



00 1121 A OPEN OPROEP 11

Conceptnota administratief centrum Beveren

We werden gevraagd om na te denken over de kern en de administratieve kern van de gemeente Beveren. Een Waaslandse gemeente met 45.000 inwoners, 15.000 ha groot, 8 deelgemeenten, variërend van typisch landelijk tot industrie- en grootschalige haven-omgeving.

De vraag gaat hier specifiek over het gemeentelijk centrum, het administratief centrum - centrum als publieke plaats enerzijds en centrum als bouwprogramma anderzijds.

En hoewel het denken over het "centrum als plek" slechts in tweede orde aan deze oproep werd toegevoegd, is het duidelijk dat het antwoord op de hoofdvraag over "HET ADMINISTRATIEVE CENTRUM" dient gevonden in de tweede vraag over "DE PLEK", de "binnenzone centrum zuid"

Om enig inzicht te krijgen in deze vraag, volgen we deze werkwijze:

- 1 even inzoomen op het huidige centrum en vaststellen
- 2 gewenste ruimtelijk structuur en conclusies + vraag van oproep
- 3 visie en concept van de nieuwe kern
- 4 administratief centrum
 - programma
 - beperkingen
 - schaalbreuk
 - voorstel
- 5 conclusie: belfort / administratieve markt

Vaststellingen met betrekking tot de huidige kern/ administratieve kern

DE PLEK

Ondanks de ruimtelijke mogelijkheden, de grootte van de open ruimte rondom kerk en gemeentehuis, is de toegankelijkheid en ook de kwaliteit van het centrum flink gehypothekeerd. Afgesneden door de N70, is de Grote Markt een eigen geïsoleerde plek geworden. Het echte culturele centrum ligt enkele honderende meters verderop in de nabijheid van park en kasteel Cortewalle. De zorgpool ligt dan weer aan de andere zijde van de gemeente.

Hoewel het historische gemeentehuis een duidelijke beeldkwaliteit en zijn referentiewaarde heeft behouden, wordt het in zijn rug bedreigd door een compleet buitenschallig kantoorgebouw, het huidige administratieve centrum. Het gebouw mist elke eigenheid, het mist de ziel van de gemeente. Dit gebouw langs de stationstraat werpt letterlijk en figuurlijk zijn schaduw over het centrum. De schaalbreuk is daar zeker één oorzaak van, de beeldkwaliteit zeker een tweede.

We begrijpen dan ook dat de gemeente op zoek wil naar een nieuw beeld, een nieuw symbool van een centrum, een kern, een middelpunt, een ontmoetingsplaats voor de bevolking.

Ook in de huisvesting van programma's is er duidelijk een probleem. Ondanks de grootschaligheid van het huidige gebouw, is het een klantonvriendelijk geheel, vol drempels

00 1121 A OPEN OPROEP 11

en veel te klein. Allerlei diensten zitten verspreid over de gemeente en snakken naar een plek in het centrum. Het beleid wil tussen de mensen staan, op de markt.

Daarnaast zijn er nog een reeks aanverwante programma's die een plaats zoeken in deze nabijheid (kinderopvang, ocmw, allerhande vormen van huisvesting)

HET KANTOORGEBOUW

Zoomen we even in op het administratieve centrum dan is ook daar het verlanglijstje redelijk ingrijpend.

- allerhande bijkomende diensten huisvesten (woonwinkel, archivaris,...)
- bestaande diensten zijn te klein gehuisvest (stedenbouw, personeel)
- gebrek aan vergaderruimte, polyvalente ruimtes, ...
- kantoorgebouw is geen klantvriendelijk "gemeente" huis
- nieuw te voorzien programma's
 - kwaliteitscoördinator, archivaris, sociaal huis, preventieambtenaar, duurzaamheidsambtenaar, grondregie, woonwinkel, onderhoudspersoneel, GIS, toezichters etc...
 - OCMW?

Vanuit een vermoedelijk dagelijkse ergernis voegt de gemeente hier nog een lijstje met aandachtspunten aan toe:

- dienstenmarkt, met centraal loketgeheel
- Stationstraat integreren in ganse gebeurtenissen
- snelloket
- cluster van diensten
- alle publieke loketten op gelijkvloers
- toegankelijkheid, laagdrempeligheid (fysisch en ruimtelijk)
- front office <-> back office
- aangename werk- en wachtruimte
- privacy
- ruimtelijk leesbaarheid, herkenbaarheid, eigenheid, betrouwbaarheid
- stijlvol, belangrijk, bestuur, referentie, representatief
- fietsenberging personeel
- economaat, magazijn
- lift, refter
- duurzaamheid naar de toekomst toe

→ CONCLUSIE

- RELATIE MET GEMEENSCHAPSGEBEURTENISSEN
- CENTRUM MOET ONTMOETINGSPLAATS ZIJN
- INTEGRATIE BESTAANDE INFRASTRUCTUUR
- RELATIE MET BINNENZONE

HET BESTAANDE BINNENGEBIED

Dit gebied is vandaag duidelijk een verzameling van individuele opportuniteiten uit het verleden, een samenraapsel van private belangen. Ze hebben er toe geleid dat het gemeenschappelijke belang, de publieke ruimte, herleid is tot een beschikbare oppervlakte, een overschot, zonder enige betekenis of kwaliteit.

Het lef van de gemeente om hier, zij het dan misschien iets voortvarend, stappen te zetten naar een nieuwe toestand, een nieuw publieke kwaliteit, verdient meer dan lof.

00 1121 A OPEN OPROEP 11

er dient dringend een oplossing gevonden voor:

- verstikt binnengebied
- schaalbreuk
- minder kwalitatieve en vaak oude bebouwing
- onbenutte potenties, mogelijkheden ter ondersteuning van kwalitatieve publieke ruimte

plannen en wensen zijn er te over:

- sociale woningen in een gezonde mix
- sociaal huis, centrum, ...
- relatie zoeken grote markt <-> stationstraat
- ondergrondse parking
- versterken beeldwaard van het middelpunt

EEN EERSTE MOGELIJKE CONCLUSIE

Het is ondenkbaar dat een architectenburo, op zijn eentje, zonder de betrokkenheid, de medeplichtigheid van de gebruikers, de gemeente zelf, op dit alles, een verhaal kan schrijven, een antwoord kan formuleren

Elk gefundeerd voorstel kan slechts het resultaat zijn van een integraal **PROCES**, een oefening met alle betrokkenen. Wat wij hier dan ook voorstellen is een voorlopig scenario dat bereid is, en de mogelijkheden in zich draagt om van scratch, volledig te worden herdacht.

De voortdurende evolutie in dienstverlening vraagt om een kwalitatieve ruimtelijke structuur die meegaat, mee evolueert, flexibel genoeg is om de nog ongekennde vragen en programma's op te vangen → **DUURZAAMHEID**

ADMINISTRATIEF CENTRUM is een **MARKT** VAN DIENSTEN

- drempelloos, toegankelijk (vage grens tussen binnen en buiten), bereikbaar
- echte wekelijkse markt en administratieve dienstverlening lopen echt door elkaar
- centraal lokettenplein waar eenieder terecht kan voor alle diensten
- intuïtief leesbaar, begrijpbaar zijn, leidt tot betrokkenheid, betrouwbaarheid, eigenheid
- publieke ruimte van en voor de gemeente, gemeenschap
- maakt ook letterlijk deel uit van de markt

BELFORT ... representatief, symbool voor handel en wandel in Beveren

- representatief voor degelijkheid, bestuur vanuit de mensen
- durven uitkomen voor iets, naar buitenuit
- vlag dekt de lading

MEER DAN EEN GEBOUW

- twee luiken van deze oproep zijn niet los te maken van elkaar
- het administratief centrum = een plaats
= een omgeving

Het is een straat, een plein, het zijn mensen en diensten, ontmoeten, ruimte en een symbool voor de dingen die deel uitmaken van een gemeente

00 1121 A SITUERING BEVEREN

HET NIEUWE BINNENGEBIED

Om een uitspraak te kunnen doen over het binnengebied moeten we vertrekken van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente en de implicaties ervan op dit deelgebied.

Deze denkoefening moet een basis leggen voor een later RUP, in stappen te realiseren

- problemen
 - * onderbenutting centrale ruimte
 - * schaalbreuk
 - * beperkte kwaliteit
 - * privaat belang overstijgt publieke kwaliteit
- kwaliteiten
 - * enkele kwalitatieve oude gebouwen
 - * horeca aan marktzijde
 - * initiatieven huisvesting,
 - * ligging ten opzichte van het centrum
 - * wandellus markt
- potenties
 - * aangekocht hoekpand markt/ Stationstraat
 - * kwaliteiten binnengebied mits ontsluiting (horeca, sociaal wonen, publieke ruimte,...)
 - * andere positieve programma's
 - * versterkte belevingskwaliteit stationstraat
 - * ondergrondse garage
 - * de mogelijkheid om met een beperkt aantal partners een samenwerking aan te gaan voor een integrale herontwikkeling van het bouwblok

Conclusies uit de gewenste ruimtelijke structuur/ stedelijke kern Beveren

- eigenheid van kern bestendigen als kleinstedelijk centrum, kan evolueren naar een kwalitatieve stedelijke omgeving (Melsele blijft landelijk)
- handelscentrum versterken, kloppend hart van stedelijke hoofdruimte
- belang van N70 als hoofdverkeersader, drager van centrumactiviteiten (de dwarse beekvalleien zijn dragers van gewenste natuurlijke structuur)
- CENTRUMAS (Stationstraat, Peperstraat, ...Kasteeldreef, ...) met Grote Markt als schakel. Deze centrumas is drager van stedelijke functies, diensten, horeca, openbaar vervoer, traag verkeer, ... Verdere stedelijke verdichting van deze as is mogelijk, met respect voor de woonkwaliteit
- 2 poorten in groene omgeving
 - * Ter Vesten, activiteitenpool (brandweer, politie, bib, cc, ...)
 - * Hof ter Welle, rustpool (socio medische cluster)

Bovendien sluiten volgende bindende bepalingen van het gemeentelijk structuurplan van Beveren mooi aan bij een mogelijke herontwikkeling van dit bouwblok:

1. Uitwerken van oplossingen voor problematiek woonverdichting/ parkeermogelijkheden
2. Voeren van een actief grond- en pandenbeleid ondermeer in functie van beheersing bouwgrondprijzen en stimuleren sociale huisvesting
3. In de gebieden waar de gemeente het initiatief neemt om projecten te ontwikkelen, neemt zij tevens het initiatief om de betrokken gronden te verwerven, mogelijk in samenwerking met een publieke en/of private partner.

Kortom, de verdere ontwikkeling van dit bouwblok heeft de potentie uit te groeien tot een belangrijk sleutelproject voor de stad Beveren.



00 1121 A SITUERING BEVEREN

- 1 **voorwaarden tot een kwalitatieve stedelijke omgeving**
 - centrum dient door inbreiding de woonkern te versterken
 - stedelijke dichtheid beogen langs N70 en centrumas (te combineren met commerciële activiteiten)
 - wonen in grote diversiteit (bejaarden, alleenstaanden, prijsklasse, doelgroep, eigendom, huur...)
- 2 **lokale bedrijvigheid aansluitend en in functie van woonomgeving**
- 3 **stedelijke groen invulling** (kleinschalige groene rustpunten) naast groenstructuren in beekvalleien
- 4 **N70 is hoofdstraat maar moet via poorten zijn KERN beveiligen** tegen overdreven snelheid (wegen worden in kern aangelegd met prioriteit voor traag en openbaar vervoer) Netwerk voor langzaam verkeer (voetwegen, ... doorlaatbaarheid centrum, verbinding van groene en open ruimten)

NOG EEN CONCLUSIE

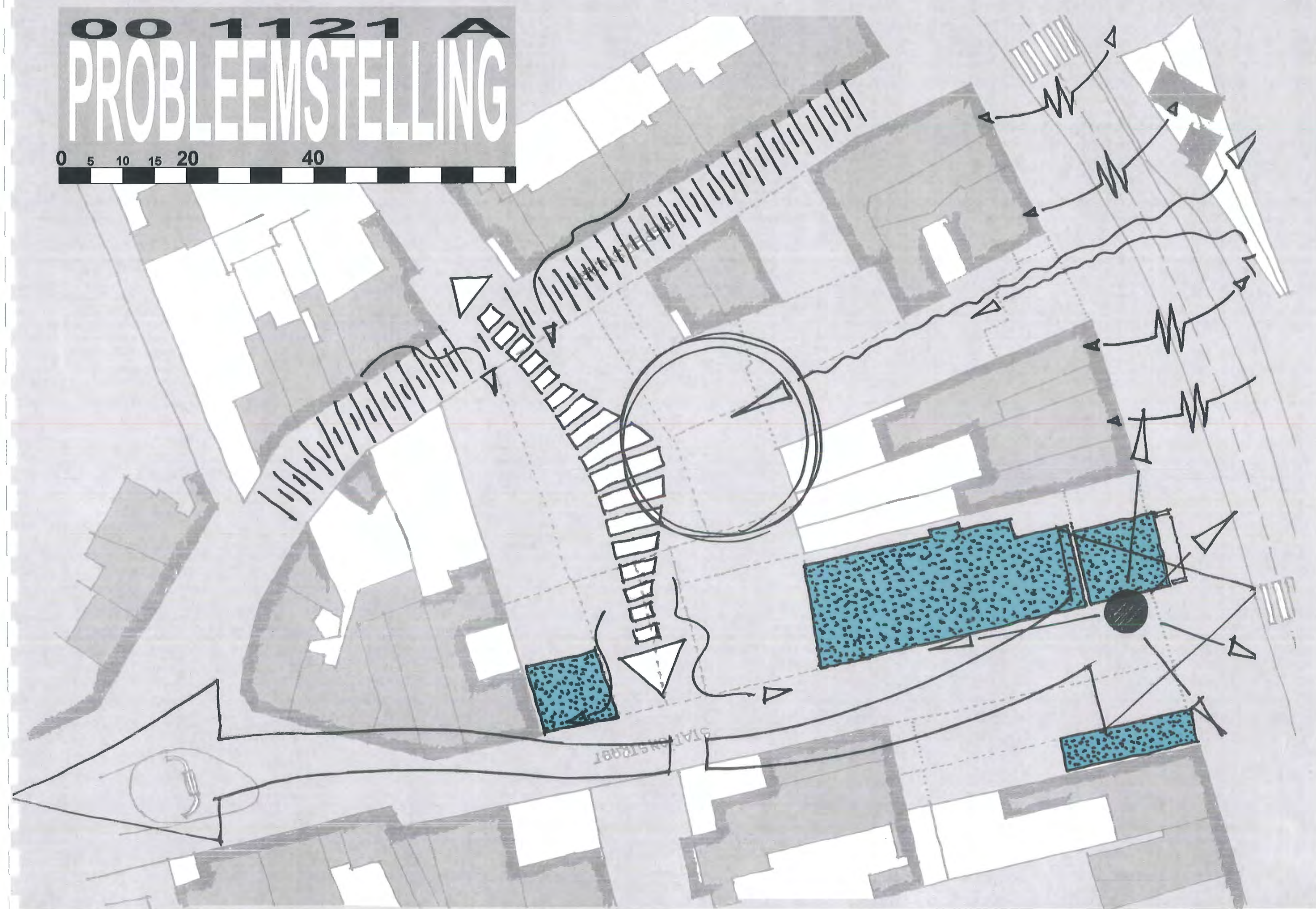
CENTRUM VAN BEVEREN IS EEN OMGEVING, PUBLIEK DOMEN
CENTRUM VAN BEVEREN IS GEEN GEBOUW
RUIMTELIJKE VERSTERKING VAN CENTRUM

- centrumas doorbreekt N70 van oost naar west
- markt is schakelelement
- straten met kwalitatief wonen
- kwalitatief hoogstaand publiek domein (publiek/privaat)
- wonen wordt versterkt / verdichting
- doorwaadbaarheid binnengebied

00 1121 A

PROBLEEMSTELLING

0 5 10 15 20 40



00 1121 A

VERSTERKTE STEDELIJK AS

CONCEPT

De actuele toestand verplicht ons te denken in een stapsgewijze, kwalitatieve ontwikkeling van dit binnengebied

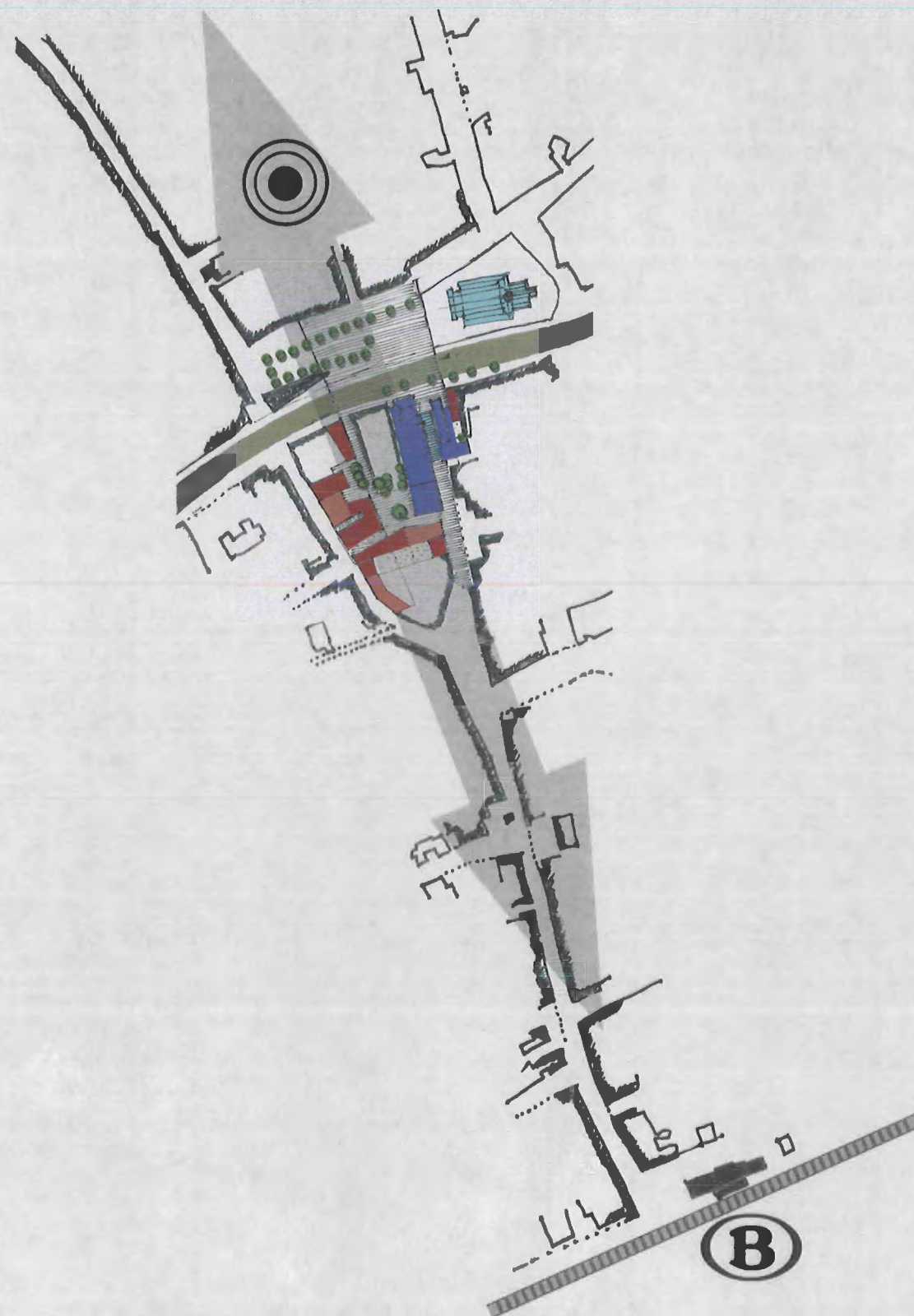
De motor en ruggengraat van die ontwikkeling zijn de realisaties van een nieuw administratief centrum, een groepering van aanvullende publieke en private programma's en daarnaast, de realisatie van een nieuwe doorwaadbare ruimtelijke structuur van het binnengebied zelf.

Een aaneensluitend netwerk van wandelwegen, groene en grijze pleintjes maken een kwalitatieve omgeving dwars op N70. In deze structuur wordt op een herkenbare wijze de voorrang gegeven op traag en openbaar verkeer. De lineaire structuur van Markt en N70 wordt doorbroken door de aanleg van een vertragend verkeersplatform dat de oversteek maakt naar de Peperstraat en Stationstraat. Op deze manier wordt een stedelijke onderlegger, een tapijt gerealiseerd voor een verzameling van publieke activiteiten.

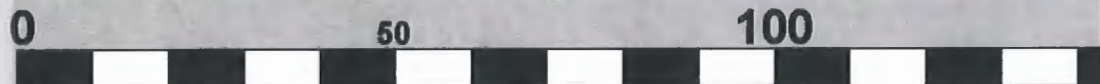
Op schaal van de bestaande morfologie wordt het binnengebied ontladen en opnieuw gedefinieerd. Magazijnen maken plaats voor kleine kwalitatieve groene pleintjes, begrensd door bouwvolumes met wonen en publieke functies (verdichting op stedelijke niveau). De doorwaadbaarheid wordt gerealiseerd in alle richtingen om de betrokkenheid van mensen en functies maximaal te ondersteunen.

programma's:

- wonen
- dienstencentrum
- kinderopvang
- handel
- markt
- administratief centrum
- polyvalente ruimte
- ...



00 1121 A BOUWBLOK FASE 3



Een mogelijke aanpak voor een verdere ontwikkeling van het bouwblok

Een verdere ontwikkeling van het gehele bouwblok pleit voor een procesmatige aanpak met het oog op het tot stand komen van een geïntegreerd en integraal Masterplan van de site. Een open planproces staat daarbij centraal. Bij de ontwikkeling van deze projectsite is in eerste instantie uiteindelijk één andere eigenaar belangrijk, maar op langere termijn grijpt een herontwikkeling van de site in op 'leven en zicht' van de omwonenden. Bovendien zal voor de concrete realisatie, van één private marktpartij een aanzienlijke investering verwacht worden en daarom is een open planproces met een transparante besluitvorming en een goed uitgebouwde communicatielijn belangrijk om voldoende draagvlak te creëren.

Vooreerst dient een masterplan ontworpen te worden dat de onderlegger kan worden voor een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het masterplan moet daarbij rekening houden met een gefaseerde ontwikkeling en met meerdere actoren en belanghebbenden.

Het doel is een werkbaar en realiseerbaar plan op te leveren dat een integrale en geïntegreerde gebiedsontwikkeling van dit bouwblok bewerkstelligt. Het plan moet bovendien een wervend document zijn voor andere publieke en private partners te enthousiasmeren om deel te nemen aan deze ontwikkeling.

Daarnaast is het van belang, teneinde een kwalitatieve en stedenbouwkundige verantwoord eindresultaat op te leveren, in te staan voor een terdege coproductie. Een moeilijk woord voor een logische opgave. De slaagkans van en de draagkracht voor het project vergroten kan maar als alle relevante betrokken partijen kunnen participeren en meewerken aan het ontwikkelingsproces tot het Masterplan. Dit is een belangrijke taak waarvoor een duidelijk mandaat moet toegewezen worden.

Een louter fysiek plan of een juridische RUP zal niet volstaan. Bij de start moet een proces uitgezet worden met een duidelijke tijdsas waarop de besluitvormingsmomenten (de mijlpalen), de parallelle ontwikkelingssporen en betrokken actoren duidelijk in kaart worden gebracht. De verschillende actoren spelen elk een specifieke rol bij tot stand komen van het plan en de uiteindelijke realisatie ervan. Hun rollen moeten worden vastgelegd zodat het voor de andere partijen ook duidelijk is.

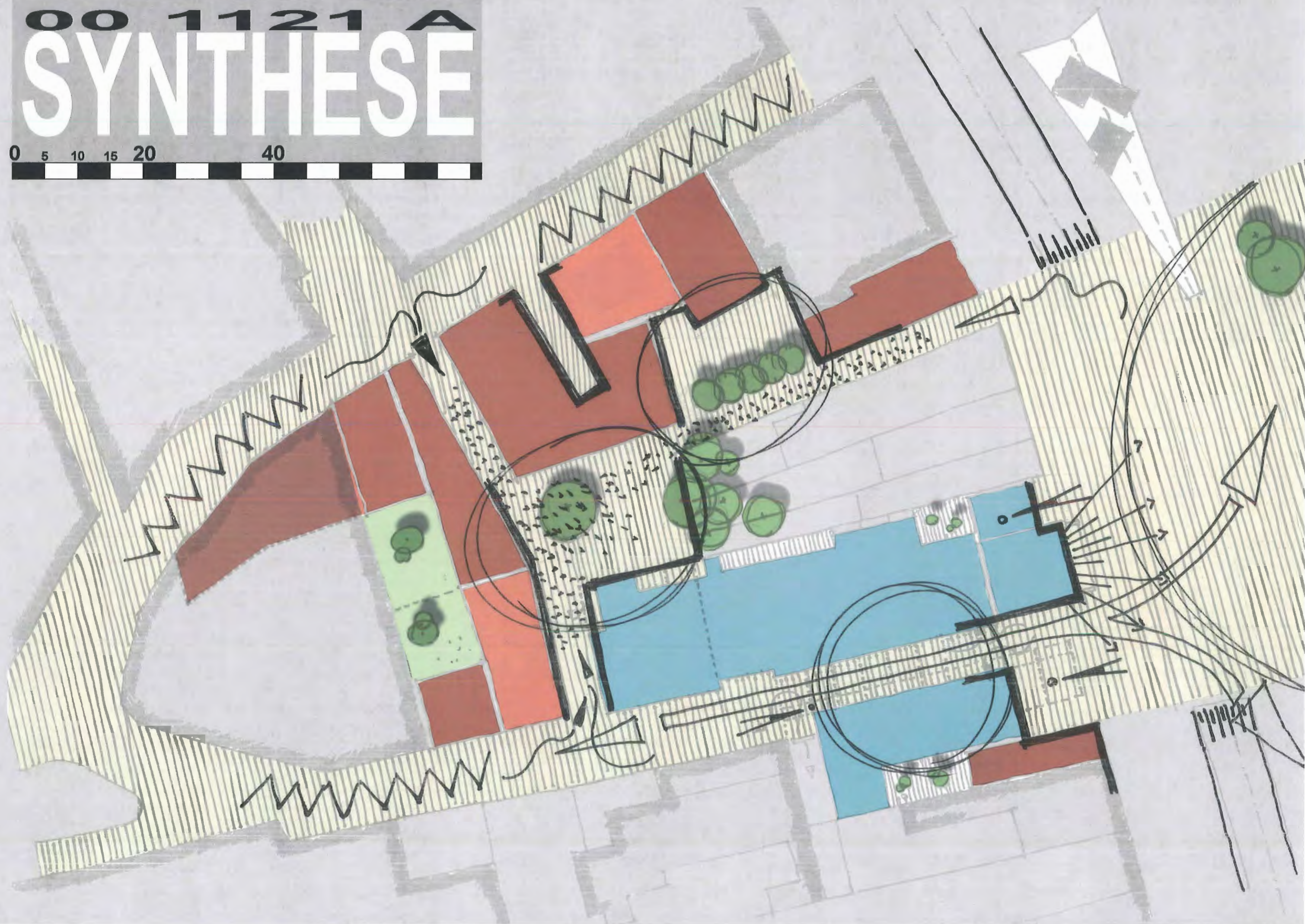
De mogelijkheden van een Publiek Private Samenwerking moeten bovendien op haalbaarheid onderzocht worden om naast de betrokkenheid van de private markt in het project ook economische rendabiliteit ervan te vergroten.

De regie van dit proces en project ligt in handen van de gemeente, maar dient ondersteund te worden door het extern bureau. Zij is verantwoordelijk voor de projectorganisatie, besluitvorming en routing van het project. Als overheid zal zij op gepaste momenten geëigende overeenkomsten afsluiten (bv. intentieverklaring met investeerder, afsprakennota met vereniging, etc.) waarin richtinggevende en bindende zaken worden vastgelegd.

Aangezien een deel van de ruimte een publiek karakter krijgt is het van cruciaal belang vanaf bij aanvang het beheer, exploitatie en onderhoud reeds in kaart te brengen, en op basis hiervan tot geëigende beheersovereenkomsten of strategieën te komen.



00 1121 A
SYNTHESE



00 1121 A BOUWBLOK FASERING

FASERING BOUWBLOK

In de eerste fase wordt de aanzet, die de gemeente zelf gaf door het voorzien van sociale huisvesting, verder versterkt. Het tegenoverliggende perceel van de oude tabaksfabriek biedt ruimte voor een project rond gedifferentieerd wonen. De 350m² die hier gerealiseerd kunnen worden, zijn in evenwicht met de ruim 400m² sociale huisvesting aan de overzijde. Dit perceel is nu al eigendom van de gemeente en kan dus makkelijk gestart worden.

De tweede fase is de meest omvangrijke en ingrijpende: het binnengebied wordt vrijgemaakt en groen gekleurd, de verschillende toegangen tot dit binnengebied gerealiseerd en de bouwblokken opgetrokken. Het perceel aan de markt, samen met de eerste percelen in de Peperstraat, biedt gelijkvloers ruimte aan horeca of handelsruimte – zo'n 250m². Verderop in de Peperstraat wordt een 'sociale plint' gecreëerd: zo'n 700m² kunnen onderdak bieden aan een dienstencentrum, kinderdagverblijf, werkwinkel, ... De woonruimte erboven zou ideaal een mix zijn van service-flats, gedifferentieerd en sociaal wonen, of ongeveer 2.700m².

De derde fase maakt een voorstel naar de andere panden in de Peperstraat en naar het bestendigen van het residentieel karakter van de zuidelijke punt. Deze fase is eerder toekomstgericht, wil het karakter van het binnengebied versterken. Ook hier kan er een mix ontstaan van kleinschalige handelszaken in het eerste deel van de Peperstraat, circa 235m², een verdere uitbreiding van de sociale plint met ruim 200m² en van gedifferentieerd en sociaal wonen met 'gewone' woningen, of ongeveer 1800m².



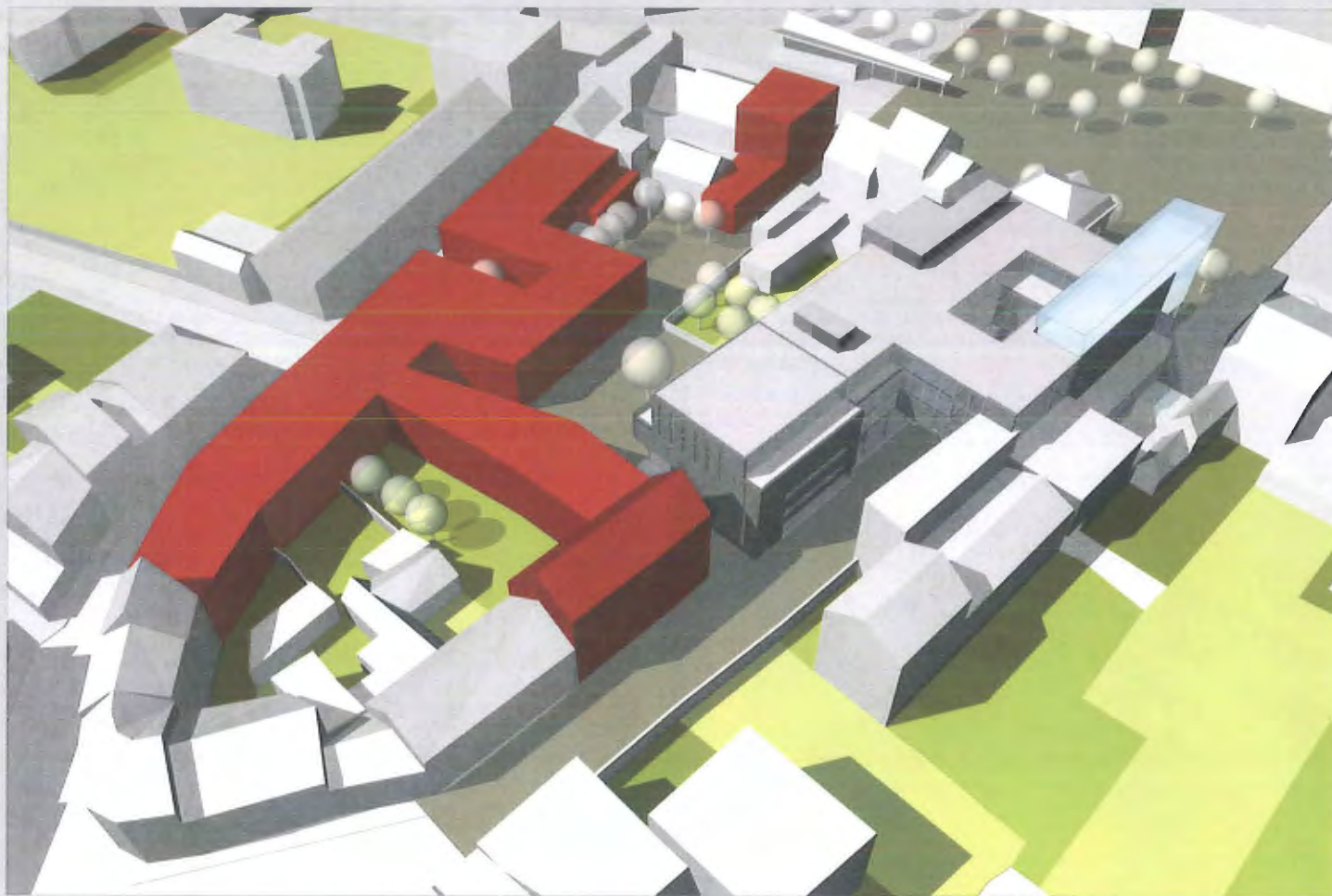
00 1121 A BOUWBLOK FASERING

0 50 100 150 200 250

FASE 1 FASE 2 FASE 3

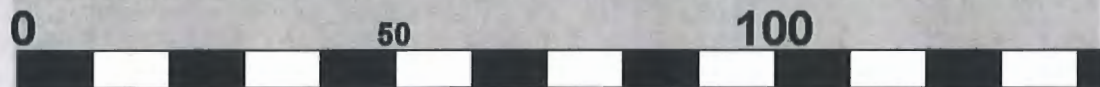


00 1121 A
BOUWBLOK FASE 3



00 1121 A

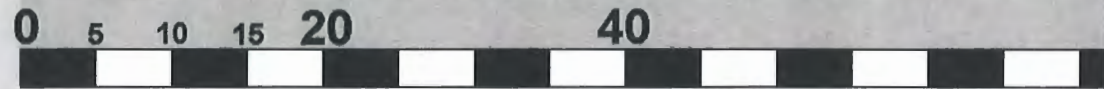
BOUWBLOK FUNCTIES



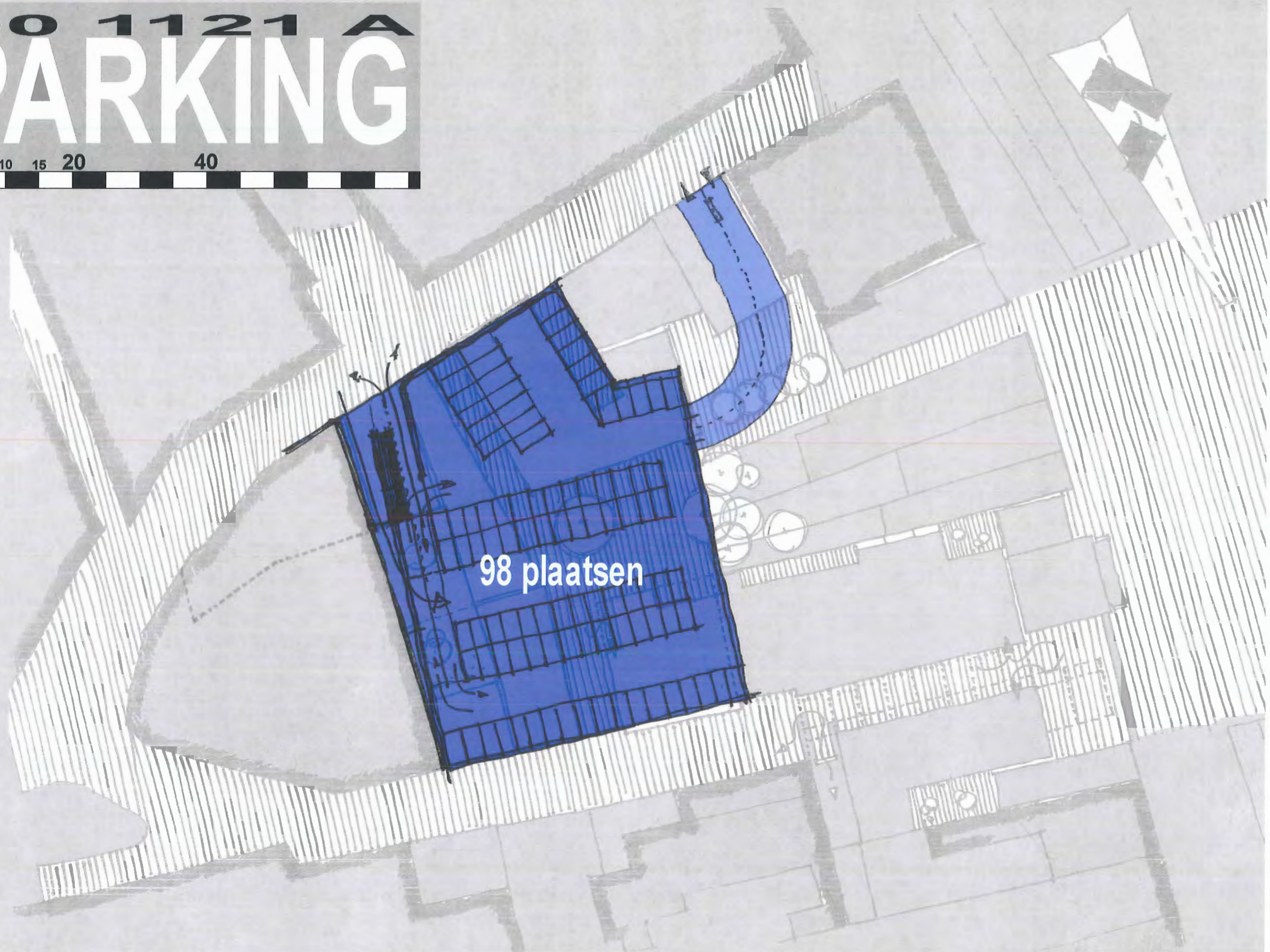
- 1 kerk
- 2 gemeentehuis
- 3 landmeter + wonen
- 4 handelszaak + wonen
- 5 handelszaak + wonen
- 6 kinderdagverblijf + wonen
- 7 dienstencentrum + serviceflats
- 8 gedifferentieerd wonen
- 9 gedifferentieerd wonen
- 10 sociale woningen
- 11 gedifferentieerd wonen



00 1121 A
PARKING



98 plaatsen



00 1121 A UITBREIDING GEMEENTEHUIS

HET ADMINISTRATIEVE CENTRUM VAN DIENSTEN

Binnen de nieuwe ruimtelijke structuur van de KERN is er ook een plaats voor het administratieve centrum van de gemeente. Het huidige centrum bestaat vandaag uit een verleidelijk historisch gebouwtje, met erachter de dreiging van een reusachtig kantoorgebouw. De schaalbreuk van dit volume, zou eenieder doen besluiten om een stap terug te zetten en over te gaan tot sloopwerken. De huidige morfologie van de plek is op zijn minst vreemd te noemen.

Terwijl het historische gebouw perfect zijn uitstraling en aantrekkingskracht heeft behouden, perfect gedistingeerd zijn plek inneemt in het centrum en perfect een aantal representatieve functies zal kunnen blijven waarnemen in de toekomst, worstelt het gevaarte erachter duidelijk met een identiteitsprobleem. Ook de straat lijdt onder deze dreiging.

Binnen deze oproep is echter duidelijk gesteld dat afbraak niet tot de opties behoort, en dat er daarentegen duidelijk gezocht wordt naar een uitbreiding van de activiteiten en dus ook van de gebouwde oppervlakte.

Bij gebrek aan een duidelijk organigram en een duidelijk programma van eisen, moeten we ook hier een voorstel formuleren in de vorm van een flexibel, faseerbaar scenario (zie ook stappenplan). Om een idee te krijgen van de omvang en impact van dit centrum, hebben we voor onszelf een schema, oplijsting gemaakt van de verschillende diensten en hun bezetting. Dat dit een voorlopig en waarschijnlijk onvolledig en onjuist schema is, is ook voor ons duidelijk, maar doet geen afbreuk aan de bruikbaarheid ervan als onderlegger voor een concept. Bij de verderzetting van het project, zal het moeten herbegonnen worden samen met de betrokken partijen.

Belangrijke elementen hierin zijn volgens ons:

- kwalitatief onthaal bezoekers, klantvriendelijk onthaal centraal
- snelloket
- alle loketten op de gelijkvloerse verdieping
- koppelingen van back en front offices
- voldoende vergader- en ontmoetingsruimtes
- toegankelijkheid, drempelloosheid, bereikbaarheid
- optimaal ruimtegebruik over het hele gebouw
- duidelijke circulatie
- kwalitatieve werkruimtes
- herkenbaarheid, leesbaarheid
- open, transparante en flexibele structuur
- logisch ruimtelijk samenvoegen van diensten
- duurzame bouwtechnieken

00 1121 A UITBREIDING GEMEENTEHUIS

CONCEPT

Wanneer een gebouw door zijn grootte en massa, oorzaak is van een hinderlijke schaalbreuk tegenover zijn omgeving, kan je dit afbreken of verkleinen. Als dit echter geen optie is en in tegendeel zelfs wil uitbreiden, kan men in overweging nemen om de gemiddelde korrelgrootte van de omgeving te herzien om alzo een nieuwe schaal te vinden.

We proberen dit op de volgende wijze:

- bestaand volume aan overzijde in Stationstraat bevestigt mogelijk nieuwe schaal
- bijkomende bouwvolumes in de omgeving, bepalen mede de nieuwe korrelgrootte
- transparantie van nieuwe gevels, reduceren de massa
- fragmentatie van nieuwe publieke ruimtes maakt dat gebouwen herleid worden tot begrenzendes volumes in plaats van solitaire monumenten
- vergroten van publieke omgeving als onderlegger, verkleint de impact van de aanwezige gebouwen

Het nieuwe administratieve centrum is in ons voorstel dus een uitbreiding en herdefinitie van het bestaande. Over en onder de Stationstraat wordt de verbinding gemaakt met het aangekocht hoekperceel. De doorgang van de Stationstraat zelf blijft behouden als voetweg, ingang, brandweg, ...

Het bestaande kantoorgebouw wordt deels voorzien van een nieuwe transparante voorzetgevel. Dit resulteert in een maximale transparantie en een minimale massa.

Door het behoud van de Stationstraat doorheen het gebouw en door deze ingrepen op het bestaande gebouw, vervaagt BINNEN tegenover BUITEN, privaat tegenover publiek. Alle drempels vervagen, de markt loopt dwars doorheen het gemeentehuis, de gemeentelijke diensten staan op de markt.

Het gebouw is MARKT en BELFORT.

Het glazen torenvolume, naast het oude gemeentehuis, heeft een dermate eigenzinnige vormgeving dat het elke concurrentie met andere gebouwen ontwijkt en deze zelfs in hun historische eigenheid bevestigt. Het markeert een plek en een programma, als een kerktoeren, als een belfort, ... In het volume bevinden zich een aantal representatieve ruimtes met een riant zicht over de markt en over Beveren.

In het oude gemeentehuis komen opnieuw functies als onthaal, trouwpartijen, etc. Rechts naast het oude gemeentehuis komt, als een soort foyer, een uitbreiding van dit programma.

In de compositie wordt het oude en vernieuwde kantoorgebouw een decor voor het historische gebouw en een decor voor de verruimde publieke ruimte eronder.

Toren en oude gemeentehuis worden acteurs op een nieuwe scène, op een nieuw tapijt.

Aan de andere zijde van de Stationstraat wordt het bestaande kantoorgebouw (facultatief) uitgebreid met een nieuw bouwvolume. Dit volume grenst aan drie zijden aan de openbare ruimte en huisvest zowel een uitbreiding van administratieve diensten, als de raadzaal en een personeelsrefter. Het gebruik van deze onafhankelijk bereikbare polyvalente zalen kan dus volledig losstaan van de werking en de openingsuren van het gemeentehuis.

Samen met de andere bouwvolumes rondom het binnengebied bepaalt het de schaal en de eigenheid van deze doorsteek.

Het nieuwe administratieve centrum probeert in materiaalkeuze duidelijk uitspraken te doen tegenover elk van de buitenruimtes die het bepaalt.

De toren bestaat in hoofdzaak uit een beglaasde structuur met de nodige klimaattechnische detaillering. De hoofdgevel naar de markt toe wordt uitgevoerd in een vlakke natuursteen, als achtergrond van het nieuwe decor. Het nieuwe volume in de stationstraat is uitgevoerd in een donkere baksteen. De kantoorgevels zijn in hoofdzaak beglaasd, om de transparantie en betrokkenheid te verbeteren.

Om een maximale openheid van het nieuwe gemeentehuis naar het marktplein te creëren, werd geopteerd om het gevraagde volume voor landmeter Wyns te plaatsen in de rij. Zo krijgt het ritme van de rijwoningen aan het plein een beëindiging en wordt het kader rond (oud) gemeentehuis en toren doorgetrokken.



00 1121 A INTERNE RELATIES

Dit betekent inderdaad dat het gebouw op niveau van de straat uit twee delen bestaat, twee ingangen heeft (ondergronds en bovengronds zijn de delen met elkaar verbonden).

Hierin wordt een eerste herkenbare opdeling van activiteiten gemaakt. In het linkerdeel gaan we binnen voor diensten van info, toerisme, gemeenteshop, ... expositie enzomeer, aan de andere kant voor de administratieve diensten.

Deze opdeling laat meteen een gedeeltelijk afsluiten van het gebouw toe, bv. verschillende openingsuren van de dienst toerisme en gemeenteshop en de loketten. Hier kan ook een avondingang gecreëerd worden voor vergaderingen, afspraken met burgemeester of schepenen, ...

Vanaf de tweede verdieping zijn de twee bouwdelen opnieuw met elkaar verbonden en ook hier zorgen de uitsparingen en uitsnijdingen voor voldoende ver doordringend licht en zicht. Het volledige gebouw (oud en nieuw) is doorgetrokken op dezelfde draagstructuur. Alle verdere invullingen in landschapskantoren, individuele kantoorcellen, vergaderruimtes, etc. blijven daardoor flexibel mogelijk. Verticale doorbraken brengen licht doorheen het gebouw en genereren een betrokkenheid van de verschillende gebruikers tegenover het geheel.

In ons voorstel gaan we ervan uit dat de meest publieke activiteiten zich vooraan bevinden op het gelijkvloers. Naast de loketten van de verschillende afdelingen is er ook plaats voor een info- en snelloket. De huidige gelijkvloerse verdieping wordt zo deel van het marktplein. Het behoud van de raadzaal op die plek zou de uitbouw van de front office op de gelijkvloerse verdieping ernstig belemmeren. Het verhuizen van de loketfunctie naar de andere verdieping(en) zou zeker drempelverhogend werken en lijkt ons ten zeerste af te raden. Uiteraard kunnen varianten, waarin de huidige raadzaal op de gelijkvloerse verdieping blijft behouden, zeker onderzocht worden.

De ondergrondse verbinding op kelderniveau biedt plaats aan een galerijruimte, inforuimte, expo, archieven, fietsenberging, verbinding met parkeergarage, ... enzomeer. Door de verschillende patio's tot op dit niveau is er ook voldoende aangename werk- en leefruimte beschikbaar.

De eerste verdieping vormt een tussenschakel van de zeer publieke front office op de gelijkvloerse verdieping en de minder publieke back office op de tweede verdieping. Die back office heeft telkens een rechtstreekse verbinding met zijn gelijkvloerse front office door de verschillende verticale circulatie-assen. Binnen de verschillende diensten daar (bouwen en wonen, welzijn, ...) werden kleine gespreksruimtes voorzien, die een aanvulling zijn op de vergaderzalen elders op de verdieping.

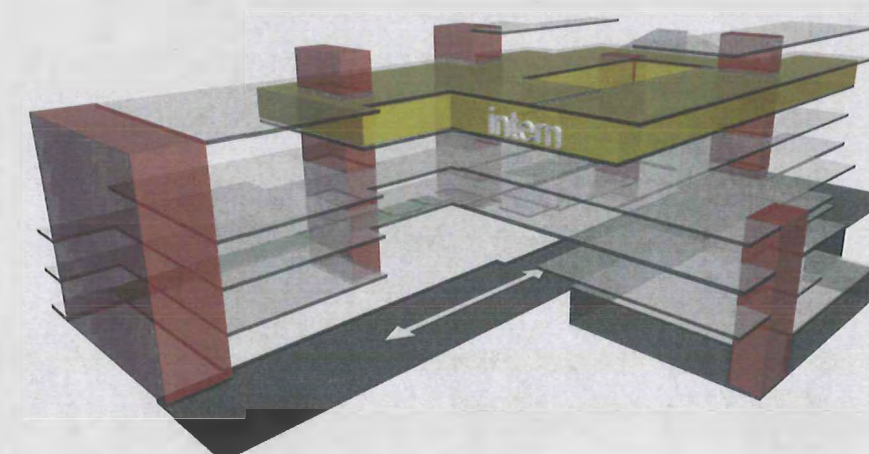
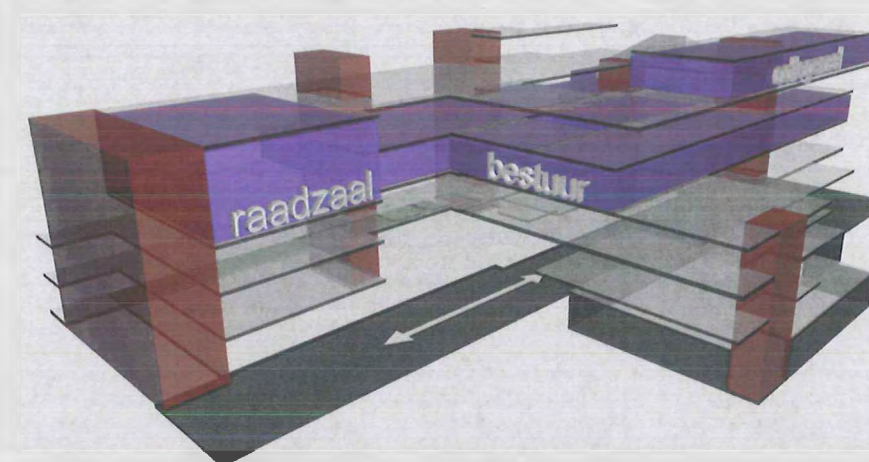
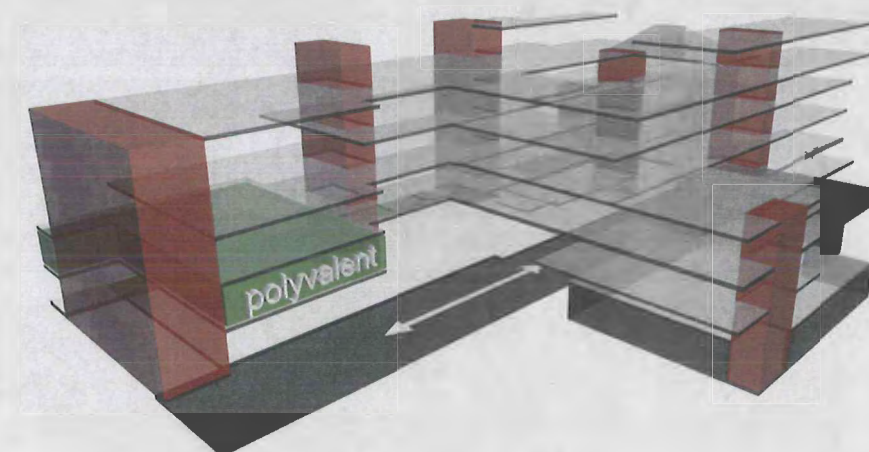
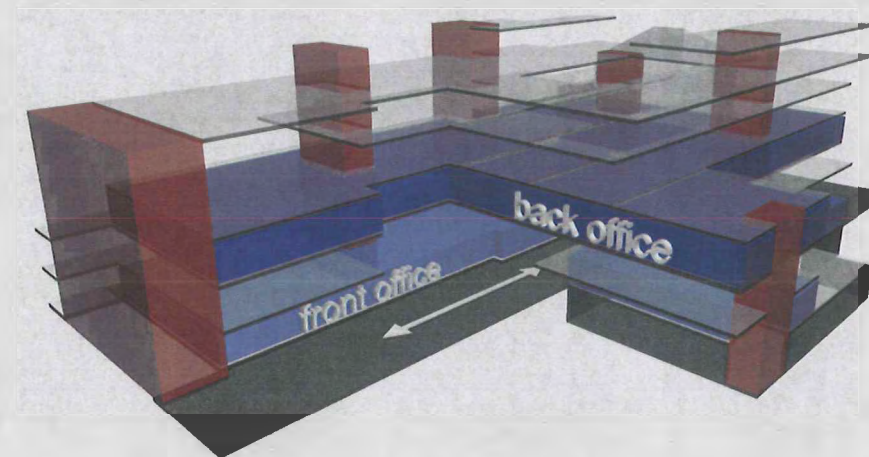
De hoofdruimte op de eerste verdieping in het oude gemeentehuis wordt trouwzaal, met verschillende bijkomende lokalen rond het ceremoniële.

De derde verdieping wordt grotendeels ingenomen door 'bestuurlijke' ruimtes. Burgemeester en schepenen hebben er hun kabinetten, evenals de gemeentesecretaris, adjunct, secretariaat, de juridische dienst en de dienst informatie. De raadzaal bevindt zich eveneens op deze verdieping.

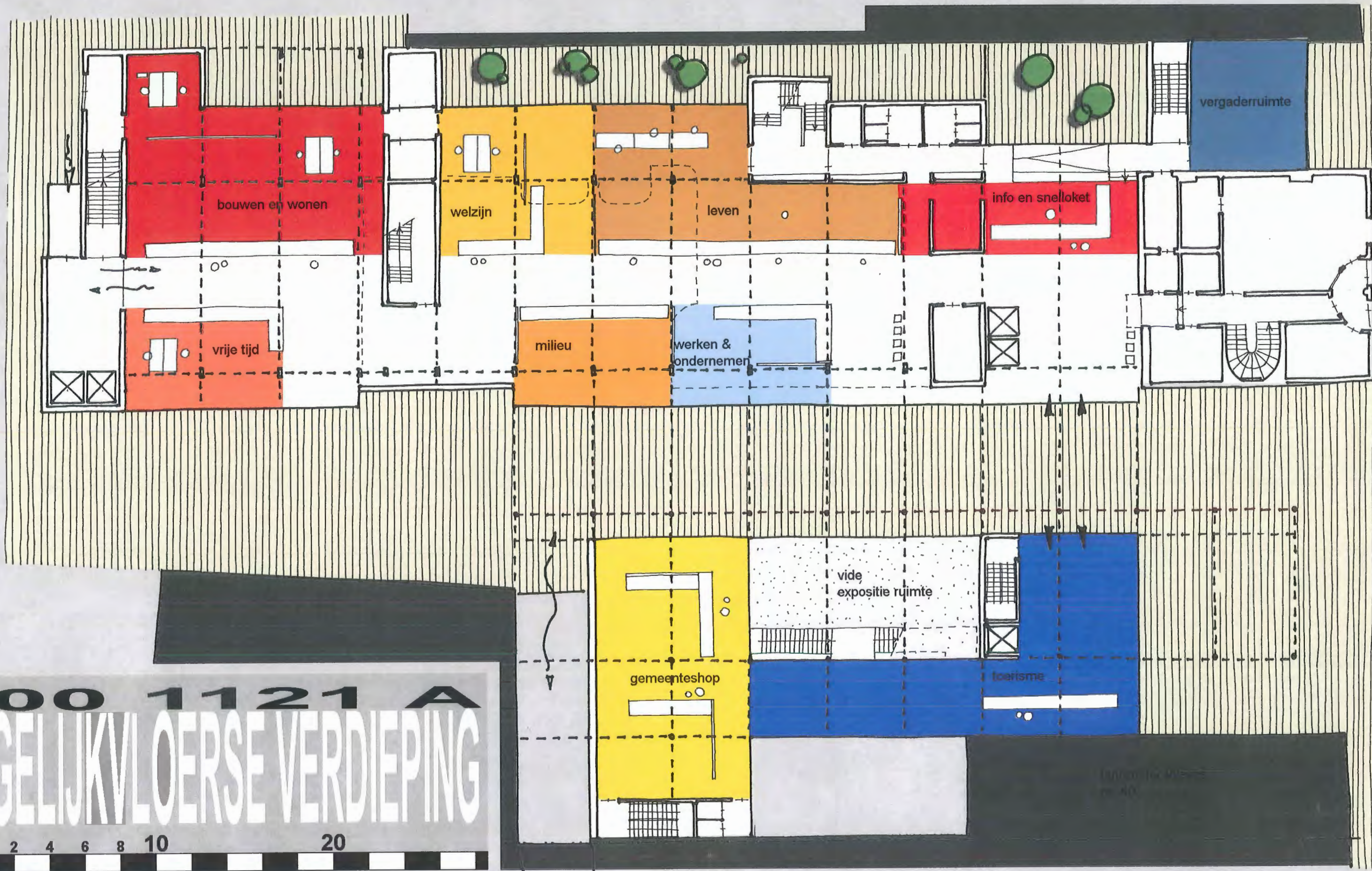
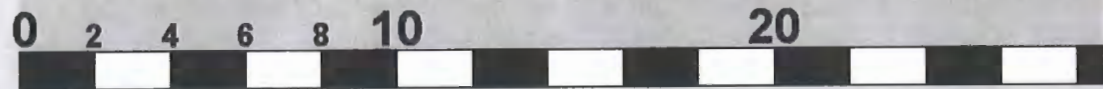
Op de vierde verdieping werden de interne, ondersteunende diensten ondergebracht: personeel, preventie, informatica, ..., terug met de nodige ruimte voor vergaderen.

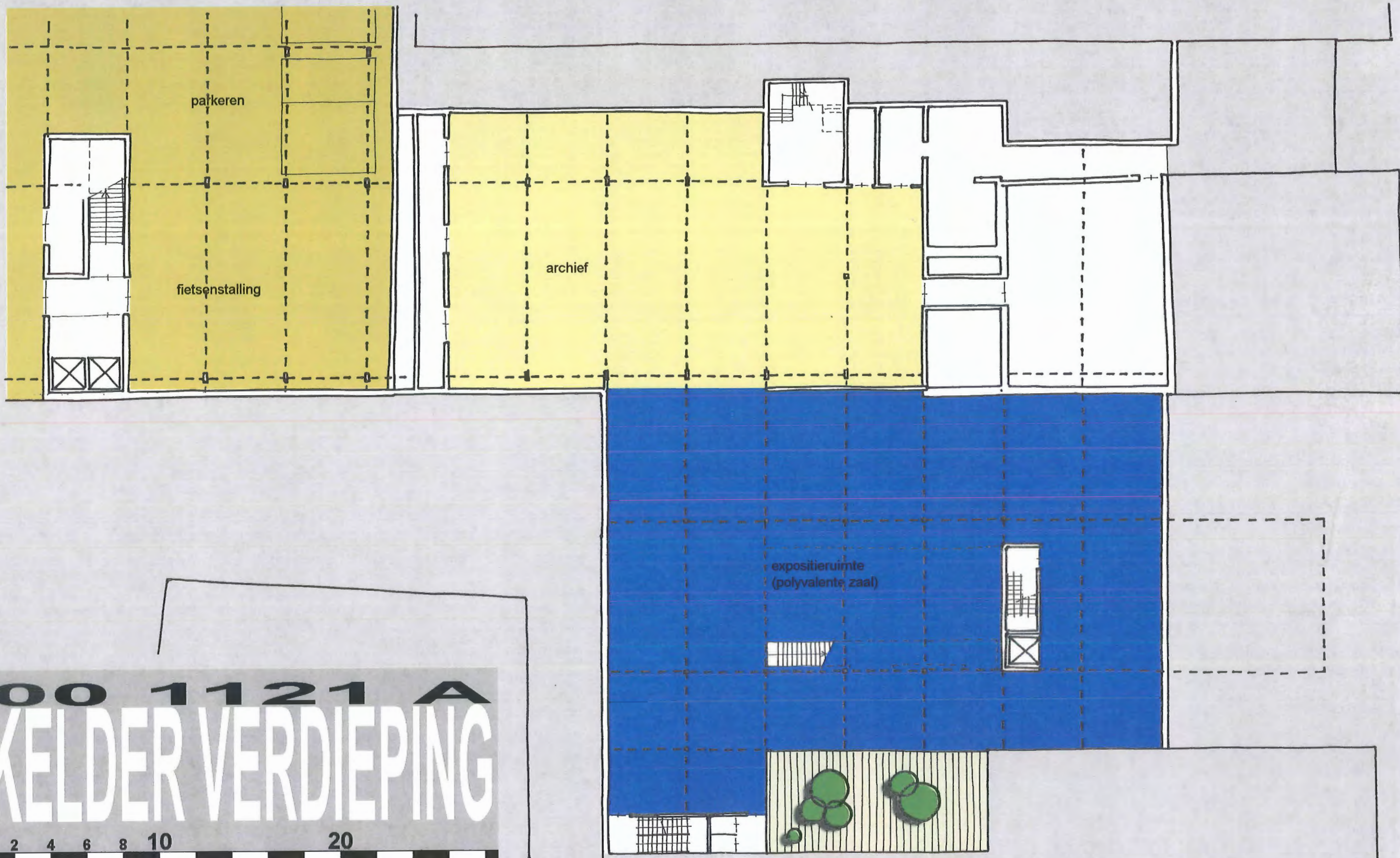
De vijfde verdieping biedt ruimte (en uitzicht) voor de collegezaal en een bijkomende vergaderzaal. De lift- en trappenkoker zorgt dat deze lokalen makkelijk bereikbaar zijn, terwijl de rest van het gebouw afgesloten kan worden.

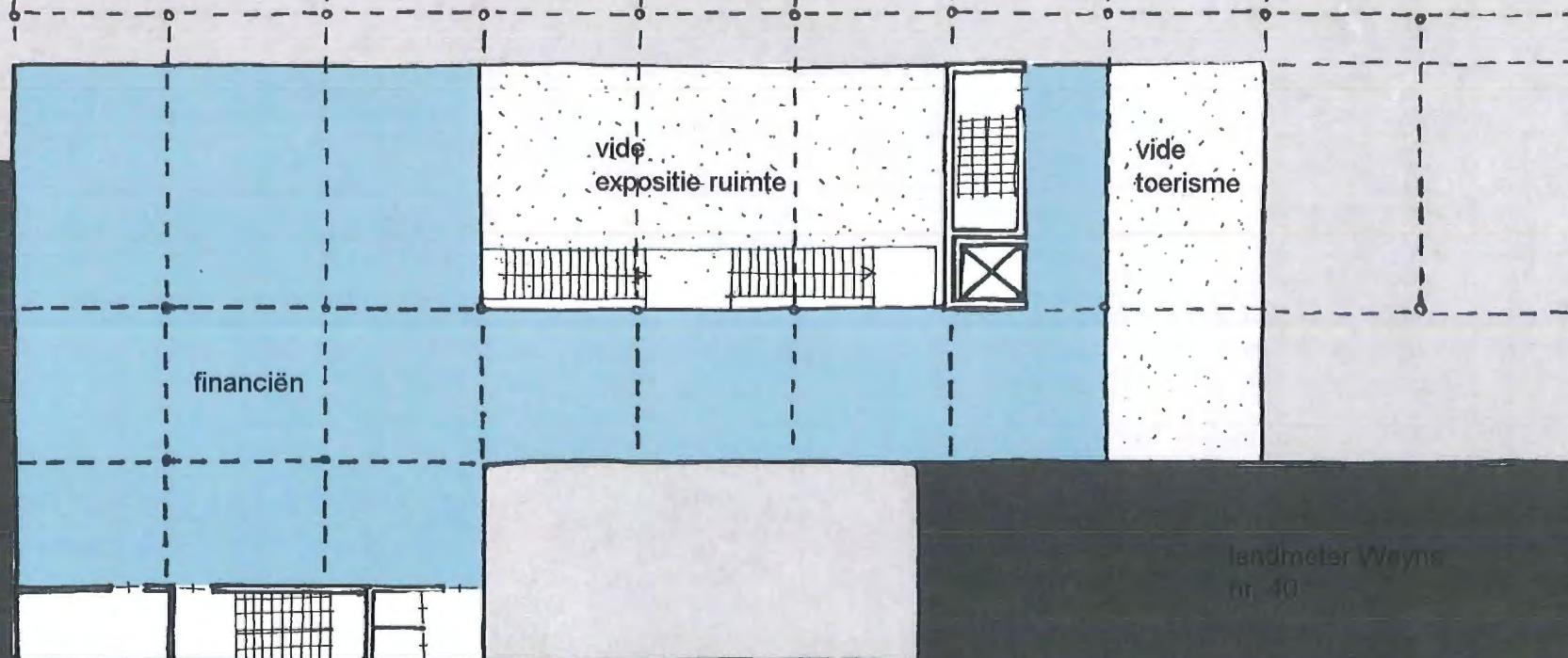
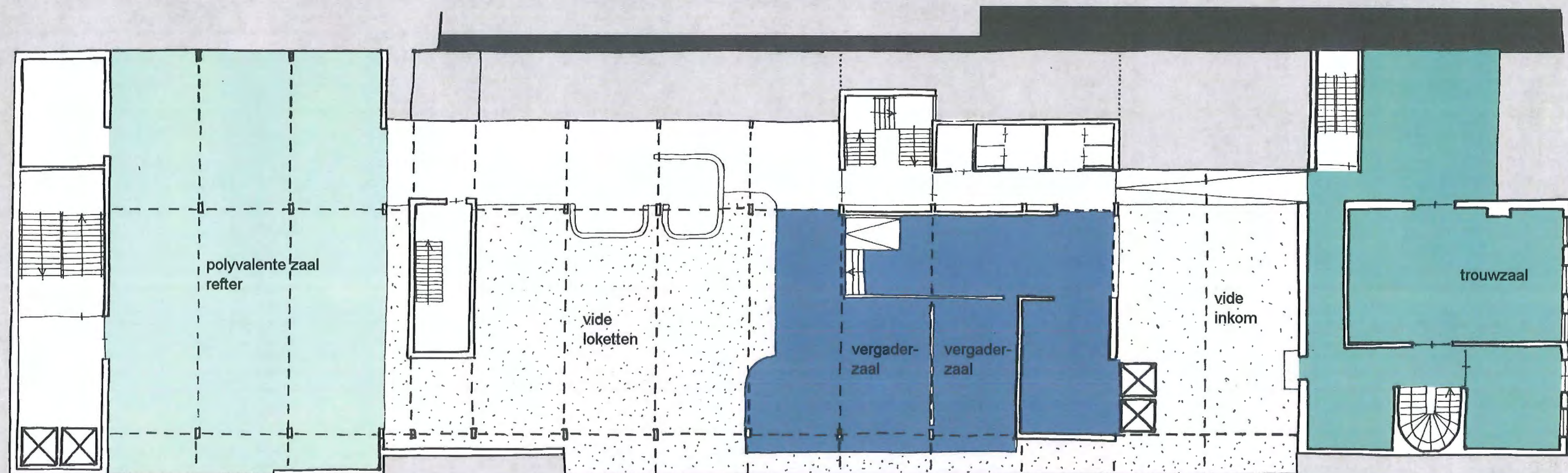
Afhankelijk van een verdere behoeftestudie, is het mogelijk om onder het nieuw te ontwikkelen binnengebied een ondergrondse parking te voorzien en deze rechtstreeks te verbinden met het administratief centrum. De ingang tot deze parking komt volgens ons best via de Peperstraat. De parking kan ongeveer 100 wagens per laag tellen.



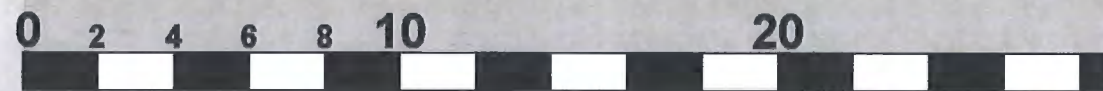
00 1121 A
GELIJKVLOERSE VERDIEPING



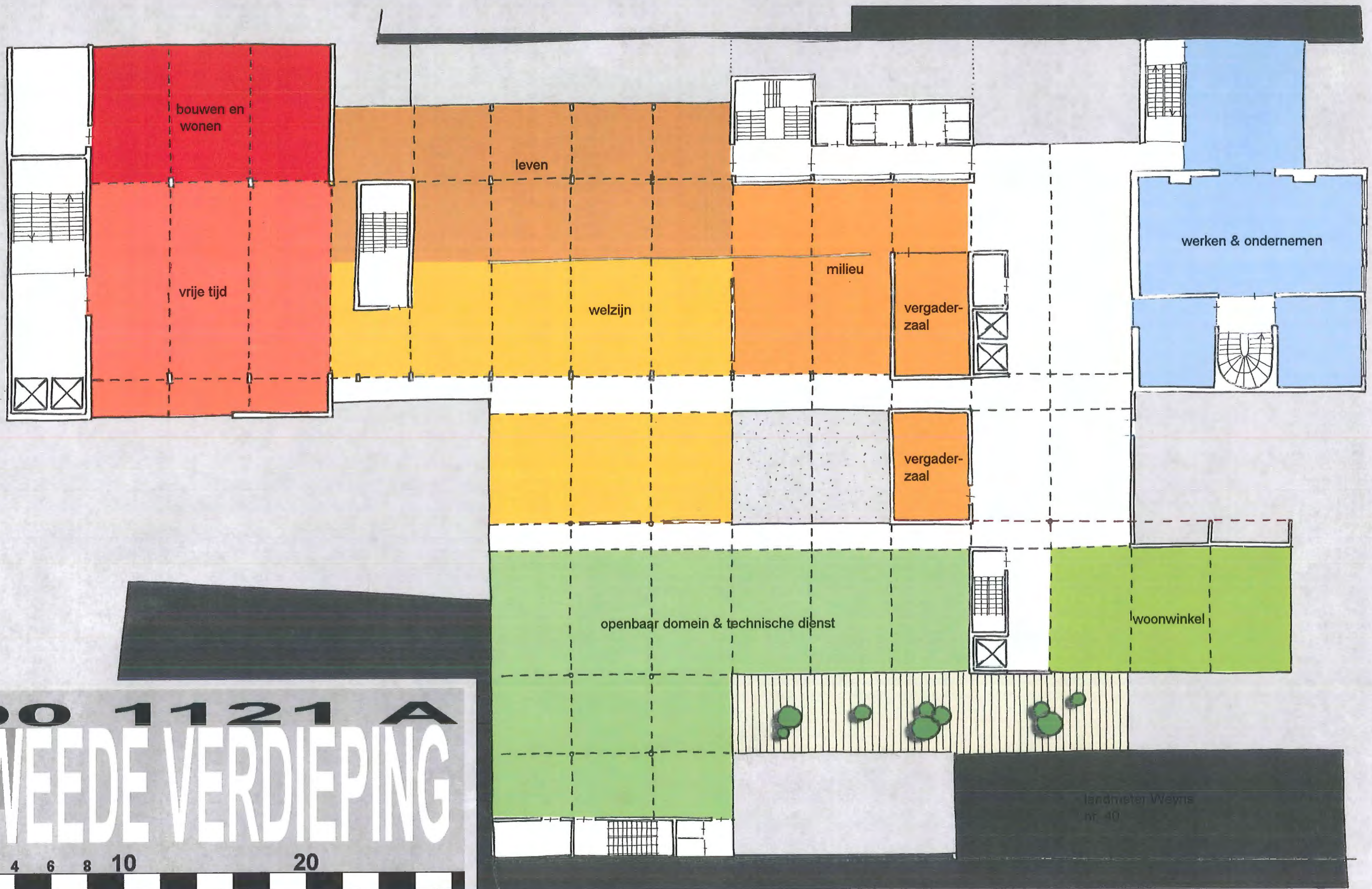




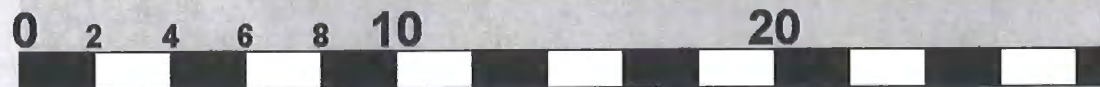
00 1121 A
EERSTE VERDIEPING

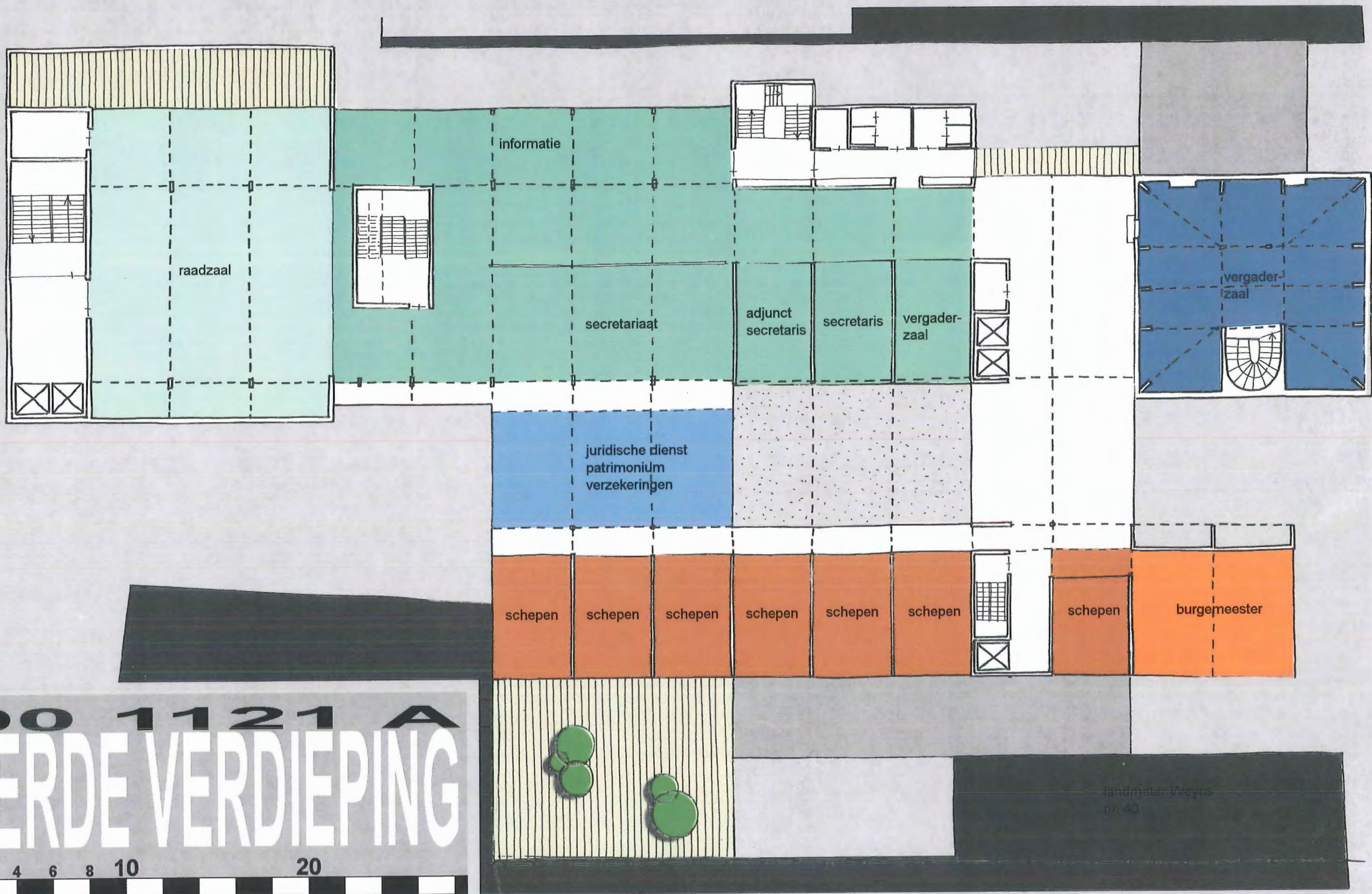


landmeter Wayne
nr. 40

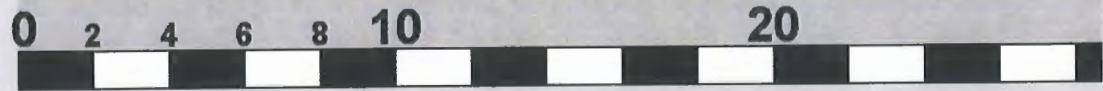


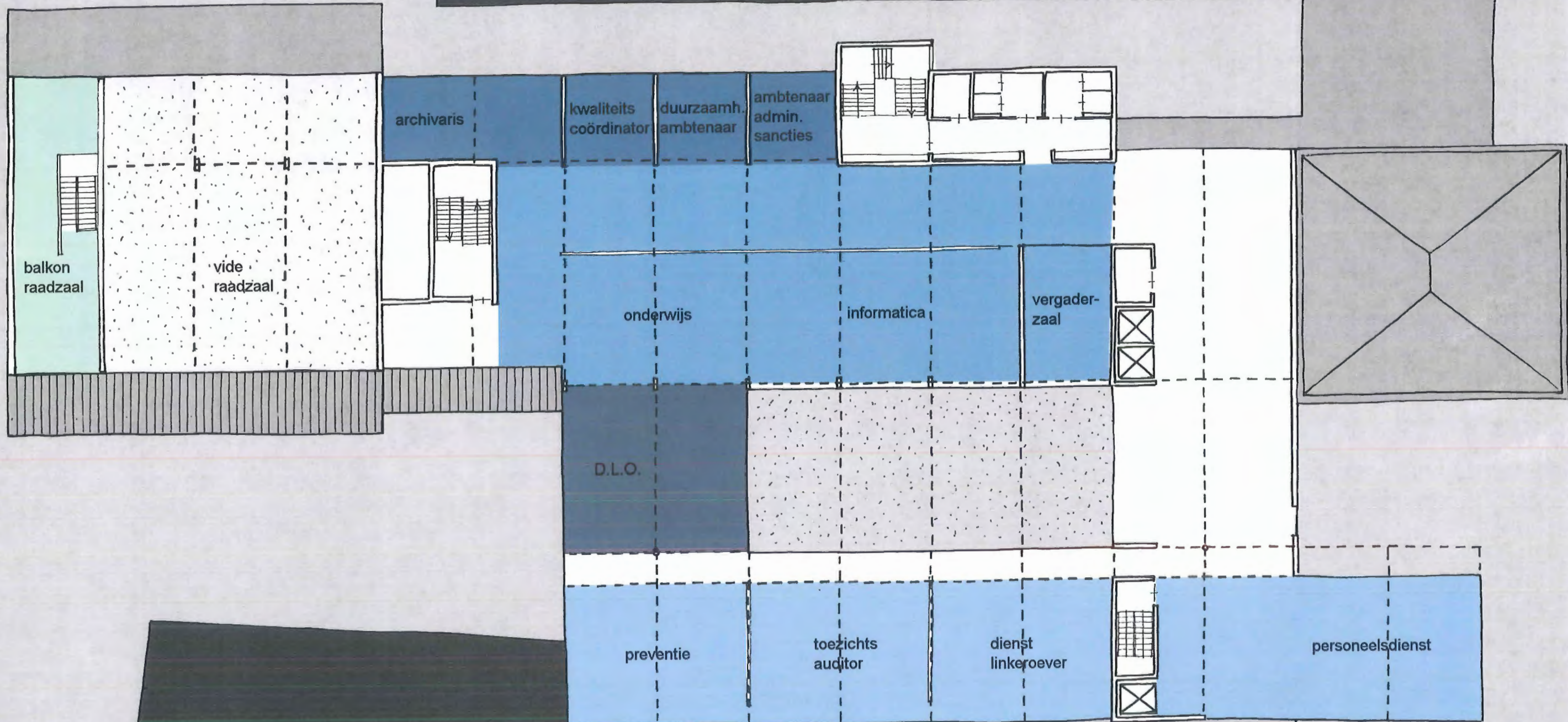
00 1121 A
TWEDE VERDIEPING



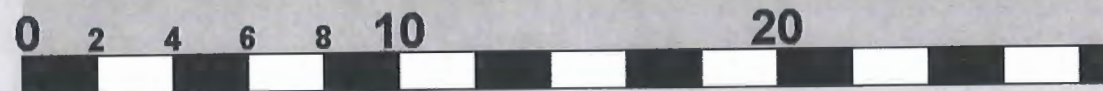


00 1121 A
DERDE VERDIEPING



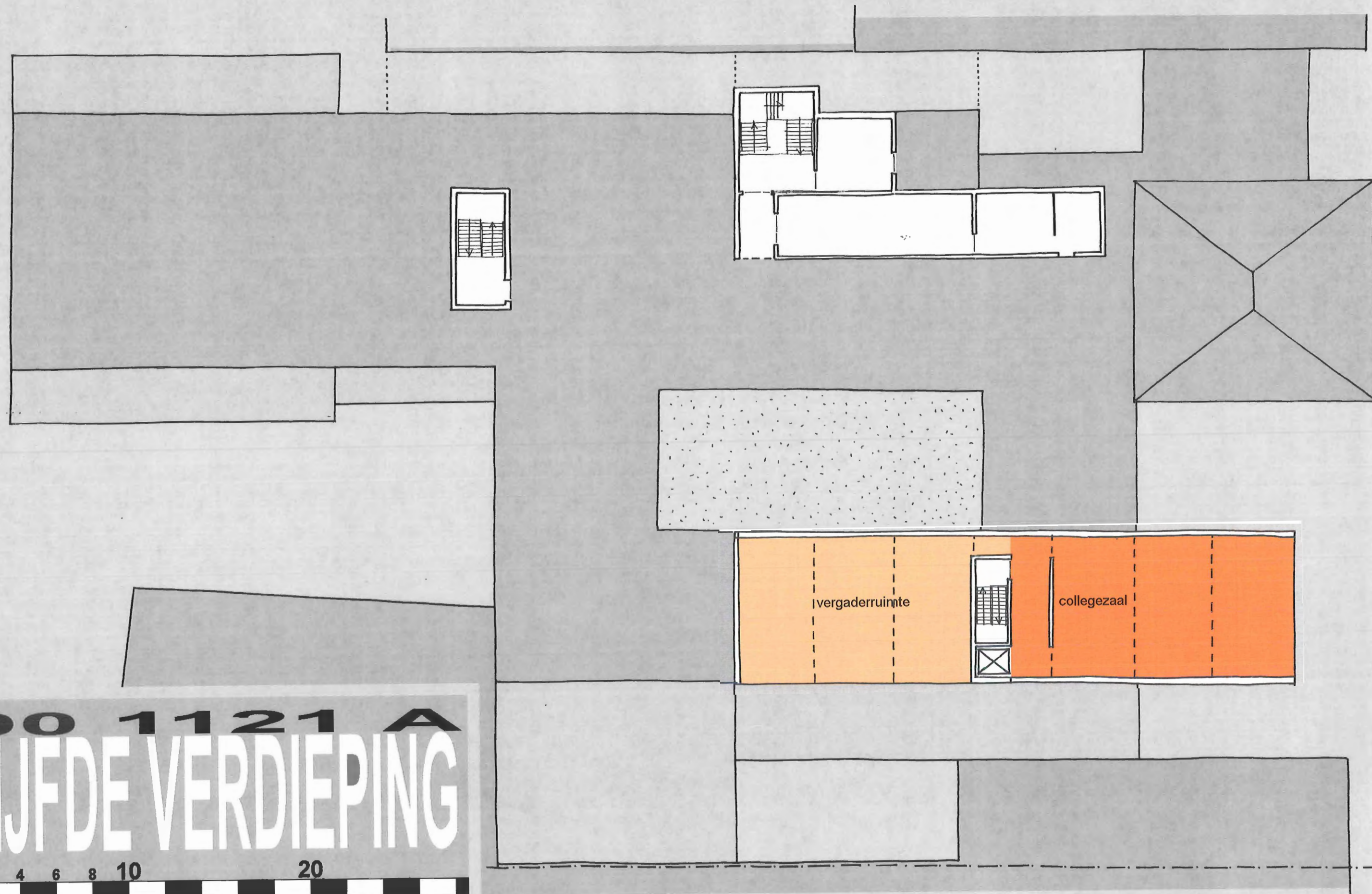
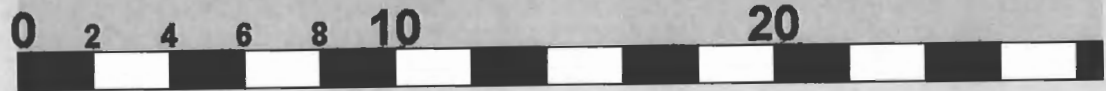


00 1121 A
VIERDE VERDIEPING



landmeter Weyns
nr. 49

00 1121 A
VIJFDE VERDIEPING



00 1121 A ORGANISATIE

ORGANIGRAM

bouwen en wonen

- stedenbouw
- ruimtelijke ordening
- GIS-cel
- huisvesting
- ...

natuur en milieu

- milieubescherming
- duurzaamheid
- vergunningen en subsidies
- afvalbeleid
- beheer natuurdomeinen
- landbouw
- ...

vrije tijd

- sport
- cultuur
- toerisme
- jeugd
- bibliotheek
- ...

werken en ondernemen

- mobiliteit
- dienst linkeroever
- (lokale) economie
- werkwinkel
- middenstand
- ...

welzijn

- sociale zaken
- SIF
- kinderopvang
- wijkontwikkeling
- personen met een handicap
- toegankelijkheid
- ...

openbaar domein en technische dienst

- technische dienst
- wegen
- groendienst
- aankopen en aanbestedingen
- toezicht
- mobiliteit

leven

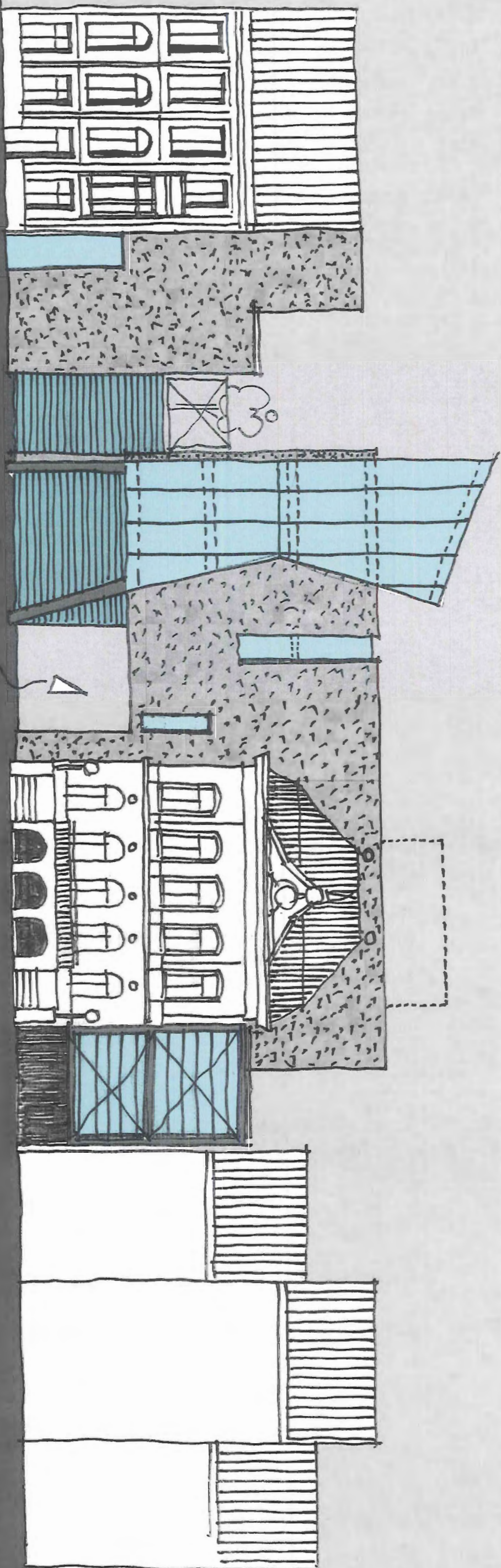
- bevolking
- burgerlijke stand
- vreemdelingenzaken
- rijbewijzen
- rijksregister
- pensioenen
- ...

interne diensten

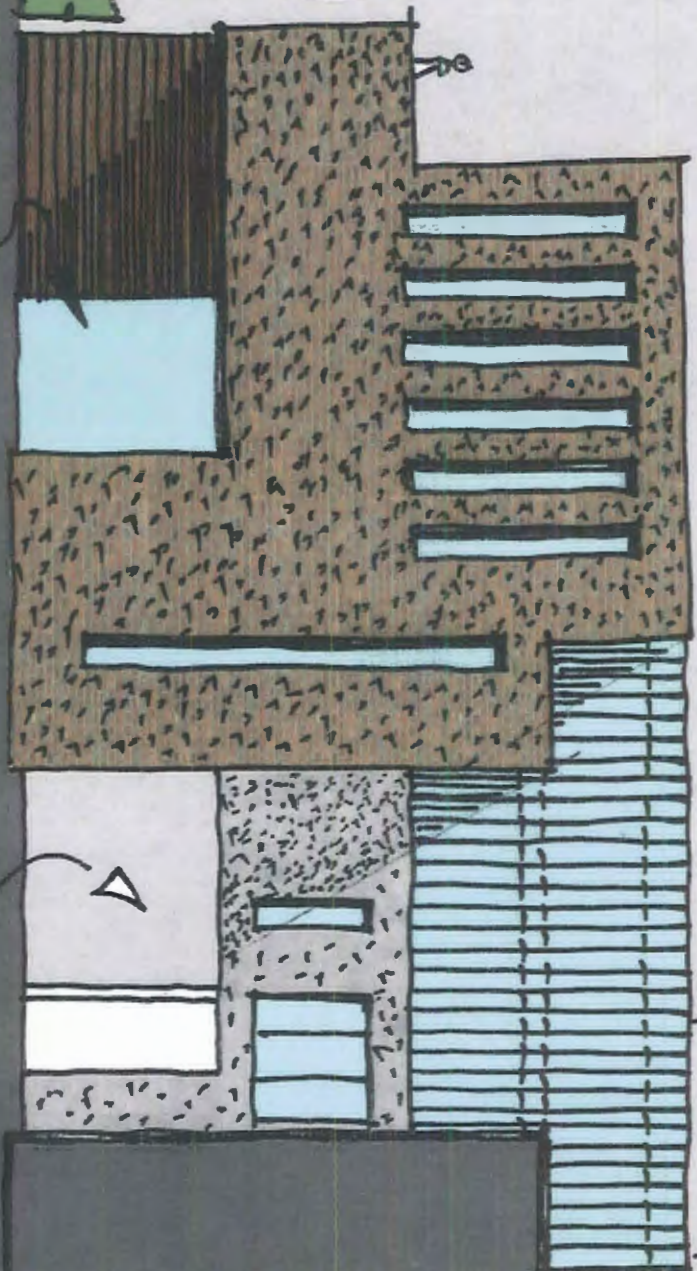
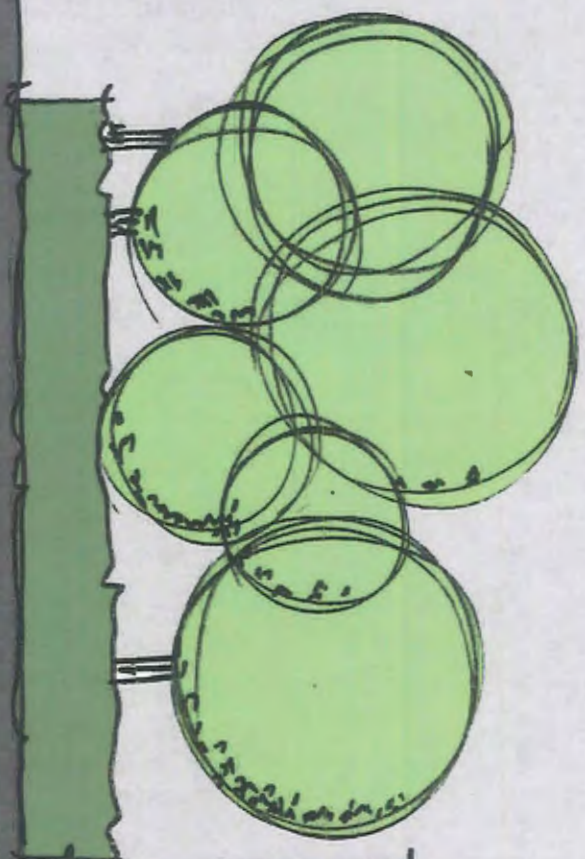
- financiële dienst
- personeel
- onderwijs
- juridische dienst
- patrimonium
- verzekeringen
- informatica
- informatie
- preventie
- ...

NOORDGEVEL

0 2 4 6 8 10 20



001121A
ZUIDGEVEL
0 2 4 6 8 10 20



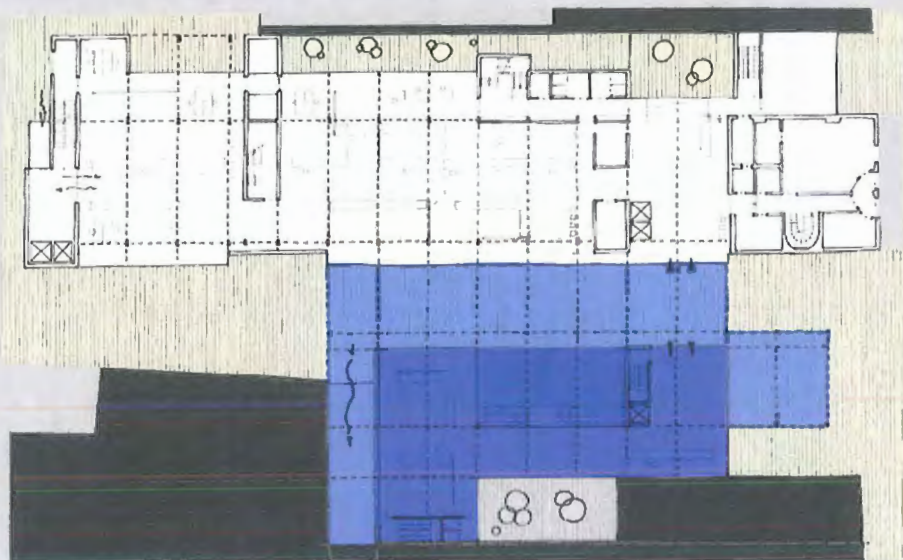
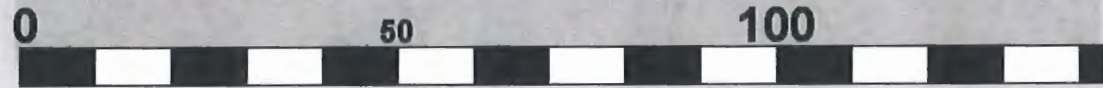
00 1121 A

DOORSNEDE STATIONSTRAAT

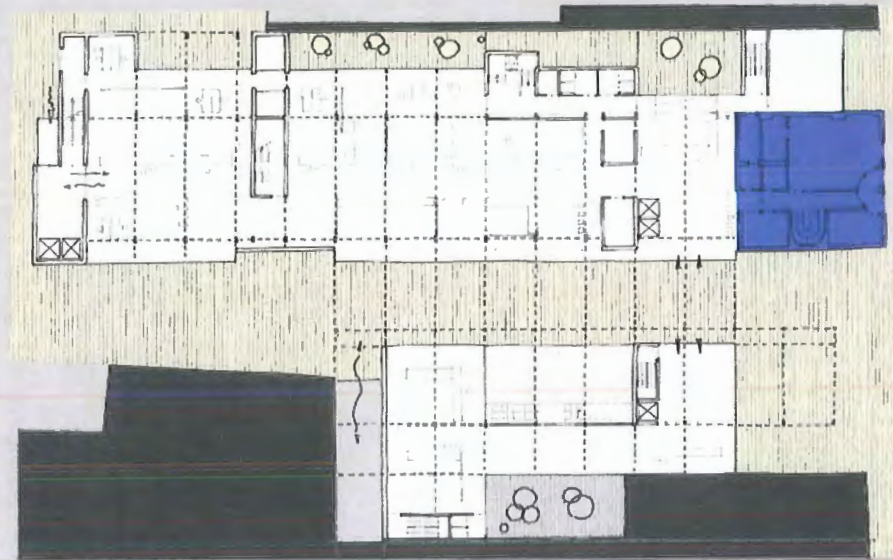


00 1121 A

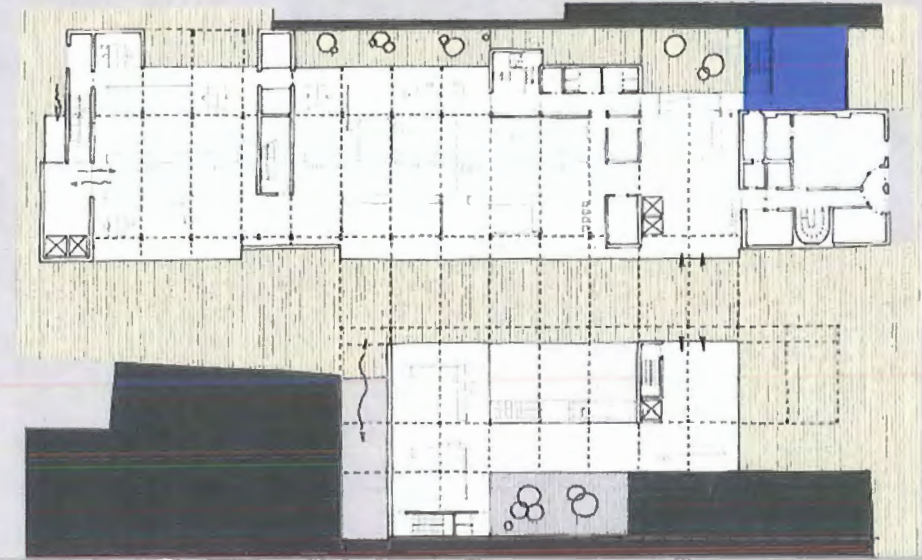
FASERING



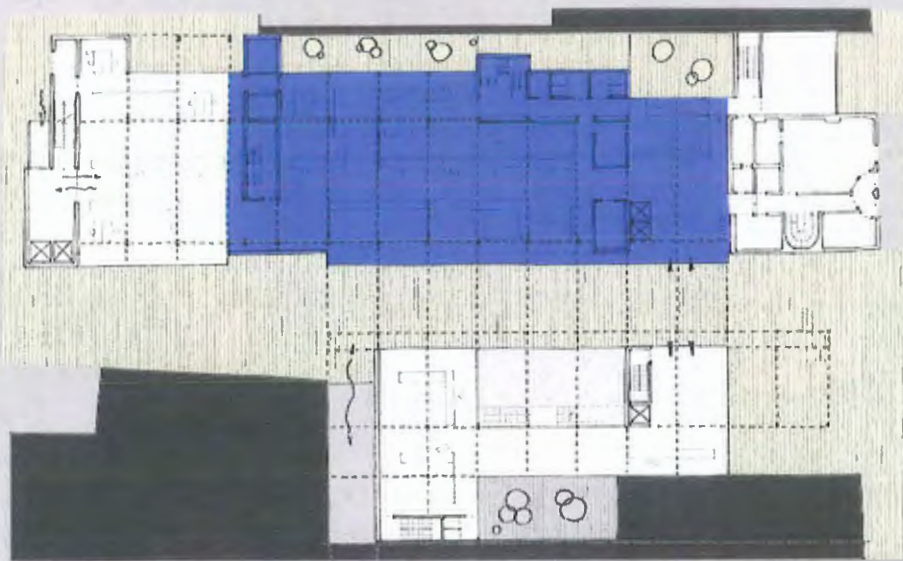
FASE 1: nieuwbouw



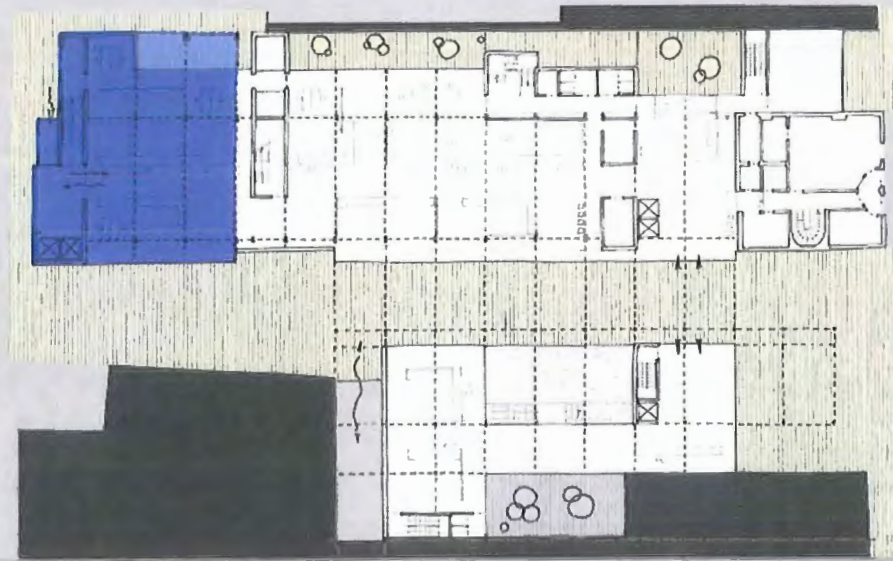
FASE 2: renovatie



FASE 3: nieuwbouw



FASE 4: renovatie



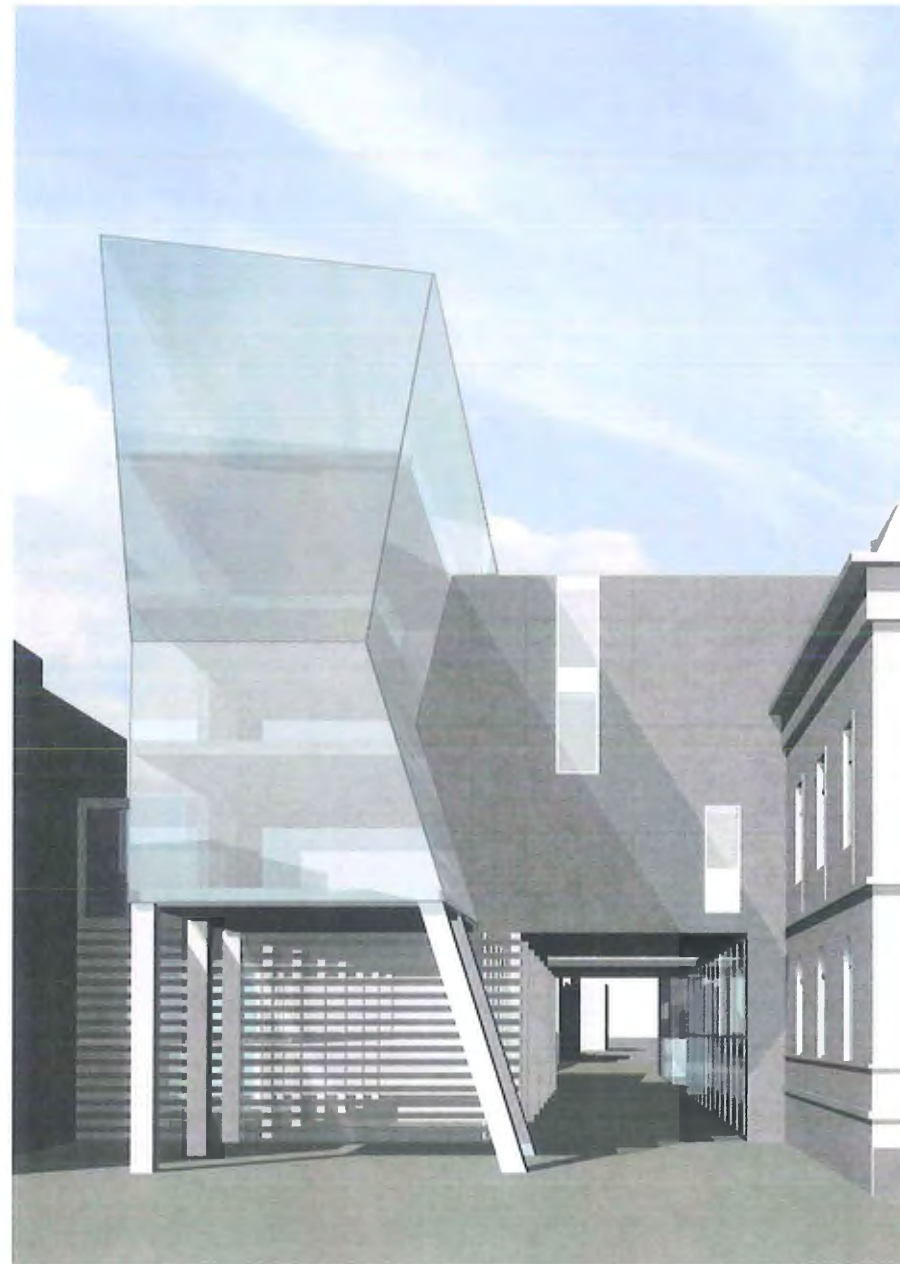
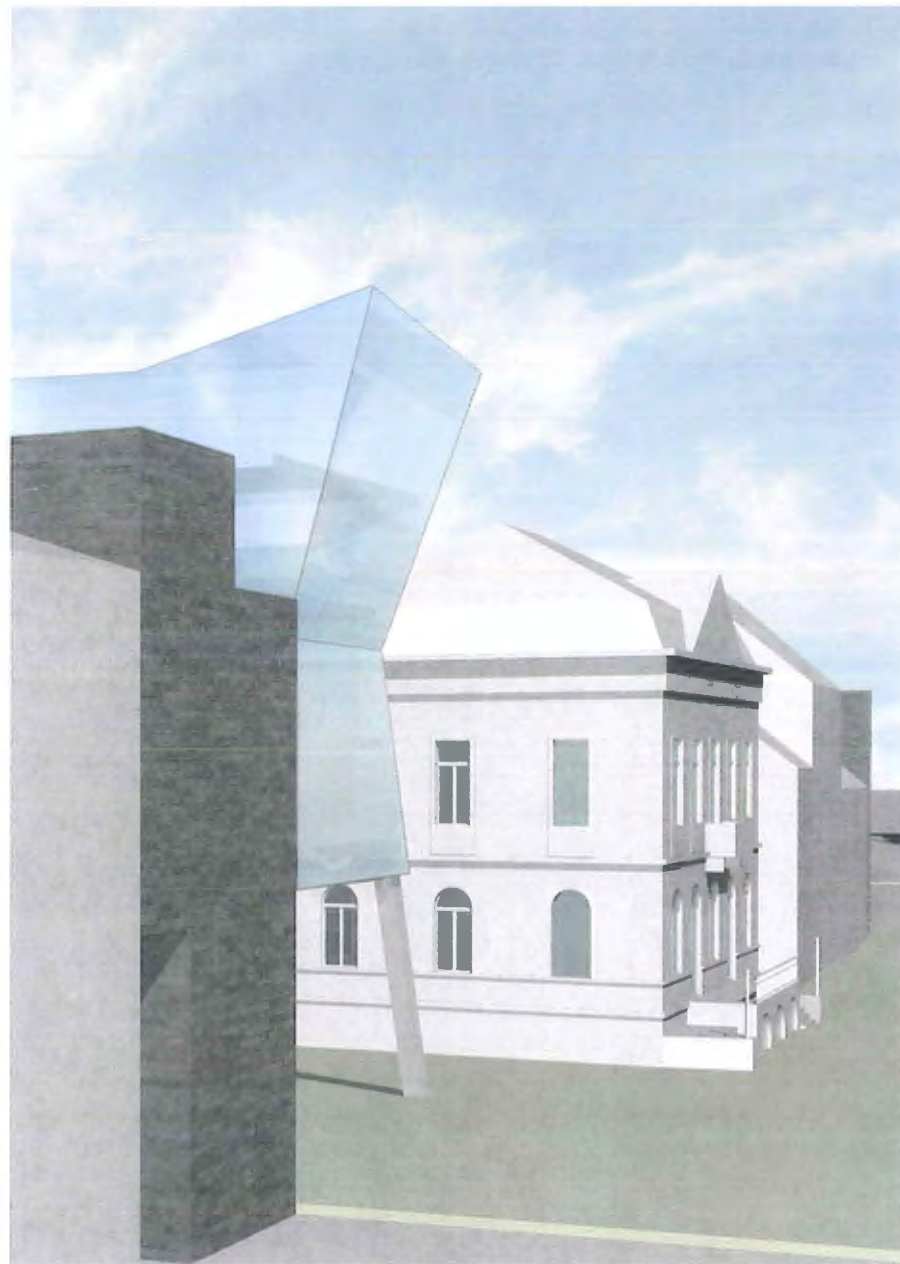
FASE 5: nieuwbouw

00 1121 A

3D IMPRESSIES



00 1121 A
3D IMPRESSIES



00 1121 A

3D IMPRESSIES



00 1121 A

3D IMPRESSIES

