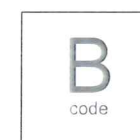




Tweede fase van de Open Oproep tot kandidatuurstelling 17 | 2009, voor het project 1722:
De volledige studieopdracht voor de Renovatie en herinrichting van het Gemeentehuis te Beerse
26|04|2010



00	17
1722	



Inleiding |

Beerse en zijn bewoners

Beerse is een gemeente in volle beweging. De verankering van de vorige generaties is goed gegarandeerd door de vele jonge gezinnen die in Beerse blijven, of er naartoe getrokken zijn. Om deze heel diverse groep op een hedendaagse wijze correct en comfortabel te kunnen ontvangen wordt dit ontwerp voorgesteld. Het wil de logische schakel zijn tussen de gemeente en zijn bewoners.



Beerse en zijn bedrijven

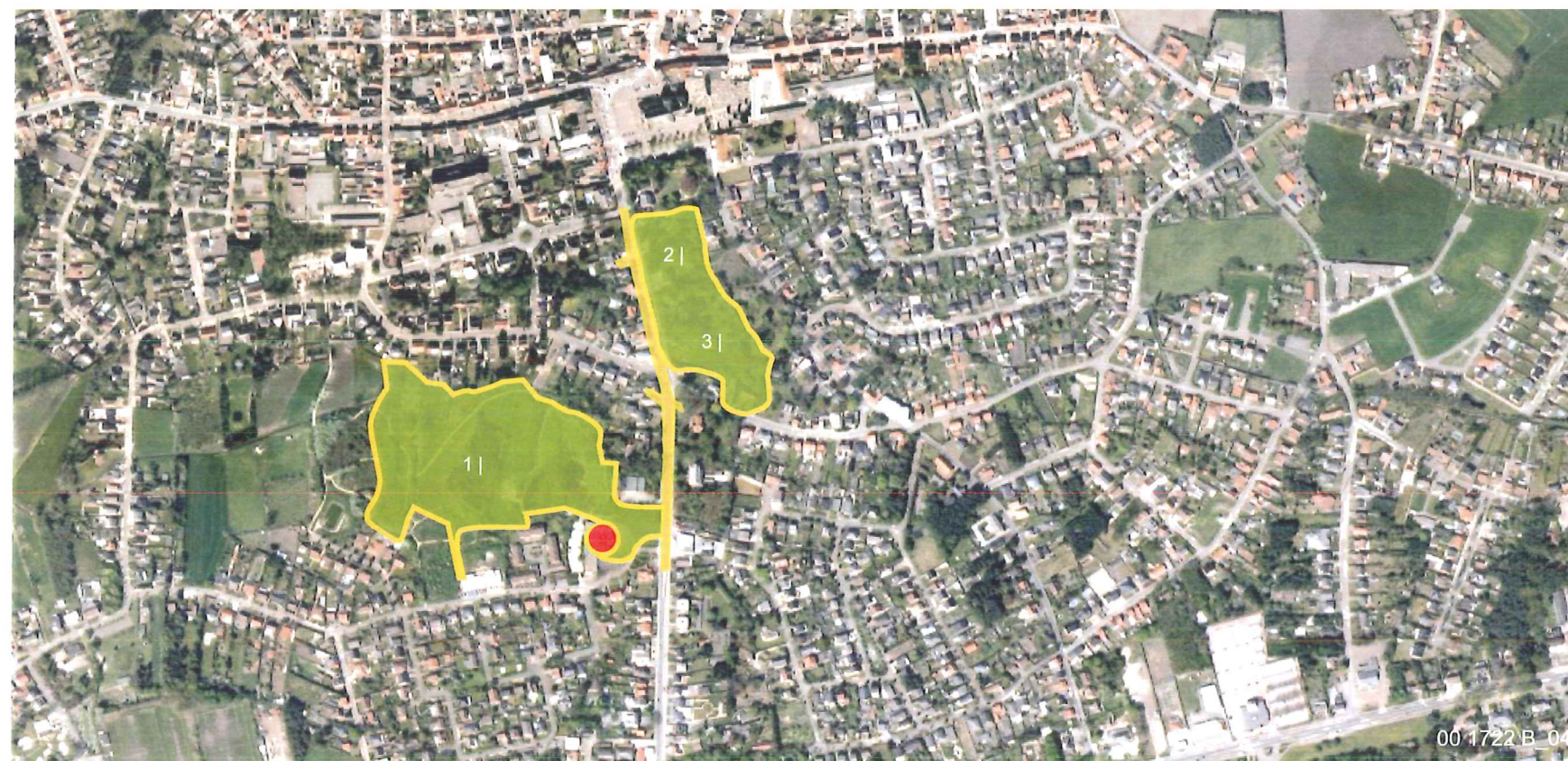
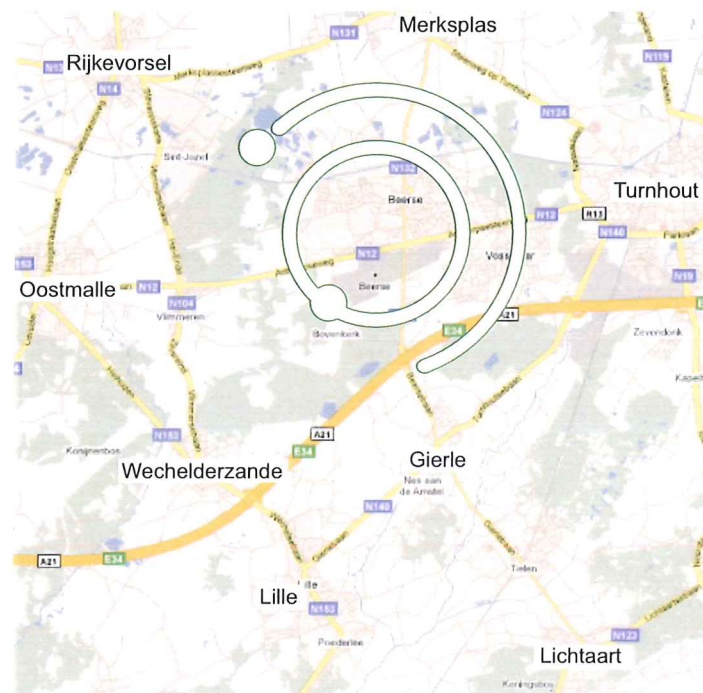
Naast de welbekende pharmaceutische industrie, heeft Beerse ook een verleden met steenbakkerijen. De nieuwe generatie ondernemers echter is veel fluider en dynamischer geworden. Ze zijn iets minder herkenbaar in het landschap door de grotere diversiteit, doch maken ook een wezenlijk deel uit van de gemeenschap. Zij in het bijzonder verwachten diezelfde dynamiek van hun lokaal bestuur. De fundamentele renovatie van hun infrastructuur wordt dan ook één van de visitekaartjes van de gemeente in de toekomst.



B
code

00 17
1722

Tweede fase van de Open Oproep tot kandidatuurstelling 17 | 2009, voor het project 1722:
De volledige studieopdracht voor de Renovatie en herinrichting van het Gemeentehuis te Beerse



Omgeving |

Gelegen in het centrum van de kempen, profiteert Beerse van de historische decentralisatie van zijn gemeentehuis.

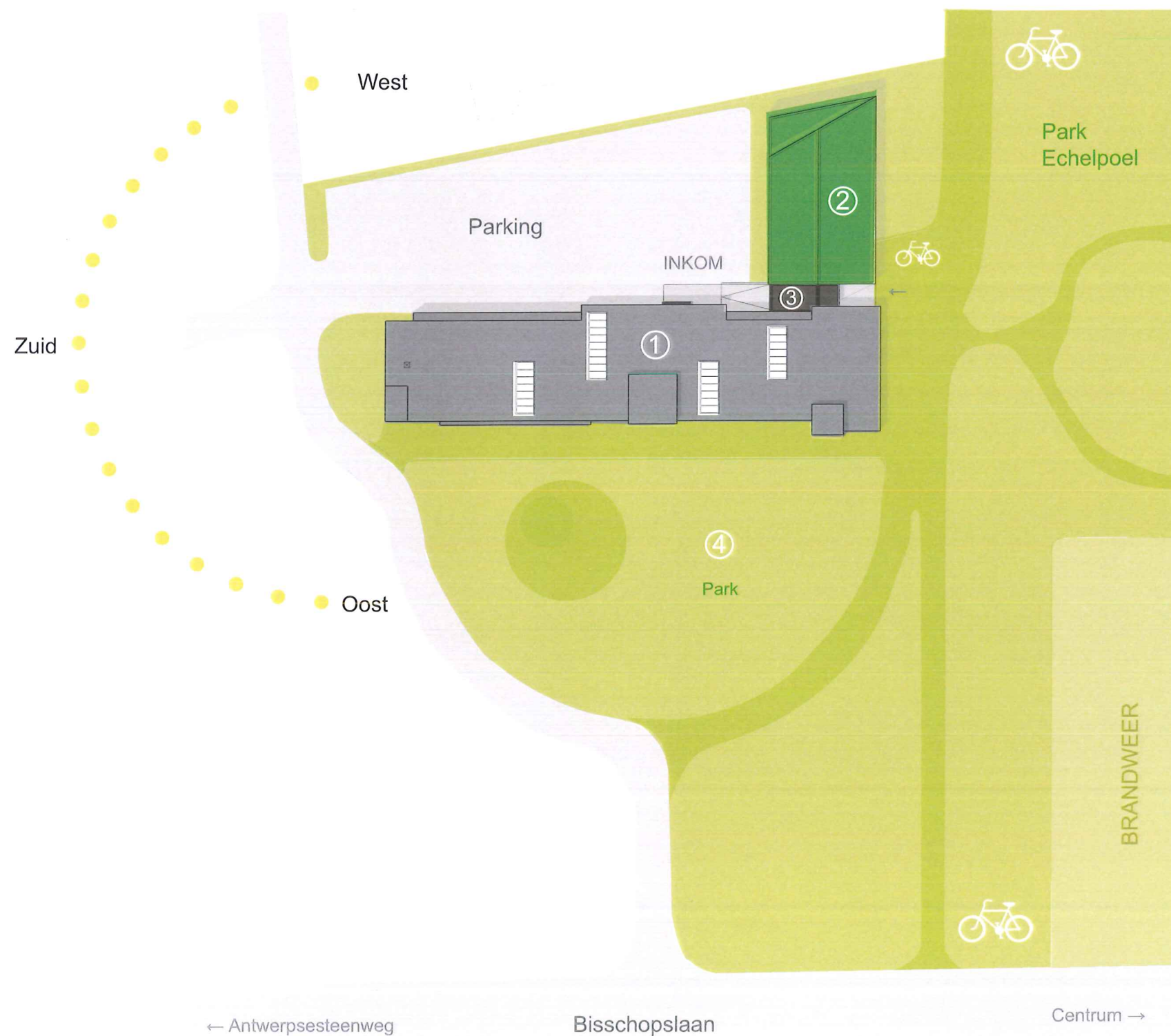
Het vroegere ziekenhuis was niet gelegen aan het marktplein, zoals een gemeentehuis dat vroeger bijna altijd was.

Door de groeiende gemeente werd het voormalige ziekenhuis herbestemd en als administratief centrum in gebruik genomen. Deze locatie heeft het voordeel zeker groot genoeg te zijn, uitbreidbaar in het groen, zonder het groene karakter van het park Echelpoel aan te tasten. Deze 'off centre' locatie heeft bovendien ook het voordeel dat parkeren niet echt voor problemen zorgt, ook weer zonder voor al te veel visuele overlast te zorgen.

● Gemeentehuis | Bisschopslaan 56, 2340 Beerse

- 1 | Park Echelpoel
- 2 | Park Tempelhof
- 3 | Nieuw Park





Gebied en Uitbreiding |

De huidige kelkvormige rondgang, rondom het gebouw, is niet afdoend. Ze zaait twijfel over het al dan niet kunnen circuleren rond het gemeentehuis en net door deze twijfel maakt ze van het omliggende gebied een soort 'niemand's land'.

Het is onze overtuiging dat verschillende circulaties op het terrein voor meer duidelijkheid, leesbaarheid en herkenbaarheid kunnen zorgen. Het verleggen van de hoofdtoegang tot het gebouw (het hoe en waarom wordt later uitgebreid toegelicht) trekt het gemotoriseerd verkeer naar de achterzijde van het gemeentehuis.

Parkeren blijft dan in schema ook op dezelfde locatie.

Hierdoor wordt de rondgang voor het autoverkeer afgesneden aan de zogenoemde rechterzijde van de 'kelk'. Wandelaars, lopers, fietsers maar ook gemeentediensten voor parkonderhoud, kunnen de op heden wat in vergetelheid geraakte dreef nemen om het gemeentehuis, of het park te bereiken.

Het park zelf wordt uitgebreid tot aan de toegangsweg, wat de integratie in het groen structureel bevordert.

De nieuwbouw uitbreiding tenslotte, komt aan de noordwestzijde van het huidige complex. Op deze wijze verstoort ze de typerende aanblik van het bestaande gebouw niet, creëert ze een duidelijke inkomzone, en vormt ze een visuele buffer tussen park en administratie.

Organisatie |

- ① Bestaande gemeentehuis
Totaalrenovatie opp. 2.055 m²
- ② Nieuwe uitbreiding
Totaal opp. 680 m²
- ③ Verbinding tussen bestaande en nieuw gebouw
Overdekte doorgang op gelijkvloers
Skywalk via eerste verdieping
- ④ Uitbreiding van het Park Echelpoel



Uitbreiding van het Park |

Inrichting als speelplein, groen zone,

Parkeren blijft dan in schema ook op dezelfde locatie.

Hierdoor wordt de rondgang voor het autoverkeer afgesneden aan de zogenoemde rechterzijde van de 'kelk'. Wandelaars, lopers, fietsers maar ook gemeentediensten voor parkonderhoud, kunnen de op heden wat in vergetelheid geraakte dreef nemen om het gemeentehuis, of het park te bereiken.

Het park zelf wordt uitgebreid tot aan de toegangsweg, wat de integratie in het groen structureel bevordert.

De nieuwbouw uitbreiding tenslotte, ligt aan de noordwestzijde van het huidige complex. Op deze wijze verstoort ze de typerende aanblik van het bestaande gebouw niet, creëert ze een duidelijke inkomzone, en vormt ze een visuele buffer tussen park en administratie.

Grondplan 1/200

NOORD ►

SNEDE OP 1m50

ORGANISATIE

A: Inkomhal Bestaande gebouw
Onthaal / Snelloket / wachtruimte bezoekers /
baby-hoek / speelhoek / Inkomhal / lift en trappen

B: Inkomhal nieuw gebouw: „Het Pavilioen“
Onthaal / wachtruimte

Nutsvoorzieningen en technische ruimten
Toiletten / Berging

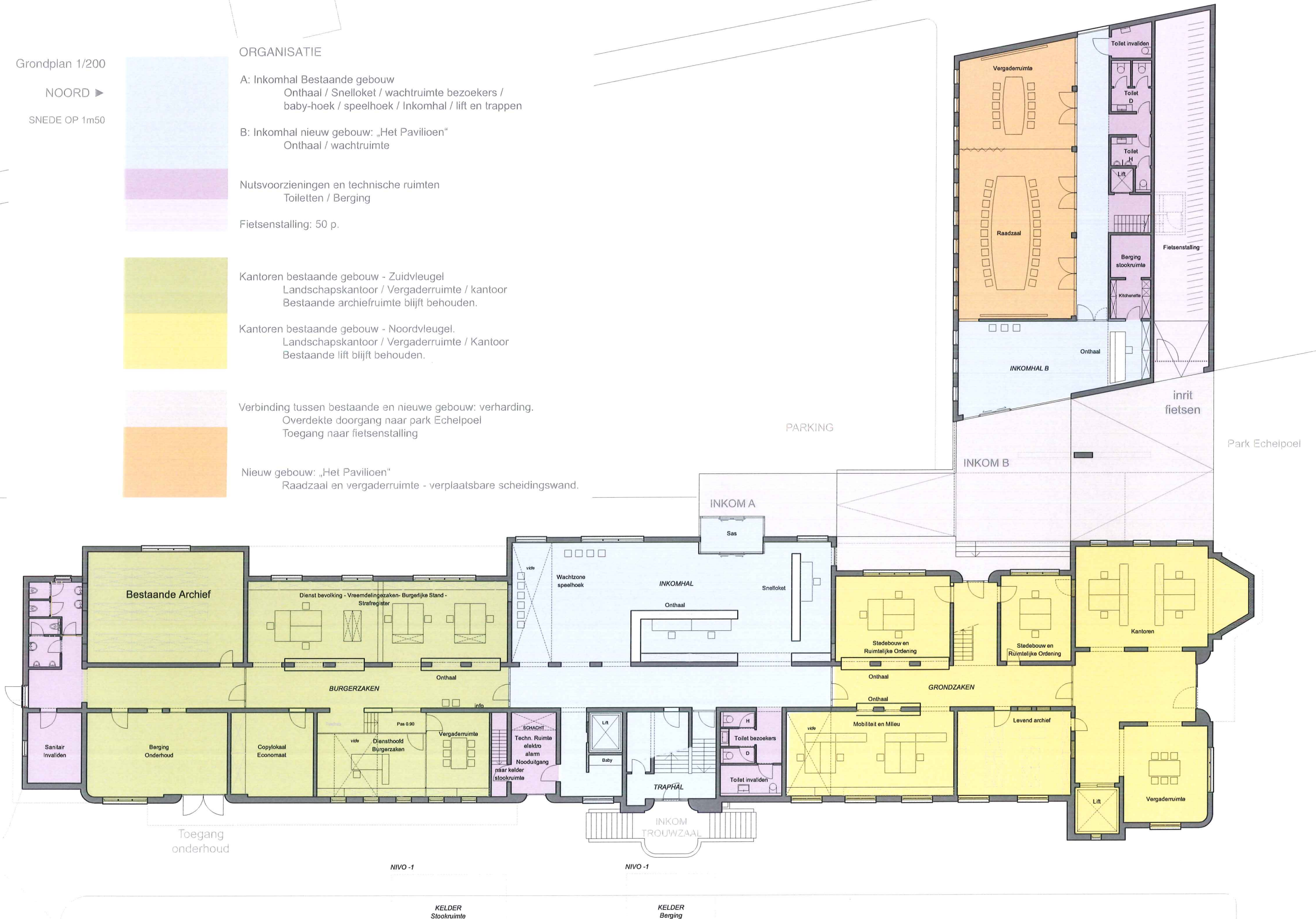
Fietsenstalling: 50 p.

Kantoren bestaande gebouw - Zuidvleugel
Landschapskantoor / Vergaderruimte / kantoor
Bestaande archiefruimte blijft behouden.

Kantoren bestaande gebouw - Noordvleugel.
Landschapskantoor / Vergaderruimte / Kantoor
Bestaande lift blijft behouden.

Verbinding tussen bestaande en nieuwe gebouw: verharding.
Overdekte doorgang naar park Echelpoel
Toegang naar fietsenstalling

Nieuw gebouw: „Het Pavilioen“
Raadzaal en vergaderruimte - verplaatsbare scheidingswand.



Verdieping 1/200

NOORD ►

SNEDE OP 3m50

ORGANISATIE

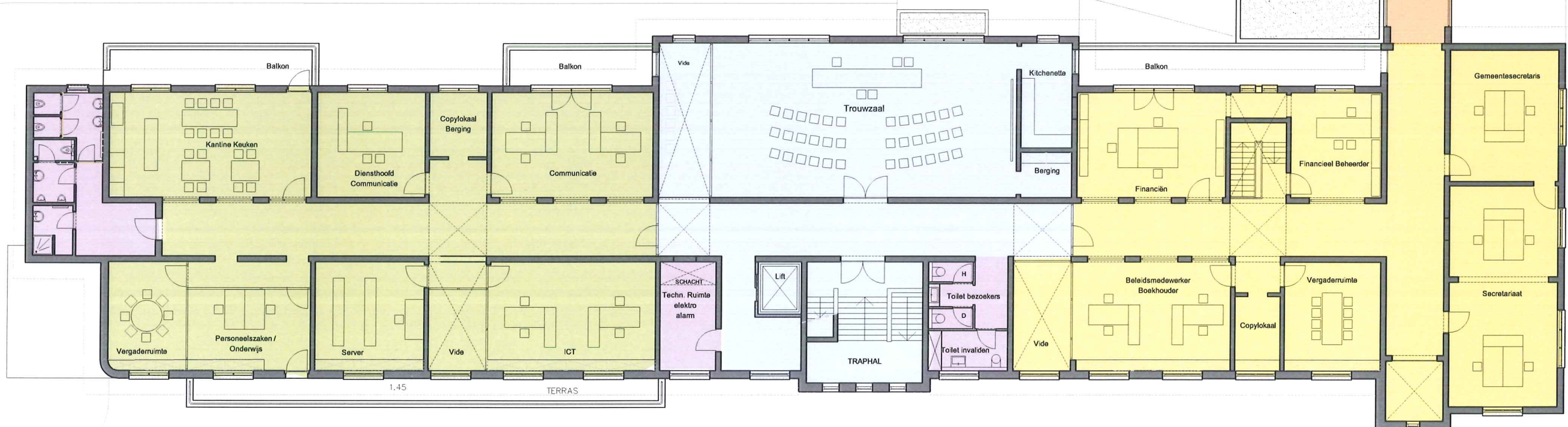
Traphal, gang, trouwzaal.
Zone afsluitbaar voor trouwdiensten

Nutsvoorzieningen en technische ruimten
Toiletten / Berging

Kantoren bestaande gebouw - Zuidvleugel
Landschapskantoor / Vergaderruimte / kantoor

Kantoren bestaande gebouw - Noordvleugel.
Landschapskantoor / Vergaderruimte / Kantoor
Bestaande lift blijft behouden.

Nieuw gebouw: „Het Paviljoen“
Kantoren en vergaderruimten
Lichte scheidingswanden, open plan
Skywalk verbind de twee gebouwen.



Verbouwing bestaande gebouw |

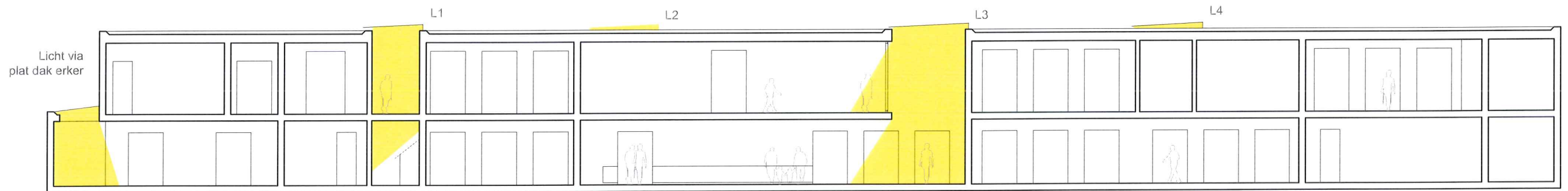
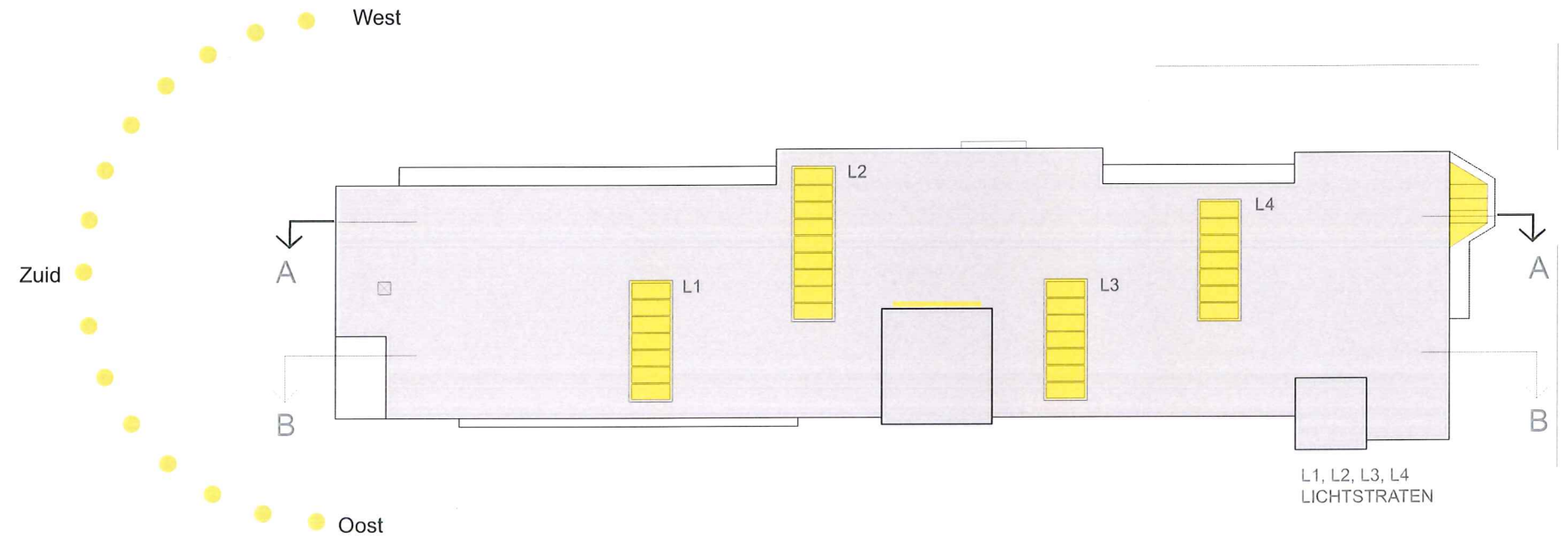
Het bestaande gebouw is totaal verouderd.

Het heeft een evolutie doorgemaakt die inspeelde op de directe noden van zijn gebruikers. Een overkoepelend concept was er niet. Het gebouw zelf is niet of weinig geïsoleerd, het schrijnwerk is aan vervanging toe. De bestaande ruimtes zijn niet ingedeeld volgens de noden van de gemeente, de ruimtelijke kwaliteiten van het complex komen absoluut niet naar voor.

Daarom wordt er gekozen voor een diepgaande en structurele doch gefaseerde renovatie. Op deze wijze kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw op verschillende tijdstippen aangeraakt worden. Deze fasering werkt wordt later toegelicht.

Hoofdzak is om de bestaande structuur open te werken om meer licht en lucht toe te laten in het gebouw.

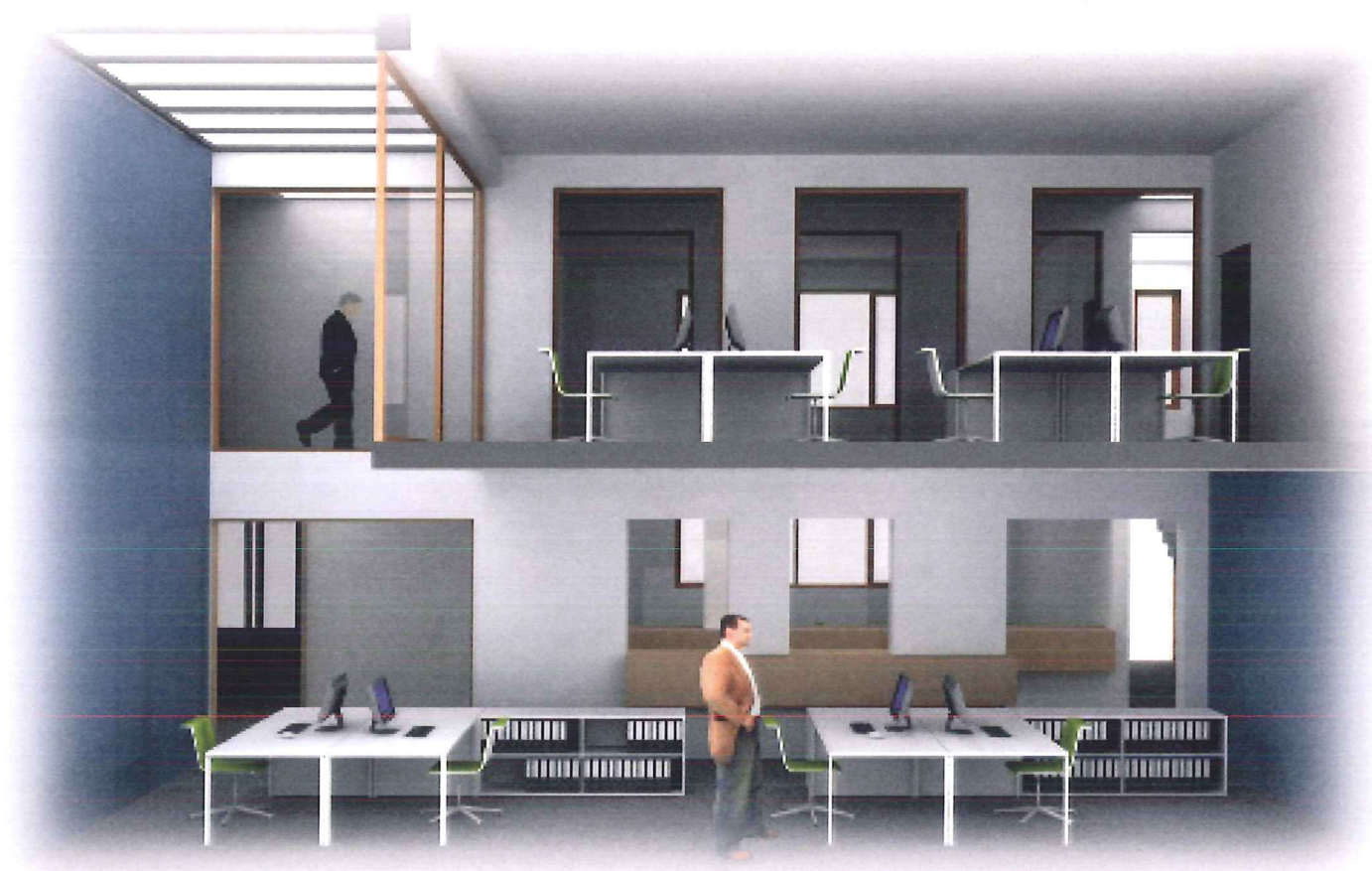
Door middel van vier openingen in het dak wordt het daglicht tot op de meest duistere lokalen van het gelijkvloers getrokken.



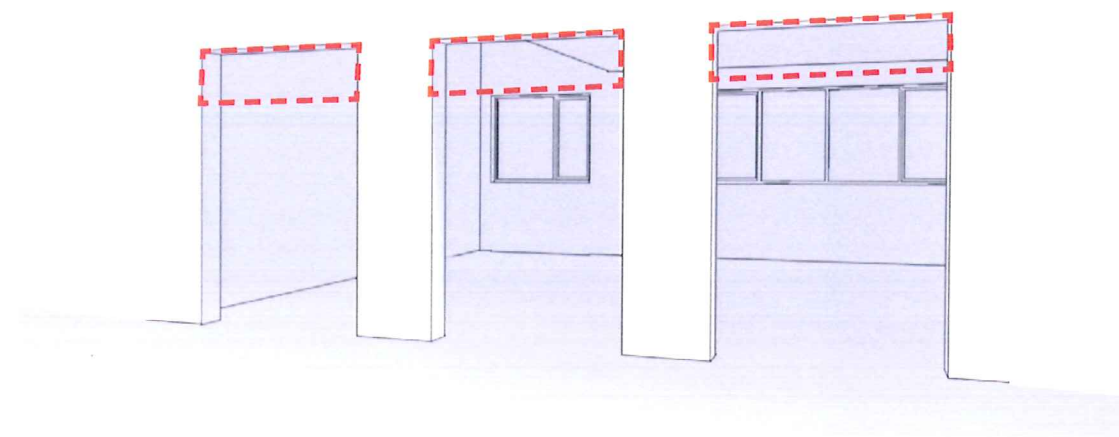
Snede A
1 / 200



Snede B
1 / 200

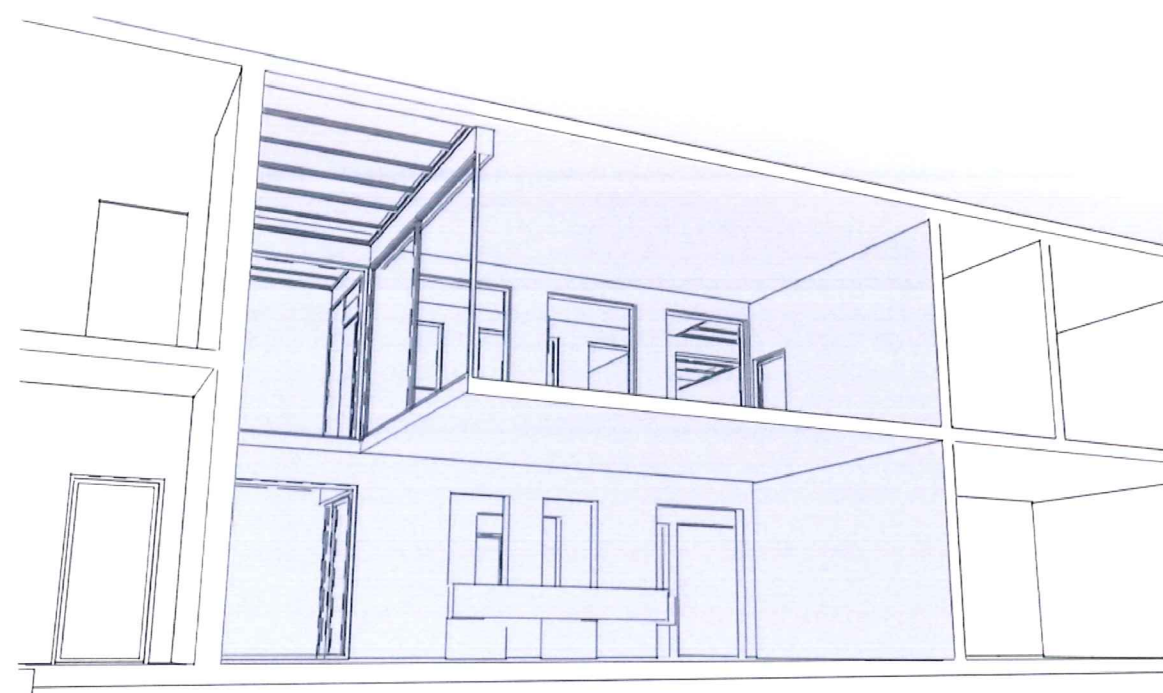
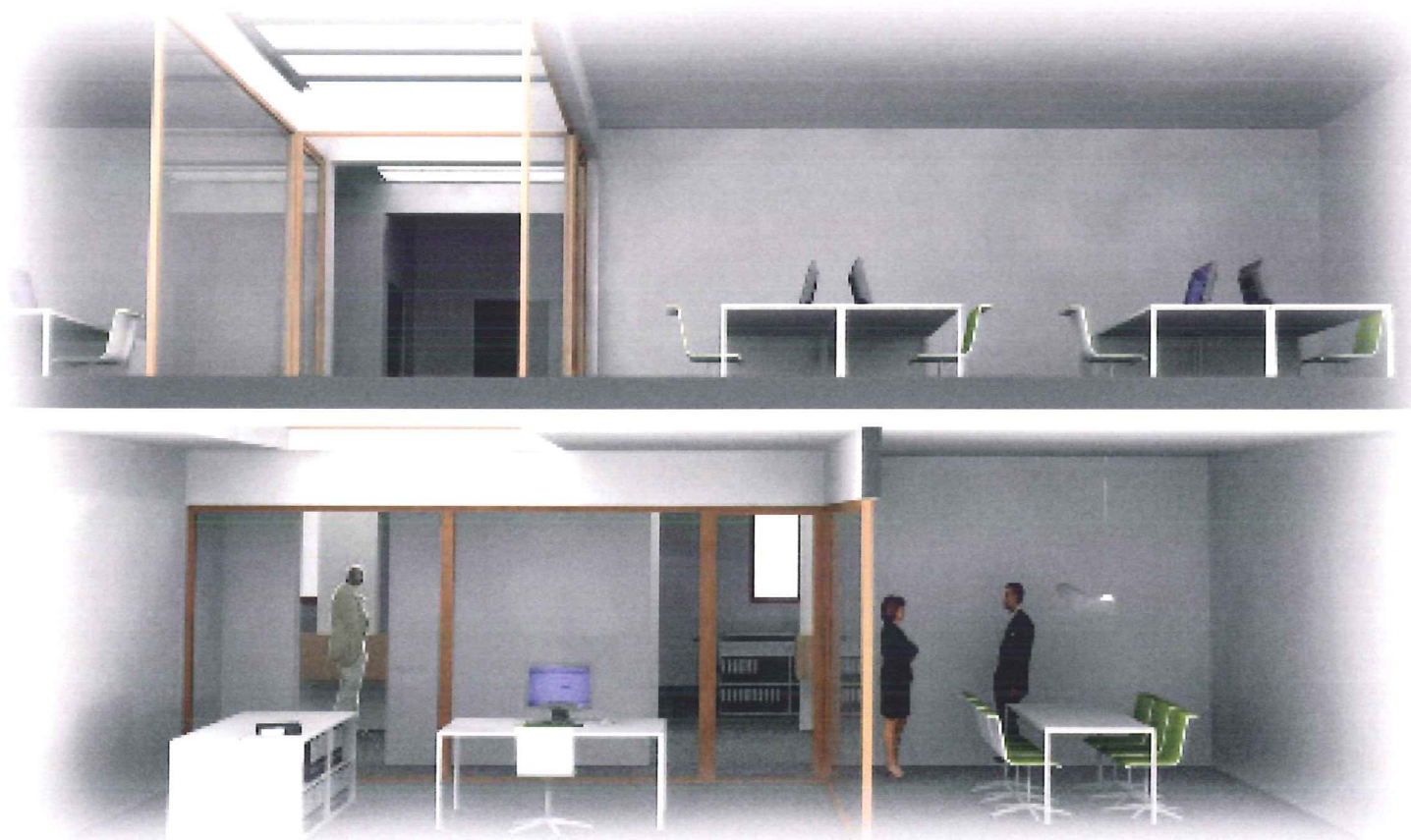


afkling 3-10



Constructief |

In de centrale gang worden de bestaande bovenlichten tot op de vloer open gewerkt. Het bestaande ritme, de leesbaarheid van het gebouw blijft zo behouden. Door de oplossing binnen het bestaande volume te realiseren, blijven de kosten hiervoor beperkt.

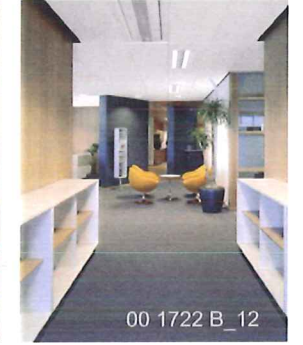
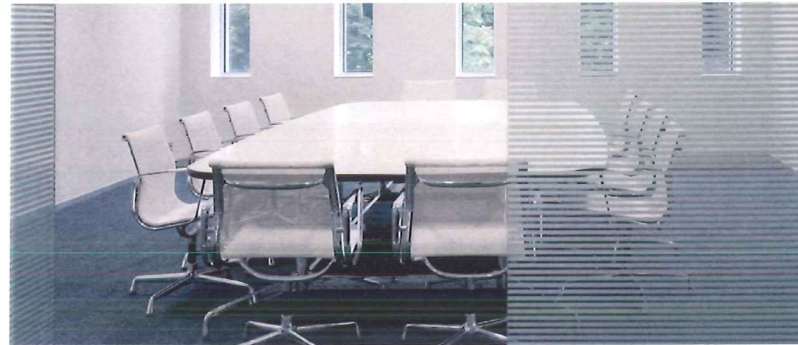


De kantoren |

"De echte waarde van een goed kantoor, zijn z'n mensen"... en dat klopt. Maar om het beste in deze mensen naar boven te halen is een gezonde, aangename en aangepaste werkomgeving zeker geen overbodige luxe. Om dit te bereiken is het de bedoeling om een aantal verschillende sferen aan te bieden die elk hun specificiteit hebben.

De verschillende diensten hebben verschillende noden. De ene heeft meer publiek-toegankelijke ruimtes nodig, waar een andere meer volgens het "back-office" principe functioneert. Andere diensten zijn puur ondersteunend (bv ICT) en nog andere zijn vergaderruimtes.

Door de 4 vleugels (2 per verdieping) allemaal volgens een gelijklopend ontwerpsysteem te ontwikkelen kan men naar hartelust kiezen en combineren. Elke vleugel bedient eerst de publiek-toegankelijke ruimtes, daarna de niet publiek-toegankelijke. Vanuit het 'hart' (de inkom) worden de 'publiek toegankelijke' ruimtes dus het eerst bediend. Of het nu om een grote vergaderzaal gaat, of om een balie, of een help-desk, deze ruimtes worden in het begin van elke vleugel geplaatst.



Referentiebeelden kantoorinrichtingen



00 1722 B_15



00 1722 B_14

Onthaal van de centrale inkomhal
Het ruime onthaal heeft een centrale balie en er is ruimte voor
wachtzone en speelhoek

Inrichting van de kantoren |



Een efficiënt kantoor:
 Verhoogt de productiviteit met meer dan 30%
 Motiveert de medewerkers het best
 Reductie van uitval door ziekte van 3,2% naar 1,3%
 Optimaliseert de processen en de communicatiewegen
 Biedt tot 20% meer vrij te gebruiken oppervlak

Is een sterk argument bij het werven van de meest getalenteerde medewerkers
 Kost 1-2% van de totale uitgaven van een kantoorgebouw
 Bepaalt de identiteit van de lokale overheid, zowel naar binnen als naar buiten

Het kantoor is een leefruimte.

In de loop van de tijd waarin de structuur in de westerse wereld van een industriële naar een dienstverlenende maatschappij is veranderd – en sinds enkele jaren versneld door de technologische vooruitgang – heeft het kantoor zich afgescheiden van de productiehallen als centrum van het productieve proces en is steeds meer geworden tot een marktplaats van kennis: je gaat naar kantoor om uit te wisselen, om in een team te werken. Want alle andere zaken zouden de mobiele kenniswerkers ook thuis kunnen doen of in alternatieve modellen vanuit op hotspot gebaseerde ruimtes kunnen verrichten.

Het gaat er dus om, met de kantooromgeving de ideale voorwaarden te creëren voor de eisen die aan moderne teamarbeidsprocessen gesteld worden, zonder daarbij de behoeften van het individu uit het oog te verliezen.



00 1722 B_13

Centrale gang gelijkvloers: Onthaal Grond - Burgerzaken.



00 1722 B_16

Glazen wanden tussen de kantoren kunnen afgeschermd worden voor meer privacy.



00 1722 B_17



Bestaande gebouw: restauratie buitengevels |

Het is een duidelijke bedoeling om het bestaande gabarit, de aanschouw en 'feel' van het huidige gebouw te respecteren. Om hierin een correct resultaat te beogen, is het van belang om het gebouw aan de buitenzijde aan een grondige reiniging te onderwerpen. De evaluatie wordt gemaakt om de gevelaanpassingen doorheen de jaren terug te brengen naar hun oorspronkelijke situatie, dan wel of de integratie van de aanpassing in het verleden toch voor een meerwaarde heeft gezorgd. Deze evaluaties leiden uiteindelijk, in samenwerking met het bestuur, tot een algemene aanpak van de buitenschil.

Het globale idee is dat alle gevelopeningen gerespecteerd worden zoals ze initieel voorzien werden. De raamopeningen krijgen nieuw schrijnwerk, doch steeds in dezelfde dagopeningen.

De reiniging en restauratie van de gevels is een bevattelijk gegeven. De gevels zijn in een meer dan redelijke staat, en een lichte zandstraling en restauratie van de voegen is dan ook voldoende als principe. Een nabehandeling met hydrofuge is dan een logische volgende stap.

De energetische kant van het renovatielukkig wordt op volgende wijze benaderd: De aanschouw van het bestaande gebouw en zijn 'patrimonium'-kwaliteiten dwingen ons er toe het gebouw aan de binnenzijde te isoleren. Hoewel isoleren aan de buitenzijde betere resultaten oplevert op energetisch niveau, ondermijnt het elk idee van respect naar het bestaande pand. Het integreren van milieu-effectieve aanvullingen op de klassiek gekende systemen werk in deze opstelling dan ook recupererend. Opties tot integratie van zonneboilers, zonnepanelen, warmtepompen of andere milieu-ontlastende systemen dienen volgens ons geïntegreerd te worden op het moment dat er een definitieve keuze gemaakt is betreffende de definitieve organisatie van het hele gebouwencomplex.



Oud en nieuw |

De integratie van een van een nieuwbouwproject, als aanvulling op een bestaand administratief centrum, is een opportuniteit om het beeld van een bestuur bij te stellen.

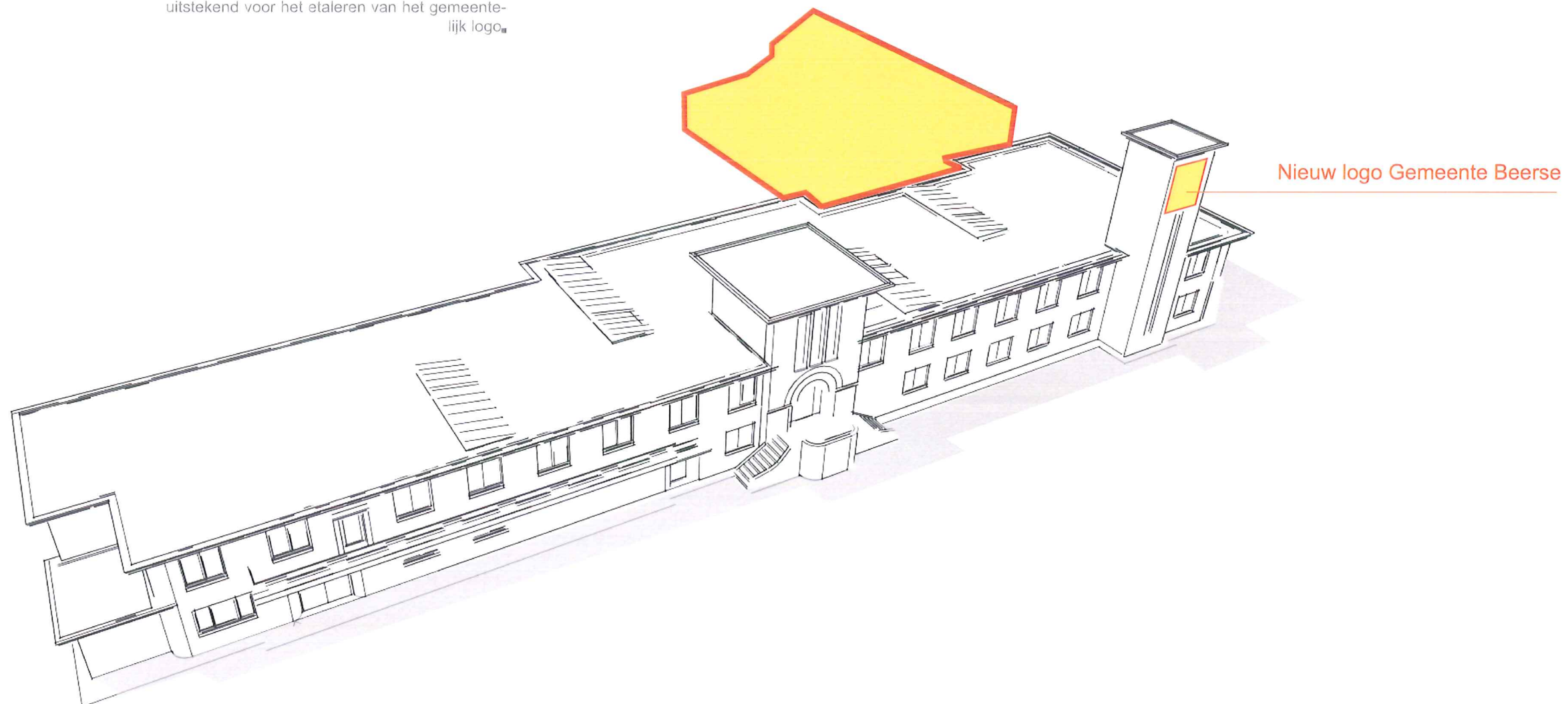
Wij zijn de mening toegedaan dat de visuele kwaliteit van het bestaande hoofdgebouw zou verstoord worden door een nieuw gebouw aan de druk bereden straatzijde van het gebouw. De plaatsing van de uitbreiding aan de –minder visuele– achterzijde van het hoofdgebouw is dan ook een bewuste keuze. Uit ons onderzoek is gebleken dat deze plek de gestelde vraag het best beantwoordt. Ze wenst dat ook de kwalitatieve keuze van de gemeente te onderstrepen in het kader van een zinvolle en duurzame investering.

Wij zien deze positie dan ook als een keuze voor stabiliteit, continuïteit en groei. De kwalitatieve meerwaarde van een goede renovatie is er één die de aandacht wil vestigen op het inhoudelijke, en niet zozeer op het rechtstreeks visuele, het trendgevoelige of het opzichtige.

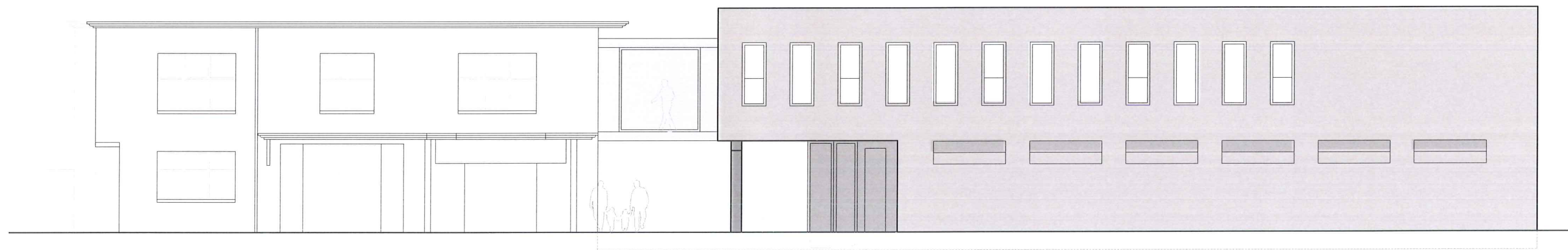
De buitenzijde van de voormalige kapeltoren leent zich door zijn onbelemmerde inplanting uitstekend voor het etaleren van het gemeentelijk logo.



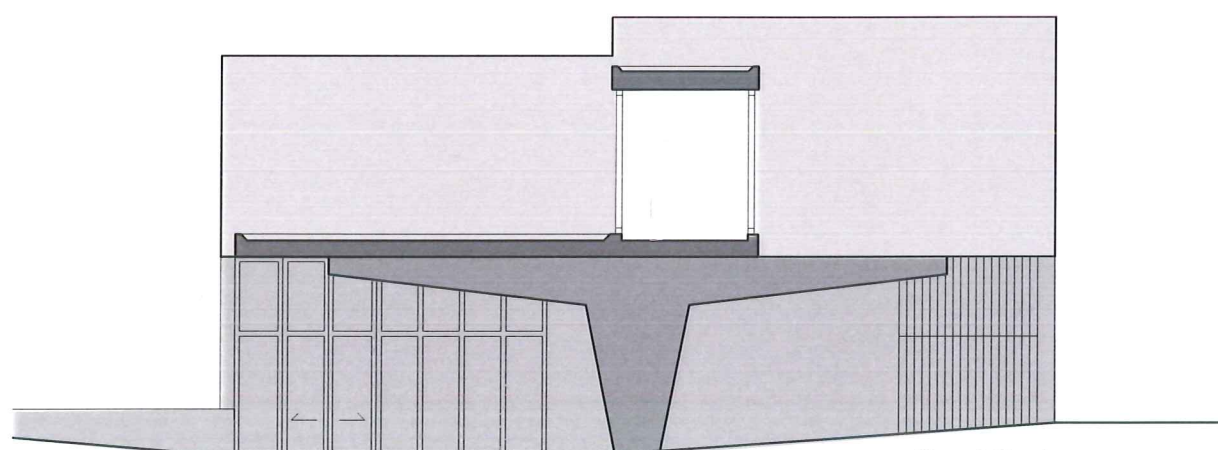
foto: De Vlierbes, Heemkundige kring



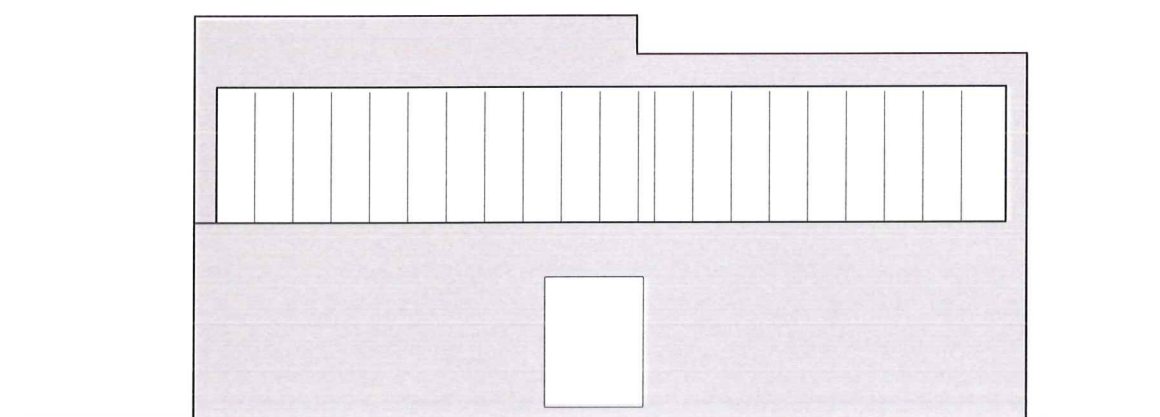
Gevels nieuwbouw uitbreiding



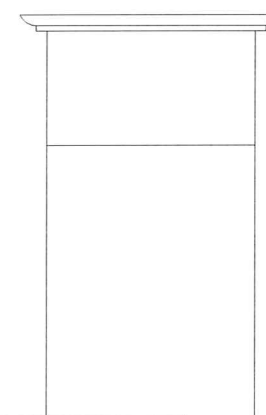
Gevel Noord - Park
1 / 200



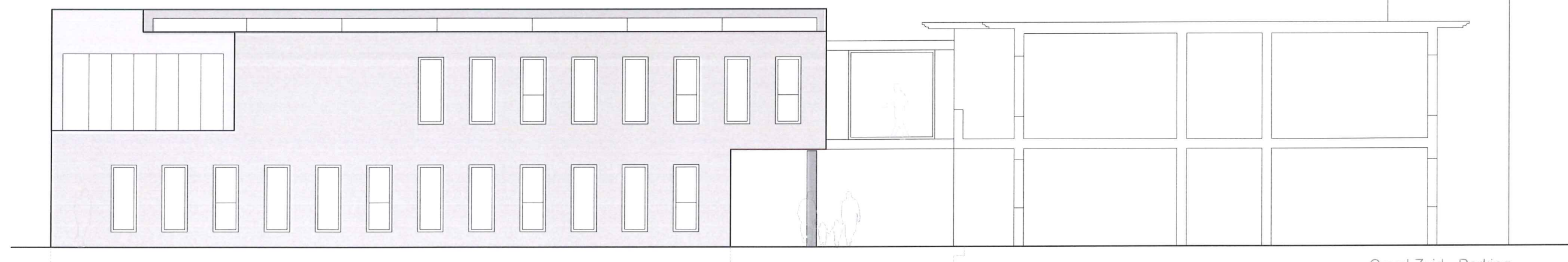
Gevel Oost
1 / 200



Gevel West
1 / 200



Gevel Zuid - Parking
1 / 200



Concept nieuwbouw |

Verder werkend op de voorheen reeds opgezet- te sistentiek wordt de uitbreiding – de nieuwbouw zo men wil – aan de noordoostzijde van het bestaande gebouw geplaatst. De argumentering naar inplanting en oriëntatie werd in een vorige paragraaf reeds geduid.

De feitelijke opstelling van het gebouw en de aansluiting op het bestaande gemeentehuis zijn daar dan ook een logisch gevolg van.

De centrale inkom, de motor van het hoofdgebouw, verdeelt alle dagfuncties van het gemeentehuis. De inkom van het nieuw op te trekken deel, herbergt veleer de avond- en of weekendfuncties van het gemeentebestuur. Gemeenteraden en/of trouwfeesten kunnen in deze –onafhankelijk af te sluiten– bijbouw plaatsvinden zonder de dagelijkse structuur van het administratief centrum te storen. De eerder persoonlijke kantoren van de verschillende gemeenteraadsleden liggen daar dan ook netjes naast elkaar gestapeld.

De 'skywalk' op de eerste verdieping tussen hoofd- en nieuwbouw dient dan ook om de interne contacten tussen bestuur en ondersteuning te realiseren en visualiseren.

Puur morfologisch is het gebouw 'gekneed' naar zijn omgeving. Het is een zowel horizontale als verticale stapeloefening. Horizontaal wordt inkomzone en de oriëntatie aangewend om de verschillende gevelvlakken richting te geven. Verticaal worden de hoofdcirculatie en de energetische 'buffer'-sistentiek aangewend om het gebouw te 'openen' of te 'sluiten'. Dit laatste systeem is er op gebaseerd dat de noordzijde veeleer de koude functies van een gebouw groepeer, waar de zuidzijde geopend wordt voor een beter warmte opname.



00 1722 B_20

Het heeft ook als resultaat dat er 'hoeken' ontstaan. De zone tussen bestaand gebouw en nieuwbouw, leidt bezoekers. Daarnaast staat dat het opentrekken van de kopgevel van de bovenverdieping van de nieuwbouw, het complex 'afbouwt'. Het trapsgewijze neerhalen van de massa van het gehele complex, doet de nieuwbouw leunen tegen het bestaande pand, wat de integratie ten goede komt.

Qua oriëntatie levert dit een raad (of trouw)-zaal op die aan de zonzijde ligt, terwijl de kantoren voor de gemeenteraadsleden aan de noordzijde liggen, met zicht op het park. Bij een lager gebruik van deze kantoren (de raadsleden zijn hier slechts een paar halve of hele dagen per week, wordt de stilstaande lucht in de noordzijde gebruikt als isolator tegen de koude. Vanaf de centraal gelegen circulatiehal wordt de zon, als natuurlijke verwarming gesommeerd.



00 1722 B_21

Inkomhal
onthaal en wachtruimte
circulatiezone

Gelijkvloers:
Raadzaal en vergaderruimte

Verdieping:
Kantoren en vergaderruimte

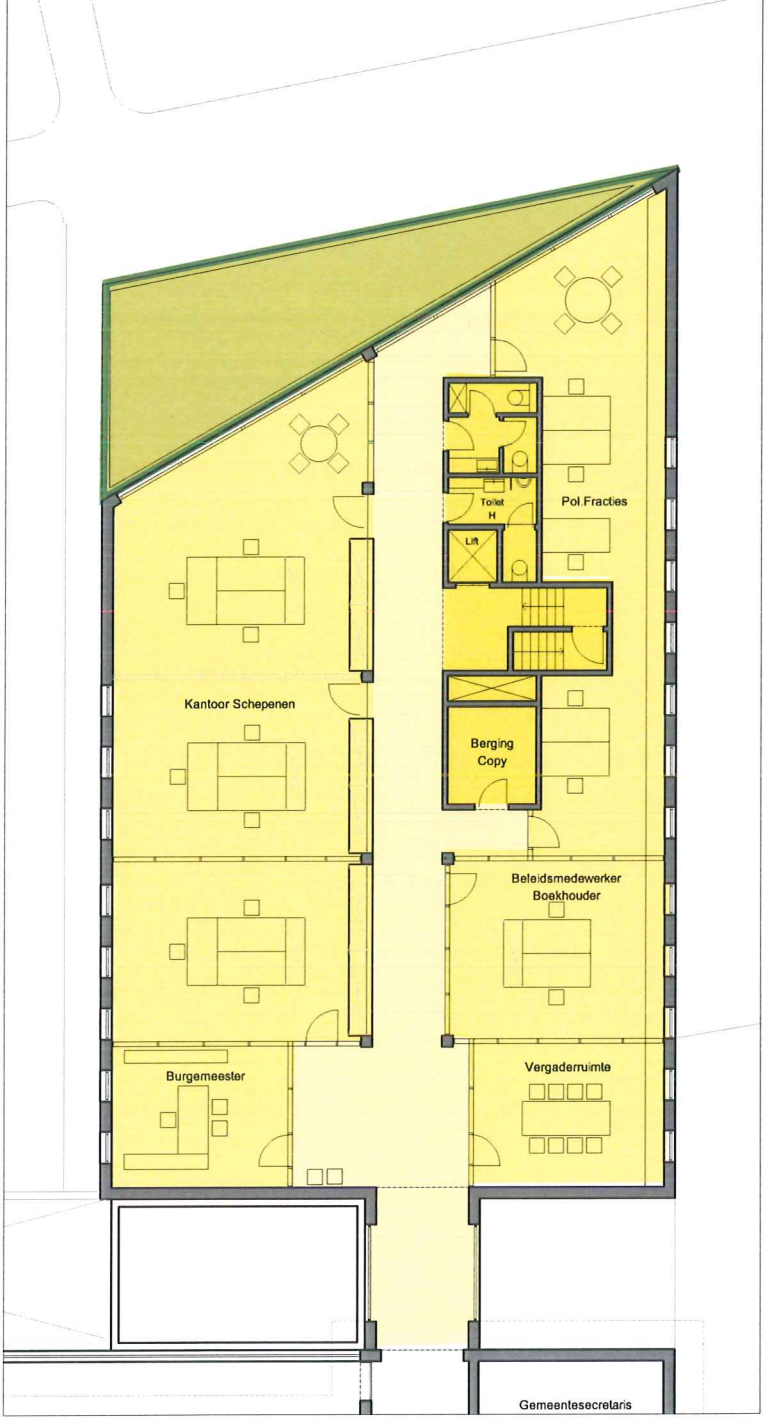
Technische ruimten
Toiletten - lift en trappen

Fietsenstalling
50 p.

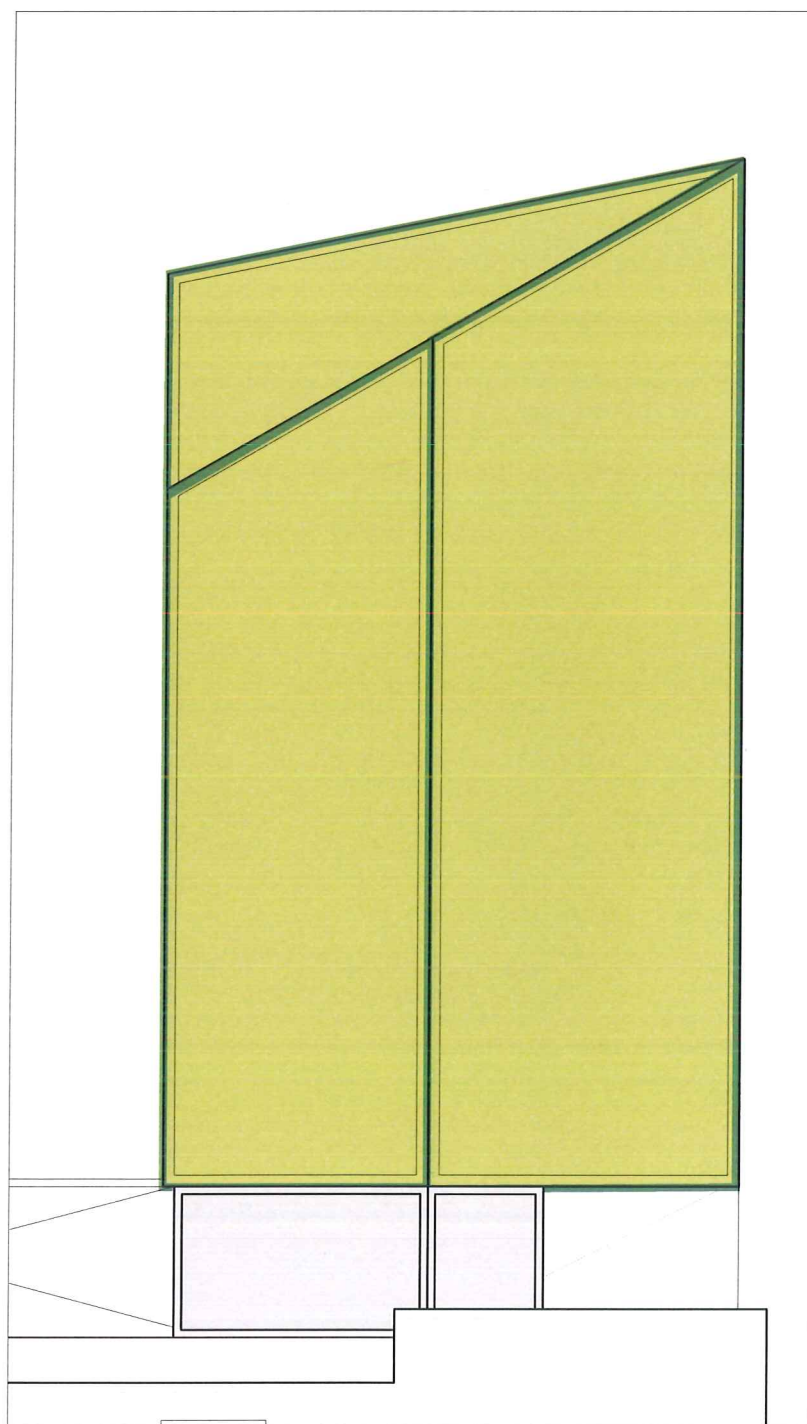
Groen dak
opp. 380 m²



Gelijkvloers
1 / 200



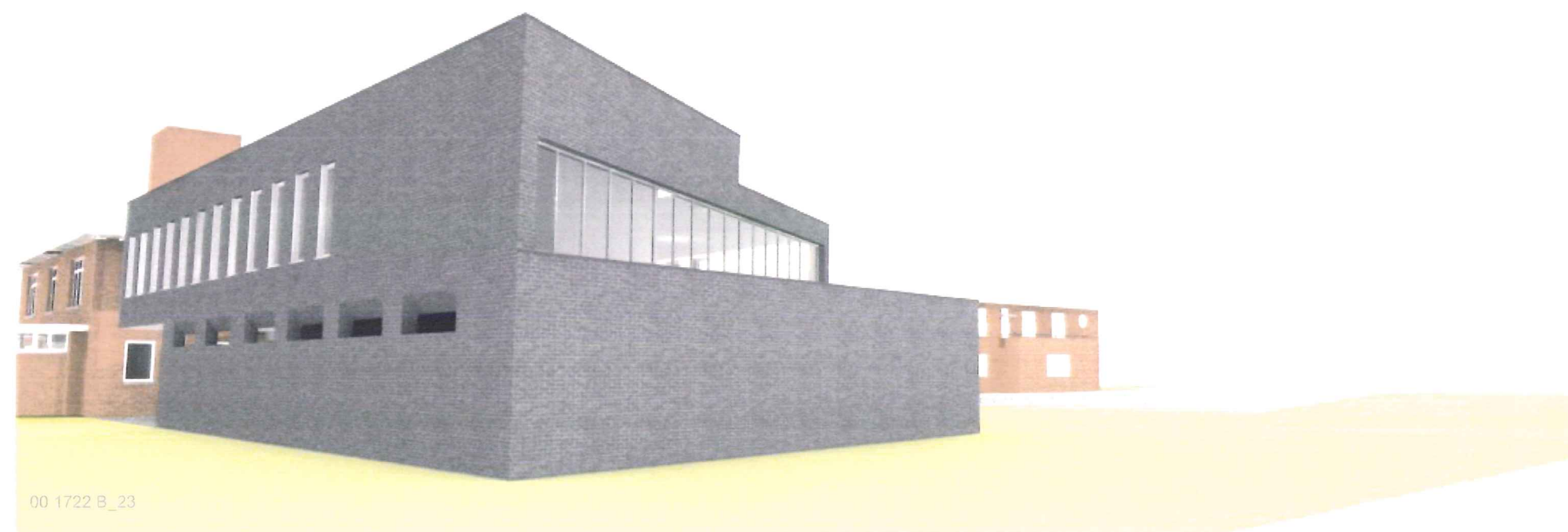
Eerste verdieping
1 / 200



Dakenplan
1 / 200



Gevel zuid - west



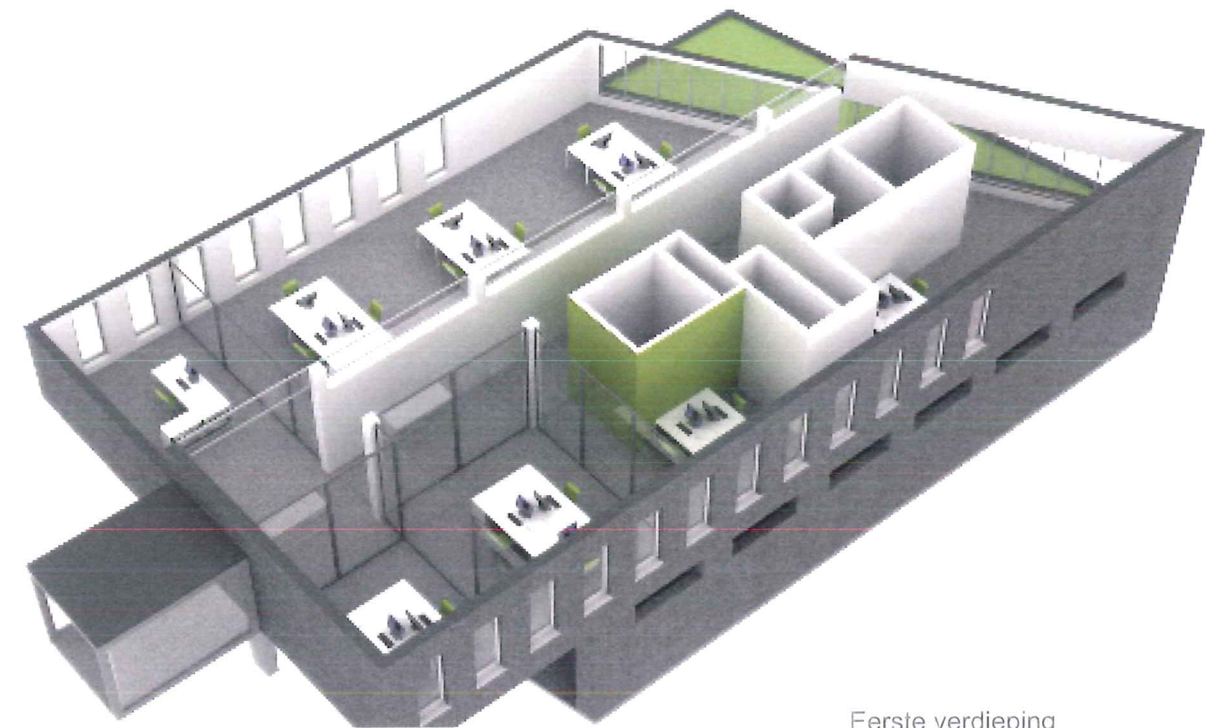
Gevel noord - west



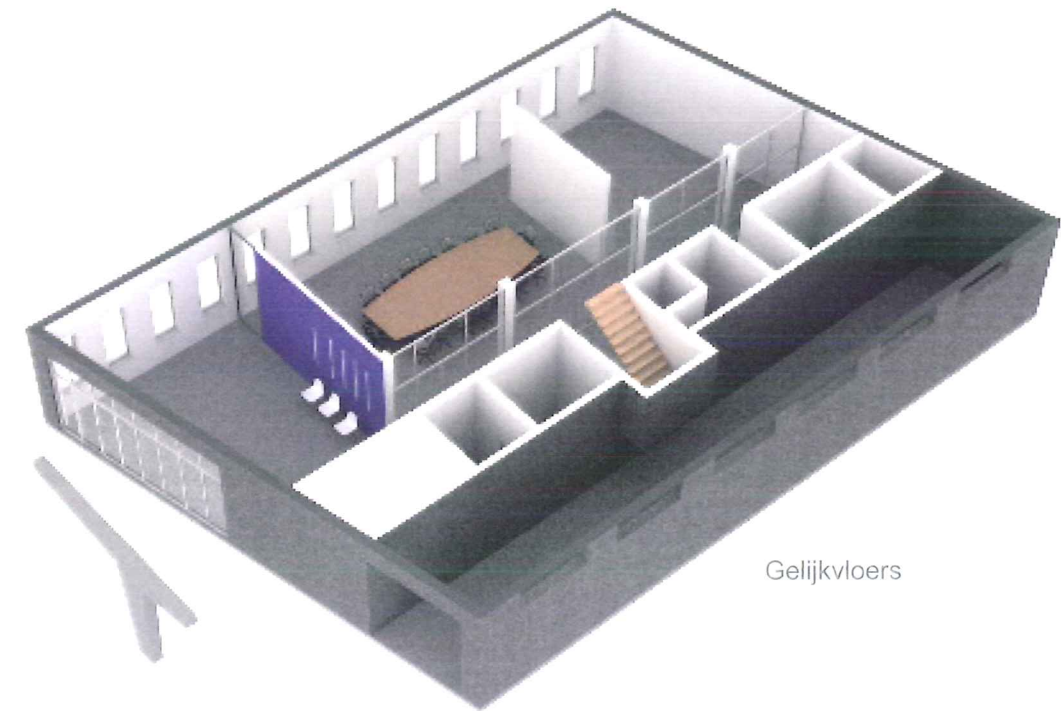
Overdekte inkom



inkomhal met wachtzone



Eerste verdieping



Gelijkvloers



Raadzaal

De raadzaal |

Akoestiek is een belangrijk aspect in een goede vergaderruimte. Daarom wordt er met zoveel mogelijk absorberende materialen gewerkt. Zachte vloerbekleding en een absorberend plafond zijn twee mogelijkheden. In de definitieve ontwerpfase zal hierover een akoestische studie opgemaakt worden.

Daarbij hoort een goede technische ondersteuning: vlotte digitale access, goede verlichting die verschillende sferen kan brengen en een handige presentatiewand met bediening van audio en visuals.



Kantoren op eerste verdieping

Kantoren nieuwbouw |

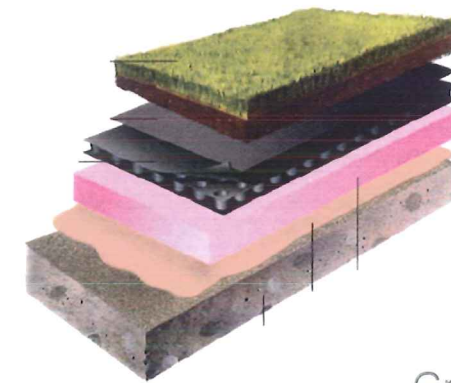
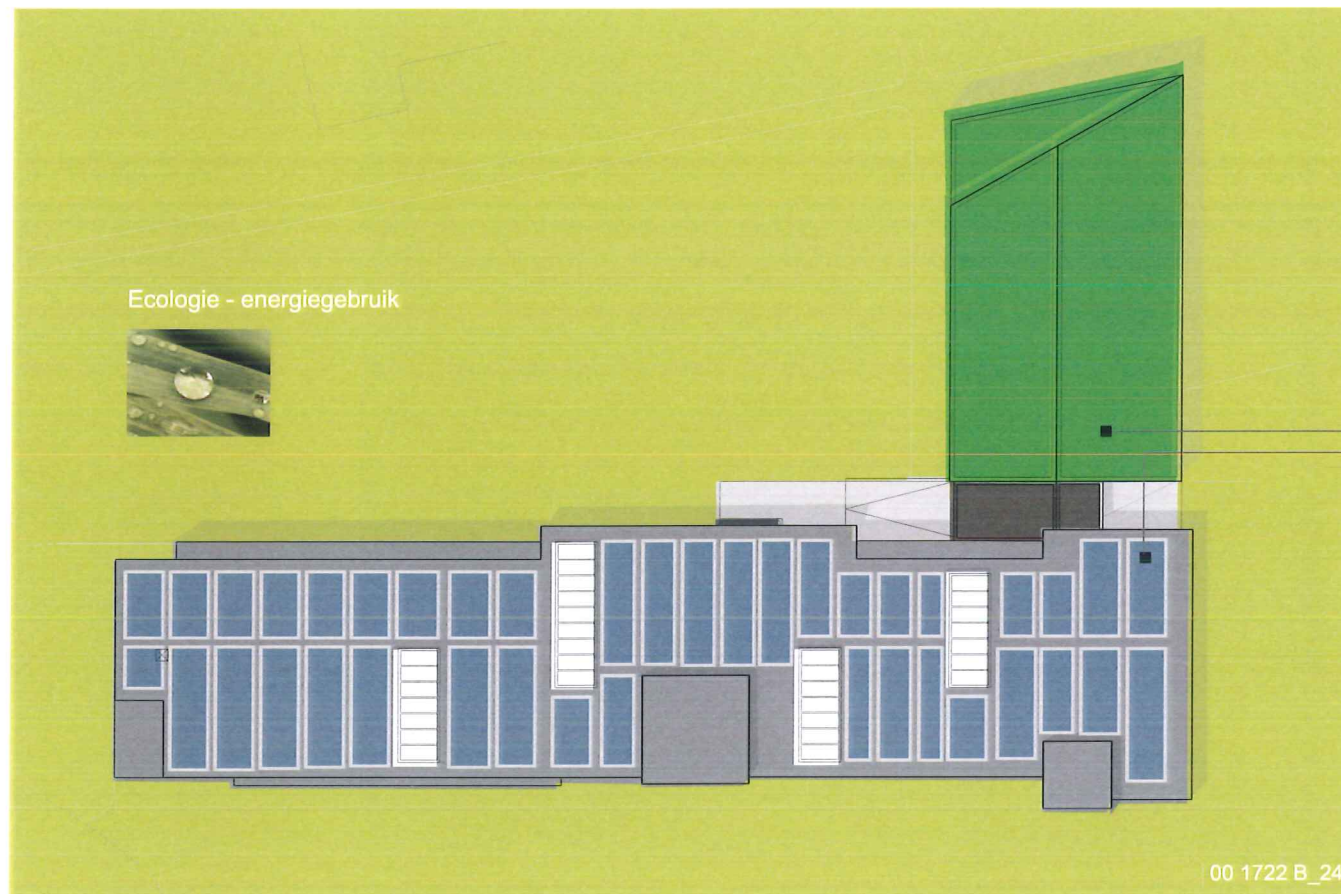
Dankzij de kolomstructuur van het gebouw kunnen de kantoren ingedeeld worden met lichte glazen scheidingswanden. Licht komt vanuit de lichtstraat in de centrale gang tot in de kantoren aan de noordzijde.

Meer privacy tussen de kantoren kan al dan niet verkregen worden door te werken met lamelgordijnen of delen te bekleven met matte film.

Bij de uitwerking van een definitief plan wordt er een studie gemaakt rond verlichting, akoestiek en verluchting.

Het los meubilair moet voldoen aan actuele ergonomische eisen. Het is bij voorkeur modulair zo het op een flexibele manier gebruikt kan worden.

Dakenplan



Groen dak

Zonnepanelen



Energie en economie |

Besturen hebben voorbeeldfuncties. Het zou van weinig realiteitszin getuigen dit gegeven te negeren. Anderzijds staan besturen niet boven de realiteit. Het is in deze optiek dat de hernieuwbare energiebronnen binnen een realistisch kader dienen geïntegreerd te worden. In een verbouwing van een gebouw dat op geen enkele wijze voorbereid is op deze aanpak is het dan ook onze overtuiging dat een gemengd systeem de juiste oplossingen kan bieden. Klassieke systemen schieten pas in actie als de hernieuwbare –en nieuwe- technieken hun maximaal bereik hebben behaald. In ons –gematigd- klimaat is het een tot op heden geen realistisch gegeven om de verbouwing van een gebouw van deze omvang, en deze visuele kwaliteit op alle vlakken zelfbedruipend of zelfs producerend te maken. Het uitgangspunt is dat we aan de basis een genererend systeem uitwerken voor elektriciteit, luchtbehandeling en verwarming. Door de intrinsiek ongunstige opbouw van het hoofdgebouw en de daaraan gekoppelde verliezen op diverse niveau's, worden alle energetische pieken opgevangen door de klassieke systemen. Deze aanpak demonstreert naar de bevolking de winst en logica van de nieuwe technologie, doch implementeert ze op een rentabiliseerbare wijze.

Fasering werken |

Fase 1 :

Renovatie inkomhal en zuidzijde bestaand gebouw.

Teneinde de nieuwe systematiek en toegankelijkheid van het te renoveren complex in te voeren, wordt de renovatie van de centraal gelegen inkompartij eerst aangevat.

Deze locatie wordt de nieuwe motor van het gerenoveerde gemeentehuis.

Door zijn centrale ligging verdeelt de inkompartij het gebouw in twee vleugels van elk twee verdiepingen.

Tijdens de werkzaamheden kan het noodzakelijk zijn dat bepaalde kantoren tijdelijk buiten het gebouw worden onder gebracht. Het oprichten hiervan vereist een duidelijke voorafgaande planning en organisatie.

Fase 2 :

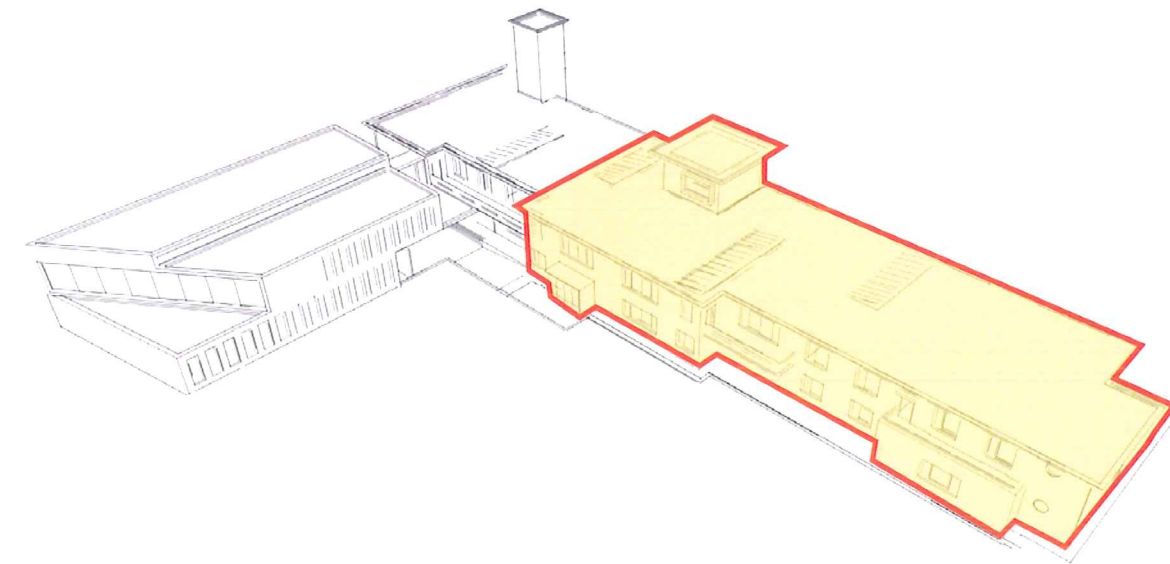
Renovatie noordzijde bestaand gebouw.

De mogelijkheid bestaat om tijdens de renovatie in fase 1 de noordvleugel nog in gebruik te houden om de nodige continuïteit te garanderen van bepaalde diensten. De huidige inkomhal kan dan nog in gebruik blijven tot aan het eind van fase 1. De noordzijde wordt met dezelfde systematiek gerenoveerd als de zuidvleugel.

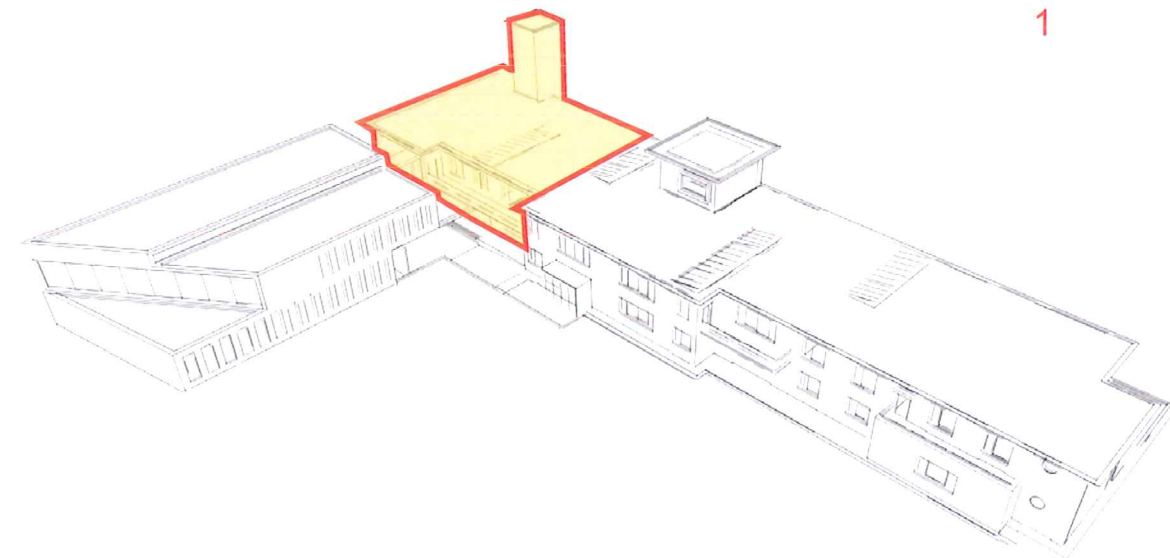
Fase 3 :

Nieuwbouw uitbreiding en definitieve buitenaanleg

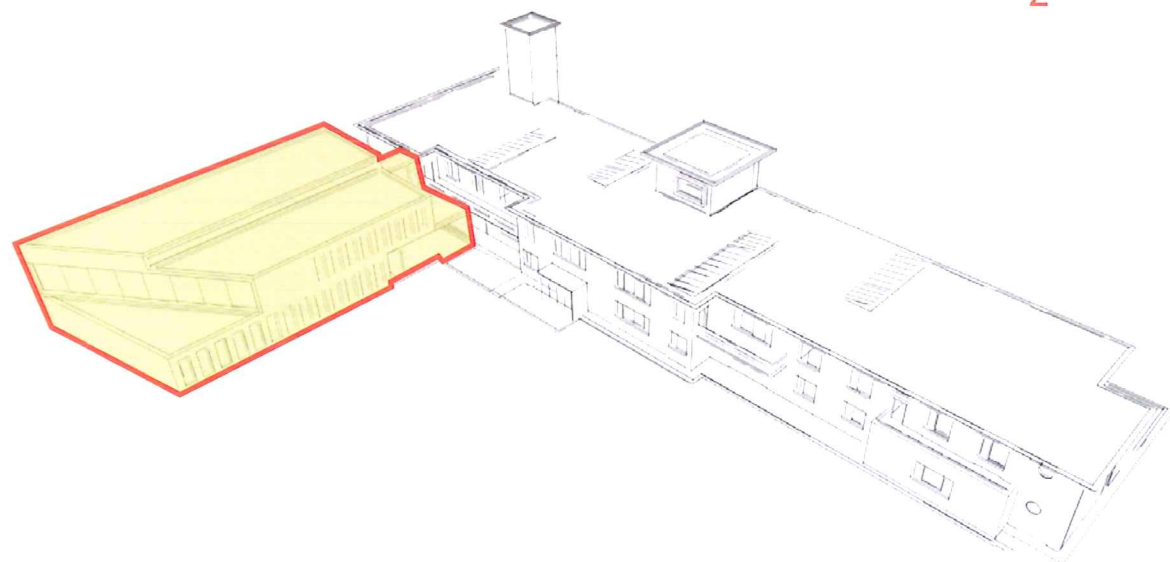
Onafhankelijk van de 2 bovenbeschreven fases, kan besloten worden om het uitbreidingsproject, waarmee Beerse zich voorbereidt op een nieuw tijdperk, aan te vatten. Dit nieuwbouwonderdeel kan nagenoeg integraal gerealiseerd worden op een tijdstip naar keuze. De enige fysieke verbinding met het hoofdgebouw komt tot stand door middel van een 'skywalk', weliswaar op de eerste verdieping



1



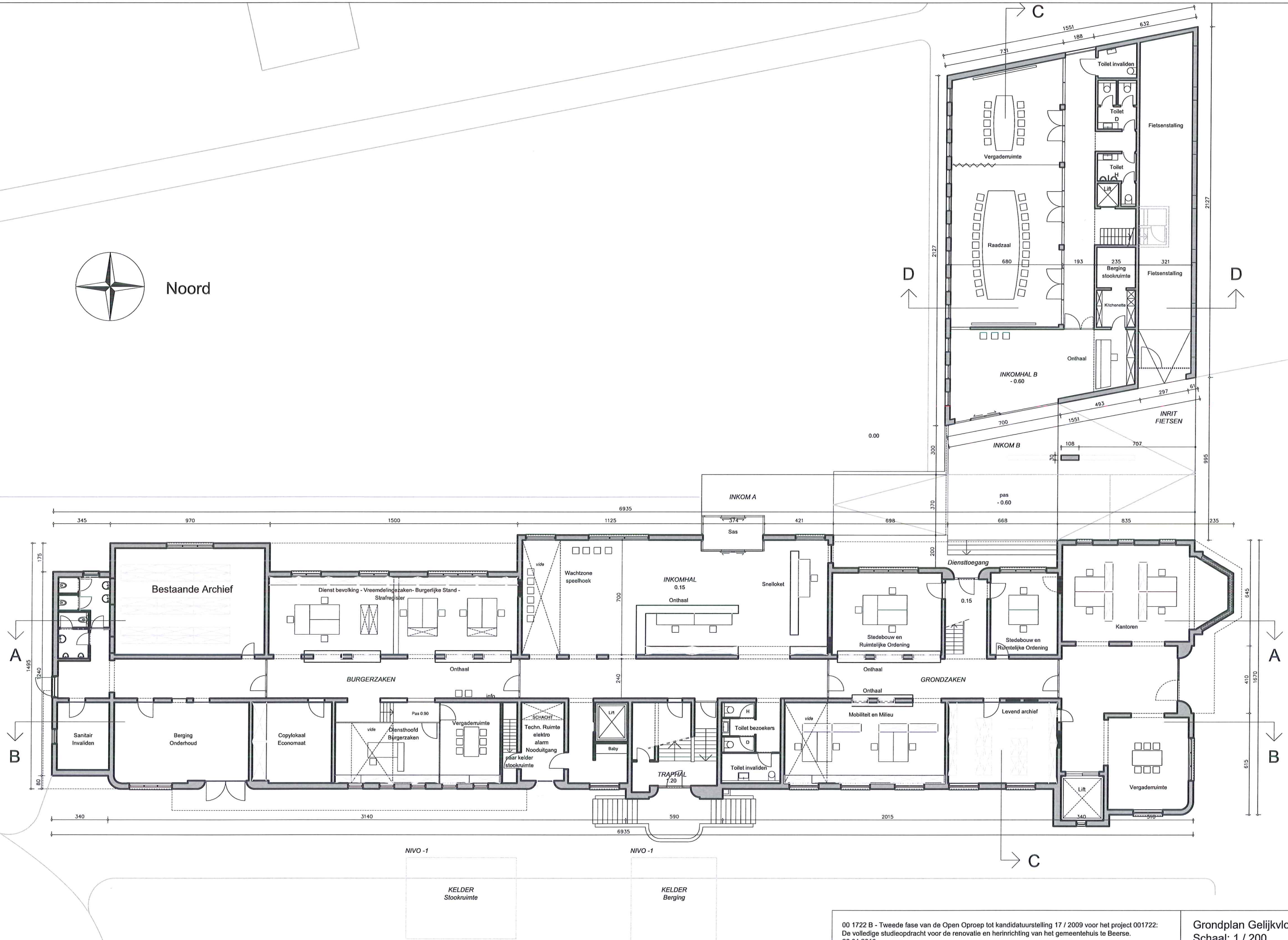
2



3

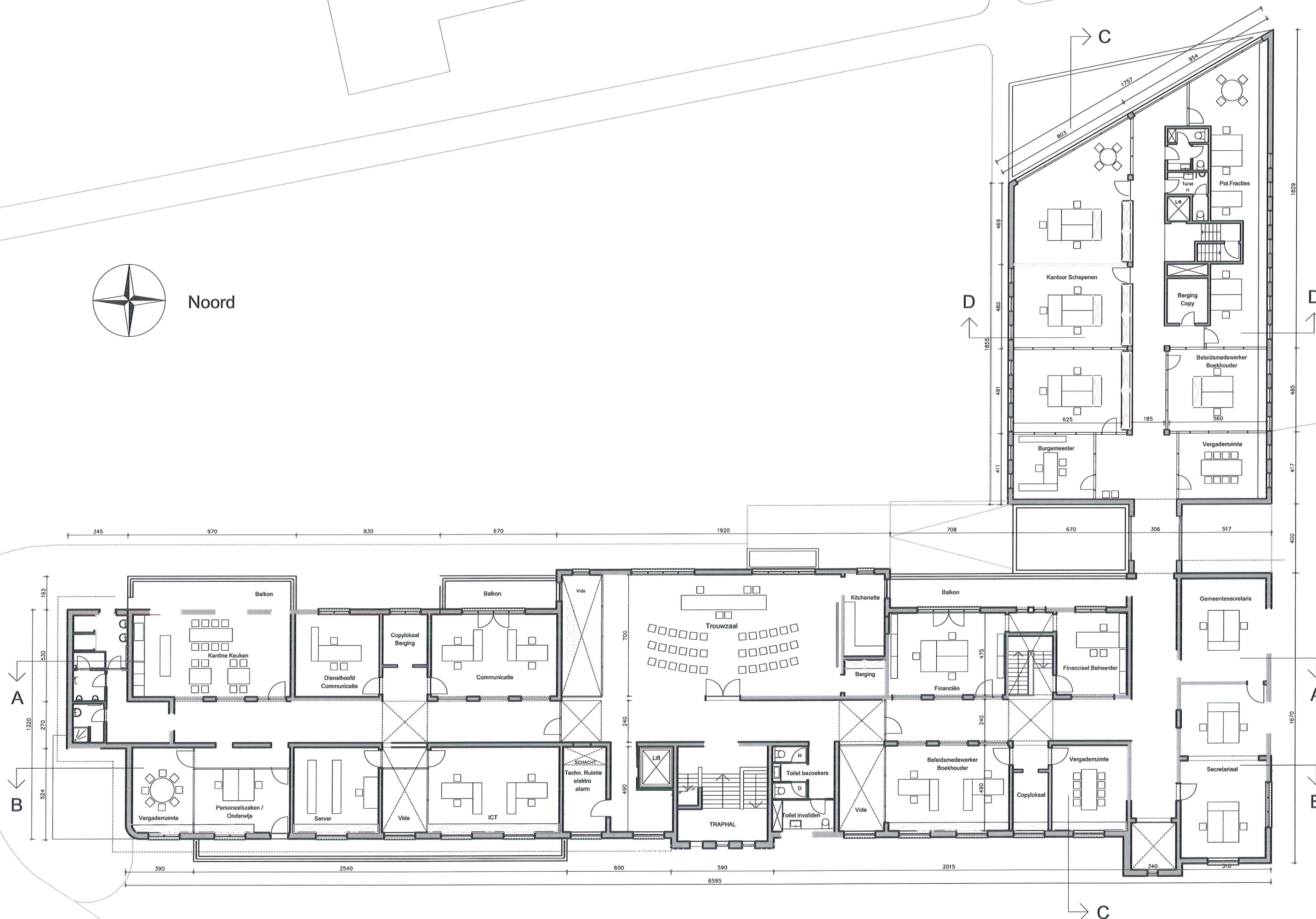


Noord



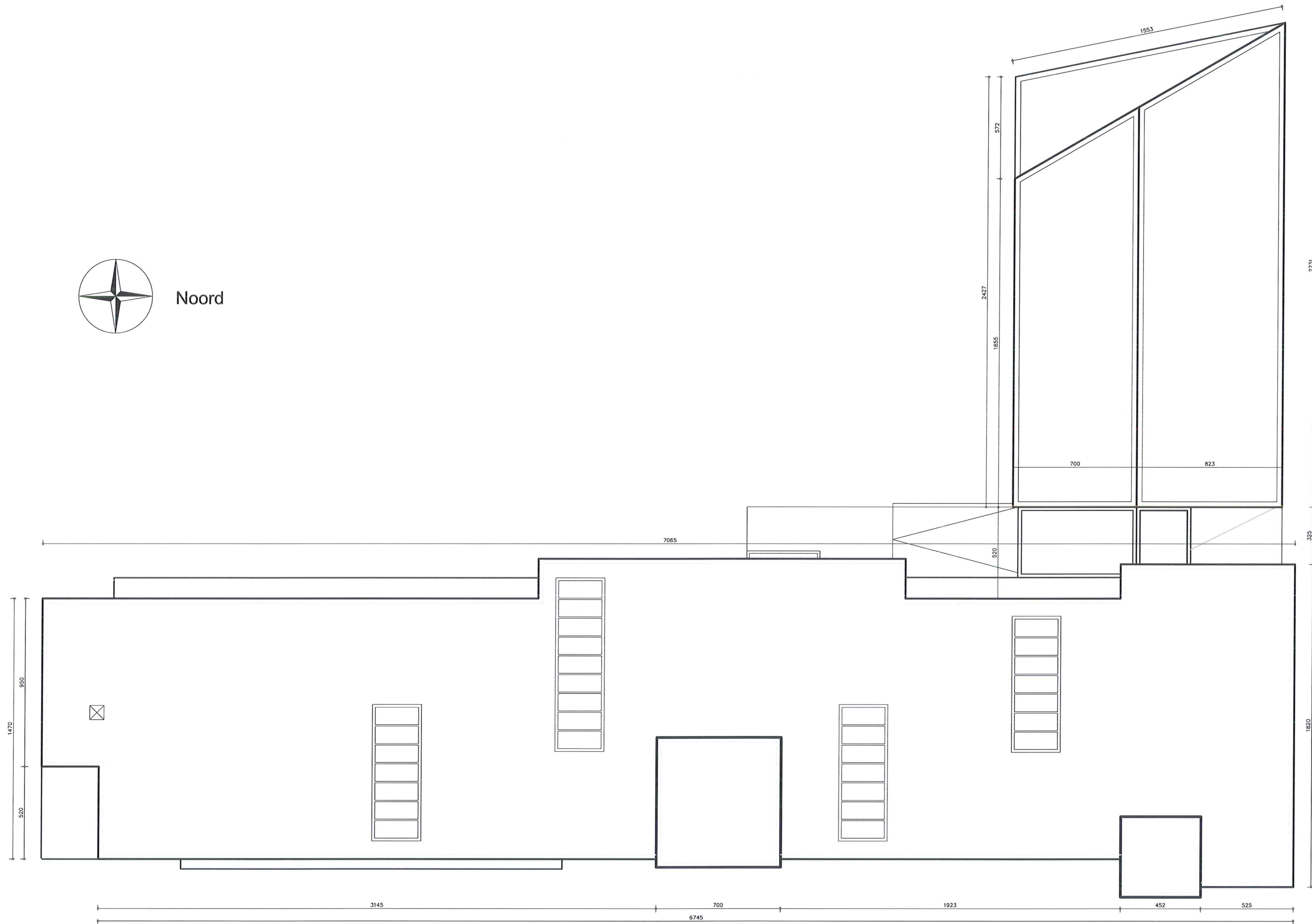


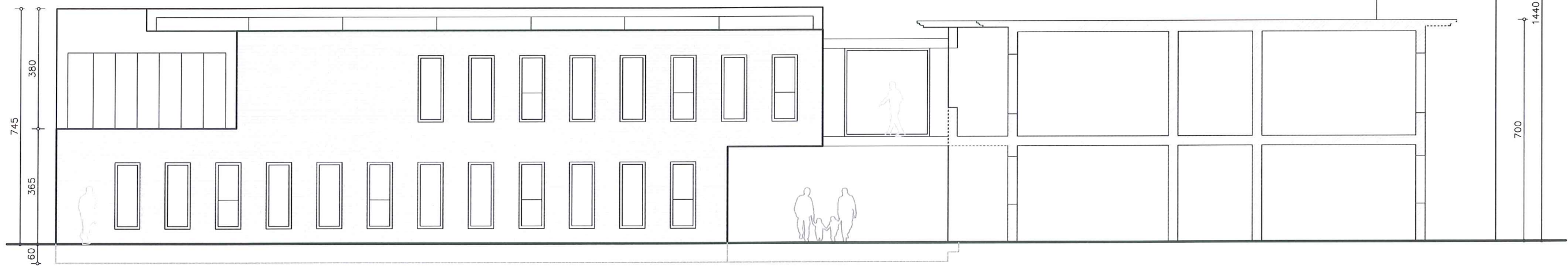
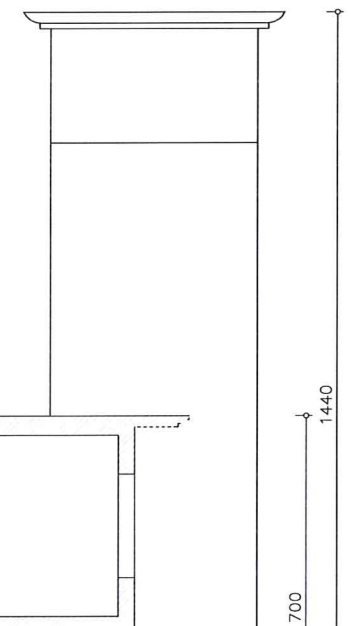
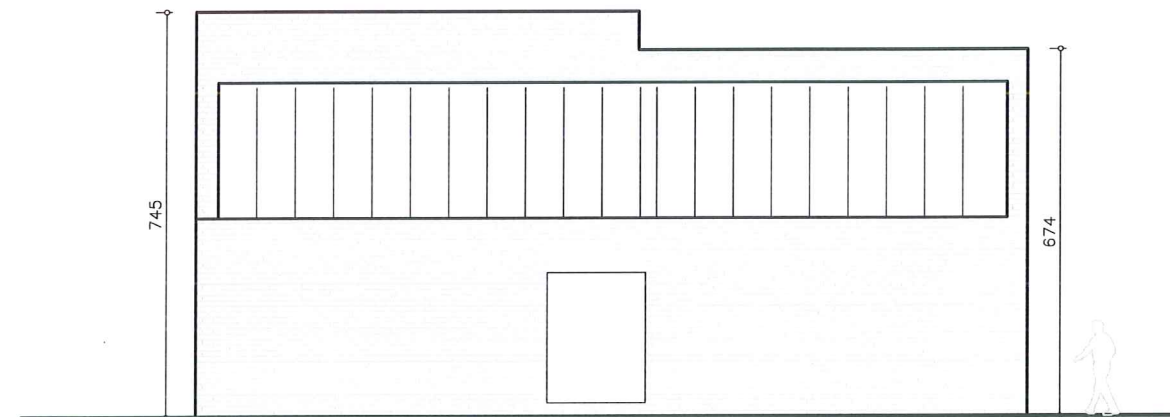
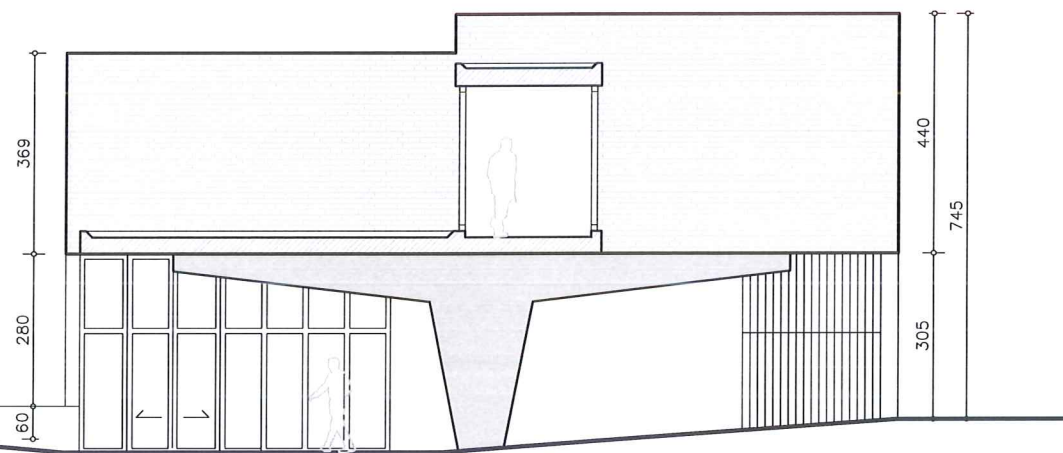
Noord

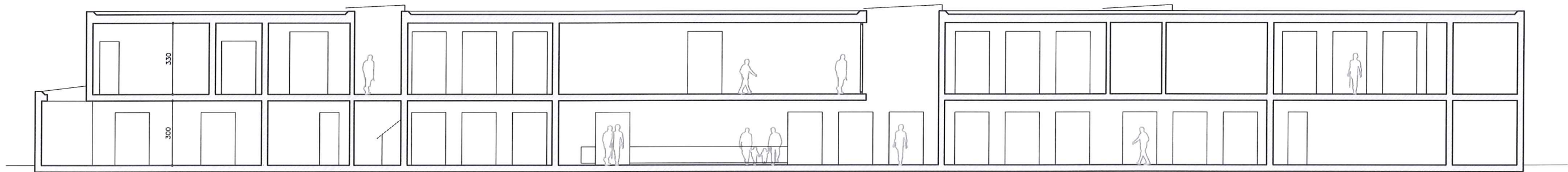




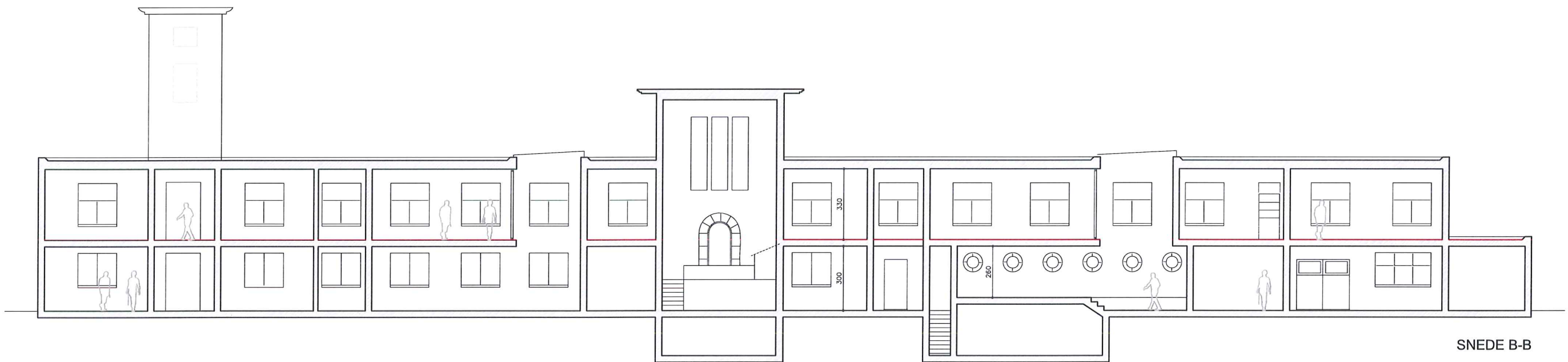
Noord



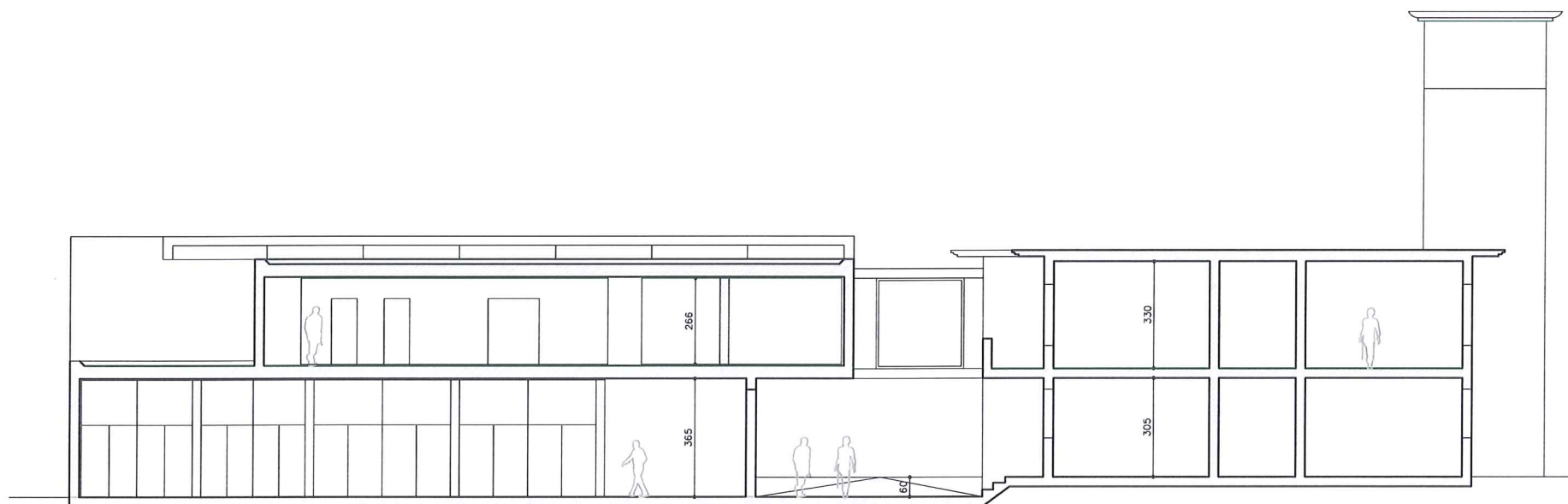




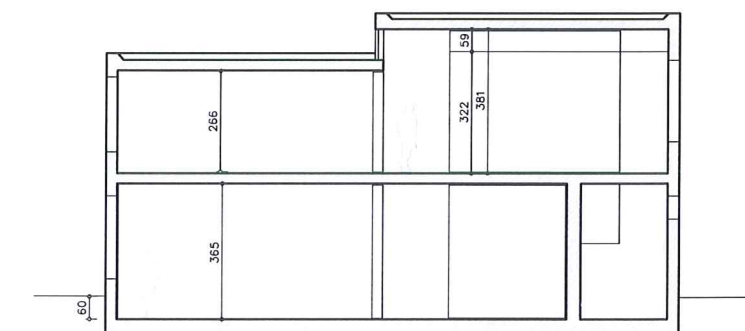
SNEDE A-A



SNEDE B-B



SNEDE C-C



SNEDE D-D