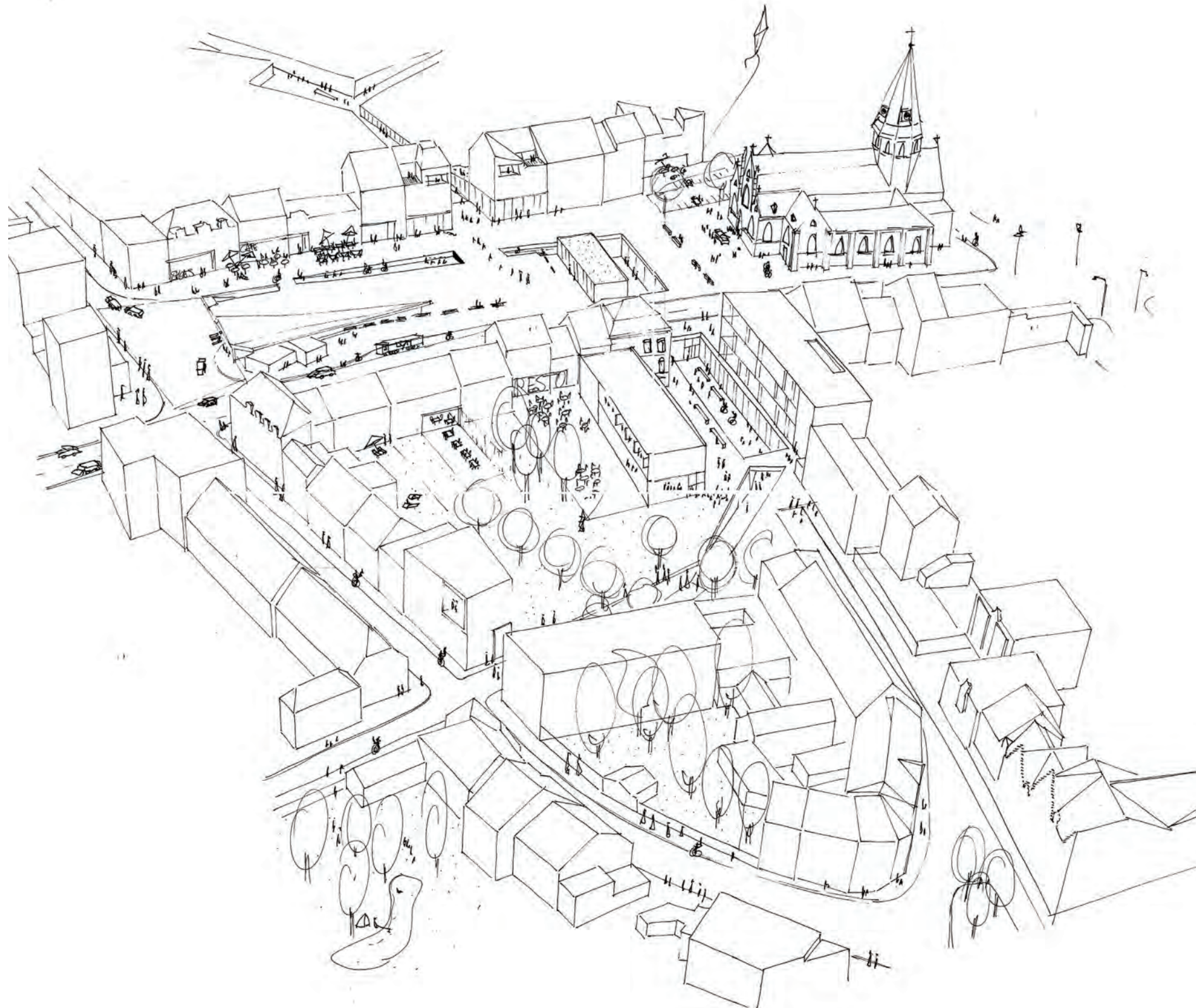


BESTEK VOOR FASE II VAN DE OPEN OPROEP TOT KANDIDATUURSTELLING 11/2006 VOOR PROJECT 1121



DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR HET
UITBREIDINGSPLAN VAN HET GEMEENTEHUIS
VAN BEVEREN EN DE HERINRICHTING VAN
DE BINNENZONE TUSSEN DE GROTE MARKT,
STATIONSSTRAAT EN DE PEPERSTRAAT.

INSCHRIJVING CODE E

GEMEENTE BEVEREN

KWALITEIT VAN DE CONCEPT- EN VISIEVORMING EN HET ONTWERPEND ONDERZOEK.



CONCEPT

De historisch gegroeide ligging van het gemeentehuis van Beveren en het beleid van het gemeentebestuur op een klantgerichte, gecentraliseerde en laagdrempelige dienstverlening is cruciaal voor onze visie op het project.

Een tweede verhaallijn is de ontwikkeling van het centrum van Beveren als kleinstedelijk gebied in verhouding met de N70 en de site aangeduid voor de ontwikkeling van het administratief centrum.

De ontwikkeling van de winkellus door de site van de Warande en de Vrasenestraat vormt een sterke aantrekkingspool in de gemeente. Deze sluit aan op de Grote Markt.

Verder bordurend op deze lus zien wij een uitbreiding naar het nieuw in te planten administratief centrum. Dit idee kan mee de oplossing bieden aan de parkeerproblematiek en de herinrichting van de omgeving van de Grote Markt.

Door de strategische inplanting van het nieuw administratief centrum ontstaat er een duurzame oplossing voor de ontwikkeling rond de Grote Markt. Het parkeerprobleem op de markt en de breuk tussen de markt met de aansluiting op de winkel lus en de nieuwe administratieve lus door de N70 worden op deze wijze opgelost.

Onze visie biedt de gemeente een unieke kans om de Grote Markt te heropwaarderen zonder de mogelijkheid om een nieuw groen binnengebied te creëren te verwaarlozen.

De duurzame invulling van het gebouw maakt deel uit van de opdracht en van onze procesmatige aanpak. Naar stabiliteit en technieken is de vlotte samenwerking in ons projectteam hierbij de garantie.

Bestaande toestand



Nieuwe toestand



A. ANALYSE BESTAANDE TOESTAND

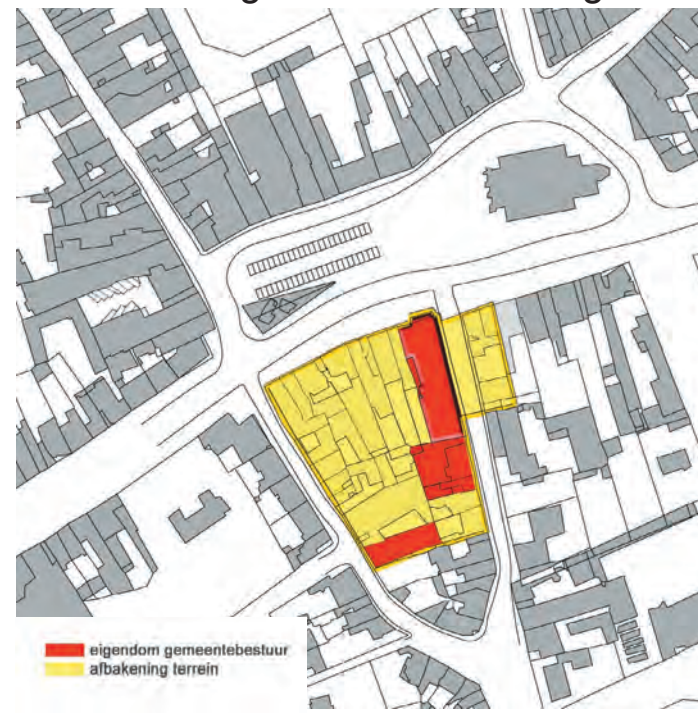
1. huidig gemeentehuis



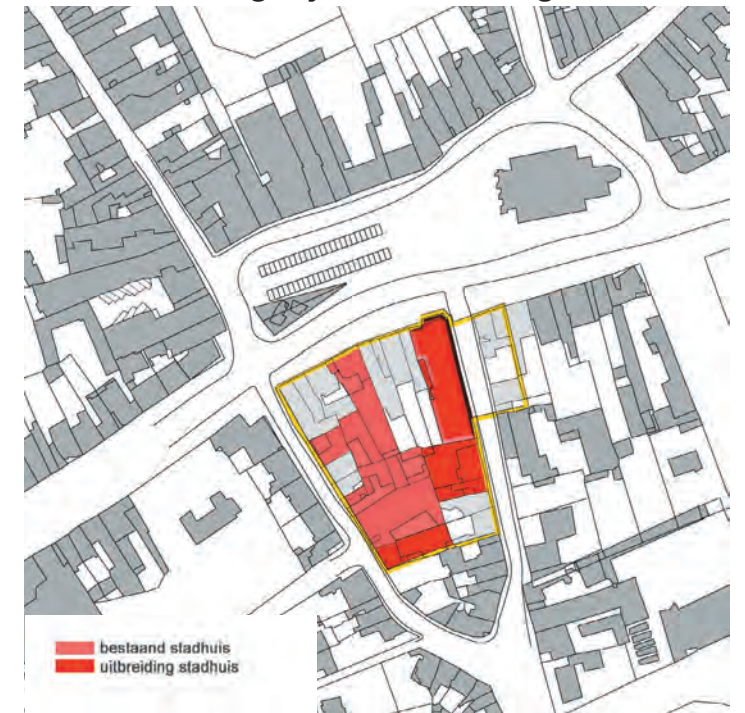
2. huidige eigendom stadhuis



3. huidige terreinafbakening

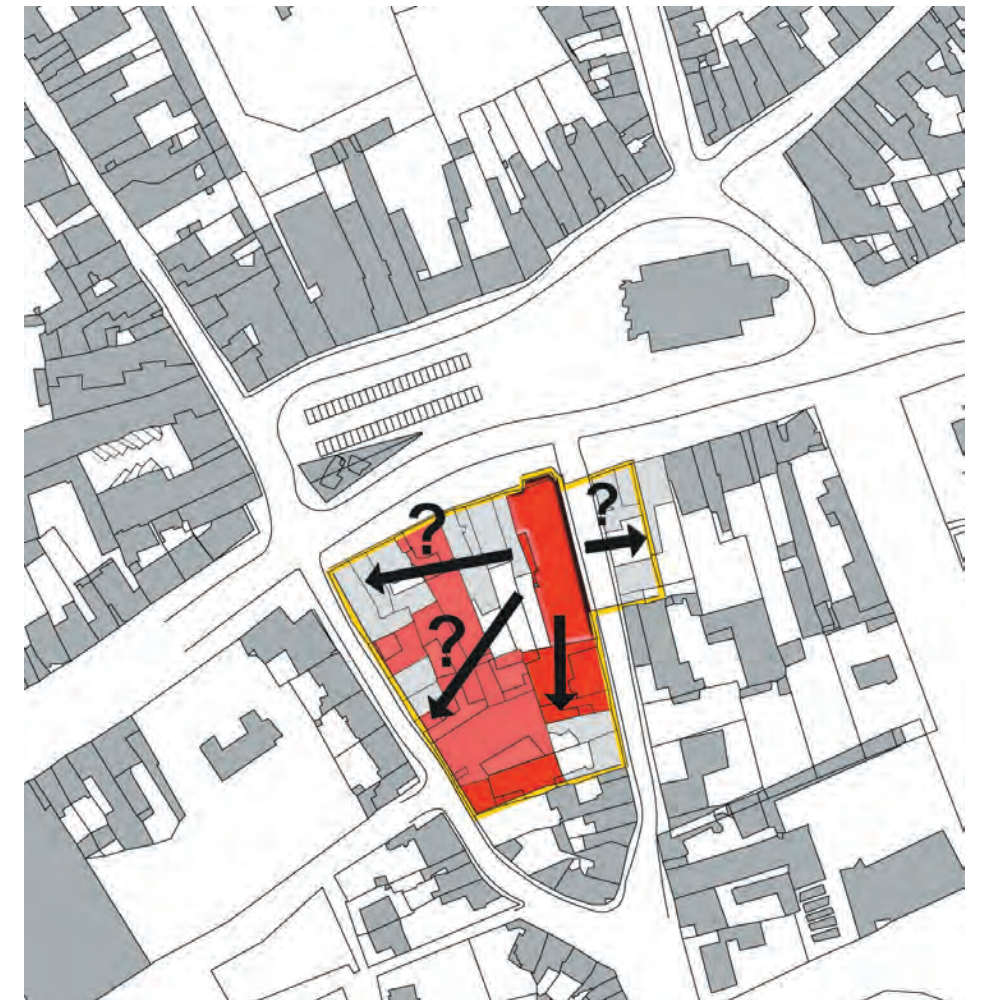


4. mogelijke uitbreidingszone



B. ONTWERPEND ONDERZOEK

OP DE SITE AANGEDUID VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET
ADMINISTRATIEF CENTRUM



Uitbreiding van het gemeentehuis en de potenties worden onderzocht op de voorgestelde site. De huidige randvoorwaarden van de site worden afgetoetst aan de programma-eisen van het gemeentehuis.

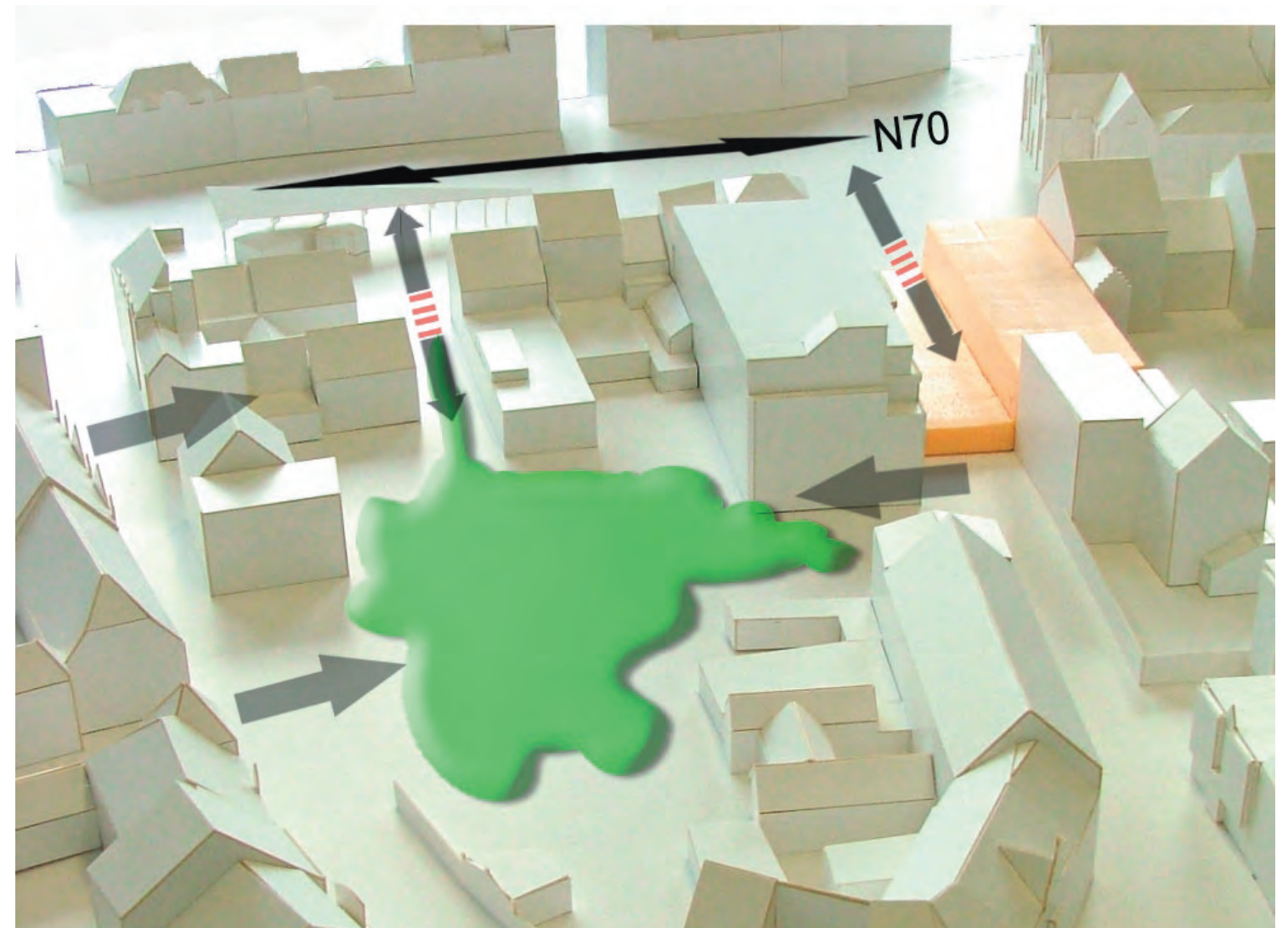
OPTIE 1

Administratief centrum krijgt een uitbreiding op de daarvoor voorziene zone: Grote markt 40 (en 41) en over de Stationsstraat.

Bij deze inplanting kan de uitbreiding van het gemeentehuis direct uitgevoerd worden op de daarvoor voorziene ruimte. Door een nieuwe gevel te creëren langs de Grote markt kan het gemeentehuis een grotere of nieuwe uitstraling krijgen en wordt het een symbool op de markt. Het maken van 1 geheel over de twee hoeken van de Stationsstraat zorgt daarentegen wel dat de relatie gemeentehuis – achterliggend gebied niet meer bestaat.

In de huidige inplanting van het gemeentehuis van Beveren speelt de N 70 een belangrijke rol. Het gemeentehuis wordt afgesneden van de grote markt door het verkeer van de N 70. Voetgangers komende van het centrum van de stad en de Grote Markt, kunnen het gemeentehuis in de huidige situatie niet zomaar binnenwandelen. Door de uitbreiding van het gemeentehuis hier te situeren zal deze hindernis steeds aanwezig blijven aan de voorzijde van het gemeentehuis. Dit is enkel in het nadeel van de toegankelijkheid en laagdrempeligheid.

Het binnengebied 'centrum zuid' kan een stille groene ruimte worden, toegankelijk voor een groot publiek. Het binnengebied van 'centrum zuid' ligt echter afgesloten van alle ontwikkeling van Beveren als kleinstedelijk gebied door de verkeersas (N70) en zal hierdoor onvoldoende ontwikkeld worden.



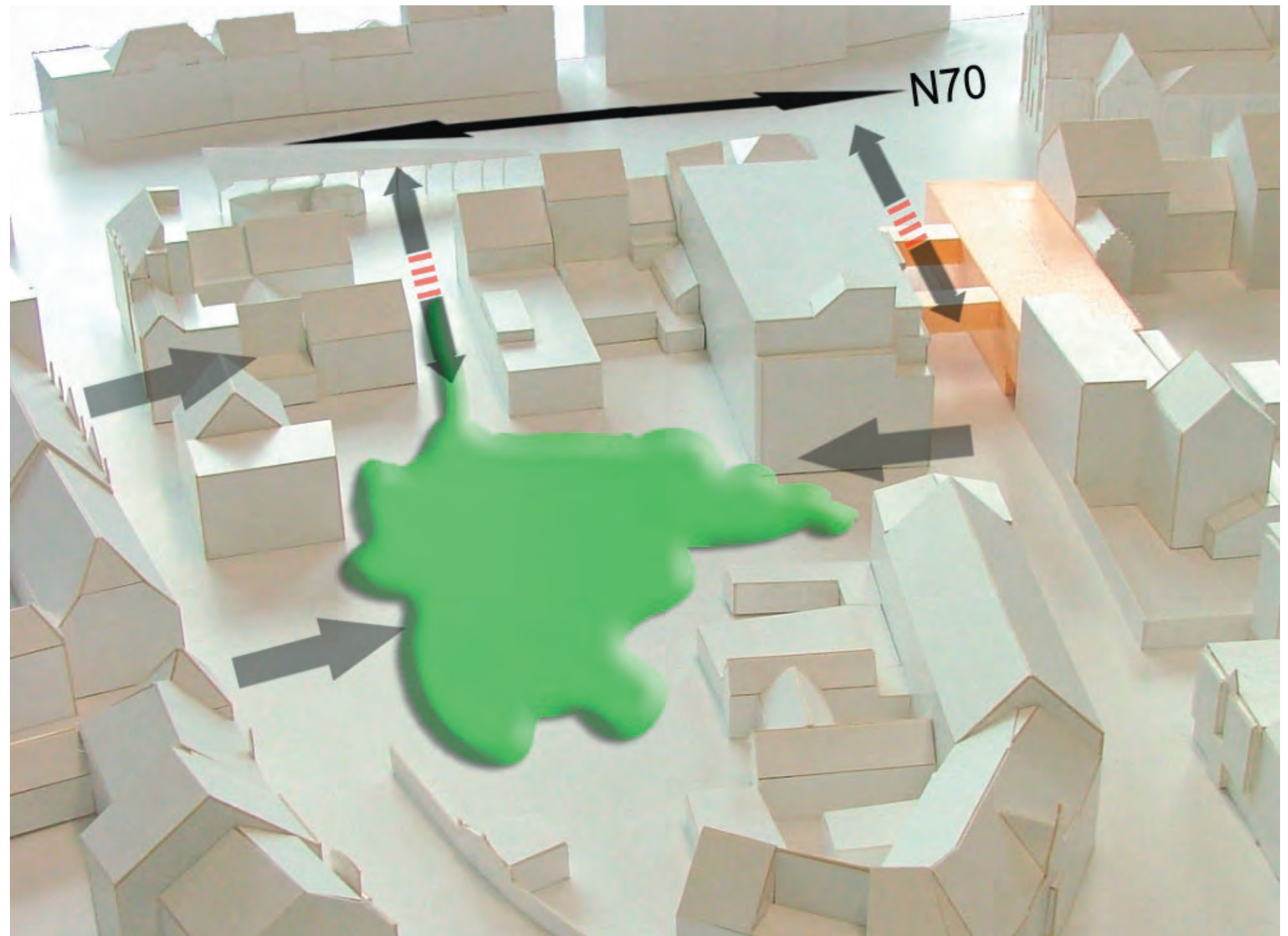
OPTIE 1

Administratief centrum krijgt een uitbreiding op de daarvoor voorziene zone: Grote markt 40 (en 41), de link tussen beide volumes bestaat door verbindingen op de verdieping.

Door de verbinding tussen bestaand gebouw en nieuw volume op de verdieping te maken blijft de verbinding via de Stationsstraat bestaan en kan het gebouw tevens een 'grotere' en nieuwe gevel krijgen op de Grote Markt.

Hiermee blijft de relatie tussen gemeentehuis en Grote markt echter onbestaand en blijft de situatie wat betreft het binnengebied gelijkaardig aan vorig scenario.

Zicht vanop marktplein



OPTIE 2

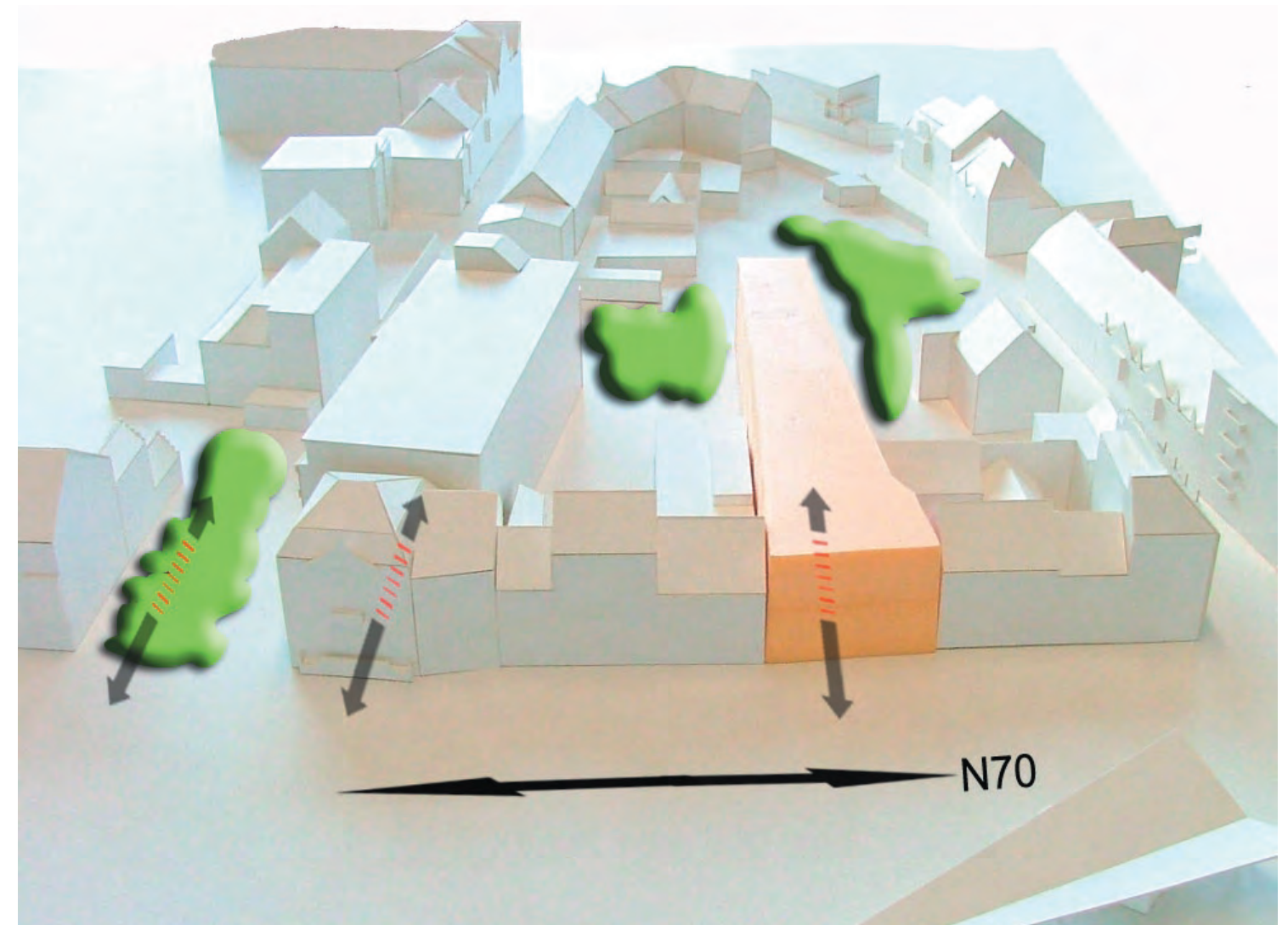
Administratief centrum krijgt een uitbreiding op het binnengebied, aansluitend op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Grote Markt.

De uitbreiding van het gemeentehuis komt hiermee in een nieuw volume, variabel in oppervlakte. Om de schaal van de omliggende gebouwen aan te nemen wordt hier geopteerd voor een volume van 3 bouwlagen.

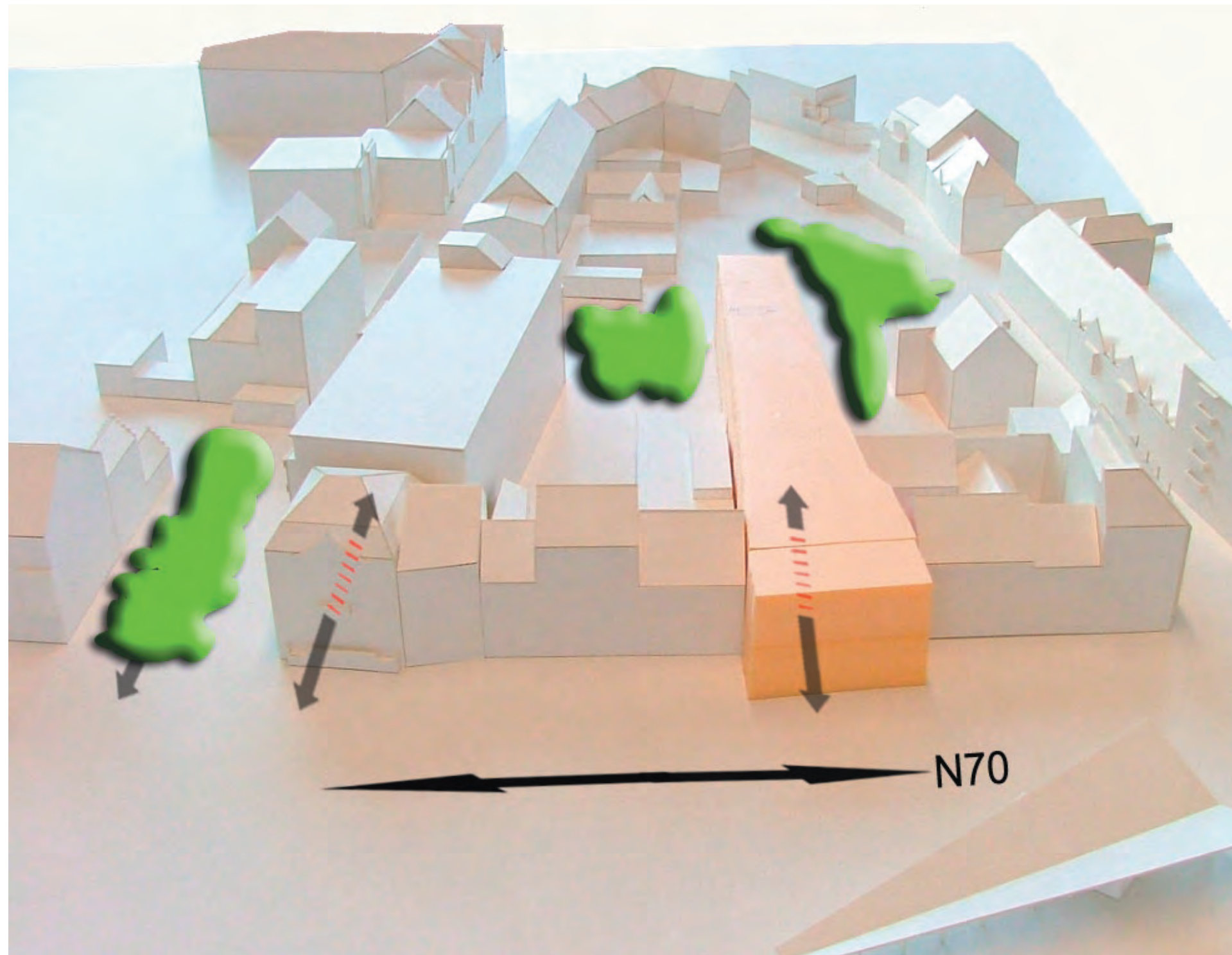
De situering van het volume zorgt voor een nieuwe gevel voor het gemeentehuis aan de grote markt. Door het volume hier in te planten kunnen we nog een groene / stille ruimte behouden aan de achterzijde van dit terrein. Dit wordt echter volledig afgesloten van de grote markt door de N70. De relatie tussen het gemeentehuis met de grote markt is ook hier onbestaand.

Door het nieuw volume te ontwerpen op het binnengebied ontstaat geen goede basis voor het samenbrengen van dienstverlening en het uitbouwen van een centrale loketfunctie.

Door deze inplanting blijft het gemeentehuis afgesloten van de Grote Markt.



OPTIE 2



Administratief centrum krijgt een uitbreiding op het binnengebied, aansluitend op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Grote Markt. De gevel van het gemeentehuis krijgt extra aandacht om de uitstraling van het gemeentehuis te verhogen.



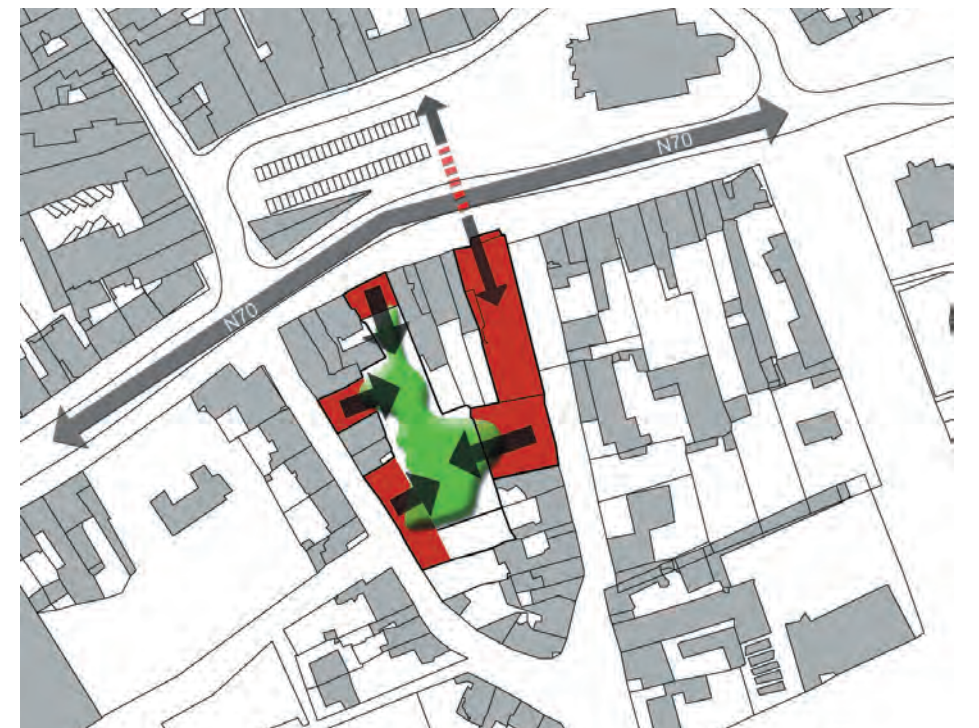
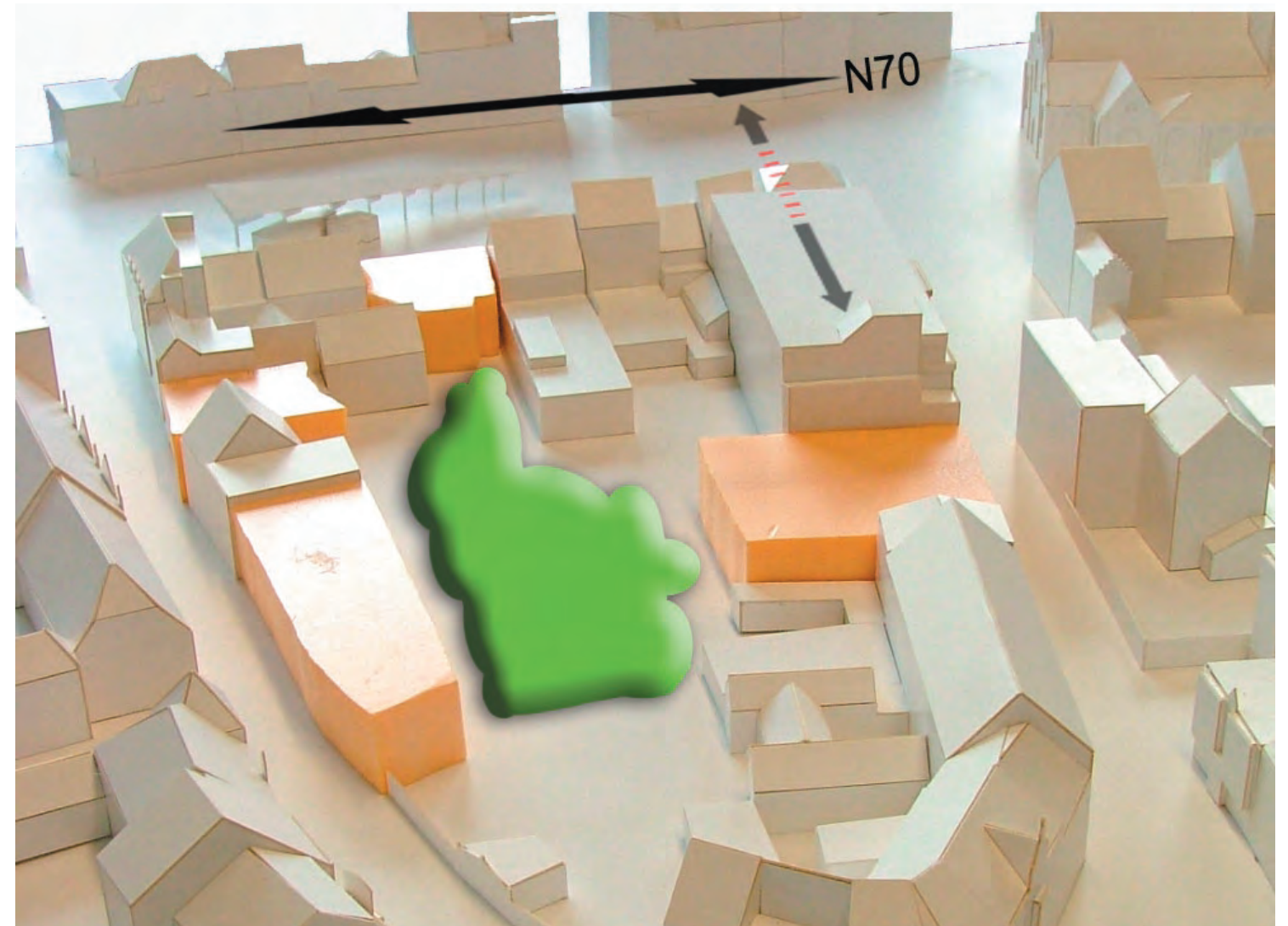
OPTIE 3

Administratief centrum krijgt een invulling tussen de omliggende woningen.

De uitbreiding van het administratief centrum kan het bestaande bouwblok optimaal invullen om de gewenste oppervlakte te krijgen. Zo ontstaan een aantal verschillende gebouwen die onderdak bieden aan allerlei diensten. Dit maakt het clusteren van diensten en centralisatie van loketfunctie onmogelijk. Dit is een onduidelijke situatie voor bezoekers.

Op die manier ontstaat een afgesloten binnengebied dat dienst doet als stille buitenruimte bij het gemeentehuis. De link met de Grote markt is hier echter onbestaand.

De link tussen de verschillende delen van het gemeentehuis is onbestaand. Daarnaast is het gemeentehuis ook afgesneden van de Grote markt omwille van de N70.

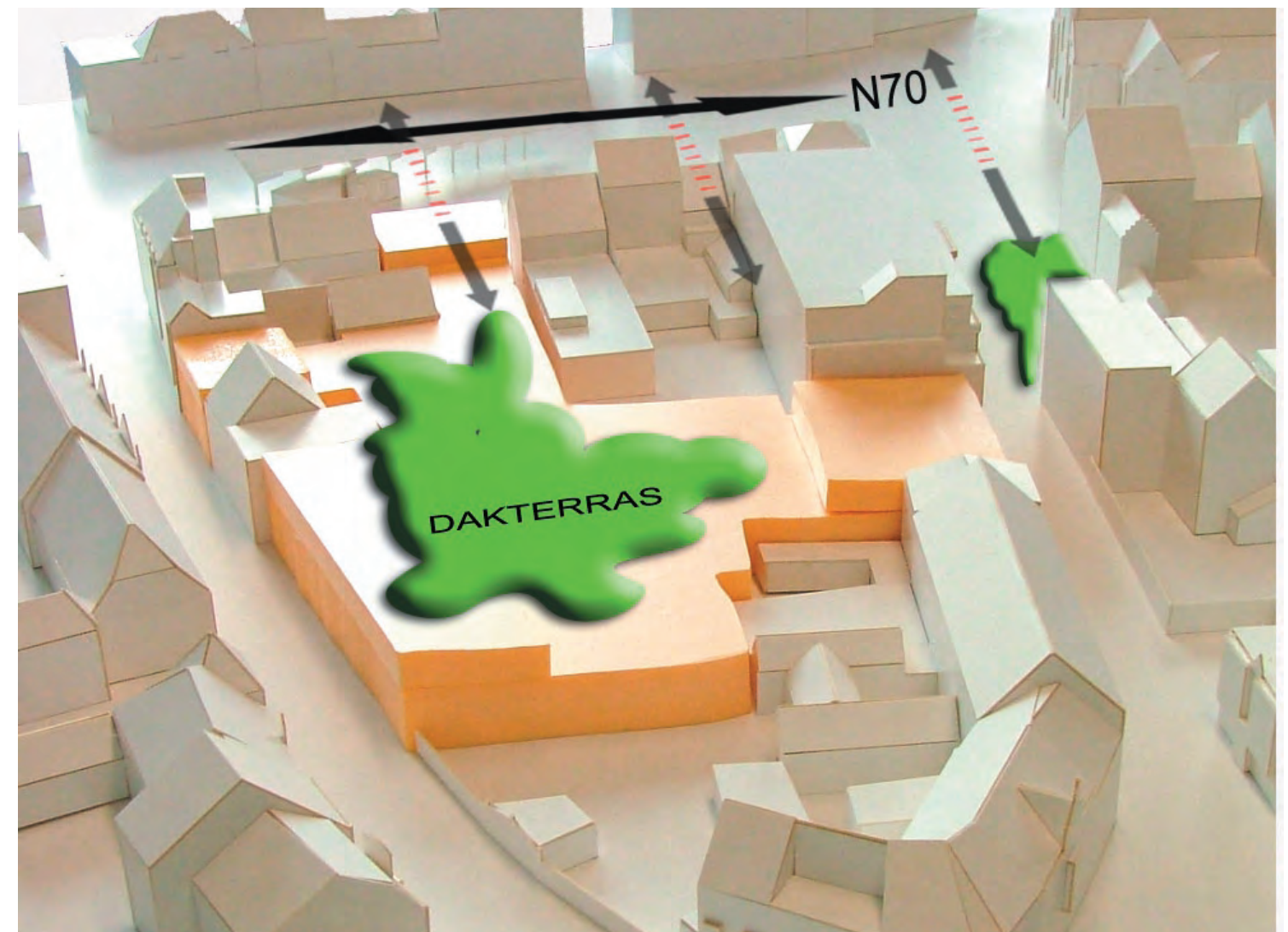


OPTIE 4

Door het terrein maximaal te bezetten kan een gelijkvloers volume ontstaan die plaats biedt aan alle loketfuncties. Deze dienstenmarkt geeft de bezoeker een duidelijk beeld van waar hij naar toe moet en zorgt voor een optimale toegankelijkheid. Dit kan leiden tot een klantvriendelijk en laagdrempelig onthaal. Zo kan vermeden worden dat bezoekers meer dan noodzakelijk naar het administratief deel van het gemeentehuis moeten komen.

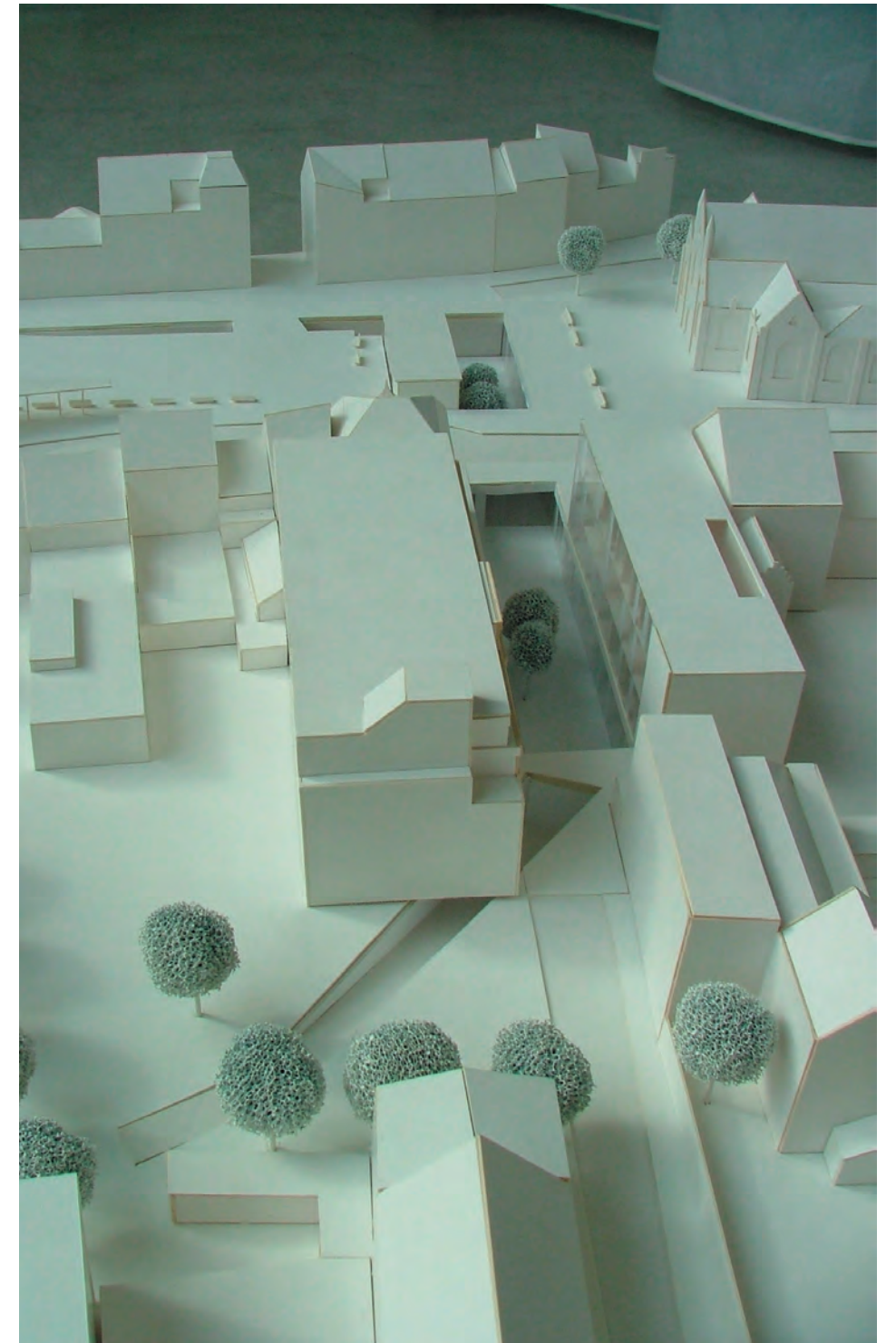
Door het terrein maximaal te bezetten kan een plan georganiseerd worden waar iedere toegankelijke dienst gekoppeld is aan de desbetreffende balie. Dit zorgt voor een efficiënte binding tussen front office en back office.

Nadeel van deze inplanting is het ontbreken van een toegankelijke binnenruimte en het ontbreken van enige link met de Grote markt.



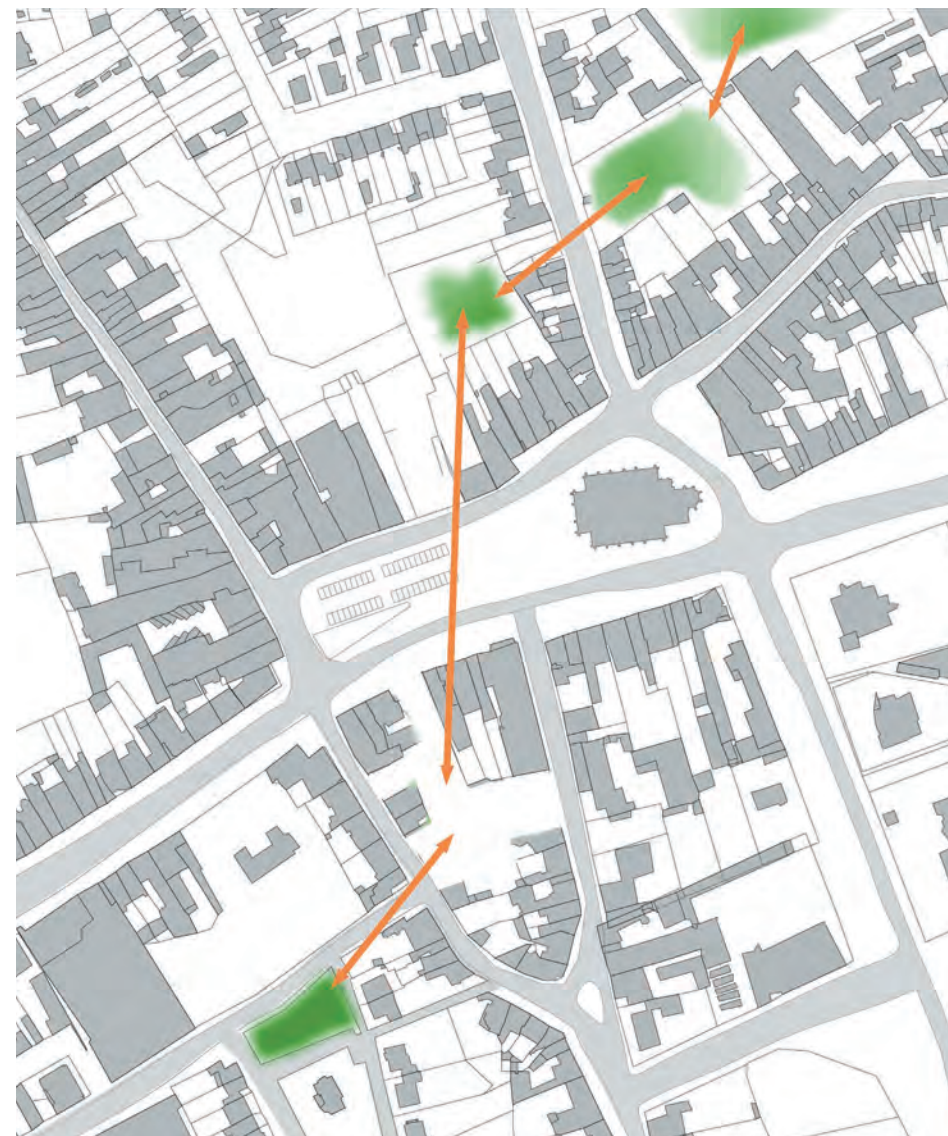
C. ONTWERPEND ONDERZOEK

OP DE ONTWIKKELING VAN HET CENTRUM VAN BEVEREN IN
RELATIE TOT DE N 70 EN DE SITE



GROENZONES

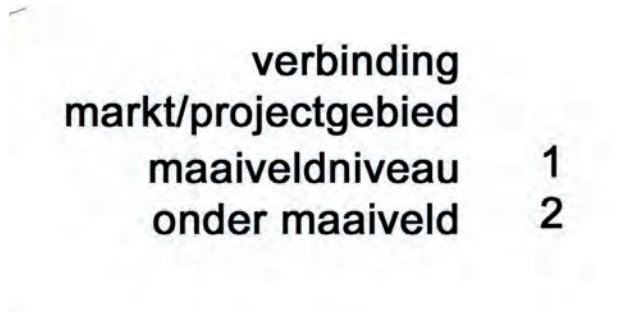
Rond de site van het gemeentehuis bevinden zich reeds een aantal groene zones. Door een groenvlak te voorzien op het binnenplein van Centrum Zuid kunnen we deze groenstructuur vervolledigen en versterken. Op die manier ontstaat een groene beweging door het centrum van Beveren waar het gemeentehuis bij aanleunt.



N 70

In de huidige situatie speelt de N70 een belangrijke rol in de relatie tussen de Grote Markt en de uitbreidingszone van het gemeentehuis. Door zijn ligging en omvang vormt hij een barrière die de toegankelijkheid en bereikbaarheid fietsers en voetgangers belemmert. De publieke ruimte van de markt en het gemeentehuis vormt momenteel louter een visuele link.

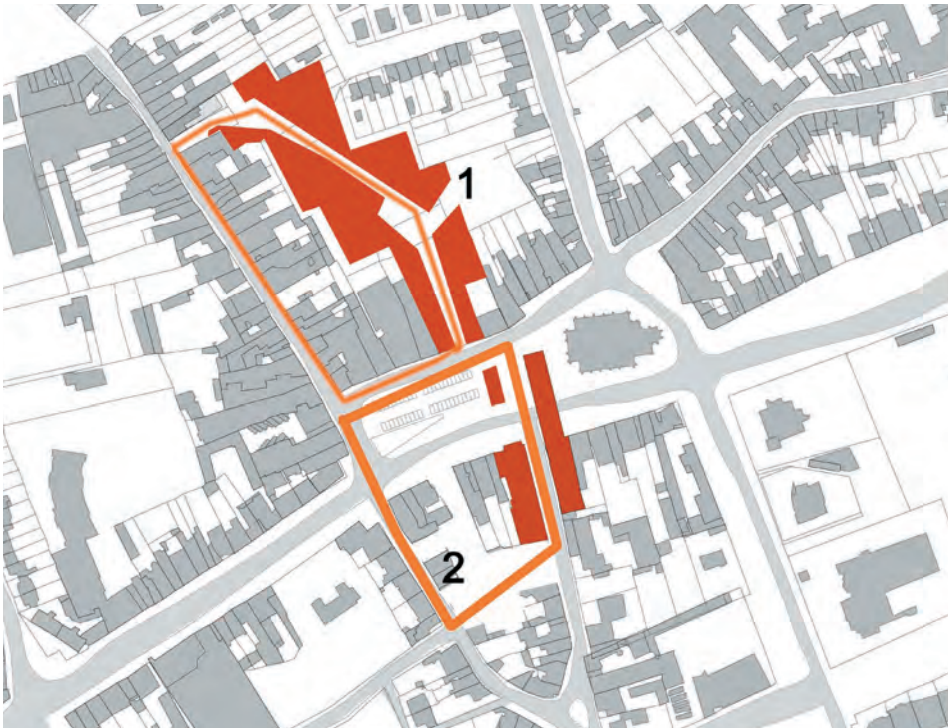
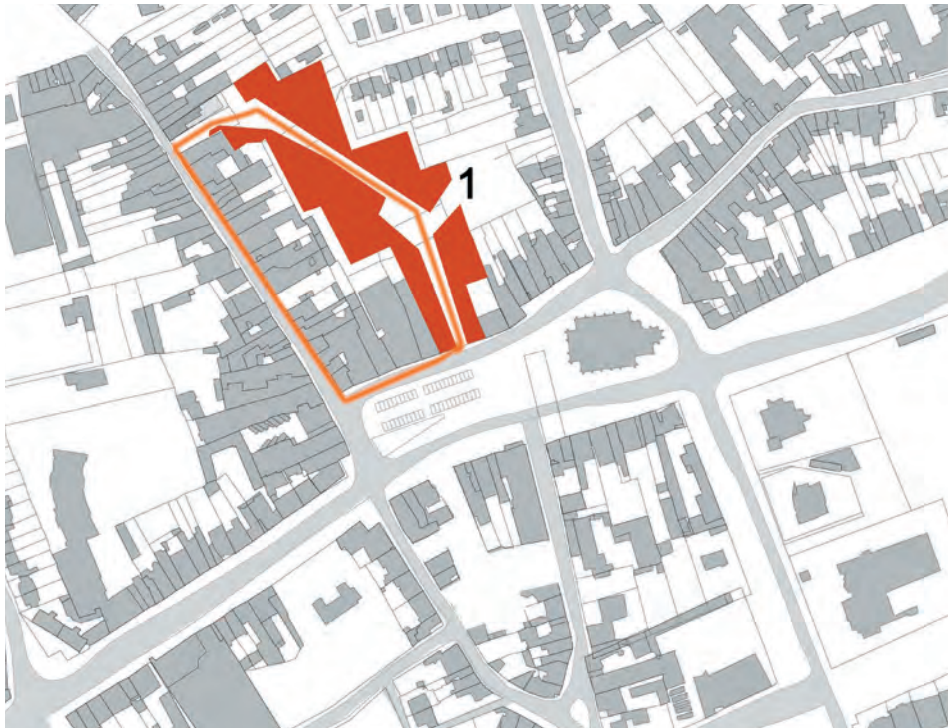
De inplanting van een nieuwe dienstenmarkt centraal op het plein genereert de gewenste laagdrempeligheid.



LINKING

De toekomstige winkellus van het project de Warande wordt vervolledigd door een tweede lus te voorzien rond de administratieve diensten van de gemeente Beveren. Op deze manier worden het commerciële en administratieve centrum op vloeiende wijze aan elkaar gekoppeld.

Project Warande 1
stadsproject Beveren 2



GLOBALAAL BEELD

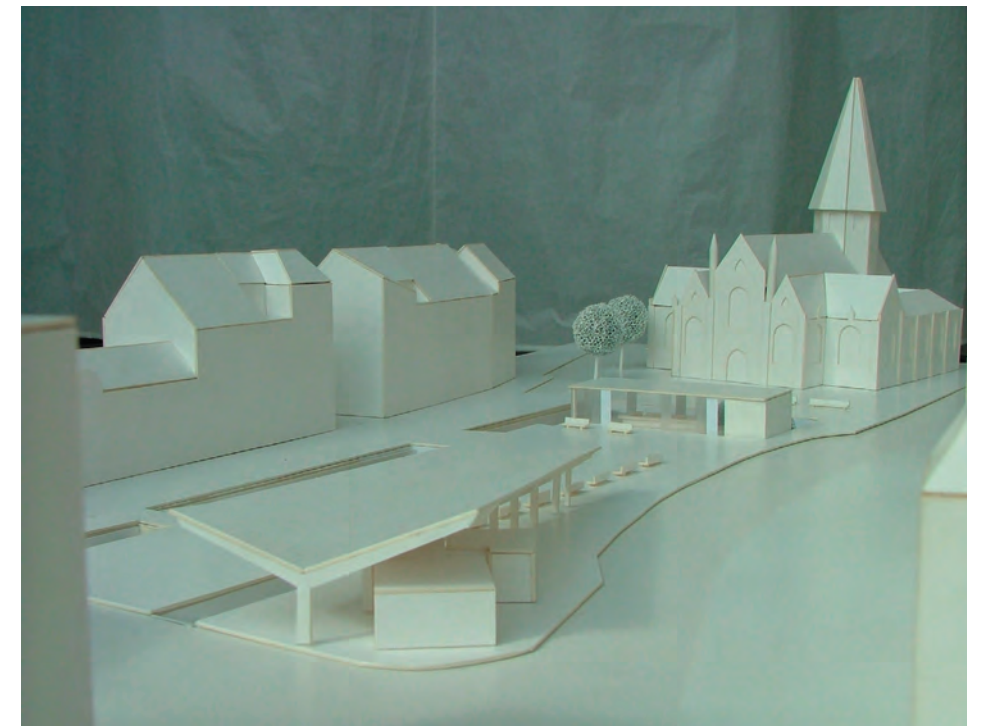
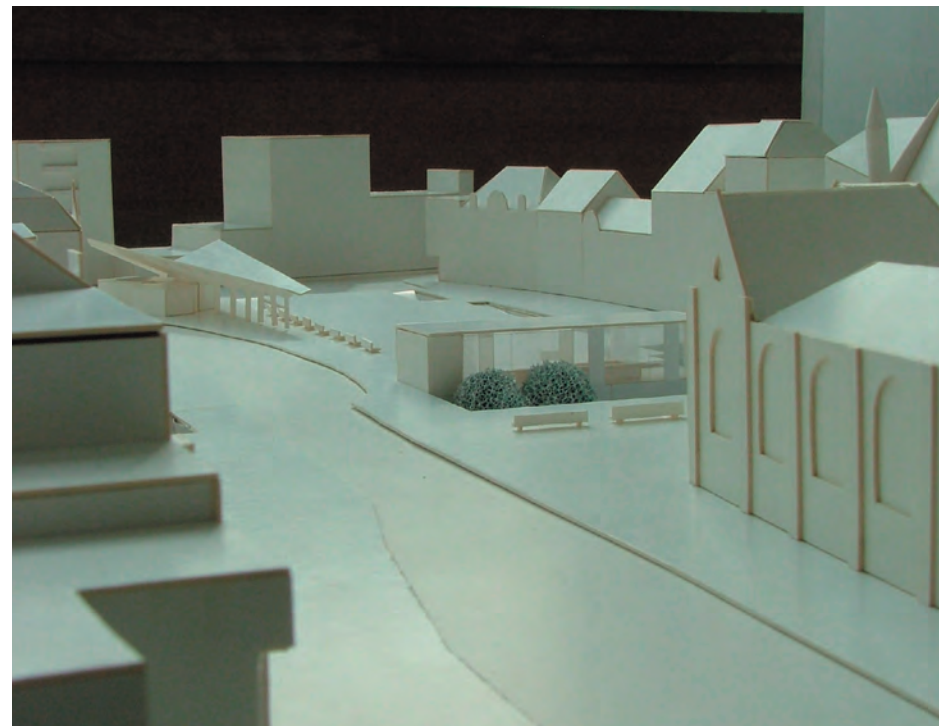


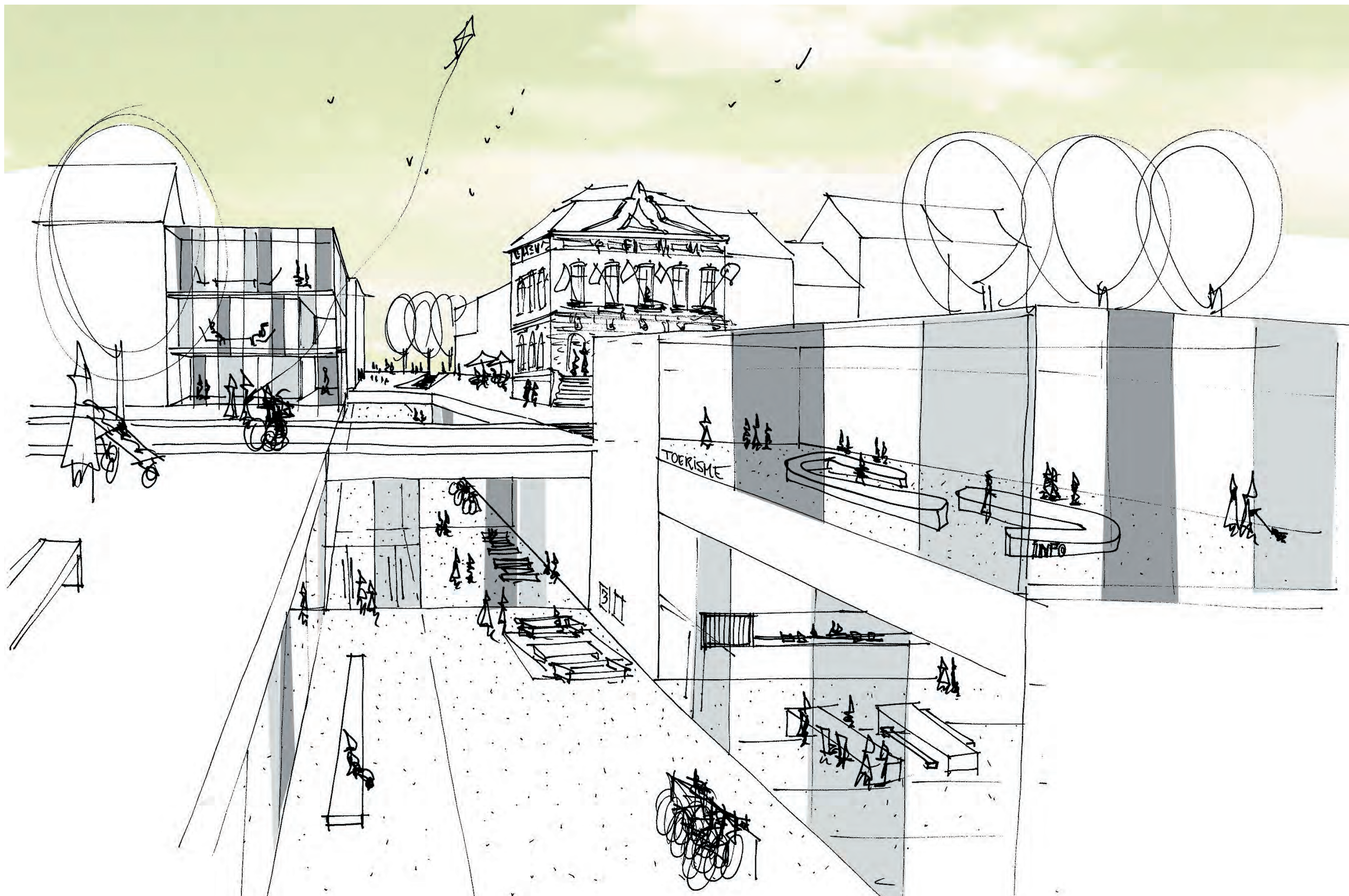


D.

ADMINISTRATIEF CENTRUM BEVEREN

BOUWPROJECT



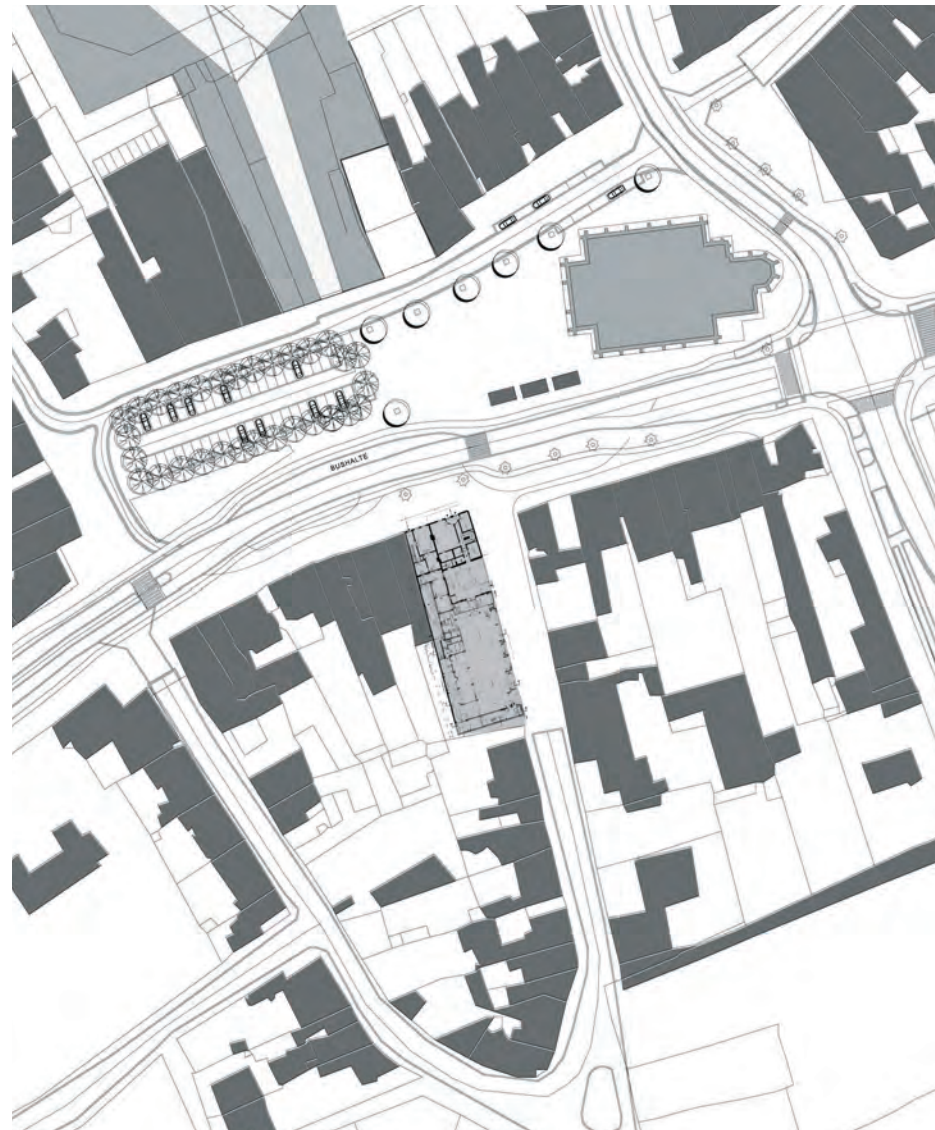


INPLANTING BESTAANDE TOESTAND

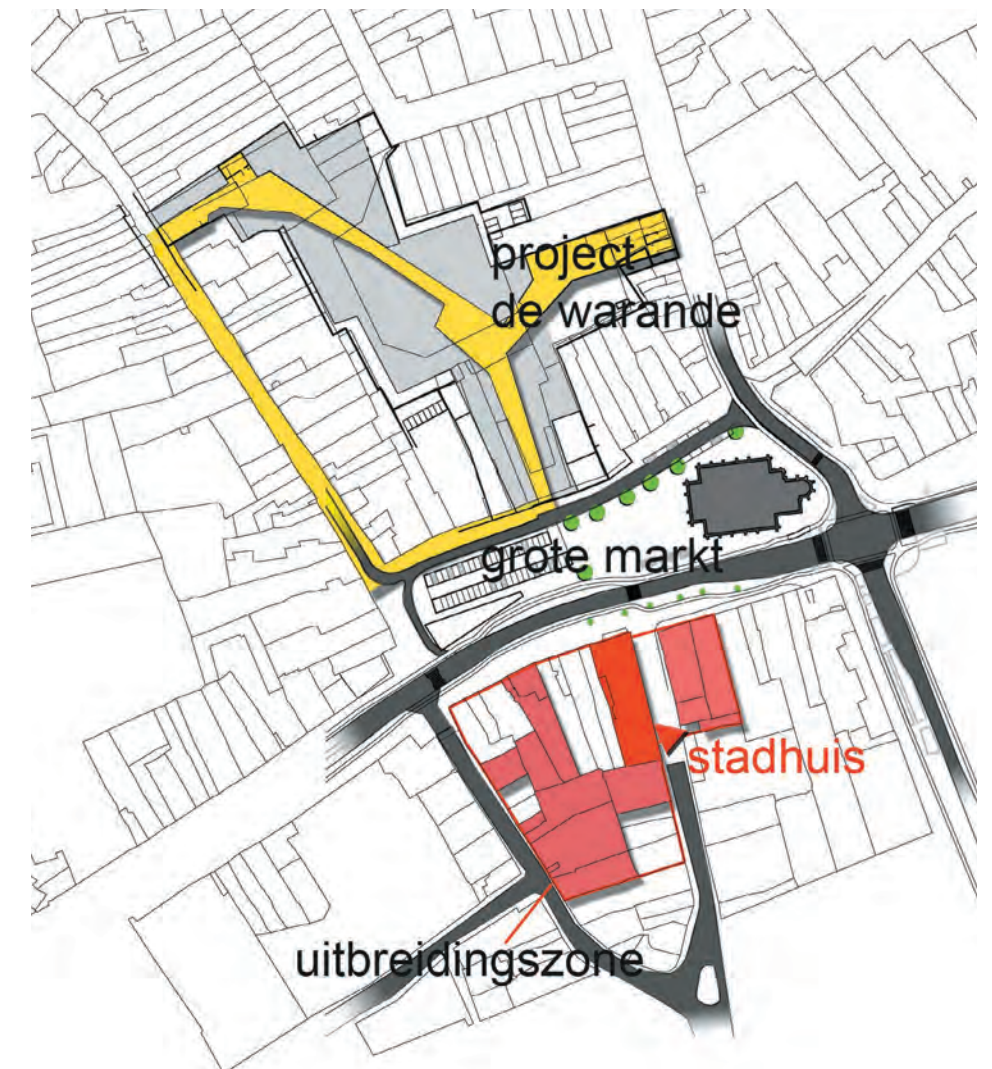
De duidelijke, vraaggestuurde, clustering van diensten onder de vorm van een 'dienstenmarkt' is een vertrekpunt geworden voor de organisatie van het nieuw administratief centrum. Het aanleggen van een verbinding tussen de Grote Markt en de Stationstraat op een nivo onder de N70 is het middel waarmee we diverse vragen kunnen oplossen. Op dit verdiepte niveau dat toegankelijk is via twee hellingen, diverse trappen en liften, zien we de publieke, baliegerichte administratieve diensten te situeren. De zo gecreëerde straat wordt de publieke ontmoetingsplek. De onderdoorgang van de N70 is mogelijk mits het omleiden van de aanwezige collector (diepte 3 meter, 3x diameter 500) rond de parkeerkelder. Hierbij is overleg met de bevoegde diensten het uitgangspunt.

Op de Grote Markt die verkeersvrij wordt, zien we aan de zijde van de Vrasenestraat een in- en uitrit voor de ondergrondse parking. Deze is voorzien van twee niveaus met in totaal 102 parkeerplaatsen. Vanuit deze parkeerkelder krijgt men ook rechtstreeks toegang tot de verdiepte as. Aansluitend op de parking is de berging voorzien van het economaat en de keuken. Beide zijn van op de markt te bedienen met een goederenlift. Naast de keuken is de polyvalente refter ingeplant. Deze heeft zicht en toegang op de dienstenmarkt.

Op de Grote Markt is aan de zijde van de Sint Martinus kerk een paviljoen gesitueerd. Dit vormt de gelijkvloerse directe toegang tot het administratief centrum. In dit herkenbaar volume is het snelloket en de dienst toerisme ingeplant samen met een polyvalente wacht- en leesruimte, algemene info, meldpunt, het onthaal. Vanuit het paviljoen is er een rechtstreekse verbinding met de balieruimte. De Grote Markt krijgt op deze wijze terug zijn oorspronkelijke functie en wordt een verkeersarme open plek. Ze kan volledig dienst doen als wekelijkse marktplaats en biedt de horeca mogelijkheid tot zuid gerichte terrassen. Aan de zijde van de Sint Martinus kerk kan ceremonieel verkeer passeren op een verkeersluw plein.



Inplanting bestaande toestand



INPLANTING NIEUWE TOESTAND

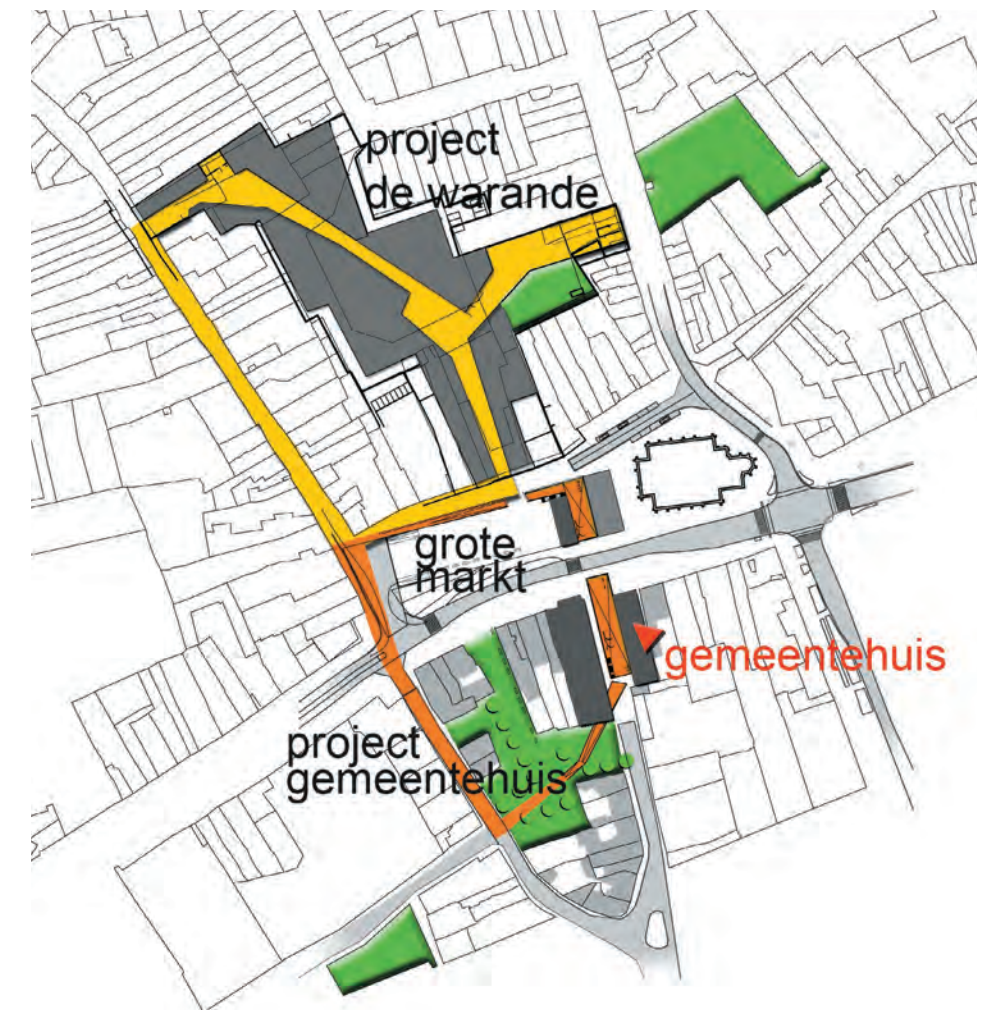
Op het verdiepte niveau zijn de balie gebonden diensten voorzien. Doordat de dienst telkens direct achter de balie is voorzien als landschapsbureel met mogelijkheid tot afgesloten burelen, ontstaat er een efficiënte binding tussen front office en back office. Er zijn diverse polyvalente besprekruimten ingeplant zodat een vertrouwelijke bespreking mogelijk is in de directe omgeving van de balie. Het voorgestelde organigram is een eerste invulling tot het administratief centrum, deze moet uiteraard verder gespecificeerd worden bij uitwerking van het geheel.

Aan de zijde van de Stationstraat zijn op het gelijkvloers onder andere de grafische dienst, de jeugddienst, dienst cultuur,... voorzien.

Op de verdiepingen in de Stationstraat zijn de minder publieke functies van het administratief centrum gesitueerd. De eenvoudige structurele opbouw maakt ook hier een flexibele invulling mogelijk. De kantoomodulen zijn opgebouwd als een modulair systeem met een as maat van 1,20 meter zodat er steeds een flexibele invulling mogelijk is bij veranderende eisen van de gebruiker. Deze rationele modulatie is ook in de draagstructuur en de gevelopbouw aanwezig zodat de indeling volledig vrij en flexibel is.



Inplanting nieuwe toestand

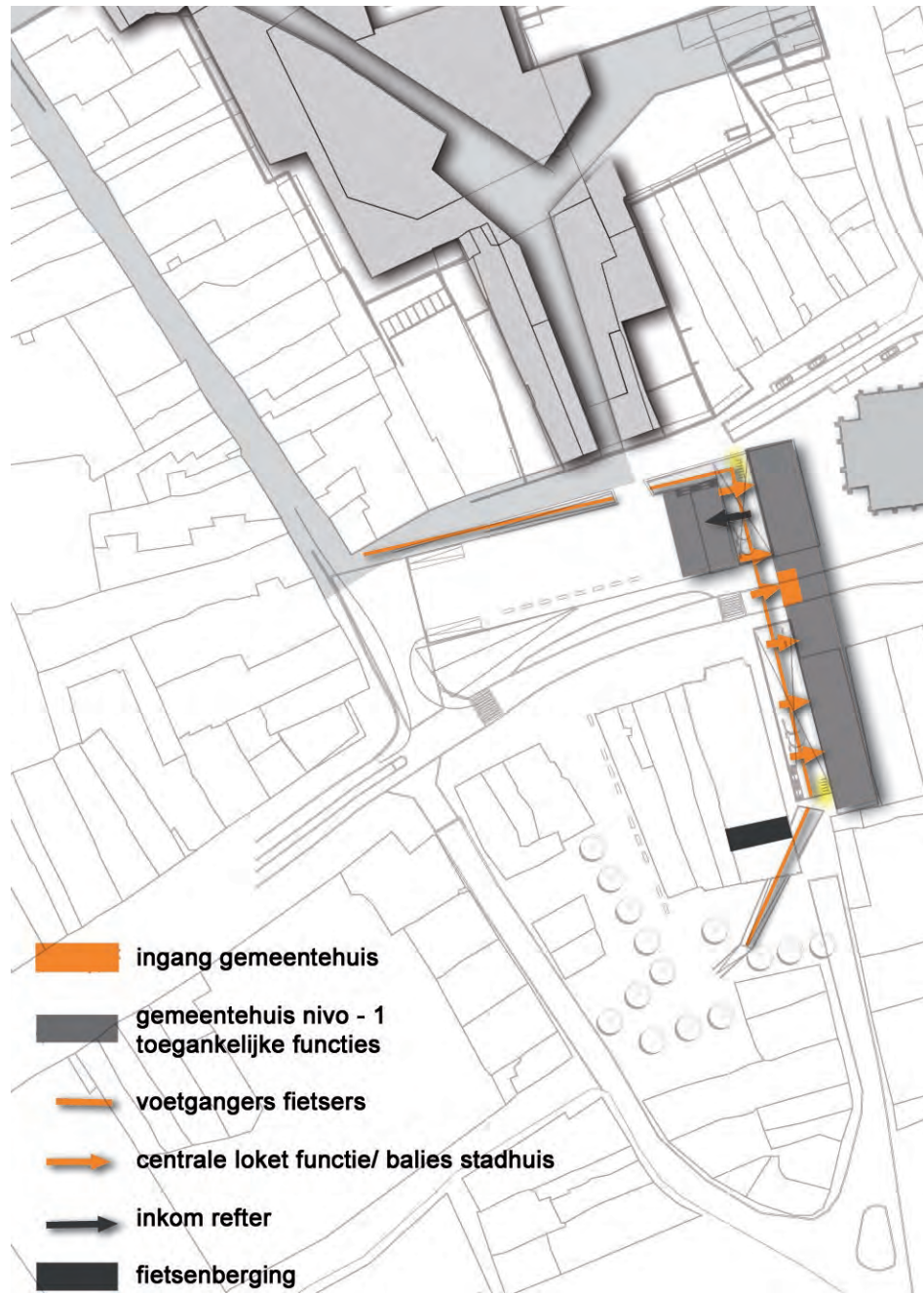


ONTSLUITING

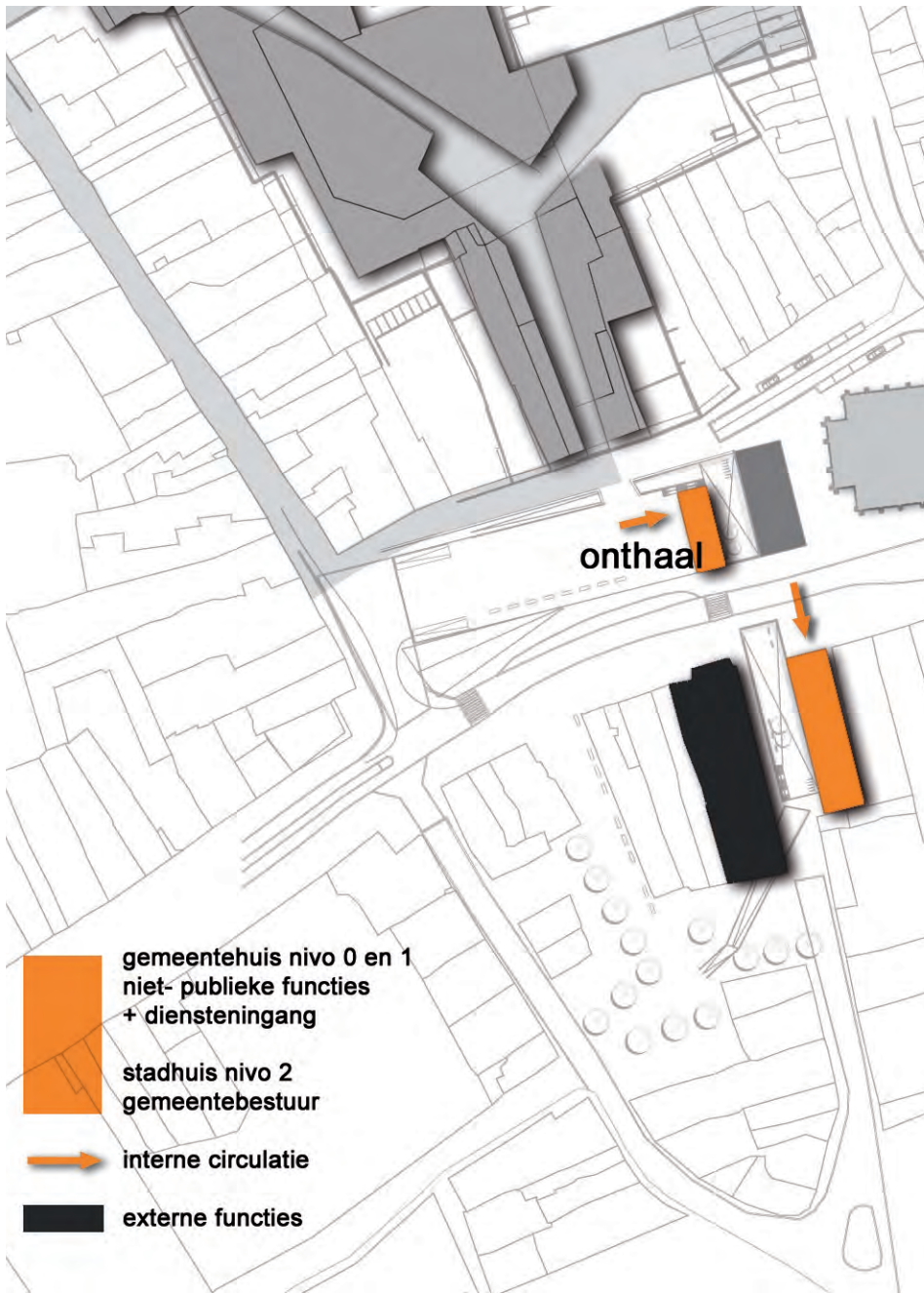
1. ontsluiting gemeentehuis



3. ontsluiting niveau balie



2. ontsluiting gelijkvloers





PLANNEN

Bij de inrichting van het gebouw is voor eenvoud en logica gekozen. Een minimale omgeving, minder franjes, vormt een basis voor een kwalitatieve ontmoeting- en werkomgeving. Rust en orde zorgen voor een overzichtelijk geheel waar het aangenaam vertoeven is. Het administratief centrum wordt op die manier samen met de multifunctionele wandelgang een spilpunt in de gemeente.

Flexibiliteit van open plan – ruimtes voor de landschapskantoren, wordt gecombineerd met kantoren die akoestisch afgescheiden zijn. Er is gezocht naar een onderscheid tussen publieke functies, semi-publieke functies en niet publieke functies.

De publieke functies staan letterlijk open naar de bezoeker en zijn reeds duidelijk zichtbaar vanaf de grote markt (open loketten). Deze openheid vermenschlijkt de administratie en zorgt voor de laagdrempeligheid.

Er is geopteerd om de medewerkers een vaste werkplek te geven. Dit mag echter geen beperking zijn om in de toekomst een aantal werkplekken te voorzien als bureel voor deeltijds werkenden (wisselwerkplekken, ...) Hiervoor dient echter een concrete studie gemaakt te worden van de werking van de verschillende diensten. Ook hierbij wensen wij ondersteunend te werken om verschillende processen binnen het geheel te analyseren. Dit kan echter alleen in overleg met het bestuur.

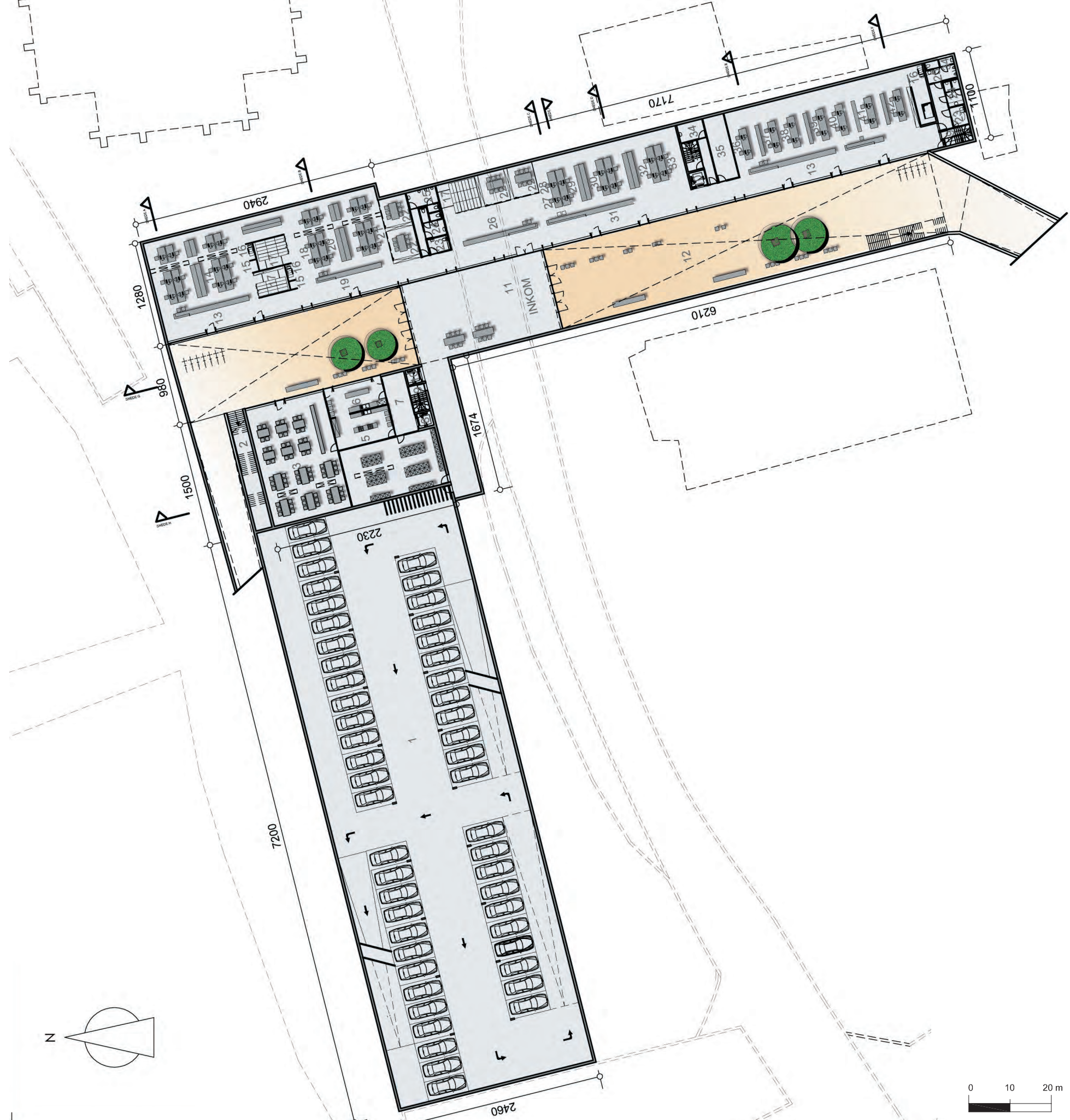
De medewerkers beschikken naast hun persoonlijk ruimte ook over een aantal gemeenschappelijke ruimten. Deze zijn bestemd voor de invulling van overleg, persoonlijke gesprekken, opzoeken van informatie en pauzeren. Er werd reeds voldoende vergaderruimte georganiseerd per dienst. Daarnaast zijn enkele af te sluiten ruimtes voorzien om voldoende privacy voor vertrouwelijke gesprekken te kunnen garanderen.

De sfeer van de materialen wordt eenduidig doorgetrokken over het volledige gebouw. Op die manier ontstaat een standingvol geheel.

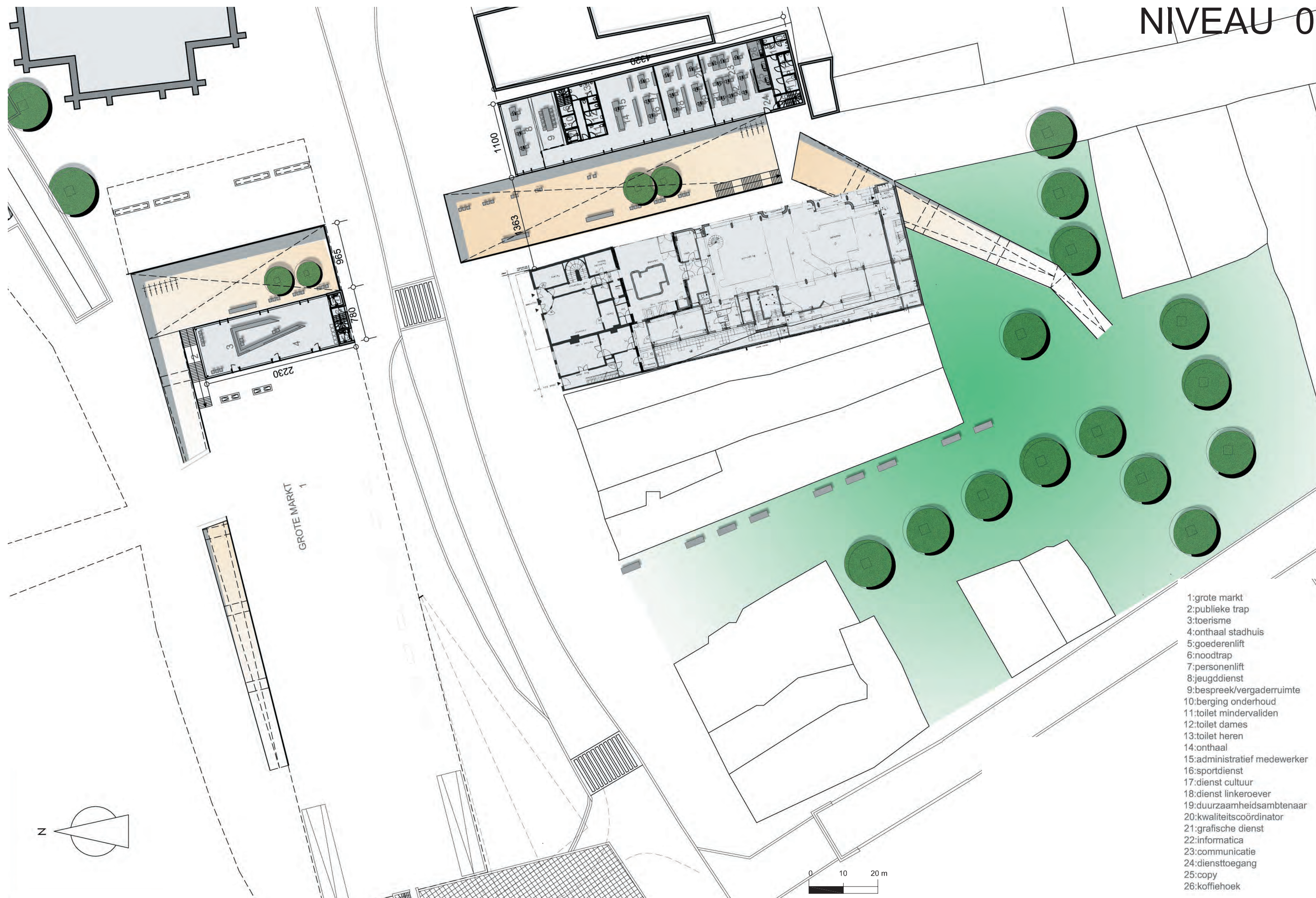
Het los meubilair wordt zo voorzien dat het naast de kwaliteiten als eenvoud en brede inzetbaarheid tevens voldoet aan flexibiliteit-eisen, de eenvormigheid in lijn en de variabele opstellingsmogelijkheden. Dit alles resulteert in een gemakkelijk facilitair beheer. Op geen enkele plaats overheerst het meubilair: het geeft kleuraccent en sereniteit die de kwaliteit van een kantooromgeving verhoogt.

De uitstraling van het interieur is de vertaling van het eenduidig beeld van het bestuur.

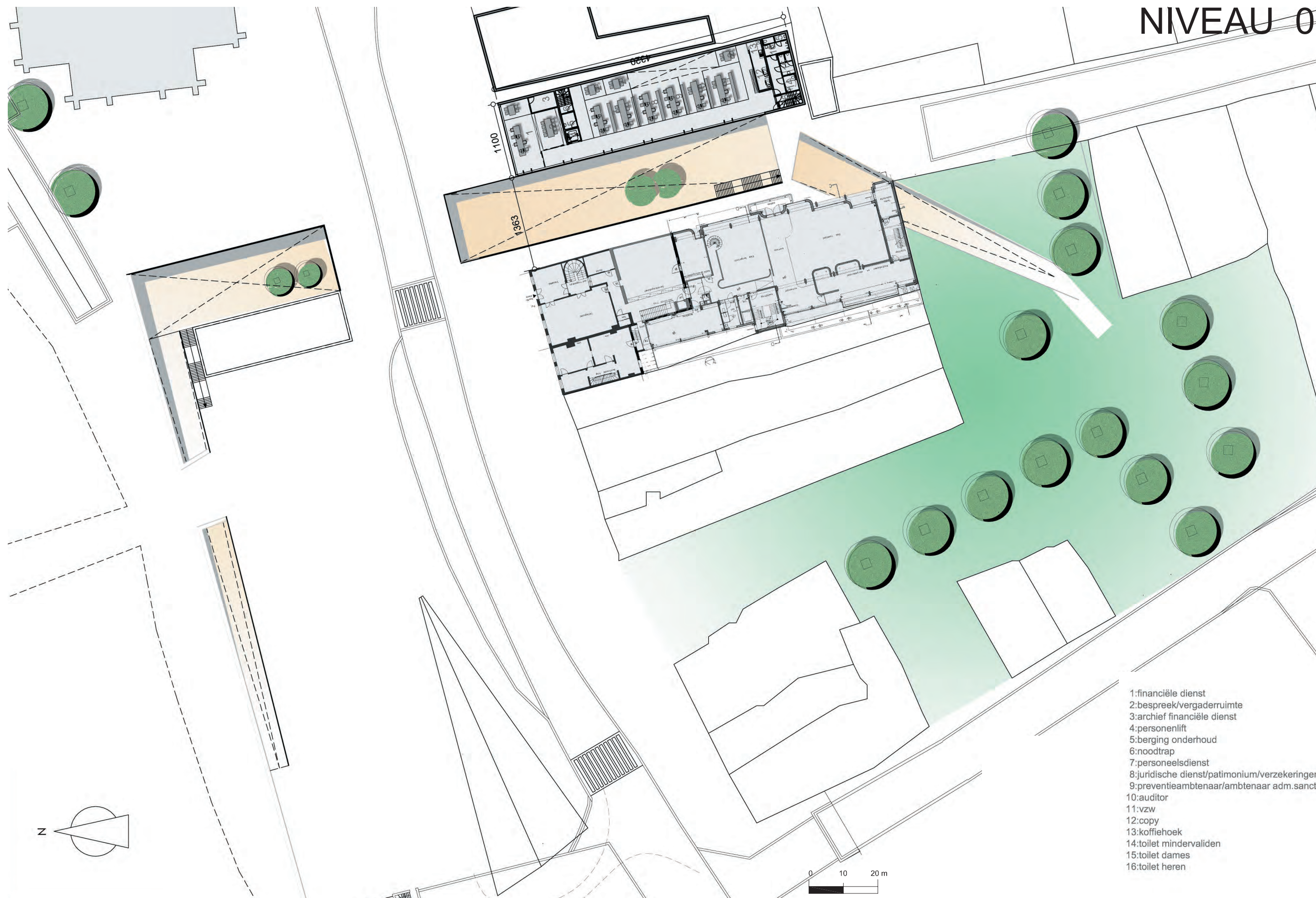




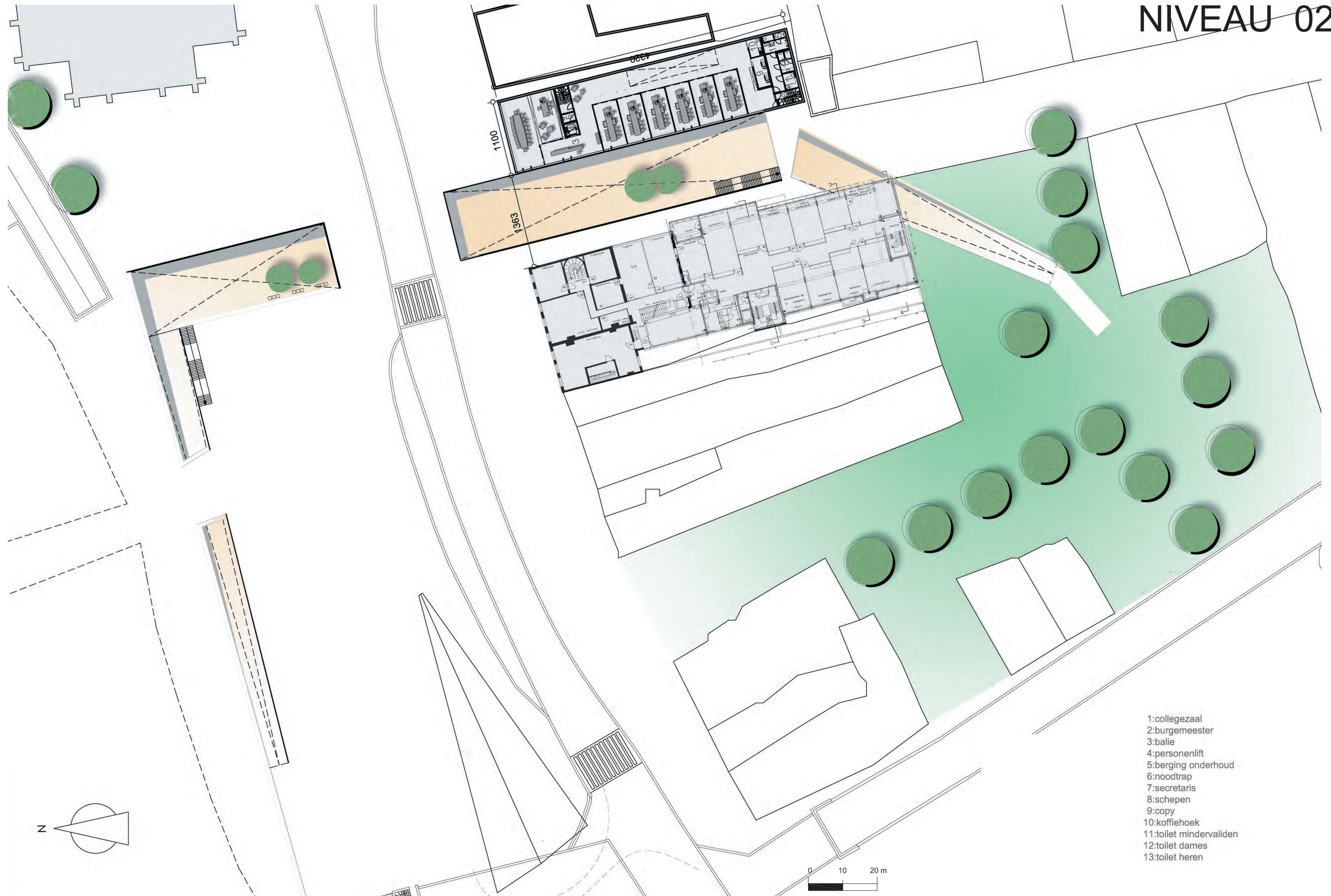
- 1:ondergrondse parking
- 2:publieke trap
- 3:refter
- 4:economaat
- 5:warme keuken
- 6:koude keuken
- 7:berging
- 8:goederenlift
- 9:noodtrap
- 10:personenlift
- 11:sas/publieke doorgang
- 12:inkom stadhuis
- 13:balie
- 14:balie ocmw
- 15:koffiehoek
- 16:copy
- 17:archief
- 18:dienst burgerlijke stand
- 19:balie burgerzaken
- 20:dienst bevolking
- 21:dienst economische en sociale zaken
- 22:spreekruimte
- 23:toilet mindervaliden
- 24:toilet dames
- 25:toilet heren
- 26:onthaal
- 27:diensthoofd openbare werken
- 28:diensthoofd patrimonium
- 29:dienst ruimtelijke ordening
- 30:dienst stedenbouw
- 31:balie technische dienst
- 32:dienst patrimonium
- 33:dienst stedenbouw en hinderlijke inrichtingen
- 34:berging onderhoud
- 35:berging/archief
- 36:dienst mobiliteit
- 37:dienst wegen
- 38:groendienst
- 39:dienst milieubescherming
- 40:dienst aankopen en aanbestedingen
- 41:dienst GIS
- 42:toezichters



- 1: grote markt
- 2: publieke trap
- 3: toerisme
- 4: onthaal stadhuis
- 5: goederenlift
- 6: noodtrap
- 7: personenlift
- 8: jeugddienst
- 9: bespreek/vergader ruimte
- 10: berging onderhoud
- 11: toilet mindervaliden
- 12: toilet dames
- 13: toilet heren
- 14: onthaal
- 15: administratief medewerker
- 16: sportdienst
- 17: dienst cultuur
- 18: dienst linkeroever
- 19: duurzaamheidsambtenaar
- 20: kwaliteitscoördinator
- 21: grafische dienst
- 22: informatica
- 23: communicatie
- 24: diensttoegang
- 25: copy
- 26: koffiehoeke



- 1:financiële dienst
- 2:bespreek/vergaderruimte
- 3:archief financiële dienst
- 4:personenlift
- 5:berging onderhoud
- 6:noodtrap
- 7:personeelsdienst
- 8:juridische dienst/patrimonium/verzekeringen
- 9:preventieambtenaar/ambtenaar adm.sancties
- 10:auditor
- 11:vzw
- 12:copy
- 13:koffiehoek
- 14:toilet mindervaliden
- 15:toilet dames
- 16:toilet heren

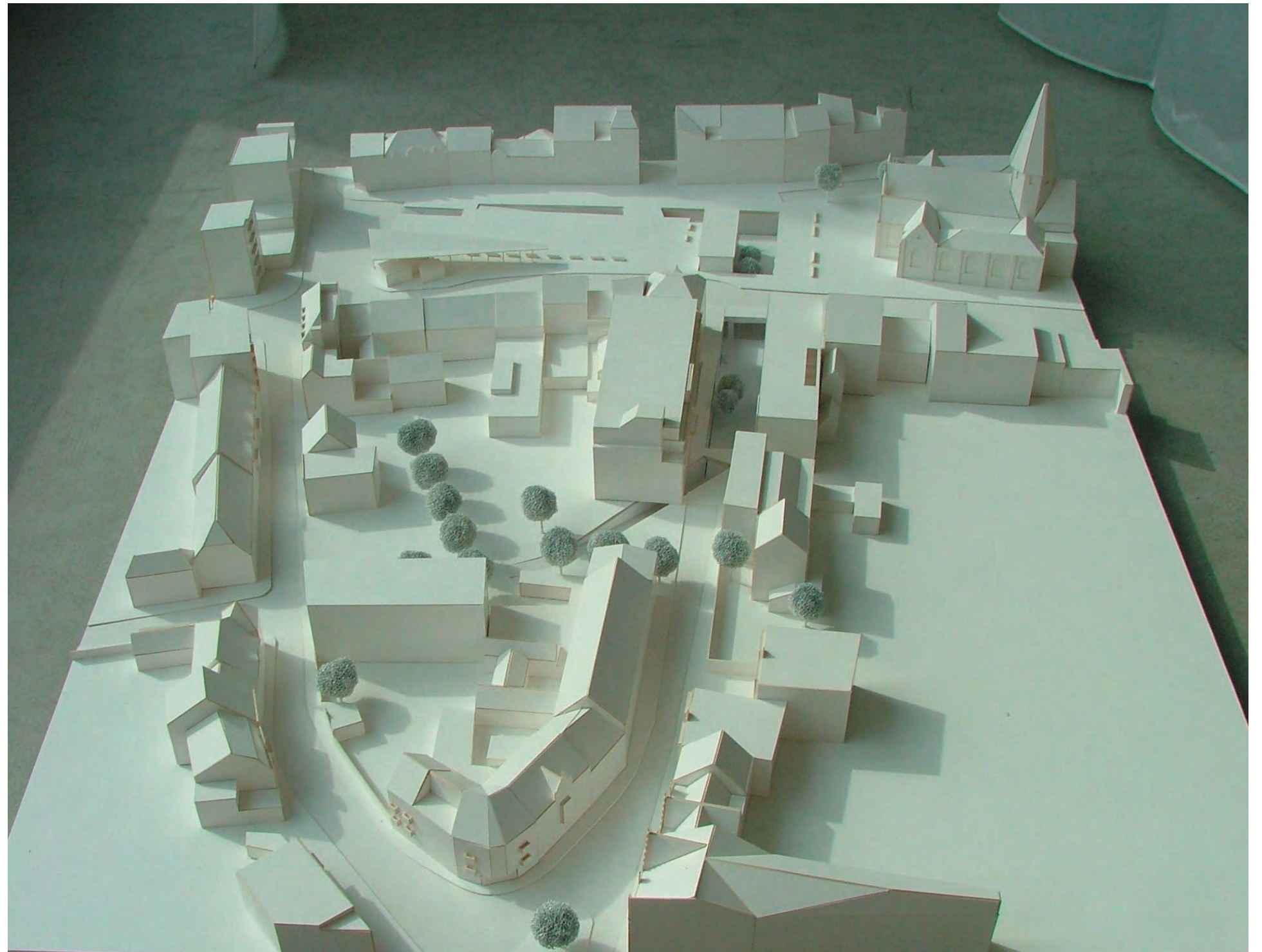


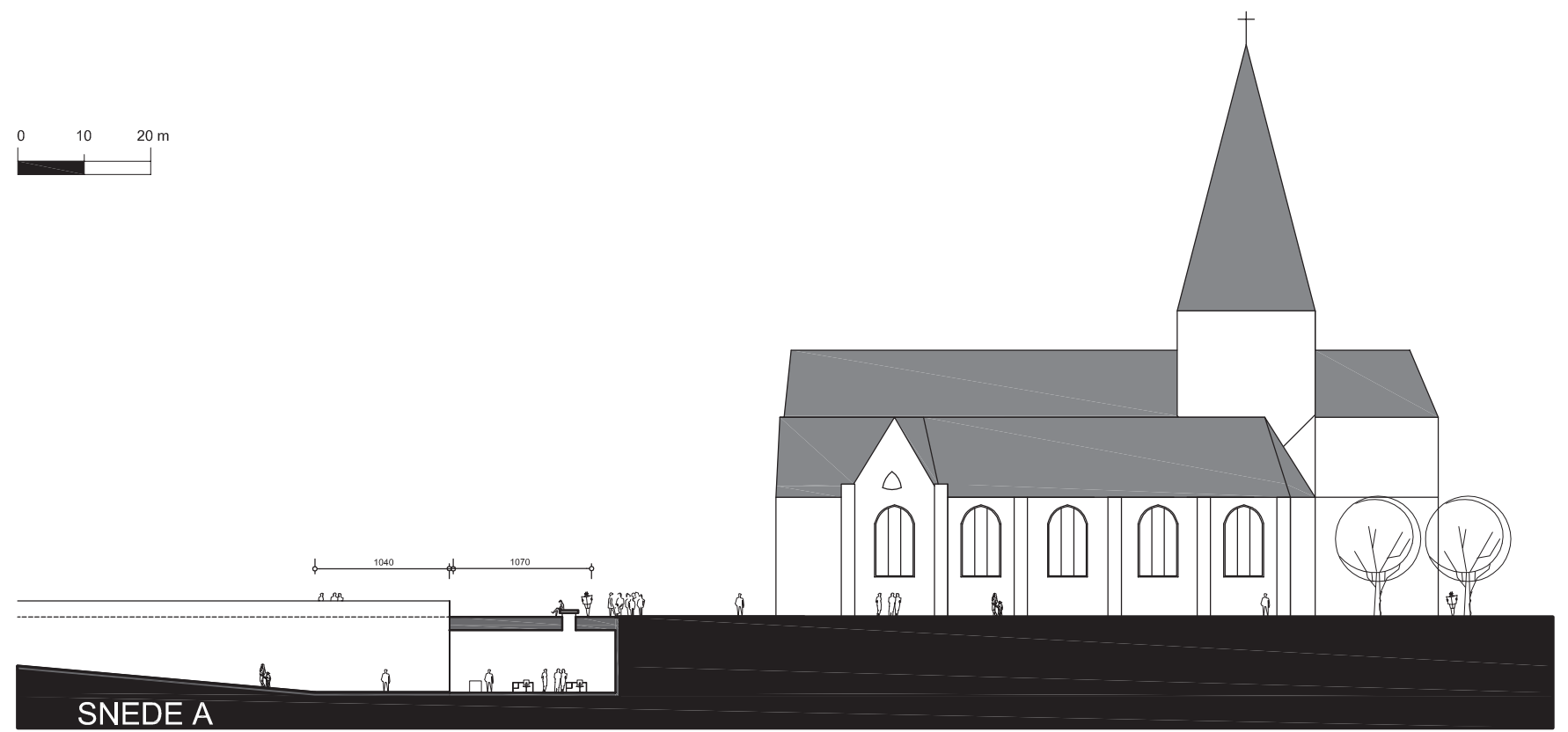
- 1:collegezaal
- 2:burgemeester
- 3:balie
- 4:personenlift
- 5:berging onderhoud
- 6:noodtrap
- 7:secretaris
- 8:schepen
- 9:copy
- 10:koffiehoek
- 11:toilet mindervaliden
- 12:toilet dames
- 13:toilet heren

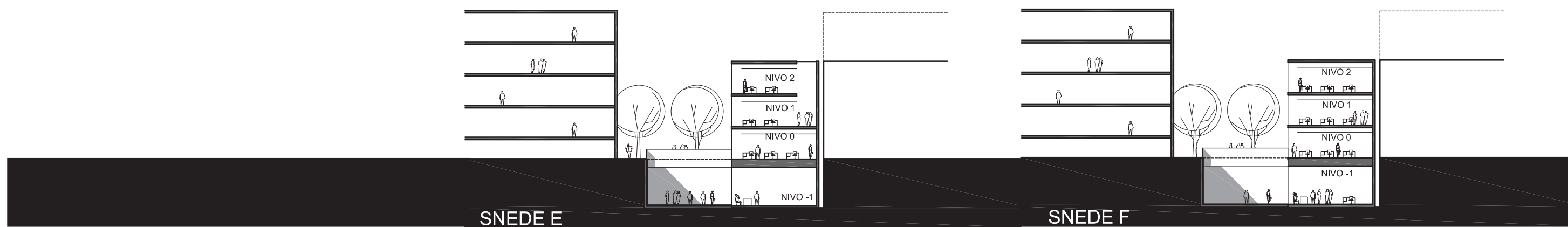


SNEDES

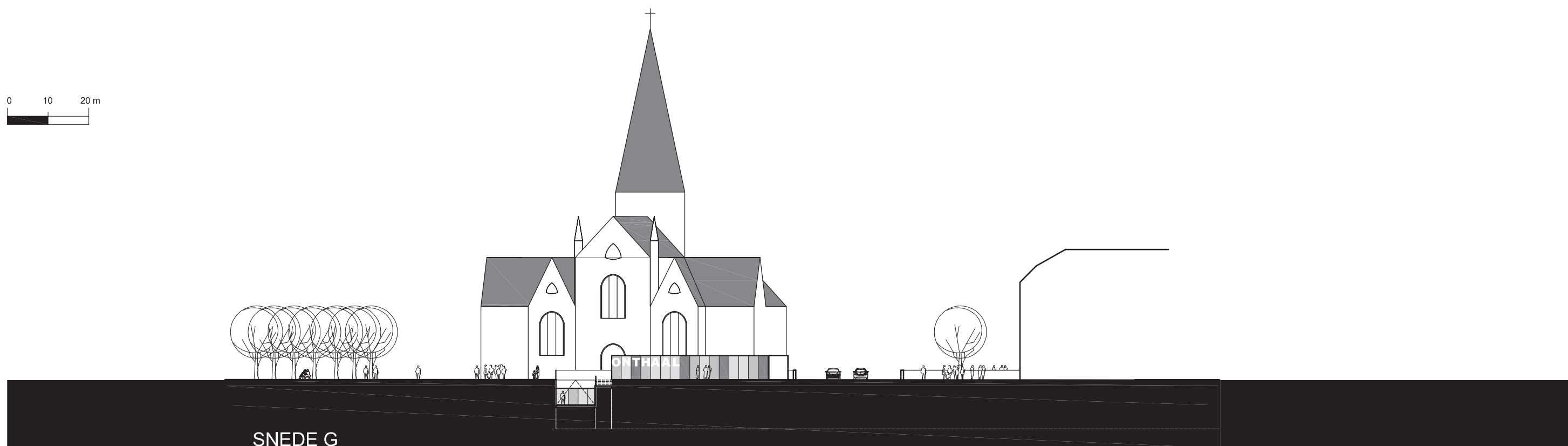
Het gehele gebouw is toegankelijk voor andersvaliden volgens de normen van het toegankelijkheidsbureau, waarvan de normen effectief op maat van andersvaliden zijn getoetst. Ook naar brandweernormen is het gebouw geconcipieerd. In het verder verloop van het project wordt er steeds nauw samengewerkt met de bevoegde diensten. Deze samenwerking voorkomt problemen bij het uitwerken van het gebouw en kan leiden tot eenvoudige en geïntegreerde oplossingen.



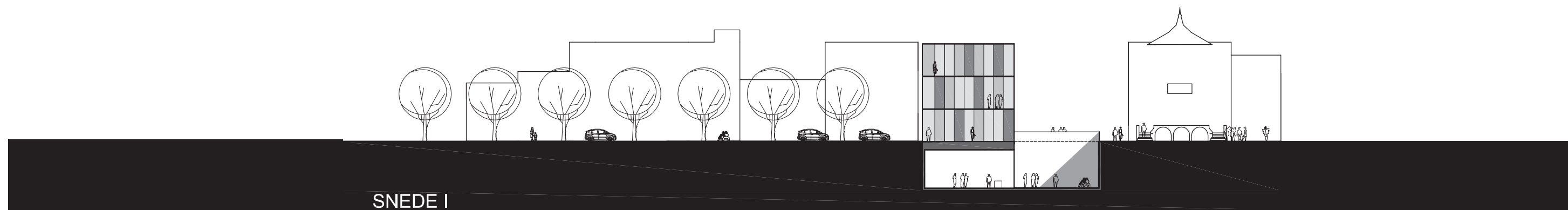




0 10 20 m

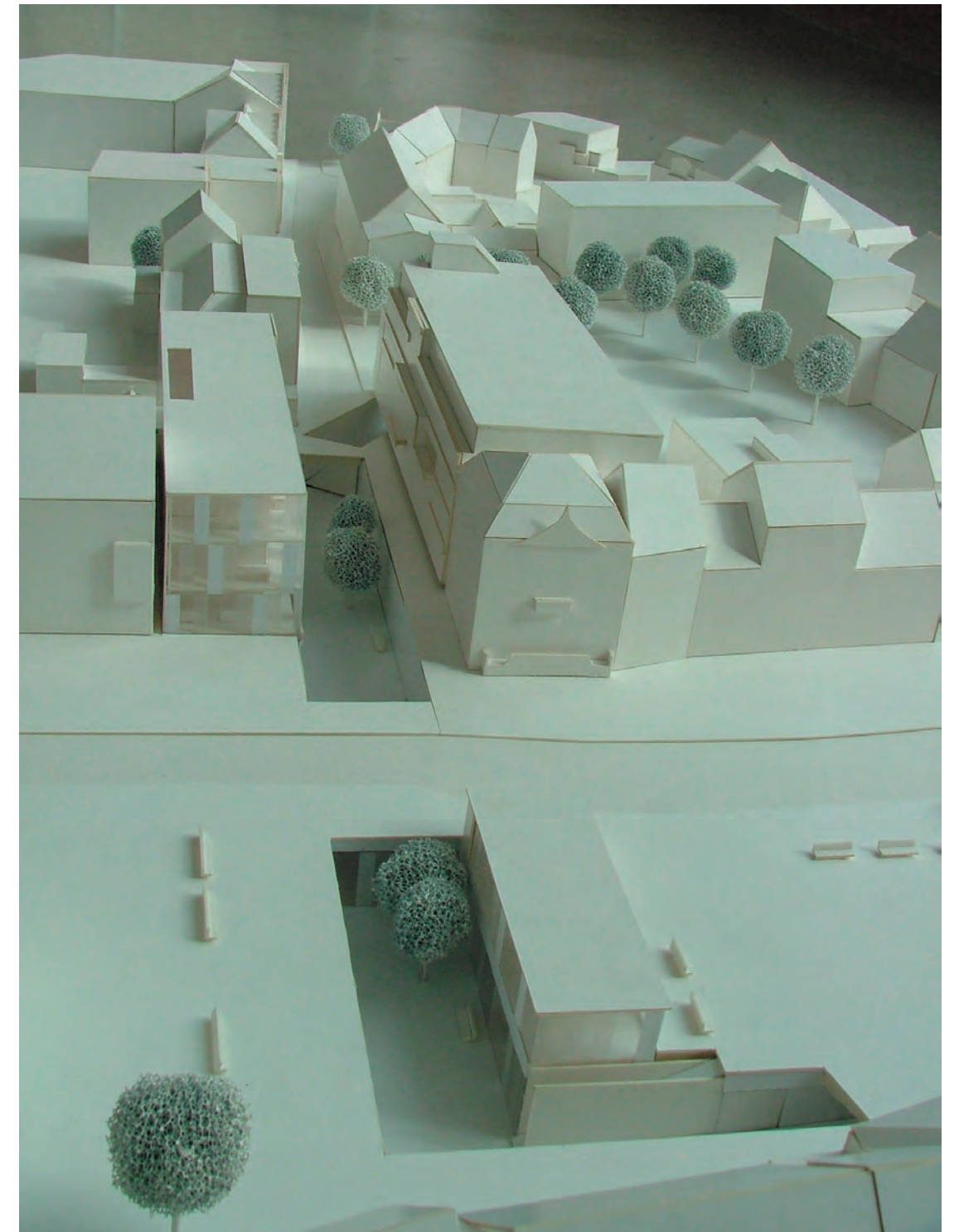


0 10 20 m



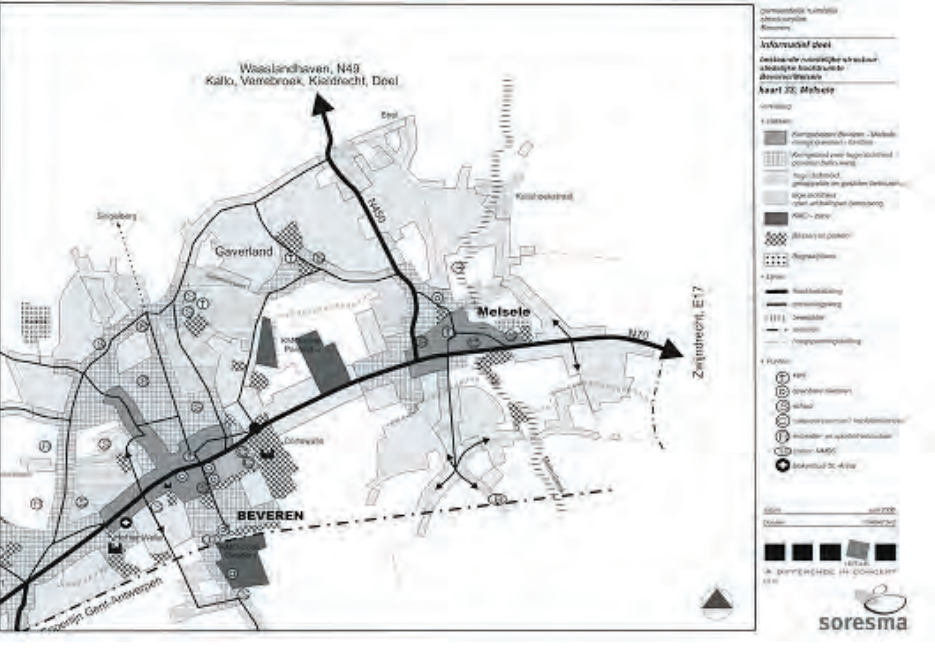
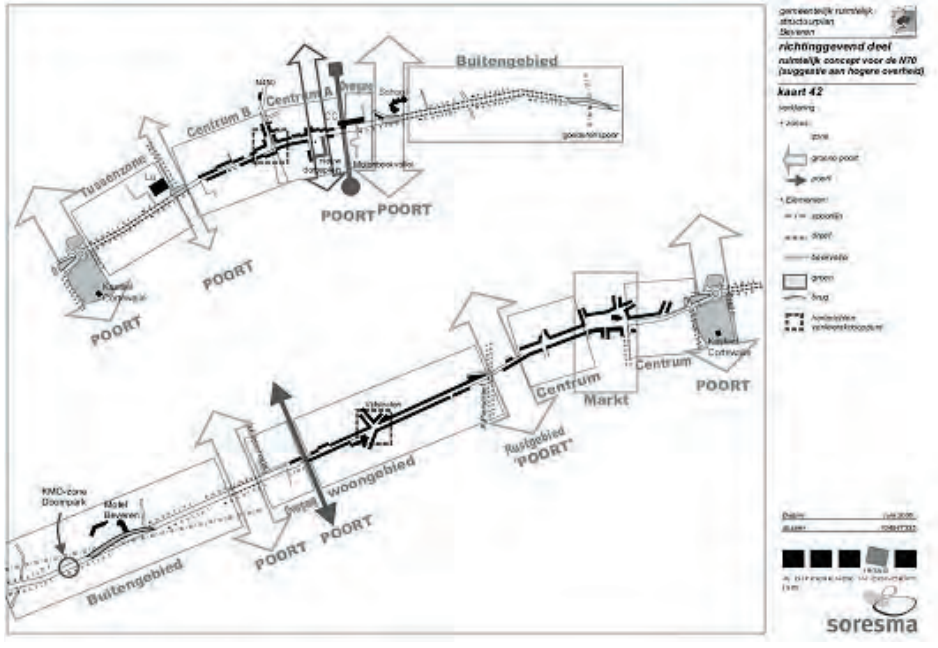
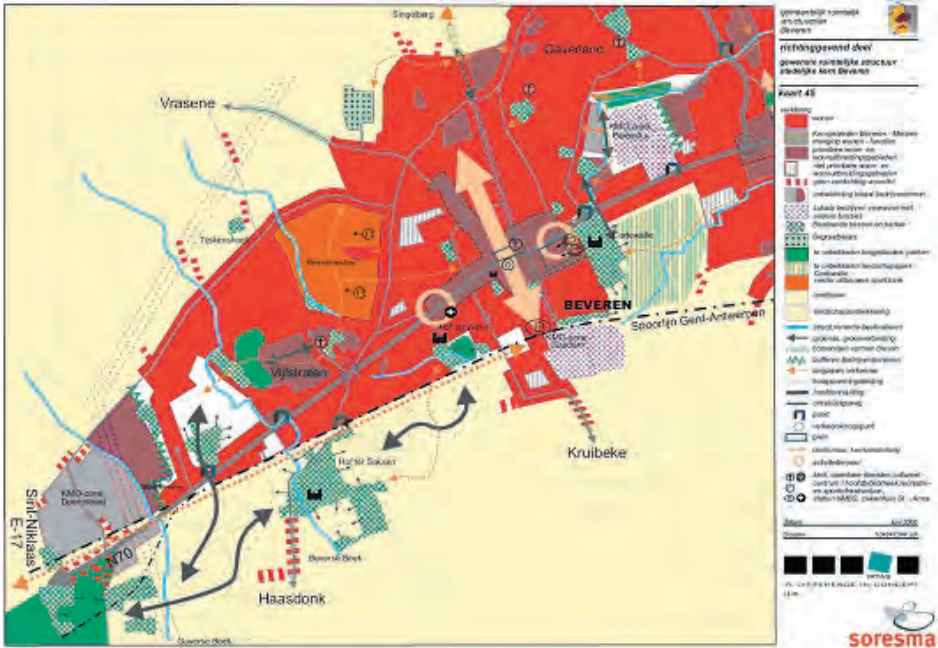
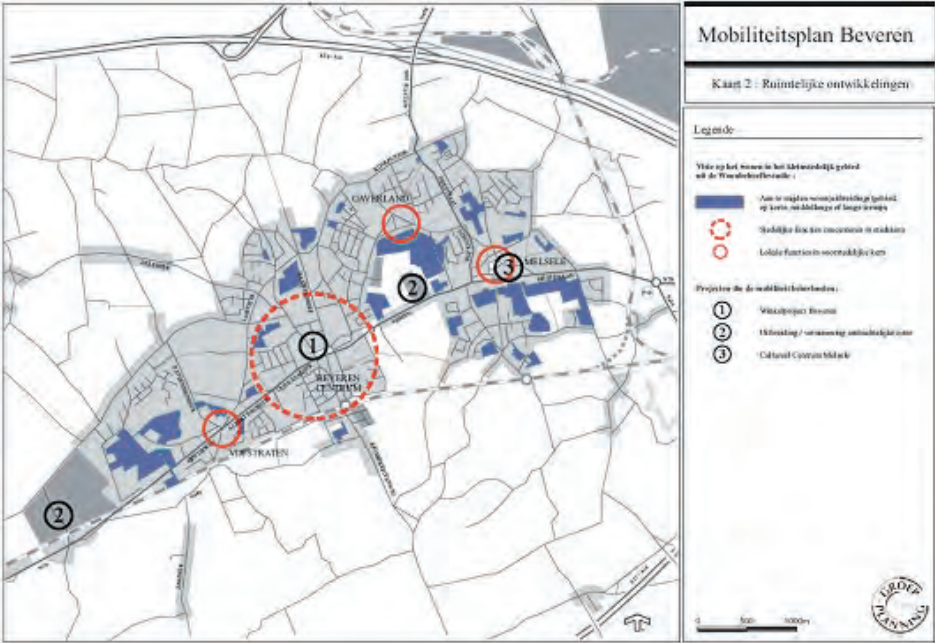
E. OPMAAK VAN EEN INRICHTINGSPLAN

VOOR DE BINNENZONE CENTRUM ZUID



RUIMTELIJK STRUCTUUR PLAN

PRINCIPESCHETSEN EN PLANNEN UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN, OPMAAK - SORESMA



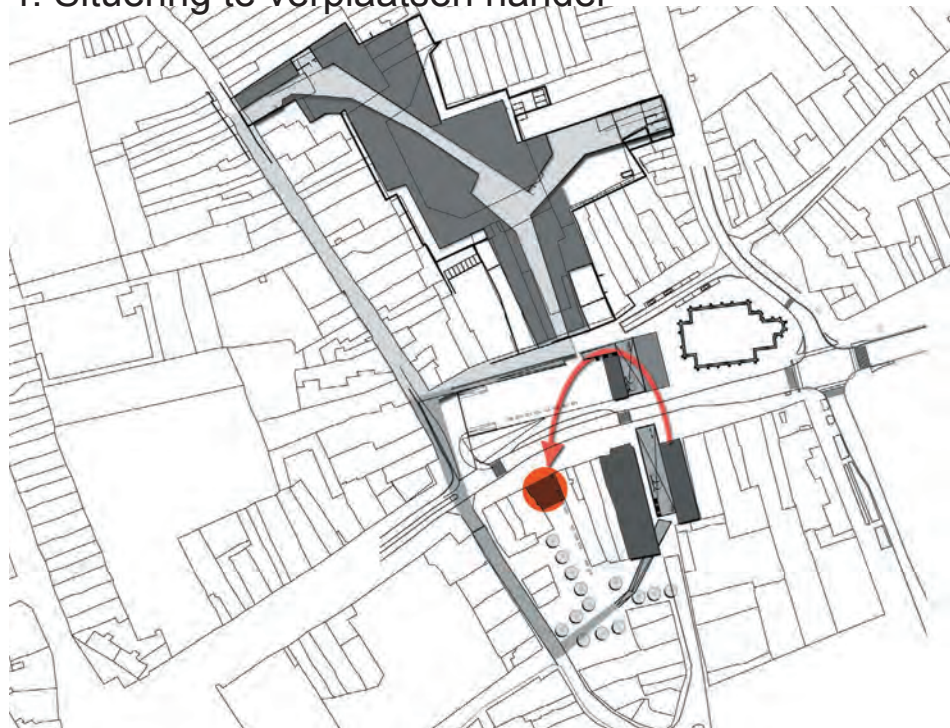
SITUERING FUNCTIES

De inplanting van een nieuwe lus geeft tal van potenties aan de gemeente Beveren. Ze geeft bestaande structuren en functies een meerwaarde en creëert zo een nieuwe dynamiek voor het centrum en het gemeentehuis.

In de commerciële en administratieve lus ontstaan nieuwe knooppunten die plaats kunnen bieden aan de wekelijkse markten.

Op de overlapping van beide lussen werd een verkeersvrije zone voorzien zodat de zuid-gerichte gevel van de Grote Markt kan ingenomen worden door functies zoals horeca en handel. Het volledige traject kan deze functies herbergen zodat dit een ideale plaats vormt voor het vestigen van de handelszaak die nu gesitueerd is op hoek van de markt en de Stationsstraat.

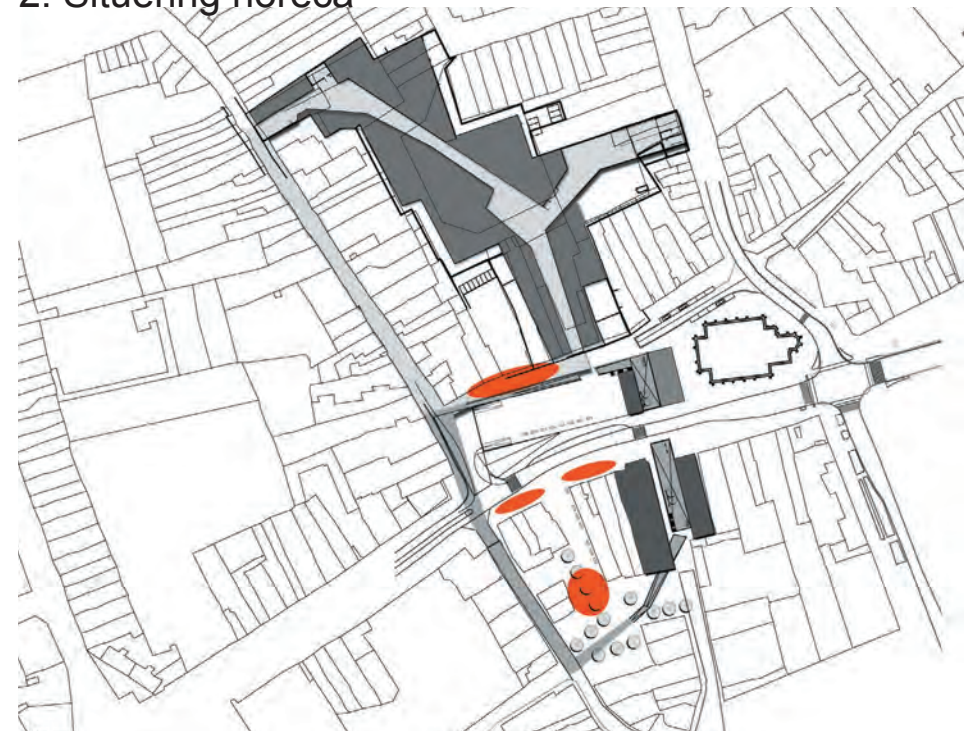
4. Situering te verplaatsen handel



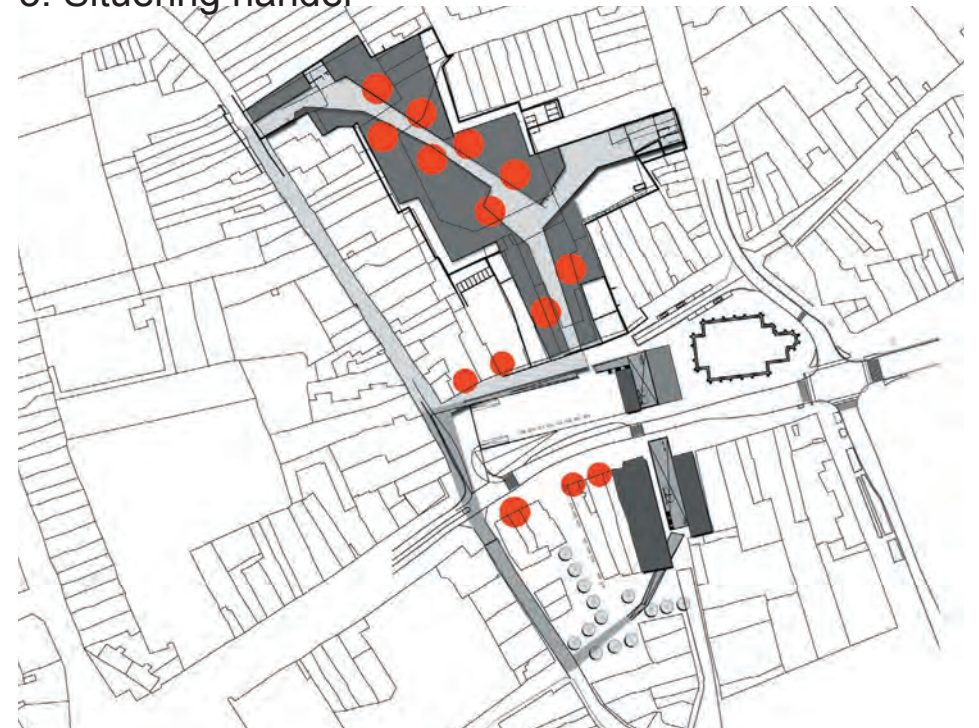
1. nieuwe situatie markt



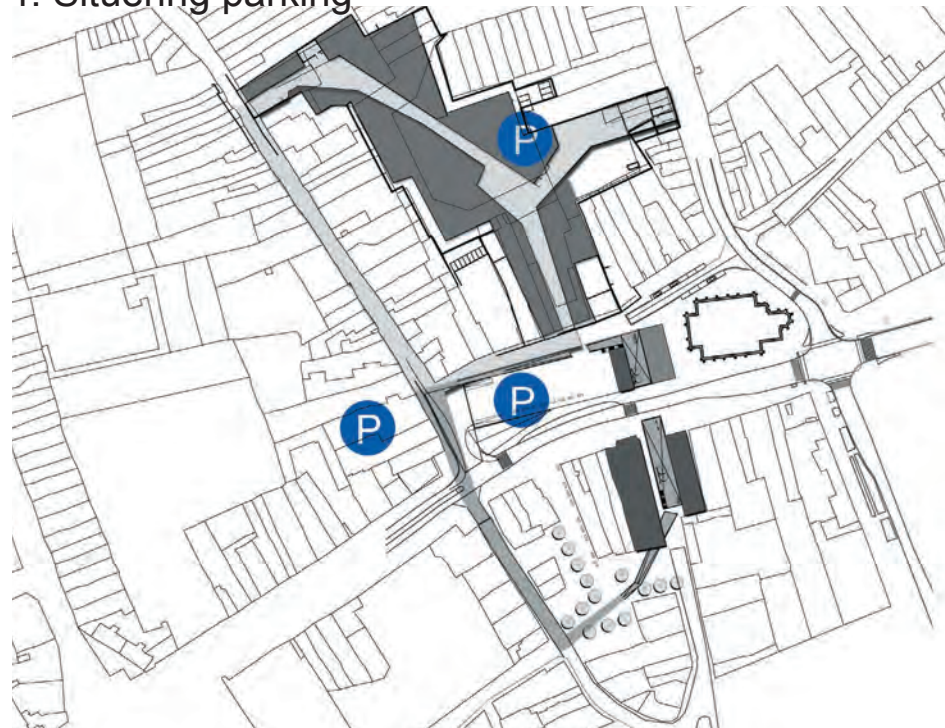
2. Situering horeca



3. Situering handel



4. Situering parking



FASE 0

stadsfunctie 
bebouwing 



Door het inplanten van dit nieuw geheel komt het huidige gemeentehuis bijna volledig leeg. Het oude gemeentehuis zou de ruimten herbergen waar de ceremoniële diensten doorgaan en waar gasten ontvangen worden. Zodoende krijgt dit gebouw een specifieke functie die reeds weerspiegeld is in zijn architecturale karakter.

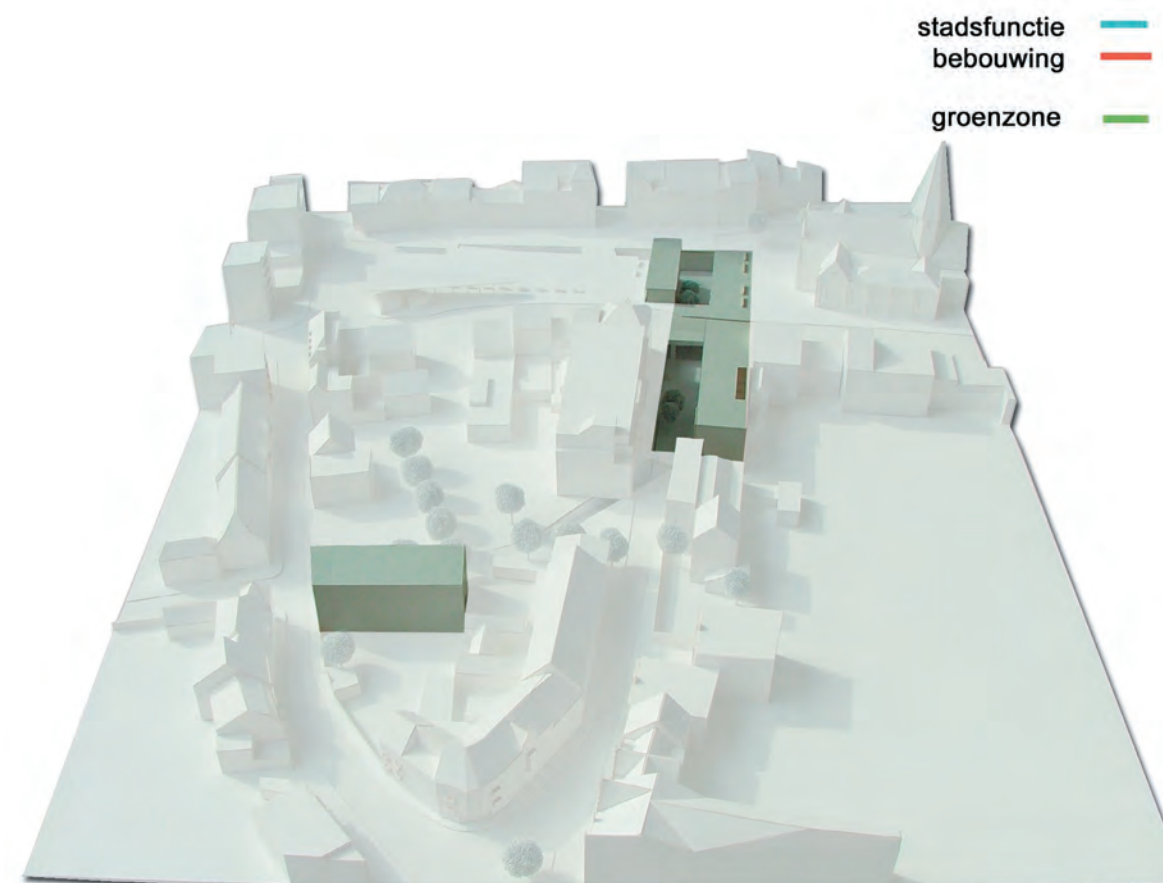
Het huidige bouwblok van de administratie kan in de uiteindelijke fasering een grote rol spelen. De invulling van dit volume wordt bepaald door de gemeente. Het kan hergebruikt worden voor het inpassen van sociale woningen, omgevormd tot een lokaal dienstencentrum of deel uitmaken van het netwerk van het gemeentehuis.

Doordat het gemeentehuis bijna volledig uit het bouwblok weggetrokken wordt is er in de binnenzone 'centrum zuid' een grote ontwikkelingsvrijheid. De potenties en de kwaliteiten van het binnengebied bieden de mogelijkheid tot verschillende functies en invullingen: wonen, handel, stille zone,...

Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om een publiek private samenwerking op te zetten waarbij de krijtlijnen eenvoudig kunnen uitgeschreven worden.

FASE I

In een eerste fase wordt het nieuwe gemeentehuis gebouwd in aansluiting op het centrum van Beveren. Het binnengebied wordt een groene publieke open ruimte. Aansluitend hierop ontwikkelt zich een woonproject met de voorgevel gericht op dit binnengebied.



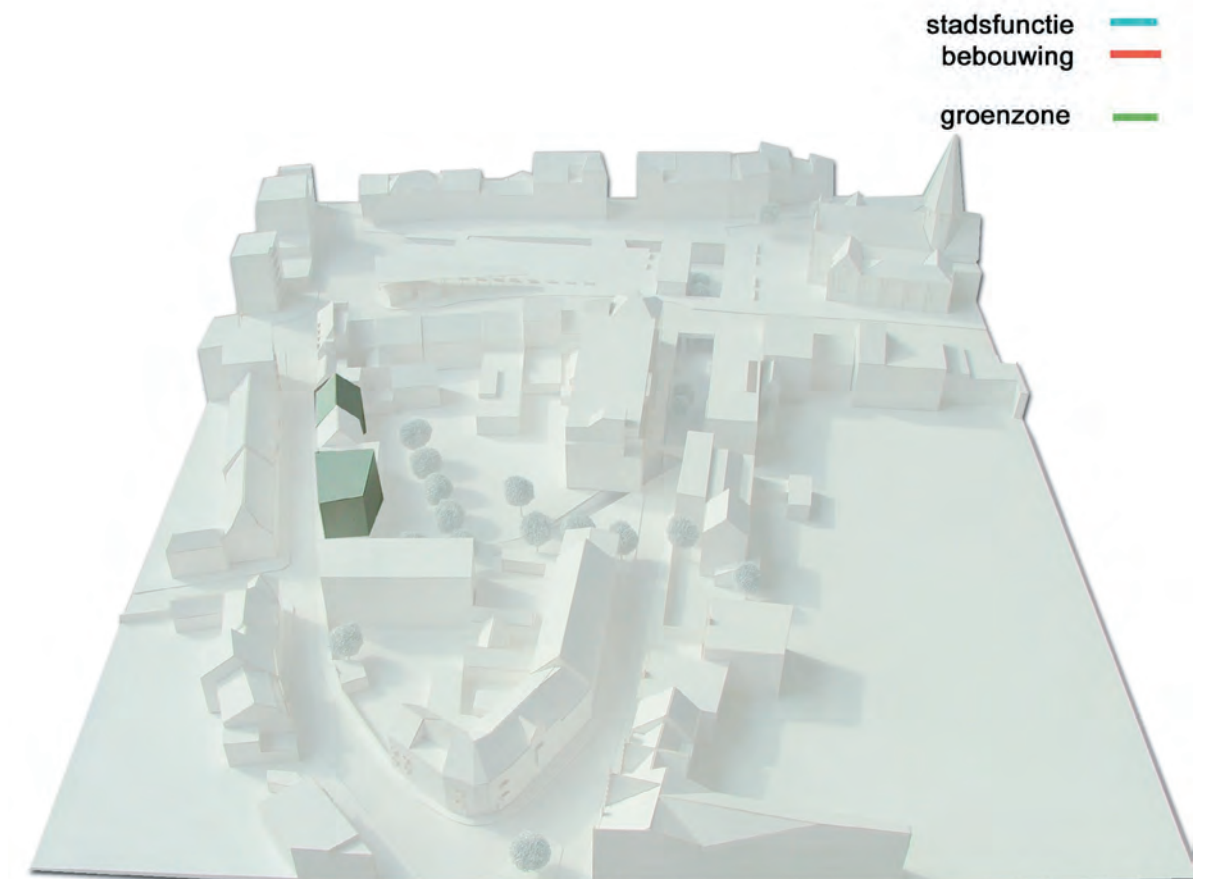
FASE II

Een tweede fase voorziet in de vervollediging van de lintbebouwing aan de Grote Markt.



FASE III

In een derde fase ontwikkelt de lintbebouwing in de Peperstraat zich.



FASE IV

De vierde en laatste fase suggereert een kleinere bouwdiepte ter hoogte van de Grote Markt en creëert hierbij ruimte voor de realisatie van een polyvalent en hedendaags flexibel gebouw voor de gemeente. Door het terugbrengen van de rooilijn van dit volume ontstaat meer openheid thv de Stationsstraat.





Inrichtingsplan voor de binnenzone centrum zuid



