

RAPPORT

GEMEENTE BAARLE-HERTOG

Nieuw cultuurcentrum

PROJECTDEFINITIE

DEFINITIEF

34250004-rE

28/04/2022

AUTEUR: HANS VERBESSEM

Inhoudsopgave

34250004-rE

1	Inleiding	4
1.1	Korte voorgeschiedenis richting keuze nieuwbouw	4
1.2	Huidige gebouw	4
2	Betekenis van het cultuurcentrum voor Baarle	5
2.1	Het kloppend hart	5
2.2	Betekenis voor Baarle	5
2.3	Vier structurele, professionele partners	6
	Academie de Noorderkempen	6
	Toerisme Baarle	6
	Bibliotheek Theek5	7
	Cultuurcentrum Baarle	7
3	Situering	9
3.1	Baarle, het merkwaardigste dorp ter wereld.	9
	Baarle-Hertog	10
	Baarle-Nassau	10
	Grens duidelijk zichtbaar	10
3.2	Projectgebied	11
4	Doelstellingen – Krachtlijnen	13
5	Opdracht – Scope	14
5.1	Afbakening	14
5.2	Scope	14
5.3	Omvang	14
6	Programma van eisen	15
7	Bouwkost	22
8	Randvoorwaarden	22
8.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	22
	Gewestplan (BE)	22
	Verordening ruimte Noord-Brabant (NL)	23
	RUP (BE) & wijziging Bestemmingsplan (NL)	23
8.2	Loswal	23
8.3	Bouwen op de enclave grens	23
8.4	Waardevolle bomen	24

Inhoudsopgave
34250004-rE

E	28/04/2022	Hans Verbessem	Definitief
D	01/02/2022	Hans Verbessem	aanpassingen na nazicht bestuur Baarle-Nassau
C	26/01/22	Hans Verbessem	versie na kernteam overleg 26 jan 2022
B		Hans Verbessem	Versie POHO 19/01/22
A		Hans Verbessem	Eerste versie
Rev.	Datum	Door	Omschrijving

Gecontroleerd door	Paraaf	Goedgekeurd door	Paraaf

1 Inleiding

1.1 Korte voorgeschiedenis richting keuze nieuwbouw

In Baarle wordt al heel lang nagedacht over een nieuw gebouw voor het cultuurcentrum. Men spreekt er al jaren over. Vanaf 2013 hebben beide gemeenten extra initiatieven genomen maar het vergde toch wel enkele jaren voor er definitieve stappen gezet zijn. In juni 2013 heeft Zet/Complan een eindrapportage opgeleverd met daarin een advies over het gebouw en de toekomst van het cultuurcentrum. In 2015 hebben de gemeenteraden van Baarle-Hertog en Baarle-Nassau er voor gekozen om “Scenario 2: Inpassen, uitbreiden en afstoten” uit het rapport van Zet/Complan te gaan onderzoeken. Medio 2016 is het bureau Laride gestart met het vooronderzoek. Vaste gebruikers en het cultuurcentrum hebben actief meegewerkt aan dit onderzoek. In maart 2017 heeft Laride de resultaten van dit vooronderzoek opgeleverd. De beide gemeentes hebben geconcludeerd dat Laride de opdracht zorgvuldig en volledig heeft uitgevoerd. Gelet op de besluitvorming in de beide gemeenteraden bleek er toch de behoefte om de variant nieuwbouw te onderzoeken. De werkgroep heeft deze variant voortvarend onderzocht en de resultaten hiervan aangeboden aan de twee gemeentes. In december 2017 is tijdens een GOB-plenair vergadering besloten om, in principe, te gaan voor de variant nieuwbouw. Een jaar later, december 2018 besliste het GOB-plenair om het onderzoeksbureau SWECO een opdracht als procesbegeleider te geven. Sindsdien is de werkgroep voortvarend te werk gegaan.

Noot: GOB-plenair staat voor “Gemeenschappelijk Overlegorgaan Baarle”, zeg maar de gemeenschappelijke gemeenteraad van beide gemeenten samen. Sinds 14 december 2021 is deze raad vervangen door “de enclaveraad”.

1.2 Huidige gebouw

Het gebouw voor cultuurcentrum Baarle bevindt zich momenteel in het voormalige klooster van de broeders La Salle. Je kan het vinden in de Pastoor de Katerstraat 5- 7, Baarle. Het cultuurcentrum ontplooit daar sinds midden jaren '70 haar werking, samen met de bibliotheek Theek5, de Academie de Noorderkempem en tientallen clubs en verenigingen. Het is een groot gebouw met verschillende lokalen en zalen op verschillende verdiepingen.

Meer over de geschiedenis kan je vinden via deze link:

<https://cultuurcentrumbaarle.eu/geschiedenis/>

Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de huidige technische, culturele en duurzame eisen die gepaard gaan met de huidige en toekomstige werking. Daarom drong zich een essentiële keuze op. Het nieuwe gebouw dat op de grens van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog zal gebouwd worden, zorgt voor diverse opportuniteiten: meer samenwerking, meer krachtenbundeling met de professionele partners bibliotheek Theek5, Toerisme Baarle, Academie de Noorderkempem en het cultuurcentrum zelf, meer wisselwerking met alle clubs en verenigingen in Baarle...

2 Betekenis van het cultuurcentrum voor Baarle

2.1 Het kloppend hart

Cultuurcentrum Baarle wil het kloppend hart van cultureel en sociaal Baarle zijn en zorgt voor verbinding met en tussen mensen. Cultuurcentrum Baarle ondersteunt mensen en zorgt er mee voor dat iedereen de nodige plek, ondersteuning en inspiratie hiervoor krijgt. We willen de huiskamer zijn voor iedereen uit Baarle en nabije omgeving. De aparte geografische situatie van ons enclave-dorp (België-Nederland) is een unieke meerwaarde. We zijn geen eiland en willen diep verankerd blijven in de Baarlese samenleving. We willen iedereen uit Baarle elk jaar minstens 1 goede reden geven om het cultuurcentrum te bezoeken.

2.2 Betekenis voor Baarle

Het cultuurcentrum vormt het cultureel-maatschappelijke hart van de lokale gemeenschap. De Bibliotheek en de Academie voor Muziek en Woord meegerekend komen er jaarlijks veel inwoners van Baarle voor één of andere activiteit naar het cultuurcentrum. De algemene doelstelling van de Stichting Cultureel Centrum Baarle is het bevorderen en onderhouden van alle wenselijke en sociale voorzieningen op cultureel en maatschappelijk gebied. Waar mogelijk of gewenst wordt samengewerkt met andere sociaal-culturele organisaties. We bieden zelf een breed cursusaanbod aan. Om het volgen van een cursus voor veel mensen mogelijk te maken, zijn de tarieven ten opzichte van een aantal andere aanbieders laag gehouden. Het in kleine groepen kunnen volgen van een cursus versterkt het gevoel van samenhang. Alle cursussen worden gegeven in onze eigen infrastructuur. Daarnaast organiseren we een aantal lezingen over actuele onderwerpen. We experimenteren met een verbreding van onze eigen cultuuractiviteiten. We coördineren de Week van de Amateurkunsten. We werken mee aan het project "Week van Dementie". We nemen meer en meer een pro-actieve en sturende rol op in cultureel Baarle.

In het cultuurcentrum zijn permanent een aantal culturele en maatschappelijke organisaties gehuisvest. Het gaat om de Bibliotheek, de Academie voor Muziek en Woord Noorderkempen, Stichting Jeugdwerk Baarle, EHBO vereniging Stichting Damiaan, Lokale Omroep Baarle, Stichting W-groep, Seniorenvereniging Baarle-Nassau, Stichting Plus en Harmonie St. Remi. De EHBO vereniging verzorgt cursussen op verschillende avonden, de Harmonie geeft muzieklessen en houdt repetities, Stichting Plus biedt een muziek- en filmprogramma aan, het Jeugdwerk organiseert zowel in als buiten het gebouw uiteenlopende activiteiten, de Seniorenvereniging Baarle-Nassau onderneemt dagelijks activiteiten, Omroep Baarle heeft haar radiostudio in ons gebouw en maakt verschillende boeiende live-programma's.

Daarnaast is het mogelijk om een ruimte in het cultuurcentrum te huren. Van deze mogelijkheid wordt door een groot aantal maatschappelijke organisaties gebruik gemaakt. De aula, de De La Salle zaal en andere ruimtes zijn op tal van momenten in gebruik voor culturele en maatschappelijke activiteiten en evenementen. Een willekeurige greep uit de lijst: diverse nieuwjaarsrecepties, diverse lezingen en presentaties van Heemkundekring Amalia van Solms, nieuwjaarsconcert St. Remi, concerten van Kamoroor Terpander, schoolvoorstellingen, bijeenkomsten van Samana, Weight Watchers, diverse politieke partijen...Het GOB-plenaire

houdt er zijn vergaderingen. Er vinden koorrepetities plaats, maar ook activiteiten van De Zonnebloem, bloeddonoravonden, een vogeltentoonstelling en tal van andere activiteiten.

Ziekenfonds CM heeft haar wekelijkse zitdag op maandag. Het Vrijwilligerspunt, georganiseerd door Dorpsverbindster Eveline Beemster heeft twee dagen per week een vrije inloop op dinsdag en donderdag. Het Dorpsteam heeft een zitdag op donderdag.

De personeelsleden van het cultuurcentrum zorgden bij al deze diverse verhuringen voor een sterk kwalitatieve ondersteuning: mee nadenken over de organisatie, zaaltjes klaar zetten, tappen, propere infrastructuur...

We vervullen een wezenlijke en niet weg te denken sociale, culturele en maatschappelijke functie voor de twee gemeentes en haar bevolking.

2.3 Vier structurele, professionele partners

Academie de Noorderkempen

De academie voor Muziek en Woord de Noorderkempen G.O.L. is een officiële Vlaamse onderwijsinstelling en wordt ingericht door vijf Belgische en één Nederlandse Gemeente:

- Baarle-Hertog
- Baarle-Nassau
- Hoogstraten
- Merksplas
- Ravels
- Rijkevorsel

In deze gemeenten voorziet de academie Deeltijds Kunstonderwijs voor de Domeinen Muziek, Woord, Beeld, Dans en Domein-overschrijdende Initiatie.

De administratieve zetel is gevestigd in de hoofdschool en bevindt zich in Baarle-Hertog.

In onze academie...

1. ...is iedereen welkom
2. ...vullen we samen je leervraag in
3. ...ontwikkelen we je individuele en sociale vaardigheden
4. ...bouwen we aan een kwaliteitscultuur
5. ...toon je je vaardigheden aan een publiek
6. ...kijk je verder dan je eigen vakgebied
7. ...integreren we ons maatschappelijk
8. ...leer je je eigen verhaal vertellen

Toerisme Baarle

Visit Baarle geeft toeristische informatie over de unieke enclavesituatie in de Nederlandse gemeente Baarle-Nassau en de Belgische gemeente Baarle-Hertog. Tevens kun je er terecht voor inlichtingen en reserveringen m.b.t. diverse wandelingen / rondritten door Baarle en omgeving o.l.v. een gids en groepsarrangementen. Je koopt er een wandel -of fietskaart en de leukste souvenirs. Tijdens hun openingsuren kun je een kijkje nemen in het bezoekerscentrum.

Bibliotheek Theek5

Per 1 januari 2007 is de bibliotheek in de gemeente Baarle-Nassau (Nederland) en Baarle-Hertog (België) aangesloten bij Theek 5. Hiermee zijn ze de enige internationale bibliotheekorganisatie van Nederland en België.

Het cijfer '5' in hun naam staat voor de vijf kernfuncties van de bibliotheek:

- De bibliotheek als warenhuis van kennis en informatie
- De bibliotheek als centrum voor ontwikkeling en educatie
- De bibliotheek als encyclopedie van kunst en cultuur
- De bibliotheek als inspiratiebron voor lezen en literatuur
- De bibliotheek als podium voor ontmoeting en debat

Cultuurcentrum Baarle

Stichting Cultureel Centrum Baarle is de officiële organisatie die de werking van het cultuurcentrum initieert. Beide gemeenten erkennen en subsidiëren de Stichting voor de werking. Op die manier is cultuurcentrum het enige internationale cultuurcentrum van Nederland en België.

Cultuurcentrum Baarle prikkelt.

Het cultuurcentrum wil met een actueel aanbod mensen prikkelen en uitdagen. We zetten kunst en cultuur in als bindmiddel om de wereld te ontdekken. We vertrekken daarbij van de eigen belevingswereld van onze bezoekers, maar dagen hen ook uit om hun wereld te verbreden en op verkenning te gaan. We bieden een gevarieerde programmatie aan, bestaande uit podiumvoorstellingen, lezingen, cursussen en workshops, uitstappen... We hebben verder de ambitie om de gangmaker te zijn van het cultureel aanbod in Baarle. Ons gebouw is onze thuisbasis, maar we gaan Baarle ook in en trekken naar wijken en pleinen, naar verenigingen en bureaus. We halen dus de wereld binnen, maar gaan zelf de wereld ook in.

Cultuurcentrum Baarle probeert.

Het cultuurcentrum wil een broedplaats zijn, waar iedereen kan uitproberen en nieuwe initiatieven kan ontwikkelen. We ondersteunen deze experimenten en versterken ze waar het kan. We nemen nieuwe initiatieven niet over. De initiatiefnemer blijft eigenaar van het project. We helpen iedereen op maat om het te realiseren. Bestaande initiatieven laten we niet aan hun lot over. We blijven deze koesteren omdat ze hun degelijkheid en meerwaarde voor Baarle al bewezen hebben. Het cultuurcentrum wil zelf ook het experiment aangaan. We ontwikkelen nieuwe initiatieven. Op die manier houden we ons wakker, houden we de vinger aan de pols. We spelen in op de veranderende samenleving.

Cultuurcentrum Baarle faciliteert.

Het cultuurcentrum faciliteert verenigingen, clubs, mensen uit Baarle en omgeving. We willen het gebruik van het cultuurcentrum aanmoedigen en stimuleren. We zorgen ervoor dat iedereen zijn/haar activiteit in de beste omstandigheden kan realiseren. We streven een hoge kwaliteitsstandaard na. We stellen een divers palet van zalen en materialen ter beschikking. We bieden inhoudelijke, organisatorische en zelfs financiële ondersteuning aan.

Het cultuurcentrum is de fiere partner van verschillende organisaties die het cultuurcentrum als hun thuis, als hun huiskamer beschouwen. Deze vaste bewoners ontwikkelen hun werking vanuit hun eigen dynamiek en visie en het cultuurcentrum helpt hen graag in deze ontwikkeling.

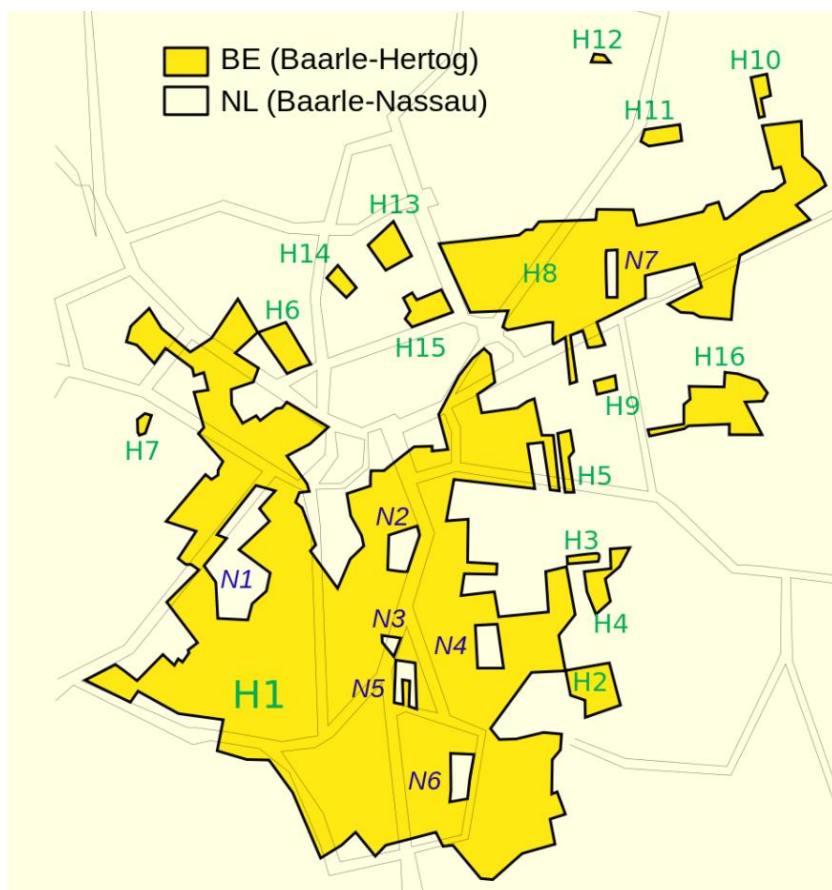
Cultuurcentrum Baarle verbindt.

Het cultuurcentrum is een open huis voor jong en oud, van welke afkomst, sociale- of beroepsklasse ook, en is een ontmoetingsplaats waar het sociaal contact erg belangrijk is. Mensen ontmoeten er andere mensen met wie je indrukken en ervaringen kan uitwisselen. Bezoekers en gebruikers worden gastvrij ontvangen en betrokken bij de werking en organisatie. Het cultuurcentrum is een warme huiskamer voor elke inwoner en bezoeker van Baarle. Het cultuurcentrum werkt aan en met een breed netwerk van organisaties en partners. Dit netwerk is zeer divers en bestaat uit partners uit verschillende sectoren: onderwijs, sport, jeugd, senioren, welzijn, kunst en cultuur... Elke partner heeft baat bij een samenwerking en kan toch zijn eigenheid bewaren. Daardoor versterken partners zich en verhoogt het cultuurcentrum zijn maatschappelijk draagvlak.

3 Situering

3.1 Baarle, het merkwaardigste dorp ter wereld.

30 stukjes België en Nederland die, in elkaar verweven zijn. Op de kaart heet het Baarle-Nassau en Baarle-Hertog. Een dorp, uniek in haar tweevoud: twee gemeentebesturen met twee burgemeesters en twee basisscholen. Maar met één bevolking, die met haar twee nationaliteiten, hand in hand samengaat. Zonder dat je het beseft steek je tientallen malen de grens over. Moe maar voldaan schuif je na een lange dag aan om te proeven van grensoverschrijdende heerlijkheden in een knus restaurant of gezellige kroeg. Het dorp Baarle, bestaande uit de Nederlandse gemeente Baarle-Nassau en de Belgische gemeente Baarle-Hertog, ligt midden in de denkbeeldige driehoek van Breda, Tilburg en Turnhout. Vaak wordt gedacht dat Baarle precies op de grens van Nederland en België ligt, waarbij de grens door één straat loopt. Dit is echter onjuist. In Baarle is er namelijk sprake van een enclavesituatie. Een enclave is een stuk grondgebied dat geheel omringd is door grondgebied van een andere staat. Wat Baarle zo uniek maakt is dat er niet sprake is van één enclave; het zijn er dertig in totaal!



Baarle-Hertog

Het Belgische Baarle-Hertog bestaat uit 22 enclaves. Deze 22 stukken grond zijn geheel omgeven door Nederlands grondgebied. Net over de officiële rijksgrens, in België, is het kerkdorp Zondereigen gelegen, dat eveneens tot de gemeente Baarle-Hertog behoort. De gehele gemeente Baarle-Hertog heeft een oppervlakte van 748 hectare met ongeveer 3 000 inwoners.

Baarle-Nassau

Het Nederlandse Baarle-Nassau heeft op haar beurt 8 enclaves, waarvan er 7 als sub-enclaves in de twee grootste Belgische enclaves liggen en één nabij het kerkdorp Zondereigen. Naast de kern Baarle-Nassau behoren het kerkdorp Ulicoten en het gehucht Castelré tot de gemeente Baarle-Nassau. Castelré ligt als een schiereiland in België op 11 km van het centrum van Baarle-Nassau. De gehele gemeente Baarle-Nassau heeft een oppervlakte van 7.641 hectare met ongeveer 7 000 inwoners.

Grens duidelijk zichtbaar

De grens loopt in Baarle dus kris kras door wegen, huizen en tuinen. In de bebouwde kom van Baarle worden de enclavegrenzen overal zichtbaar gemaakt met behulp van speciale stoeptegels en aluminium plaatjes in het wegdek. Zo kan je precies zien waar de grens loopt. Ook de nationale driekleur die op de huisnummerbordjes is weergegeven, kan je zien of de voordeur van een woning of gebouw zich in België of Nederland bevindt.



3.2 Projectgebied

Om dit project te realiseren is op zoek gegaan naar een geschikte bouwlocatie. Naast een goede bereikbaarheid was het ook cruciaal dat de enclavegrens over dit projectgebied loopt. Het is namelijk de intentie om het nieuwe cultuurcentrum pal op de grens te bouwen.

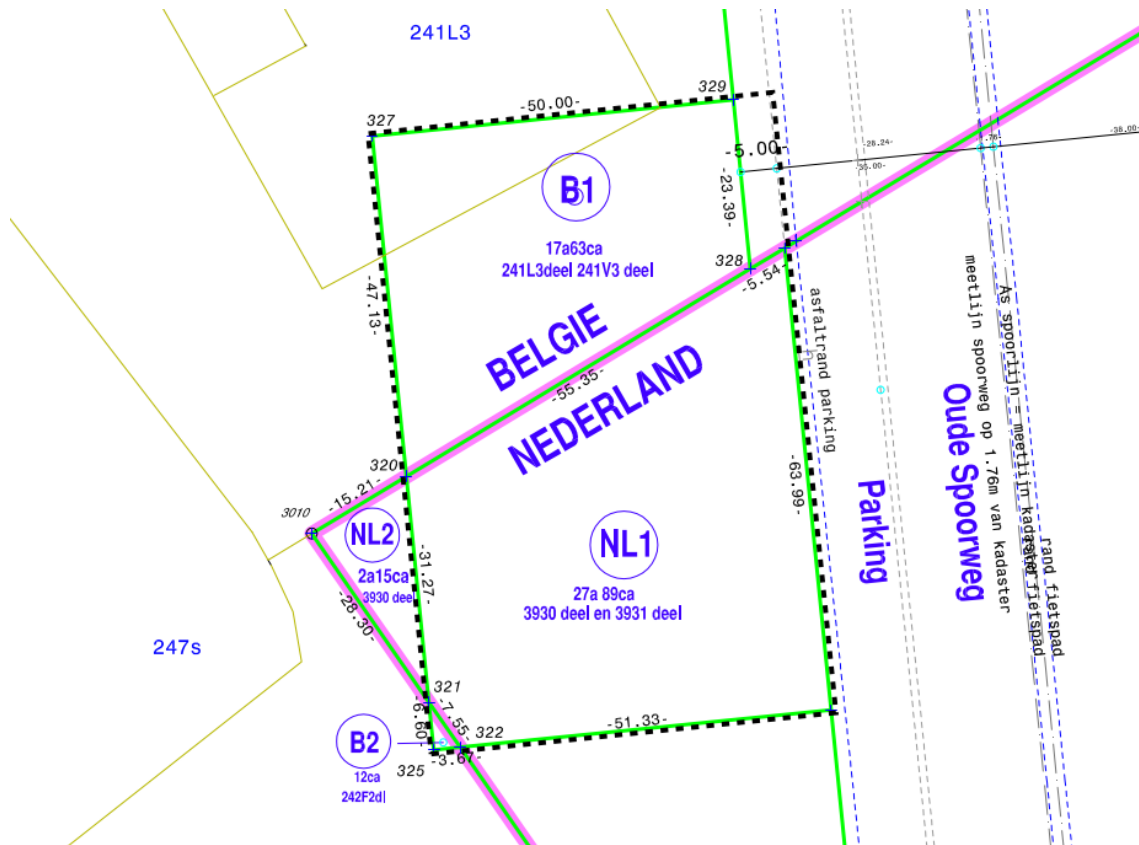
Dat sterkt het imago van de stichting CCB als verbindend element tussen de beide gemeenschappen. En het biedt de toeristische dienst een gedroomde locatie om bezoekers meteen in te leiden in de unieke enclavestructuur van Baarle.

De keuze viel op een locatie aan de Loswal.

De locatie ligt op een boogscheut van het centrum. Voor bezoekers van buitenaf is ze vlot bereikbaar en beschikt over ruime parkeergelegenheid.



Het projectgebied, een rechthoek van 55m x 85m, is op onderstaand plan aangeduid met een zwarte stippellijn.



4 Doelstellingen – Krachtlijnen

Het nieuw cultuurcentrum:

- is een laagdrempelig, uitnodigend open huis in zijn werking maar ook de infrastructuur straalt dit uit.
- stimuleert samenwerking en kruisbestuiving tussen de verschillende gebruikers van het gebouw. Dit is zichtbaar in de werking en de infrastructuur.
- is een duidelijk herkenbaar en aantrekkelijk baken voor inwoners, bezoekers en toeristen. Het gebouw is beeldbepalend voor de omgeving en Baarle.
- geeft een vernieuwde dynamiek aan de nabije omgeving en zorgt voor een sterkere branding van het merk “Baarle”.
- draagt bij aan het versterken van de sociale cohesie in Baarle.
- geeft mee vorm aan één van de typische en unieke kenmerken van Baarle: de enclavesituatie en geeft aldus mee invulling aan het concept “Wereldhoofdstad van de enclaves”.
- zorgt ervoor dat de inwoners van Baarle trotser, meer fier zijn op hun dorp.
- zorgt voor groeikansen in het verenigingsleven en cultuur.
- geeft de bezoeker (socio-)culturele mogelijkheden in de nabijheid.
- speelt in op de noden van de gemeenschap en trekt de samenleving in het gebouw.

5 Opdracht – Scope

5.1 Afbakening

De te voorziene infrastructuur bevat:

- Cultuurcentrum: Het bouwprogramma komt naar schatting overeen met een totale bruto oppervlakte van +/- 3.300 m².
- Buitenaanleg: De projectzone heeft een totale oppervlakte van 4.675m². Het deel dat niet wordt ingenomen door het gebouw wordt eveneens aangelegd binnen deze opdracht.

5.2 Scope

De scope van de opdracht bevat:

- Design: het conceptualiseren van de gevraagde oplossing, inclusief technische studies en aanvraag van de vergunningen
- Build: het in uitvoering brengen, het projectmanagement van de constructie over alle fasen heen, de afronding in een oplevering van het project
- Maintain: de totale waarborg om het nieuw cultuurcentrum in optimale (gebruiks-) conditie te houden gedurende een termijn van 25 jaar vanaf de beschikbaarheidsdatum en de daaraan gekoppelde onderhoudsactiviteiten (preventief, curatief en vervanging) die nodig zijn.

Het deel 'Maintain' bevat:

- o Onderhoud van de technische installaties
- o Wettelijke keuringen

Onderhoud van de bouwkundige elementen is niet inbegrepen.

Het deel 'Maintain' zal in het bestek worden opgenomen als optie. We verwijzen hiervoor naar de selectieleidraad §2.4.

5.3 Omvang

- Bouwrijp maken van het projectgebied inclusief afbraak van een aantal kleinschalige constructies
- Ruwbouw
- Nutsvoorzieningen
- Gebouwtechnieken
- Afwerking
- Vaste inrichting
- Buitenaanleg

6 Programma van eisen

Het cultuurcentrum huisvest de activiteiten van verschillende gebruikers. Deze kunnen opgedeeld worden in 3 categorieën:

- De hoofdgebruiker is de Stichting Cultuurcentrum Baarle (SCCB). Zij ontplooit er haar cultureel programma. Dat programma is erg breed (lezingen, workshops, theater- en muziekvoorstellingen, ...). Daarnaast verzorgt zij het beheer van het gebouw voor de andere gebruikers
- Enkele diensten en verenigingen zijn aangeduid als vaste gebruiker:
 - (Bibliotheek) Theek5 (TH5)
 - Toerisme Baarle (TB)
 - Lokale Omroep Baarle (LOB)
 - Academie voor Woord en Muziek de Noorderkempen (AMWN)
 - Muziekvereniging St-Remi (MSR)
 - Stichting Jeugdwerk Baarle (SJB)
 - EHBO Sint Damiaan
 - Seniorenvereniging Baarle-Nassau
 - W-groep
 - Stichting Plus
- Ten slotte zullen uiteenlopende externe lokale verenigingen gebruik kunnen maken van de diverse multifunctionele lokalen in het gebouw.

Het is heel belangrijk dit niet te zien als een aantal diensten die per toeval in hetzelfde gebouw zitten, maar als een doorgedreven samenwerking/integratie. Het gebouw zal in functie staan van de wensen van de gebruikers en tegelijk gelegenheden bieden voor mogelijke overlappingsen. Bij het samenstellen van het programma werd uitgebreid onderzocht op welke manier de toekomstige bewoners kunnen werken naar maximale verwevenheid en gedeeld gebruik.

cluster 1 – publiekszone

Deze zone is vrij toegankelijk voor het publiek. De toegang is laagdrempelig en de ruimtes vloeien organisch in mekaar over. Ontmoeting en interactie staan er centraal

- Onthaal 20m²
Dit is een uitnodigende en warme plek waar iedereen terecht kan met eender welke vraag. De balie is onmiddellijk te zien bij het binnenkomen, zonder zich opdringerig te positioneren. Ze wordt vast bemand door 1 medewerker die het onthaal verzorgt voor de verschillende gebruikers. Daarnaast is er een tweede flexibele plek.
- Foyer / café 130m²
Deze ruimte is het kloppend hart van het cultuurcentrum, de bezoeker krijgt hier een eerste indruk van de brede waaier aan mogelijkheden die het cultuurcentrum te bieden heeft. Het gebruik van deze ruimte is gelinkt aan de verschillende activiteiten in het gebouw en dus heel breed: als leeszaal bij de bibliotheek, ouders die even iets drinken tijdens de muziekles van hun kind, toeristen die hun uitstap plannen bij een ontbijtje, iets drinken voor/na of tijdens de pauze van een voorstelling of één van de vele activiteiten van een lokale vereniging, ... Het café geeft uit op een aangenaam zonnig terras met een leuk uitzicht.

- Biljartruimte 70m²
Direct verbonden aan het café is een ruimte met 3 biljarttafels. Hier kunnen de huidige biljartclubs hun activiteiten verderzetten. De rest van de tijd zijn de biljarts ook (deels) beschikbaar voor het publiek.
- Tentoonstelling TB 30m²
Een dynamische omgeving die de bezoeker in één oogopslag Baarle doet beleven. Direct gelinkt aan het onthaal, een klein vergaderlokaaltje en een plekje waar groepen naar een presentatie kunnen kijken.
- Garderobe 10m²
Publiek toegankelijke garderobe waar bezoekers zelf hun jas kunnen weghangen. De directe verbinding met lokaal 5 laat bij grotere voorstellingen extra capaciteit toe en beheer door een medewerker.
- Vrij podium 12m²
Zone op het scharnierpunt tussen de foyer, de bibliotheek en de radiostudio die zich leent tot het organiseren van diverse activiteiten: voorleessessies, kleine optredens, debatten... al dan niet live uitgezonden op de radio. Wanneer er geen activiteit plaatsvindt is dit een plek waar wordt gespeeld, gewacht of gebabbeld. Deze zone heeft geen afgelijnd programma en vervult net daarom een belangrijke functie als katalysator van ontmoeting en kruisbestuiving tussen de gebruikers en bezoekers van het cultuurcentrum.
- Sanitair
Sanitair wordt verspreid doorheen het gebouw, met ten minste op elke verdieping een sanitair blok. Sanitair bij de zone van de AMWN voldoet aan de Vlaamse richtlijnen voor scholenbouw.

cluster 2 – Bibliotheek (Theek 5)

- Bibliotheekruimte 303m²
De bibliotheek is permanent geopend tijdens de openingsuren van het cultuurcentrum. Er zal personeel aanwezig zijn op bepaalde tijdstippen, daarbuiten is er steeds de mogelijkheid tot zelfbediening. De bibliotheek zoekt spontane verbinding op met de rest van het cultuurcentrum. De ruimte loopt vloeiend over in de rest van de publieke zone.

cluster 3 – Multifunctionele lokalen

Deze zone omvat alle lokalen die door de verschillende gebouwgebruikers en externe verenigingen kunnen worden gereserveerd om er hun activiteiten te organiseren.

- Grote zaal 280m²
De podiumzaal of grote zaal is een theaterzaal met een vlakke vloer en vlakke speelvloer. De zaal beschikt over een aangepaste theatertechnische uitrusting, een probleemloze akoestiek en een uitschuifbare tribune. De zaal is geschikt voor uiteenlopende kleine tot middelgrote producties: theater, comedy, muziek (akoestisch en versterkt), film en in mindere mate dans. Dit omvat zowel avond- en scholenprogrammatie, externe verhuringen als toonmomenten van AMWN. Het publieksgedeelte van de zaal wordt verder polyvalent

ingezet voor bijvoorbeeld een quizavond of teerfeest.

Het betreft bij voorbeeld de podiumgebonden activiteiten die momenteel plaats vinden in de aula en de Lasallezaal (behalve dans en biljart).

Bij activiteiten kan eenvoudig gebruik gemaakt worden van de nabijgelegen leskeuken en 2^e bar.

- Kleine zaal 130m²
Een polyvalente zaal die voor zeer diverse activiteiten gebruikt kan worden. De zaal komt tegemoet aan de vereisten voor recepties, repetities en beperktere voorstellingen van muziek, film, lezingen,...
Het betreft bij voorbeeld de niet-podiumgebonden activiteiten die momenteel plaats vinden in de aula en kleinere voorstellingen zoals die van Stichting Plus. Daarnaast zullen ook de majoretten van MSR hier hun repetities houden, de vrije hoogte van de zaal wordt hierop voorzien.
Bij activiteiten kan eenvoudig gebruik gemaakt worden van de nabijgelegen 2^e bar.
- Kleedruimte artiesten 15m²
Een sfeervolle, gezellige ruimte. waar artiesten zich in alle rust kunnen voorbereiden voor de voorstelling. Deze ruimte is onmiddellijk verbonden met de kleedruimte voor meisjes zodat deze als uitbreiding kan dienen voor grotere gezelschappen.
- Kleedruimte danszaal jongens 8m²
Kleedruimte volgens de voorschriften voor deeltijds kunstonderwijs in België. Deze kan dienst doen als uitbreiding van de artiestenkleedkamer.
- Kleedruimte danszaal meisjes 15m²
Kleedruimte volgens de voorschriften voor deeltijds kunstonderwijs in België.
- (Les)keuken 20m²
De keuken wordt polyvalent ingezet. Het dagdagelijks gebruik is gekoppeld aan het (eet)café. De keuken is daarnaast ook geschikt voor kooklessen en voor gebruik in combinatie met de grote zaal, bij voorbeeld bij eetfestijnen van verenigingen.
- 2e bar 10m²
De 2^e bar moet ervoor zorgen dat verenigingen bij bepaalde van hun activiteiten een eigen bar kunnen openhouden, zonder dat dit in conflict treedt met het permanent geopende café. Ze is zowel inzetbaar bij de grote als bij de kleine zaal.
- Danszaal 110m²
Een zaal met enkele specifieke uitrustingen die het mogelijk maken om er dans en aanverwante activiteiten te laten doorgaan.
- Auditorium 110m²
Het auditorium beschikt over 2 afsluitbare zones voor opstelling van vaste instrumenten van respectievelijk de AMWN en de MSR. Zij kunnen afwisselend en in samenspraak gebruik maken van deze ruimte zodanig dat hun lessen en repetities kunnen plaats vinden naar behoefte. Er is ruimte voor voldoende toeschouwers om hier ook toonmomenten te laten plaats vinden.
- Muziekbox 30m²

Een akoestisch goed geïsoleerd muzieklokaal volgens box-in-box principe waar naar hartenlust kan gerepeteerd worden zonder overlast naar de andere lokalen. Naast de lessen samenspel pop-rock-jazz van de AMWN is het lokaal beschikbaar als repetitielokaal.

- Crea-atelier 110m²
Dit lokaal voor beeldende kunsten combineert de verschillende initiatieven die momenteel plaatsvinden in het huidige crea-lokaal met de activiteiten van de pottenbakkers. Naast een centraal gedeelte met werktafels beschikt dit lokaal over de nodige spoeltafels en een afsluitbare zone met specifieke toestellen voor de pottenbakkers.
- Multifunctioneel lokaal 1 70m²
Een multi-inzetbaar lokaal, met verplaatsbare tafels en stoelen en een voorziening om digitale beelden te tonen. In dit lokaal zal onder andere de EHBO Sint Damiaan een deel van zijn activiteiten laten plaats vinden. Het lokaal is gelegen in de buurt van hun berging en van lokaal 3, waar de rest van hun activiteiten zal plaatsvinden.
- Multifunctioneel lokaal 2 40m²
Een multi-inzetbaar lokaal, met verplaatsbare tafels en stoelen en een voorziening om digitale beelden te tonen.
- Multifunctioneel lokaal 3 40m²
Een multi-inzetbaar lokaal, met verplaatsbare tafels en stoelen en een voorziening om digitale beelden te tonen. In dit lokaal zal onder andere de EHBO Sint Damiaan een deel van zijn activiteiten laten plaats vinden. Het lokaal biedt onmiddellijke toegang tot hun berging en is gelegen in de buurt van lokaal 1, waar de rest van hun activiteiten zal plaatsvinden.
- Multifunctioneel lokaal 4 20m²
Een multi-inzetbaar lokaal, met vergadertafel en een voorziening om digitale beelden te tonen. Het lokaal ligt dichtbij het onthaal, zodat een baliemedewerker hier een overleg kan houden.
- Multifunctioneel lokaal 5 30m²
Een multi-inzetbaar lokaal, met verplaatsbare tafels en stoelen en een voorziening om digitale beelden te tonen. Het lokaal is direct verbonden met de leskeuken, voor het theoretische deel van de kookles. Dit lokaal dient als uitbreiding van de garderobe bij grote voorstellingen.
- Multifunctioneel lokaal 6 30m²
Een multi-inzetbaar lokaal, met verplaatsbare tafels en stoelen en een voorziening om digitale beelden te tonen.

cluster 4 – Academie voor Woord en Muziek de Noorderkempen

De lokalen in deze zone staan in de eerste plaats ten dienste van de werking van de AMWN. Naast de lestijden kunnen ze ook gereserveerd worden door anderen. De lokalen zijn telkens voorzien van afsluitbare kasten voor didactisch materiaal.

- 3 instrumentenlokalen 79m²
Lokalen voor individuele praktijklessen voor verschillende muziekinstrumenten

- 2 atelierlokalen 105m²
Lokalen voor groepslessen theorie en zang

Cluster 5 – werkplekken

Zone met werkplekken voor werknemers van de vaste gebruikers en gerelateerde functies. In deze zone zijn publiek en externe gebruikers niet toegelaten. De werkplekken gaan uit van flexwerk. De multifunctionele ruimtes in cluster 3 zijn makkelijk te bereiken voor vergaderingen

- Personeelsruimte met kitchenette 40m²
Deze ruimte faciliteert verschillende functies doorheen de dag: koffie- en lunchpauzes, informeel overleg voor alle personeel en leraarskamer voor de leerkrachten van de AMWN op naschoolse uren. Ze heeft de nodige polyvalentie en vervult een verbindende functie tussen de verschillende gebruikers.
- Backoffice 30m²
Een zone met 4 open werkplekken voor AMWN, TB en SCCB met een directe verbinding naar de onthaalbalie.
- Kantoortuin 60m²
Een zone met 8 open werkplekken voor SCCB, AMWN en TH5. Afhankelijk van het ontwerp kan deze zone ook één geheel vormen met de backoffice.
- Informeel overlegzone (cocon) 10m²
Een niet afgesloten, maar wel enigszins van de werkplekken afgeschermd plek voor kort en informeel overleg, met enkele zitplaatsen en een tafel met een beeldscherm.
- Huiskamer jeugdwerk 20m²
De SJB krijgt een eigen lokaal met 2 werkplekken en een overlegplek. Hier heerst een ongedwongen, huiselijke sfeer.
- Kopiecorner 8m²
Zone met een gedeelde multifunctionele scanner-printer-copier en ruimte voor opslag van kantoorbenodigdheden.
- Opslag administratie SCCB 10m²
Deze ruimte kan vervangen worden door afsluitbare kasten op de werkvloer
- Opslag administratie AMWN 10m²
Deze ruimte kan vervangen worden door afsluitbare kasten op de werkvloer
- Opslag administratie TH5 10m²
Deze ruimte kan vervangen worden door afsluitbare kasten op de werkvloer

Cluster 6 – Lokale omroep Baarle

Deze lokalen staan exclusief ter beschikking van de LOB.

- Studio LOB 40m²

Een akoestisch optimaal geïsoleerde radiostudio waar de uitzendingen worden opgenomen, met een omroepdesk en een salon.

Om zo dicht mogelijk bij de mensen te komen is de studio slechts van de foyer gescheiden door een akoestische glazen wand die ook volledig kan open gezet worden.

- Computerruimte LOB 10m²
Serruimte, onmiddellijk verbonden met de studio

Cluster 7 – Opslag

Deze cluster bundelt de verschillende opslagruimtes. De opslagruimtes zijn allemaal bereikbaar van de dienstingang maar belangrijker is hun positie bij de verschillende functies waar ze bij horen.

- Gedeelde opslag 40m²
Opslagruimte, opgedeeld door middel van mobiele wanden in verschillende zones die door externe gebruikers kunnen gehuurd worden. Deze ruimte is makkelijk bereikbaar vanuit de foyer.
- Opslag multifunctionele zalen 50m²
Ruimte voor opslag van o.a. tafels en stoelen en technisch materiaal bij de zalen. Deze ruimte ligt in de onmiddellijke nabijheid van de grote en kleine zaal.
- Opslag bar 10m²
Ruimte voor opslag van drank, met doorgeeffrigo's die rechtstreeks uitgeven in de bar van het café en in de nabijheid van de 2^e bar.
- Opslag keuken 20m²
Ruimte voor opslag van voeding, met koeling en diepvriezer. Deze ruimte ligt in de onmiddellijke nabijheid van de (les)keuken.
- Opslag Stichting Plus 10m²
Ruimte voor opslag van muziekinstrumenten. Deze ruimte ligt in de onmiddellijke nabijheid van de muziekbox.
- Opslag Theek 5 20m²
Ruimte voor opslag van boeken. Deze ruimte is bereikbaar vanuit de bibliotheek.
- Opslag EHBO St-Damiaan 30m²
Ruimte uitgerust met een wastafel met spiegel, voor opslag van EHBO materiaal en een mobiel beeldscherm. Deze ruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit multifunctioneel lokaal 3 en ligt in de onmiddellijke nabijheid van multifunctioneel lokaal 1.
- Opslag AMWN 30m²
Ruimte voor opslag van instrumenten. Deze ruimte ligt in de onmiddellijke nabijheid van de muziekbox en het auditorium.
- Opslag MSR - instrumenten 30m²

Ruimte voor opslag van 'mobiel' instrumentarium en een bibliotheek met bladmuziek.
Deze ruimte ligt in de onmiddellijke nabijheid van het auditorium en biedt bij voorkeur een verbinding met de opslag voor kleding.

- Opslag MSR – kleding 15m²
Ruimte voor opslag van kleding en attributen.
Deze ruimte ligt in de onmiddellijke nabijheid van de kleine zaal en biedt bij voorkeur een verbinding met de opslag voor instrumenten.
- Opslag SJB 70m²
Ruimte voor opslag van allerlei spelmaterialen.
Deze ruimte is vlot bereikbaar van de dienstingang.
- Poetsbergingen
Poetsbergingen worden verspreid doorheen het gebouw, met ten minste één op elke verdieping.

7 Bouwkost

De Aanbestedende Dienst heeft een taakstellend budget vastgelegd van € 5.940.000 excl btw voor de volledige scope van de opdracht zoals beschreven in hoofdstuk 5 (Opdracht-scope) van dit document, met uitzondering van het Maintain-gedeelte. Dat laatste zit niet vervat in het taakstellend budget.

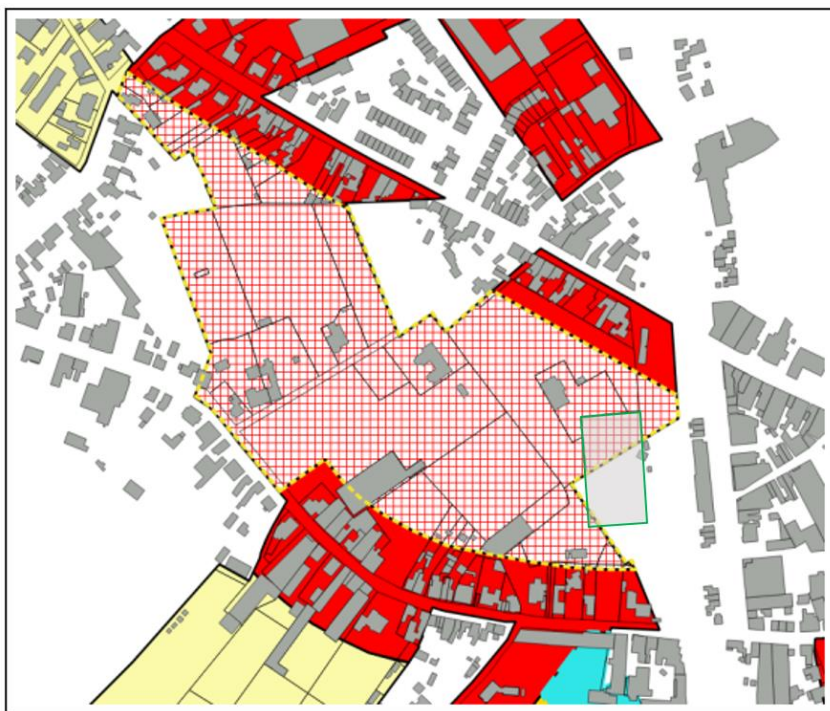
Het taakstellend budget is te begrijpen als een strikt maximum.

8 Randvoorwaarden

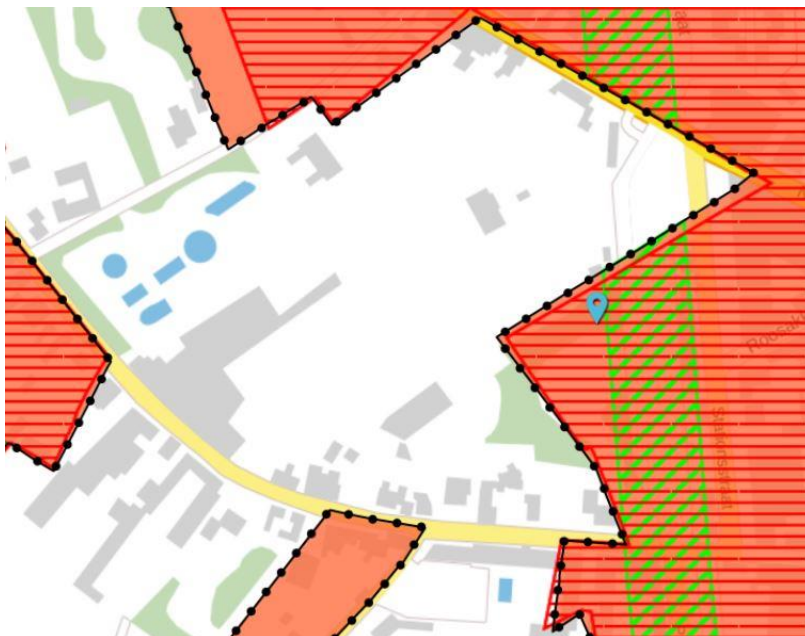
8.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Gewestplan (BE)

Het projectgebied is ingekleurd als woninguitbreidingsgebied



Verordening ruimte Noord-Brabant (NL)



RUP (BE) & wijziging Bestemmingsplan (NL)

Om de bestemming van de beoogde werken toe te laten is in beide landen een procedure lopende om hiervoor de nodige plannen op te maken. Uit deze studie kunnen ook eventuele voorschriften met betrekking tot het toegelaten bouwvolume voortvloeien. Deze worden bekend gemaakt in het bestek.

De definitieve vaststelling en publicatie hiervan zijn voorlopig voorzien in december 2022.

8.2 Loswal

De projectzone is gelegen aan de Loswal. De gemeenten zijn van plan om deze openbare ruimte in de nabije toekomst opnieuw in te richten. De huidige parkeerfunctie zal daarbij behouden blijven. Bijzondere aandacht zal gaan naar de benadering van het cultuurcentrum vanuit het centrum. De beide gemeenten hebben een Masterplan Centrum Baarle opgesteld dat als inspiratiebron kan dienen.

8.3 Bouwen op de enclavegrens

Het is de uitdrukkelijke wens van de Aanbestedende Dienst dat het cultuurcentrum op de grens wordt gebouwd, om zo mee gestalte te geven aan de identiteit van Baarle. Dit schept een aantal randvoorwaarden voor het ontwerp.

- In de architectuur moet op een betekenisvolle manier gestalte worden gegeven aan de grenslijn, ze moet visueel aanwezig zijn.
- Uit voorafgaande studie blijkt dat de plaats waar bepaalde activiteiten plaatsvinden een invloed heeft op recuperatie van de btw op zowel de activiteit zelf als op de bouw. Om deze btw-recuperatie te optimaliseren zullen daarom bepaalde lokalen verplicht in het

ene of het andere land gelegen moeten zijn. Dit wordt verder gespecificeerd in het bestek.

- Er moet rekening gehouden worden met de regelgeving in beide landen (bv. brandveiligheidsvoorschriften, energieprestatie, keuringen, ...). Er kan voor gekozen worden om de strengste eis te hanteren voor het volledige gebouw.

De Aanbestedende Dienst engageert zich om in deze en andere specifieke kwesties rond de grenssituatie het gesprek aan te gaan met de Opdrachtnemer om tot de meest werkbare oplossingen te komen.

8.4 Waardevolle bomen

Op het Nederlandse deel van de projectzone bevinden zich 2 honderdjarige bomen, een ceder en een beuk, die worden beschreven in het boek 'Bomen in Baarle'.

Beide bomen staan als monumentaal geregistreerd bij de Nederlandse Bomenstichting.

Bij de planvorming en bouw van het nieuwe cultuurcentrum dient te worden gestreefd naar behoud of compensatie van deze twee waardevolle bomen.