



001405E

ontwikkelingsplan Gravenplein

politiegebouw Beveren



001405E

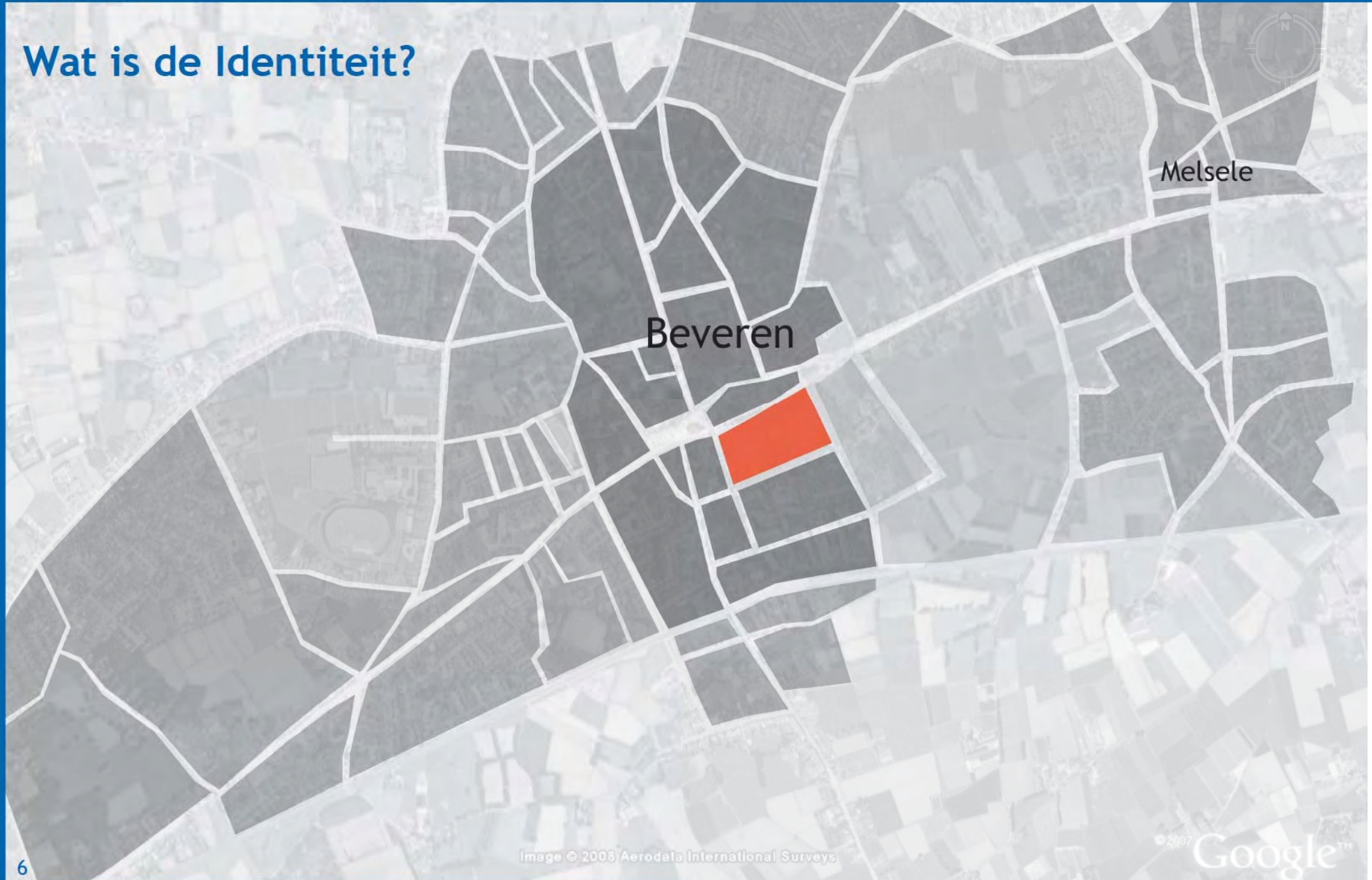
0. inhoud

- | | |
|----------------------------------|-----|
| 1. ontwikkelingsplan Gravenplein | p5 |
| 2. politiegebouw Beveren | p37 |
| 3. aanpak | p55 |
| 4. ramingen | p64 |

001405E

1. ontwikkelingsplan Gravenplein

Wat is de Identiteit?



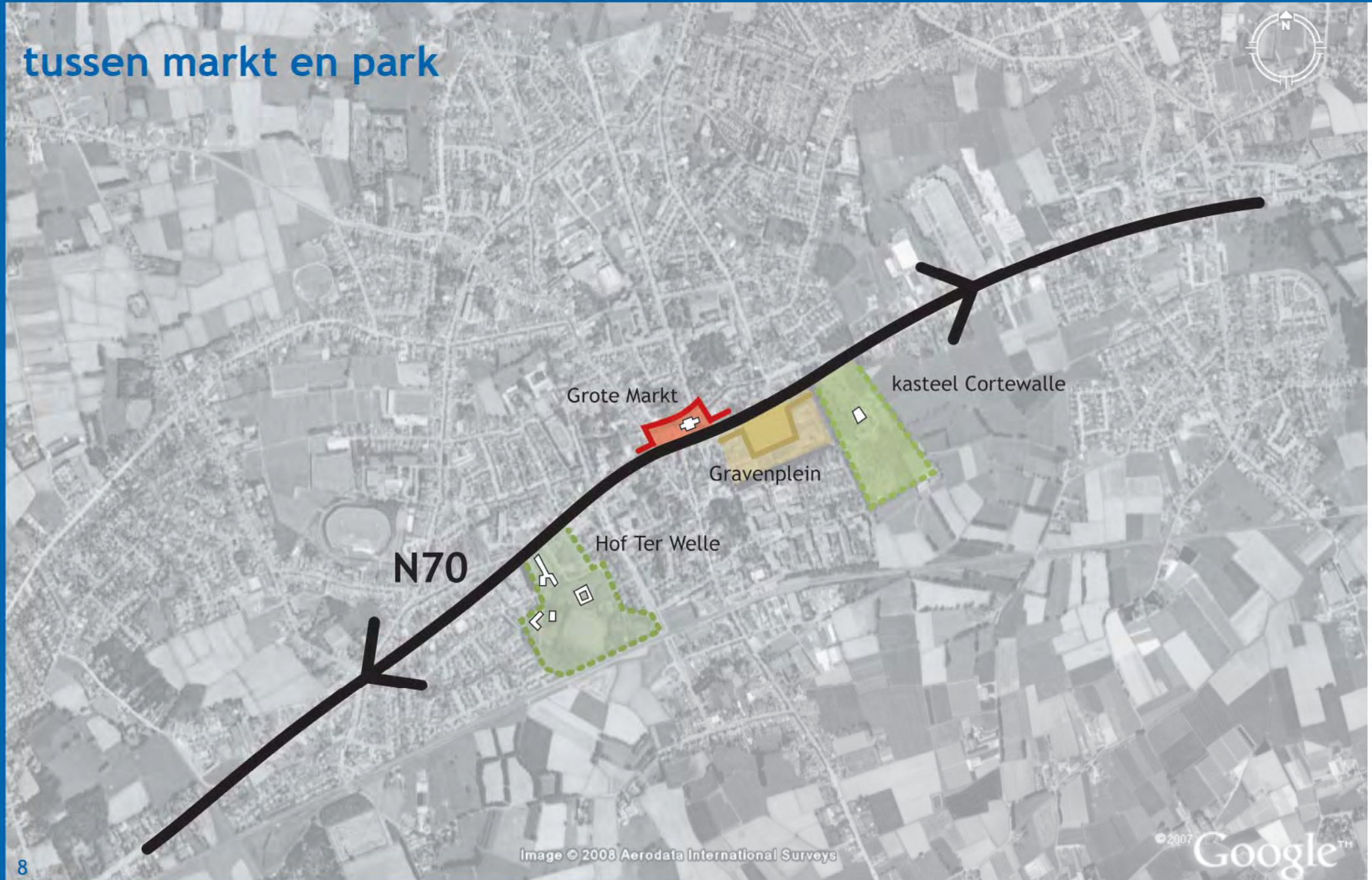
Wat is de Identiteit?

In de projectdefinitie en ook in de onderzoeksopdracht die door Paul Vermeulen samen met de studenten van Delft werd uitgewerkt wordt onder andere gevraagd om te zoeken hoe we de omgeving van het Gravenplein beter kunnen integreren in het stedelijk weefsel. Op het terrein maar ook op een luchtfoto van Beveren voelen we echter dat de site heel centraal in het centrum van Beveren ligt. Vlak naast de markt en pal in het zwaartepunt van het Beverse territorium. Het vormt een onderdeel van een sequens van ruimtes gelegen langs de N70.

Het probleem ligt dus niet in de ligging of de bereikbaarheid. Het is echter een vreemde eend in de bijt tussen de andere bouwstenen van het Beverse weefsel. Er is een aanzet van structuur. Maar deze is nog niet volledig uitgekristalliseerd. De vraag naar integratie is eigenlijk een vraag naar identiteit. Wat is dit onderdeel van de stad? Wat voor vorm moet het krijgen? Wat bindt alles samen? Wat is het gezicht van het Gravenplein?



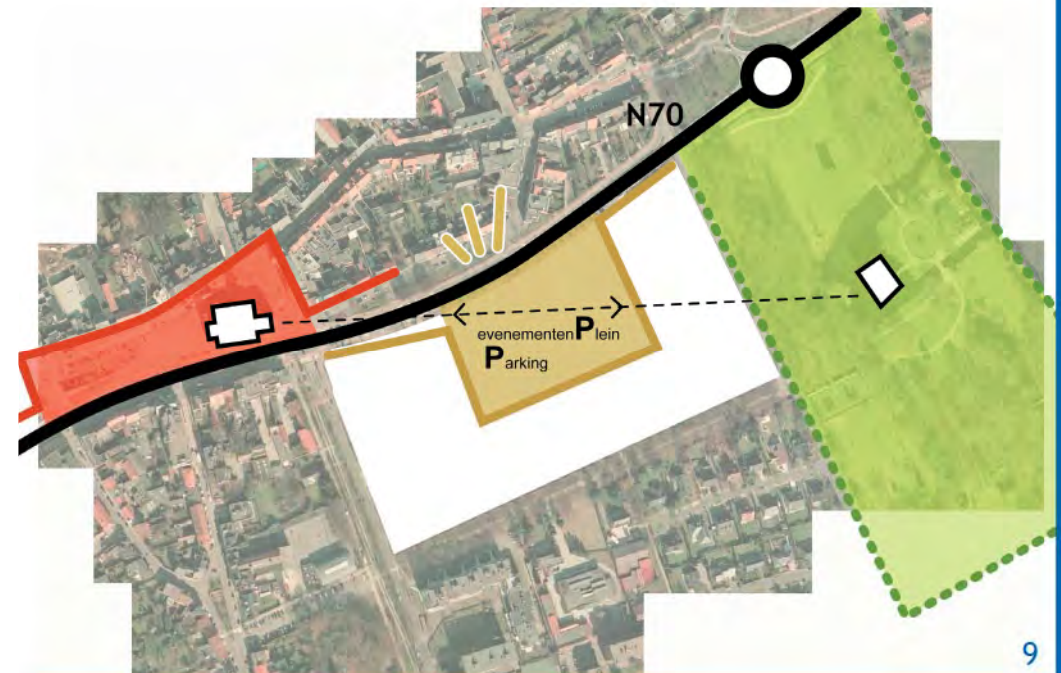
tussen markt en park



tussen markt en park

Het Gravenplein ligt eigenlijk tussen van alles in. Het ligt tussen het centrale marktplaats en het park rond het kasteel Cortewalle. Het ligt in het stadscentrum tussen 'normale' bouwblokken maar ziet er zelf meer uit als een soort van perifeer bedrijventerrein. Het Gravenplein combineert heel stedelijke functies, zoals een bibliotheek en een cultureel centrum met meer perifere functies zoals brandweer en zeker ook het parkeren. Het is een randparking in het centrum van de stad.

Het is net deze combinatie van uiteenlopende dingen en sferen die de kiem kan zijn van een identiteit voor het Gravenplein. Welke vorm moet een bouwblok krijgen dat al deze zaken combineert?



verbeteren en versterken van de bestaande toestand



verbeteren en versterken van de bestaande toestand

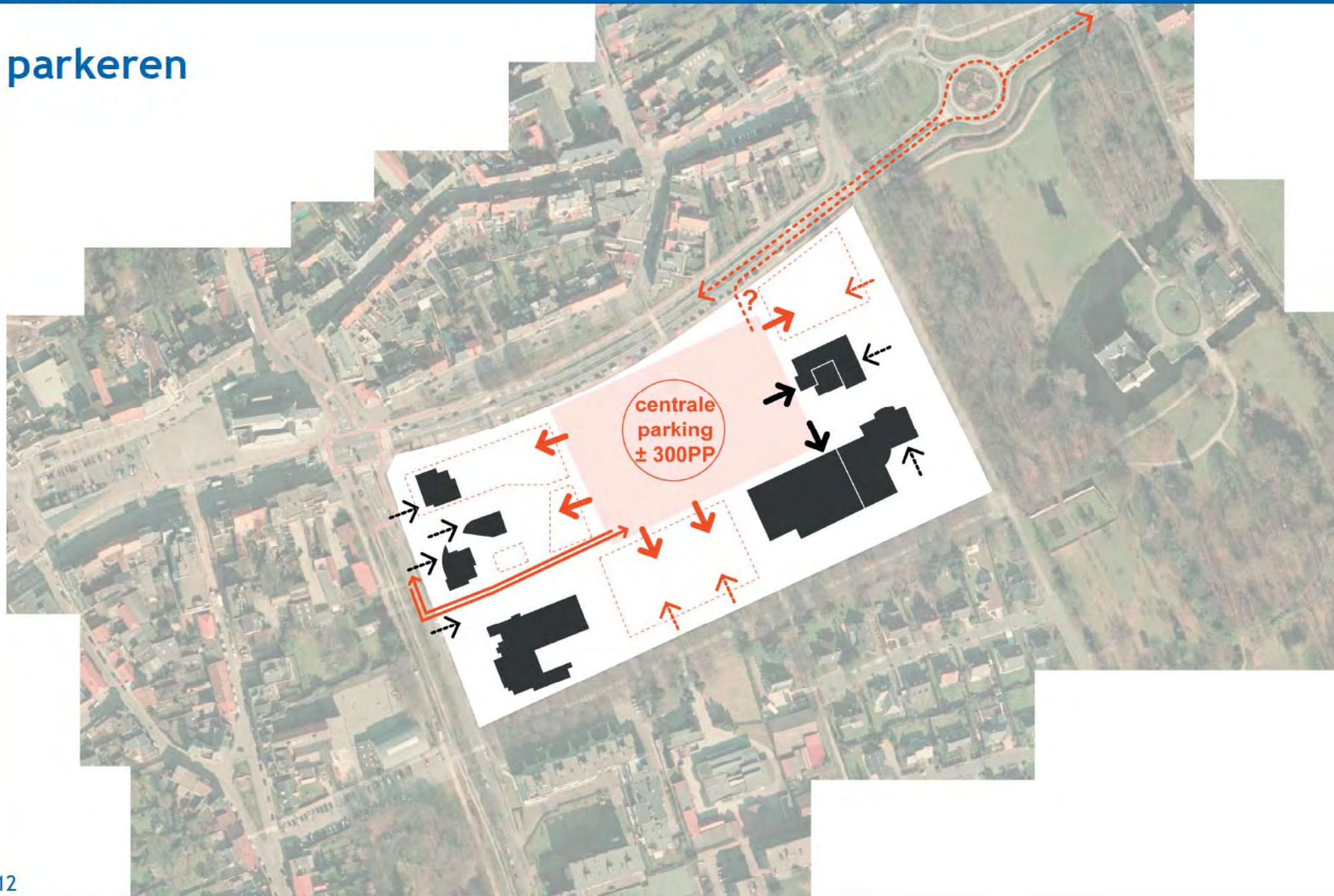
De huidige vorm van het Gravenplein is spontaan gegroeid met een vaag plan om verschillende ruimtebehoevende diensten en functies van de stad te combineren op één site. Deze diensten werden eerst aan de randen ingepland met hun gezicht naar de omgevende straat. Aan de achterkant werd het eigen parkeren of een soort van open dienstzone voorzien. De huidige politie, het vrederecht, het Rode Kruis en de brandweer zijn hier getuigen van. Ook het jeugdhuis en het oude culturele centrum schakelen zich in deze figuur.

De centrale parking die in het midden van het bouwblok werd voorzien draait de hele situatie echter grotendeels om. Mensen die met de auto komen rijden de parking op en zouden beter de toegang tot de gebouwen vinden aan de binnenkant van het bouwblok ipv aan de straatkant. De parking wordt met het markplein verbonden via een diagonale route. Dus ook voor voetgangers die vanuit het centrum komen zou de ingang langs de parking kunnen liggen. Enkele gebouwen, zoals het jeugdcentrum en het cultureel centrum hadden het geluk bijna alzijdige gebouwen te zijn zodat zij ook een gezicht naar de centrale parkeerzone hadden. Het nieuwe gebouw van de bibliotheek richt zich resoluut naar de centrale parkeerzone. De toegang ligt aan de binnenkant van het bouwblok.

Er zijn nu veel restruimtes en veel onafgewerkte achterkanten aanwezig op het Gravenplein. Dit leidt tot een chaotisch en onleesbaar beeld. Toch denken we dat het een zeer belangrijke potentie is dat Beveren een ontwikkelingsruimte voorhanden heeft waarin ze ruimtebehoevende functies die moeilijk in bestaande bouwblokken kunnen worden ingepland toch een plaats kan geven pal in het centrum. Ook de mogelijkheid om een voldoende gratis parkeergelegenheid te voorzien vlak bij het centrum en toch vlot bereikbaar is een belangrijke potentie. De eerste aanzetten zijn gegeven in de bestaande toestand. Het komt er op neer om het systeem te verfijnen, verbeteren en te vervolledigen om tot een volwaardig onderdeel van het stadscentrum te komen.

PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
Grote centrale parking - in het centrum - voor alle functies van het bouwblok	Geen interessante gevels aan de straatkanten, gebouwen trekken zich terug
Concentratie van complementaire functies met één in- en uitrit	Veel restruimte rondom de gebouwen en in het bouwblok
Ligging pal in het centrum	Veel onafgewerkte achterkanten naar de parking toe omwille van open dienstzones rondom de gebouwen
Aanwezigheid van een multifunctioneel evenementenplein	Geen duidelijk gezicht, identiteit naar de omgeving
Bibliotheek, CC en jeugdcentrum richten zich reeds naar het centrale parkeerplein	

parkeren



parkeren

Wat met het parkeren? Hoeveel parkeerplaatsen moeten we voorzien?

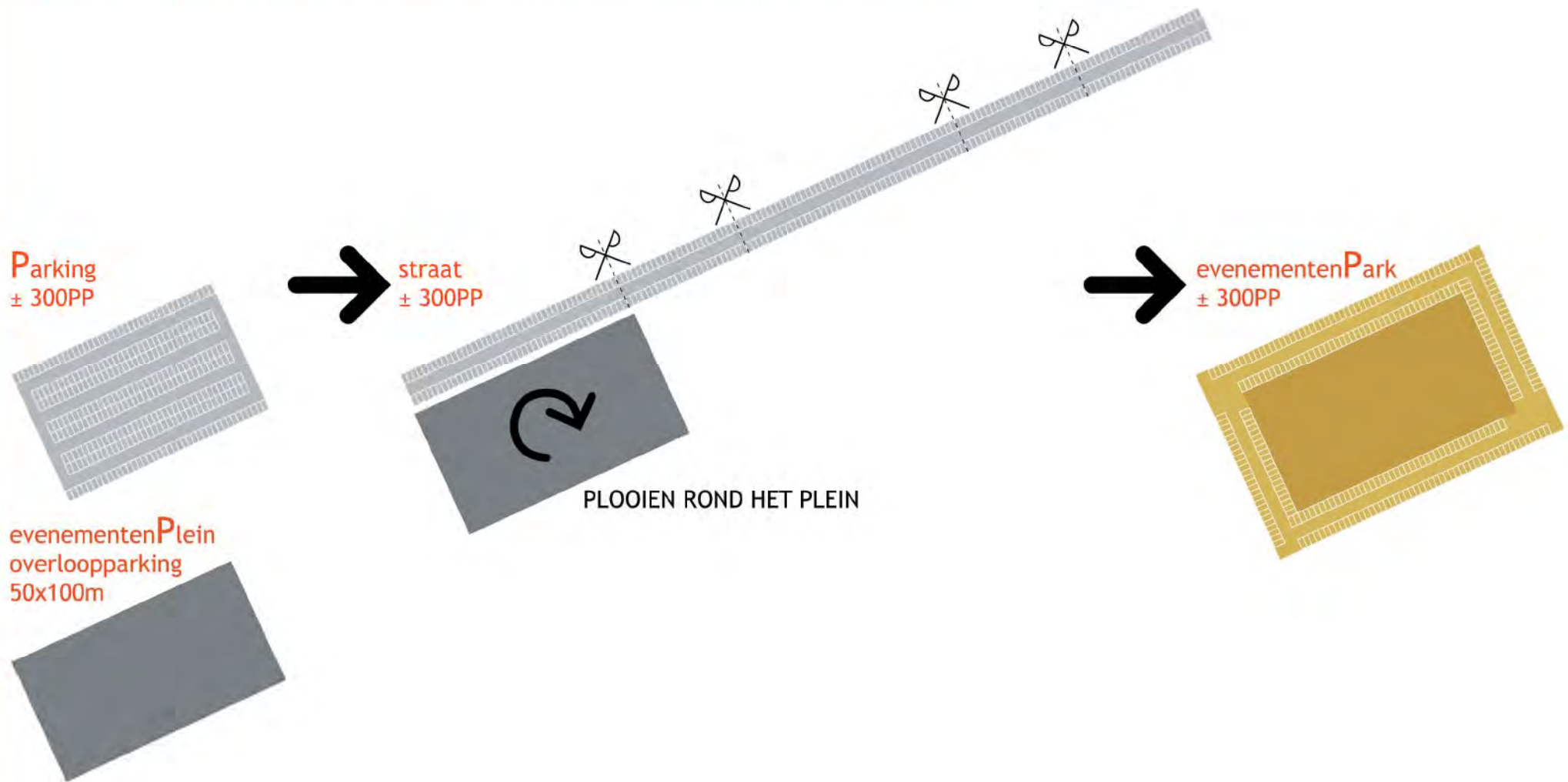
- Op dit moment zijn er 300 parkeerplaatsen op het Gravenplein. Er is ook mogelijkheid om de huidige parking uit te breiden op het evenementenplein. Dit gebeurt spontaan op drukke dagen.
- Er komen ongeveer 275 parkeerplaatsen bij aan de markt in het nieuwe project. Hiervan is er volgens onze berekeningen uit kencijfers en referentieprojecten ongeveer de helft (138P) voor bewoners en de helft (138P) voor klanten van de nieuwe en bestaande winkels. Deze parking is ondergronds en betalend.
- In het mobiliteitsplan wordt het stand-still principe voorgesteld. In functie van nieuwe ontwikkelingen wordt wel bijkomend parkeren toegelaten. De ondergrondse parking is noodzakelijk voor het slagen van het project. Een MOBER werd opgemaakt.
- Is dit dan geen concurrentie voor de parking op het Gravenplein?

Wij denken dat de beide parkings samen kunnen bestaan aangezien ze complementair en niet concurrentieel zijn. Het Gravenplein is gratis en bovengronds maar is iets verder van de winkels en staat op regelmatige piekmomenten vol. De nieuwe parking aan het winkelproject is ondergronds en betalend maar ligt wel vlak onder de nieuwe supermarkt en vlak bij het winkelcentrum.

- De parking van het Gravenplein staat nu vol op dinsdag wanneer het markt is, op zaterdag voor het winkelen in het stadscentrum en wanneer er voorstellingen zijn in het Cultureel Centrum.
 - De gemeente wil ook ongeveer 300 niet betalende parkeerplaatsen bewaren op het Gravenplein.
 - Om dit betaalbaar te houden denken wij dat het het interessantst is om geen dure ondergrondse of half-ondergrondse parking te voorzien. De link met het centrum is dan ook minder direct en de parking zal dus minder gebruikt worden.
- Wij mikken er op om ongeveer 300 niet betalende bovengrondse parkeerplaatsen te voorzien.

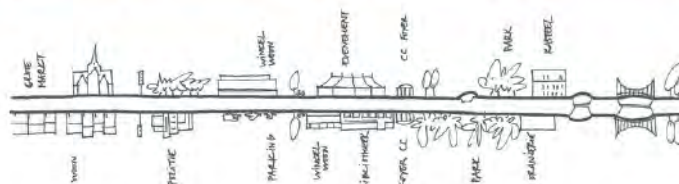
- De parking moet bruikbaar zijn tijdens evenementen en het evenementenplein moet kunnen gebruikt worden als overloopparking op piekmomenten.
 - De parking nu en ook in de toekomst wordt zeker niet alleen gebruikt door de bezoekers, gebruikers of het personeel van de aanliggende diensten. Ook veel mensen die het centrum bezoeken of in het centrum werken parkeren hier. Er moet dus een goede voetgangersverbinding zijn met het centrum.
 - De parking is best centraal en overzichtelijk, niet verbrokkeld in kleine pockets. Zo kunnen bezoekers in één oogopslag zien of er nog plaats is en vermijden we zoekverkeer.
- Dit pleit voor één grote centrale parking in het midden van het bouwblok dat aansluit op de diagonale verbinding met het centrum en aansluitend op het evenementenplein.

CONCEPT 1: evenementenpark (=evenementenplein + parking)



CONCEPTEN

We willen dus de bestaande structuur versterken, verbeteren en uitbreiden. Dit werd ook al voorgesteld in de conceptsnede die HDSPV maakte bij de ontwikkeling van hun bibliotheek. Hier tonen ze een uitbreiding van de randen met nieuwe gebouwen rondom een centrale publieke ruimte met de parking en aansluitend op de diagonaal naar het centrum en het domein Cortewalle. De nieuwe gebouwen richten zich naar de binnenkant van het bouwblok. Op dit concept bouwen wij verder.



CONCEPT1: evenementenpark (=evenementenplein + parking)

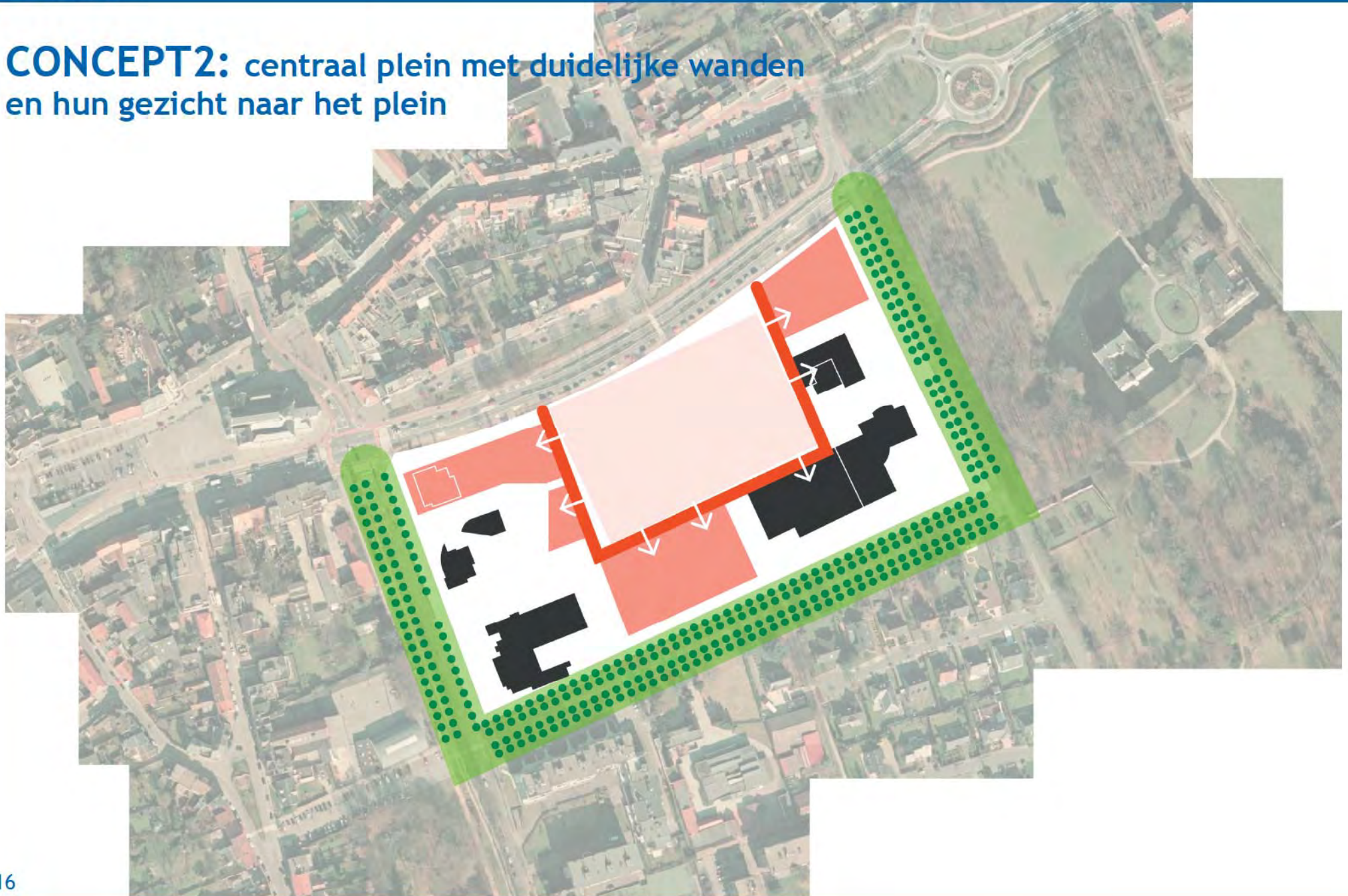
We beginnen met de open ruimte. Zoals gezegd willen we een parking van ongeveer 300 parkeerplaatsen voorzien. Deze moet centraal gelegen zijn om dicht bij alle functies te liggen. Toch willen we geen groot parkeervlak maken. Dit verstoort de verblijfskwaliteit van de centrale publieke ruimte. Het parkeren is een belangrijk onderdeel van de publieke ruimte maar de publieke ruimte mag niet gereduceerd worden tot een parking. We gaan uit van een straat met dwars parkeren langs beide kanten.

Anderzijds willen we een evenementenplein van 50m op 100m. Dit is iets groter dan het huidige evenementenplein. Rondom dit plein voorzien we ook nog een strook van 5 meter rondom waarin alle nodige aansluitingen en dergelijke kunnen plaatsvinden. Op de uitwerking hiervan komen we later terug. Dit evenementenplein moet ook gelegen zijn naast de parking zodat het als overloopparking kan worden gebruikt.

Als we nu een straat met aan beide kanten dwars parkeren nemen en dit uitzetten over een lengte van iets meer dan 300 parkeerplaatsen dan is dit net even lang als de uitgebreide omtrek van het evenementenplein van 105x55m. We kunnen dus deze straat van 300 parkeerplaatsen rond het evenementenplein plooien. Ze vormen samen één groot geheel dat op verschillende manieren kan worden ingezet. Hier gaan later verder op in.

De parkeerring rondom het evenementenplein maakt dat alle functies pakeren voor de deur hebben en dat het parkeren toch een centrale en overzichtelijke figuur is zonder een parkeervlak te zijn. Het evenementenplein dat binnen deze ring ligt kan via duidelijke toegangen als overloopparking gebruikt worden. Er kan ook geparkeerd worden als er een evenement doorgaat.

CONCEPT2: centraal plein met duidelijke wanden en hun gezicht naar het plein



CONCEPT2: centraal plein met duidelijke wanden en hun gezicht naar het plein

Deze open ruimte, het 'evenementenpark', wordt centraal in het bouwblok ingepland. Bijna tegen de binnenste gevel van het jeugdcentrum, het Cultureel Centrum en de bibliotheek. Aan de kant van de gebouwen van de politie, het vrederecht, het Rode Kruis en de brandweer houden we veel meer afstand. Deze gebouwen hebben geen gevel aan de binnenkant van het bouwblok. Het toevoegen van nieuwe bouwvolumes die rug aan rug staan met de bestaande gebouwen moet een nieuwe gevel geven aan het centrale plein.

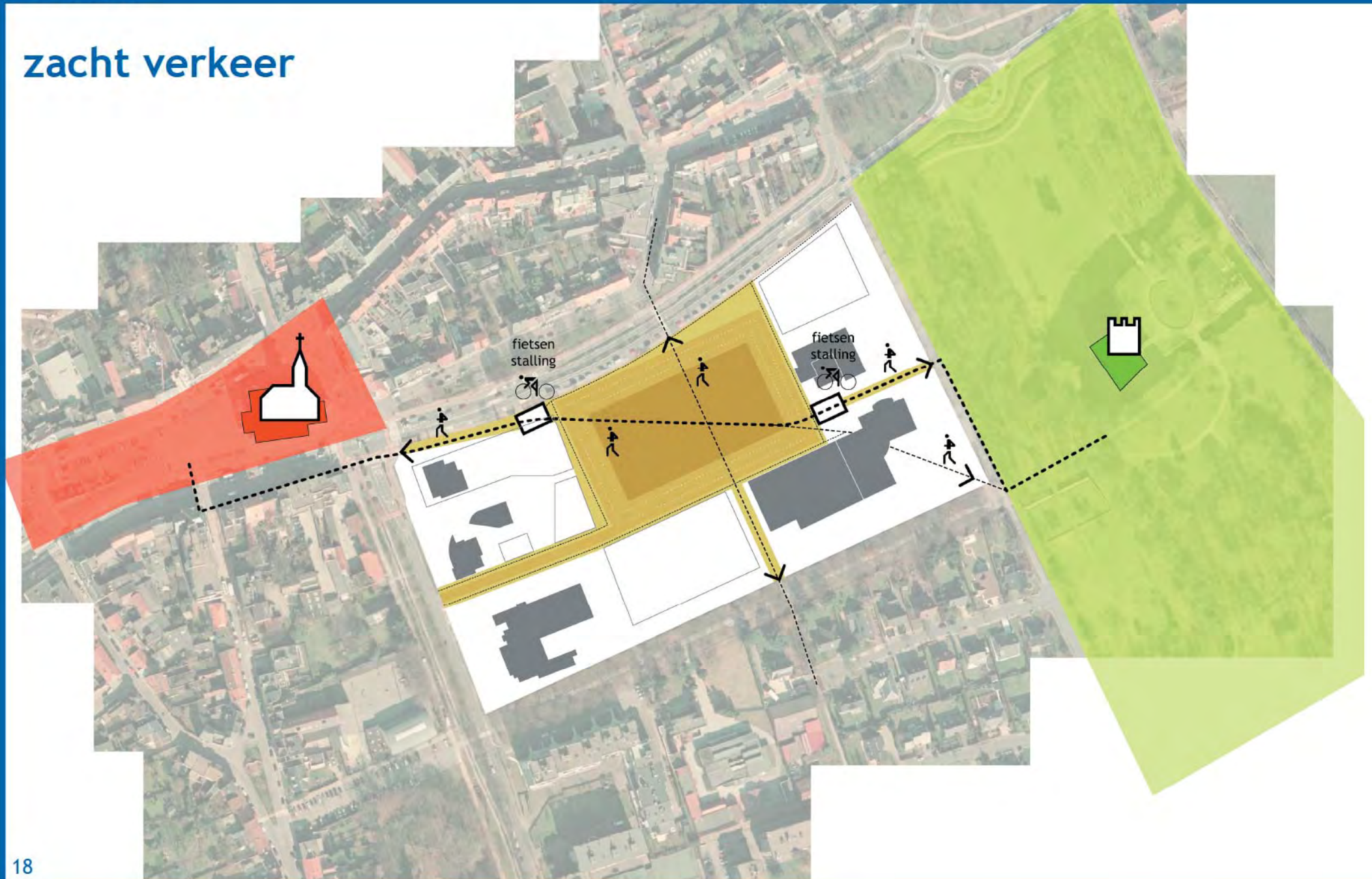
Op deze manier wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen een centrale publieke ruimte en een bebouwde schil er rond. Deze bebouwde schil willen we verder verdichten met nieuwe gebouwen en functies zodat er een duidelijke gevel wordt gecreëerd rondom het plein. Het gezicht van het Gravenplein wordt het evenementenpark met de duidelijke gevel van functies er rond.

Aan de buitenkant van het bouwblok blijven de bestaande toegangen van de gebouwen uiteraard bestaan. Toch is het niet de bedoeling van deze kant verder als voorkant te beschouwen. De gevels van de bestaande gebouwen aan deze kant zijn ook niet zo interessant. Aan de buitenkant van het bouwblok vormen de dreven met de verschillende bomenrijen de identiteit. In de Lange Dreef en in de Zwarte dreef zijn deze bomen al volgroeid. In de Gravendreef zijn deze aangeplant.

Langs de kant van de N70 houden we de open ruimte open. Op deze manier betrekken we het Gravenplein op de toegangsweg, net zoals dit voor de markt ook is. Het plein met zijn functies er rond geschaard toont zich naar de toegangsweg en vormt zo een poort tot het centrum van Beveren. De nieuwe gebouwen van de politie en vooral het administratief centrum vormen een uithangbord voor Beveren.



zacht verkeer



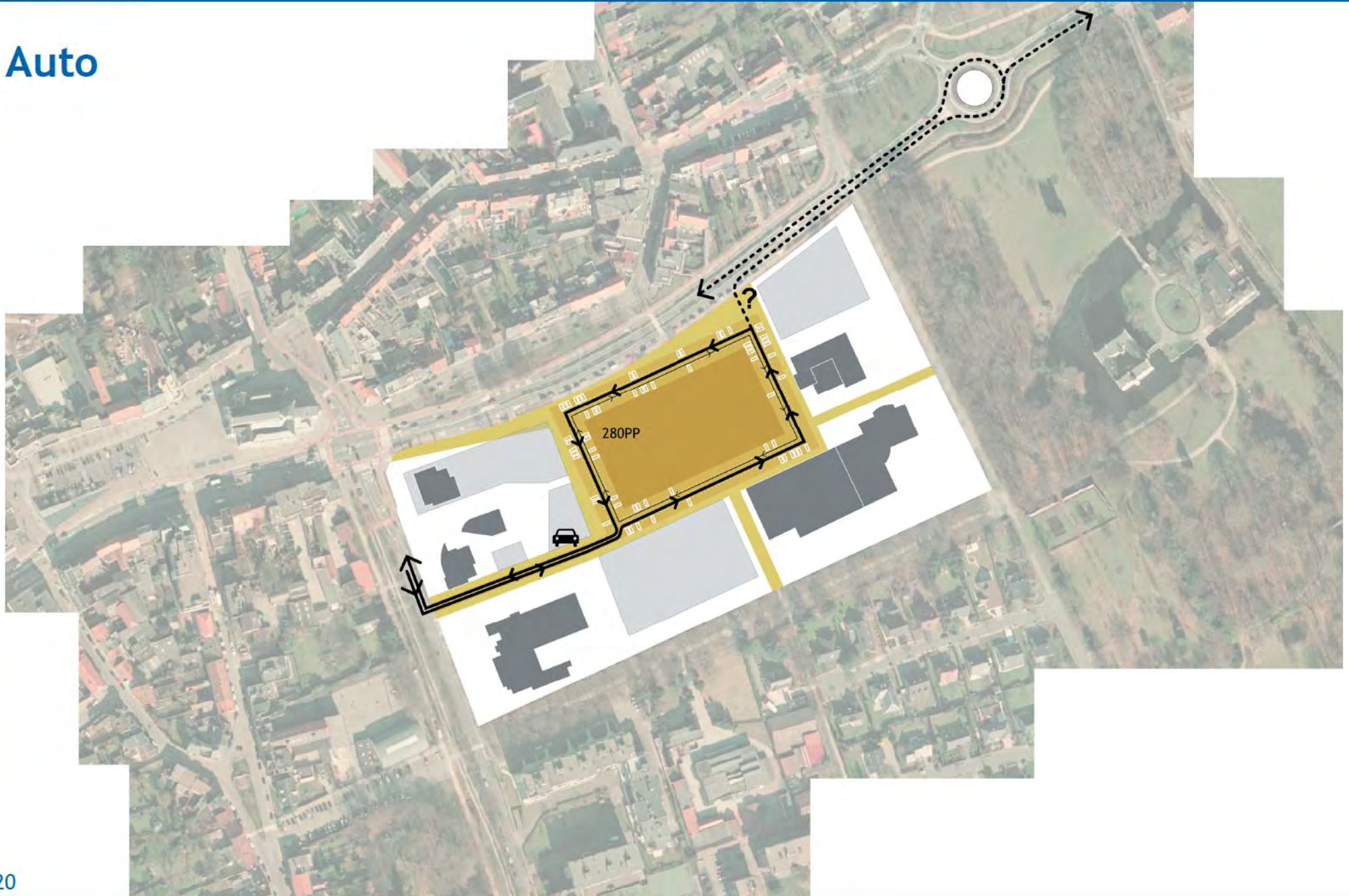
zacht verkeer

Er wordt in dit masterplan veel aandacht geschonken aan de zachte weggebruiker. Het is immers de bedoeling om dit nieuw centrum niet alleen goed bereikbaar te maken voor auto maar ook voor voetgangers en fietsers. De parking van het Gravenplein wordt een centrale plaats in Beveren van waaruit mensen op een gemakkelijke en veilige manier naar de markt en de winkelstraten maar ook naar het domein Cortewalle kunnen geraken.

De zone tussen de parkeerring en de bestaande en nieuwe gebouwen laat nog voldoende plaats over om een ruim voetgangersgebied te voorzien. Dit voetgangersgebied verbindt het plein in alle richtingen.

De belangrijkste fietsers- en voetgangersverbinding blijft echter de diagonaal, die nu al deels aanwezig is en die de markt verbindt met het kasteel Cortewalle. Deze loopt dwars over het evenementenpark. Waar deze de parkeerring kruist schrappen we een aantal parkeerplaatsen zodat het oversteken op een gemakkelijke en veilige manier kan. Ter hoogte van deze twee toegangen voorzien we ook twee fietsenstallingen. Zodat ook fietsers hun fiets op een overdekte plaats kunnen stallen, centraal en goed verbonden met de omgeving en verschillende functies.

Auto



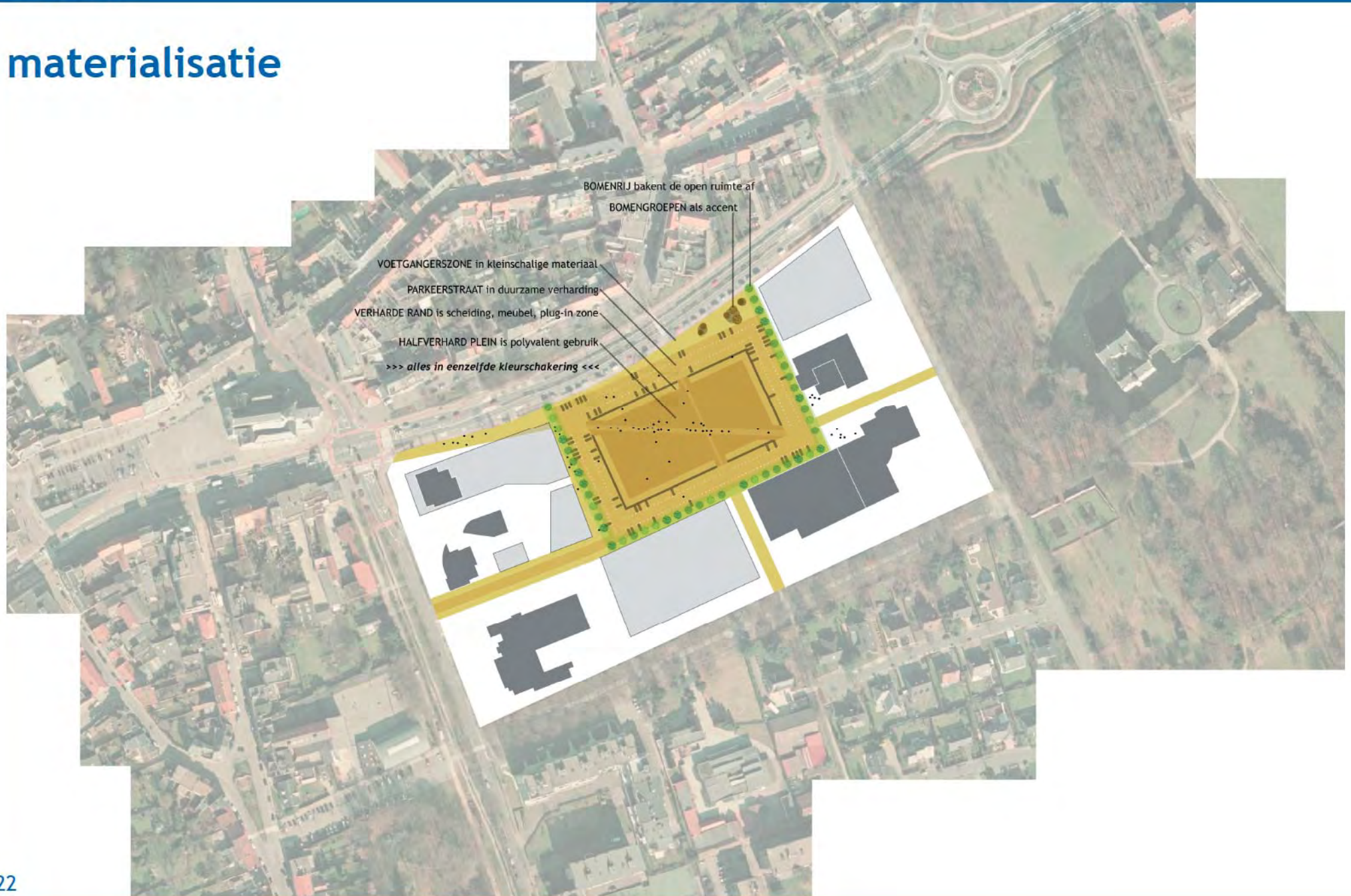
Auto

Voor de auto stellen we voor om zowel de in- en uitrit te leggen waar nu de inrit gelegen is. Op deze manier creëren we meer duidelijkheid en wordt ook de afstand van de uitrit tot aan de lichten van het kruispunt met de N70 wat langer. Dit is interessant tijdens piekuren.

Via deze oprit rijden de auto's naar de parkeerring. De ring kan in twee richtingen genomen worden. De bestuurder kan gemakkelijk zien of en waar er nog plaats vrij is aangezien hij een goed overzicht heeft over de hele parkeerring.

We stellen ook een tweede mogelijkheid voor een uitrit voor, rechtstreeks op de N70. Via een korte parallelle weg zou dit het doorgaand verkeer op de N70 niet mogen hinderen. De bestuurders die naar Sint-Niklaas moeten kunnen dan gewoon op het rond punt draaien. Een rechtstreekse toegang vanop de N70 zien we niet zitten aangezien dit wel het verkeer zou hinderen ook omdat de bestuurders die van de richting Antwerpen komen dan de weg moeten oversteken.

materialisatie



materialisatie

We stellen voor om het eigenlijke evenementenplein van 100x50m te voorzien in halfverharding. Dit zorgt tegelijkertijd voor voldoende ondersteuning maar anderzijds laat het nog veel verschillende gebruiken toe. Tenten kunnen gemakkelijk bevestigd worden, markeringen kunnen gemakkelijk worden aangebracht, er kunnen sportvelden worden op ingericht,... Een evenementenplein moet net zo flexibel mogelijk kunnen worden ingevuld. Zo is bijvoorbeeld de enorme Place Bellecour, een echt evenementenplein in het hart van Lyon. Het is grotendeels halfverhard met stukken verhard. Dichter bij huis is er de markt van Sint-Niklaas die ook deels in een halfverharding is aangelegd. Een ander voordeel is dat bij halfverharding het hemelwater op een natuurlijke manier in de bodem kan infiltreren (afhankelijk van de bodem natuurlijk) en we dus geen dure afwateringssystemen nodig hebben.

Rond dit halfverhard plein voorzien we een plug-in zone die van 5m rondom die wel verhard wordt. De parkeerring wordt natuurlijk ook verhard. De omliggende voetgangerszone die in alle richtingen uitwaaiert wordt ook verhard maar dan met een kleinschalig materiaal, zoals tegels. We willen wel proberen op zoek te gaan naar materialen voor elk van deze zones die in dezelfde kleurschakering zitten. Op deze manier wordt de publieke ruimte één samenhangend geheel. We voorzien een bomenrij die het hele centrale plein afboord. Verder zijn er ook nog bomengroepen in de overige voetgangerszone.

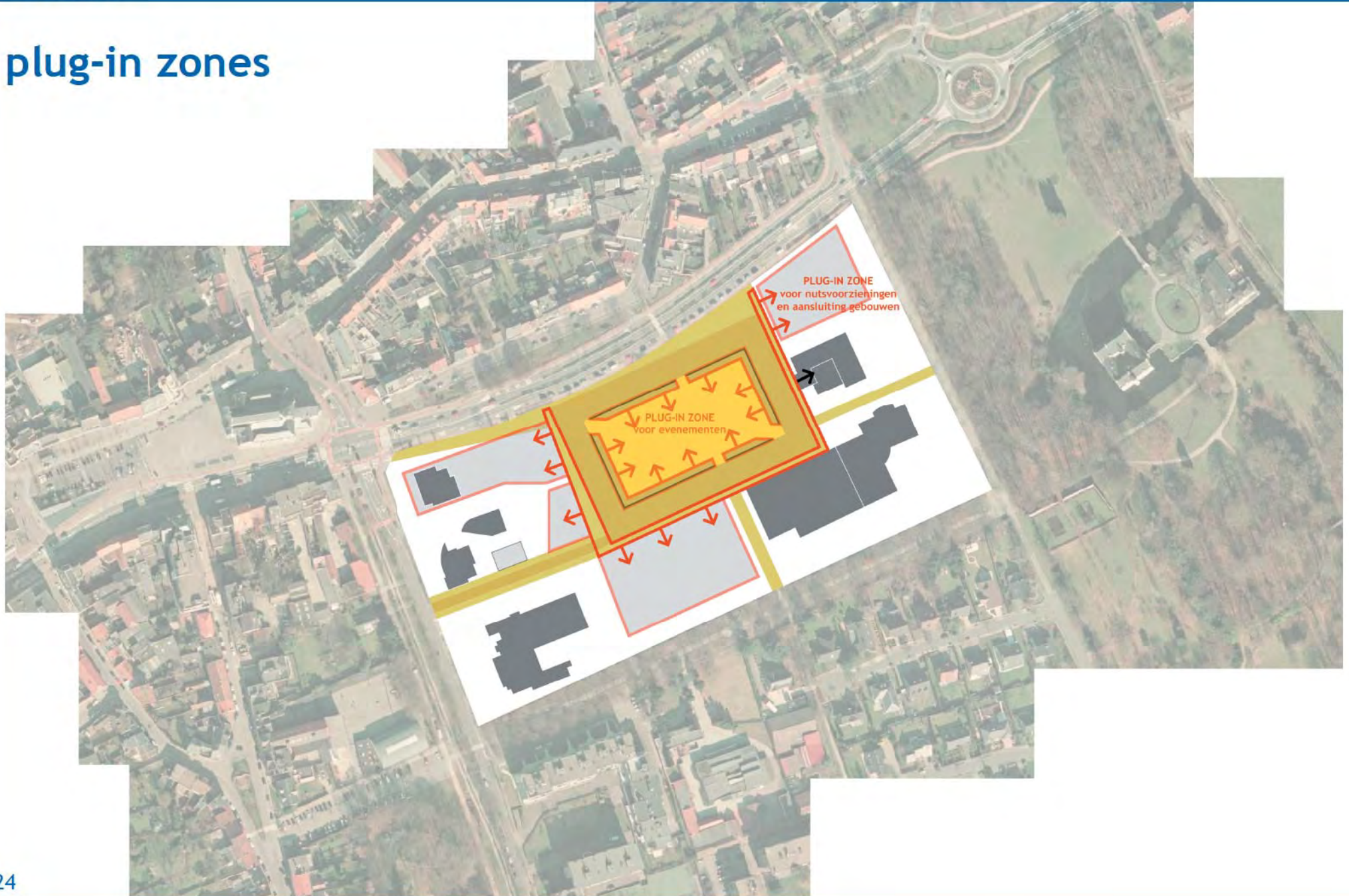


Halfverharding



omranding met bomen

plug-in zones



plug-in zones

In de publieke ruimte kunnen we eigenlijk spreken van twee plug-in zones. De eerste zone is de 5m-zone die het evenementenplein afboord. Deze is verhard en hierbinnen kunnen alle aansluitingen worden voorzien die nodig zijn voor de evenementen. In deze zone kunnen tijdens evenementen de eetkramen of de ticketboxen staan. Deze zone vormt ook de scheiding tussen de parking en het evenementenplein. We denken aan een echte fysieke scheiding in de vorm van een lineaire bank, een niveauverschil,... zodat de toegang voor de auto's tot het evenementenplein wanneer dit als overloopparking wordt gebruikt op een gecontroleerde manier kan gebeuren. De 4 doorbrekingen in deze zone kunnen worden afgesloten of opengesteld, afhankelijk van het gebruik.

De tweede plug-in zone is de afstand die gehouden wordt tussen de parkeerring en de gebouwen rondom. De nieuwe gebouwen pluggen voor hun nutsvoorzieningen in deze zone in.



fysieke en functionele scheiding rondom een plein

polyvalent evenementenplein

DAGDAGELIJKS
centraal plein 50x100m
rondom parking 280PP

MEGAPARKING 480PP
rondom 280PP
+ centraal 200PP

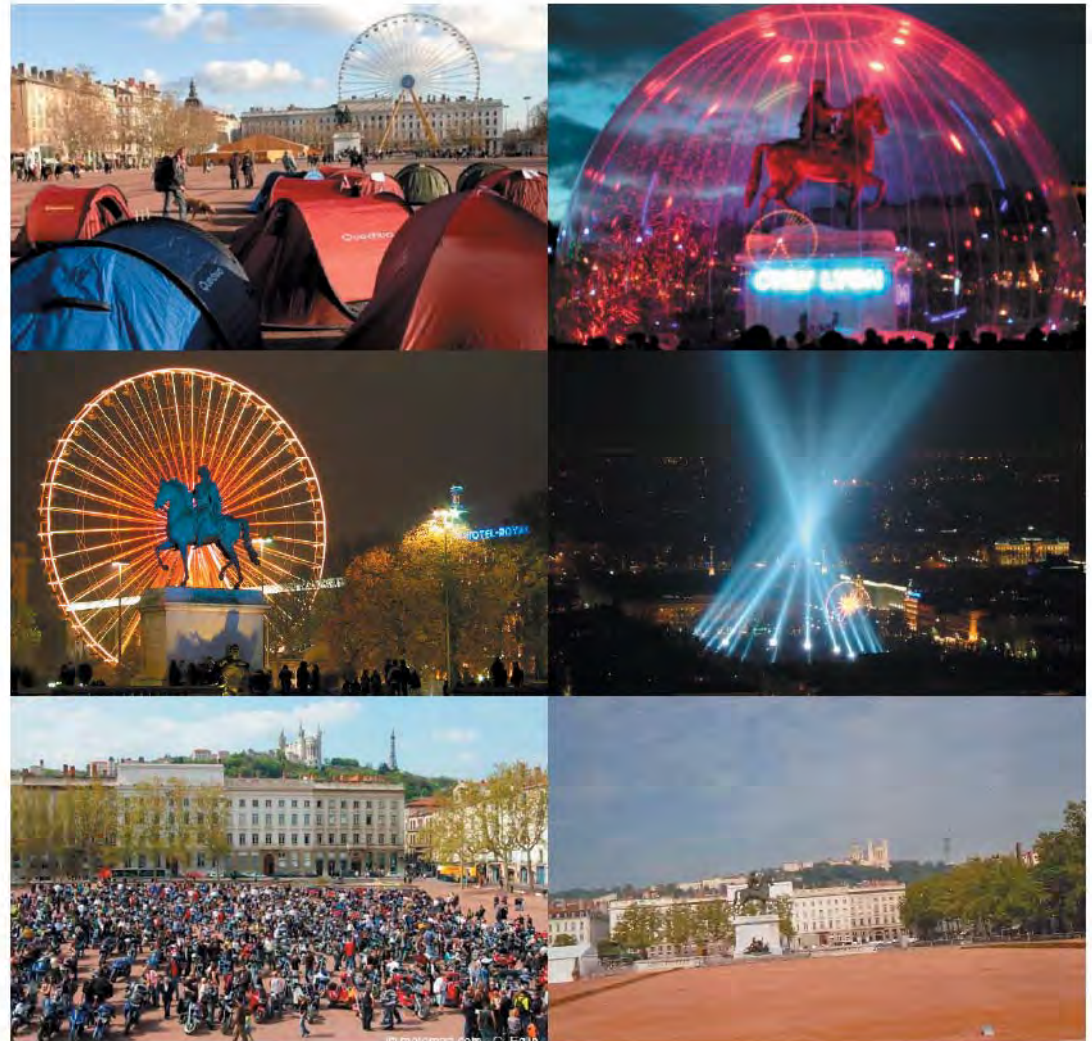
MARKT & BRADERIJ
centraal 200PP

EVENEMENT
bvb circus

polyvalent evenementenplein

Zoals gezegd kan het plein in combinatie met de parkeerring op vele verschillende manieren gebruikt worden. Dagdagelijks wordt de ring voor parkeren gebruikt en is het evenementenplein een publieke ruimte. Deze publieke ruimte kan gebruikt worden door alle aanliggende functies en gebouwen: de jeugd, het Cultureel Centrum, de politie,...

Bij evenementen kan het evenementenplein gebruikt worden terwijl er op de ring nog kan geparkeerd worden. Het evenementenplein kan ook opengesteld worden als overloopparking. Zo krijgen we nog eens 200 parkeerplaatsen bovenop de 280 van de parkeerring. We kunnen het systeem zelfs omdraaien waarbij er op het evenementenplein wordt geparkeerd terwijl we een evenement zoals een markt of een braderie laten doorgaan op de parkeerring die daar meer voor geschikt kan zijn.



Place Bellecour in Lyon op verschillende momenten

polyvalent evenementenplein

MEETING
bvb luchtballon, motos,
autotuning, ...

SPORT
bvb tennis, voetbal, ...

FESTIVAL
bvb concert, politiedag,
Beverse feesten,
jongerendag ...



De Vlaamse en Waalse Kaai in Antwerpen

polyvalent evenementenplein



de markt in St. Niklaas



ladeuzeplein in Leuven op verschillende momenten

programma



programma

In het masterplan wordt reeds de footprint opgenomen voor een nieuw gebouw voor de politie. Het bestaande gebouw van de politie wordt mee opgenomen in de footprint van het nieuwe administratief centrum. Bij de verdere uitwerking van de concepten voor het administratief centrum kan besloten worden om het gebouw al dan niet te bewaren. We hebben een ruime footprint voorzien voor het administratief centrum met de nodige uitbreidingsmogelijkheden voor andere stadsdiensten (werkwinkel, OCMW,...). Het administratief centrum krijgt een lange gevel langs de N70. Dit wordt het uithangbord van het Gravenplein. Een transparant en bereikbaar geheel dat zichtbaar is vanop de markt.

Tussen de brandweer en de bibliotheek voorzien we ontwikkelingszone waar bijvoorbeeld een woonprogramma kan gecombineerd worden met diensten op het gelijkvloers. Er kunnen interessante combinaties bestaan, bv. een OCMW dienstencentrum op het gelijkvloers met serviceflats erbovenop, gecombineerd met andere woningen. De gebouwen hebben een façade aan de pleinkant maar richten zich via een kamstructuur ook naar hun eigen zuidgerichte patio, buitenruimte. Deze geeft uit op de groene Lange Dreef en de appartementen aan de overkant. In deze rustige, groene omgeving denken we dat de nadruk op het wonen kan liggen.

Er is nog een derde ontwikkelingszone. Deze maakt de kop van de ontwikkeling aan de N70, aan de overkant van het parkeerplein. Hier zou een programma van leisure of cultuur zeker op zijn plaats zijn, aansluitend op het jeugdcentrum, het CC, de bib en het evenementenplein. Dit kan verder gecombineerd worden met wonen.

Een beperkte kantoorontwikkeling kan volgens ons op deze site ook. Commerciële activiteit is volgens ons minder interessant. Kleinere winkels zijn geconcentreerd in de winkelstraten. Grotere winkels worden best ook geclusterd en het is niet de bedoeling van deze site een cluster van baanwinkels te maken.

clusters



clusters

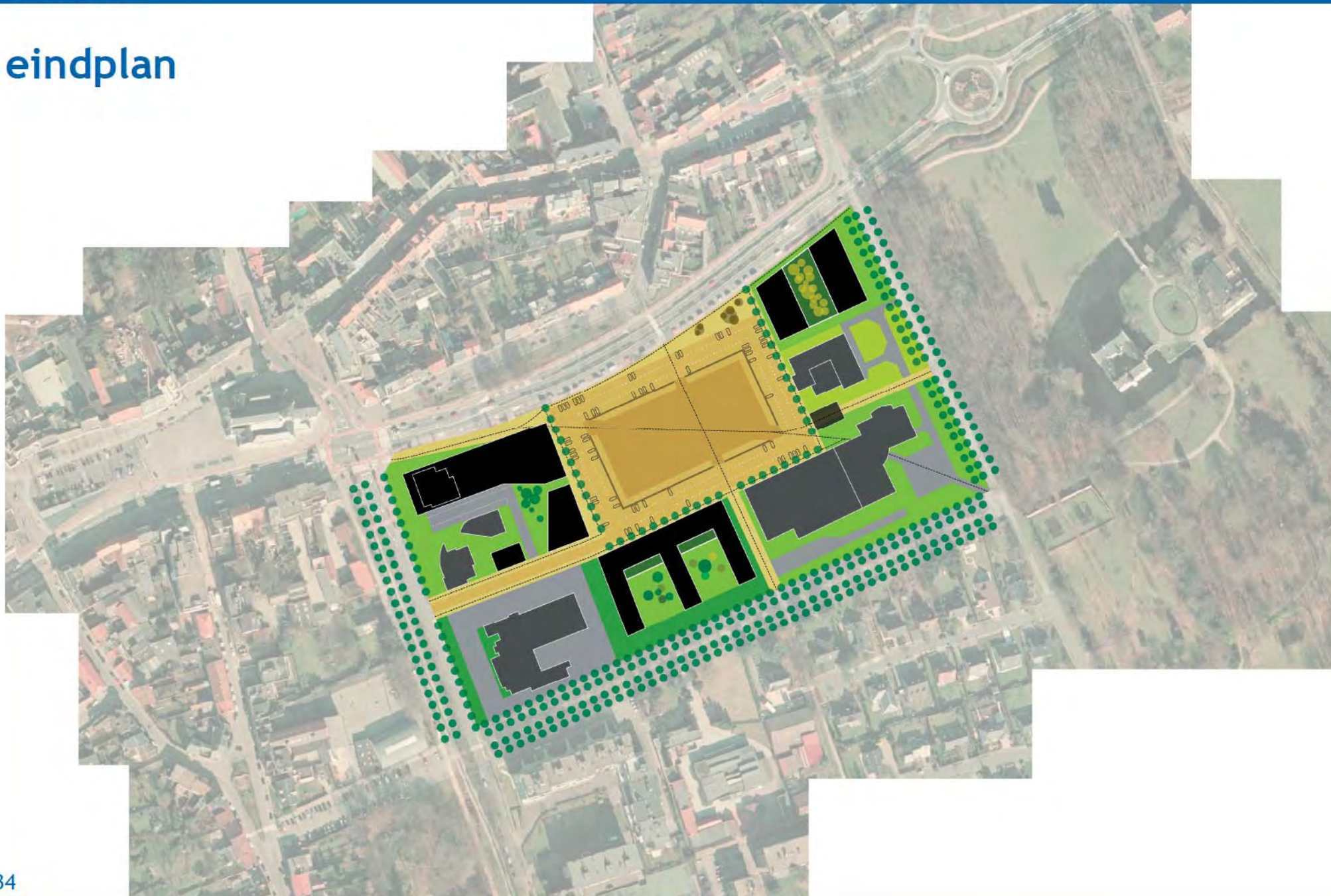
De bebouwde rand rondom het plein kan opgedeeld worden in een aantal clusters. Elk van deze clusters kan een andere klemtoon in het programma krijgen: dienstencluster, brandweer, wooncluster, cultuurcluster, jeugdcluster, leisurecluster. Elk van deze clusters bestaat uit een groep van gebouwen. Ook aan de bestaande gebouwen kunnen dus nog toevoegingen of wijzigingen gebeuren binnen deze clusters. Door de gebouwen te clusteren kunnen een aantal gebouwen samen hun dienstzone, hun parkeernood en open ruimte voorzien. Dit kan een aantal voordelen opleveren, bv. samen één grote ondergrondse parkeergarage, samen één grote tuin,...

eigen parking

Elk van de functies en gebouwen die worden toegevoegd kan zijn eigen parkeernood oplossen binnen het eigen terrein. Dit kan in ondergrondse of half-ondergrondse parkings.

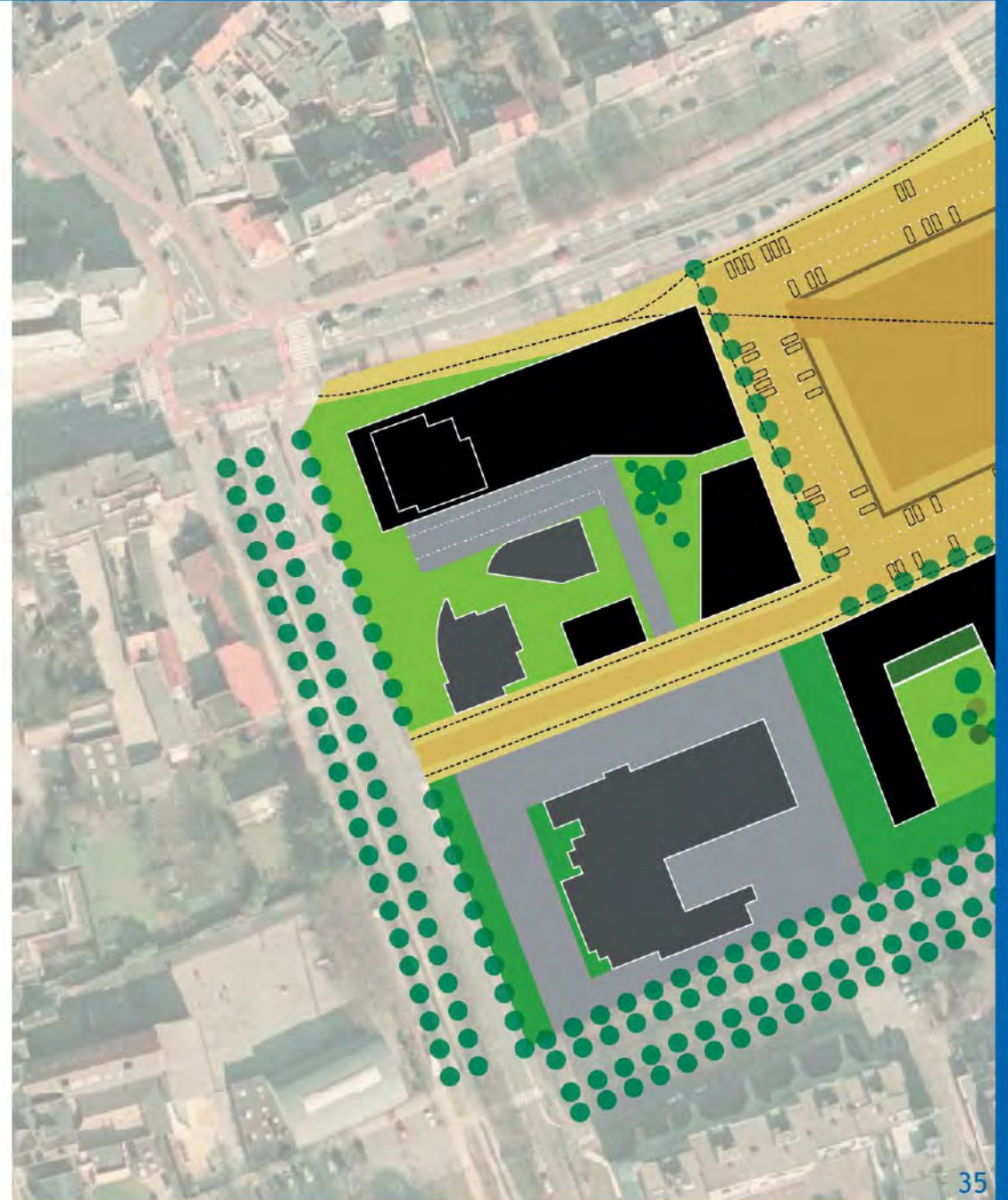


eindplan



zoom dienstencluster

Zoals gezegd ontubbelen we de bestaande gebouwen langs de Gravendreef om een nieuwe gevel langs het Gravenplein te laten ontstaan. We doen dit door de nieuwe volumes van het politiekantoor en het administratief centrum. Zo ontstaat er een soort van mini-bouwblok. In het binnengebied van dit bouwblok kan een gemeenschappelijke dienstenzone voor alle functies worden ingericht. Deze wordt voor auto's bereikbaar gemaakt vanop de hoofdtoegangsstraat. Het nieuw volume van de politie wordt ingepland langs deze toegangstraat en langs het plein. Het zal dus ook een beeldbepalend gebouw worden bij de toegang tot de site. Zoals hiervoor reeds gezegd komt het administratief centrum met een lange gevel langs de N70. Het moet een pakkend gebouw zijn dat een uitstraling geeft aan de site naar de markt toe.



001405E

2. politiegebouw Beveren

nieuwbouw...

nieuwbouw
administratief centrum

nieuwbouw Politie

nieuwbouw...

We kiezen voor een nieuw politiegebouw, gelegen aan het evenementenplein. Dit om de volgende redenen:

1. Het is praktisch gezien onmogelijk het bestaande politiegebouw in gebruik te houden tijdens uitbreidings- en verbouwingswerken. Als we het bestaande gebouw grondig willen verbouwen zal dat gepaard gaan met veel hinder, hetgeen het functioneren van de politie onvermijdelijk zal bemoeilijken.

Ook een tijdelijke verhuis naar een andere locatie voor de duur van de werken is een optie. Dit gaat echter gepaard met hinder en onnodige kosten. Ook onderzochten we de mogelijkheid de werken uit te voeren in 2 fasen; eerst de uitbreiding van het huidige gebouw, verhuis naar dit nieuwe deel, en dan renovatie van het bestaande gebouw. Ook deze optie gaat gepaard met veel hinder en onkosten. Bovendien neemt deze optie ook veel tijd in beslag.

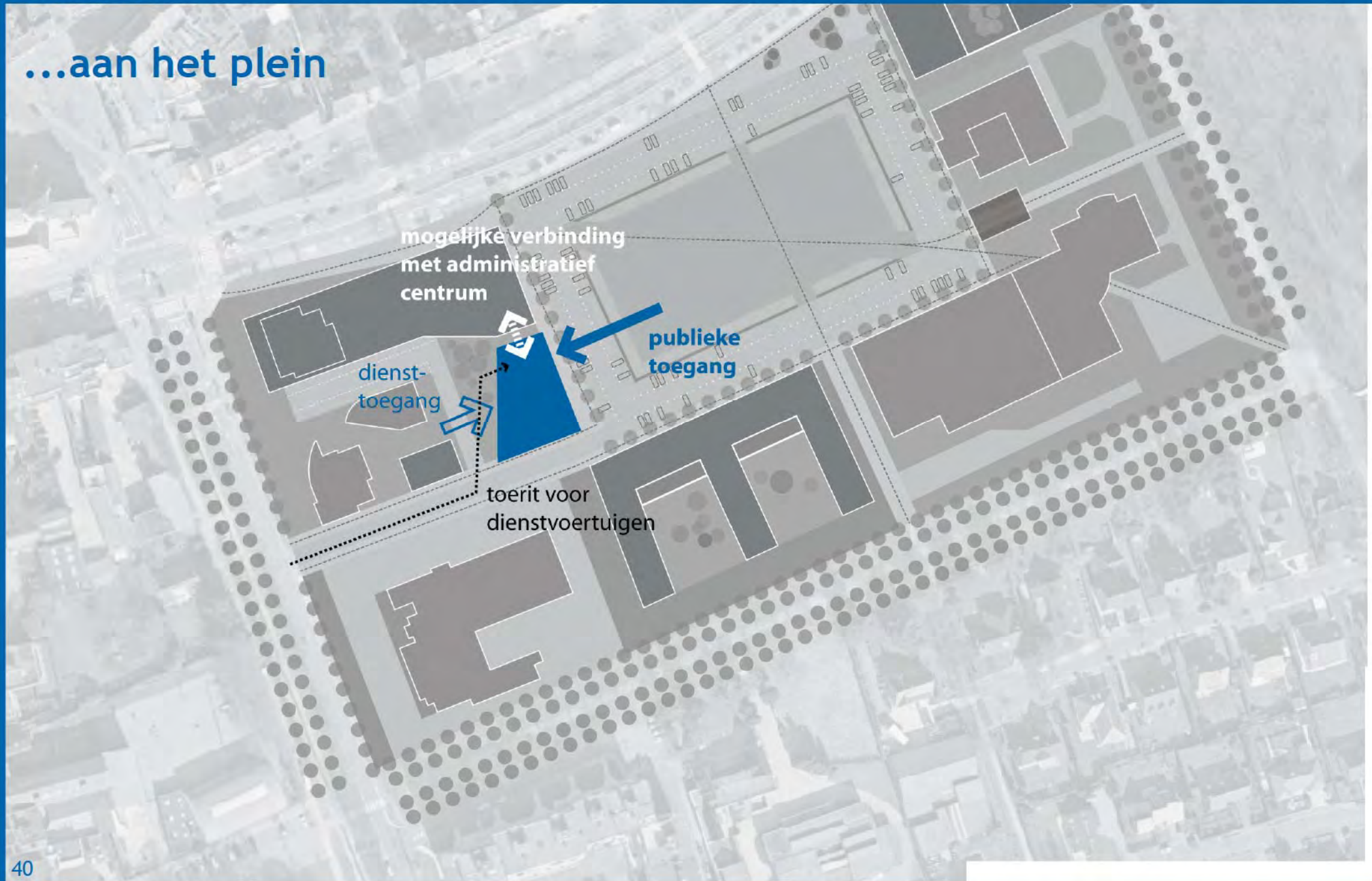
2. Het huidige politiegebouw ligt op een erg strategische en zichtbare plek. We menen dat het geplande administratieve centrum hier beter geplaatst zou zijn. Na de verhuis van de politie naar de nieuwbouw kan het bestaande gebouw mee worden opgenomen in het project administratief centrum. Aangezien het bestaande gebouw op dat moment leeg zal staan is er dan wel de mogelijkheid om het grondig te verbouwen en het naadloos in een nieuw project in te passen.

3. Een nieuw gebouw biedt de opportuniteit om de politie te huisvesten in een volledig aan de huidige eisen aangepaste nieuwbouw.

Het nieuwe politiegebouw is gelegen naast de toegangsweg tot het plein. Zo krijgt de politie opnieuw een strategische plek. Door het gebouw aan de zijde van de brandweer 3 bouwlagen hoog te maken, krijgt het plein daar een zwaartepunt.



...aan het plein



...aan het plein

We menen dat een politiegebouw een ander karakter heeft dan een administratief centrum. Daarom maken we voor de politie een eigen gebouw dat vrijstaand kan functioneren. Dit maakt de projecten politie en administratief centrum eenvoudig faseerbaar.

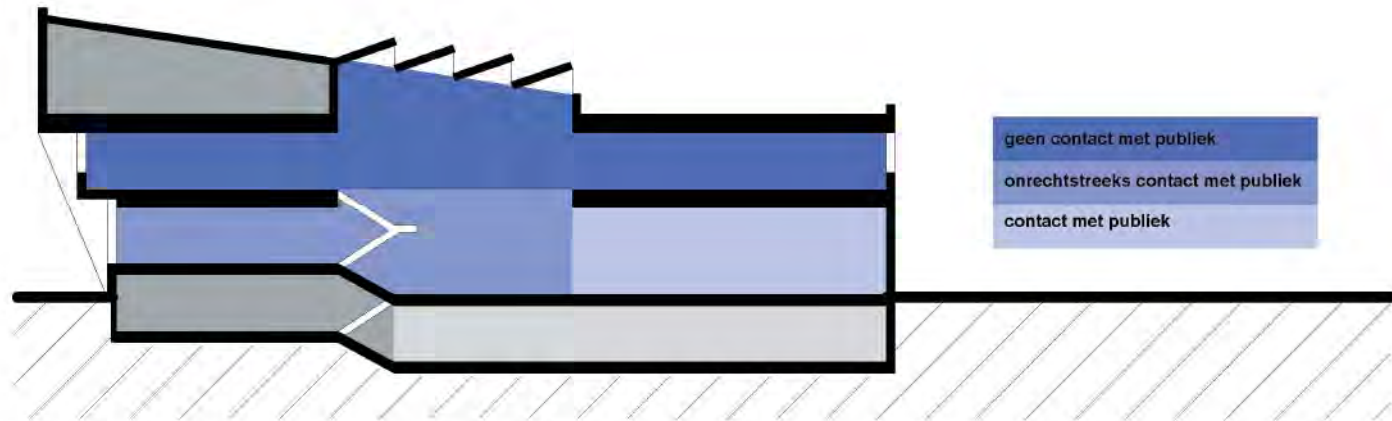
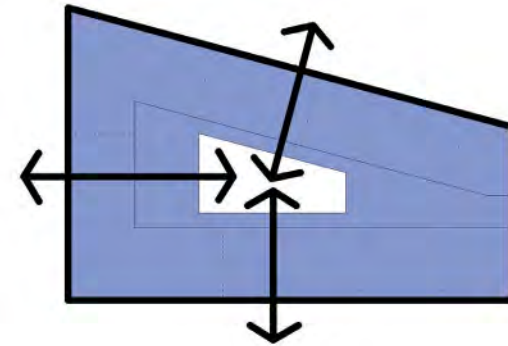
Er is de mogelijkheid om via een luifel of een passerelle op de verdieping een verbinding te maken met het administratief centrum. Zo kunnen grote ruimtes gedeeld worden: een grote vergaderzaal, een refter etc... Het politiegebouw laat zelfs de mogelijkheid om er volledig of deels tegenaan te bouwen.

We menen dat we dit best verder uitwerken en verfijnen in nauw overleg met politie en gemeentediensten.

De toegang voor publiek is naar het plein gericht. De diensttoegang ligt aan de andere zijde, aan het binnengebied tussen vredegericht, rode kruis, politie en administratief centrum. Dit is een interne functionele zone. Hier is ruimte voor dienstparkeren voor de verschillende gebouwen, en een inrit naar de ondergrondse parking onder het politiegebouw. Deze inrit kan ook gebruikt worden voor een eventuele ondergrondse parking onder het administratieve centrum.

vide

gradient



vide

Het gebouw heeft een trapeziumvorm. De schuin geplaatste gevel richt zich zo naar het binnengebied. Deze vorm schept binnenin ruimte voor een vide. De daklichten boven deze vide brengen licht tot diep binnenin het gebouw. Zo hebben de kantoren licht en doorzicht langs beide zijden, er ontstaat een grote ruimtelijkheid. Deze vide is het hart van het gebouw en bevat alle circulatie. De kantoorruimtes rondom de vide zijn door lichte wanden flexibel in te delen naargelang behoefte.

gradient

In het gebouw zit een duidelijke overgang van publieke (lichtblauw) naar niet publieke zone (donkerblauw).

De toegang publiek ligt op hetzelfde niveau als het plein, en heeft een hoogte van +/- 4,5m, een anderhalve verdieping hoog. Dit zorgt voor diep invallend daglicht, en geeft dit deel van het gebouw een publiek karakter. Hier zijn alle functies geplaatst die rechtstreeks in contact staan met het publiek.

Door de kleedkamers half ondergronds te voorzien, ontstaat er een split level. Op deze halve verdieping, bovenop de kleedkamers, bevinden zich de functies die onrechtstreeks in contact met het publiek staan. Op de verdieping bevinden zich de overige functies die niet in contact staan met het publiek. Zo ontstaat er een mooie gradient van publiek naar niet-publiek.

Ondergronds bevinden zich 12 parkeerplaatsen. Op de dakverdieping bevinden zich alle technische installaties en extra bergruimte.



duurzaamheid & materialen

COMPACT

Het gebouw is in eerste plaats erg compact. We hebben gestreefd naar een maximaal volume in een minimum aan buitengevel. Dit komt de zowel de energierekening als de bouwkost ten goede.

GEBOUWSCHIL

Het gebouw wordt goed geïsoleerd, buitenschrijnwerk heeft een beglazing met een maximale k-waarde 1,1W/m²K. Zonwerende screens houden storend zonlicht buiten en houden het gebouw koel in de zomer.

Aan de zuidzijde zorgt de uitkraging van de bovenliggende verdieping voor de nodige zonwering.

GROENDAK

Een groendak zorgt voor een vertraagde afgifte van regenwater en verlengt de levensduur van de dakdichting. Regenwater wordt opgevangen en gerecupereerd voor spoeling van toiletten.

VENTILATIE

De warmte van de uitgaande ventilatielucht wordt gerecupereerd om de verse lucht voor te verwarmen. Veel aandacht zal worden besteed aan de luchtdichtheid van het gebouw.

In warme zomerperiodes kan er snachts gekoeld worden dmv natuurlijke ventilatie. De dakkoepel boven de vide leent zich hier uitstekend toe.

VERWARMING

Verwarming met een condenserende ketel.

Met deze eenvoudige ingrepen behalen we de laag-energiestandaard van k30 en E60.

Ook kunnen we het gebouw verder uitwerken en verfijnen tot een passief gebouw. Een passief gebouw is echter duurder dan een laag-energiegebouw. Hiervoor is uitgebreid overleg met de bouwheer vereist, en dienen

alle aspecten besproken.

Zowel in laag-energie als in passieve gebouwen hebben we de nodige ervaring, en we laten ons bijstaan door studie bureaus die eveneens hierin thuis zijn. Het schoolgebouw KABeveren dat wij ontwierpen, en dat binnenkort gebouwd wordt, is een laag-energiegebouw op basis van de principes die hierboven worden opgesomd.

MATERIALEN

Bij de keuze van alle materialen wordt rekening gehouden met de totale milieubelasting over de volledige levenscyclus.

Onderhoud, duurzaamheid (veroudering) en eventueel hergebruik zijn belangrijke criteria.

De dakdichting wordt uitgevoerd in rubber, een natuurlijk en recupereerbaar materiaal met hoge levensduur.

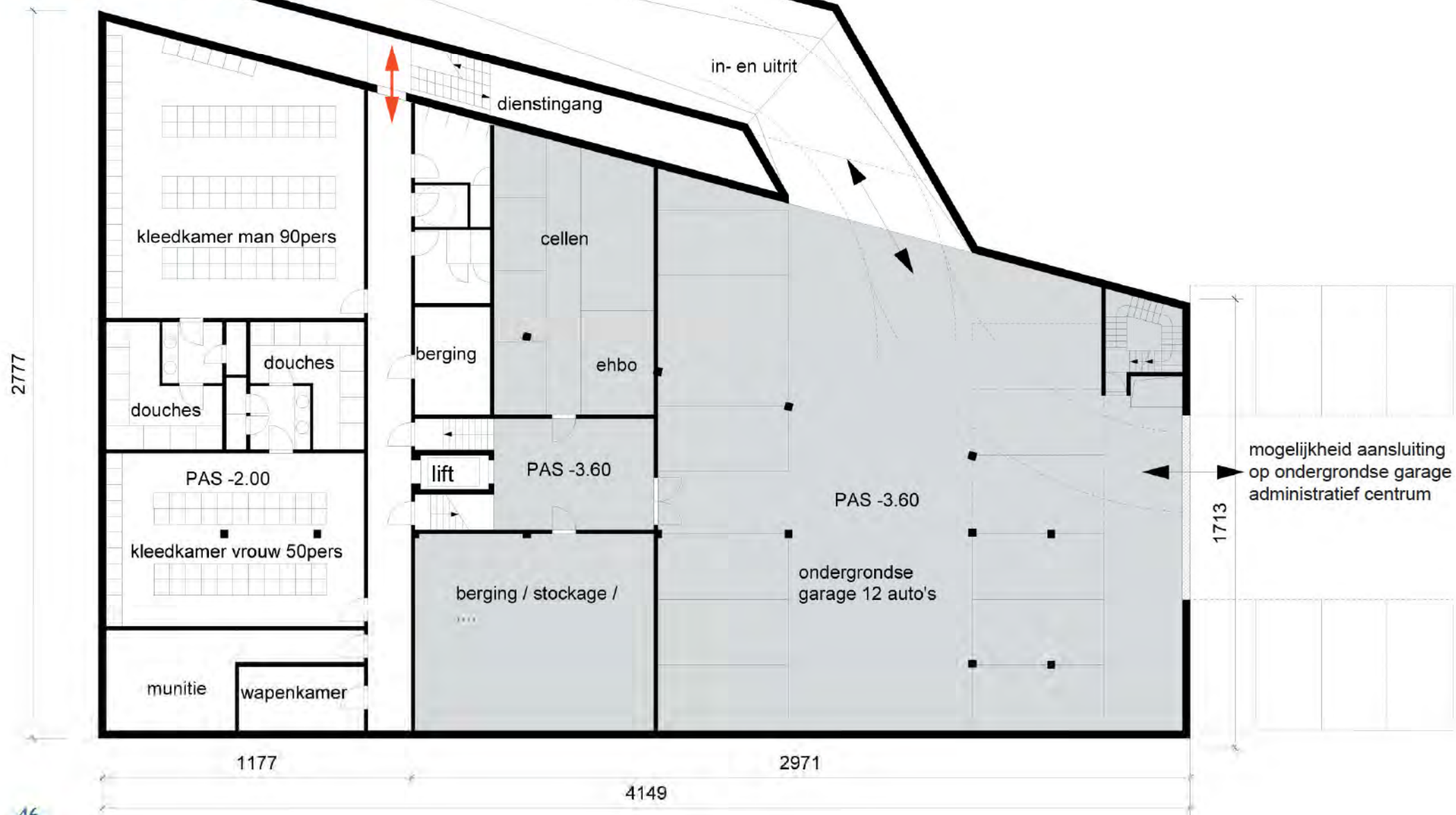
De gevel wordt uitgevoerd in baksteen, met een mengeling van bruine, rode en donkergrijze tinten, zodat we een levendig effect bekomen. Baksteen is budgetvriendelijk, zeer robuust en bestand tegen vandalisme. Het materiaal is streekeigen en veroudert op een mooie manier. Baksteen vergt geen onderhoud

STABILITEIT

Het gebouw heeft een eenvoudige betonskeletstructuur. De ruimtes kunnen vrij worden verdeeld en ingericht, naargelang de behoefte.

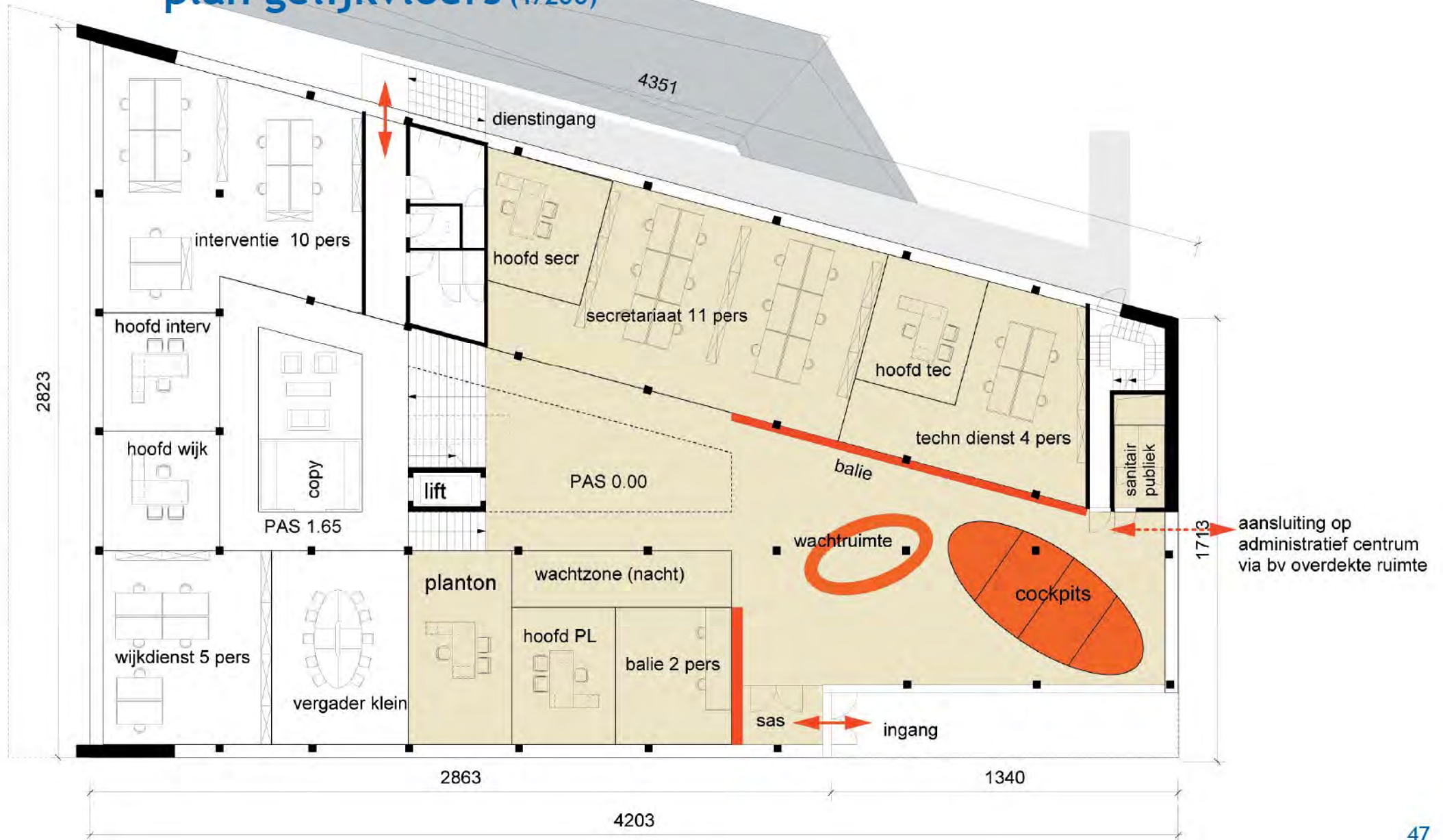
001405E

plan kelder (1/200)



ontwikkelingsplan Gravenplein - politiegebouw Beveren

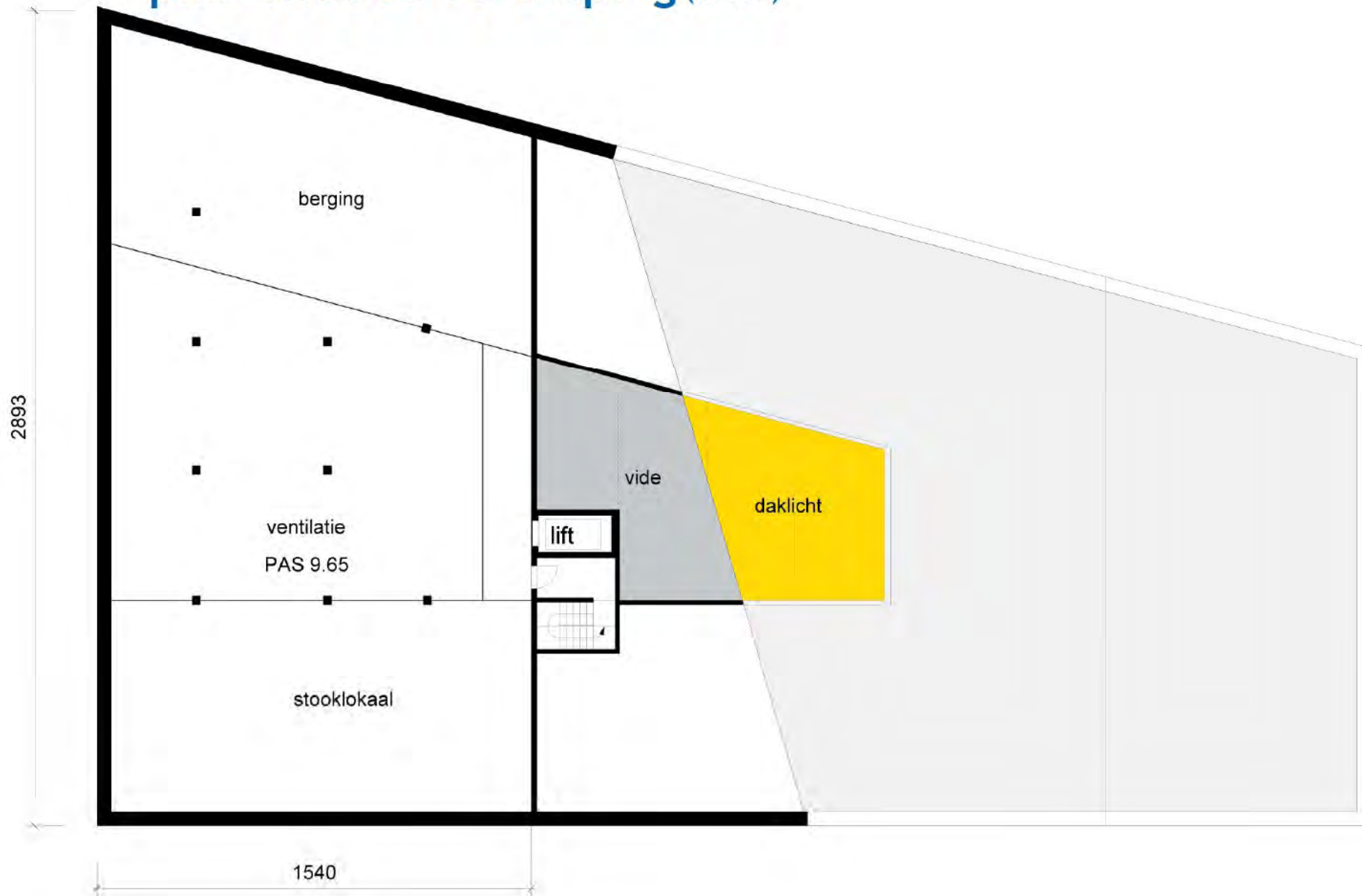
plan gelijkvloers (1/200)



plan eerste verdieping (1/200)

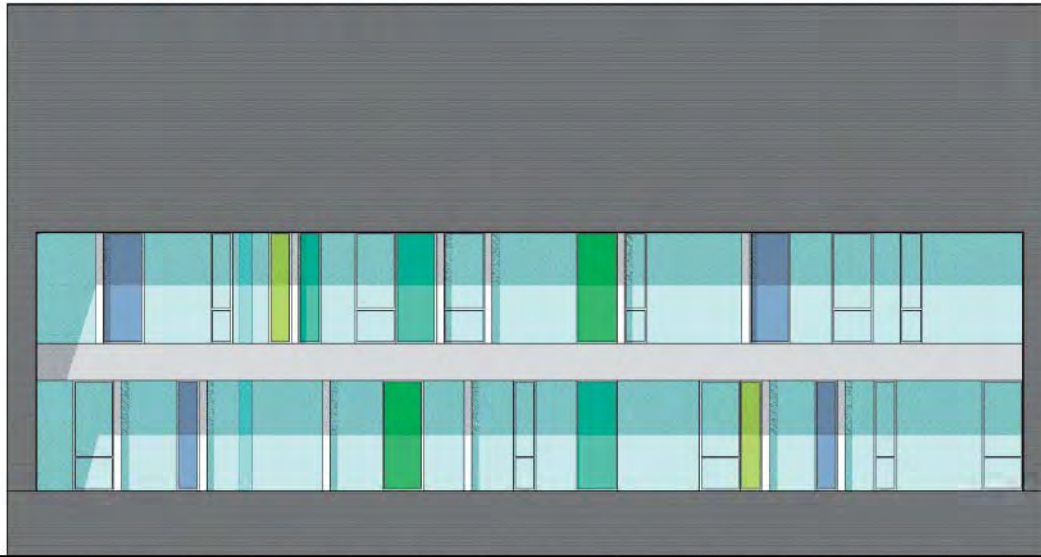


plan tweede verdieping (1/200)

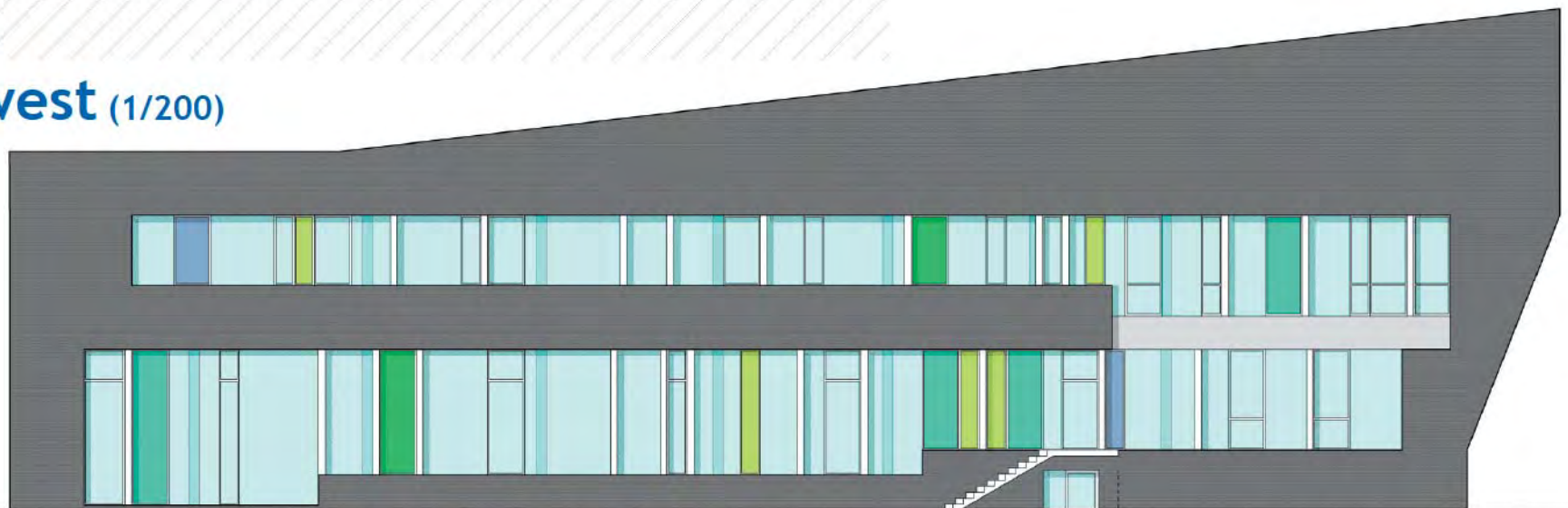


001405E

gevel zuid (1/200)

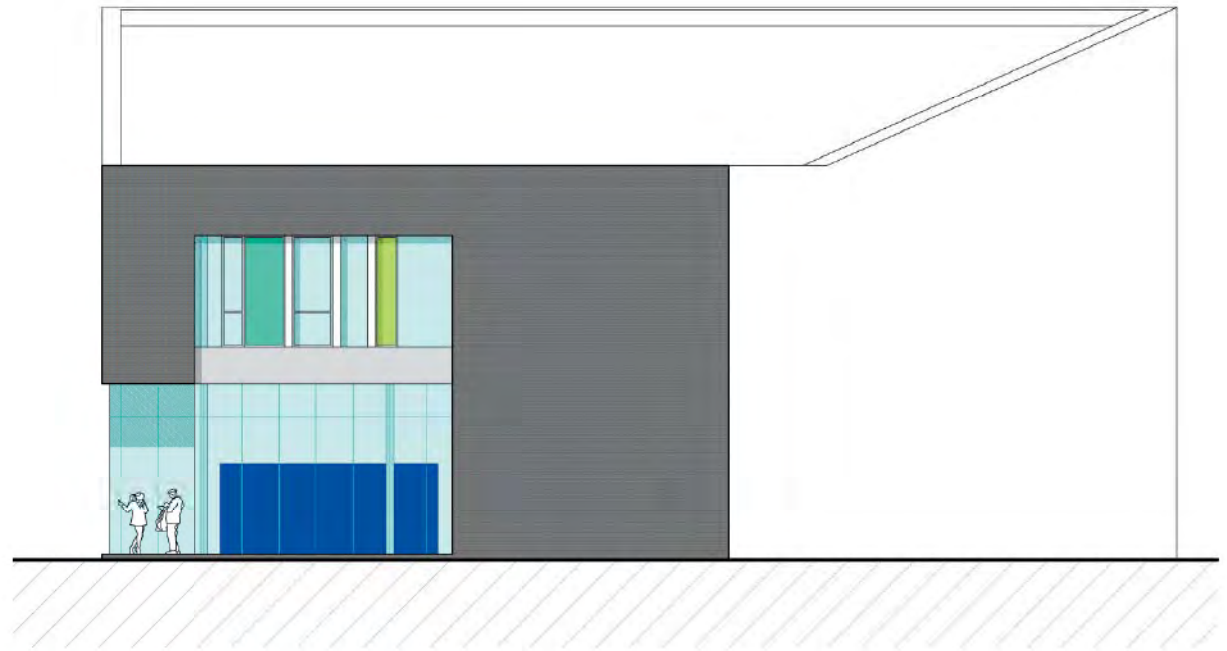


gevel west (1/200)



ontwikkelingsplan Gravenplein - politiegebouw Beveren

gevel noord (1/200)



gevel oost (1/200)











001405E

3. Aanpak

ontwikkelingsplan Gravenplein

Het ontwikkelingsplan van het Gravenplein valt uiteen in verschillende overlappende onderdelen:

masterplan

Het eerste en belangrijkste deel is het masterplan. Dit legt de ruimtelijke krachtlijnen van het ontwerp vast. Hiervoor werd in deze wedstrijd fase reeds een sterke voorzet gedaan. Natuurlijk is dit wedstrijd ontwerp gemaakt met de beperkte informatie die voorhanden was en zonder overleg met de betrokken partijen. Het concept is echter voldoende sterk maar ook voldoende flexibel om aanpassingen toe te laten zonder aan kracht in te boeten.

Er worden ruimtelijke voorzetten gedaan voor de open ruimte en voor de bebouwde ruimte. In de open ruimte speelt het mobiliteitsaspect natuurlijk een belangrijke rol. Maar ook de verblijfskwaliteit van de open ruimte mag niet uit het oog verloren worden. Voor de bebouwde ruimte zal er een soort van volumeplan worden opgemaakt waarin de krachtlijnen voor de gebouwen worden vervat.

In het masterplan wordt het concept van het plan vanaf het begin verteld om uiteindelijk te eindigen in het concreet voorstel. Het moet de bedoeling zijn dat dit masterplan quasi integraal kan gebruikt worden als memorie van toelichting voor het RUP dat waarschijnlijk moet worden opgemaakt.

beeldkwaliteit

We willen dat het ontwikkelingsplan een plan wordt dat de ontwikkeling van het Gravenplein voor de lange termijn

kan begeleiden. Vele andere betrokken zullen hierin nog hun input moeten geven. Na het ontwikkelingsplan is er nog het RUP, het ontwerp van het openbaar domein, de ontwerpen voor de verschillende gebouwen,... Het moet dus een plan zijn dat voldoende flexibel is, maar ook een plan waarvan de krachtlijnen voldoende duidelijk zijn om de samenhang op lange termijn te garanderen.

Beeldkwaliteit speelt hierin een belangrijke rol. Het vult het ruimtelijke masterplan aan. Hierin wordt het beeld of de identiteit die we willen creëren voor deze site vastgelegd. Het brengt het masterplan tot leven. Beeldkwaliteit bevat heel abstracte elementen, bv. concepten, sferen. Maar beeldkwaliteit bevat ook heel gedetailleerde en concrete elementen, bv. materialen. We gebruiken schetsen, referentieprojecten, collages,... Beeldkwaliteit moet een soort handboek zijn dat iedereen die op de site betrokken wordt kan helpen om zich snel in het totaalverhaal te situeren. Het draait de neuzen in dezelfde richting.

proces

Een laatste onderdeel van het ontwikkelingsplan bestaat uit een uitwerking van het proces dat zal moeten doorlopen worden om het project tot een goed einde te brengen. Timing, fasering, overlegstructuur,... Wie doet wat, wanneer? Het stemt de verschillende processen op elkaar af en geeft enkele cruciale elementen van timing en fasering aan. Verder wordt hier ook al een eerste aanzet voor gedaan.

Na het ontwikkelingsplan

Na de opmaak van het ontwikkelingsplan kunnen verschillende processen parallel beginnen lopen:

RUP

Het BPA 'Marktcentrum' is geschrapt voor het projectgebied. Op dit moment is er enkel het gewestplan dat de bestemming van het terrein bepaald. Het is ingeschreven als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Andere functies zijn dus strikt genomen niet mogelijk. Dit kan natuurlijk op verschillende manieren worden geïnterpreteerd. Misschien kunnen serviceflats die horen bij een OCMW-centrum wel ingeschreven worden als openbaar nut, enz... Maar toch denken we dat als we naar een grondige herontwikkeling willen gaan van het hele Gravenplein er een RUP zal nodig zijn om de bestemming van het terrein te verbreden.

Niet alle ontwikkelingen moeten wachten op de herziening via een RUP. Het politiekantoor, het administratief centrum, de parking en de open ruimte zijn hier eigenlijk onafhankelijk van. Enkel voor de verdere ontwikkelingen zal dit nodig zijn. Als er dan toch een RUP wordt opgemaakt kan het ook wel interessant zijn om de krachtlijnen van het ontwerp juridisch te verankeren en dus verder te gaan dan een algemeen bestemmingsplan.

Zoals gezegd zal het ontwikkelingsplan reeds de grootste aanzet doen voor de memorie van het toelichting van het RUP. Het grootste werk zal erin bestaan om dit te vertalen naar bindende voorschriften. Hiervoor kan er samengewerkt worden met een gespecialiseerd bureau.

Uitwerking openbaar domein

Ook voor de uitwerking van het openbaar domein zal het ontwikkelingsplan duidelijke krachtlijnen bieden. Zowel ruimtelijk als naar materialiteit en sfeer. Het zou toch interessant zijn om ook met de uitwerking van het openbaar domein niet te lang te wachten. Op deze manier kan de aanleg telkens gekoppeld worden aan de andere ontwikkelingen. Als het politiekantoor gebouwd wordt en hiervoor moet een stuk openbaar domein heraangelegd worden, dan zou dit best onmiddellijk binnen het eindplan moeten passen. Het ontwerp laat dit toe aangezien het sterk is opgebouwd volgens de kavellijnen van de bestaande toestand.

kwaliteitsbewaking

Zowel voor het RUP als voor de openbaar domein, maar ook voor de uitwerking van de verschillende gebouwen, zal het ontwikkelingsplan een draaiboek vormen om het deelproject te integreren in het geheel. Om er voor te zorgen dat dit ontwikkelingsplan op de juiste manier wordt geïnterpreteerd en toegepast is het volgens ons belangrijk om de continuïteit te verzekeren aan de hand van een opdracht als kwaliteitsbewaker voor de ontwerper van het ontwikkelingsplan. Een 'kwaliteitskamer' kan worden opgericht waarin de ontwerper van het ontwikkelingsplan zetelt, samen met de bevoegde leden van de stadsadministratie en eventuele andere partijen.

plan van aanpak - timing ontwikkelingsplan

We stellen een aanpak voor het ontwikkelingsplan in 3 grote fases voor:

Fase 1 van analyse naar visie (4 weken):

Tijdens een startvergadering met het projectteam wordt al het relevante basismateriaal aan het ontwerpteam overhandigd. Hiermee vatten we de verdere analyse van het ruime projectgebied aan, aangevuld door enkele bezoeken aan het terrein. Indien nodig zullen er ook een aantal directe gesprekken met de belangrijkste diensten en partners worden ingepland om de gegevens van de projectdefinitie te verduidelijken. Al deze informatie proberen we tijdens de analyse te structureren volgens een aantal thema's. We rafelen als het ware de realiteit en de bestaande identiteit van de site uiteen in een aantal opbouwende lagen. Voor elk van deze thema's proberen we onze visie van de wedstrijd verder te verfijnen.

SG01: Deze visie met betrekking tot de verschillende thema's willen we voorleggen aan de stuurgroep om zo de toekomstige identiteit van de site vast te leggen. We willen de klijntlijnen van het verdere proces vastleggen. Een duidelijke visie en een duidelijk programma.

Fase 2 van visie naar ontwerp (6 weken):

We kunnen nu ons ontwerp verder verfijnen of aanpassen aan de uitgezette visie en het programma.

SG02: We voorzien om tijdens deze fase zo concreet mogelijk te gaan in onze ruimtelijke uitwerking van het plan. We noemen dit "een sneuvelplan" aangezien het net de bedoeling is hiermee reacties uit te lokken bij de betrokkenen. Door iets concreet te tonen dwingen we iedereen om een standpunt in te nemen en tonen we duidelijk wat de mogelijkheden zijn maar ook de gevolgen.

Fase 3 van ontwerp naar project (4 weken):

Van deze zeer concrete fase nemen we nu opnieuw wat afstand. Op basis van de reacties op het sneuvelplan kunnen we een ruimtelijke consensus voorstellen. Er wordt vastgelegd wat de structurerende elementen zijn van het ontwerp zowel ruimtelijk als programmatisch en wat in de verdere uitwerking van de deelprojecten verder moet worden verfijnd. We doen ook een aanzet voor het vervolgproces, timing, fasering, overlegstructuur, kwaliteitsbewaking,...

SG03: In deze fase leggen we een voorlopige versie van het einddocument met de drie onderdelen, masterplan, beeldkwaliteit en proces.

Fase 4 afwerking (2 weken): Op basis van de input van de laatste stuurgroep kunnen we nu het document finaliseren. Dit opgeleverde document kan aan het college worden voorgelegd.

Rekening houdend met een vlot verloop en exclusief de termijn van beslissingsprocedures en mogelijke communicatieprocessen komen we dus op een totaalduur van het project van 16 kalenderweken.

overlegstructuur

Minstens één maal per fase komt het ontwerpteam samen met de projectverantwoordelijken van de stad, dit is het projectteam (PT). Aan het eind van elke fase zal het ontwerpteam de tussentijdse resultaten voorleggen aan de stuurgroep (SG). Dit is het projectteam samen met een vertegenwoordiging van het college en andere betrokken partners. Het ontwerpteam koppelt intern met alle samenwerkende bureaus terug aan de hand van een aantal workshops (WS).

De stuurgroep die voor de opmaak van het ontwikkelingsplan wordt samengesteld kan ook in het vervolg van het proces deze rol blijven opnemen en zo continuïteit verzorgen. Zoals eerder gezegd kan er ook een 'kwaliteitskamer' worden opgestart waarin de ontwerper van het ontwikkelingsplan optreedt als kwaliteitsbewaker.

Om draagkracht bij de bevolking voor langdurige stadsontwerpen op te bouwen en anderzijds om bewoners en andere betrokkenen ook de kans te geven hun steentje bij te dragen aan een visie voor de toekomst van stads vernieuwingsprojecten is communicatie een belangrijk middel. Hiervoor moet ook een gepast communicatieplan worden uitgezet, al dan niet in overleg met een gespecialiseerd bureau.

Samenwerking

Het ontwerpteam van het ontwikkelingsplan kan, indien nodig, een samenwerking aangaan met andere gespecialiseerde bureaus. Zo kan de samenwerking met een gespecialiseerd mobiliteitsbureau in dit project op een bepaald moment wel nodig zijn. Er kunnen ook

vragen van economische haalbaarheid of PPS naar boven komen. Hiervoor kan ook een gespecialiseerd consultant bureau worden aangesproken. Een laatste specialisatie die voor dit project misschien nog interessant kan zijn is zoals reeds gezegd, communicatie.

We hebben reeds met verschillende bureaus samengewerkt voor elk van deze specialisaties en kunnen deze contacten indien gewenst inzetten. Als ontwerpteam kunnen we aan de hand van een aantal interne workshops met deze samenwerkende bureaus terugkoppelen.

raming van de kostprijs

In bijlage vindt u een raming van de kostprijs voor de opmaak van het ontwikkelingsplan aan de hand van uurtabellen. In deze tabellen zijn de uren van samenwerkende gespecialiseerde bureaus (mobiliteit, economie, communicatie,...) niet opgenomen. Er zijn ook geen uren opgenomen voor de opmaak van het RUP, alhoewel het ontwerpteam dit ook wel kan opnemen, in samenwerking met een gespecialiseerd plannings-studiebureau.

architectuur

Organisatie planproces

In overleg met de opdrachtgever maken we de nodige afspraken over de aanpak van het project . We stellen data voorop om tijdig fases af te ronden en nieuwe fases aan te vatten. Daarvoor zullen wij de nodige documenten leveren en toelichten. We werken nauw in overleg met de bouwheer. Wij zijn een team van 4 ingenieur architecten en zijn in staat om duidelijke afspraken te maken en na te komen.

De studiebureaus worden van bij de start bij het proces betrokken, om zo tot een sluitend totaalconcept te komen.

We maken tijdig een doorrekening met de epb software om na te gaan in welke grootteorde het E-peil van het gebouw zich zal bevinden. Zo kan er worden bijgestuurd indien nodig.

Kostenbeheersing

In elke fase van het project wordt een raming opgemaakt.

Eerst is dit een raming op basis van het aantal m2. Daarna op basis van bouwelementen, om dan uiteindelijk de prijs te ramen aan de hand van de meetstaat. Op basis van recente offertes van gebouwen van gelijkaardige grootte kunnen we een realistische raming opmaken. Ook hierin worden we bijgestaan door gespecialiseerde studiebureaus.

