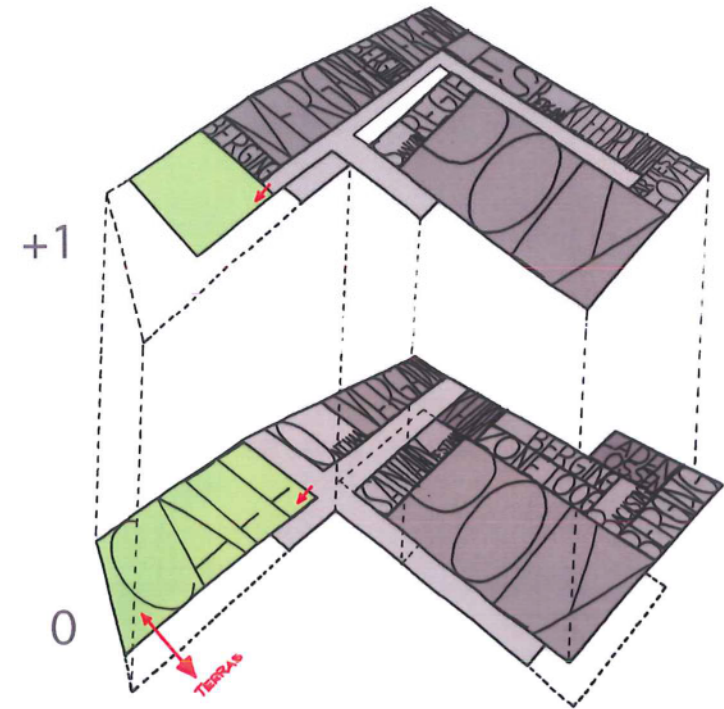


## Cultuurcafé

Op de hoek van het gebouw, grenzend aan kerkplein en het feestplein wordt een cultuurcafé voorzien. Deze strategische locatie, op de kop van het gebouw, verzekert een dagelijks gebruik en levendige aanblik van het gemeenschapscentrum (kop koffie voor de passant, verzamelplaats voor fietsers, leescafé in relatie met bibliotheek, biljart, ...). Het cultuurcafé werd dan ook zo ontworpen opdat deze functie totaal onafhankelijk (sanitair, keuken, bierkelder, ...) kan functioneren van het gemeenschapscentrum. Een concessie voor de uitbating ervan kan de totale uitbatingkost van het gemeenschapscentrum gevoelig drukken. Door zijn aansluiting op het begane grondniveau met de foyerruimte van het gemeenschapscentrum sluit het café naadloos aan bij de werking van het gemeenschapscentrum. De mezzanine van het cultuurcafé op de eerste verdieping biedt de mogelijkheid aparte groepen (vb. kaartclub, ...) te bedienen. De aansluiting op de eerste verdieping tussen de mezzanine van het cultuurcafé en de circulatiezone van de vergaderlokalen creëert de mogelijkheid om ook deze functies te bedienen vanuit het cultuurcafé.

## Vergader- en leslokalen

De kleinere vergaderlokalen bevinden zich in het verlengde van het onthaal en de administratie aan de zijde van de Kapelstraat. Hun inplanting genereert dubbelgebruik: als vergaderruimte voor de administratie en als fijnproeverlokaal van de leskeuken, die zich aan de overzijde van het foyer bevindt. De grotere vergaderlokalen zijn geordend op de eerste verdieping aan de zijde van de Kapelstraat rechtstreeks gelinkt aan de verticale circulatie (trap en lift). Mobiele wanden en een individuele berging aan elke ruimte maken polyvalent gebruik mogelijk (vb.: vergaderen, bloemschikken, cursussen, crea-activiteiten, ...). Het dubbelgebruik dient verder onderzocht te worden i.f.v. de uurroosters van ingebruikname van de verschillende gebruikersgroepen.



## Los- en laadkade

De los -en laadkade gescheiden van de publiek ruimte, zorgt voor een vlotte bereikbaarheid van podium, bergingen, keuken en secundaire functies van het gebouw. Door zijn teruggetrokken inplanting kan het volk toestromen voor een evenement langs het feestplein zonder de opbouw van het podium (toegang van de artiest, bedrijvigheid traiteur, ...) te merken.

## Kleedruimte artiesten, artiesten foyer

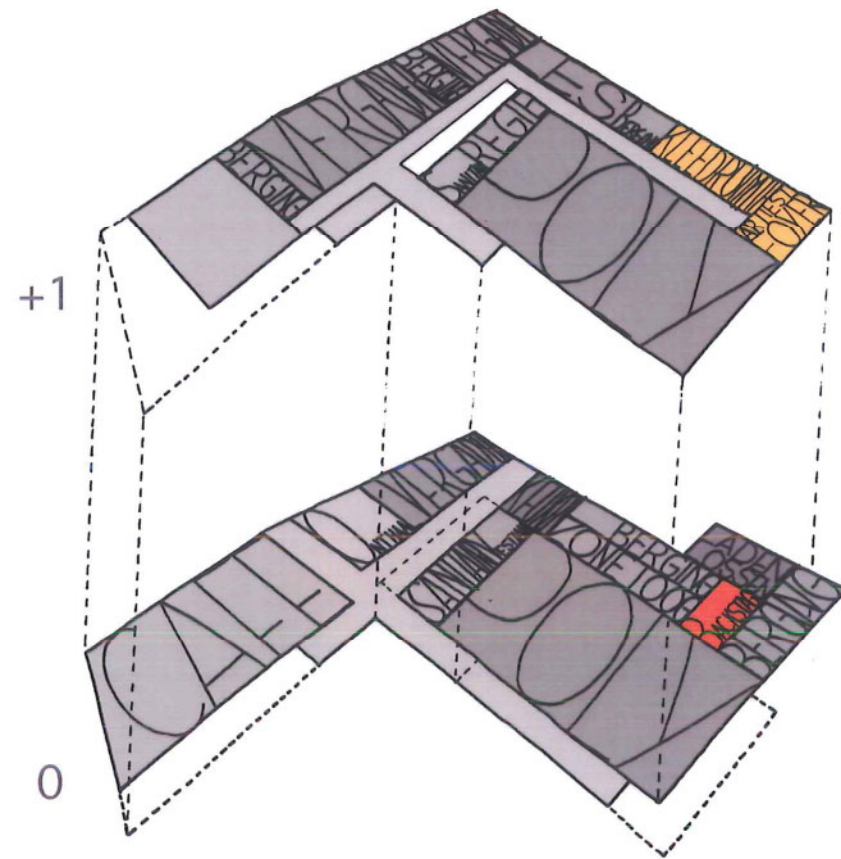
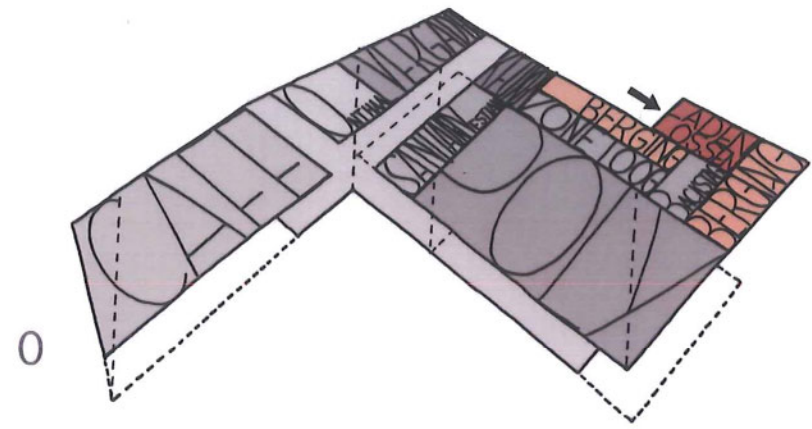
Een rechtstreekse trapverbinding tussen de backstage en de artiestenzone op de eerste verdieping creëert een eenvoudige en korte circulatie tussen podium en kleedruimtes. De planorganisatie sluit dubbelgebruik van de polyvalente zaal als turnzaal van de school niet uit (te onderzoeken). Het artiestenfoyer kan voor groter groepen gebruikt worden als uitbreiding van de kleedruimtes.

## Conciërgewoning

Onze ontwikkelde know-how omtrent de organisatie van gemeenschapshuizen en de talrijke projectbezoeken die hiervoor plaatsvonden doen ons besluiten deze functie niet te voorzien in het wedstrijdontwerp. Door een goede organisatie en eenvoudige toegangsproblematiek (vb. zie ontwikkelde concept opstelling zaal bij fuiven) is deze functie overbodig. Eventuele terugkoppeling met de concessiehouder van het cultuurcafé behoort tevens tot de mogelijkheden.

## Technieken

De inplanting op de tweede verdieping naast de polyvalente zaal is de meest economische en esthetische. Enerzijds verzekert de centrale ligging een minimum aantal lopende meter kanalen en bedradingen. Gezien de nokhoogte, rondom de betonnen kern van de polyvalente zaal, maximaal is t.p.v. het leidingen tracé kunnen de technieken in het zicht worden geplaatst. Anderzijds zorgt de dakpositie ervoor dat alle luchtnameopeningen, ventilatoren, ... uit het zicht worden onttrokken.





### 4.3 PLANNEN - FASE 1 -

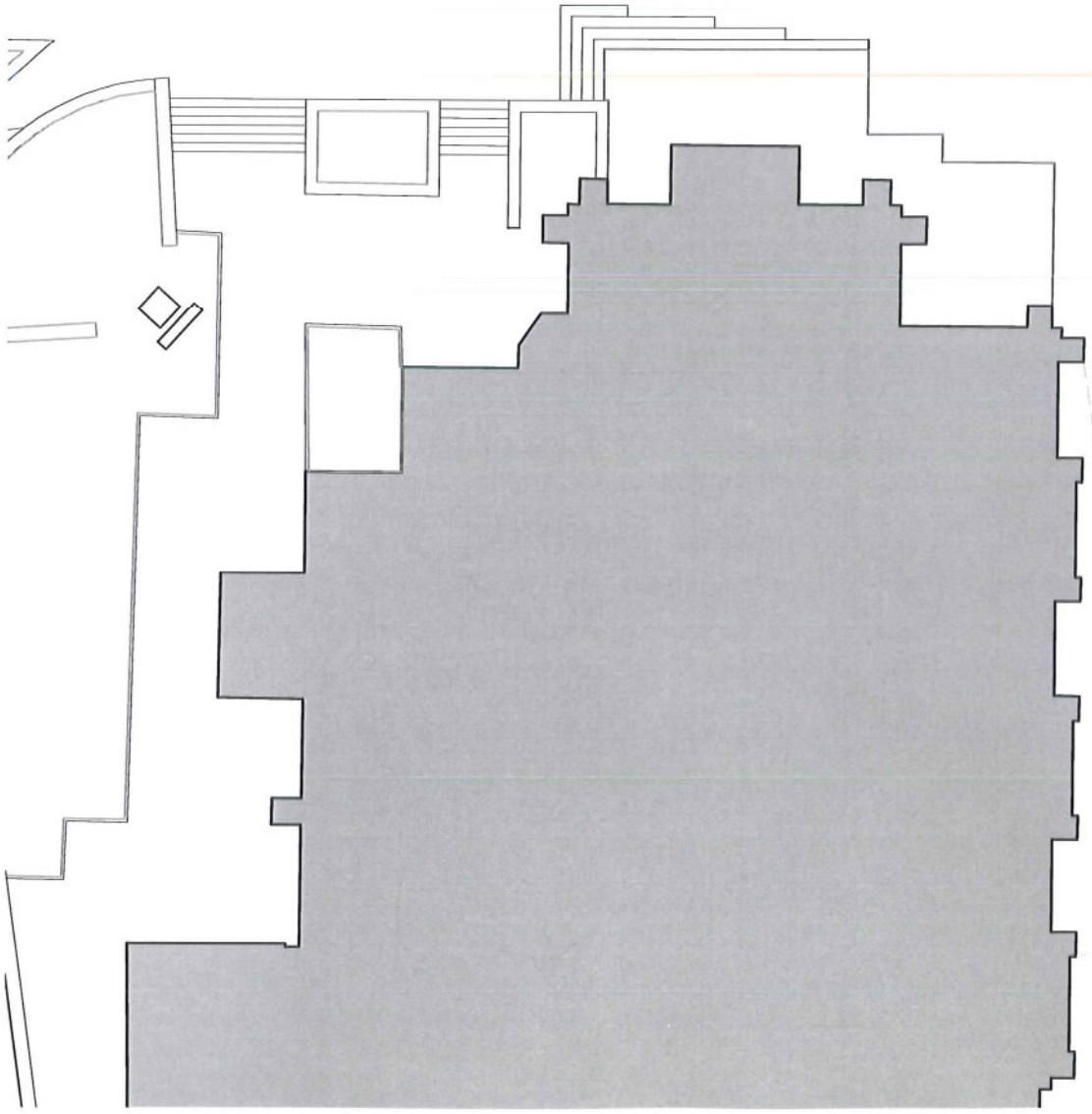
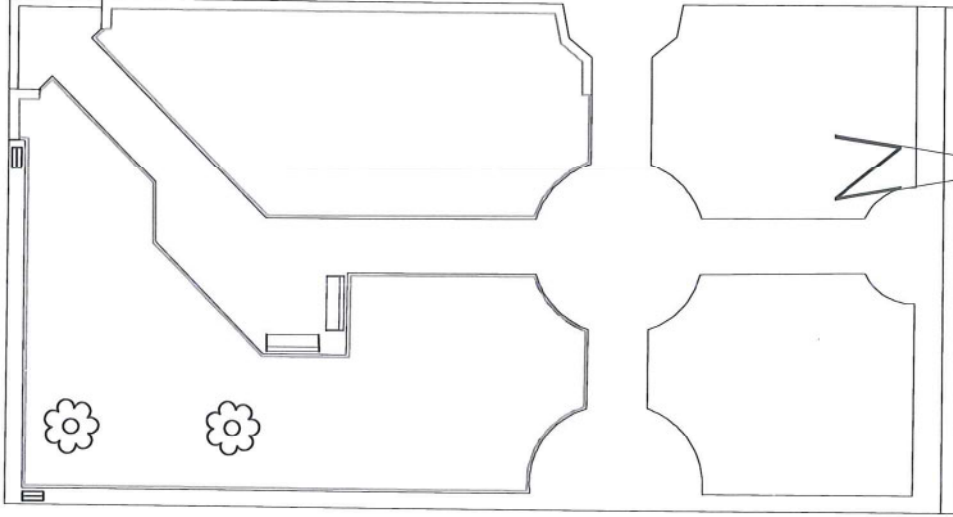
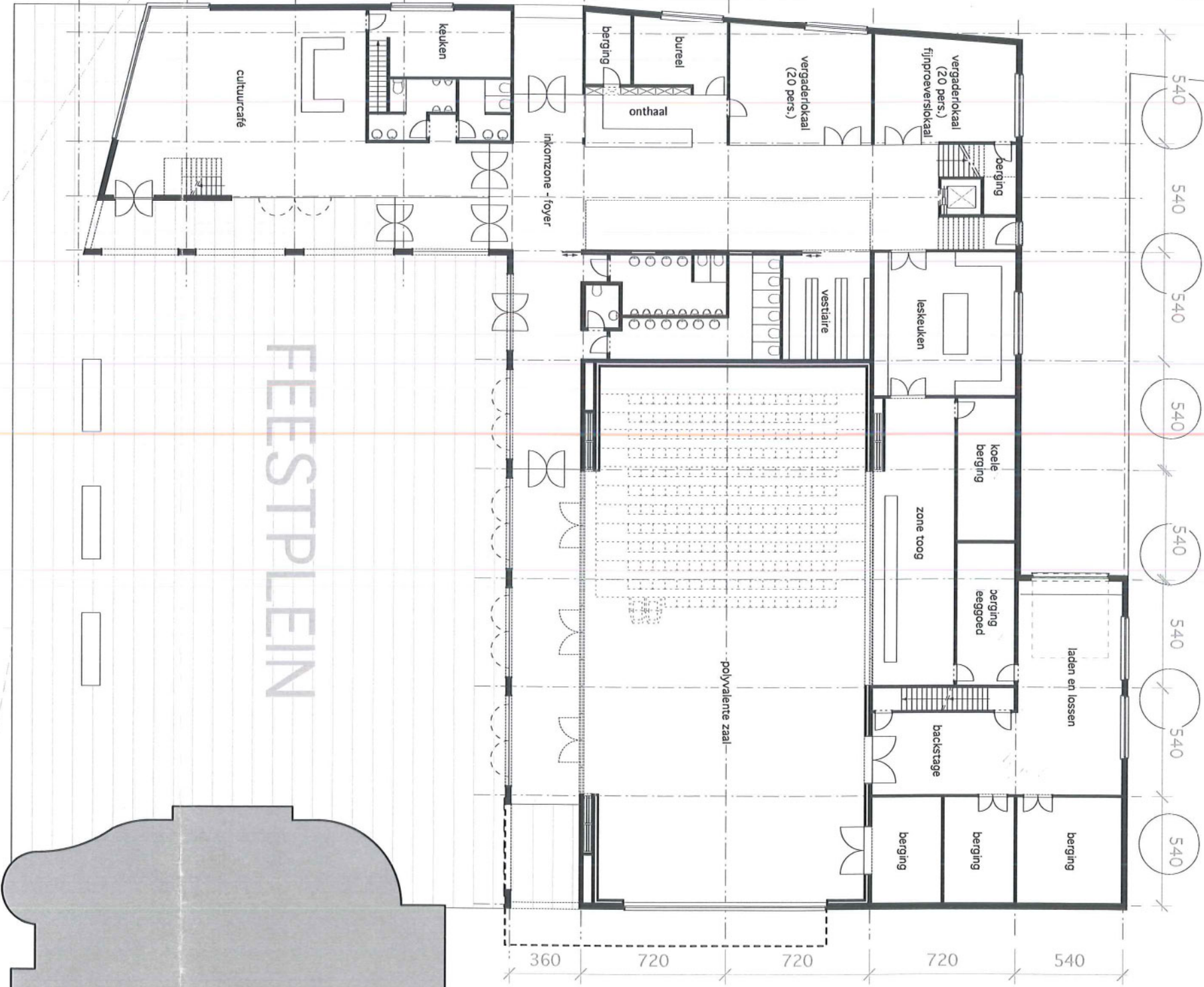
Kapelstraat

Kapelstraat

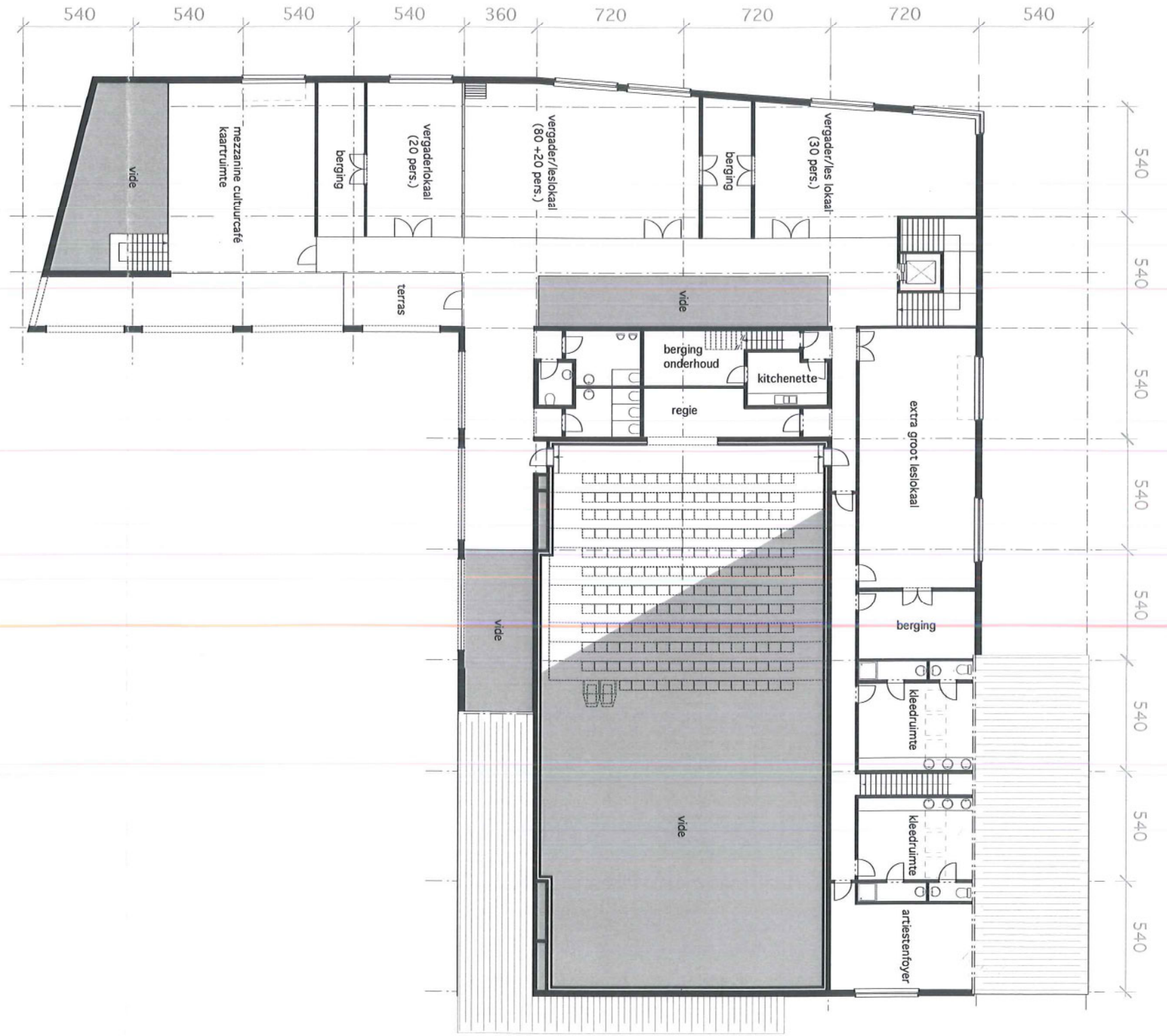
S  
U  
B

BEGANE GROND

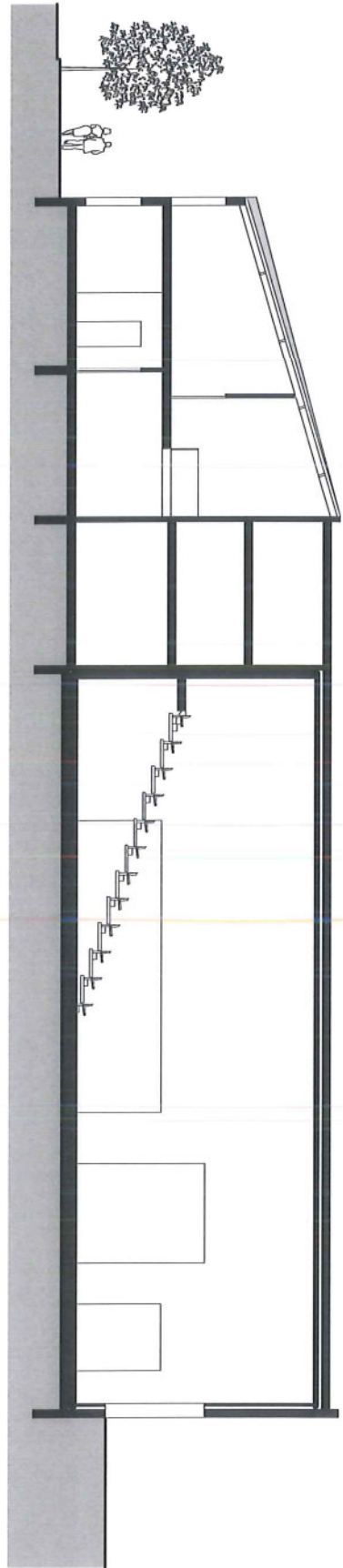
FEESTPLEIN



GEMEENSCHAPSCENTRUM OPGLABBEEK  
**FASE 1: nieuwbouw**

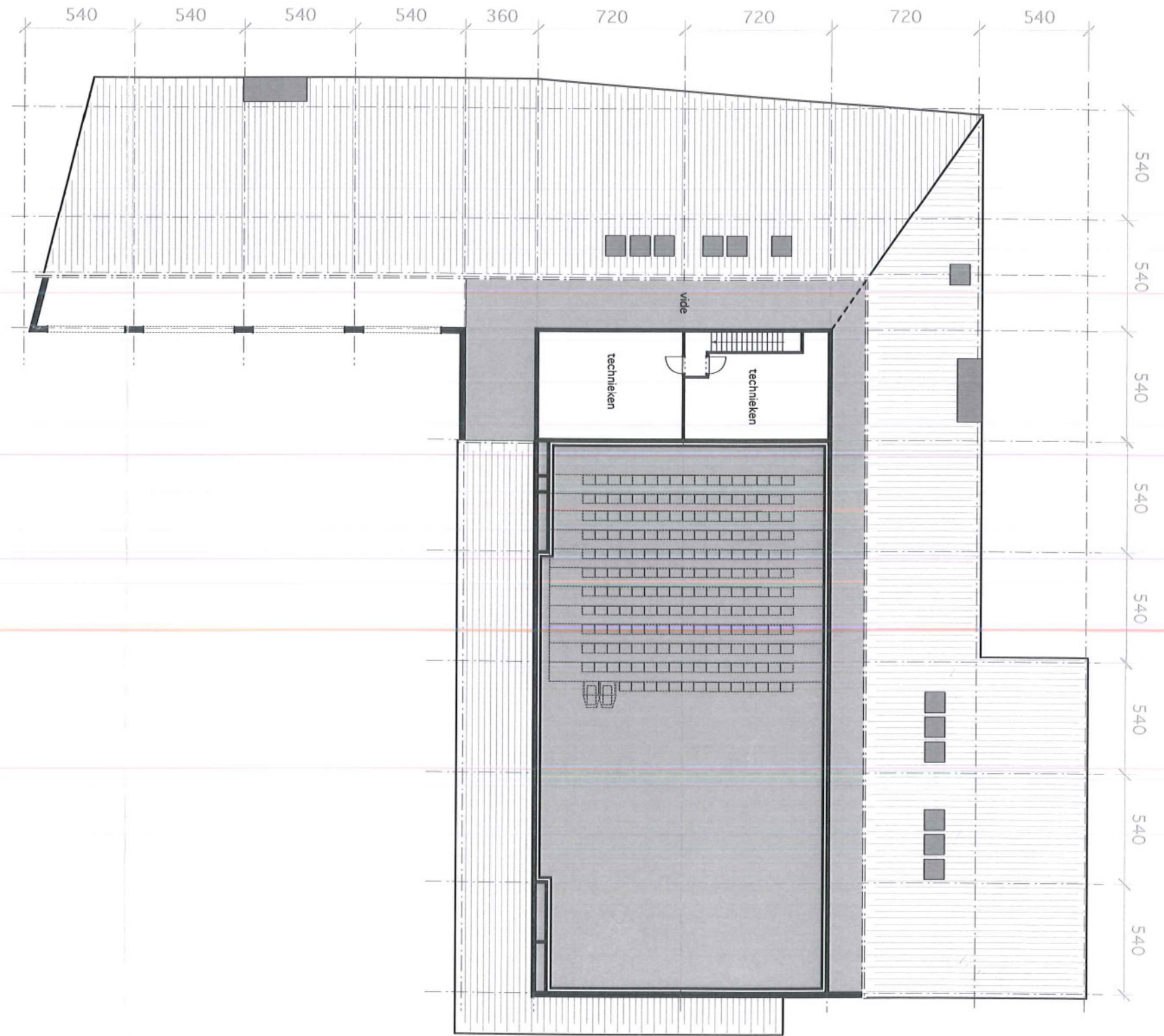


EERSTE VERDIEPING



GEMEENSCHAPSCENTRUM OPLABBEEK  
 FASE 1: nieuwbouw

TWEEDE VERDIEPING



GEMEENSCHAPSCENTRUM OPLABBEEK  
FASE 1: nieuwbouw

# 5. FASE 2: Renovatie

## 5.1 INLEIDING - FASE 2 -

Het is onze overtuiging dat de uiteindelijke betekenis van architectuur gegenereerd wordt door de gebruikers. Het gebouw en de plek worden geleefd, toegeëigend, geliefd, verbruikt en vergruisd. Een boeiende interactie tussen gebruiker en gebouwde omgeving is het uiteindelijke doel, dienstbare architectuur als bijdrage aan de publieke, sociale ruimte.

Door de niet gedefinieerde noden van de verschillende gebruikersgroepen en hun onderlinge relaties (mogelijkheden dubbelgebruik, ontsluiting, ...) en de wisselwerking met fase 1 kunnen we besluiten dat heden een finaalontwerp niet zinvol is.

Doel van de opgemaakte analyse is een **denkkader** aan te reiken dat heden (met de gekende parameters) pro's en contra's afweegt. Door deze denkpijsten verder uit te werken in overleg met de belanghebbenden, kan het draagvlak worden verbreed bij het bestuur en de eindgebruikers.

**Doel oriënterende onderzoek: leidraad** voor procesmatig denken.

## 5.2 ARCHITECTURAAL CONCEPT RENOVATIE

### Uitgangspunten

- economische renovatie met maximaal behoud van gebouwstructuur, inclusief verticale circulatie kern.
- logische combinatie van functies: onafhankelijke werking en ontsluiting van bibliotheek en muziekschool.

### Relatie evaluatie fase 1

- Gezien de voorziene oppervlaktes vergaderlokalen, het gebruik van mobiele wanden (aanpasbaarheid aantal en grootte) tussen de verschillende lokalen en individuele berging per lokaal in fase 1 lijkt het zinvol de CREA integraal te huisvesten in het nieuwbouw deel. Aanvullende bergingen, exclusief voor crea-gebruik kunnen in overweging genomen worden.

### Bibliotheek

De uitbreiding van de bestaande bibliotheek oppervlakte (2de + 3de mezzanine) met de integrale 1ste verdieping doet een bibliotheekvolume ontstaan dat voldoet aan de oppervlakte wensen uit het programma. Een brede publieke buitentrapp verleent de bibliotheek een rechtstreekse, onafhankelijke, geaccentueerde toegang aan het nieuwe feest- en cultuurplein.

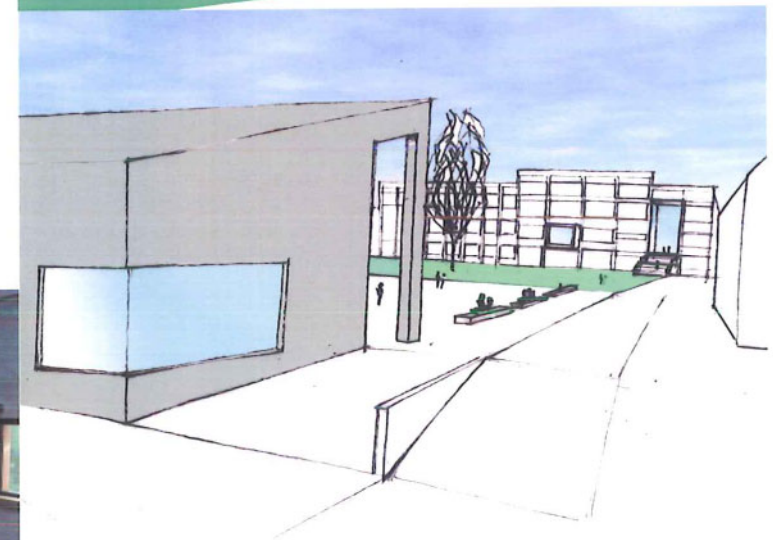
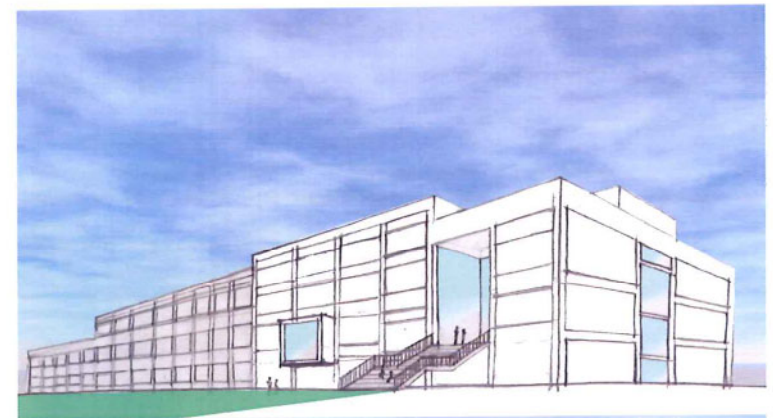
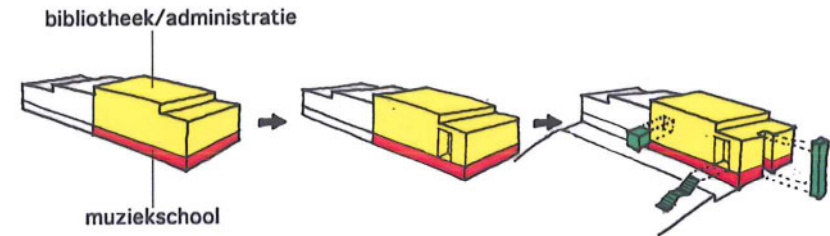
De uitstap zone voor de bestaande lift vormt een publiek inkomportaal. De bibliotheek als actief informatiecentrum is het uitgangspunt voor het ontwerp. De pleingevel wordt opengewerkt. Op deze wijze kan de bibliotheek communiceren met zijn eindgebruikers en toevalige passanten, niet de collectie maar de lezer staat centraal bij de verdere inrichting. Zo worden de verschillende levendige functies (vb. Amfi-vertelhoek, multi-media corner, leeshoek, ...) langs de pleinzijde geplaatst verdeelt over 1ste en 2de verdieping en wordt de administratie ondergebracht op het 3de niveau.

De skeletstructuur van het gebouw maakt een wisselende indeling en collectieopstellingen in de toekomst mogelijk. Vides, trap en liftcirculatie garanderen een maximale toegankelijkheid voor alle gebruikers.

Door de opdeling van het bouwvolume (sokkel= muziekschool, hoger gelegen verdiepingen = bibliotheek) is het onafhankelijk gebruik gegarandeerd. Alle verticale circulatie middelen (lift en trappen) zijn enkel toegankelijk voor de werking van de bibliotheek.

### Muziekschool

De muziekschool die zich op de begane grond bevindt krijgt een bufferzone aan de pleinzijde. Deze verlaagde tuinzone wordt als groene rand ingericht. De bestaande oppervlakte van het gebouwvolume aangevuld met extra berging onder de monumentale trap naar het bibliotheek niveau maken een inrichting mogelijk zoals gesteld in de projectdefinitie. Een eigen toegang op de kop van het gebouw, langs de pleinzijde verzekert een onafhankelijke werking.

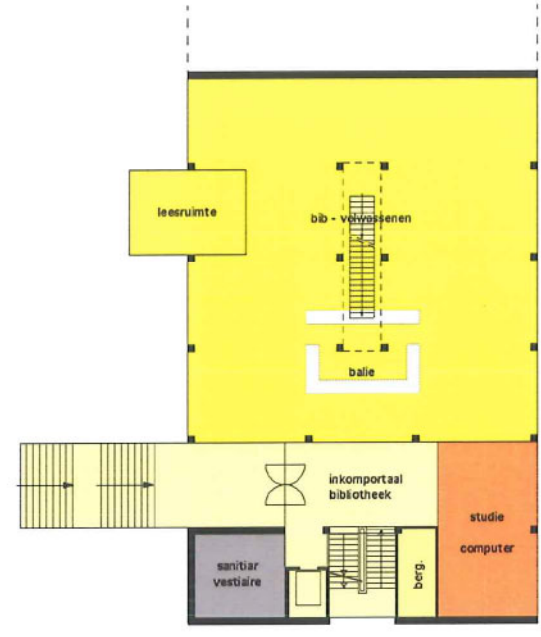
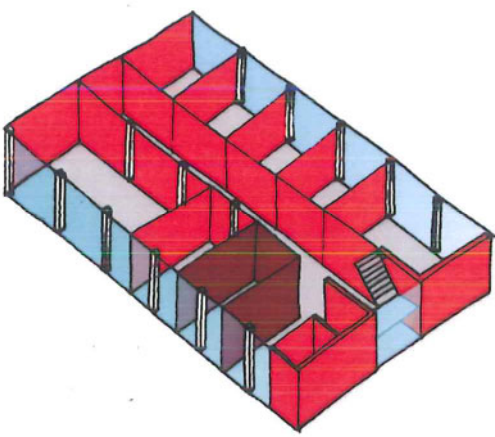


referentiebeelden bibliotheek

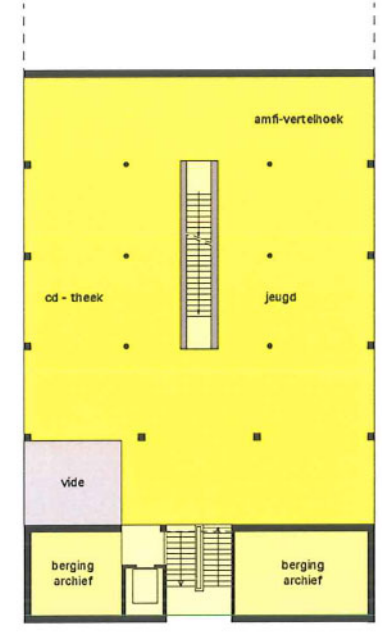
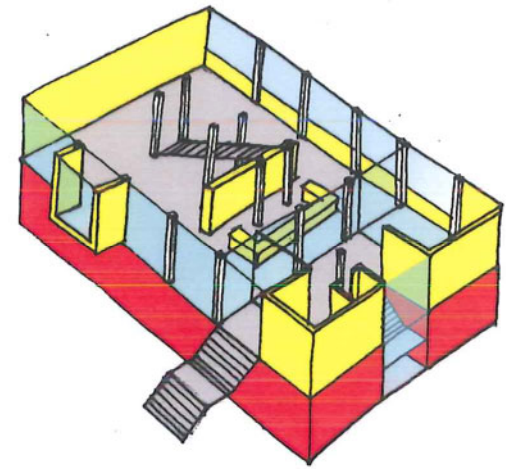
00 1104 D



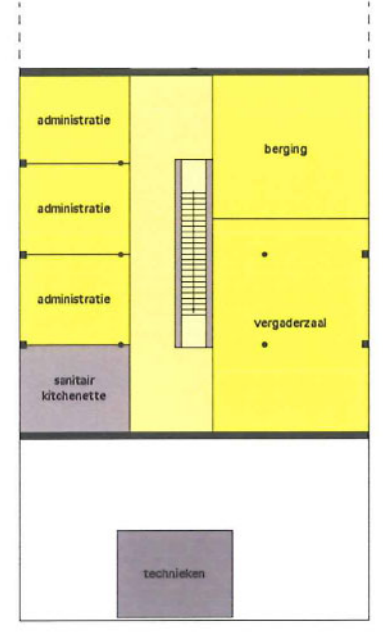
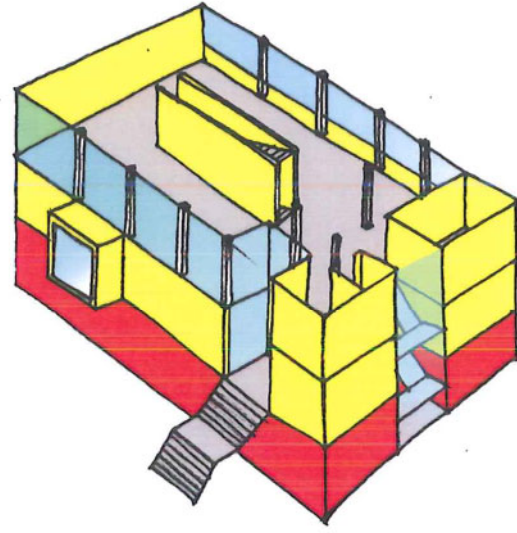
0



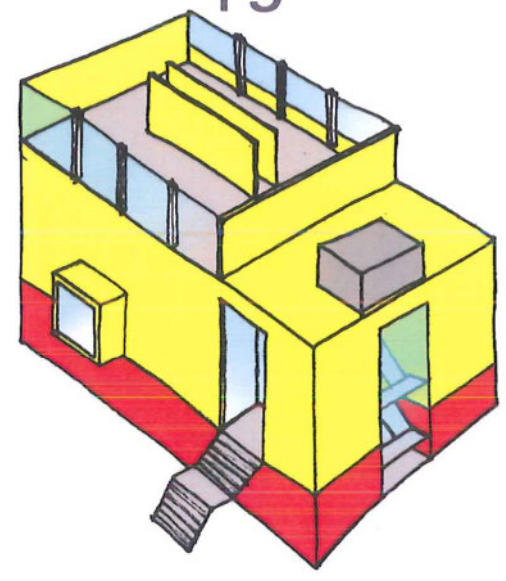
+1



+2

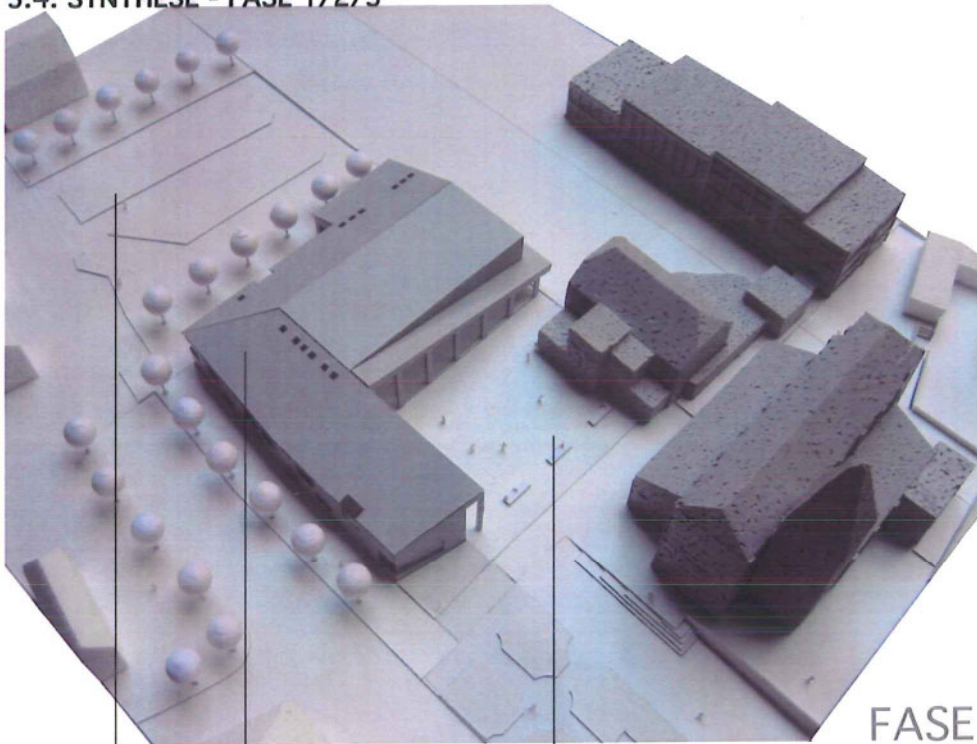


+3

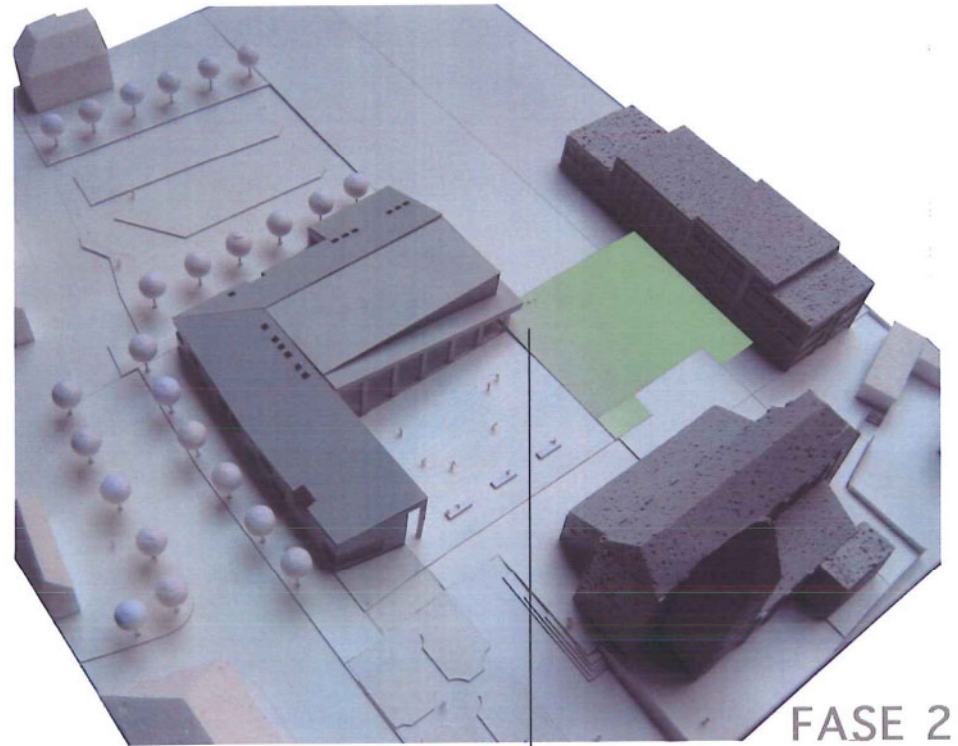




5.4. SYNTHESE - FASE 1/2/3 -



FASE 1



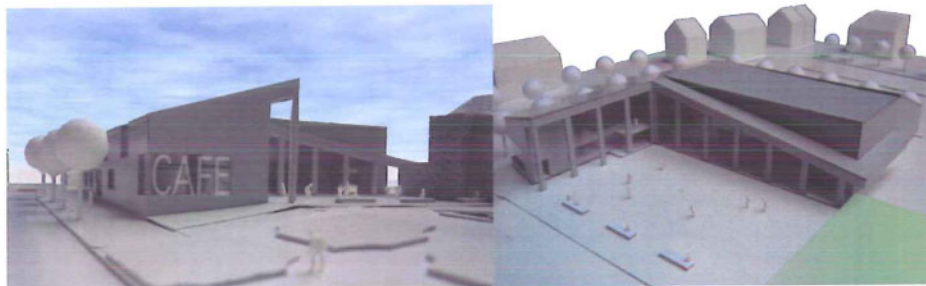
FASE 2

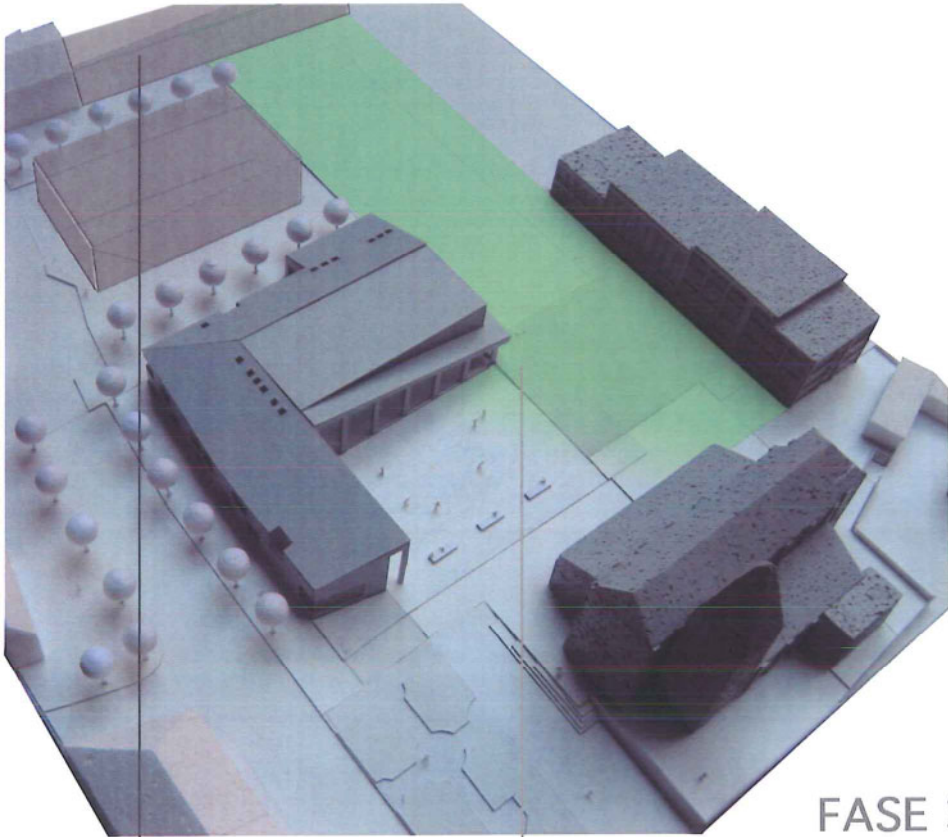
parking

gemeenschapscentrum

cultuur -en feestplein

groenzone

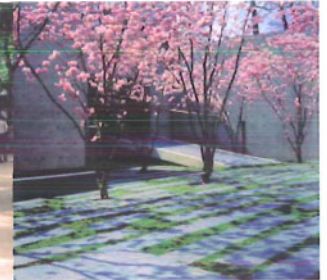
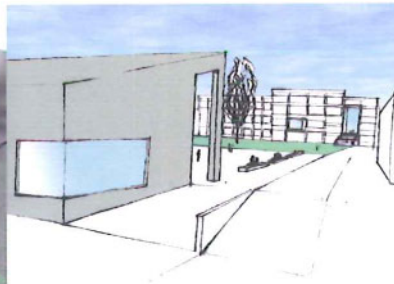
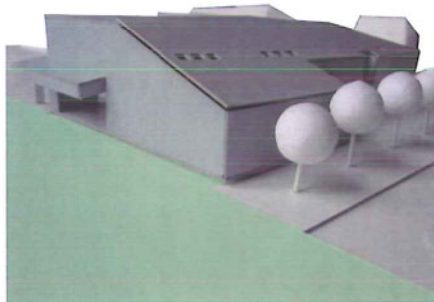




### FASE 3

park

nieuwbouw



# 6. DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

*Duurzame ontwikkeling is een ontwikkelingsvorm "waarbij aan de behoeften van de huidige generaties tegemoet wordt gekomen, zonder dat daardoor de mogelijkheden van de toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien, in gevaar worden gebracht"*

(citaat uit het rapport Brundland van de VN in 1987).



## BAKSTEEN - GRIJS/BEIGE -

### Duurzaame eigenschappen

- baksteen heeft een lange levensduur
- wordt gevormd uit natuurlijke grondstoffen en bevat geen toxische stoffen of allergenen
- goede score inzake het lage energieverbruik tijdens het productieproces
- recycleerbaar: bakstenen kunnen probleemloos worden gerecycleerd
- thermisch en akoestisch isolerend: het bakproces verleent bakstenen een typische poriënstructuur, en lucht is een goede isolator. Ook door zijn massa slaat de zonnewarmte langzaam op in de muur en wordt deze vervolgens langzaam afgestaan aan de kamerlucht
- bakstenen zijn niet-ontvlambaar wat het risico op brandschade reduceert
- aangezien bakstenen geen toxische stoffen bevat, komen er bij brand geen giftige verbrandingsgassen vrij
- baksteenmetselwerk bezit een uitzonderlijke stabiliteit omdat ze onder invloed van vocht of temperatuur nauwelijks uitzetten of krimpen
- vaste buitenmuren van baksteen of snelbouwblokken vertonen uitstekende geluidsisolerende eigenschappen

### Esthetische kwaliteiten

- schoonheid en diversiteit: De keuze om een grijs/beige gevelsteen te gebruiken is gekoppeld aan de idee een evenwichtig kleurenpalet, voor alle gevels die het plein omsluiten, te verkrijgen (kerkgebouw, nieuwbouw, renovatie).
- Door gebruik te maken van 'dun-strijk-mortel' wordt het monoliete, robuuste karakter versterkt.



## BETONPAN - GRIJS/BEIGE -

### Duurzame eigenschappen

- de betonpan heeft een hoge vorstbestendigheid en waterdichtheid
- beschermingslaag maakt dakpan corrosiebestendig en weinig vatbaar voor stof- en groen afzetting
- goede score inzake het lage energieverbruik tijdens het productieproces
- recycleerbaar: betonpuin kan probleemloos worden gerecycleerd
- beton heeft een lange levensduur en behoeft geen onderhoud
- goede prijs/kwaliteit verhouding, rekening houdend met de lange levensduur
- cement: secundaire grondstoffen vervangen portlandklinker (hoogovenslak, vliegassen, gips) - zo worden de hodemrijdommen gespaard.
- granulaten : bouw- en slooppuin kunnen worden gerecycleerd als toeslagmateriaal
- wapening: voorspanstaal maakt slanke constructies en grote overspanningen mogelijk en vermindert de benodigde hoeveelheid staal.
- systeembekistingen: vergen minder arbeid en minder schoorwerk, veroorzaken minder afval en kunnen opnieuw gebruikt worden.

### Esthetische kwaliteiten

- schoonheid en diversiteit: Door paramentmetselwerk en dakpannen op elkaar af te stemmen wordt een herkenbare, monoliete verschijningsvorm verkregen..



## ALUMINIUM - ZWART

### Superisolerend en lange levensduur

- het buitenschrijnwerk bepaalt voor een groot deel de warmteverliezen van een gebouw. Het is dus belangrijk te opteren voor hoogwaardige en kwalitatieve materialen. Een goed geïsoleerd gebouw leidt tot minder energieverbruik (stookolie, gas, elektriciteit,...) en verlaagt de CO2-emissies die door het opwekken van deze energie ontstaan
- beglazing met een verbeterde thermische waarde ( $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) biedt maximale bescherming tegen zowel koude als tegen oververhitting
- aluminium is krasvast en vraagt weinig onderhoud
- de aluminium profielen zijn thermisch onderbroken. Zo wordt het warmteverlies beperkt en is er geen condensatie mogelijk
- aluminium is 100% te recycleren, zonder enig kwaliteitsverlies. Recycling vergt slechts 5% van de energie die nodig is om nieuw aluminium te produceren. Momenteel is 60% van het aluminium dat in de wereld gebruikt wordt gerecycleerd aluminium
- het is een onbrandbaar materiaal en veroorzaakt geen rookgassen, zodoende wordt de brandveiligheid van het gebouw en zijn bewoners verhoogt

### Esthetische motivatie

- accentuering strakke ritmering en hedendaagse vormgeving



## HOUTEN DAKSTRUCTUUR

### Duurzame eigenschappen

- Gecertificeerd FSC-label: aangewende houtsoort (vuren) afkomstig uit duurzaam beheerde bossen.
- Hout is een natuurlijk en hernieuwbaar materiaal.
- Laag eigengewicht heeft positieve invloed op fundering.
- Geluidsdempende eigenschap draagt bij tot goede akoestiek van binnenruimtes.

### Esthetische kwaliteiten

- schoonheid en diversiteit: natuurlijk, warm uitzicht creëert aangename omgeving voor de gebruikers.
- Flexibel in architecturale vormgeving.

## CONCEPTVISIE BIJ TECHNISCHE INSTALLATIES

(zie hoofdstuk 7. STABILITEIT & TECHNIEKEN)

### Duurzaam en doordacht

De ontwerpers kiezen voor een LOW-TECH gebouw. Er wordt bewust niet voor technologische hoogstandjes gekozen waarvan de nuttige obrest discutabel is en die door hun complexiteit meer onderhoud met zich meebrengen.

### Waterrecuperatie - freecooling - passieve maatregelen

Het regenwater afkomstig van de daken wordt gecapteerd, gefilterd, gebufferd en herbruikt. Dit kan de waterfactuur gunstig beïnvloeden. Verhardingen op het terrein worden voorzien in waterdoorlatende materialen om natuurlijke afvloeiing te garanderen en het rioolstelsel te ontlasten.

### Freecooling

### Passieve maatregelen

# 7. STABILITEIT & TECHNIEKEN

## CONCEPTVISIE TECHNISCHE INSTALLATIES

---

De technische installaties van een openbaar gebouw moeten "duurzaam" ontworpen worden zodat ze weinig energie verbruiken en weinig onderhoud vergen. Op deze manier kunnen de jaarlijkse werkingskosten maximaal benut worden voor de eigenlijke functies van het gebouw en worden ze niet gehypothekeerd door een hoge energie- en onderhoudsfactuur.

In eerste instantie zijn alle mogelijke passieve maatregelen genomen om het energieverbruik van het gemeenschapscentrum te beperken :

- ⇒ zeer goede isolatie van de schil van het gebouw (superisolerende beglazing :  $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ; min. 12 cm isolatie in het dak, ...)
- ⇒ zeer goede winddichtheid van het gebouw
- ⇒ zeer goed overwogen glasoppervlak per oriëntatie (kleine ramen, grote ramen met oversteek) om en optimaal van de zonnewarmte te profiteren in de winter (lage zonnestand) en oververhitting in de zomer te vermijden door ramen dieper in het gebouw te plaatsen (hoge zonnestand)
- ⇒ natuurlijke ventilatie en passieve koelsystemen vervangen grotendeels dure en complexe airconditioninginstallaties

Voor de polyvalente zaal is een systeem bedacht dat gebaseerd is op freecooling. Er wordt geen mechanische airconditioning voorzien. Dit systeem laat toe om deze zalen te ventileren en te koelen d.m.v. buitenlucht zolang het buiten niet warmer is dan 20°C. Uit een analyse van de klimaatgegevens van het KMI blijkt namelijk dat het aantal uren met een buitentemperatuur hoger dan 20°C en die vallen binnen het gebruikspatroon van de zalen (avondactiviteiten) zeer beperkt is (zie bijlage).

De ontwerpers wensen onder het plein, dat in de oksel van het nieuw te bouwen gemeenschapscentrum ontstaat, een waterreservoir te integreren met volgende functies:

- ⇒ bufferbekken (voor beperkte lozing van het hemelwater aan de openbare riolering) van de nieuwbouw – gemeenschapscentrum, nieuwe verhardingen, hemelwater dakoppervlak kerkgebouw, hemelwater fase 2.2 en 3. Deze buffering wordt gedimensioneerd volgens de strengste wettelijke norm.
- ⇒ opslagreservoir voor recuperatie van regenwater voor de spoeling van toiletten, urinoirs, uitgietbakken, besproeiing groen.

⇒ centraal opslagreservoir bluswater. Op dit reservoir kan er een bluszuigleiding met DSP-70 koppelingen voorzien worden voor een interventie van de brandweer in het dorpscentrum en de toekomstige gebouwenconfiguratie rond dit plein.

De ontwerpers kiezen dus duidelijk voor een LOW-TECH gebouw. Er wordt bewust niet voor technische hoogstandjes gekozen waarvan de nuttige opbrengst discutabel is en die door hun complexiteit meer onderhoud met zich meebrengen.

Deze down-to-earth benadering weerspiegelt zich ook in de zichtbare plaatsing van alle technische installaties.



## CONCEPTVISIE STABILITEIT

---

Funderingen: funderingen op staal met een nuttig draagvermogen van  $1,5 \text{ kg/cm}^2$  hetgeen aanleiding geeft tot vrij economische funderingen. Nader te verfijnen a.d.h.v. sonderingsproef.

Structuur: De structurele elementen van het gebouw volgen de logica van het ontwerp en van de volumetrie van de architectuur.

### *Polyvalente zaal:*

Er wordt gekozen voor een eenvoudige functionele structuur in beton bestaande uit massieve dragende wanden in gewapend beton en een dak met gewelven in spanbeton. Het gebruik van beton is aangewezen omwille van zijn hogere geluidsdempende eigenschappen t.o.v. andere materialen en omwille van zijn natuurlijke brandweerstand.

*Dakstructuur*: Het dak is gemaakt uit houten spanten die dragen van de buitengevels naar de betonnen kern van de polyvalente zaal. De keuze voor houten spanten werd gemaakt om een constructief logisch antwoord te geven op de architectuur van het dak waarbij de doorsnede een combinatie van lessenaarsdaken betreft.

De constructiedikte van de houten spanten laat ook toe om op een eenvoudige manier een dikke isolatielaag te voorzien. Het gebruikte hout (vuren) is afkomstig uit duurzaam beheerde bossen en is gecertificeerd met een FSC-label of een gelijkwaardig ecolabel.

*Vloerplaat*: De vloerplaat tussen het gelijkvloers en de verdieping wordt uitgevoerd als één continu doorlopende betonplaat gemaakt uit predallen en een druklaag van gewapend beton. De overspanningen volgens de rastermaat van 5,40m of 7,20m. Deze constructiewijze laat een vlakke afwerking toe zodat geen verlaagde plafonds moeten voorzien worden.

Het feit dat deze betonnen tussenvloerplaat niet "bekleed" wordt met een verlaagd plafond heeft tot gevolg dat er in het gebouw veel thermisch toegankelijke massa aanwezig is. Deze massa heeft een gunstige invloed op het thermische gedrag van het gebouw omdat fluctuaties in temperatuur door deze massa worden afgevlakt.

# 8. AKOESTIEK

**UITBREIDING GEMEENSCHAPSCENTRUM HET TROEMPEELKE**  
**OPGLABBECK**

**AKOESTISCHE CONCEPTNOTA**

Datum: 25.09.2006

## INHOUDSTAFEL

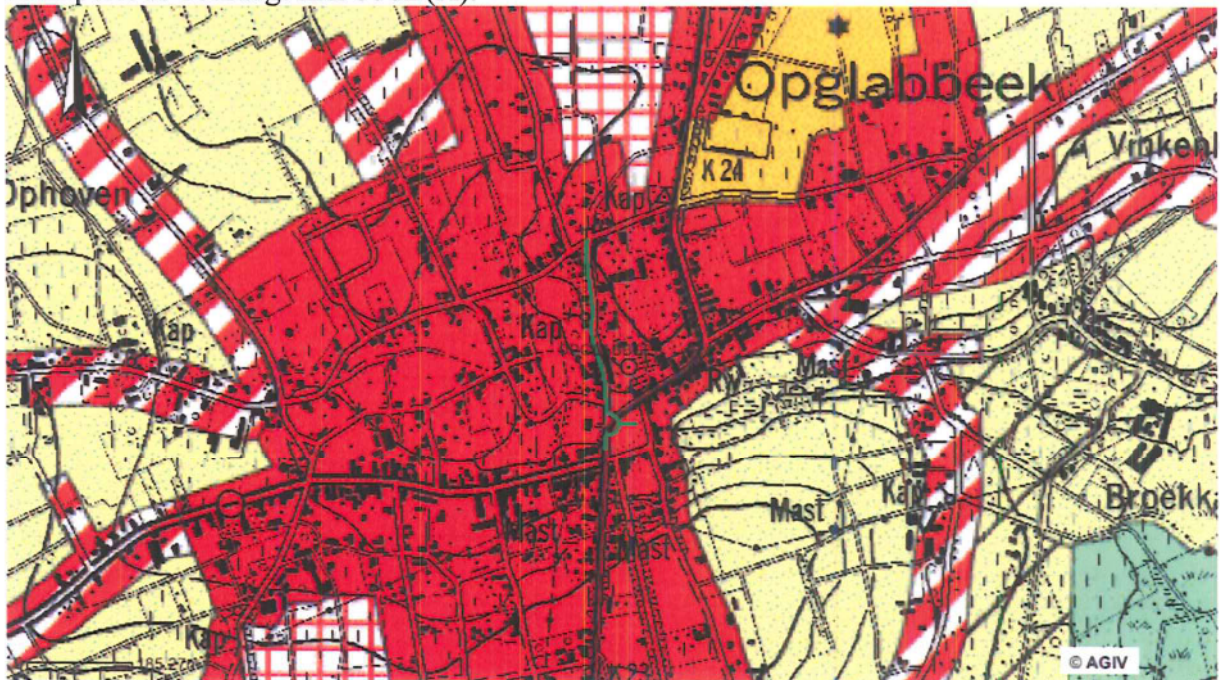
1	Geluidsafstraling naar de omgeving toe.....	2
1.1	Inleiding.....	2
1.2	Maatregelen.....	2
2	Interne geluidsisolatie.....	3
3	Zaalakoestiek.....	3

## 1 Geluidsafstraling naar de omgeving toe

### 1.1 Inleiding

De Vlareme reglementering vereist een maximaal muziekniveau veroorzaakt door het gebruik van de toekomstige zaal en gemeten ter hoogte van de dichtst bijgelegen woningen dat de richtwaarde of het bestaande achtergrondniveau - 5 dB niet overschrijdt.

De toekomstige fuifzaal is gelegen in een woonzone. De richtwaarde gedurende de nachtperiode bedraagt hier 35dB(A).



### 1.2 Doos-in-doos principe

De eisen in het bestek zijn niet gering:

- 25dB(A) aan woningen bij 105dB(A) housemuziek in de fuifzaal.
- 20dB(A) in de zaal afkomstig van omringende lokalen: normaal wordt 30dB(A) als aanvaardbaar beschouwd.

Voor de structuur van de zaal wordt daarom uitgegaan van een zware vloerplaat met volledig ont dubbelde muren. Immers bij geluidsisolaties hoger dan 60dB(A) speelt flankerende transmissie een grote rol. Indien met een enkele zware muur zou worden gewerkt, moeten alle dwars aansluitende lichte muren (zowel binnen- als buitenmuren  $< 350\text{kg/m}^2$ ) losgekoppeld worden van deze muur daar zij anders efficiënt worden aangestoten en geluid afstralen.

De ont koppeling wordt doorgetrokken in de dakplaat met een overgang van een plat dak over de zaal naar een schuin dak over de rest van het gebouw.

Het doos-in-doos principe biedt ook voordelen naar het weren van contactgeluid afkomstig vanuit keuken, sanitair en technisch lokaal.

### 1.3 Bijkomende maatregelen

- De gekozen inplanting heeft als dichtst bijgelegen woningen deze gelegen aan de overzijde van de Kapelstraat. Ten opzichte van deze woningen vormt de totale voorbouw een efficiënte afscherming zowel voor de activiteiten in de zaal zelf als voor de circulatie op het feestplein bij het toekomen en het verlaten van de zaal. Andere woningen zijn op een afstand van meer dan 70m verwijderd van de zaal.
- De fuifzaal zelf is voor het overgrote deel omringd door bufferruimtes. Het betonnen dak wordt voorzien van een gepaste opbouw voor het behalen van de nodige geluidsisolatie.
- De combinatie van een mogelijke aanzienlijke lichtinval in de zaal met een hoge geluidsisolatie wordt bereikt door de inzet van mobiele akoestische wanden die worden opgehangen aan een telescopische rail. De technologie van dergelijke wanden is voldoende beproefd om probleemloos te functioneren in het kader van een gemeenschapscentrum. De inkomfoyer wordt voorzien van akoestische beglazing.
- Buitendeuren zijn ver verwijderd van de binnendeuren. De foyer is voorzien van een akoestisch absorberend plafond en fungeert als sas met grote lengte. Hierdoor wordt hinder tijdens het binnenkomen en verlaten van de zaal sterk ingeperkt.
- De laad en loskade ligt niet aan de straat tegenover woningen. Zij is naar de achterzijde van het gebouw verschoven.

## 2 Interne geluidsisolatie

Rond de fuifzaal zijn geen geluidsgevoelige lokalen ingeplant. Steeds zijn circulatiegangen voorzien tussen de fuifzaal en de vergaderzalen.

Sanitaire lokalen aangrenzend aan de zaal, worden voorzien van een gipskartonnen voorzetwand ter controle van het leidingsgeluid.

## 3 Zaalakoestiek

- Wegens de noodzakelijke harde vloerafwerking, wordt geopteerd voor een akoestisch absorberend plafond.
- Het bovenste gedeelte van de zijwanden en de achterwand wordt voorzien van akoestische verstrooiing voor de onderdrukking van flutter en echos.
- Het achterste gedeelte van de zijwanden wordt geluidsabsorberend uitgevoerd, zodat deze bij ingeschoven tribune volledig vrijkomt en kan compenseren voor de verloren gegane geluidsabsorptie.
- De zaal wordt voorzien van toneelgordijnen en friezen rond het podium. Door het wegschuiven of oprollen van deze gordijnen kan een beperkte verlenging van de nagalmtijd worden bekomen. Dit kan gewenst zijn voor bepaalde akoestische optredens.
- Café en vergaderruimtes alsook de toegruimte worden voorzien van een akoestisch absorberend plafond.