



**Administratief Centrum
En Binnenzone Centrum Zuid
BEVEREN**

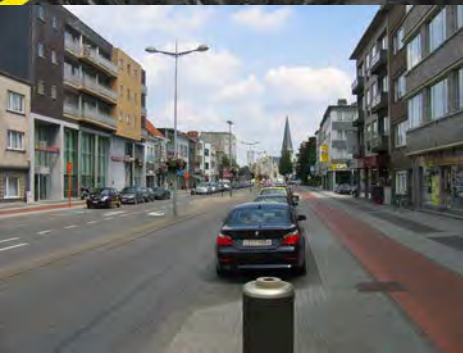


STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Beveren MACROSCHAAL

Beveren wordt letterlijk en figuurlijk doorsneden door de N70 waarbij de **Noord en de Zuidzijde van** Beveren Centrum zich met een verschillende dynamiek hebben ontwikkeld.

De N70 en het **Noordelijk deel** bevatten het grootste deel van het **commercieel potentieel**. Dit gedeelte wordt grotendeels bepaald door gesloten bouwblokken. Het nieuwe project de Warande deelt het grootste bouwblok ten Noorden op en verdubbelt de winkelcapaciteit.



Beveren MACROSCHAAL

Het gebied ten **Zuiden** van de Grote Markt met het gemeentehuis wordt bepaald door het **wonen rond stationsomgeving** en de benadering van het centrum langs de Stationsstraat. Het **bouwblok** tussen de Stationsstraat en de Peperstraat is historisch één van de **oudste** en vanaf de markt en vanuit het station beeldbepalend.



Beveren MACROSCHAAL

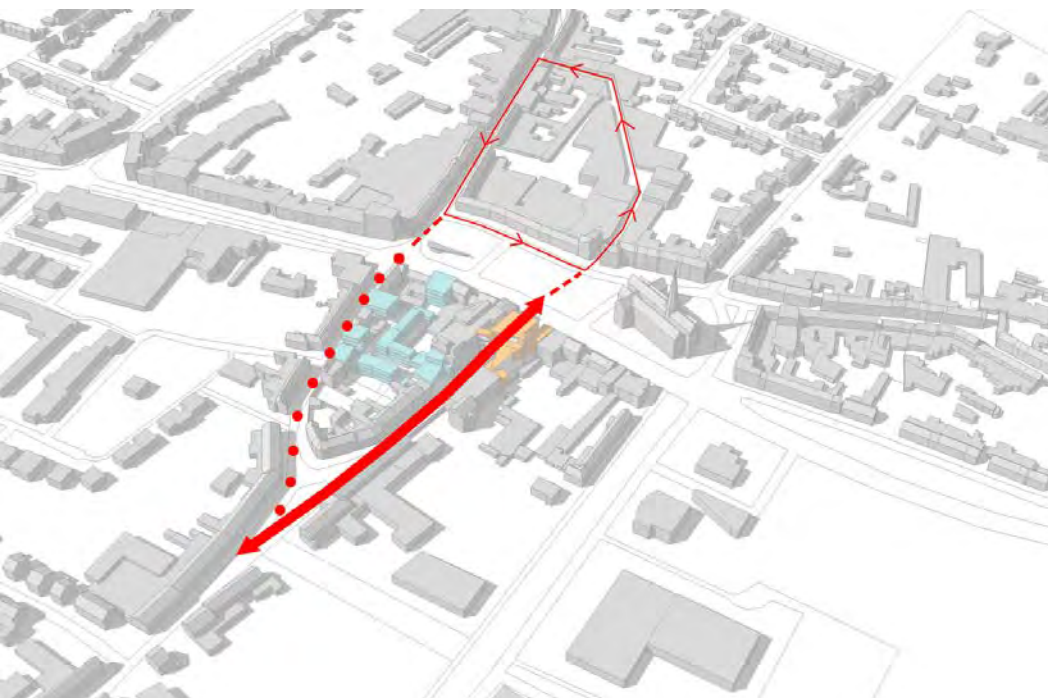
Ten Oosten en Westen van Beveren Centrum bevindt zich enerzijds een **culturele** en anderzijds een **zorgcampus** aansluitend bij de waterburchten Cortewalle en Hof Ter Welle. Tussen deze beide polen zijn restanten te vinden van een fijnmazig weefsel met landschappelijke structuren. Dit weefsel, opeenvolging van open ruimte en **groene structuren** zijn bepalend voor het **zuidelijk deel** van het centrum. .



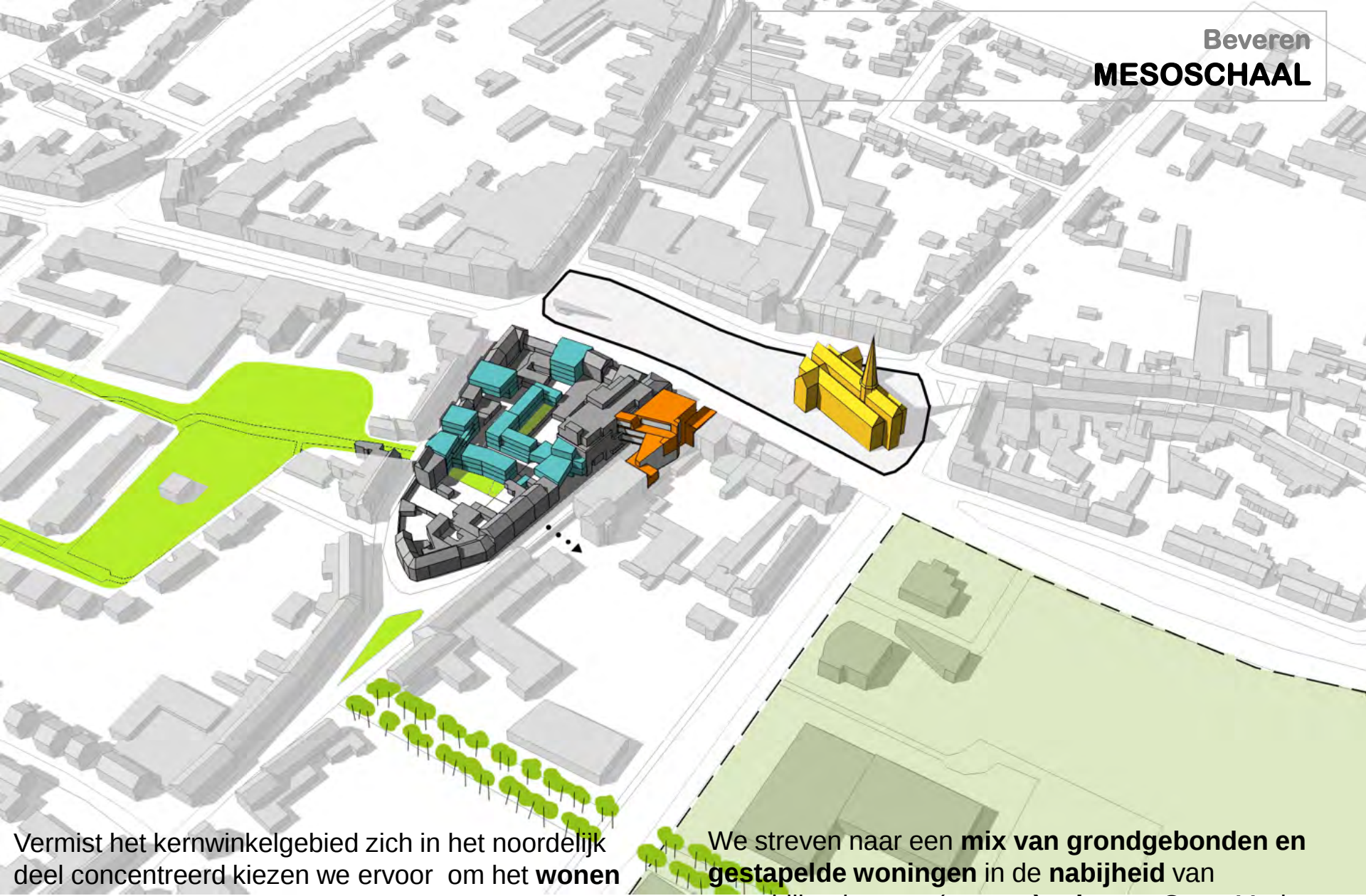


Het **behoud** van dit **fijnmazig weefsel** willen wij als uitgangspunt nemen voor de ontwikkeling van het bouwblok en de inplanting van het nieuwe Administratieve Centrum.

Het blok tussen de Stationsstraat en de Peperstraat als de meest **dense concentratie aan bebouwing** ten zuiden van de N70 gelegen aan de markt.

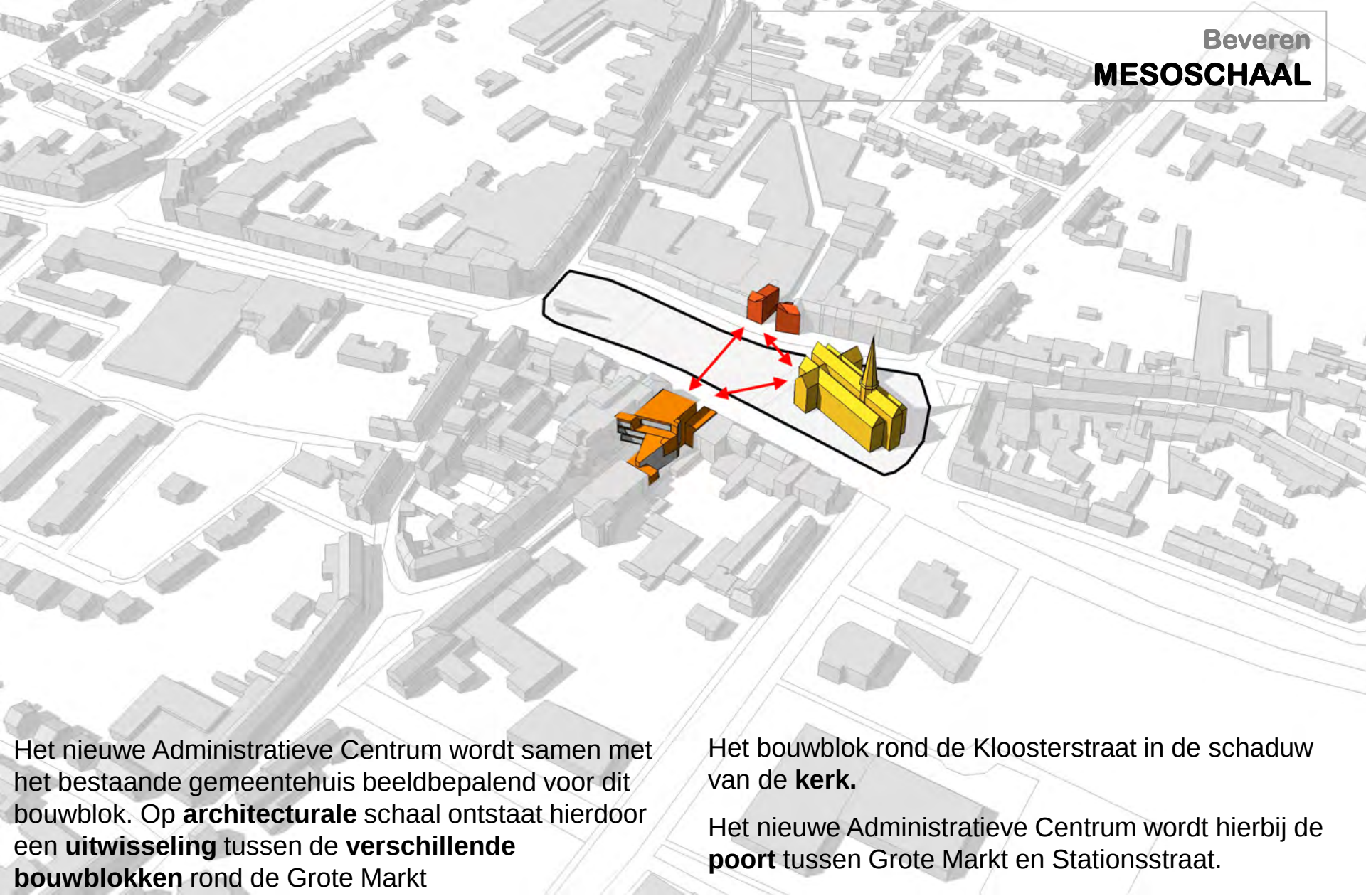


Benadrukken van de centraliteit van het bouwblok in relatie tot de benadering vanuit het station, over de markt naar de winkel-wandelstraten.



Vermist het kernwinkelgebied zich in het noordelijk deel concentreerd kiezen we ervoor om het **wonen te versterken** in het zuidelijk deel en aan te sluiten bij de bestaande bewoning. De woondensiteit van het bouwblok kan aangevuld worden met een 35-tal woningen.

We streven naar een **mix van grondgebonden en gestapelde woningen** in de **nabijheid** van verschillende open (**groene**) ruimten: Grote Markt, parkje Lijsterbeslaan, Langedreef naar Cultureel Centrum en kasteel Cortewalle.



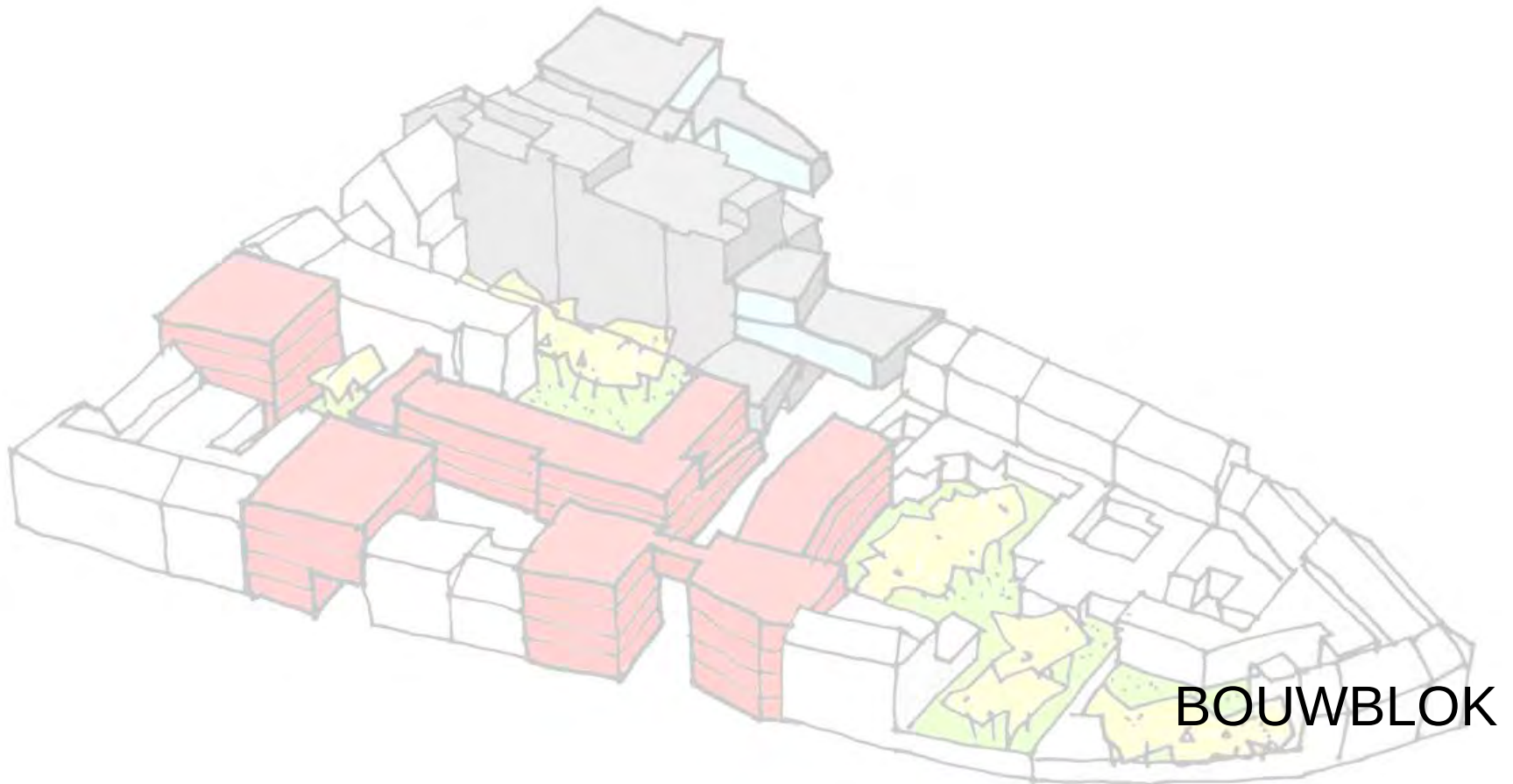
Het nieuwe Administratieve Centrum wordt samen met het bestaande gemeentehuis beeldbepalend voor dit bouwblok. Op **architecturale** schaal ontstaat hierdoor een **uitwisseling** tussen de **verschillende bouwblokken** rond de Grote Markt

Het **Warandeproject als trechter** naar de achterliggende winkel-wandellus.

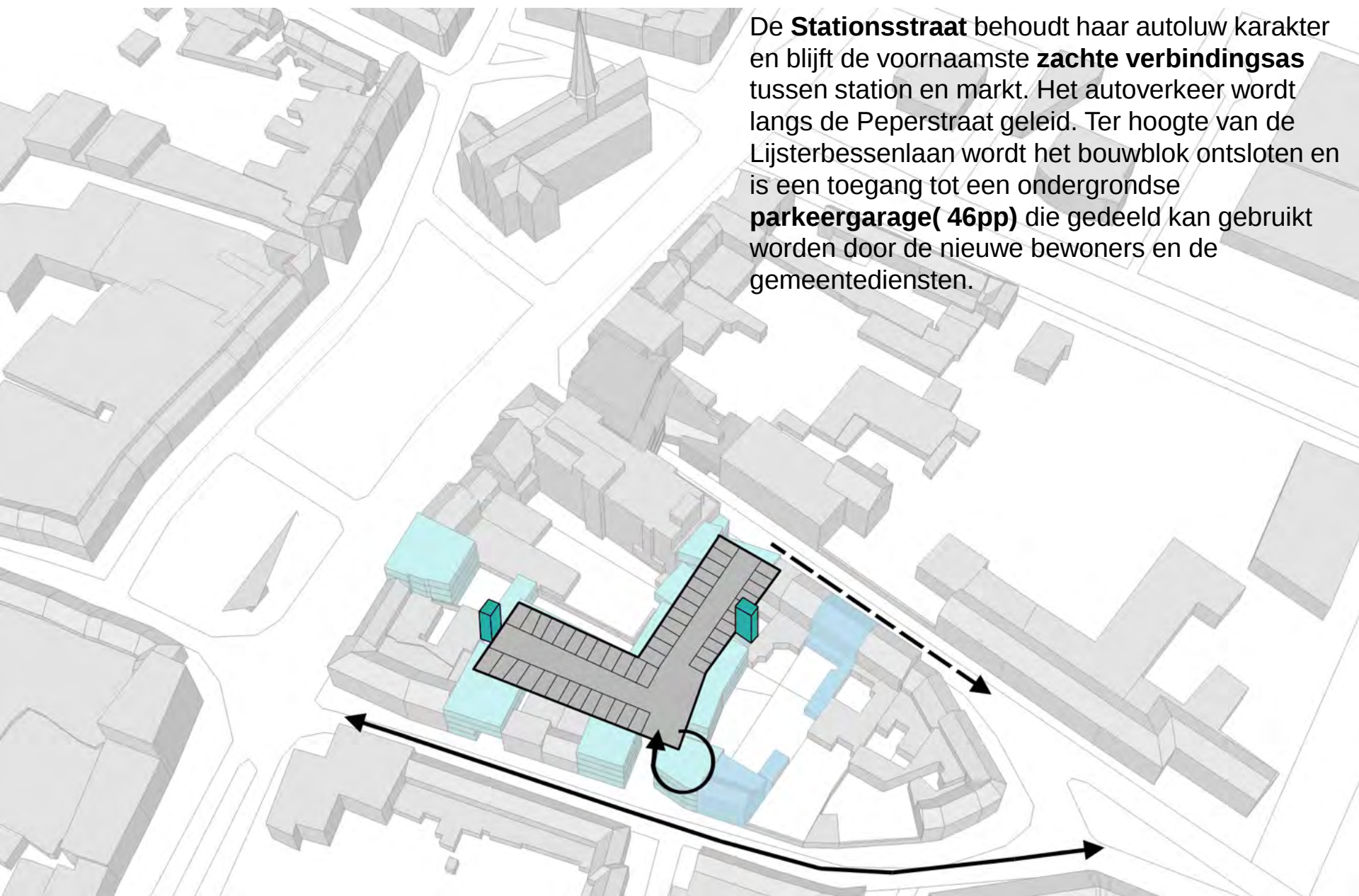
Het bouwblok rond de Kloosterstraat in de schaduw van de **kerk**.

Het nieuwe Administratieve Centrum wordt hierbij de **poort** tussen Grote Markt en Stationsstraat.

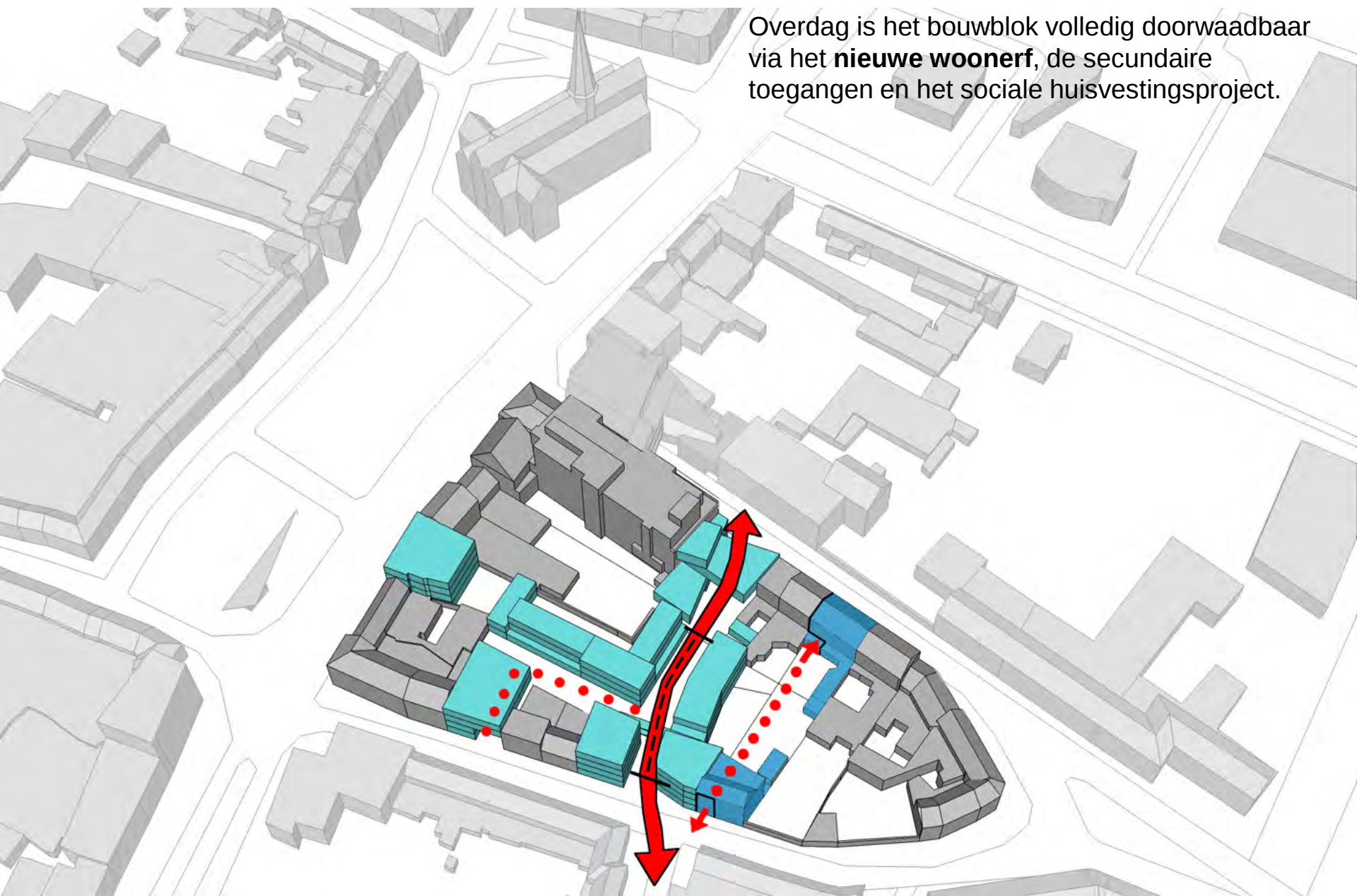
De Warande en het nieuwe Administratieve Centrum kunnen ingezet worden als trekker en brug voor de verdere ontwikkeling voor de Oostzijde van de Grote Markt.



De **Stationsstraat** behoudt haar autoluw karakter en blijft de voornaamste **zachte verbinding** tussen station en markt. Het autoverkeer wordt langs de Peperstraat geleid. Ter hoogte van de Lijsterbessenlaan wordt het bouwblok ontsloten en is een toegang tot een ondergrondse **parkeergarage (46pp)** die gedeeld kan gebruikt worden door de nieuwe bewoners en de gemeentediensten.



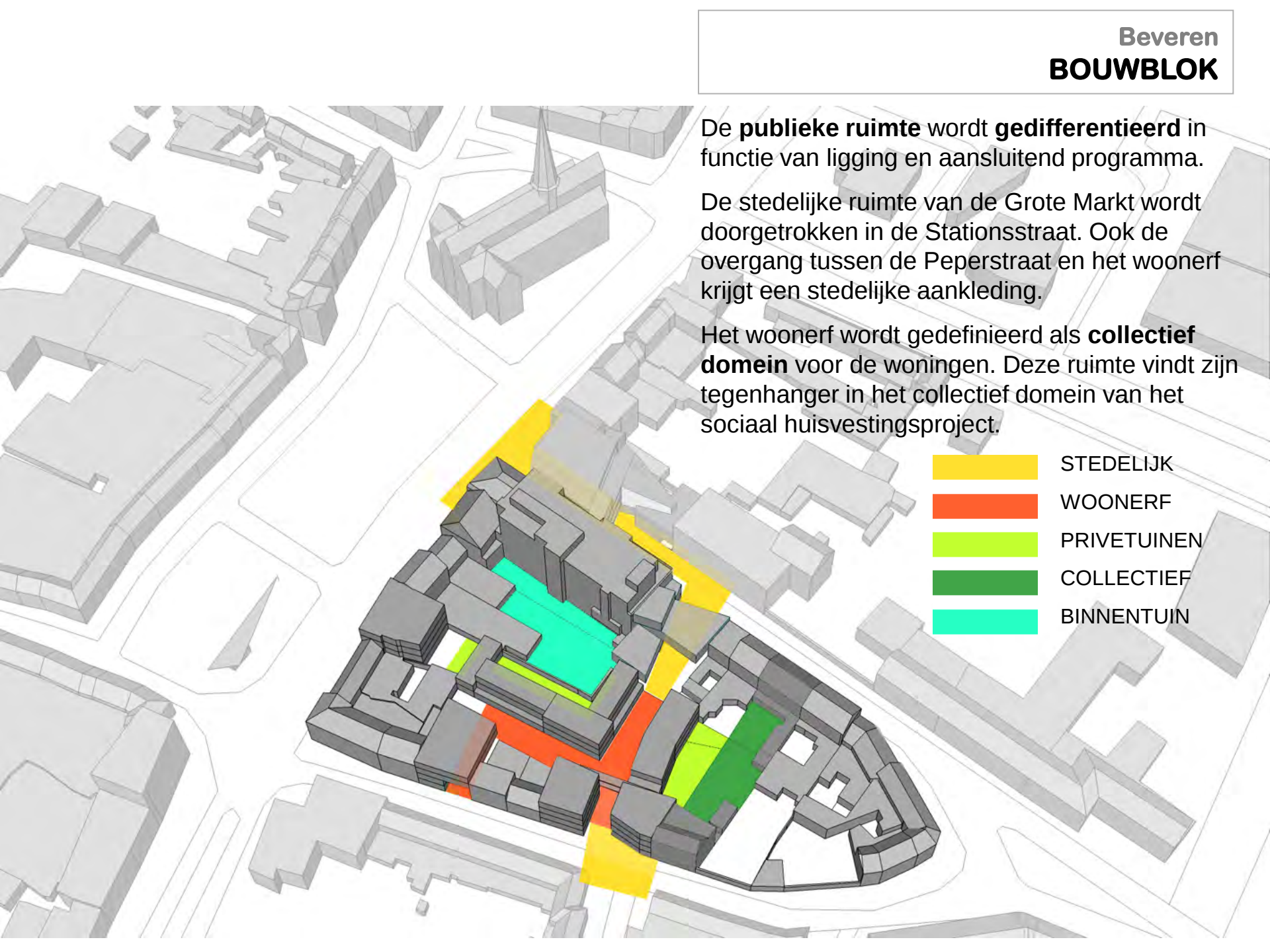
Overdag is het bouwblok volledig doorwaadbaar via het **nieuwe woonerf**, de secundaire toegangen en het sociale huisvestingsproject.



De **publieke ruimte** wordt **gedifferentieerd** in functie van ligging en aansluitend programma.

De stedelijke ruimte van de Grote Markt wordt doorgetrokken in de Stationsstraat. Ook de overgang tussen de Peperstraat en het woonerf krijgt een stedelijke aankleding.

Het woonerf wordt gedefinieerd als **collectief domein** voor de woningen. Deze ruimte vindt zijn tegenhanger in het collectief domein van het sociaal huisvestingsproject.

- 
- The image shows a 3D architectural rendering of a building complex. The building is composed of several interconnected volumes. Different areas are highlighted with colors corresponding to the legend: yellow for 'STEDELIJK' (public space), orange for 'WOONERF' (residential area), light green for 'PRIVETUINEN' (private gardens), dark green for 'COLLECTIEF' (collective space), and cyan for 'BINNENTUIN' (internal courtyard). The building is situated in an urban context with other buildings and streets visible in the background.
- STEDELIJK
 - WOONERF
 - PRIVETUINEN
 - COLLECTIEF
 - BINNENTUIN

Er wordt gestreefd naar een **mix van woningtypes**. Het woonerf ontsluit de grondgebonden woningen met privétuin. Deze hebben een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen.

De **doorgangen** worden **geaccentueerd** d.m.v. kleinschalige appartementsblokken met maximaal 4 bouwlagen.

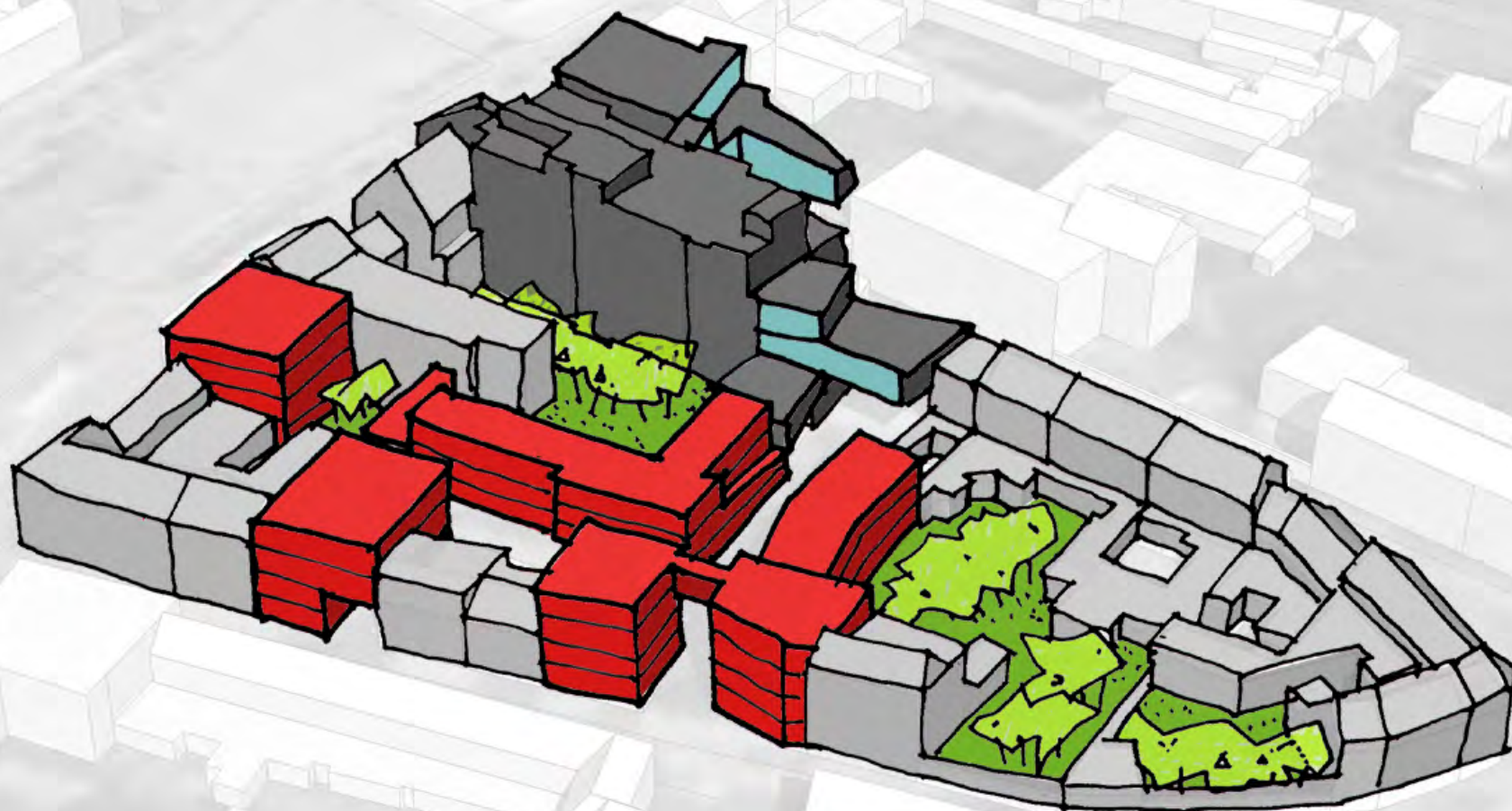
Het bouwblok wordt ook in de toekomst gekenmerkt door een **afwisseling in schaal**, bouwhoogte, kroonlijsten en dakvormen. Het is deze diversiteit die het karakter van dit historisch bouwblok bepalen.



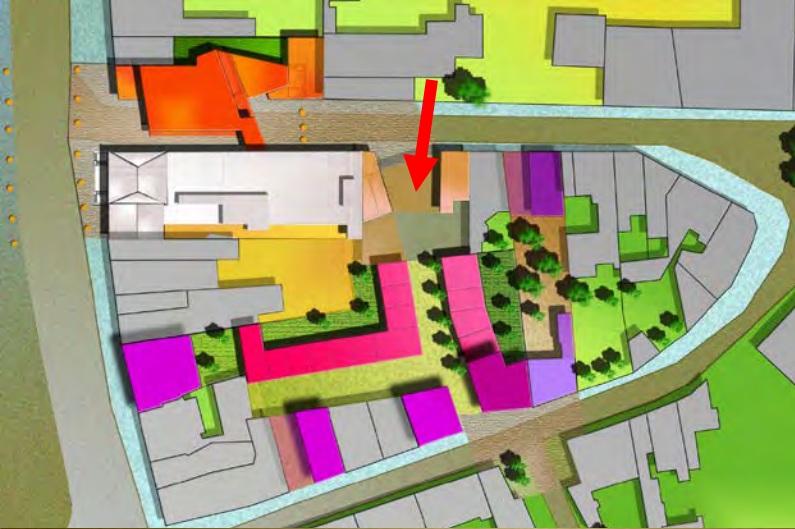


Wooneenheden	Bruto m ²	per wooneenheid		
grondgebonden woningen	1930 m ²	150	13	woningen
appartementen	2610 m ²	120	22	appartementen
			35	wooneenheden

Tussen het bestaand gemeentehuis en de horeca op de markt wordt een optimaal bezonde binnentuin voorzien. De horeca krijgt hierdoor een **aanvullend terras**, de westgevel van het gemeentehuis wordt opgenomen en ziet uit over deze binnentuin.



Zicht vanuit de Stationstraat op het woonerf met
de ingang van de rijwoningen



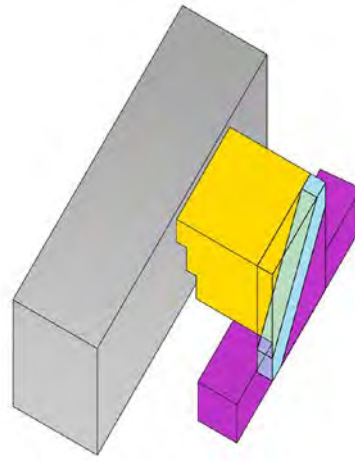
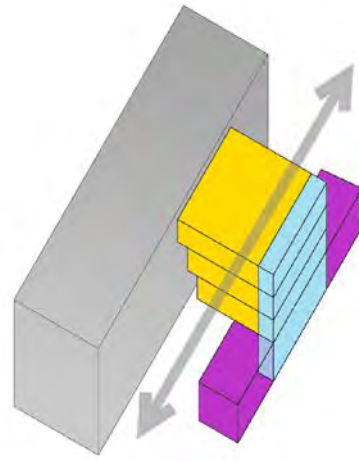
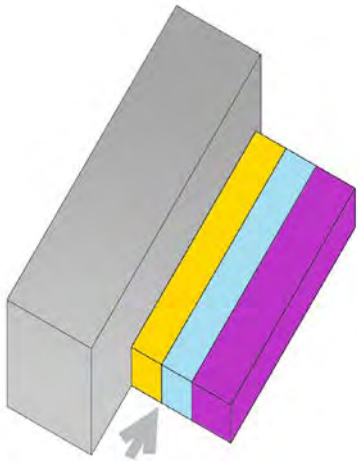
KCAP SITE

BAUHAUS

PICASSO

MVRDV
FARMAX

ADMINISTRATIEF CENTRUM



Indien bouwblok op
gelijkvloers wordt
gesloten wordt de
doorgang naar
markplein verhinderd

Door de nieuwbouw op
te tillen blijft de
Stationsstraat publiek
domein.

Publieke dienstverlening
situeert zich in de
nieuwbouw, per
verdieping aansluitend
bij haar diensten

De diensten zijn direct
voor het publiek
toegankelijk via een
heldere verticale
circulatie

De stapeling maakt de
verschillende clusters
duidelijk leesbaar.

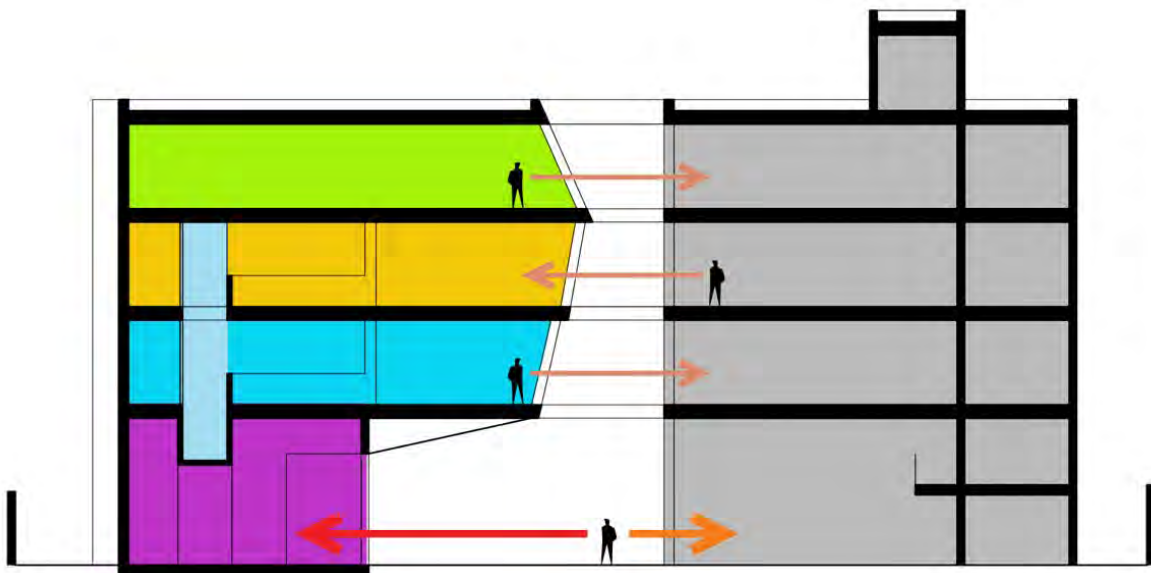
N0 leven en welzijn

N1 reizen en bewijzen

N2 bouwen en wonen

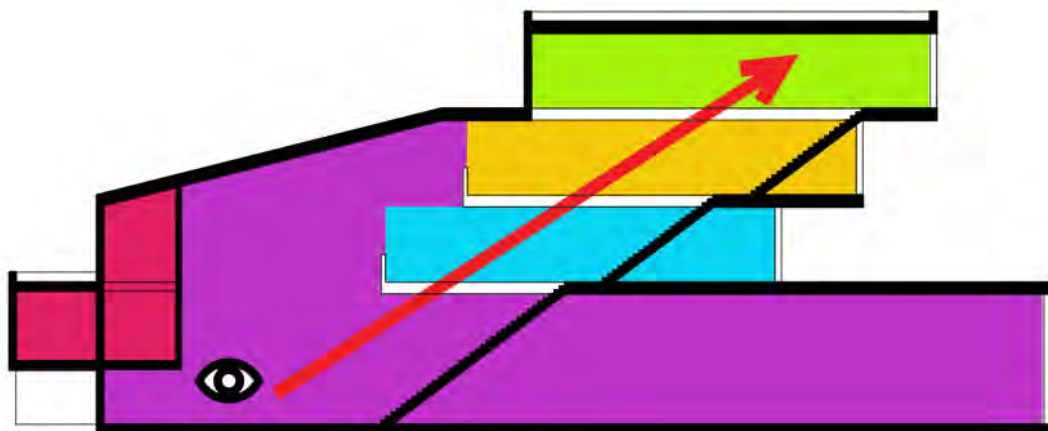
N3 cultuur en haven

CONCEPT ADMINISTRATIEF CENTRUM



Het bestaande Gemeentehuis en het nieuwe Administratief Centrum worden als **frontoffice en backoffice** met elkaar verbonden, waarbij het nieuwe Administratief Centrum een Open Huis voor de gemeentediensten van Beveren wordt.

DWARSSNEDE OVER STATIONSTRAAT



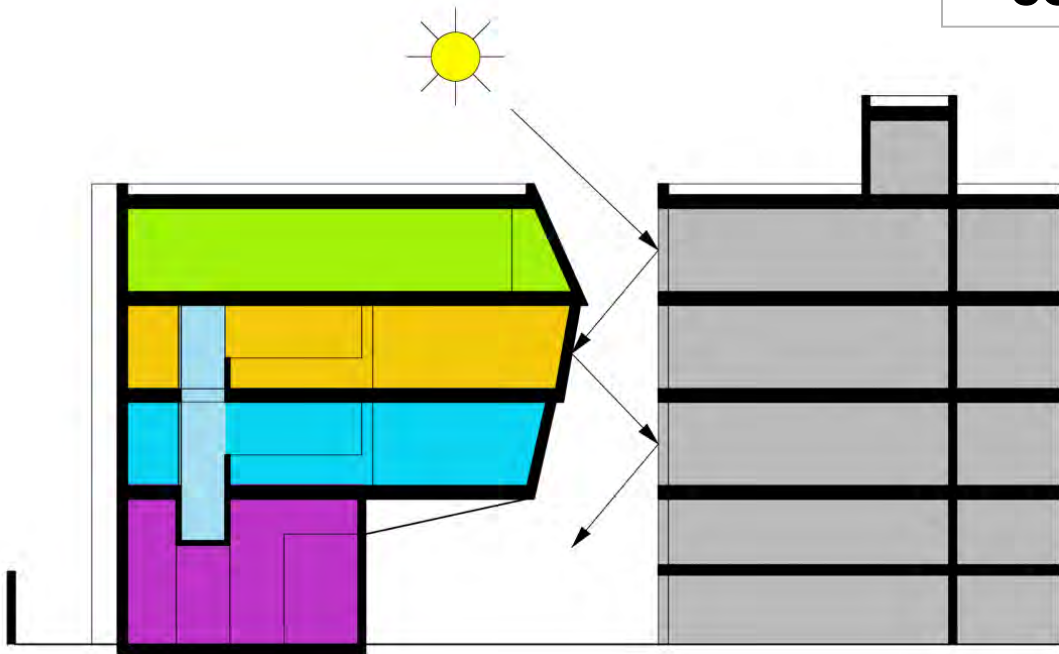
Vanuit de **nieuwe ingang** met ontvangst, informatiepunt en snelloket zijn de **verschillende diensten visueel** overzichtelijk gestapeld.

Door deze **gestapelde clustering** wordt de interne organisatie vanuit de ontvangstbalie onmiddellijke duidelijk

Om de leesbaarheid van het AC verder te versterken valt de **vertikale circulatie** volledig samen met de **visuele as**.

LANGSSNEDE NIEUW AC

CONCEPT ADMINISTRATIEF CENTRUM



We streven naar een toegankelijk, **laagdrempelig** gebouw met een **duidelijke stijl**. De visuele relaties binnen en buiten worden hiervoor ingezet.

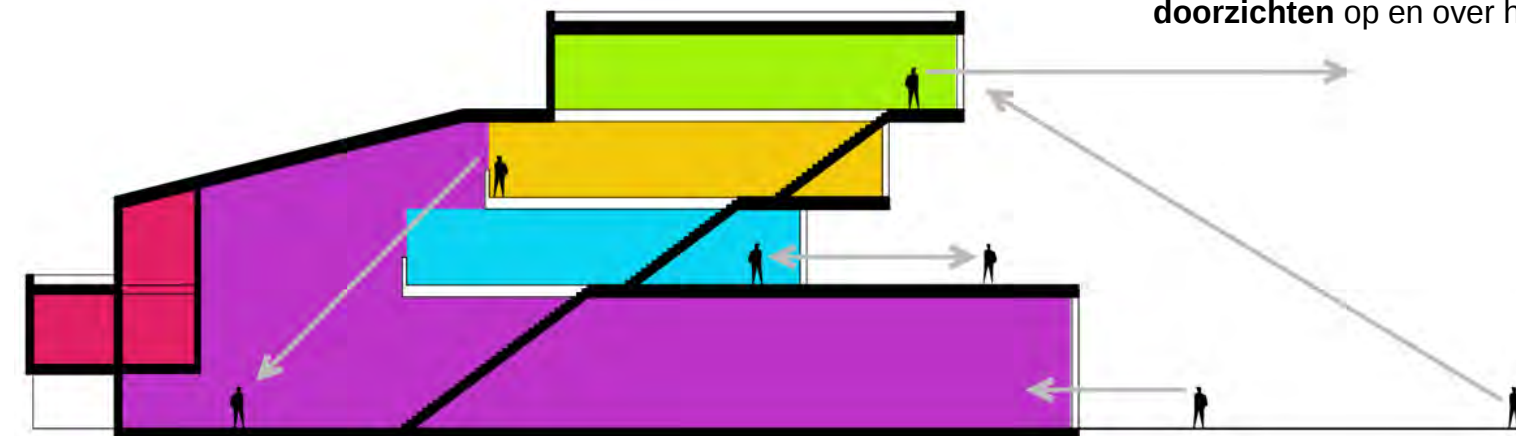
De stapeling van het programma is **zichtbaar vanop de Grote Markt**.

Alle ruimten hebben een **visuele relatie** met de centrale **ontvangsthal**

Op de verdieping wordt een publiek **toegankelijke buitenruimten** voorzien die de relatie met het stedelijk weefsel versterken

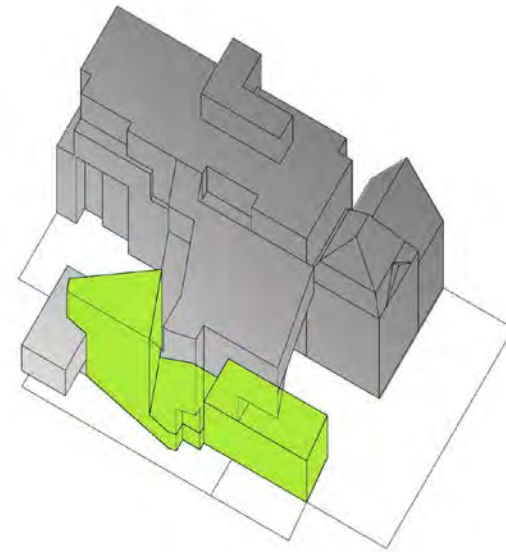
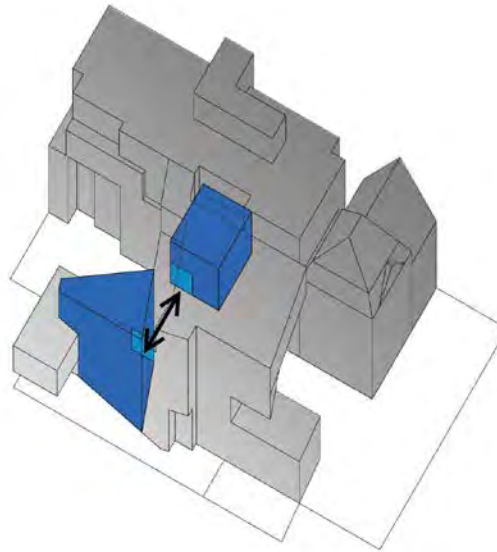
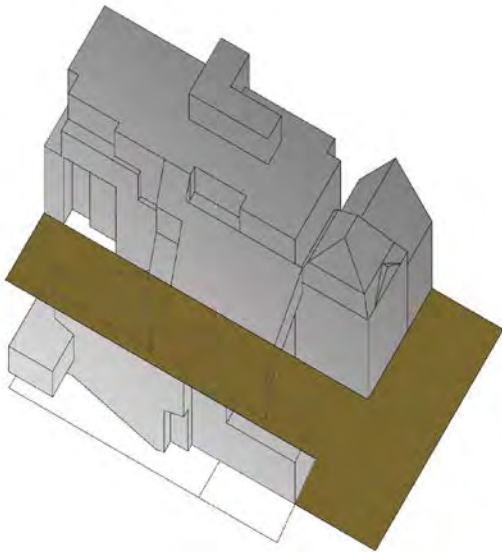
Vanuit de centrale circulatie zijn er **verschillende doorzichten** op en over het centrum van Beveren

DWARSSNEDE OVER STATIONSTRAAT



LANGSSNEDE NIEUW AC

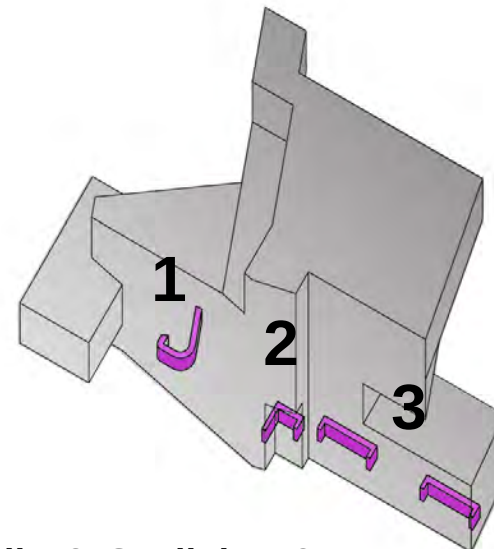
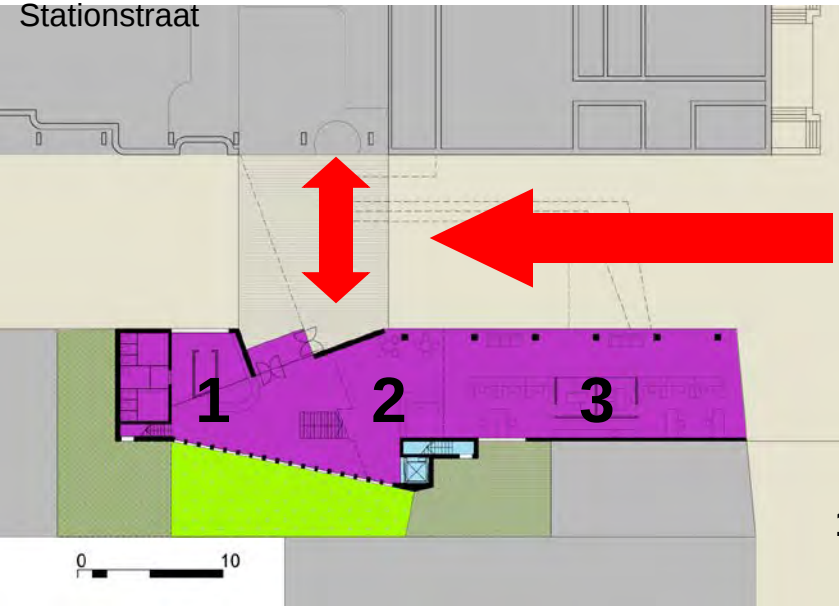
ORGANISATIE ADMINISTRATIEF CENTRUM



Het nieuwe Ac krijgt samen met het oude Gemeentehuis een formele voorkant aan de Grote Markt. **Dit plein** trekt de bezoeker in de Stationstraat

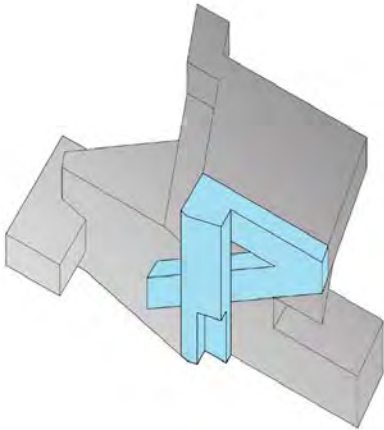
De **nieuwe toegang** tot het AC bevindt zich ter hoogte van de bestaande ingang van het Gemeentehuis.

Het gelijkvloers is één **overzichtelijke publieke ruimte**

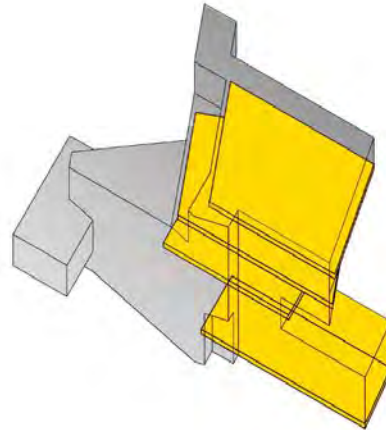


1. Ontvangstbalie, 2. Snelloket, 3. "Leven en welzijn"

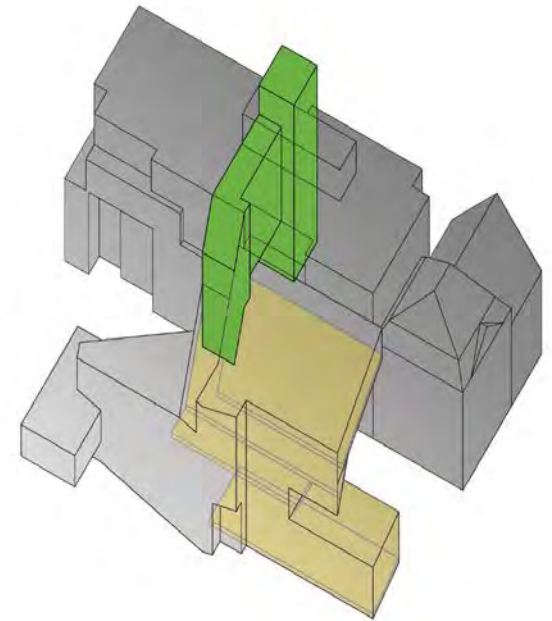
ORGANISATIE ADMINISTRATIEF CENTRUM



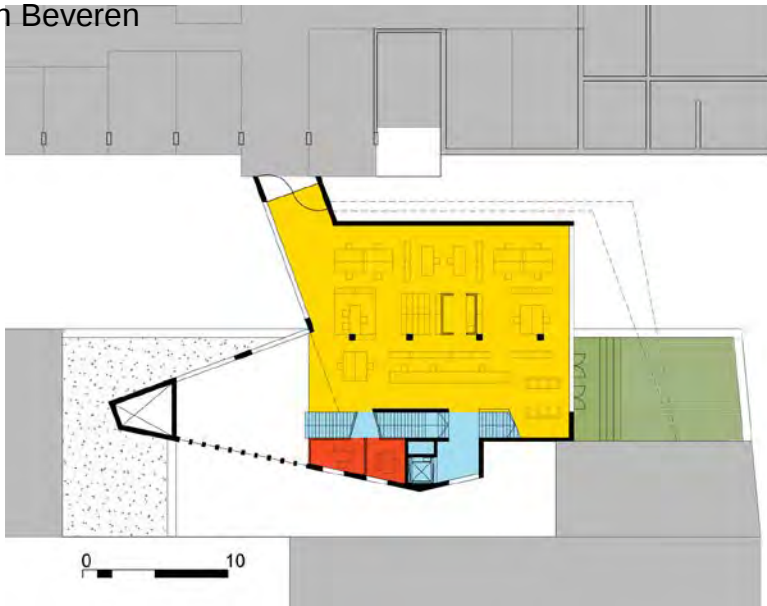
Duidelijke circulatie
gegroepeerd aan oostgevel,
doorzichten over en naar centrum
van Beveren

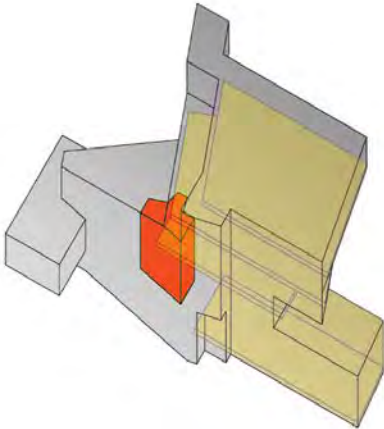


Circulatie geeft toegang tot **4 plateau**
voor verschillende geclusterde
diensten

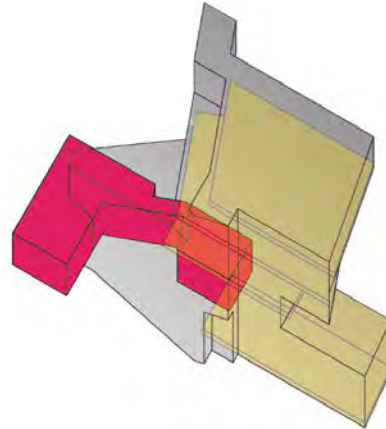


De plateaus vormen het **frontoffice**, per
verdieping is er toegang tot de verschillende
diensten in het bestaande gemeentehuis.
Deze vormen de **backoffice**

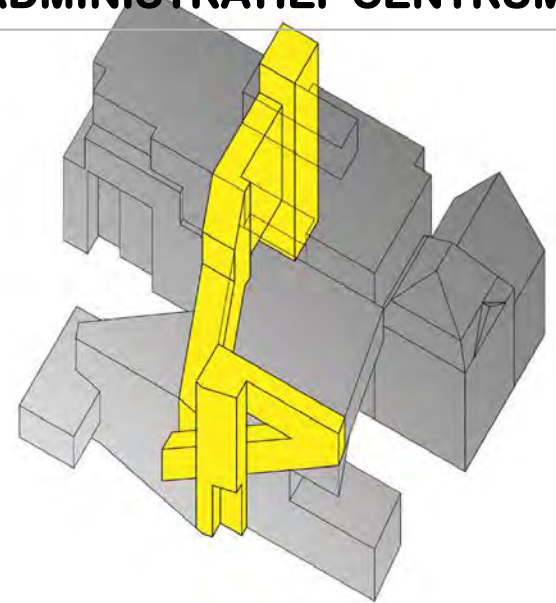




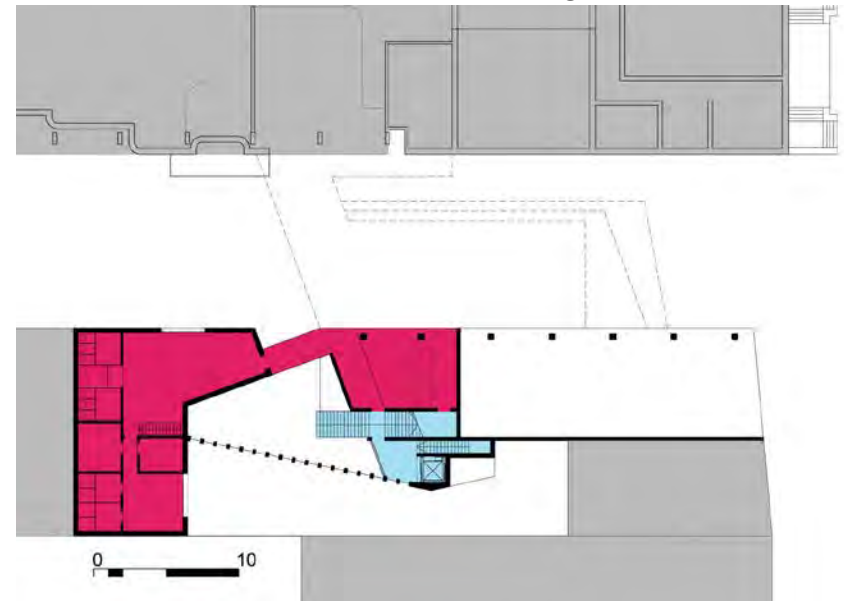
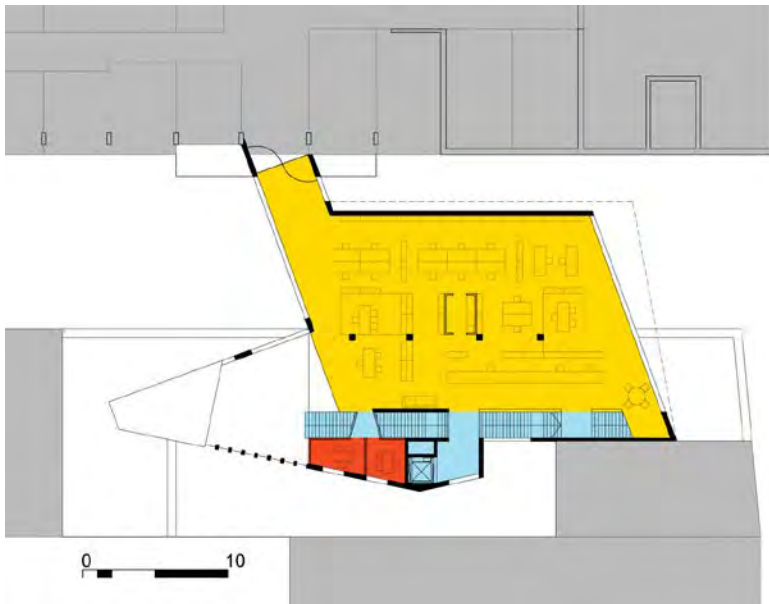
In de Oostgevel zijn **gesloten overleg, vergaderruimtes** uitgespaard voor voldoende privacy op elk niveau

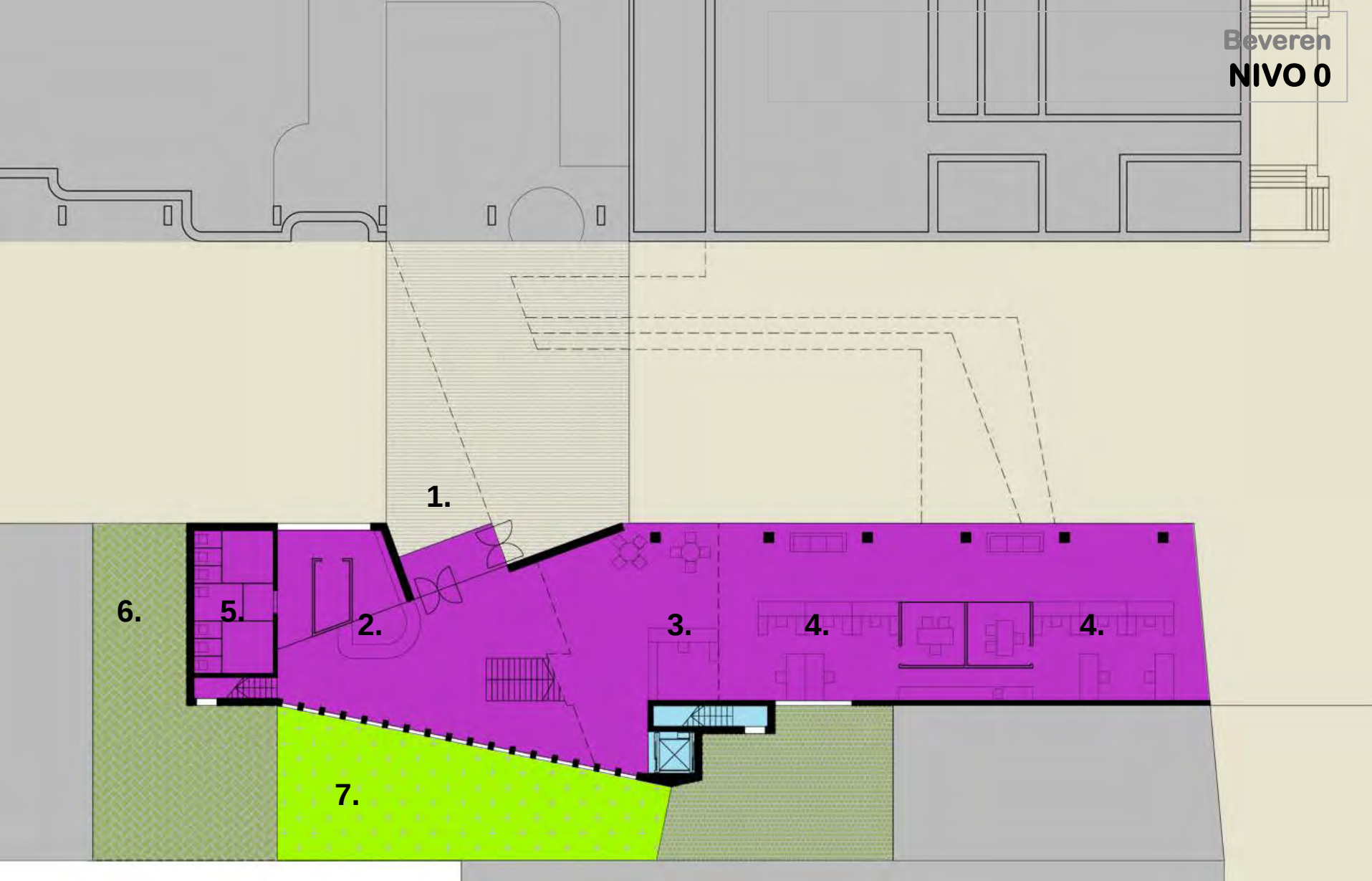


De mezzanine bevat de **dienstruimten** voor het personeel, sanitair, omkleedruimtes, serverlokaal, ICT

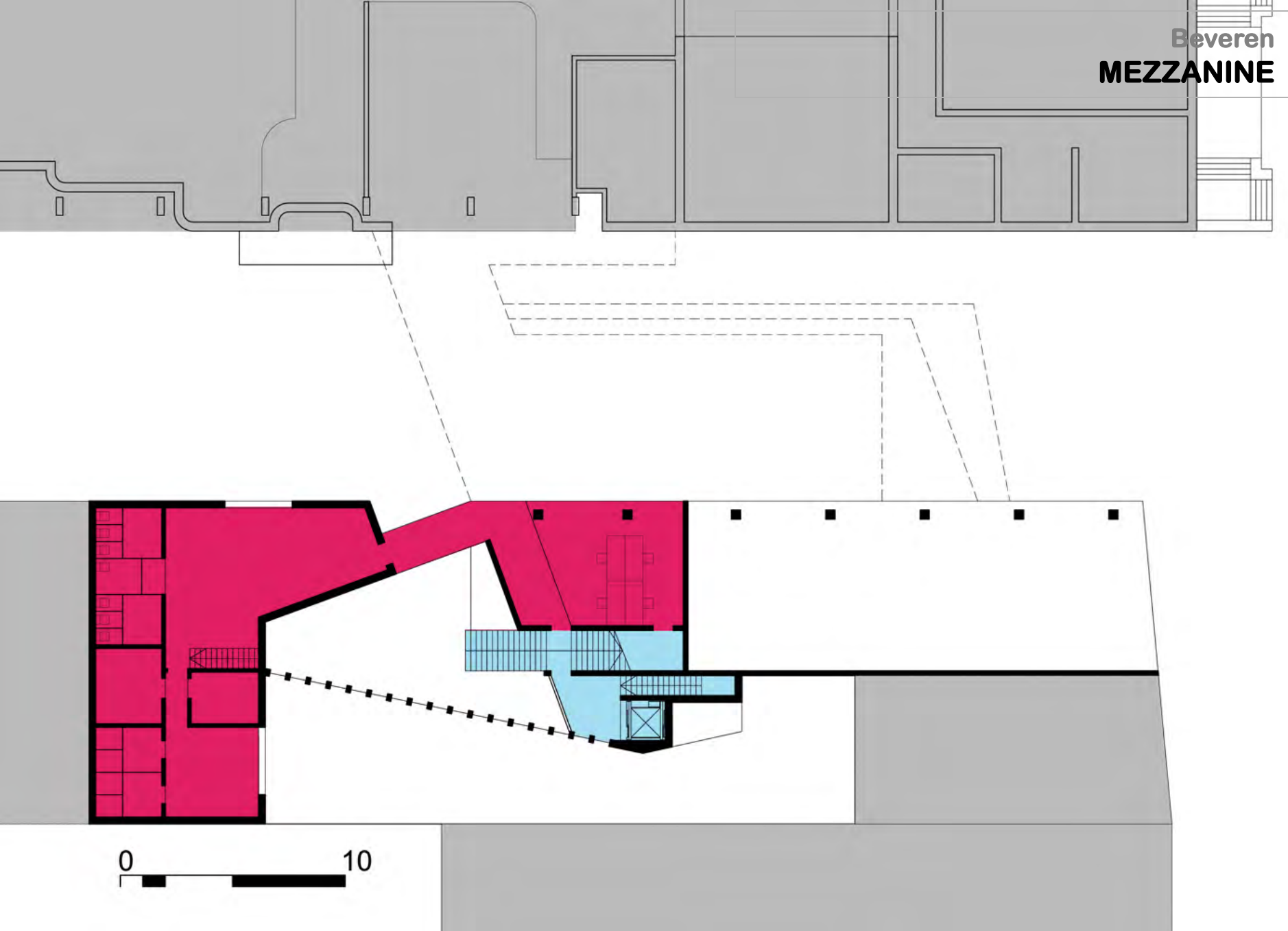


De binding frontoffice – backoffice levert de noodzakelijke **evacuatiewegen**

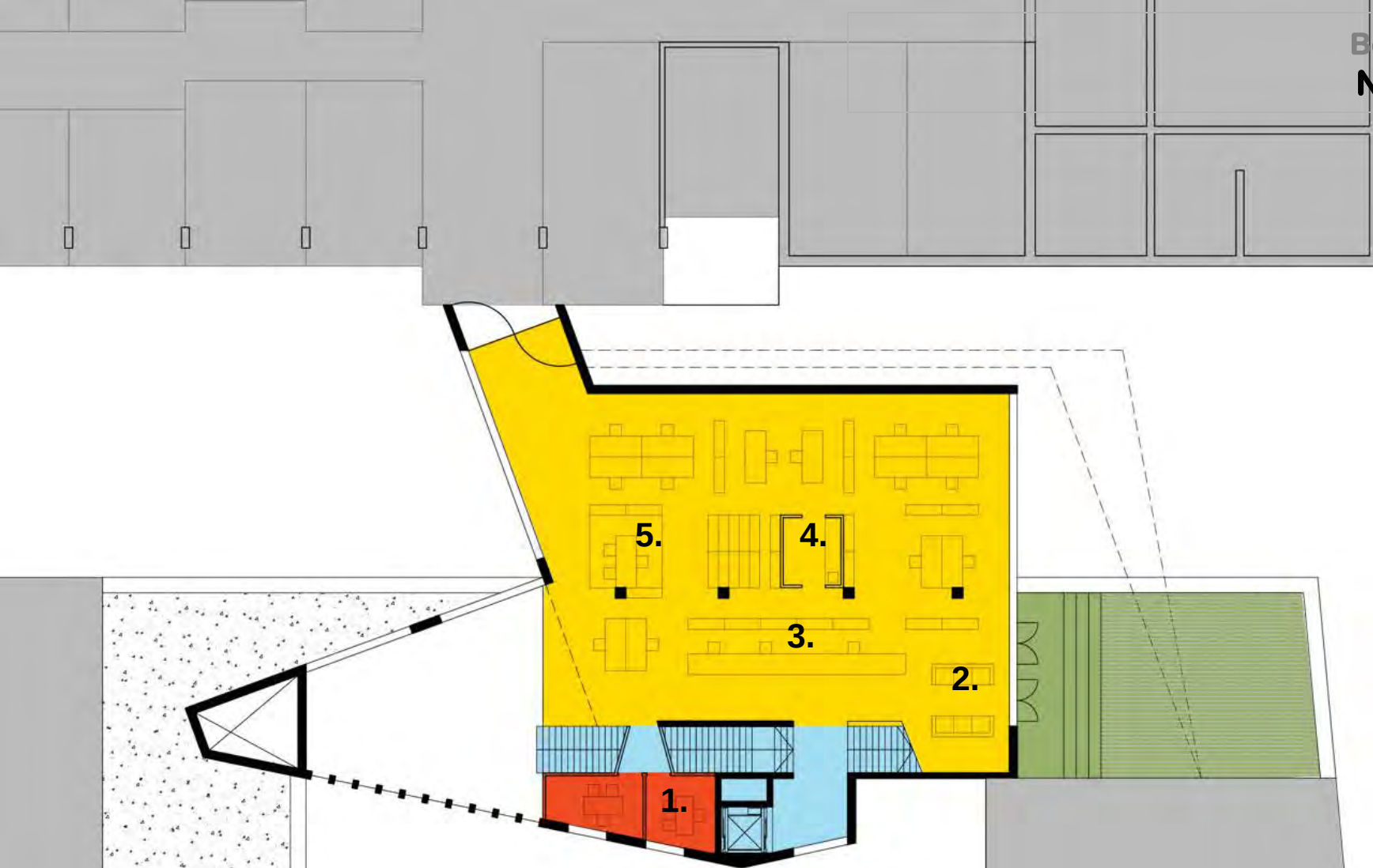




**Gelijkvloers(345m²): 1. inkom , 2. verwijsbalie, 3. snellok, 4. “Leven en welzijn”,
5. Publiek sanitair, 6. inkom personeel langs erfdienstbaarheid, 7. Binnentuin**



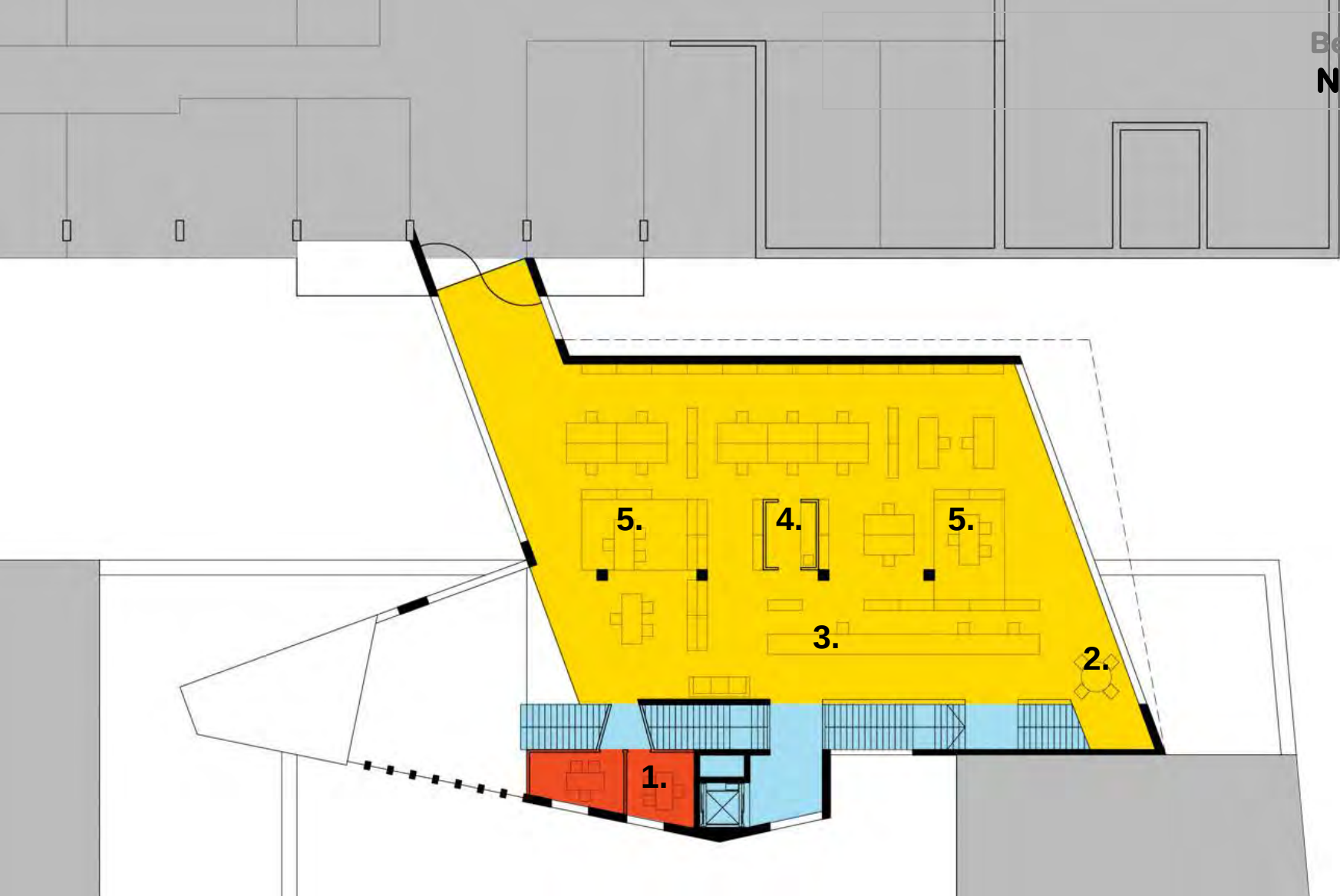
Mezzanine(207m²): personeelsruimten niet toegankelijk voor publiek, sanitair, kleedruimtes en server



Nivo 1(315m²): balie “reizen en bewijzen” met ontvangst wachtruimte aansluitend bij buitenruimte, frontoffice aansluitend bij bestaand gebouw. Aansluiting met bestuur : burgemeester en secretaris.

1. overlegruimtes aan Oostgevel.

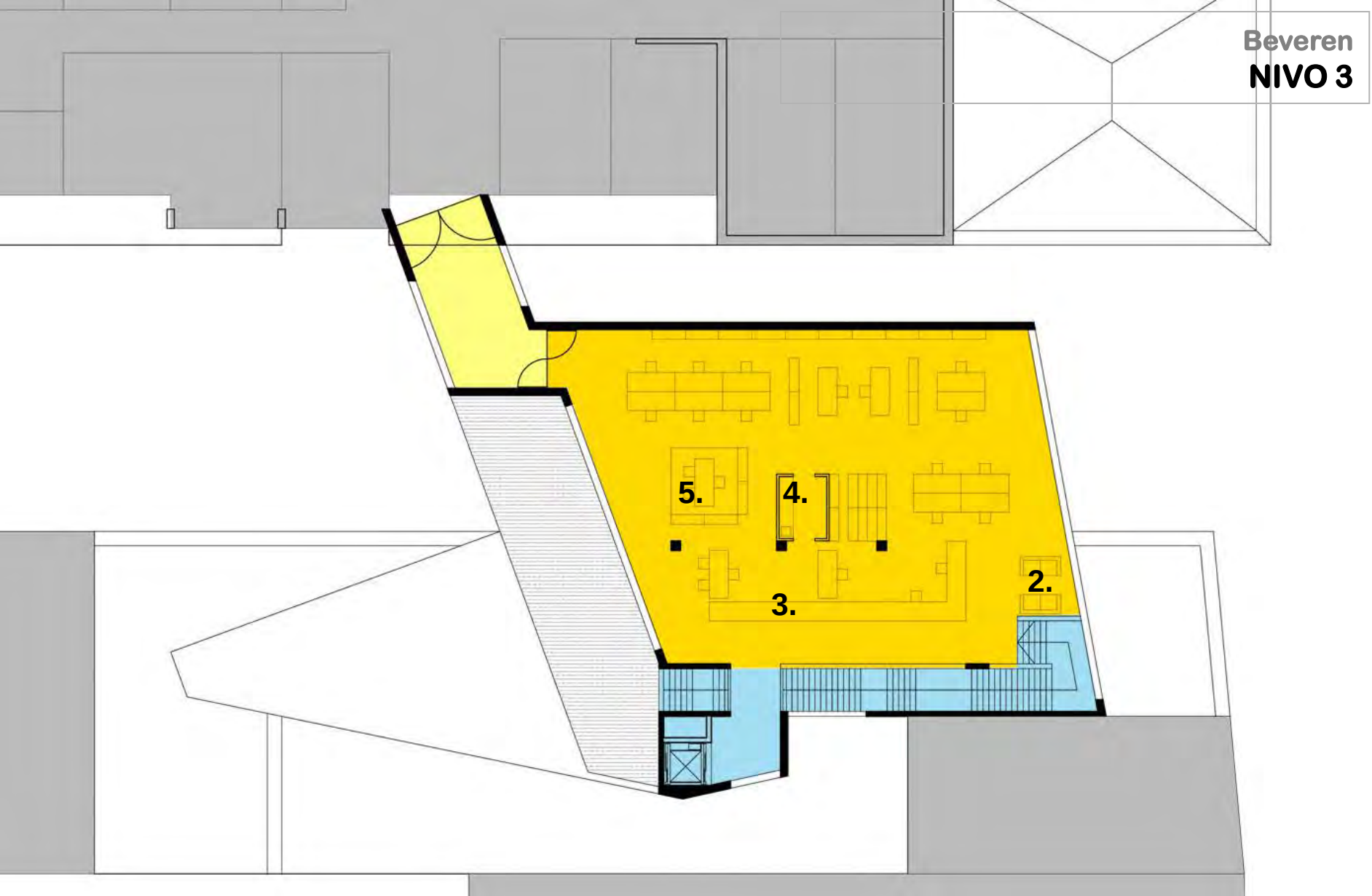
2. Wachtruimte, **3.** Balie, **4.** Copy/fax, **5.** Afgesloten overlegruimtes



Nivo 2(388m²): frontoffice “bouwen en wonen” met aansluitend backoffice in bestaand gebouw,

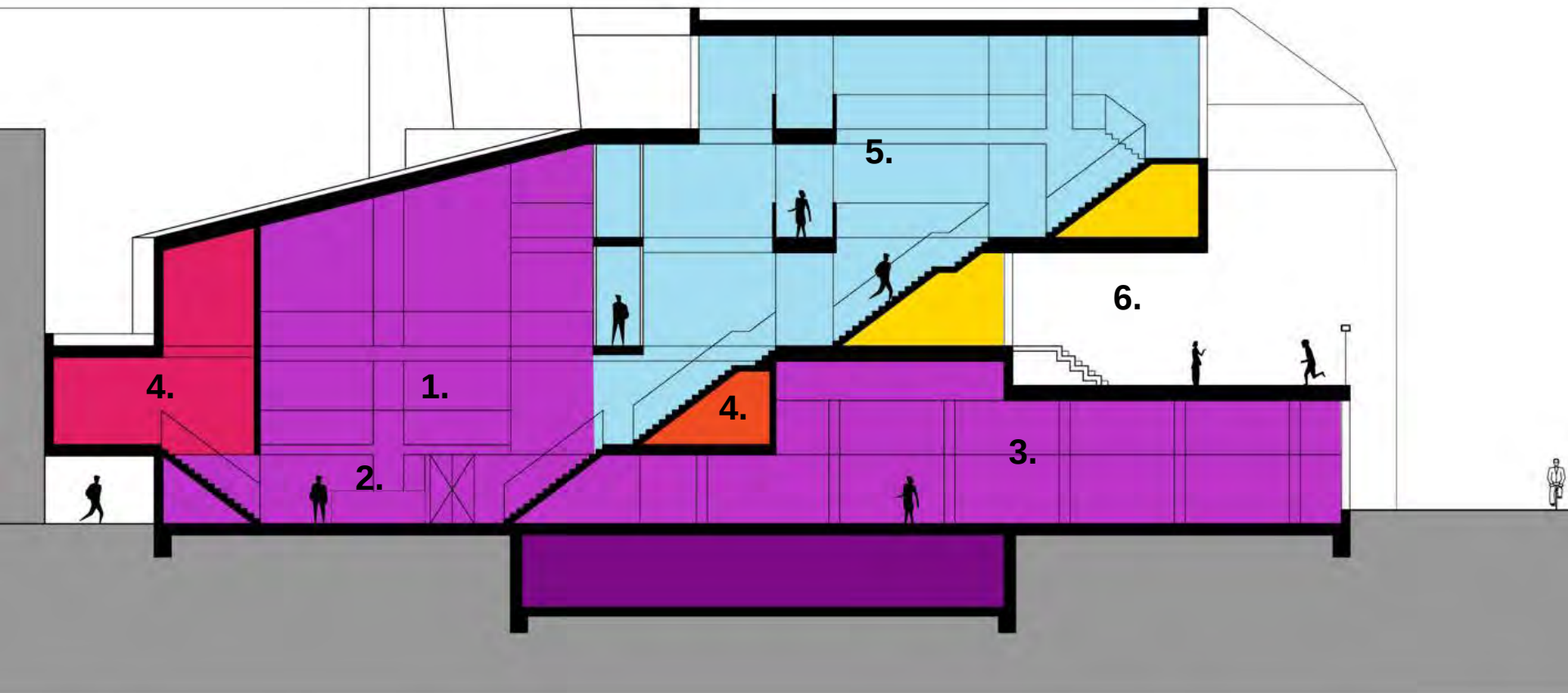
1. overlegruimtes aan Oostgevel.

2. Wachtruimte, 3. Balie, 4. Copy/fax, 5. Afgesloten overlegruimtes



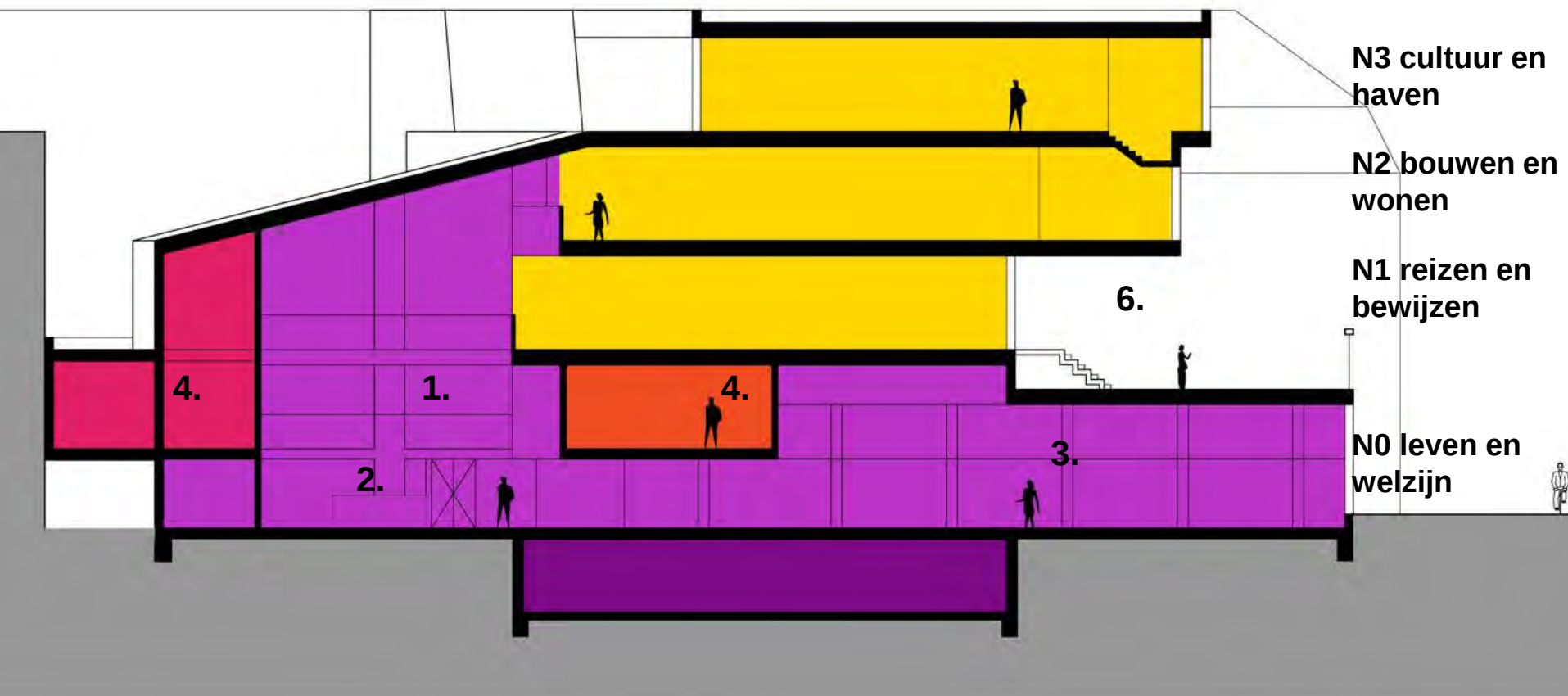
Nivo 3(348m²): frontoffice "cultuur en haven" met aansluitend backoffice in bestaand gebouw,

2. Wachtruimte, 3. Balie, 4. Copy/fax, 5. Afgesloten overlegruimtes



Langssnede nieuw Administratief Centrum:

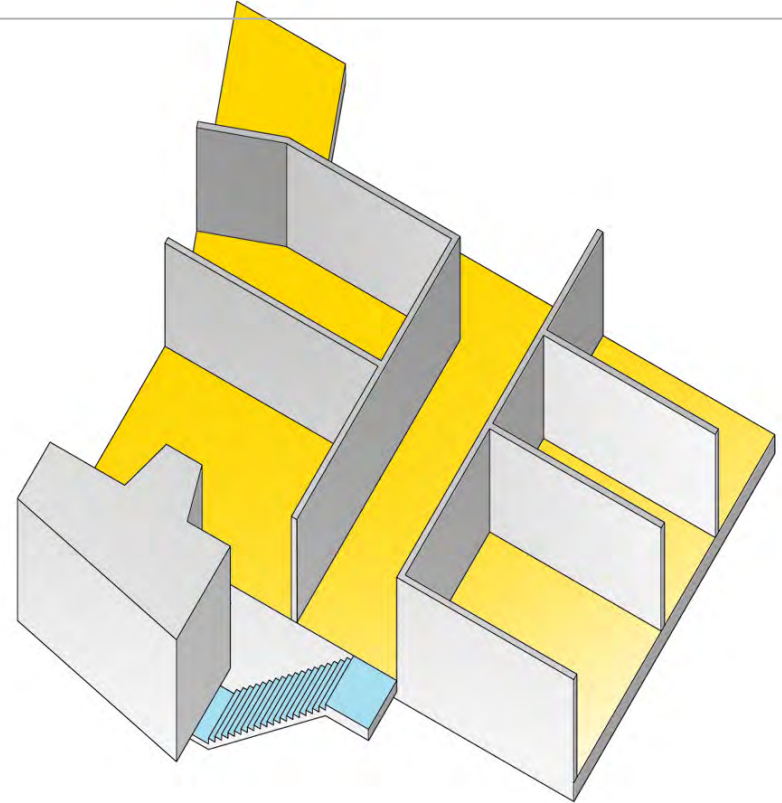
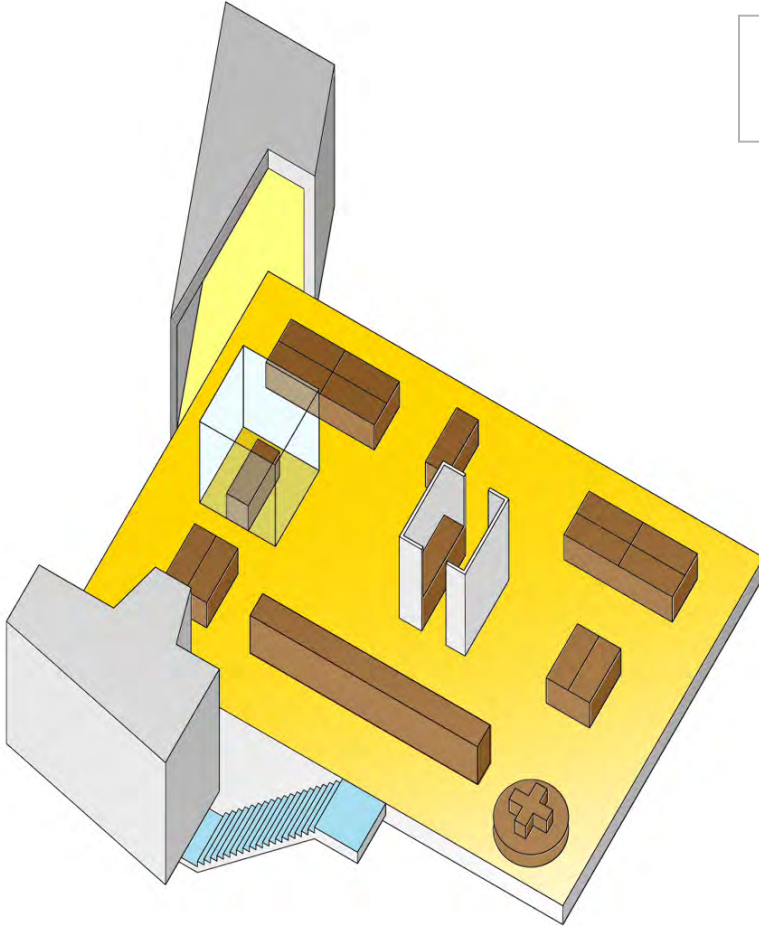
**1. Inkomhal, 2. Ontvangstbalie, 3. "leven en wonen", 4. Mezzanine, 5. Circulatie,
6. Stedelijk terras.**



Langssnede nieuw Administratief Centrum:

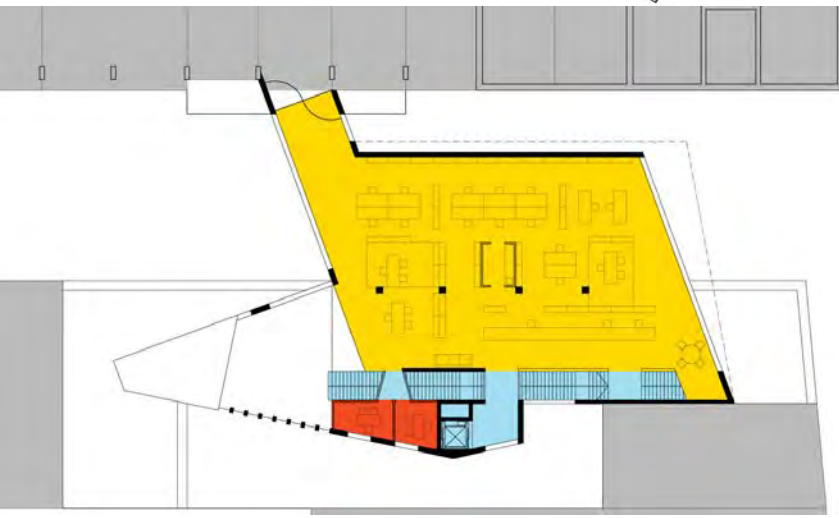
1. Inkomhal, 2. Ontvangstbalie, 3. "leven en wonen", 4. Mezzanine, 5. Circulatie, 6. Stedelijk terras.

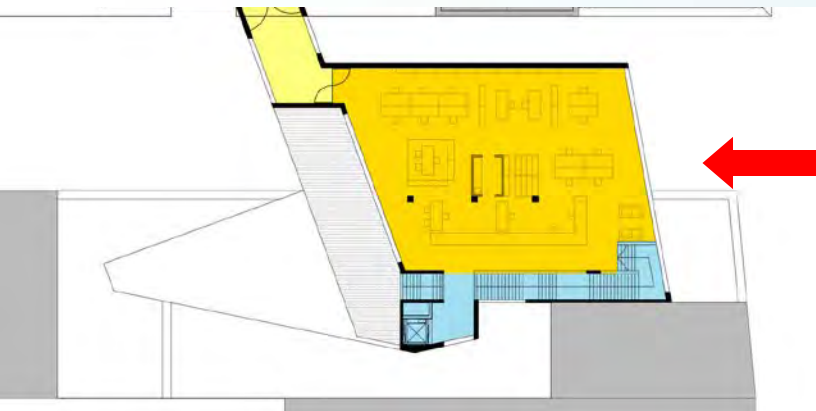
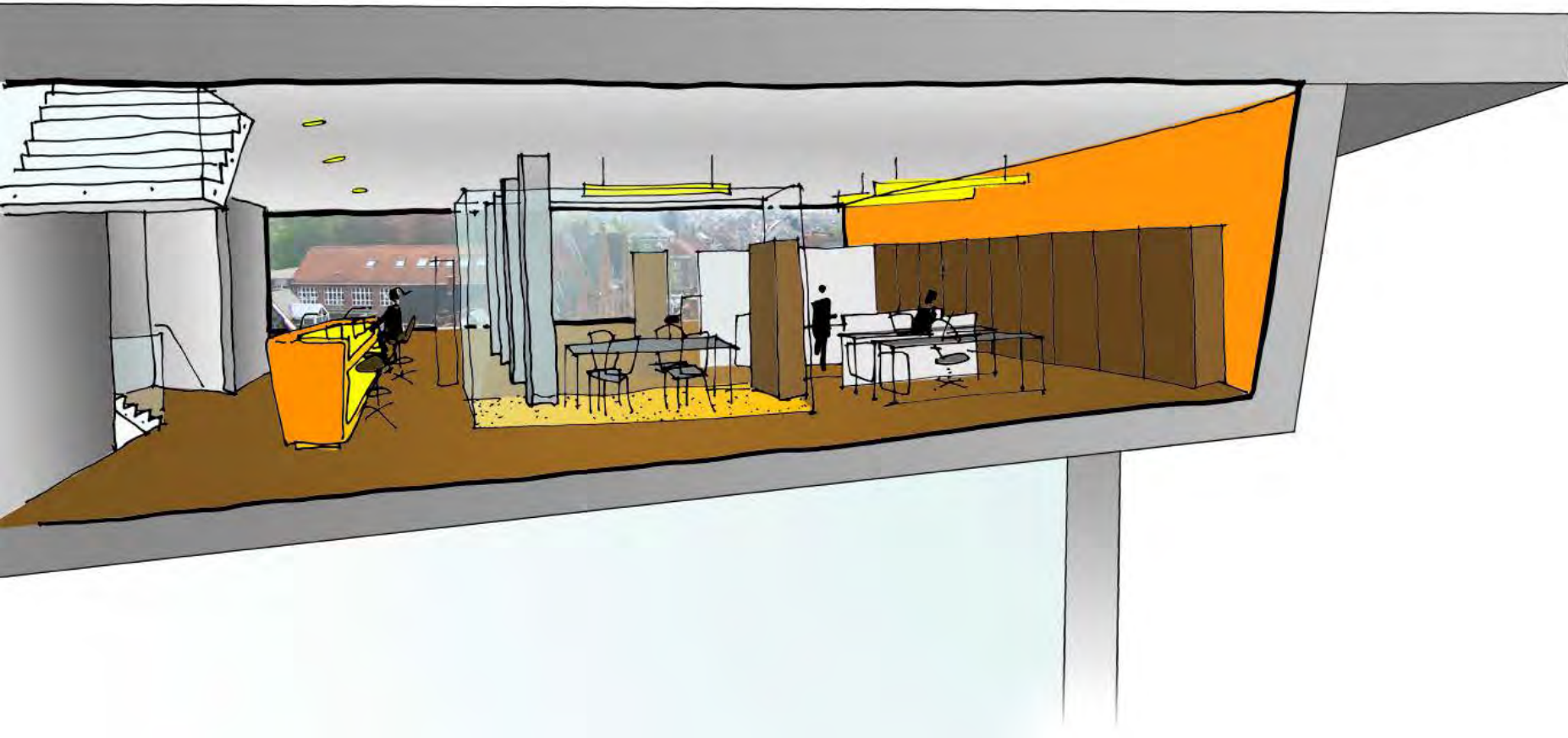
INRICHTING ADMINISTRATIEF CENTRUM



De verschillende plateaus zijn ingericht als **landschapskantoren** met ontvangstbalie, wachruimte, overleguimtes en werkplekken

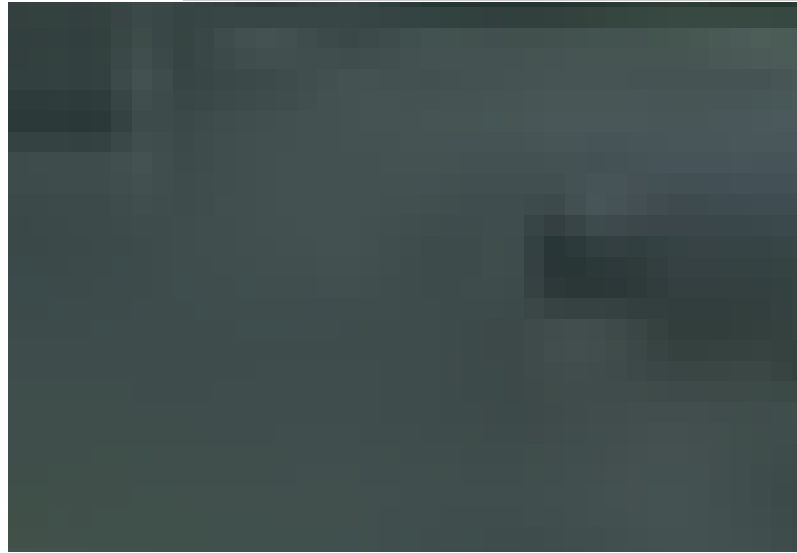
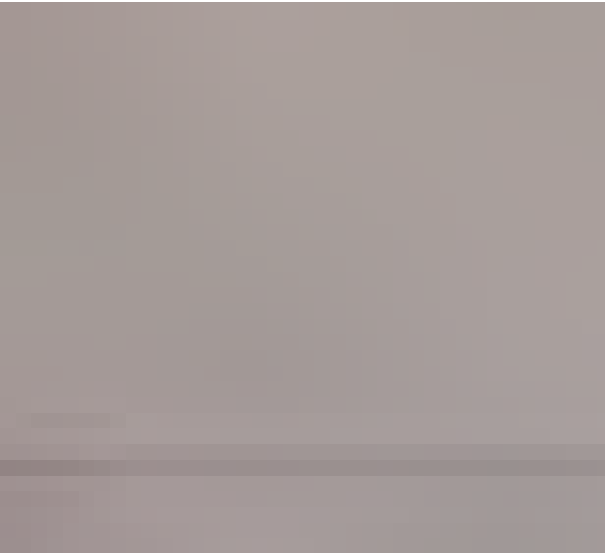
De verschillende plateaus kunnen flexibel ingericht worden als **klassieke kantoorruimtes**



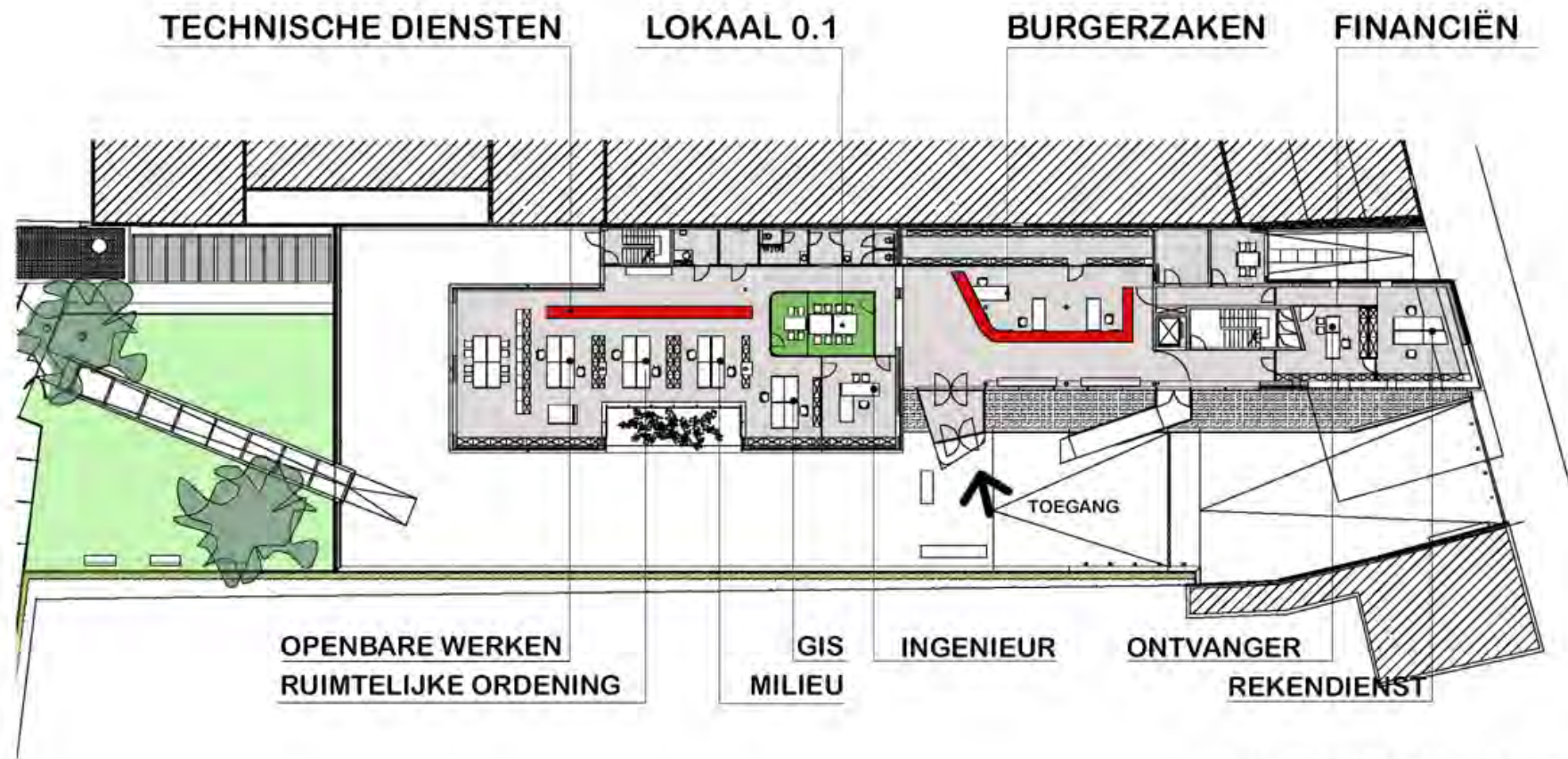


Zicht op landschapskantoor

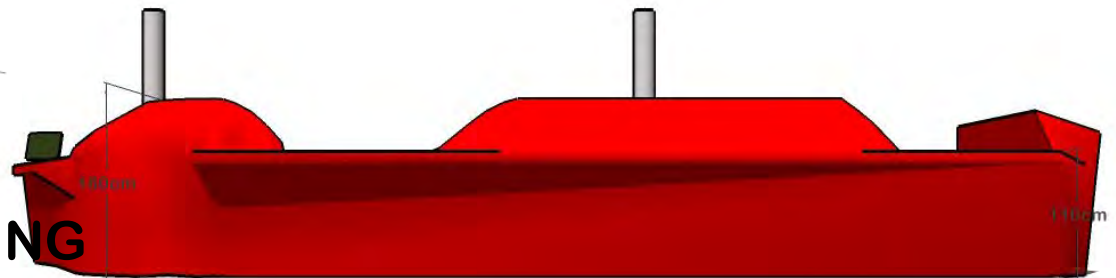
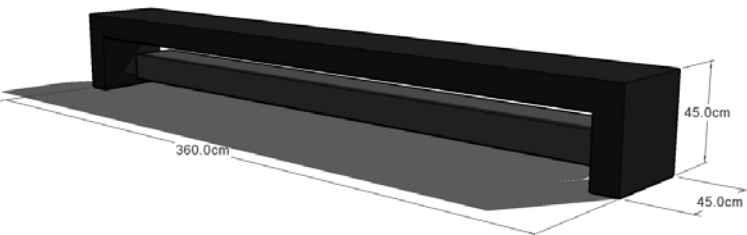
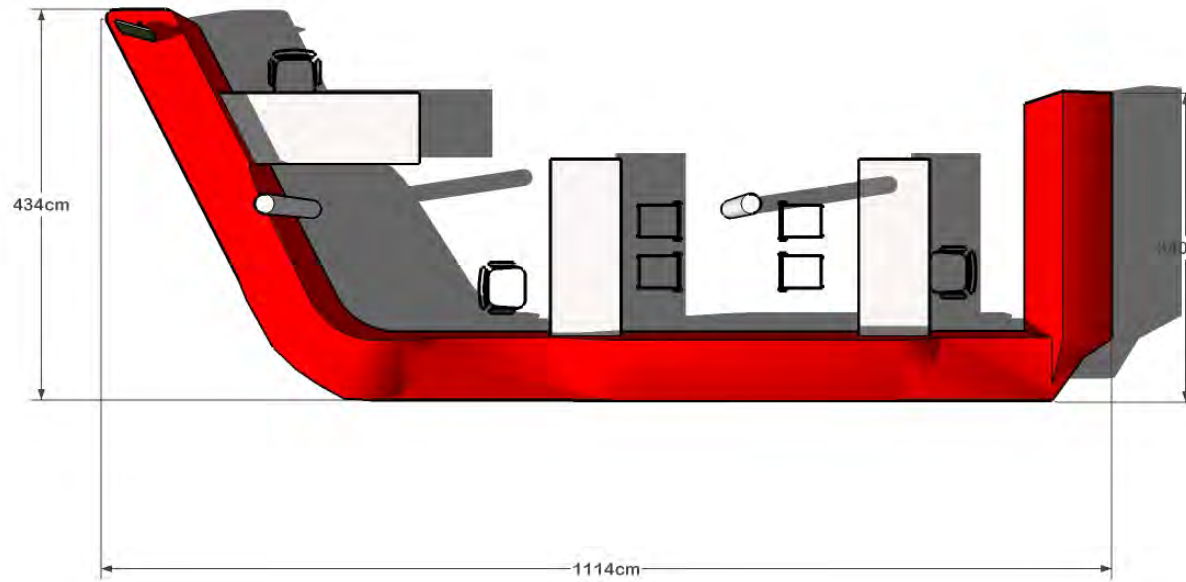
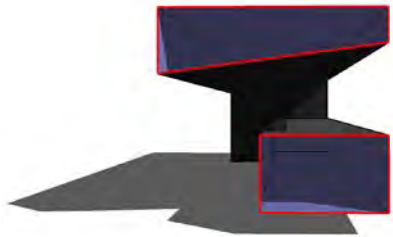
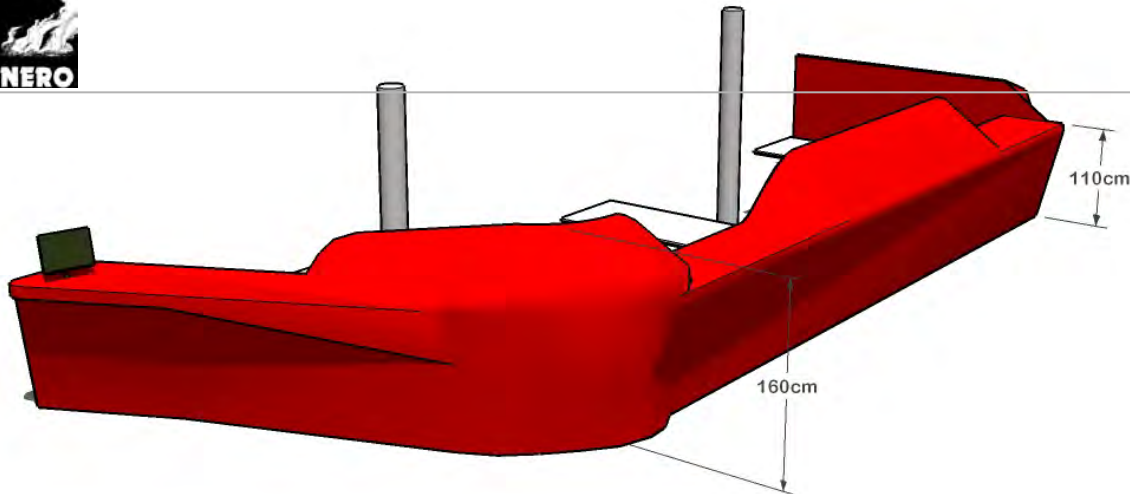
INRICHTING ADMINISTRATIEF CENTRUM



Referentiebeelden flexibele werkomgeving: stijl, transparant, overzichtelijk, huiselijk



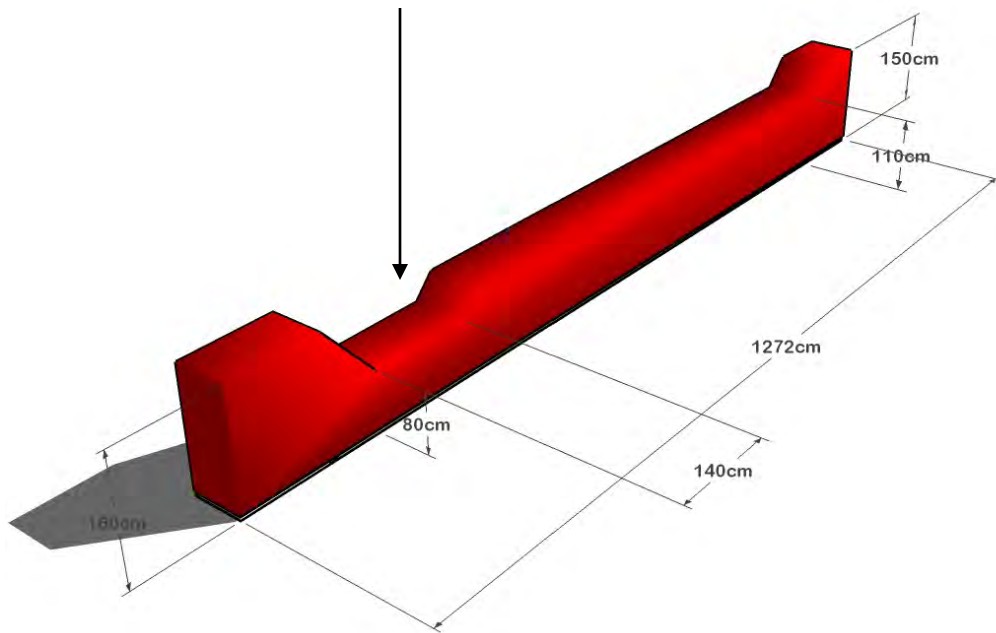
VERDIEPING +0
GEMEENTEHUIS DEERLIJK





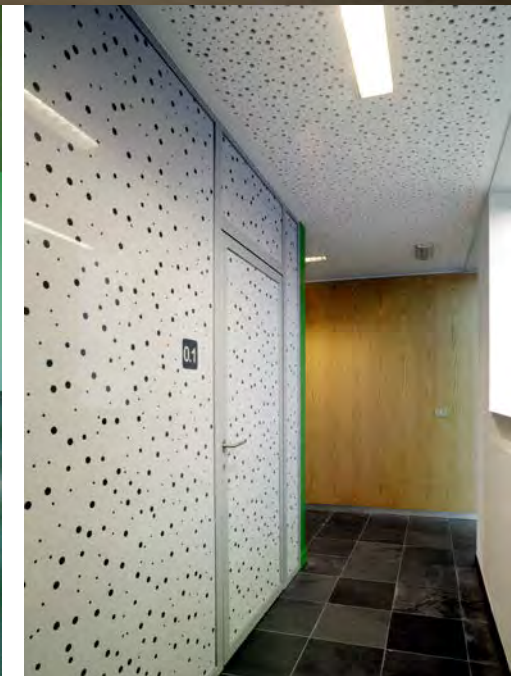


Verlaagde balie andersvaliden



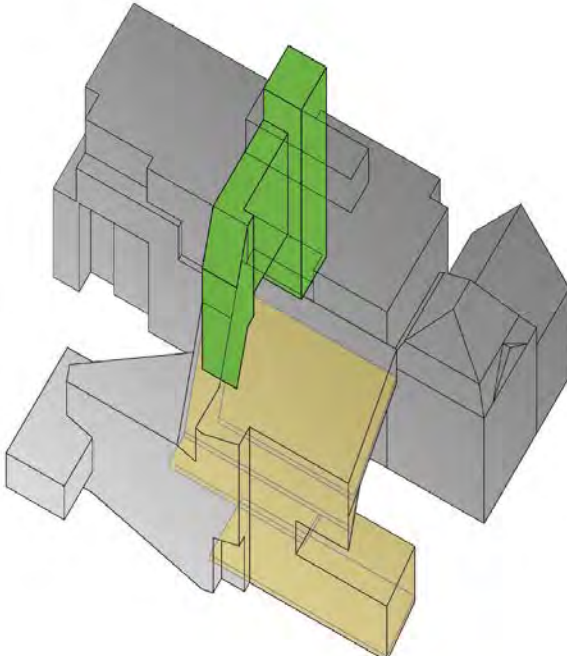
BALIE



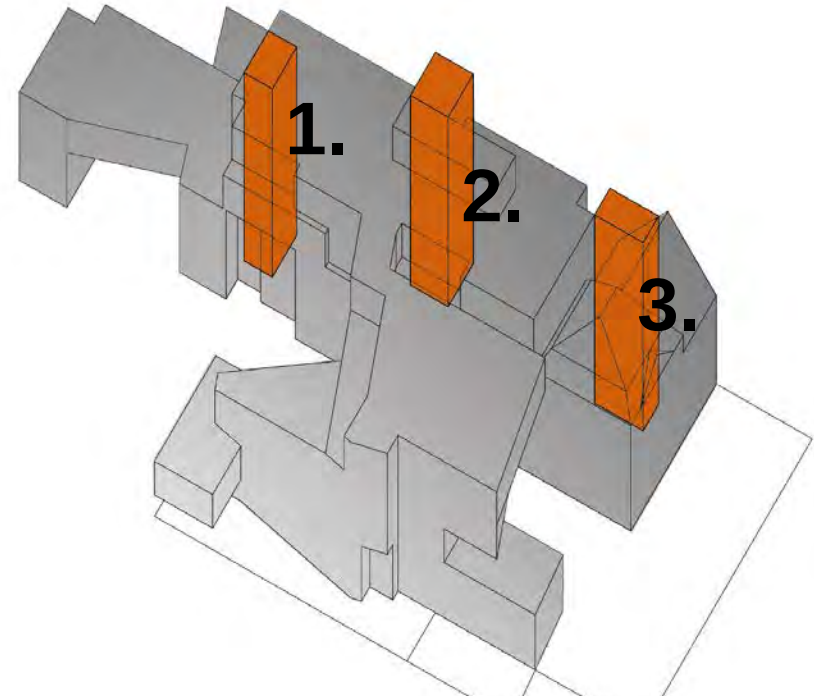
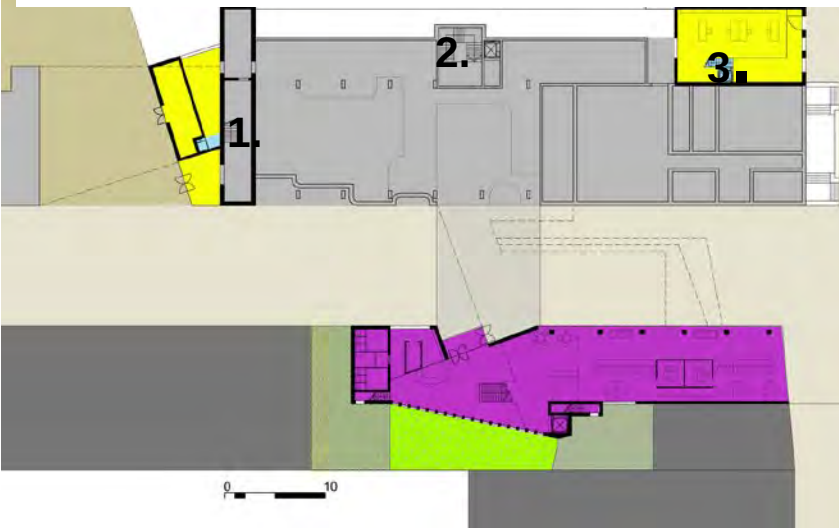




**GEMEENTEHUIS
ADMINISTRATIEF CENTRUM**

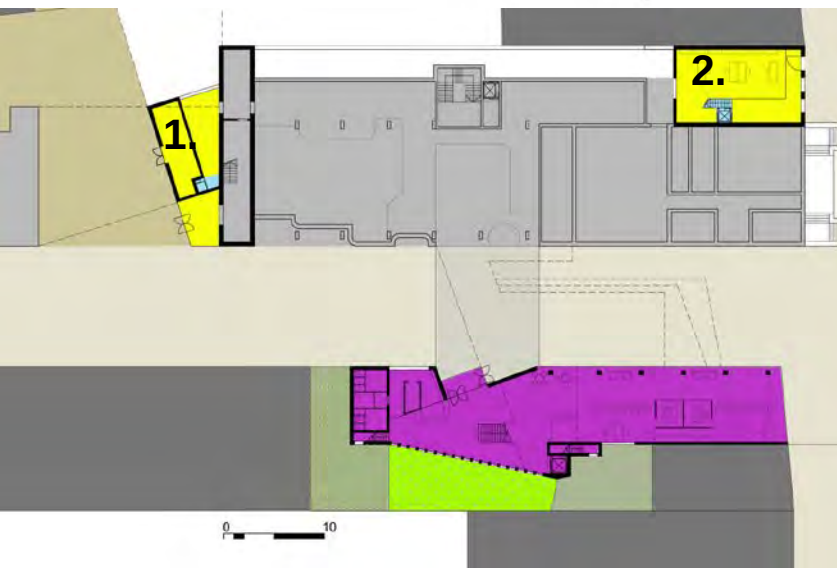
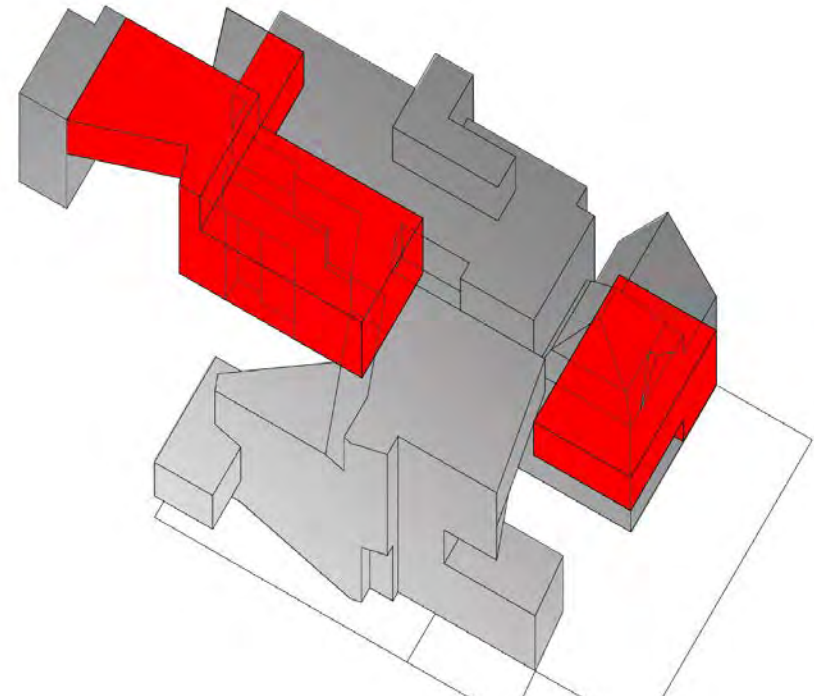
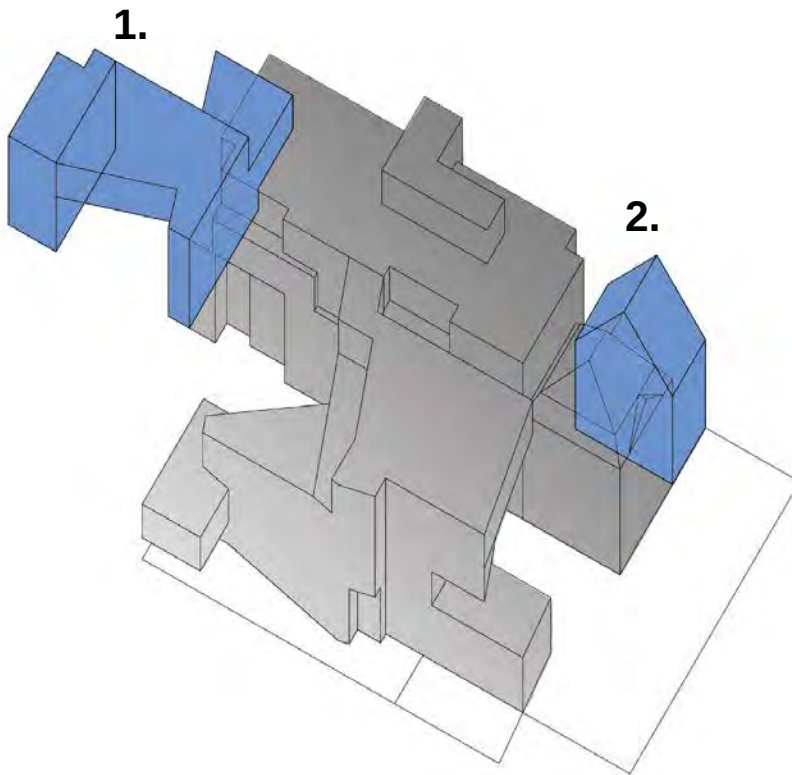


Het bestaande Gemeentehuis en het nieuwe Administratief Centrum worden als **frontoffice** en **backoffice** met elkaar verbonden,



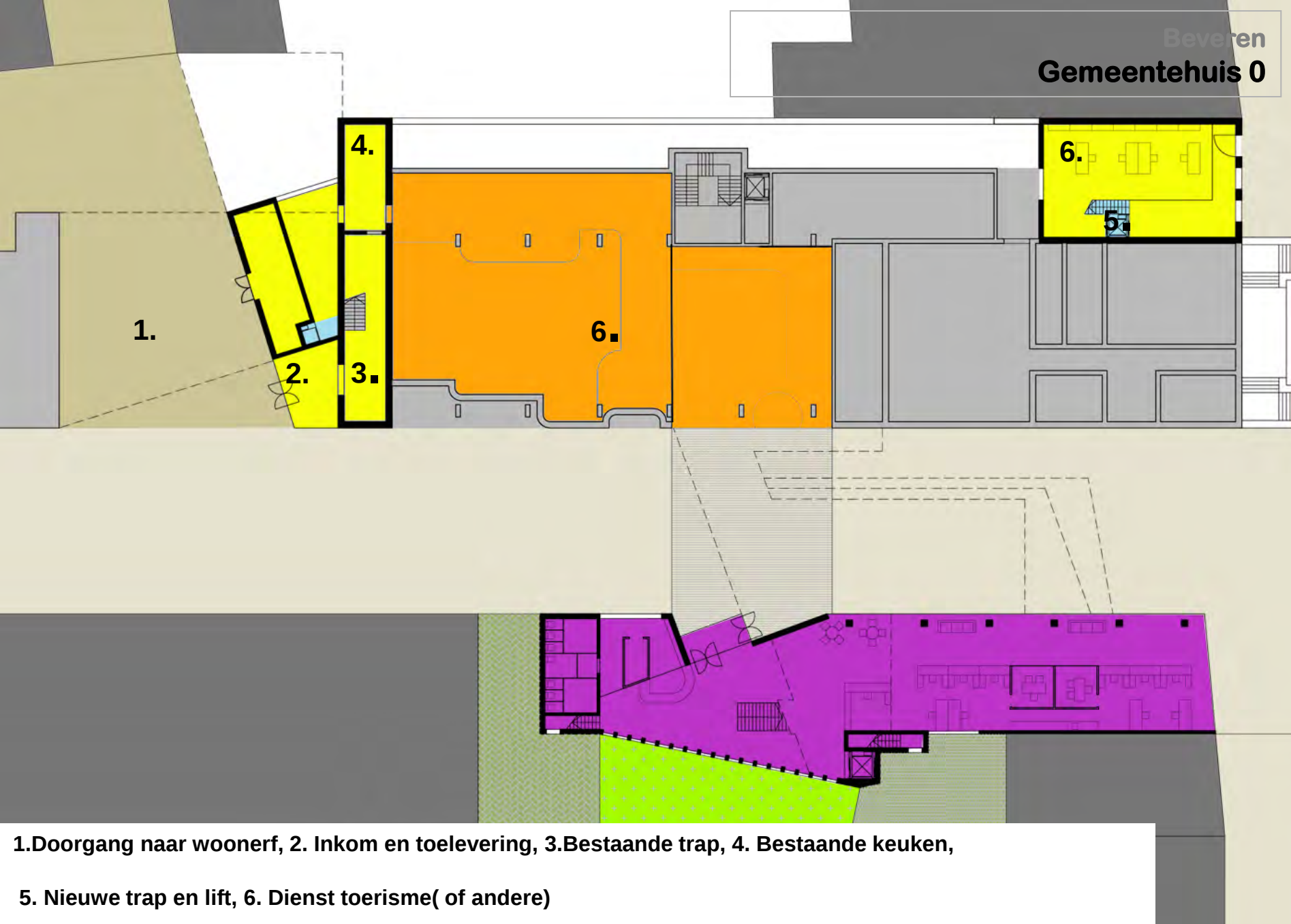
Rationaliseren van de **bestaande** circulatie.

1. Bestaande noodcirculatie wordt geïntegreerd in nieuwbouw refter en geoptimaliseerd
2. Bestaande hoofdcirculatie
3. Vernieuwde circulatie. De vele niveauverschillen gecreëerd door de continue uitbreidingen kunnen opvangen door binnen de woning waar zich nu de Dienst Toerisme bevind een nieuwe verticale circulatie te voorzien.

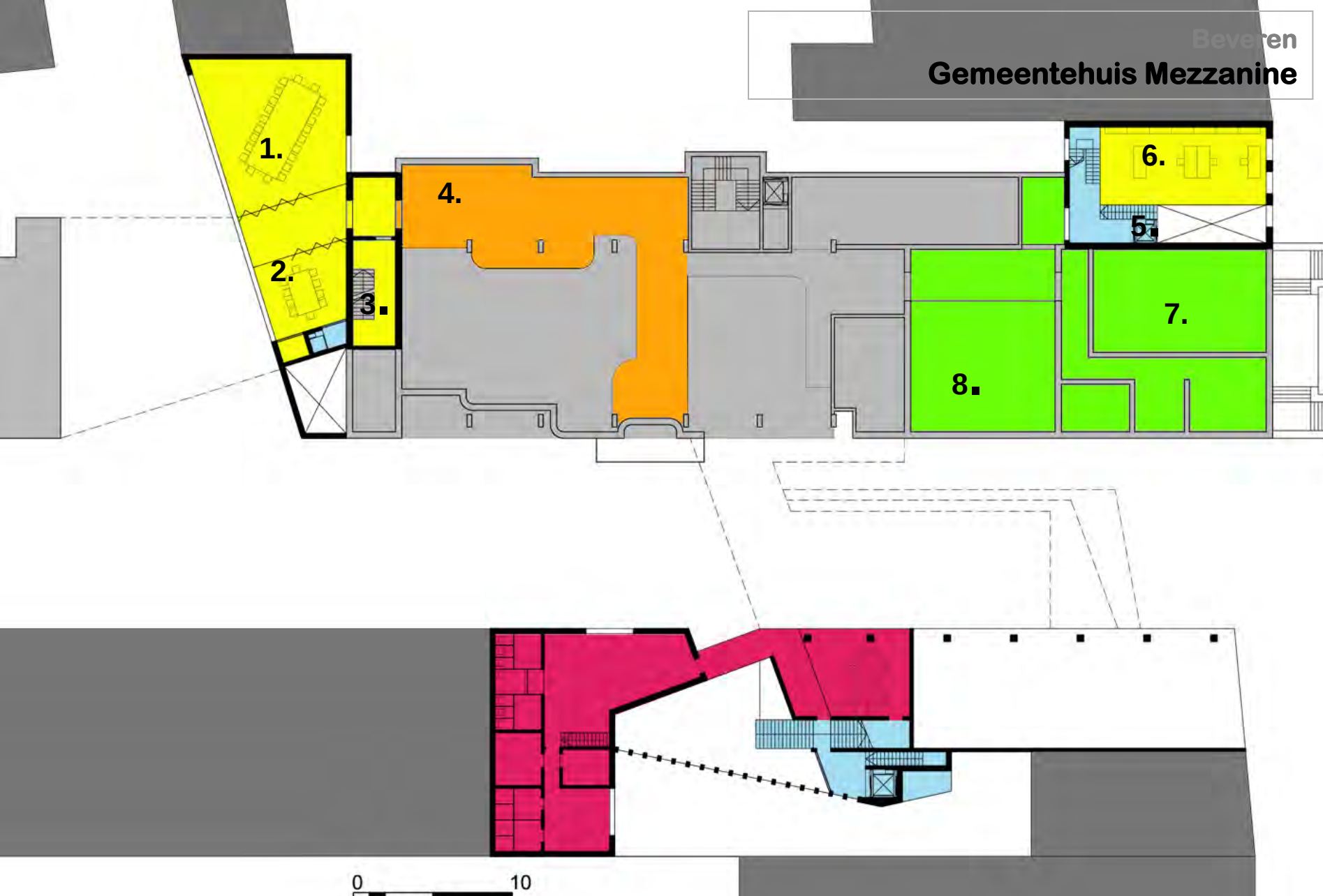


Twee ingrepen naast het bestaande gemeentehuis. Eén aan de zuidzijde ter vervanging van de woning Stationstraat nr 6. De andere ten noorden in de woning waar zich nu de Dienst Toerisme

1. Aan de zuidzijde voorzien we boven een ruime doorgang naar het binnengebied de nieuwe **refter keuken en bijkomende vergaderruimten**. Het refterblok staat in directe relatie met **raadzaal** zodat deze **flexibel** kan gebruikt worden onafhankelijk van het gemeentehuis
2. De **schepenzaal** en **nieuwe vergaderzaal** zijn ook **onafhankelijk** toegankelijk door de ingreep in dienst toerisme

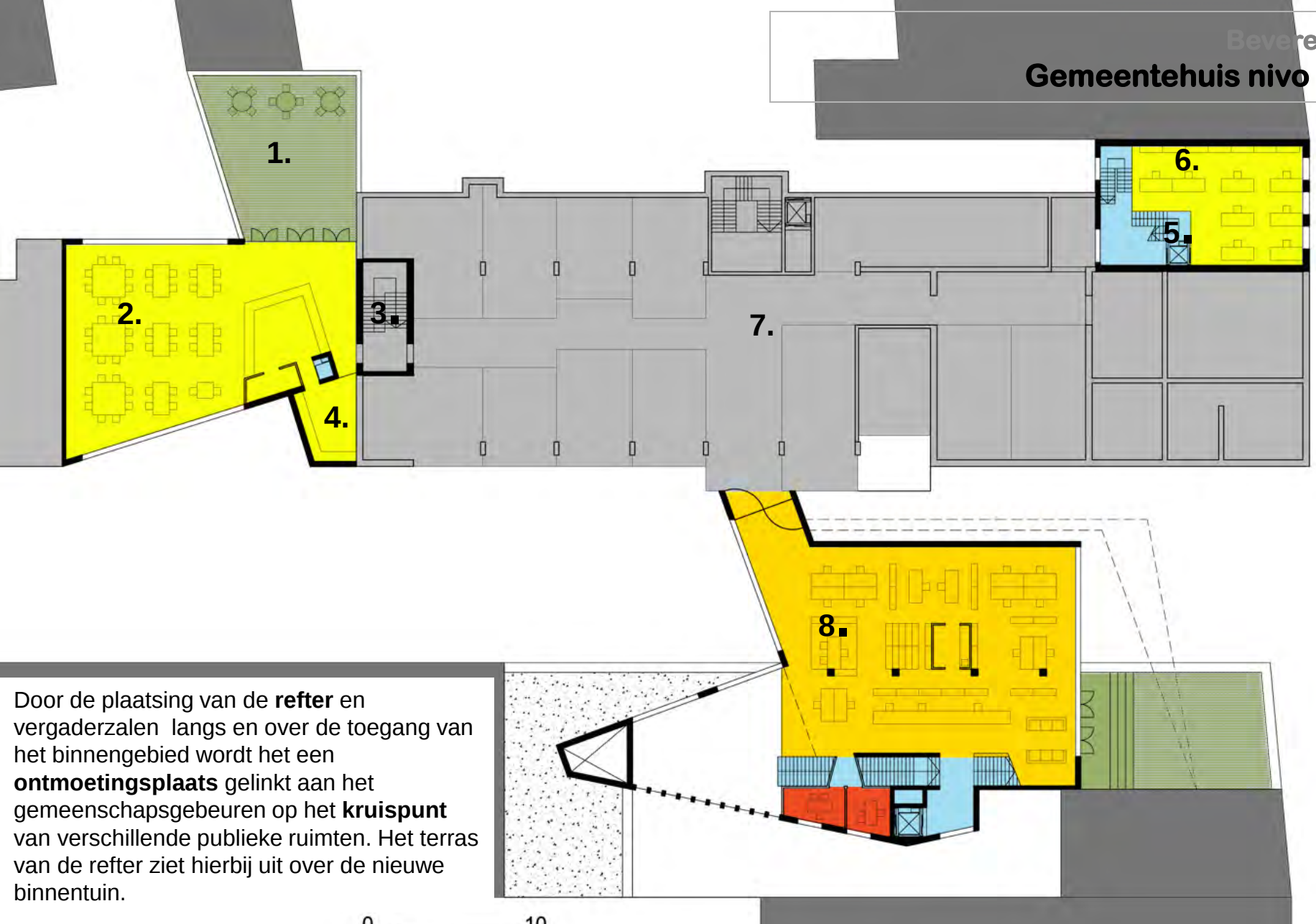


- 1.Doorgang naar woonerf, 2. Inkom en toelevering, 3.Bestaande trap, 4. Bestaande keuken,
- 5. Nieuwe trap en lift, 6. Dienst toerisme(of andere)
- 7. Raadzaal met eigen inkom recht tegenover ingang nieuw AC , kan **onafhankelijk** gebruikt worden



1. Vergaderzaal, 2. Vergaderzaal, 3. Bestaande trap, 4. Mezzanine zalen van raadzaal,

5. Nieuwe trap en lift, 6. Dienst toerisme(of andere), 7. Schepenzaal, 8. Vernieuwde vergaderzaal

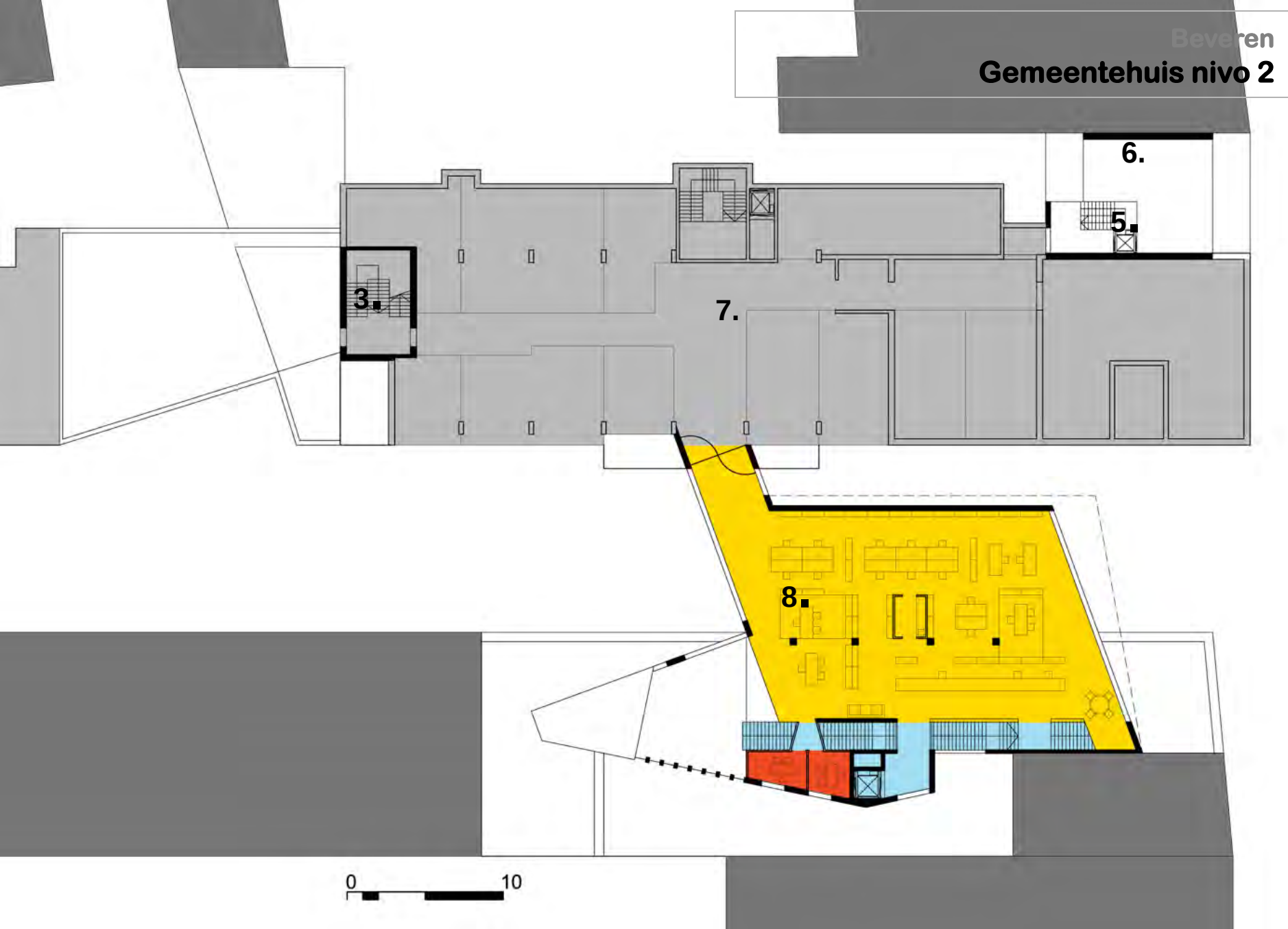


0 10

Door de plaatsing van de **refter** en vergaderzalen langs en over de toegang van het binnengebied wordt het een **ontmoetingsplaats** gelinkt aan het gemeenschapsgebeuren op het **kruispunt** van verschillende publieke ruimten. Het terras van de refter ziet hierbij uit over de nieuwe binnentuin.

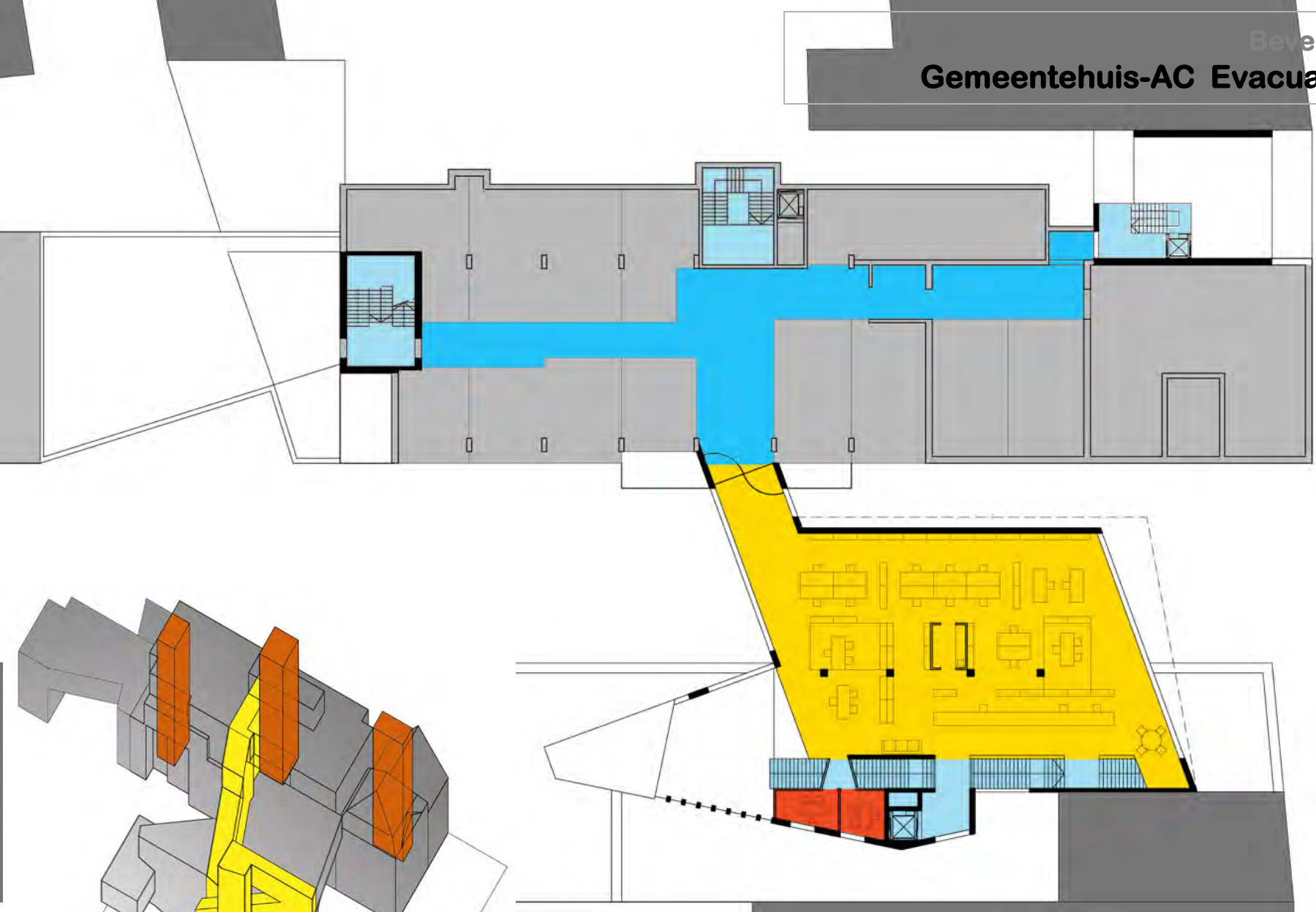
1. Terras, 2. Refter, 3. Bestaande trap, 4. Keuken,

5. Nieuwe trap en lift, 6. Dienst toerisme (of andere), 7. Backoffice, 8. Frontoffice met balie

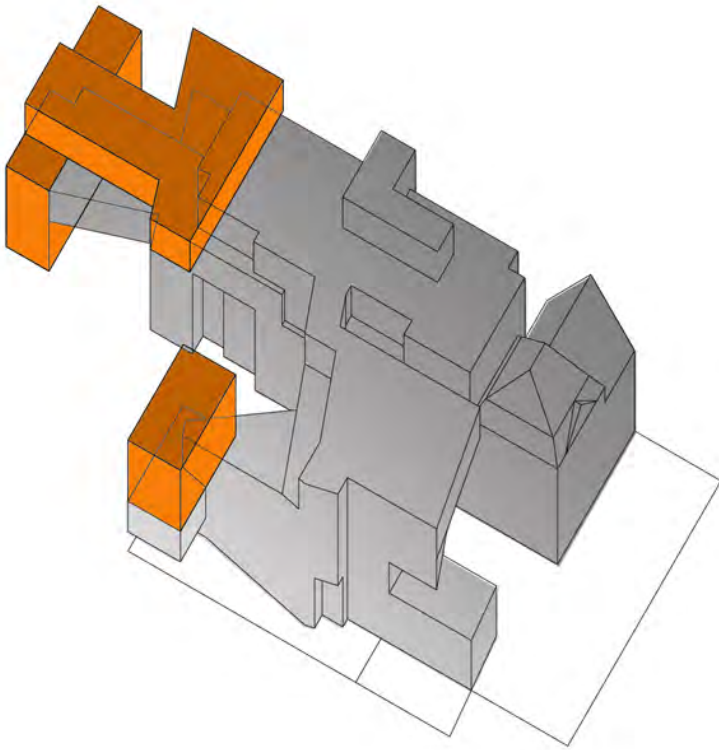


3. Bestaande trap, 5. Nieuwe trap en lift, 7. Backoffice, 8. Frontoffice met balie

Beveren Gemeentehuis-AC Evacuatie



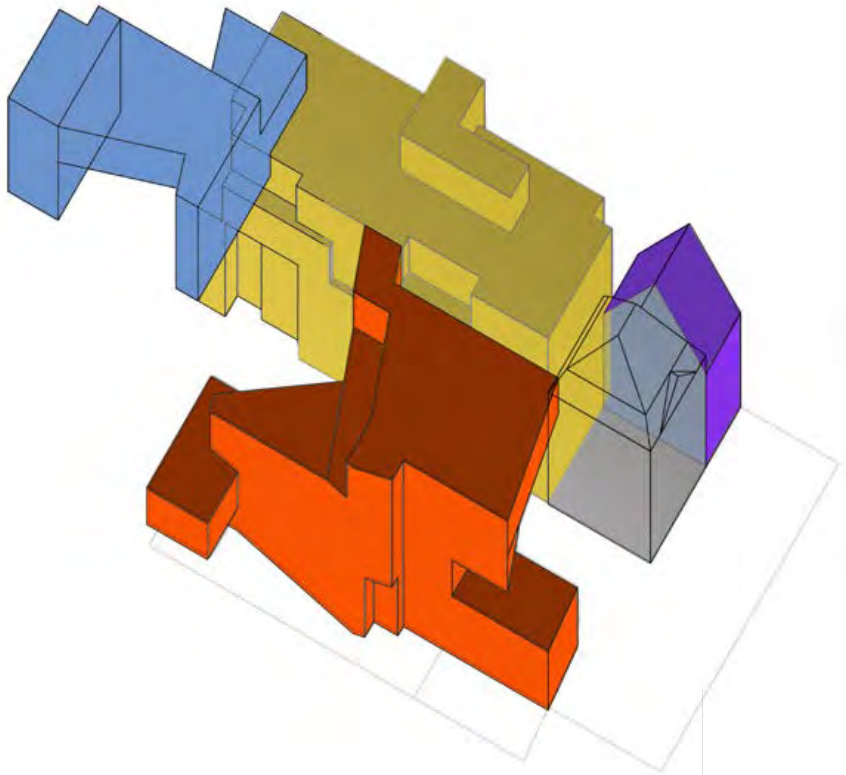
De trapkokers in het bestaand gemeentehuis zorgen voor de evacuatie bij brand zodat de verbindende trap in het nieuwe AC minimaal dient ingekokerd te worden. Trap op gelijkvloers blijft open door een directe vluchtweg naar buiten



Uitbreidingsmogelijkheid i.f.v. programma van de bouwheer

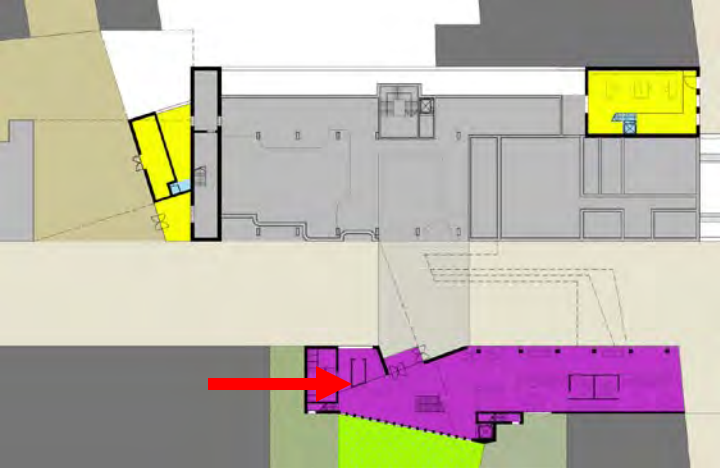
1. De woning Stationstraat 8 kan geïntegreerd worden in dit nieuwe volume en kan eventueel onafhankelijk functioneren. Het perceel kan in reserve gehouden worden voor eventuele toekomstige uitbreidingen. Bijkomend oppervlakte Woning nr 8 en een verdieping boven de refter : **873m²**. Het straatbeeld wordt afgebouwd naar woning nr10
2. Boven de de erfdienstbaarheid van het AC kan ook nog bijkomende oppervlakte gerealiseerd worden: **225m²**. Ook hier verdraagt het straatbeeld een bijkomende volume





Faseerbaarheid i.f.v. behoeften en budget van de bouwheer

1. Het nieuw AC kan volledig gebouwd worden terwijl het gemeentehuis in werking blijft. De **loketfuncties** kunnen verhuizen naar dit **nieuwe baken** op de Grote Markt waarna het bestaande gemeentehuis verder intern kan georganiseerd worden
2. Keuken refter blok kunnen onafhankelijk gebouwd
3. Dienst toerisme kan verbouwd worden i.f.v. de noden



Referentiebeelden

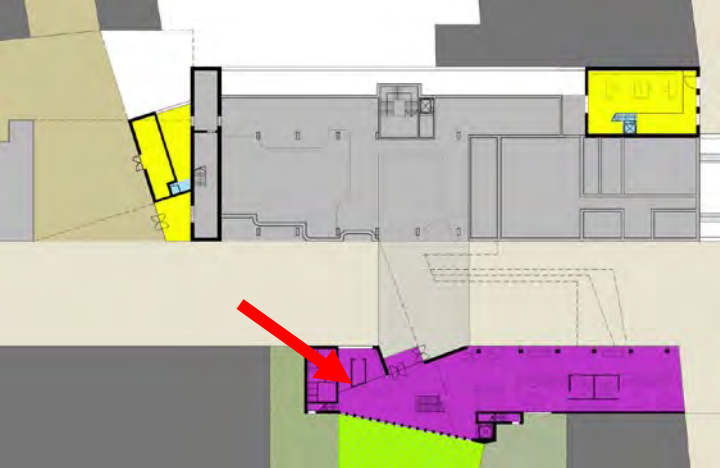
Nederlandse
ambassade in Berlijn

OMA

Beveren ADMINISTRATIEF CENTRUM

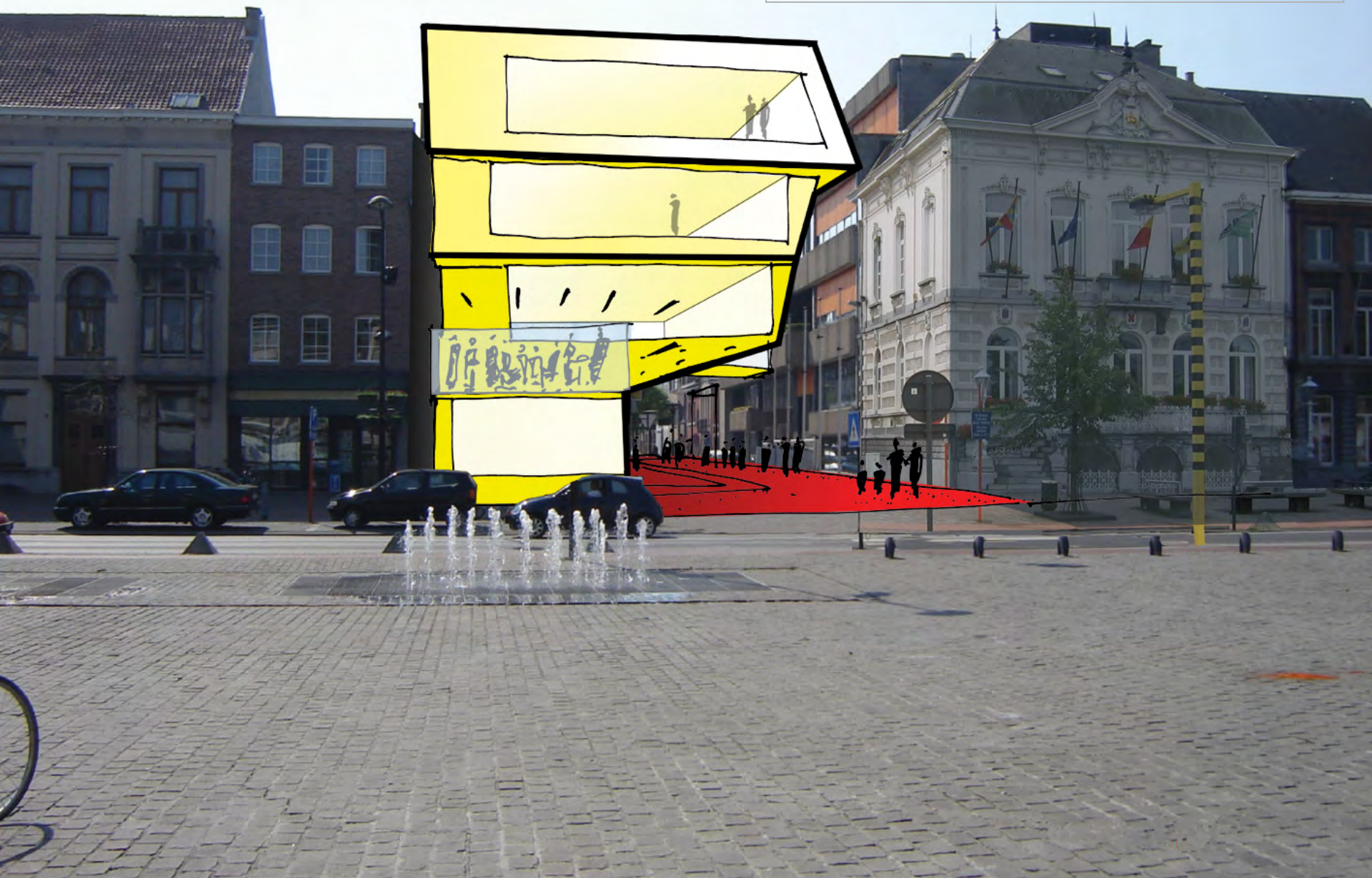


Zicht vanuit balie op centrale trap, plateaus en overlegruimtes



Zicht vanuit inkom op centrale trap, plateaus en overlegruimtes, naar binnentuin





Zicht vanop de Grote Markt doorheen Stationsstraat. Signaal functie, open huis,



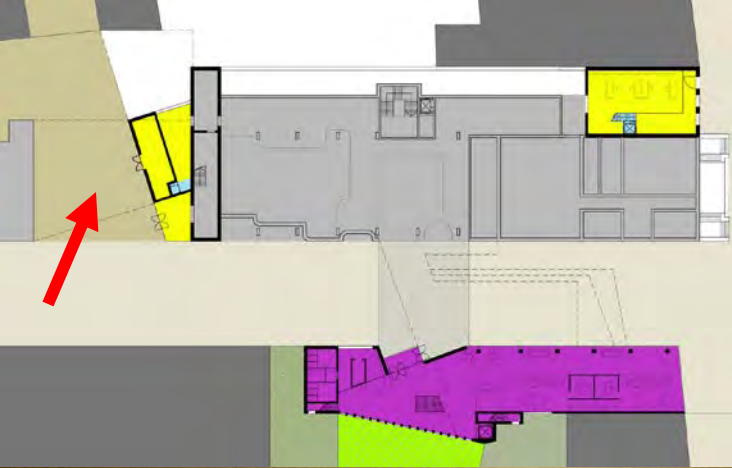
Zicht vanop de Grote Markt doorheen Stationsstraat. Signaal functie, open huis,



Zicht vanuit Stationsstraat

Beveren onderdoorgang

Zicht vanaf de onderdoorgang van de refter op
het woonerf met de ingang van de rijwoningen.



Beveren
Gemeentehuis -AC

