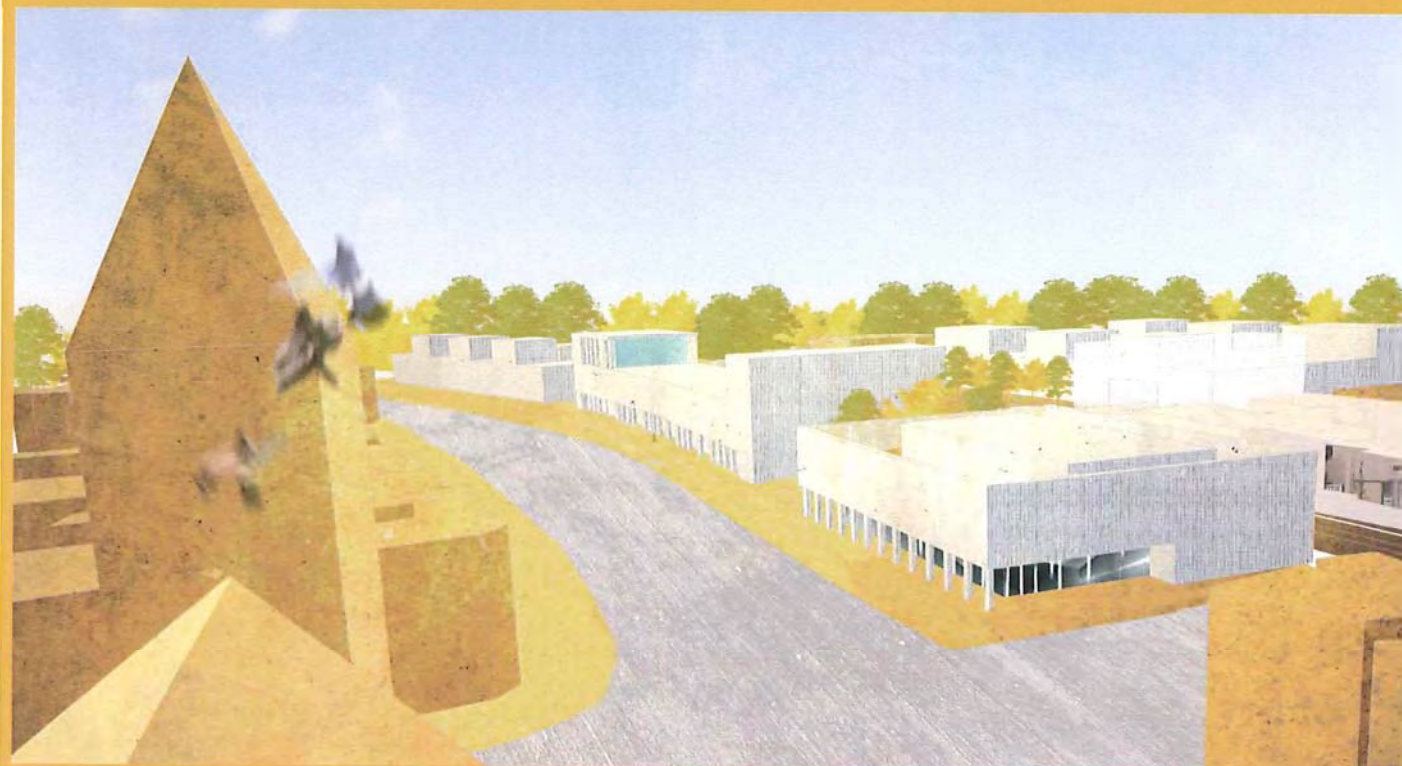




Ontwerpvoorstel Masterplan Gravenplein Beveren

Kandidatuurstelling 14 | 2007 : de volledige studieopdracht voor de verbouwing en uitbreiding van de politiekazerne in Beveren

VOLUME 1
10 NOVEMBER 2008

001407 B

Inhoud

ORDENENDE PRINCIPES VAN HET GRAVEN PLEIN

Inherente Ruimtelijke Logica

Genesis van het Masterplan

ONTWERP VAN EEN HEDENDAAGS MARSVELD

TRAJECT NAAR REALISATIE

INLEDING

Dit is een voorstel voor de ontwikkeling van het Gravenplein tot een 'publiek forum'. Met dit voorstel worden alle gemeentelijke diensten, residentiële ontwikkelingen, en wat horeca, samengebracht rond een feestplein.

Het masterplan stelt voor om rond het feestplein de lege ruimtes effectief te ontwikkelen. De central locatie van het Gravenplein maakt verdichting niet alleen logisch vanuit vastgoedstandpunt. Het berust ook een duurzaamheidsprincipe: hoe meer we woningbouw in het dorpscentrum kunnen brengen, hoe minder dit de omliggende groen, landbouw- en toekomstige havengebieden hypothekeert. Het feestplein zelf is ruim genoeg om multifunctioneel inzetbaar te zijn. Daarom stellen we voor dit publieke plein als een hedendaags 'marsveld' te concipiëren, dat zowel voor circussen, kermissen, als sporten, parades en gemeentefeesten kan gebruikt worden.

Deze multifunctionele ruimte is NIET compatibel met een systematisch gebruik als grote open parkeerplaats. Daarom stellen we voor een ondergronds parking van minstens 510 plaatsen te voorzien.

Tenslotte is het masterplan flexibel; het accommodeert het nieuwe politiegebouw naast het nieuwe administratief centrum, en laat ook toe om haar ermee te integreren tot 1 groot gebouw.

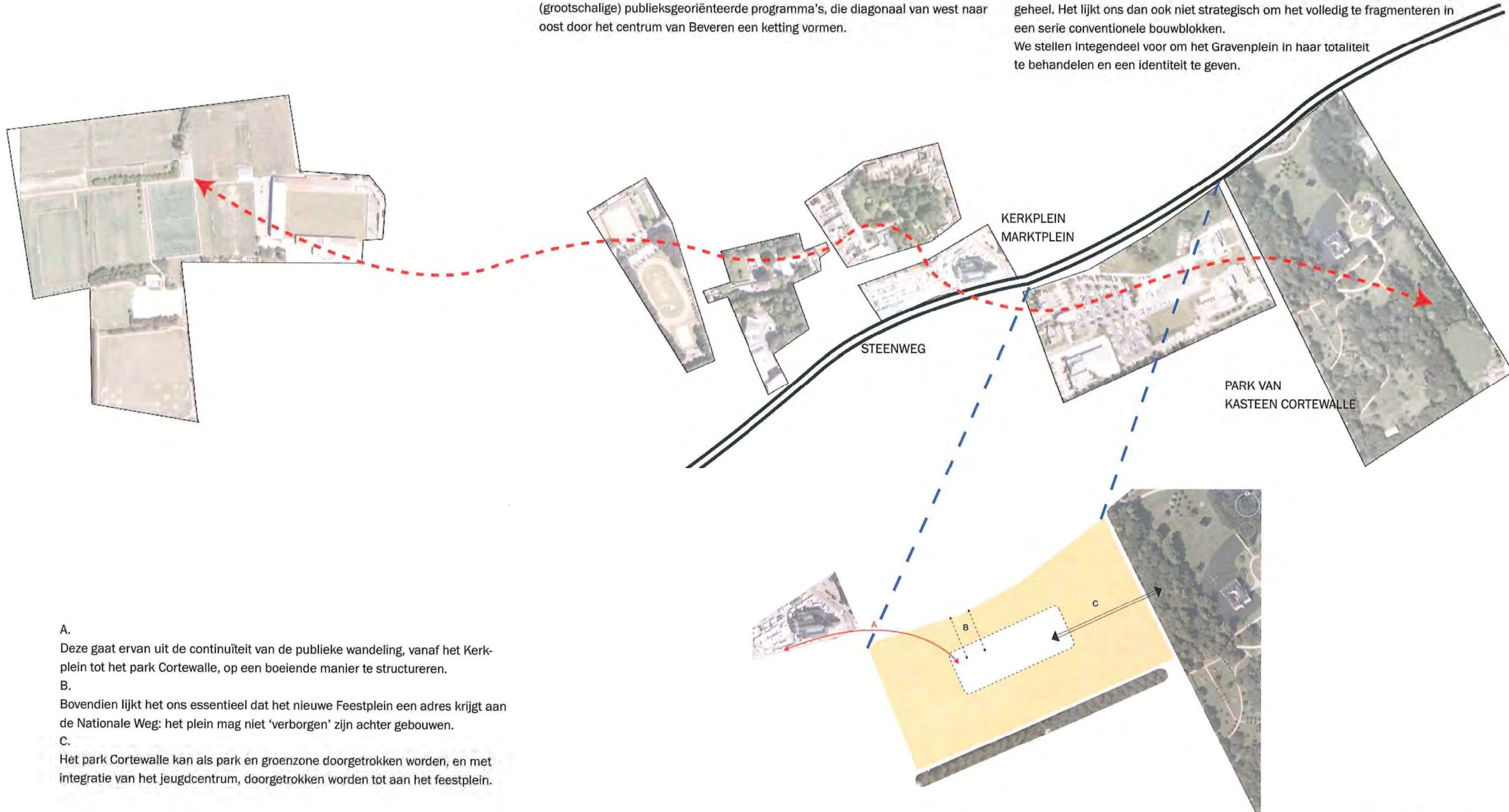
1. ORDENENDE PRINCIPES VAN HET GRAVENPLEIN

Inherente Ruimte Logica's

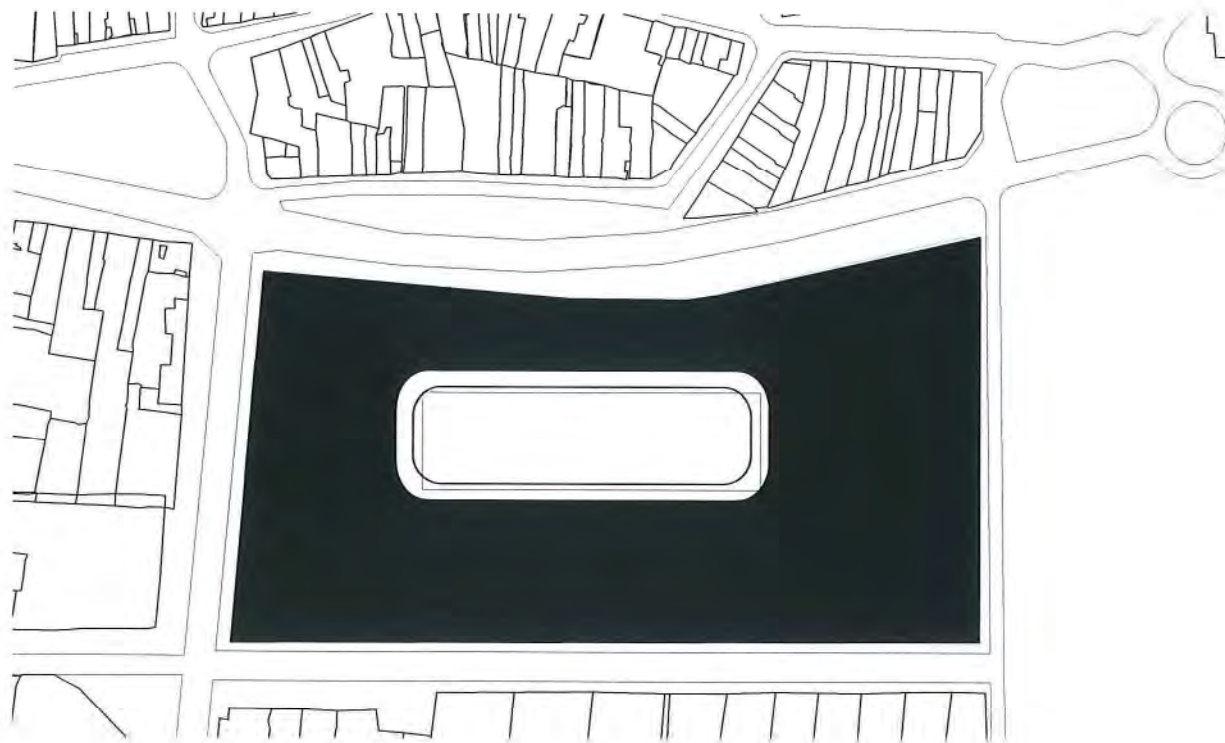
Het Gravenplein vormt een onderdeel van een grotere ketting van omvangrijke (grootschalige) publieksgeoriënteerde programma's, die diagonaal van west naar oost door het centrum van Beveren een ketting vormen.

Deze lezing laat toe te begrijpen dat het Gravenplein een unieke rol speelt in zijn geheel. Het lijkt ons dan ook niet strategisch om het volledig te fragmenteren in een serie conventionele bouwblokken.

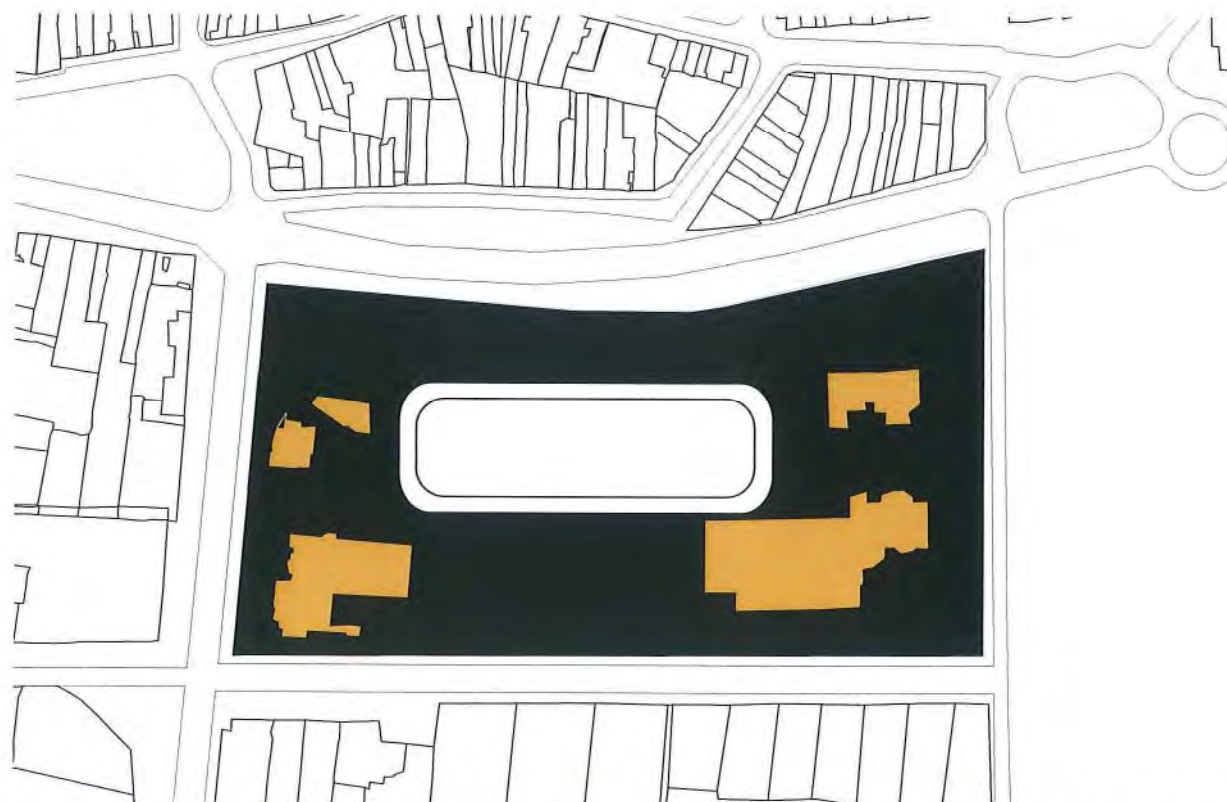
We stellen Integendeel voor om het Gravenplein in haar totaliteit te behandelen en een identiteit te geven.



- A. Deze gaat ervan uit de continuïteit van de publieke wandeling, vanaf het Kerkplein tot het park Cortewalle, op een boeiende manier te structureren.
- B. Bovendien lijkt het ons essentieel dat het nieuwe Feestplein een adres krijgt aan de Nationale Weg: het plein mag niet 'verborgen' zijn achter gebouwen.
- C. Het park Cortewalle kan als park en groenzone doorgetrokken worden, en met integratie van het jeugdcentrum, doorgetrokken worden tot aan het feestplein.



A. Maximalisering van het ontwikkelingspotentieel



B. Behoud bestaande gebouwen in de nabije toekomst

Genesis van het masterplan

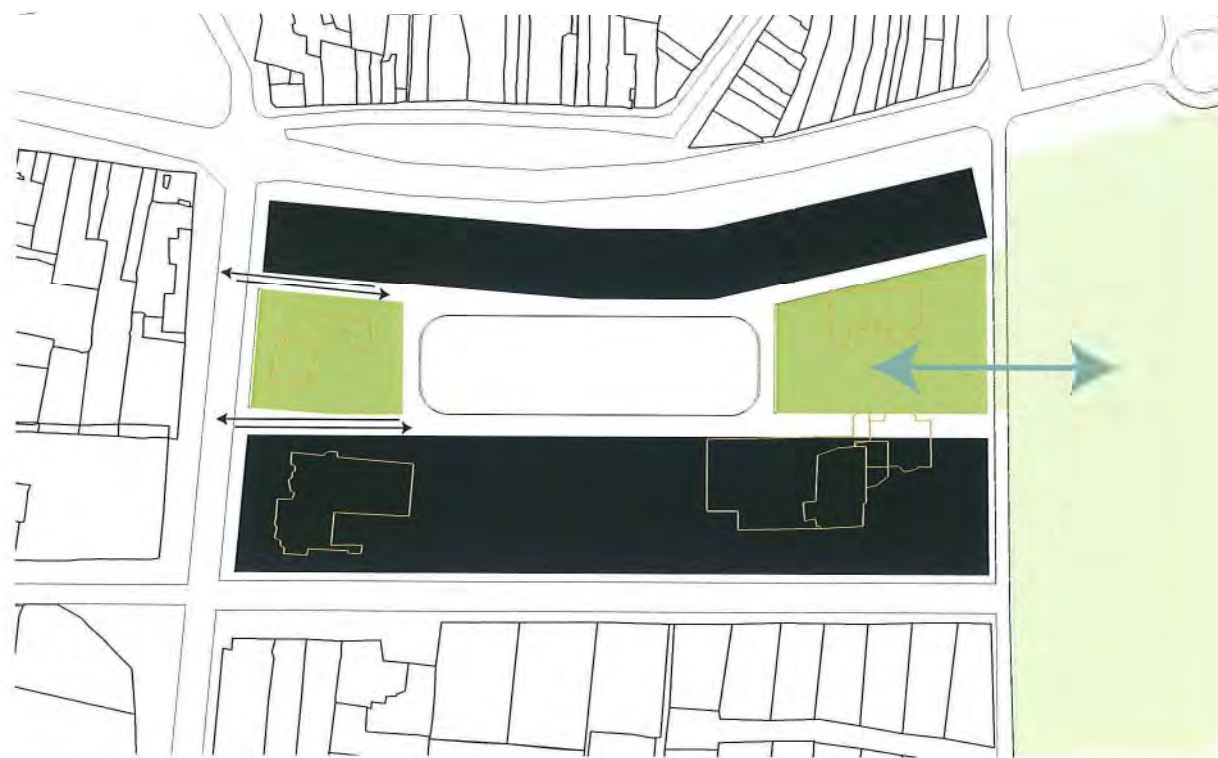
In wat volgt wordt de constitutie van het masterplan ontwikkeld, door, stap voor stap, de belangrijkste randvoorwaarden te introduceren.

A. Maximalisering Ontwikkelingspotentieel

We gaan uit van een maximalisering van het ontwikkelingspotentieel van het Gravenplein, met aftrek van het Feestplein. Een studie over het polyvalente karakter van het feestplein leert ons dat een omvang van minimum 55x165m essentieel is (zie volgend hoofdstuk). Al de rest is in principe beschikbaar voor niet-plein functies.

B. Behoud bestaande gebouwen in de nabije toekomst

We gaan ervan uit dat al de bestaande gebouwen kunnen behouden blijven in het masterplan. Op die manier kan het plan gradueel gerealiseerd worden – als in de toekomst sommige van de bestaande gebouwen niet langer nodig zijn, kunnen ze dan nog steeds ontwikkeld worden.



C. Verbinding naar Park Cortewalle en Ontsluiting Feestplein leidt tot een dubbele bouwstrook

C. Verbinding naar Park Cortewalle en Ontsluiting Feestplein leidt tot een dubbele bouwstrook

De voorafgaandelijk gestelde eis voor voetgangers- en fietserverbindingen van het Kerkplein naar het park Cortewalle (waar een zij-ingang in het park zou kunnen aangebracht worden) heeft verschillende gevolgen.

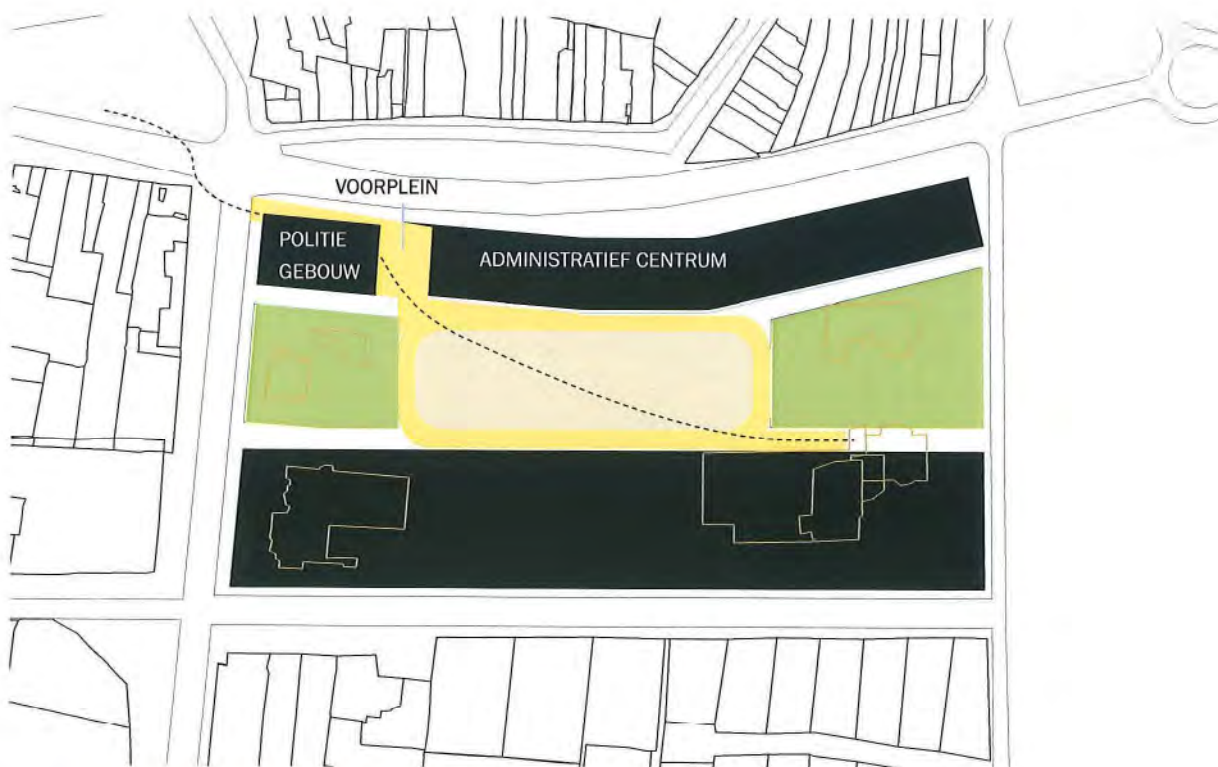
Ten eerste stellen we voor om de sfeer van het Park Cortewalle te verbinden met deze van het feestplein – door de zone tussen beide als groengebied in te richten. Dat heeft als extra voordeel dat het jeugdcentrum een eigen voortuin krijgt, waar het goed toeven en spelen is.

Tegelijk zijn de huidige twee ontsluitingsstroken voor het binnengebied de aangewezen plekken om toekomstige ontsluiting te blijven garanderen: op- en afritten op de Nationale weg dreigen het doorgaand verkeer danig te stremmen, en in- en uitritten tussen park Cortewalle en het Gravenplein dreigen de verbinding tussen beide teniet te doen.

Mits gunning verkiezen we de om deze beslissing na te laten rekenen met verkeerssimulaties.

1. in/uitrit (zuidelijk) kan dien voor de publieke ontsluiting van feestplein en parking, terwijl de tweede inrit (noordelijk) een beveiligde toegang kan bieden voor de dienstenparking van politie en administratief centrum.

Het resultaat is dat we 2 verdichtingstroken ontdekken, een langs de noordzijde, en een langs de zuidzijde. Deze oriëntatie heeft ook het grote voordeel de beste oriëntatie aan te bieden voor passieve energiebesparingen in gebouwen: west- en oostgevels zijn het moeilijkst te beschermen tegen oververhitting en greenhouse effects.



D. Verbinding met het Kerkplein

D. Verbinding met het Kerkplein

Het westelijke einde (tegen het kerkplein) van de noordelijke bouwstrook verdient een speciale behandeling: hier moet het feestplein een aanwezigheid krijgen, een zichtbaar 'adres' in het dorpscentrum, en moet de bewoner uitgenodigd worden om de oversteek te wagen naar het nieuwe plein. We stellen voor om daar een 'voorplein' aan te leggen. Dat kan meteen de hoofdtoegang tot het toekomstig administratief centrum aangeven.

Twee opties zijn mogelijk:

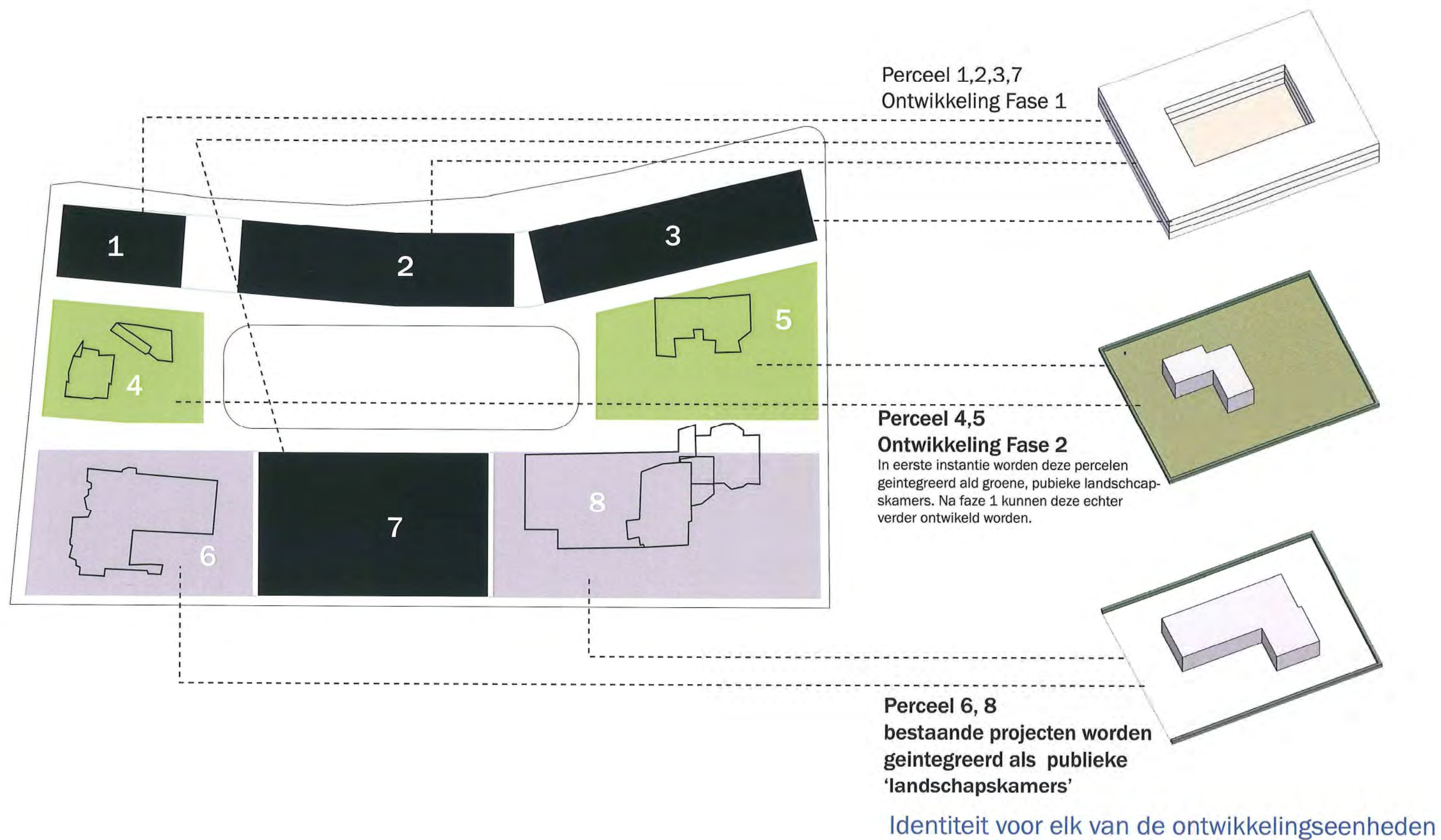
1. het voorplein gaat in zijn volledigheid tot aan het kruispunt en het kerkplein. Dat betekent de afbraak van het huidig politiebureau.
2. Het politiebureau definieert de hoek van het kruispunt, zowel als het voorplein. Een colonnade langsheen het nieuwe politiebureau verleidt de bezoeker van het kerkplein naar het voorplein en feestplein.

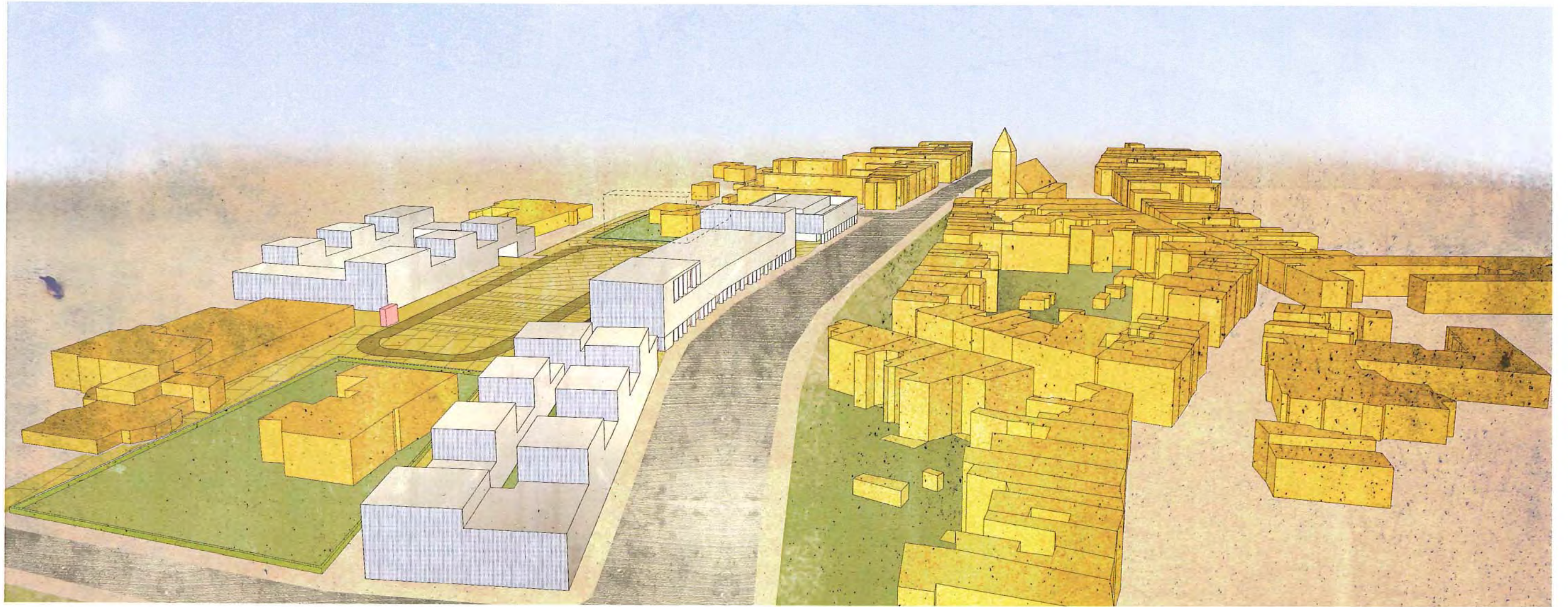
E. Resultaat: Constitutie van het Masterplan

Het resultaat is een serie van 8 percelen. Hiervan zijn 4 onmiddellijk ontwikkelbaar. 2 percelen zijn voor het nieuwe administratief centrum en de politie (ofwel in 2 aparte gebouwen, ofwel in 1 gebouw). 2 andere percelen zijn voor residentieel ontwikkeling met mogelijks wat horeca erbij. Een vijfde perceel, waarop momenteel het OCMW en gerecht gehuisvest zijn, komt in de toekomst vrij.



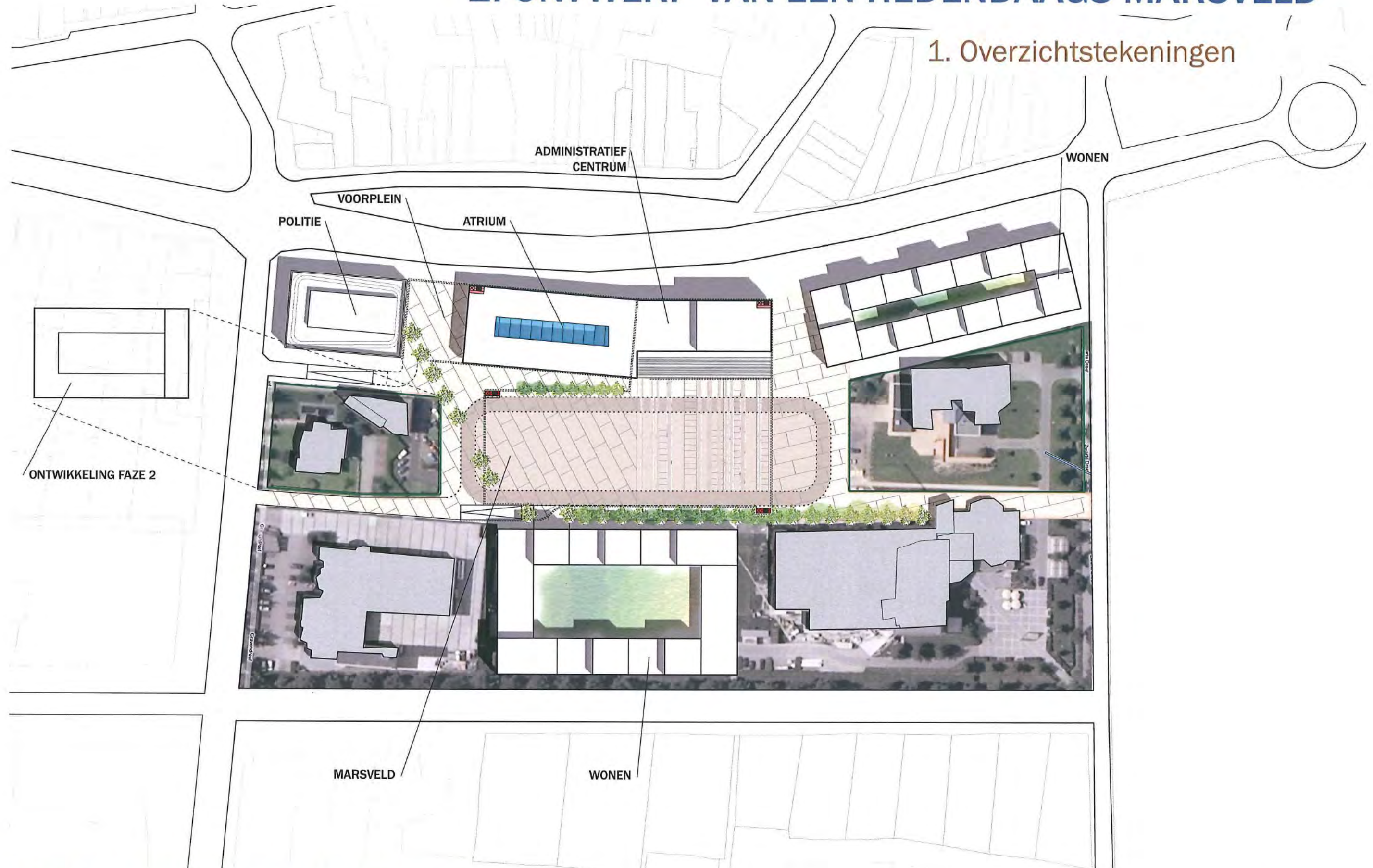
E. Resultaat: Constitutie van het Masterplan





2. ONTWERP VAN EEN HEDENDAAGS MARSVELD

1. Overzichtstekeningen



VARIANT 1: Politiegebouw op huidige locatie



VARIANT 2: Politiegebouw in nieuwbouw tegen Administratief Centrum

2. Feestplein

Het feestplein verdient een toekomst als een polyvalent plein. We hebben verschillende bezettingsscenario's gesimuleerd om tot een juiste maatvoering te komen.

Ten eerste, de opstelling van een circus met bijbehorende vrachtwagens en stallingen.

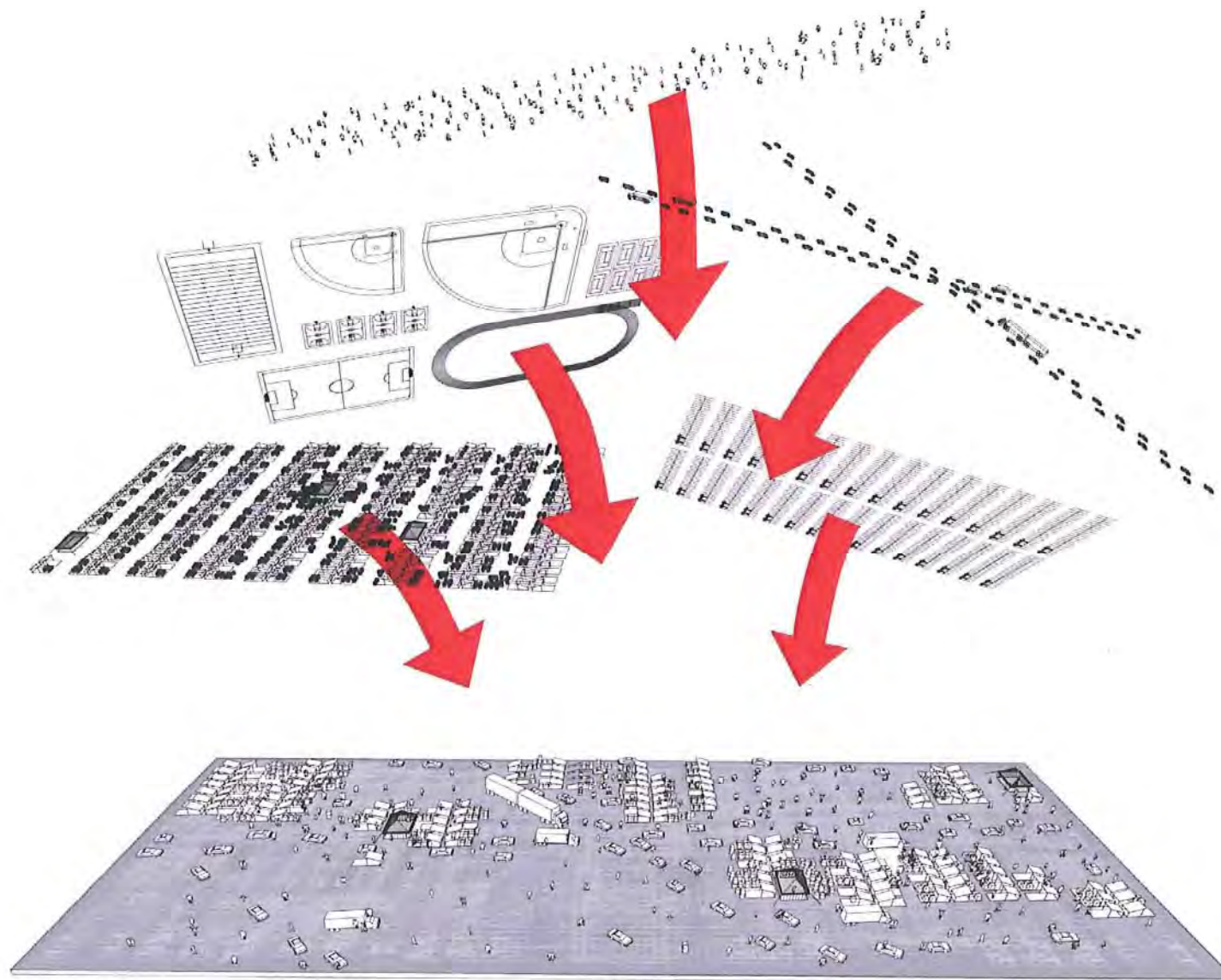
Ten tweede, de opstelling van een kermis

Ten derde, gebruik van de theaterruimte voor parades en gemeentelijke feesten

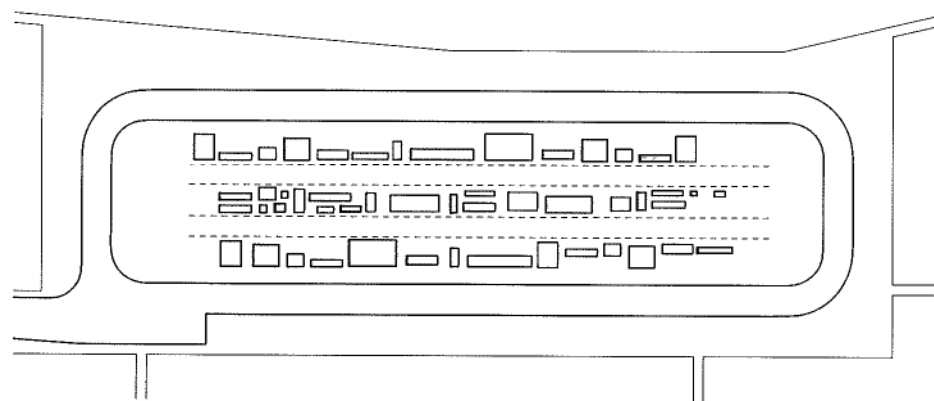
Ten vierde, gebruik van overflowparking op het plein – gemakkelijk 75-100 plaatsen voor wagens, of 25-35 vrachtwagens.

Ten vijfde, we kunnen ons inbeelden dat het aanbrengen van bepaalde markeringen toe zal laten om het plein ook te gebruiken voor sportactiviteiten. Daar in principe geen nood aan – Beveren heeft uitstekende sportfaciliteiten. Maar het is wel mogelijk.

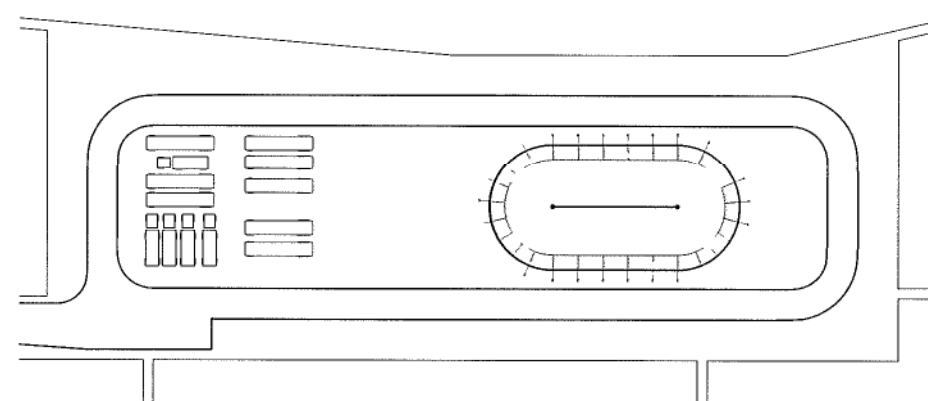
We stellen voor om het plein een verfijnde aanleg te geven met patronen van natuursteen, die de dominante wandelrichtingen benadrukken. Een bomenrij vanaf de bibliotheek tot aan het kerkplein benadrukt de belangrijkste voetgangersrichting.



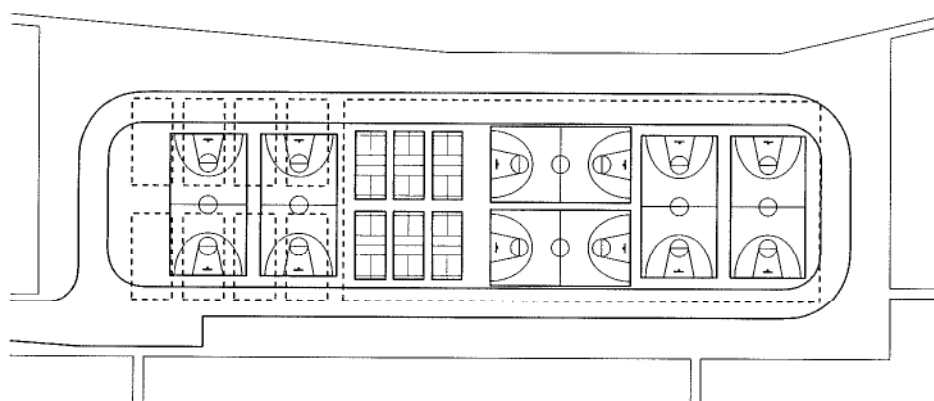
Tekening uit: Vroegere studie in publieke ruimten door indienend architectenbureau.



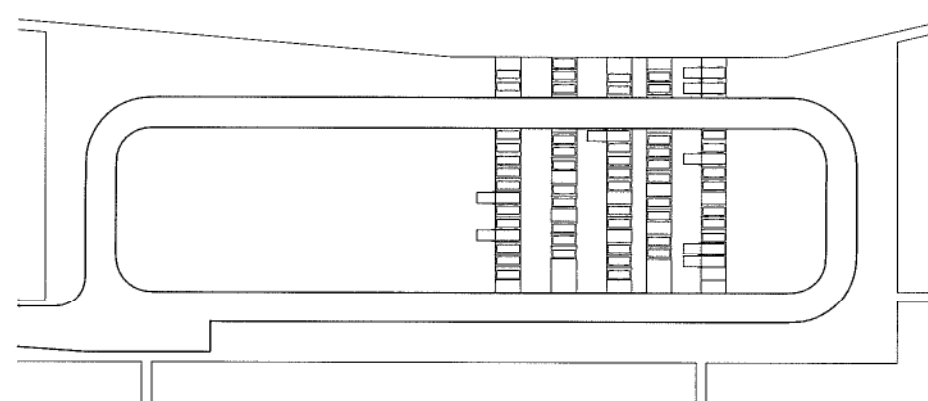
KERMIS



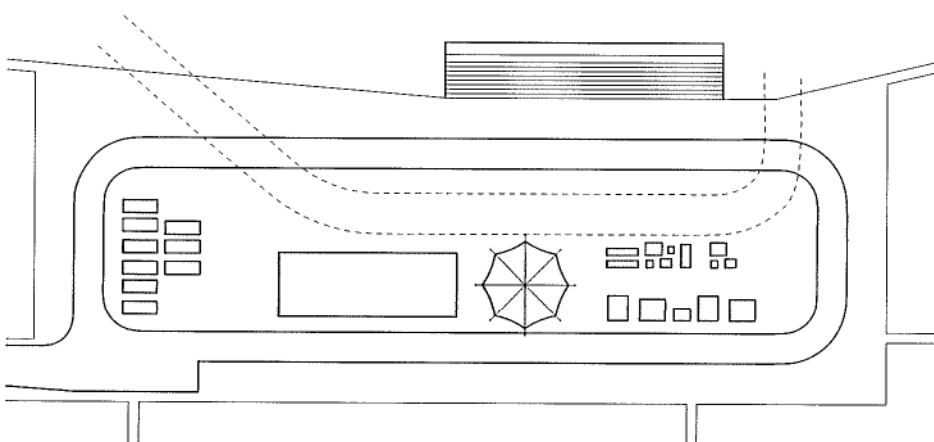
CIRCUS



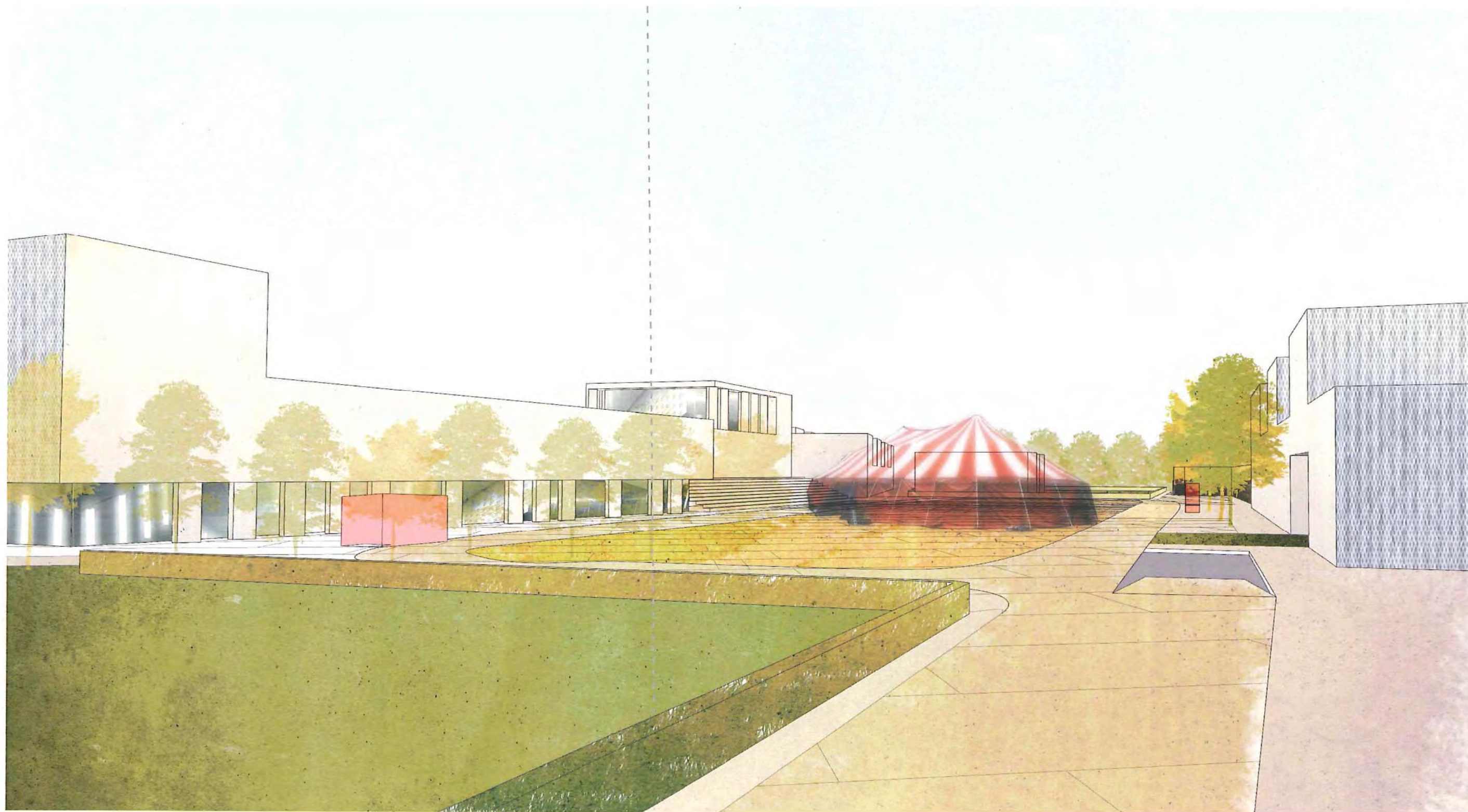
SPORT:
1 VOETBALVELD
6 BASKETBAL VELDEN
6 BADMINTON VELDEN
8 VOLLEYBAL VELDEN



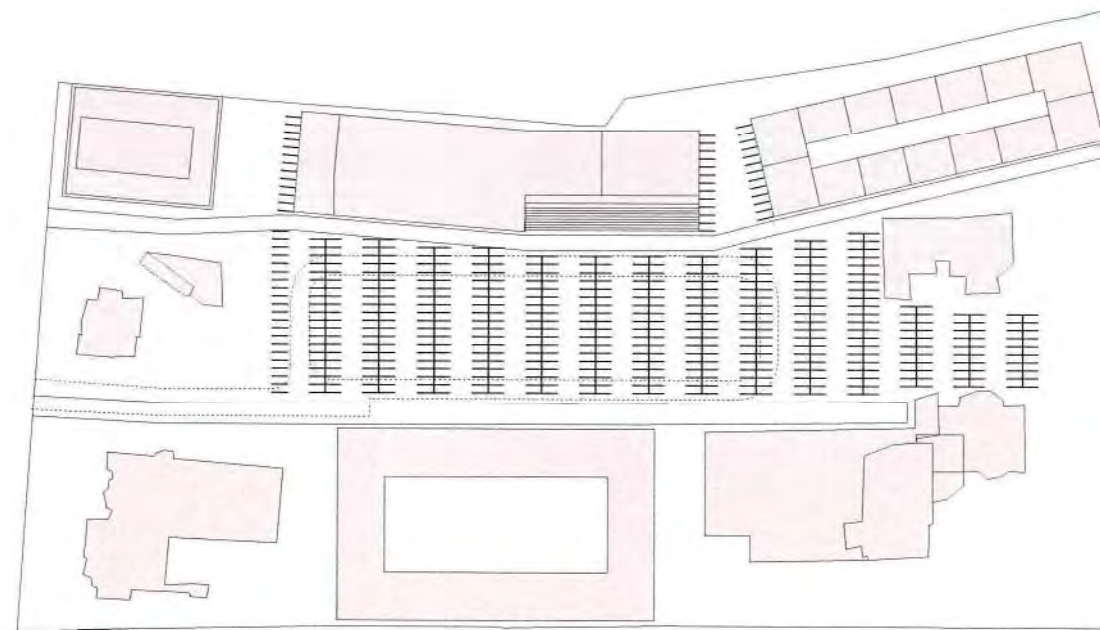
OVERFLOW PARKING: 75 EXTRA PLAATSEN



PARADE EN BAL VAN DE GEMEENTE



Zicht op plein bij oprijden van het plein naar ingang parking, voor bezoekers



HORROR SCENARIO: 510 PARKEER PLAATSEN

3. Parking

Het huidige binnengebied biedt plaats aan ong. 510 parkeerplaatsen. Het spreekt vanzelf dat elke toekomstige ontwikkeling minstens evenveel parkeerplaatsen nodig zal hebben.

Een vergelijking tussen de noodzakelijke dimensies van het feestplein, en deze van de parking, leert echter dat dit rampzalige gevolgen zal hebben voor de kwaliteit van het binnengebied (zie tekening horror scenario)

Daarom raden we aan de parking ondergronds te brengen. We hebben een voorstel in die zin ontwikkeld, dat plaats biedt aan 435 parkeerplaatsen over 1 verdieping

Daarvan zijn er 143 in een afgescheiden, beschermde zone voor de politie en gemeentelijke diensten. Deze parking is zowel voor dienstwagens als personeel. De andere 292 zijn voor een publieke parking.

Als je er nog de overflow parking op het feestplein bijtelt, komen we aan een totaal van 535 parkeerplaatsen. Het zou natuurlijk ook mogelijk zijn om de parking gedeeltelijk over 2 niveaus uit te voeren; dan komen we aan een totaal van bijna 800 beschikbare plaatsen: genoeg om het dorpscentrum volledig te voeden.



4. Administratief Centrum

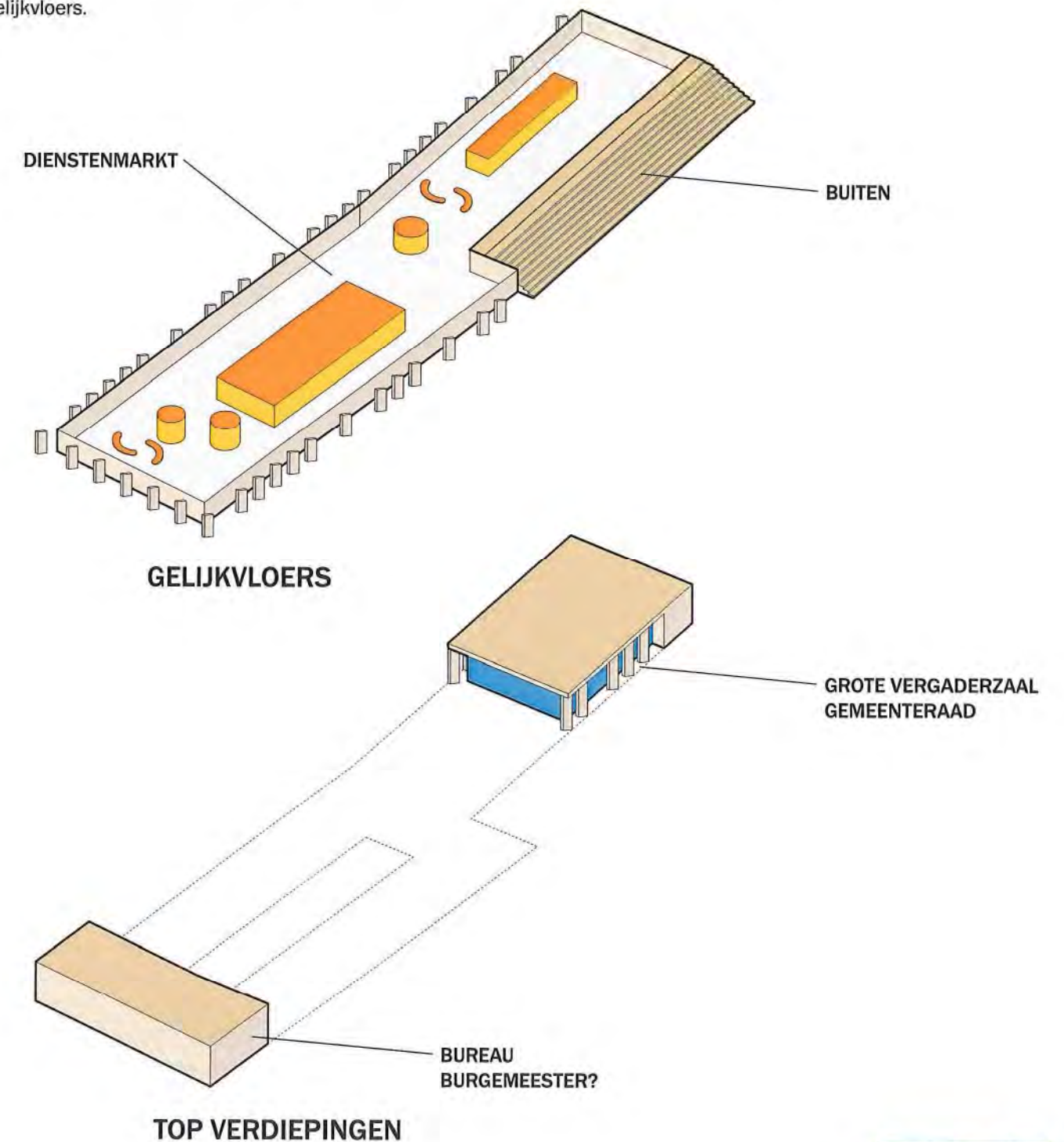
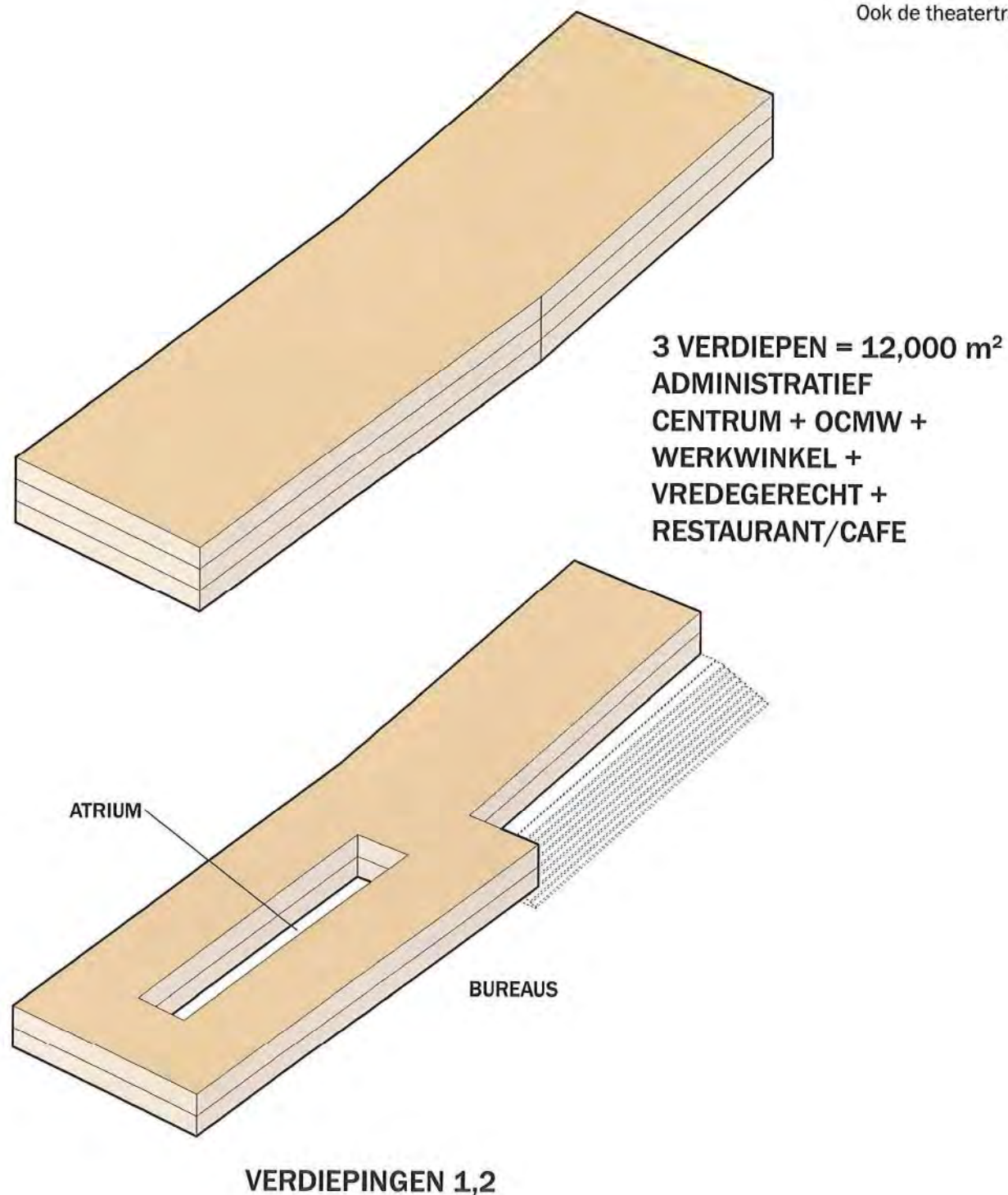
We stellen voor om het AC onder te brengen op een perceel tussen de nationale invalsweg en het feestplein, en tegelijk ook het voorplein richting kerk. Op die manier zal het nieuwe gemeentehuis volledig aanwezig zijn, zowel met een adres langs de belangrijkste invalsweg, als zichtbaar vanaf het kerkplein. Het AC zal ook in grote mate de kwaliteit van het feestplein bepalen.

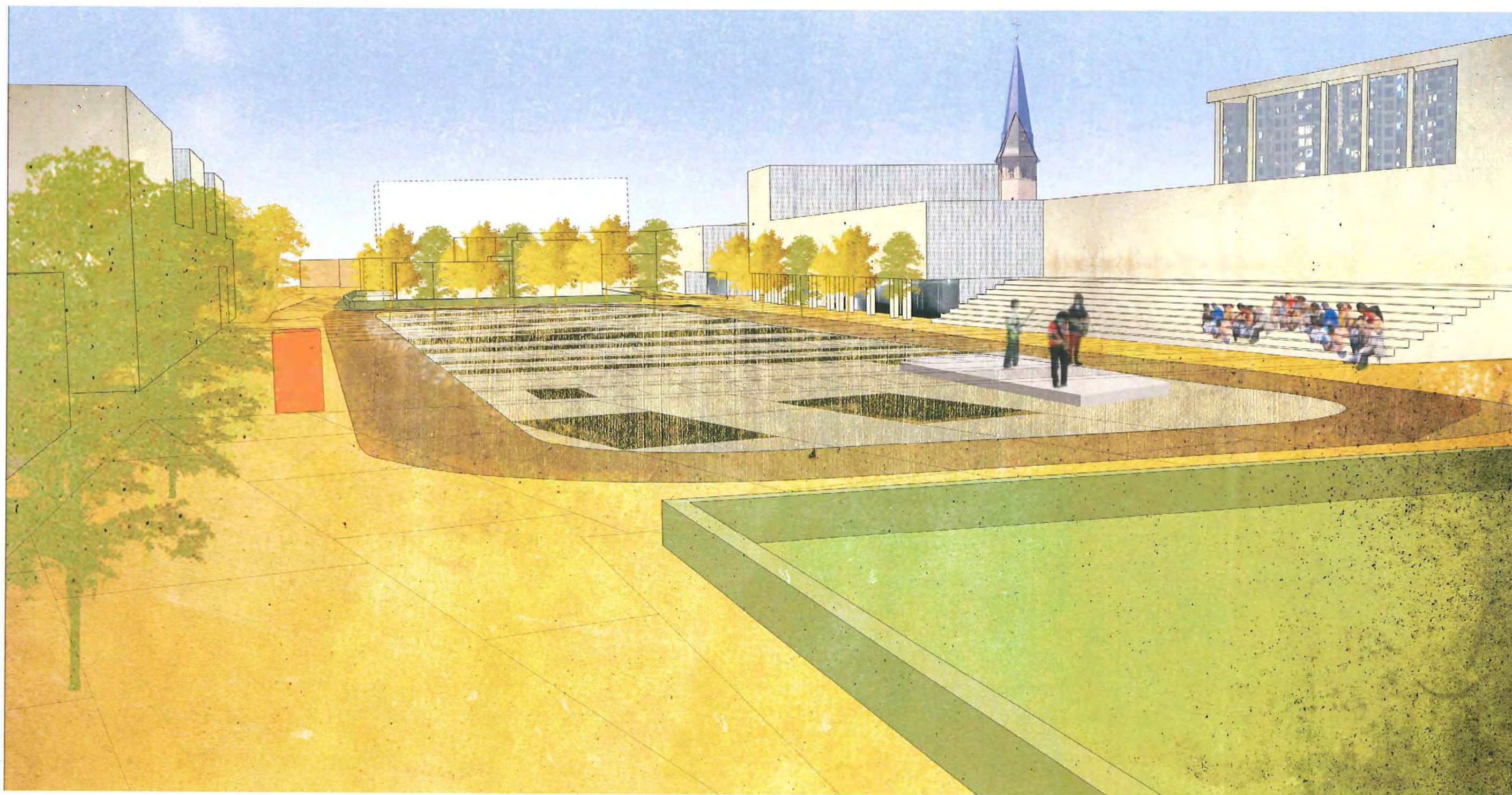
Het ontwerp van het AC is uiteraard eerder schetsmatig. Op het gelijkvloers voorzien we de grote 'dienstenmarkt' met ingangen langs het feestplein, het voorplein, en de nationale weg. Deze dienstenmarkt zou ook een horecafunctie kunnen bevatten.

Ook de theatertrappen bevinden zich op het gelijkvloers.

De eerste en tweede verdiepingen bevatten het merendeel van de kantoorfuncties, nodig voor de interne werking van het AC. Een atrium laat licht binnen in deze kantoren en ook in de onderliggende dienstenmarkt.

Het 4de en 5de verdiep bevatten, prominent en zichtbaar voor allen, de gemeenteraad: de democratische ontmoetingsplaats. Door de raadzaal bovenop het gebouw te monteren, wordt dit meteen de symbolische vertegenwoordiging en het icoon, niet alleen voor het AC maar voor het hele Gravenplein.



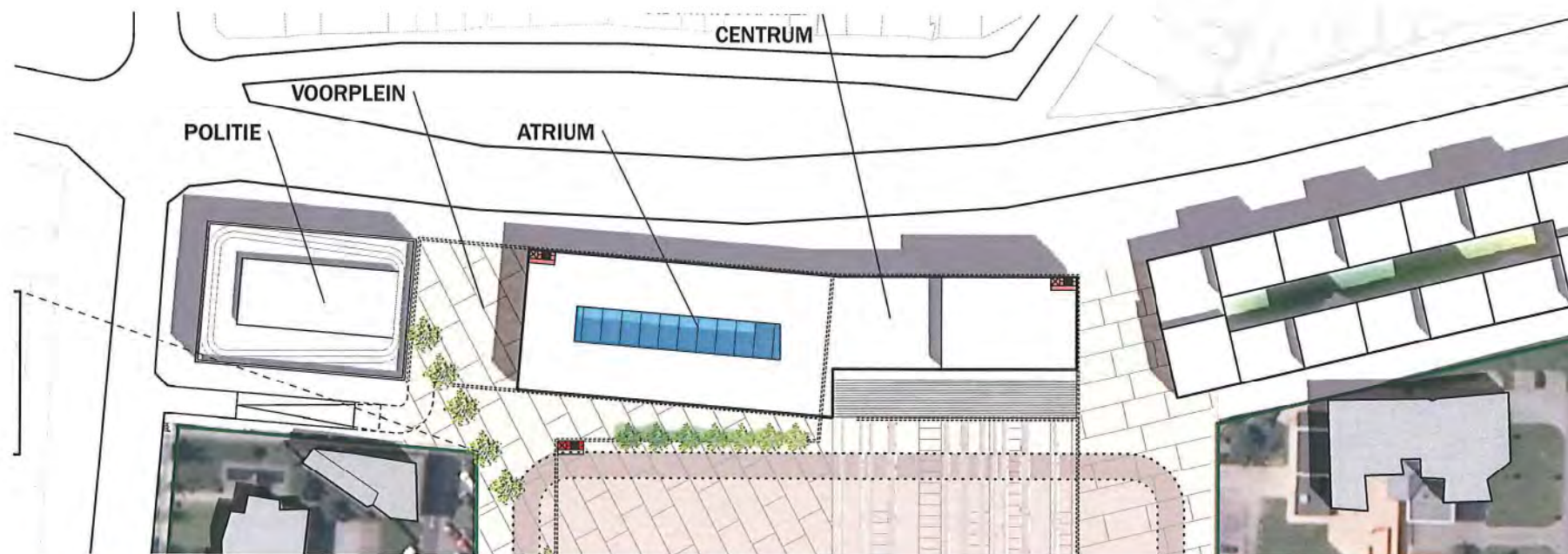


Zicht van aan de bibliotheek naar de kerk

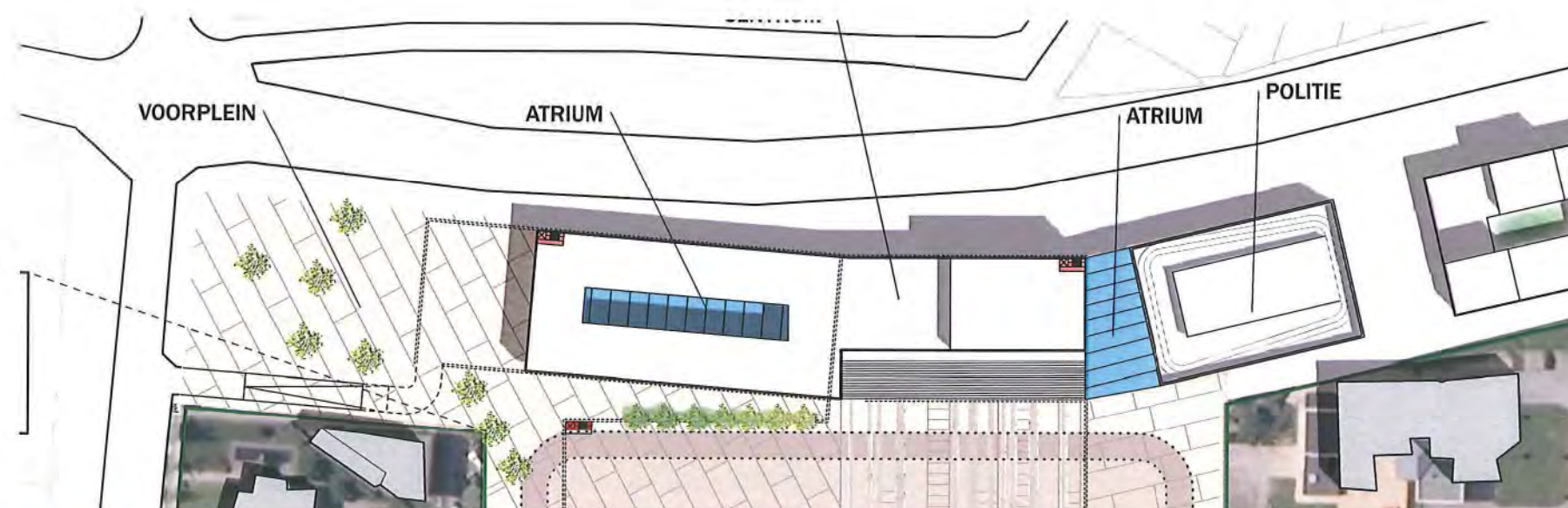
5. Politiegebouw

Het politiegebouw kan als een renovatieproject gezien worden (variant 1). In dat geval staat het op de huidige locatie van het politiegebouw. In variant 2 kan het geïntegreerd worden met het gemeentecentrum, via een gemeenschappelijk atrium.

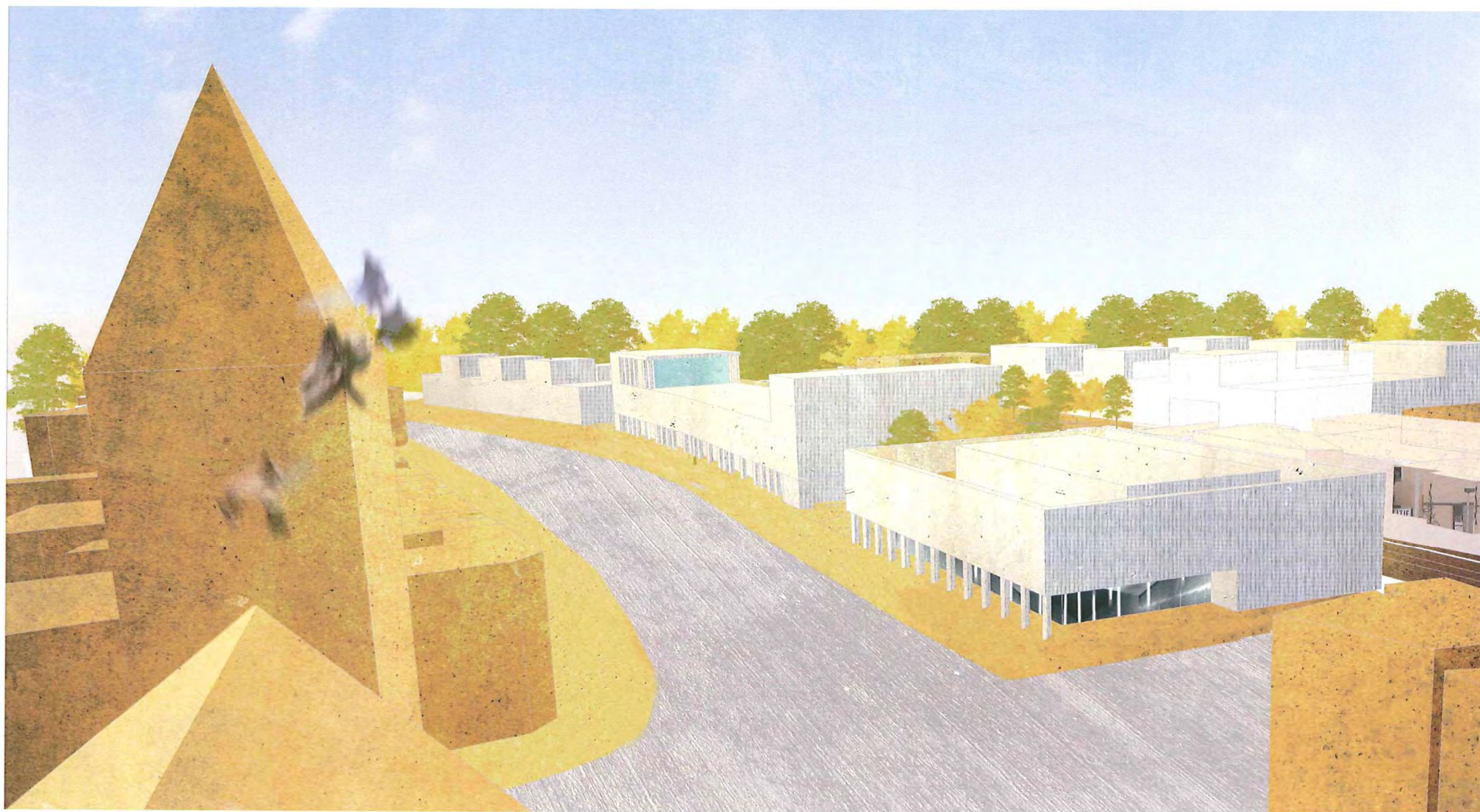
De interne, optimale organisatie van het politiegebeuren heeft hierop geen invloed en kan intact blijven.



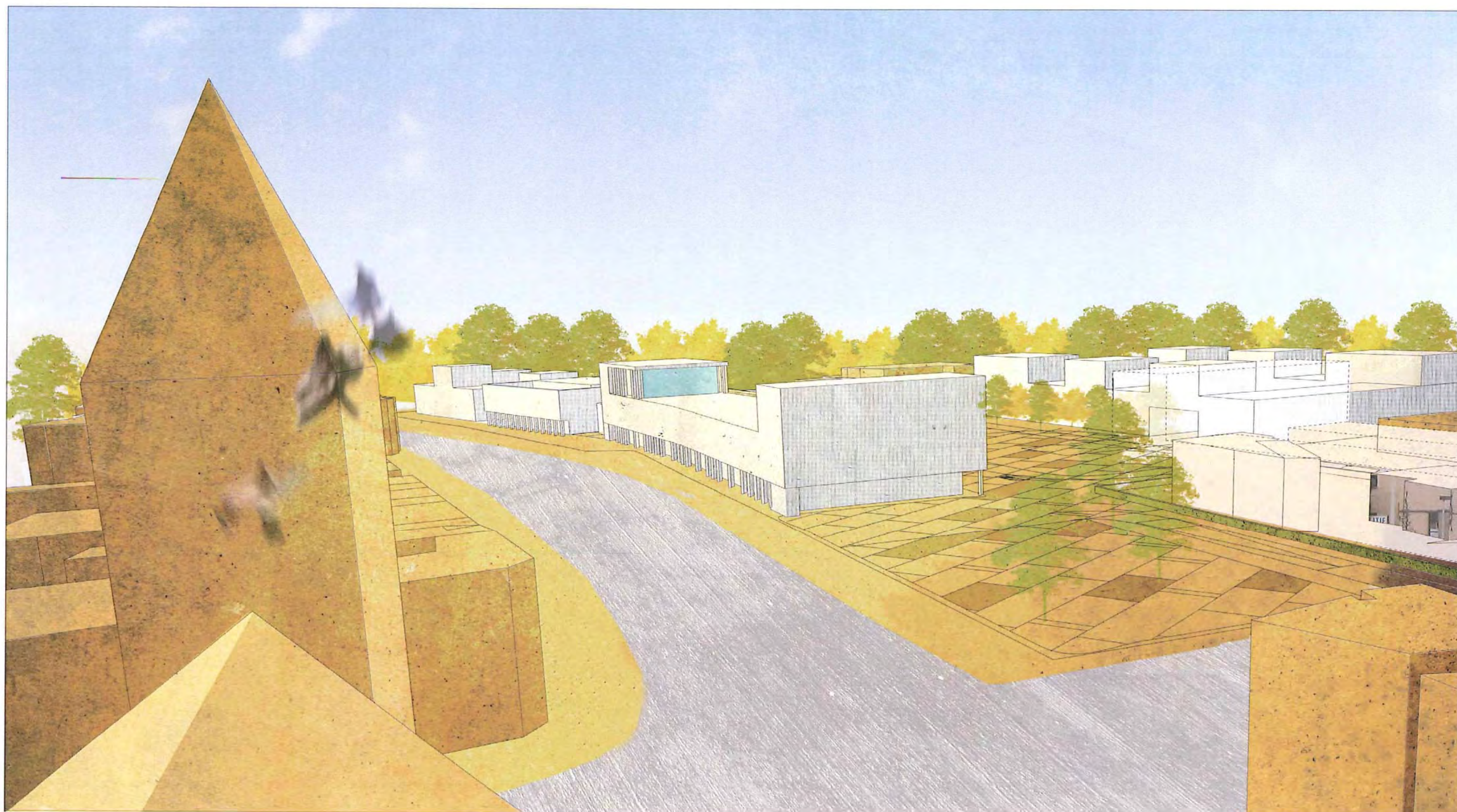
Variante A: Politiegebouw aan kruispunt met Gravendreef - Administratief Centrum - Residentiele ontwikkeling



Variante B: Open ruimte - Administratief Centrum - Politiegebouw - Residentiele ontwikkeling



Variant 1: Politiegebouw op huidige locatie: zicht vanop de kerktoeren naar Park Cortewalle



Variant 1: Politiegebouw op nieuwe locatie naast het Administratief Centrum

HOOFDSTUK 4

TRAJECT NAAR REALISATIE

Als de gemeente zou ervoor kiezen om met deze offerte verder te gaan, dan beschrijven we bij deze kort twee onderscheiden fases voor de uitvoeringsbegeleiding en het ontwerp van de concepten hierboven beschreven.

Ten eerste, de criteria en werkmethode voor de uitwerking van het masterplan.

Dit vindt u in het aansluitend hoofdstuk.

Ten tweede, een eerste visie op een mogelijk begeleidingscontract voor de uitvoering van de deelprojecten.

Voorstel plan van aanpak en visie

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzaamheid mag niet zomaar modewoord zijn. Zowel inhoudelijk als procesmatig willen we bij de uitwerking van het masterplan dit principe gaan nastreven. De opmaak van dit masterplan biedt de kans om voor verschillende deelsites voorbeeldprojecten te registreren. Dit bestek biedt de unieke kans om de duurzaamheidsprincipes ook al in de masterplanfase te gaan implementeren.

Om deze duurzaamheid concreet te maken op dit niveau hebben we onze inspiratie gehaald bij de drie sporen, onderdeel van het **Ecopolismodel van Tjallingii** (1992), nl. een levende, een verantwoordelijke en een participerende stad(sdeel). Deze vormen ook direct de aandachtspunten:

Participerende stad(sdeel)

Door de betrokkenheid van alle actoren in het plangebied van bij de start van het planproces wordt door positief, doelgericht en intens overleg een **maatschappelijk draagvlak** nagestreefd voor het masterplan. Voor dit masterplan betreft het de betrokken provinciale administraties en provinciaal beleid, de betrokken gemeentelijke administratie, de omwonenden en andere rechtstreeks betrokken spelers in het gebied.

Verantwoordelijke stad(sdeel)

Door de revitalisatie van de deelsites zullen heel wat **stromen** gegenereerd worden: energie, water, afval, verkeer, enz. Minimaal een deel van deze stromen kunnen op de sites zelf opgevangen of ingeperkt worden. Bij de uitwerking van het masterplan zal hier grote aandacht aan besteed worden.

Levende stad(sdeel)

Bovengaand werd al gewezen op het aspect van een sterke identiteit. De levende stad gaat verder en wil een aangename en een aantrekkelijke plek zijn voor tal van bevolkingsdoelgroepen. Bij de vormgeving in het ecopolismodel wordt hierbij de strategie van twee evenwaardige netwerken aangehouden als duurzame dragers: een eerder **laagdynamisch groen raamwerk** waar rust en stabiliteit heerst (water, groen, recreatie, functies met lage dynamiek) met als ruggengraat in het masterplan de 'binnenhoven'. Daartegenover een netwerk waaraan **hoogdynamische functies** (autoverkeer, bedrijvigheid, enz.) worden gekoppeld, met in het masterplan de dorpskeren, en de Baalse en de Kleine Steenweg als ruggengraat. Beide netwerken zijn niet los te koppelen. De afstemming van beide netwerken op elkaar, het zoeken naar een goed evenwicht, is in het masterplan een belangrijk aandachtspunt.

Haalbaarheid

In het bestek wordt bij de scenario-opbouw de nadruk gelegd op het nodige haalbaarheidsonderzoek;

- Financiële haalbaarheid: grootte orde kostenplaatje van de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen (kosten) per scenario gekoppeld aan onderzoek naar mogelijke financieringsbronnen (baten);
- Maatschappelijke haalbaarheid: welk scenario heeft het grootste maatschappelijke draagvlak...zie de participerende stad.
- Tot slot spelen ook milieuaspecten een rol in functie van de haalbaarheid op het vlak van leefbaarheid, ontsluiting, enz.

Om een duidelijk overzicht te krijgen per scenario, zal er gewerkt worden met een haalbaarheidsmatrix, waardoor op overzichtelijke wijze duidelijk wordt welk scenario het meest aangewezen is om verder uit te werken als masterplan.

Er zijn twee sporen die in dit kader onderdeel dienen te worden van een groter haalbaarheidskader:

- Ten eerste dient er gewerkt te worden met een langetermijnvisie, waarbij het project kan groeien doorheen de tijd. Dit betekent dat het masterplan een flexibel kader moet bieden dat het project de kansen biedt om zich in de loop van de tijd aan te passen aan de maatschappelijke veranderingen. Een langetermijnvisie betekent niet dat er op korte termijn geen acties gebeuren, integendeel! Korte-termijnacties genereren het kader voor acties op middellange termijn, die op hun beurt weer langetermijnacties activeren.
- Ten tweede is het belangrijk om in het totaalproject duidelijke deelprojecten te definiëren waarmee de betrokken investerende actoren zich kunnen identificeren en die voor hen haalbaar zijn. Samen creëren ze het totaalproject dat terug een meerwaarde betekent voor elk deelproject apart.

Aandachtspunten:

- Rekening houden met de reeds geplande ontwikkelingen in de directe omgeving.
- Masterplan met een flexibele langetermijnvisie en acties gespreid doorheen de tijd.
- Masterplan opgebouwd uit haalbare deelprojecten.

Evaluerend ontwerpproces

Met het voorgestelde plan van aanpak willen we op zoek gaan naar meest optimale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de deelsites. De verdere uitwerking ervan zal resulteren in een masterplan met duidelijke aanzetten voor een later op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan. De milieubeoordeling zal één van de evaluerende elementen worden die doorheen het proces het ruimtelijke ontwikkelingsvisie en het masterplan zullen boetseren en steeds verder zullen verfijnen.

Dit betekent concreet dat de verschillende aspecten – ruimtelijke ordening, socio-economische toestand, mobiliteit, industriële archeologie, natuurlijke en landschappelijke structuur, duurzaamheid, haalbaarheid, milieu, enz; - doorheen het planproces in constante interactie tot elkaar zullen staan en tot bijstellingen zullen leiden.

Deze aandachtspunten zullen doorheen de verschillende fasen en stappen van het planproces meegenomen worden en kunnen ook als informeel toetskader dienen, aangezien ze betrekking hebben op diverse aspecten, thema's en scenario's ter voorbereiding van het masterplan.

METHODISCHE KENMERKEN VAN DE AANPAK

Bij de aanpak van het proces staan volgende uitgangspunten voorop:

Maximaal inzetten know how en expertise

Het kandidierend team bezit een sterke en methodische kennis inzake de opmaak van masterplannen. Inzake masterplanning kan het team hiervoor verwijzen naar het uitwerken van complexe ruimtelijke ontwikkelingsvisies door haar stichtende leden, in binnen-, maar ook in het buitenland.

Wisselwerking, terugkoppeling, resultaatgerichtheid

De beoogde **wisselwerking** wordt geïllustreerd in het schema door de horizontale pijlen. De uitwerking van één bepaald aspect geeft input aan de andere aspecten en omgekeerd.. Deze zal ook sterk beïnvloed worden door het ecologisch en recreatief uitbouwen van de parkzone. Historische ontwikkelingen, waterbouwkunde, recreatie en ecologie zullen door hun interactie met elkaar leiden tot unieke en creatieve oplossingen op maat van deze plek.

Om tot een optimale integratie van alle aspecten te kunnen komen moet er ruimte en tijd voorzien worden om de resultaten uit de diverse onderdelen op elkaar af te stemmen. Zo wordt de meerwaarde die volgt uit de **geïntegreerde benadering** maximaal benut.

De resultaatgerichtheid slaat enerzijds op de **beheersbaarheid van het proces**. Door de continue wisselwerking tussen de verschillende aspecten van de opdracht bestaat het gevaar dat het einddoel niet of niet tijdig wordt bereikt. Daarom wordt er gewerkt binnen een lineair proces waarbinnen de mate van detaillering van het masterplan steeds toeneemt en het aantal vrije variabelen steeds verder zal worden ingeperkt. Hiertoe worden ook een aantal strategische tussentijdse beslissingsmomenten ingebouwd. Anderzijds slaat resultaatgerichtheid ook op het uiteindelijke doel van het masterplan: **het masterplan en het daaruit volgend ruimtelijk uitvoeringsplan zijn instrumenten om op een hoogkwalitatieve wijze de kloof te dichten tussen de planologische visies en juridisch verordenende documenten en de effectieve realisatie**.

Beeldende taal en argumentatie

Kaarten en schetsen zorgen er voor dat de discussies en overlegmomenten op gerichte wijze kunnen gebeuren. Zo zijn we in staat om de verschillende aspecten en scenario's begrijpbaar voor te stellen zodat op een duidelijke en onderbouwde wijze over de meest geschikte inrichting een beslissing kan worden genomen.

Goed voorbereide overlegmomenten

Een duidelijke overlegstructuur en goed ingezette communicatie zijn essentieel bij de uitwerking van dit masterplan, als voorbereiding op de noodzakelijke beleidsbeslissingen. Op de startvergadering worden hierover duidelijke afspraken gemaakt. Tijdens de vergaderingen zetten we het nodige didactische materiaal in (powerpoint, kaarten, schetsen). De conclusies van elk overlegmoment worden duidelijk genotuleerd.

PLAN VAN AANPAK OP HOOFDLIJNEN

2 fasen en 12 Stappen

De opmaak van het masterplan voor de site gebeurt in 2 fasen. In iedere fase zijn er verschillende stappen voorzien. In de onderzoeksstappen en de informatie- en inspraakrondes worden steeds meer bouwstenen aangereikt voor het uitwerken van de gebiedsgerichte visie, de scenario's, het masterplan en het actieprogramma

In de 2 fasen onderscheiden we 12 stappen

Fase 1 Analyse & SWOT

Stap 1: Onderzoeken van diverse aspecten

- Omgevingsanalyse
- Planningscontext
- Specifieke milieu-aspecten
- Industriële archeologie
- Programma

Stap 2: Aanzet van gebiedsgerichte visie

Stap 3: SWOT-analyse op basis van deze aanzet

Stap 4: Consultatieronde

Stap 5: Eventueel bijkomend onderzoek naar nieuwe of uitbreiding van bestaande aspecten

Stap 6: Vastleggen harde randvoorwaarden

Finaliteit: Synthesedocument 'Startnota'

Fase 2 Gebiedsgerichte visie & scenario's

Stap 7: Uitwerken deelvisies en –concepten

Levende stad

- Laagdynamisch groen raamwerk: topografie, hydrografie, ecologie, zachte recreatie, openruimtelandschap, enz.

- Hoogdynamisch rood netwerk: economie met activerend programma, stedelijk landschap met industrieel-archeologische relictten, enz.

Verantwoordelijke stad

- Stromen: verkeers- en vervoersstromen diverse modi, afval, energie, andere milieu-aspecten, enz.

Participerende stad

- Stadsdeel voor iedereen: doelgroepen, sociale interactie en activering

Stap 8: Integreren van deelvisies en –concepten tot 'voorstel gebiedsgerichte visie'

Stap 9: Uitwerken van scenario's als tussenstap naar masterplan

Stap 10: haalbaarheidsmatrix

Stap 11: Informatie- en inspraakronde

Stap 12: Eventuele terugkoppeling naar aspecten, deelvisies en –concepten en scenario's

FINALITEIT: SYNTHESDOCUMENT: ONTWERP MASTERPLAN

OVERLEG EN COMMUNICATIE

Open en doelgerichte benadering

Wij pleiten voor een open en doelgerichte benadering bij de opmaak van het masterplan. In onze visie bestaat het planningsproces uit verschillende sporen die van bij de start op elkaar afgestemd worden: het inhoudelijke ontwerpproces van het masterplan (levende wijk en verantwoordelijke wijk) en het overleg- en communicatiespoor (de participerende wijk).

Nauwe samenwerking met opdrachtgever

Het kandidierend team hanteert voor haar begeleidingsopdrachten de filosofie van een nauwe samenwerking en direct overleg met de opdrachtgever. Om het draagvlak van het masterplan te verhogen letten wij ook steeds nauwgezet op afstemming met de andere betrokken actoren en het houden van voldoende en diepgaande terugkoppelmomenten.

Relevante actoren

De betrokkenheid van alle relevante actoren vertaalt zich in een strategie op drie niveaus:

- Overleg in functie van het inhoudelijk planproces, meer bepaald het onderzoek van de verschillende aspecten, de deelvisies en –concepten, de scenario's, het ontwerp masterplan en de definitieve versie van het masterplan;
 - De toetsing van de kwaliteit van het inhoudelijk planproces met een focus op **duurzaamheidsaspecten**
 - Het verwerven van voldoende **maatschappelijk draagvlak** voor het masterplan door het inpassen van de nodige informatie- en inspraakmomenten met alle betrokken actoren: de gemeente Begijnendijk als opdrachtgever (dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw), college van burgemeester en schepenen, gemeenteraad, gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening), omwonenden en geïnteresseerde burgers, belangrijke spelers in het plangebied
- Op deze wijze bouwen we stap voor stap verder aan een gemeenschappelijk gedragen visie.

Doelgerichte agendering

Op vergadertechnisch vlak streven we hoge efficiëntie na. Daartoe streven we voor elk overlegmoment een doelgerichte agendering na. Vooraf worden de verwachte resultaten (finaliteiten) van de vergadering omschreven. Bijzondere aandacht gaat naar het formuleren van afspraken (tijdens de vergadering en in het verslag) en de opvolging ervan. Dit wordt concreet gemaakt in uitnodigingen, de voorliggende documenten en de verslagen van de vergaderingen.

Documenten

De voorbereidende documenten en finaliteitsdocumenten (startnota, masterplan) worden 2 weken voor het betreffende overlegmoment met stuurgroep aan de opdrachtgever bezorgd in 1 digitaal exemplaar. In de daaropvolgende week gebeurt een terugkoppeling tussen de opdrachtgever en het ontwerpteam. Indien nodig gebeurt nog een aanpassing van de documenten in functie van het overleg. De

definitieve documenten voor het overleg worden uiterlijk 1 week op voorhand (1 digitaal en 5 analoge exemplaren) door het ontwerpteam aan de opdrachtgever bezorgd.

Indien gevraagd door de gemeente wil het kandidierend team deze of andere voorbereidende documenten ook reproduceren tegen kostprijs.

Terugkoppeling naar de opdrachtgever

Het kandidierend team streeft naar een duidelijk mandaat van de deelnemers aan overleg en bepleit aan het einde van elke fase een terugkoppeling naar waar de beslissingsbevoegdheden liggen.

Overlegorganen

We overlopen de verschillende overlegorganen

Werkgroep

Dit informeel overlegorgaan zorgt voor een gestructureerd overleg tussen het kandidierend team en de gemeente Begijnendijk, onze opdrachtgever. Deze overlegmomenten worden niet apart verrekend, maar maken deel uit van de totaalprijs per deel.

De werkgroep komt zoveel samen als zinvol is voor het planproces. Hij bestaat uit een aantal vaste vertegenwoordigers van de administratie, het college en een vaste vertegenwoordiging van het kandidierend team.

De Werkgroep is de stuwende interne motor van het planproces.

Bij overleg van de werkgroep zorgt het kandidierend team voor een digitale uitnodiging, opmaken van de voorbereidende documenten en toelichting met powerpoint (indien zinvol). Na elk overleg maakt het kandidierend team een voortgangsverslag op dat na een bevraging naar opmerkingen eventueel met zichtbare wijzigingen aangepast wordt.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat – naast het ontwerpteam – uit een aantal decision-takers van de betrokken actoren (niet limitatief voorstel):

- Gemeente Begijnendijk (opdrachtgever);
- Provincie Vlaams-Brabant;
- Vlaamse overheid;

Afhankelijk van de agenda kan deze stuurgroep uitgebreid worden met bijkomende decision-takers van andere betrokken partijen.

De stuurgroep bewaakt en stimuleert het beleidsmatig draagvlak van het masterplan.

De offerte voorziet 2 overlegmomenten (1 in eerste fase en 1 in tweede fase) van de stuurgroep.

Buurtvergadering

De uitwerking van een masterplan streeft naar veranderingen in een bestaande situatie....en veranderingen, hoe positief ook bedoeld, roepen steeds weerstand op bij de directe omwonenden, handelaars en bedrijven. Toch wenst het kandidierend team een **positief en constructief overleg** te voeren met de reeds aanwezige bewoners, handelaars en bedrijven in het plangebied om voor de site en de nabije omgeving te komen tot een **masterplan dat ook voor hen een meerwaarde kan bieden** (win-winsituatie).

Daartoe stelt deze offerte voor om de buurt niet enkel bij het ontwerp masterplan te betrekken, maar voorafgaand ook reeds bij de consultatie van de gebiedsgerichte visie. De kennis van deze bewoners, handelaars en bedrijven van het plangebied en zijn dagdagelijkse werking, gekoppeld aan eventuele creatieve ideeën kunnen zo relatief vroeg in het planproces gedetecteerd worden en bij de opmaak van het masterplan meegenomen. De praktijk leert ons bij andere projecten dat door deze buurtvergadering het aantal bezwaren en opmerkingen gevoelig vermindert aangezien alles voor de burgers duidelijker wordt. Voor deze offerte stelt het kandidierend team voor om te werken met **informatie- en inspraakvergadering**. Hierbij zullen we eerst de nodige toelichting geven via een powerpointpresentatie. Vervolgens volgt een zogenaamde **'post it'-ronde** waarbij de burgers hun vragen kunnen ophijsten aan de hand van thema's en plannen. Hierdoor wordt het hypothekeren van de vergadering door één aspect, alsook door de 'hardste roepers' vermeden, en kan iedereen evenwaardig aan bod komen. Tot slot worden deze vragen overlopen en indien mogelijk wordt er op de vergadering reeds een antwoord gegeven.

Er wordt hierbij voorgesteld om te werken met een **moderator** om eventuele discussies in goede banen te leiden en zo tot positieve en constructieve resultaten te komen. Ons team beschikt over ervaren werknemers – die ook worden opgenomen in het projectteam – om deze rol kwalitatief op te nemen.

Communicatie omtrent maatschappelijk relevante stadsprojecten als deze zijn echter geen toegepaste wiskunde. Indien ingeschat wordt dat de voorgestelde formule niet goed zal werken (bijvoorbeeld door voorgaande ervaringen met informatie- en inspraakvergaderingen in de omgeving in het kader van de andere projecten), dan moet er in overleg met de opdrachtgever gezocht worden naar alternatieve communicatievormen met de burgers (bvb. Tentoonstellingsformule, workshop, enz.).

Het kandidierend team voorziet in zijn offerte **1 buurtvergadering, in de tweede fase**.

Bilaterale overlegmomenten

In ieder plangebied zijn er een aantal belangrijke spelers waarmee één of meerdere aparte overlegmomenten aangewezen zijn. Vanuit een eerste ruwe screening van het plangebied zijn mogelijke gesprekspartners bijvoorbeeld de actieve

bedrijven in het plangebied, het OCMW, enz. Daartoe voorziet het team in de eerste fase 2 bilaterale overlegmomenten.

Na opmaak van de gebiedsgerichte visie en bij uitwerking van de scenario's en het ontwerp masterplan kunnen er bepaalde strategische gronden en/of gebouwen of activiteiten zijn, waarbij een bilateraal overleg met de eigenaar of initiator aangewezen is. Daartoe worden door het kandidierend team nogmaals 2 bilaterale overlegmomenten voorzien in de tweede fase.

De gemeente Beveren bepaalt met wie er bilaterale overlegmomenten kunnen doorgaan. We zouden hierbij wel willen vragen dat er bij elk bilateraal overlegmoment een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig kan zijn.

Het team voorziet in zijn offerte 4 bilaterale overlegmomenten doorheen het planproces

Extern duurzaamheidsadvies

Tenslotte suggereert het kandidierend team in haar schema ook nog een 'extern duurzaamheidsadvies' in de tweede fase van de opmaak van het masterplan.

Het ontstaan van dit advies vloeide oorspronkelijk voort uit het recent aanbod voor steden en gemeenten die project- of conceptsubsidies ontvingen voor stadsvernieuwingsprojecten. Deze steden en gemeenten kunnen een beroep doen op een screening van hun plannen door een groep NGO's die elk ervaring hebben op één van de onderwerpen als: energie, toegankelijkheid, mobiliteit... Maar ook andere steden en gemeenten kunnen een beroep doen op **advisering op het gebied van duurzaam wonen en bouwen op wijkniveau**.

Het advies bestaat uit een algemene leidraad opgemaakt door de **werkgroep 'Wonen voor het leven/Levende kernen' van de transitiearena duurzaam wonen en bouwen en de betrokken NGO's**. Vanuit deze invalshoeken zal op basis van een scan aan de hand van hun leidraad een praktijkgerichte adviesnota worden gemaakt met daarin de aandachtspunten, waar nodig verduidelijkt met tips en voorbeelden. Hierbij wordt rekening gehouden met de vragen vanuit de opdrachtgever gesteld bij de presentatie van het project.

In deze opdracht zijn 2 overlegmomenten gepland met de gemeente: bij aanvang van de advisering en nadien ter bespreking van het advies en de nota. De peterorganisatie is verantwoordelijk voor de coördinatie van het advies, de meewerkende organisaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun geleverde werk.

Het advies wordt bezorgd binnen 3 weken na de ontvangst van de gevraagde documenten, tenzij anders afgesproken. Tevens wordt er een afspraak gemaakt met de stad en de peter om dit advies door te spreken.

De kosten voor de ondersteuning, zoals hierboven besproken, bedragen € 4000,- incl BTW en zullen gefactureerd worden bij het overmaken van het advies. **De kosten voor deze externe duurzaamheidsadviezen zijn niet inbegrepen in de offerte van het kandidierend team.**

GEDETAILLEERDE UITWERKING VAN HET PLAN VAN AANPAK

Fase 1 Analyse & SWOT

De opdracht vangt aan met een **startvergadering** van de Werkgroep. Op deze vergadering worden o.a. volgende elementen overlegd:

- Praktische afspraken;
- Concretisering timing op kalender;
- Overlopen aspecten die zullen worden onderzocht + gevraagde informatie hier toe vanwege de opdrachtgever;
- Vastleggen van te voeren bilaterale overlegmomenten met belangrijke spelers in het plangebied;
- Inplannen terreinbezoek met stuurgroep.

Stap 1: Onderzoeken van diverse aspecten

- Omgevingsanalyse: ruimtelijke situatie op macro-, meso- en microschaal, sociale en economische situatie, mobiliteit, natuurlijke en landschappelijke structuur, enz.;
- Planningscontext: ruimtelijke structuurplannen, mobiliteitsplannen en andere relevante beleidsvisies, plannen van aanleg en andere bestemmingsplannen, enz.;
- Specifieke milieu-aspecten: bodemverontreiniging, waterkwaliteit Molenbeek, totaalrioleringsplan (TRP) & lozingspunten, stand van zaken afkoppeling hemelwater Molenbeek, enz.

• Industriële archeologie: analyse en waardering van industrieel-archeologische relicten

Aan de uiteindelijke herbestemming van al dan niet beschermd industrieel erfgoed gaat uitgebreid onderzoek vooraf. Via bouwhistorisch onderzoek (oude kaarten, plannen, foto's, archiefstukken ...) wordt de evolutie van de site in kaart gebracht en aangevuld met onderzoek van bouwsporen ter plaatse, om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de site en haar werking. In deze fase worden de historisch waardevolle elementen geïnventariseerd. Daarnaast wordt een gedetailleerde diagnosenota opgemaakt van de bouwfysische toestand ter plaatse. De analyse van deze invalshoeken, getoetst aan de economische haalbaarheid en het programma voor de site, leidt tot een gefundeerd voorstel over welke elementen te behouden, te restaureren of eventueel te slopen zijn.

- Programma: programmanoden en wensen op stedelijk en sdasdeelniveau, specifieke aandacht voor complementariteit met andere lopende stadsprojecten.

Stap 2: Aanzet van gebiedsgerichte visie

De voorliggende offerte biedt een aantal aandachtspunten die aanzetten zullen vormen voor een eerste aanzet tot gebiedsgerichte visie. Deze zal – op basis van

de resultaten van de inventarisatie – verder uitgewerkt worden. Hierbij worden niet alleen ruimtelijke aspecten in ogenschouw genomen, maar ook – weliswaar nog summier – milieuaspecten en financiële aspecten.

Stap 3: SWOT-analyse

Een **SWOT-analyse** (sterktes-zwaktes-opportunities-gevaars) kan maar gebeuren uitgaande van een eerste aanzet van visie met een aantal denksporen ten aanzien van de deelsites. De in de analyse aangereikte informatie geeft hierbij richting aan deze denksporen.

Doel van deze SWOT-analyse is een duidelijk beeld te krijgen van de kwaliteiten en knelpunten met betrekking tot site, alsook de potenties en gevaren op korte en lange termijn.

Stap 4: Consultatieronde naar de stuurgroep toe.

Stap 5: Nieuwe informatie uit deze consultatieronde kan leiden tot eventueel bijkomend onderzoek naar nieuwe of uitbreiding van bestaande aspecten

Stap 6: Vastleggen harde randvoorwaarden

Op basis van voorgaande analyse en overleg zullen er **harde randvoorwaarden** zijn waaraan de gebiedsgerichte visie en elk scenario (zie fase 2) zullen moeten voldoen. Deze harde randvoorwaarden kunnen zich op diverse vlakken manifesteren: ruimtelijk, op milieuvlak (bvb. minimaal te handhaven ecologische waarden, randvoorwaarden ten aanzien van de overstromingsproblematiek, enz.) of zelfs op financieel vlak (bvb. beperkingen door andere lopende stadsprojecten inzake programma of inbreng publieke overheden);

Als finaliteit van de eerste fase worden alle verzamelde gegevens gesynthetiseerd in een **startnota** die dan voorgelegd wordt aan de opdrachtgever. Als deze akkoord kan gaan met deze startnota kan de tweede fase aangevat worden.

Deze startnota is **geen statische informatie**, maar een dynamisch gegeven. In de volgende fasen kan bijvoorbeeld blijken dat er terugkoppelingen nodig zijn naar bepaalde aspecten die ook weer een wijziging van de analyse, de SWOT en/of de harde randvoorwaarden met zich mee kunnen brengen.

In deze fase zijn in de offerte van het kandidierend team volgende **overlegmomenten** inbegrepen:

- 1 x stuurgroep
- 2 x bilaterale overlegmomenten

Fase 2 Gebiedsgerichte visie & scenario's

Stap 7: Uitwerken deelvisies en -concepten

Op basis van de startnota wordt deze fase gestart met het onderzoeken door het kandidierend team van deelvisies en -concepten. Hierbij wordt er voorgesteld

om deze deelconcepten te formuleren aan de hand van kader gevormd door het **Ecopolismodel van Tjallingii**:

Levende stad

- Deelvisie en –concepten rond het **laagdynamisch groen raamwerk**: dit behandelt thema's als topografie, hydrografie, ecologie, zachte recreatie, openruimtelandschap, extensief activerend programma voor beide deelsites, enz. De ruggengraat in het plangebied van dit groene raamwerk zal ongetwijfeld gevormd worden door het binnengebied van het Gravenplein.
- Deelvisie en –concepten rond het **hoogdynamisch rood netwerk**: dit behandelt thema's als de economie met het intensief activerend programma voor beide deelsites, stedelijk landschap met speciale aandacht voor het omgaan met de waardevolle industrieel-archeologische relicten, enz. De ruggengraat in het plangebied van dit rood netwerk zal ongetwijfeld gevormd worden door de gemeentekern, de N70 en de Gravendreef. Nogmaals wordt gewezen op het belang van complementariteit tussen de bestaande projecten en de nieuwe ontwikkelingen.

Specifieke aandacht dient hierbij ook te gaan naar de overgang tussen beide, aangezien hiermee ook de grens van het stedelijk gebied vorm gegeven zal worden;

Verantwoordelijke stad

Deze deelvisie en –concepten richten zich op de **stromen** die deze ontwikkeling genereert:

- **verkeers- en vervoersstromen**: hierbij worden de diverse vervoersmodi belicht; auto- en vrachtverkeer, openbaar vervoer en langzaamverkeerverbindingen. Voor deze laatste zal speciale aandacht besteed worden aan het linken van het denser bebouwd stedelijk weefsel met de nabijgelegen open ruimte (de lobben) in het algemeen en de binnenhoven in het bijzonder.
- **water**: gaat over de rollen die het watersysteem op site kan opnemen: afvoeren hemelwater, voorkomen van wateroverlast, ruggengraat ecologisch systeem, lineair landschapselement, temperatuurregulator, attractief recreatief element, enz;
- **energiestromen**: is het mogelijk om een deel van de noodzakelijke energie voor het project zelf te genereren?
- **afval**: kunnen we de afvalstromen die op beide deelsites en in extenso in het gehele oostelijke stadsdeel niet indijken door bepaalde maatregelen op dit niveau?

Voor verkeer en water is er hieromtrent reeds een vrij grote traditie bij masterplanning. Vanuit een versterkt **duurzaamheidsstreven** komen daar nu meer en meer ook energie en afval bij. Belangrijk bij deze elementen is het langetermijnperspectief van het masterplan.

Participerende stad

In deze deelvisie en –concepten wordt gefocust op de gebruikers van deelsites:

- Zijn er bepaalde interessante initiatieven voor de deelsites?
- Zijn er bepaalde acties van het masterplan die samen met de buurt kunnen gerealiseerd worden?

Uit deze elementen zullen waarschijnlijk nog een aantal bilaterale overlegmomenten voortvloeien die de deelvisies en –concepten nog beter kunnen richten;

De algemene doelstelling moet zijn om stap na stap te bouwen aan een kwalitatieve leefrijke omgeving voor de huidige en de toekomstige bewoners én een vruchtbare plek voor gemeentelijke activiteiten en initiatieven.

Stap 8: Integreren van deelvisies en –concepten tot 'voorstel gebiedsgerichte visie'

In de verschillende deelvisies en –concepten zullen een aantal vlot haalbare en minder haalbare elementen terug te vinden zijn, een aantal elementen die op korte termijn en een aantal elementen die op lange termijn zullen gerealiseerd kunnen worden.

Hieruit wordt synthetiserend een voorstel van '**gebiedsgerichte visie**' gededuceerd

Stap 9: Uitwerken van scenario's als tussenstap naar masterplan Uitwerken scenario's

Op basis van de gebiedsgerichte visie zullen we via het uitwerken van minimaal 3 verschillende scenario's deze visie meer concreet vorm geven. In elk scenario zal steeds een belangrijk aandachtspunt benadrukt worden dat in het planproces naar boven is gekomen.

Stap 10: Haalbaarheidsonderzoek

Elk van de scenario's wordt aan een haalbaarheidsonderzoek onderworpen:

- Financiële haalbaarheid: grootte orde kostenplaatje van de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen (kosten) gekoppeld aan onderzoek naar mogelijke financieringsbronnen (baten);

Kostprijsanalyse

De kostprijsanalyse gebeurt door het opmaken van een kostenoverzicht per scenario, waarbij de investeringskosten worden ingeschat. Onder meer worden volgende elementen in rekening gebracht:

- aankoopkosten grond en/of gebouwen
 - bouwrijp maken of eventuele sloopkosten
 - de eigenlijke bouw- of verbouwingskosten
 - bijkomende kosten (erelonen, verzekeringen, eventuele tijdelijke huisvesting, nutsvoorzieningen, ...)
 - voorziening onvoorziene kosten
 - prijsindexering over een bepaalde tijdshorizon
 - diverse kosten zoals waardering bestaande gebouwen (bij eventuele verkoop, ...), financieringskosten, eventuele opbrengsten bijkomende ontwikkelingen, ...
- Bouwkosten worden vanuit de ervaring van het kandidierend team ingeschat op basis van onze referentiedatabank met kostprijzen per m² van projecten van diverse aard.

De overige kosten kunnen door het kandidierend team eveneens op basis van beschikbare marktinformatie worden ingeschat, doch worden eveneens overlegd

met de opdrachtgever.

De kostprijsanalyse per locatie, met bijhorende inplantings- en volumeschetsen, worden onder de vorm van een rapport aan de opdrachtgever overgemaakt.

Kosten-batenanalyse

In nauw overleg met de opdrachtgever worden de verschillende scenario's evenals de verschillende kostprijsanalyses per scenario naast elkaar gelegd.

Dit laat toe de kostprijsverschillen af te wegen tegenover de kwaliteiten van de diverse scenario's. Het kandidierend team biedt aldus ondersteuning bij de besluitvorming.

- **Maatschappelijke haalbaarheid**: welk scenario heeft het grootste maatschappelijke draagvlak.
- **Haalbaarheid op milieuvlak**: welk scenario is vanuit milieuoogpunt het meest wenselijke, welke milderende maatregelen zijn mogelijk om de diverse scenario's vanuit milieuoogpunt beter aanvaardbaar te maken en wat is de haalbaarheid van deze milderende maatregelen, enz. :

Hierbij wordt ook gedacht aan de aandachtspunten uit de 'visie op de opdracht' met betrekking tot het werken met een langetermijnvisie en het definiëren van deelprojecten.

Door te werken met een haalbaarheidsmatrix zal op overzichtelijke wijze duidelijk worden welk scenario het meest aangewezen is om verder uit te werken als masterplan. In deze matrix worden de scenario's aan de hand van diverse criteria beoordeeld. Door te werken met een kleurenschaal wordt visueel snel duidelijk welke scenario's algemeen goed scoren en welke slecht. Per criterium wordt ook de beoordeling kort aangegeven.

Stap 11: Informatie- en inspraakronde

De gebiedsgerichte visie en de uitgewerkte scenario's zullen vervolgens ter consultatie voorgelegd worden aan de stuurgroep en een buurtvergadering.

Indien de opdrachtgever dit wenst kunnen deze documenten ook voorgelegd worden voor een extern duurzaamheidsadvies.

Stap 12: Eventuele terugkoppeling naar aspecten, deelvisies en –concepten en scenario's

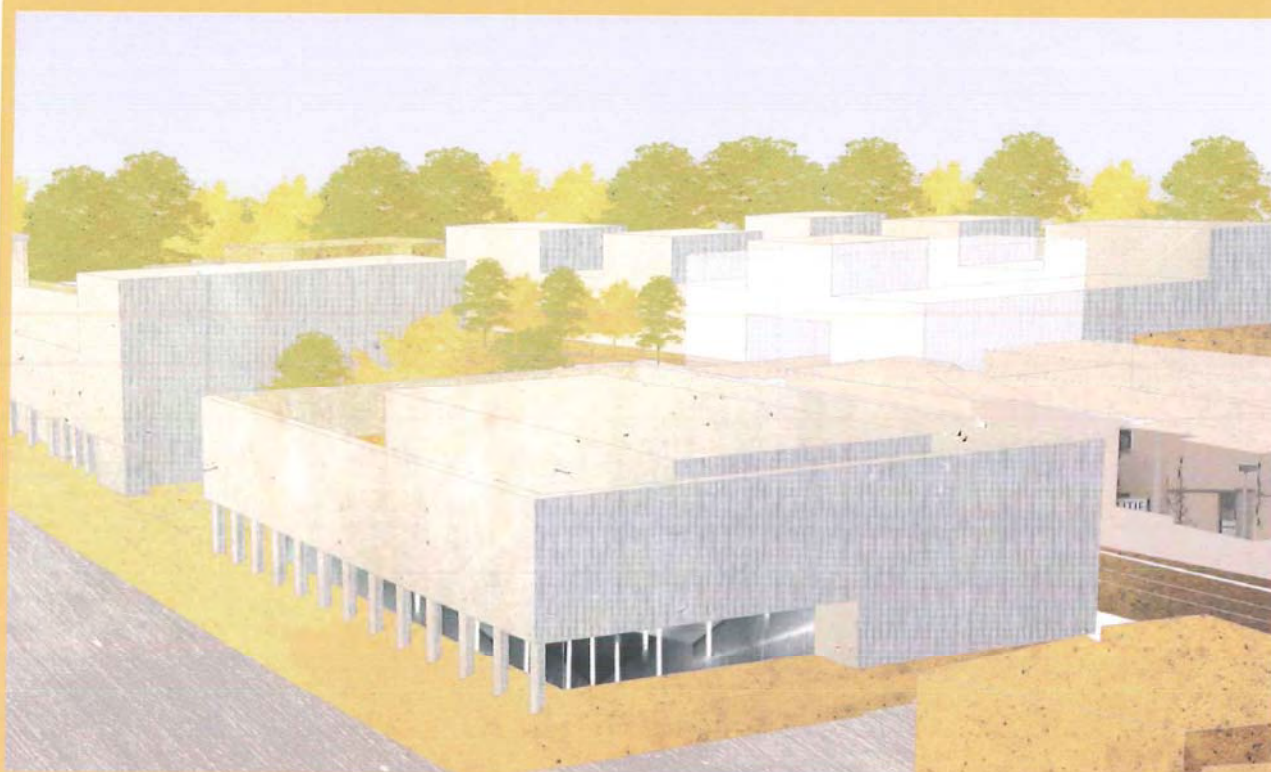
Op basis van de aangeleverde opmerkingen gebeurt er een eventuele terugkoppeling naar aspecten, deelvisies en –concepten en scenario's.

Als finaliteit van deze tweede fase worden alle verzamelde gegevens gesynthetiseerd in het synthesesdocument: '**ontwerp masterplan**'.

In de tweede fase zijn in de offerte van het kandidierend team volgende **overlegmomenten** inbegrepen:

- 1 x stuurgroep
- 1 x buurtvergadering
- 2 x bilaterale overlegmomenten

Een eventueel extern duurzaamheidsadvies is niet inbegrepen.



Politiegebouw Gravendreef Beveren Uitbreiding en nieuwbouw

Kandidatuurstelling 14 | 2007 : de volledige studieopdracht voor de verbouwing en uitbreiding van de politiekazerne in Beveren

VOLUME 2
10 NOVEMBER 2008

001407 B

Een van de belangrijkste kwaliteiten van een nieuw politiegebouw is een optimaal functioneren op de langere termijn. Het nieuwe politiecomplex voor Beveren en deelgemeentes mag niet over 10 jaar verouderd zijn; het moet integendeel een lange-termijn orde en flexibiliteit omvatten.

Ons voorstel gaat dan ook uit van een zo logisch, eenvoudig, ruim and flexibel mogelijk gebouw.

Bovendien willen de huidige twijfel omtrent de mogelijke toekomst van het politiegebouw als een renovatie, een nieuwbouw, dan wel een onderdeel van een groter gebouw, willen gebruiken als een voordeel om in feite een ideaal politiegebouw te ontwerpen, dat los kan staan van context, locatie, en puur intern een vorm van operationele perfectie kan bereiken. We zullen vervolgens nagaan welke locatie in het masterplan het best geschikt is voor de 'ideaal politiegebouw'.

Inhoud

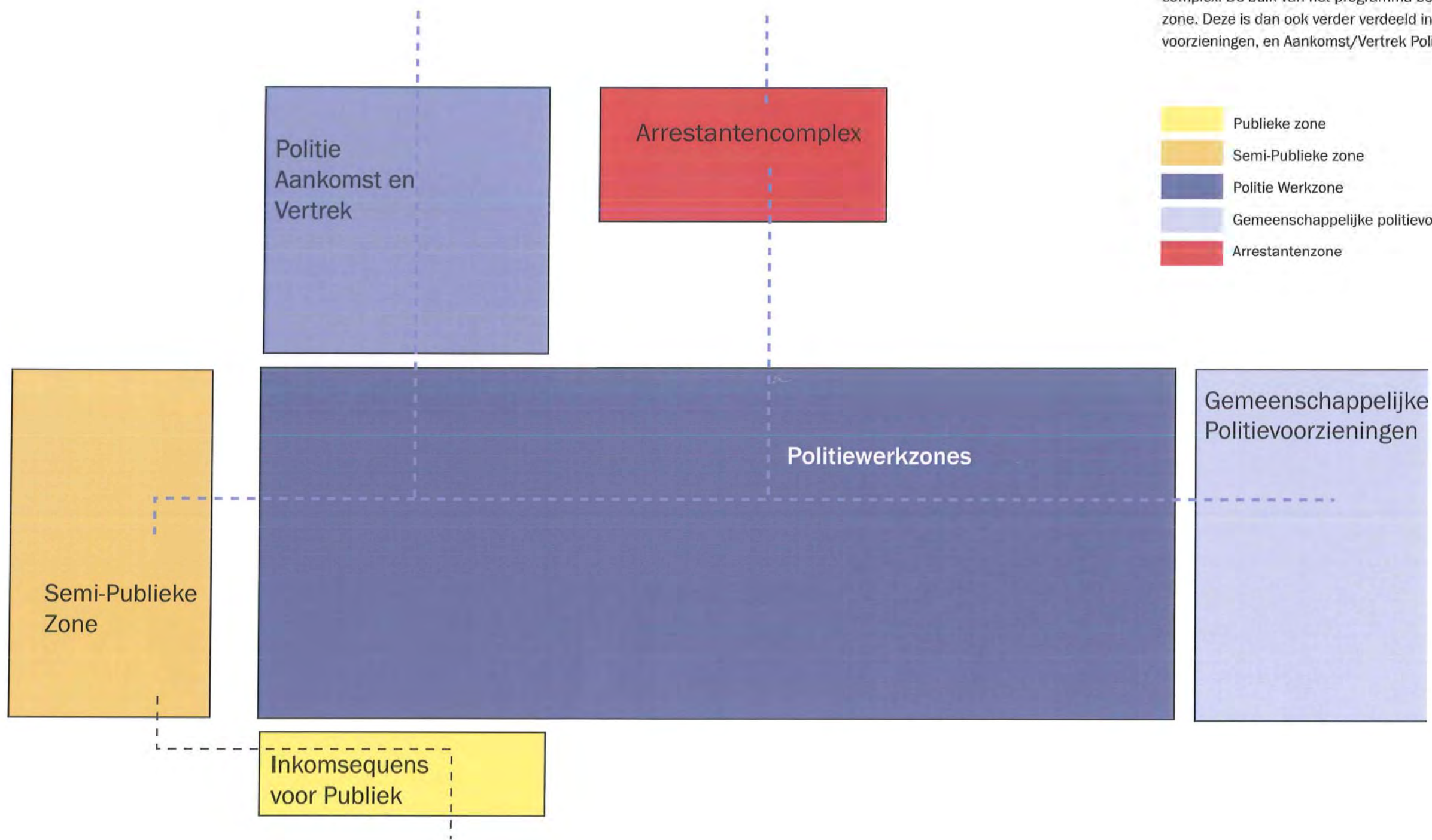
1. Programma analyse en vertaling
2. Relatieschema's & ARCHITECTURALE DEFINITIES
3. Evaluatie bestaand gebouw
4. De ideale versie van het gebouw
5. De minimale versie van het gebouw
6. Varianten en kostprijs
7. Aanpak, planning, ereloon

1 PROGRAMMA: ANALYSE & VERTALING

De constructie van een ideaal politiegebouw gebeurt in eerste instantie op basis van een nauwkeurige analyse van de programmavereisten.

We hebben een programma opgesteld dat het eisenpakket gesteld door de korpschef en het Bevers bestuur afweegt ten opzichte van het federaal normenhandboek.

Op basis daarvan komen we tot het volgende organigram. We onderscheiden hierbij 4 algemene zones, gebaseerd op de veiligheidsvereisten: de inkomsequens publiek, de semi-publieke zone, de politionele zone, en het arrestantencomplex. De bulk van het programma bevindt zich uiteraard in de politionele zone. Deze is dan ook verder verdeeld in: Politiewerkzones, Gemeenschappelijke voorzieningen, en Aankomst/Vertrek Politie.



PROGRAMMA VAN EISEN

Uitwerking van elk van de onderdelen zowel quantitief (vierkante meters) als kwalitatief (onderlinge relaties) levert verschillende resultaten.

Eerst en vooral toont een berekening van de vierkante meters aan dat de Politie Beveren een gebouw nodig heeft van ong. 4100m2. Ter vergelijking; het bestaande gebouw meet 1980m2.

Dit kan meer lijken dan de opdrachtgever zelf voor ogen had. Niettemin stemt het overeen (en overschrijdt dus niet) met de eis van het federaal normenhandboek

politie, dat een bruto 30m2/medewerker beschrijft. De op korte termijn voorziene bestaafing voor de politie beveren bedraagt 128 medewerkers. Het gebouw dient echter duurzaam te zijn, en op langere termijn te functioneren. We stellen voor om het te voorzien op een toekomstige bestaafing van 137 medewerkers, of een aangroei van 15%. Op dat ogenblik is 137medewerkersx30m2 een totaal van 4100m2.

Deze maat is dus niet overdreven. Bovendien bevat het nieuwe plan, binnen deze oppervlakte, ook een grote theoriezaal (voor 80 man).

119 medewerkers +15%
= 137 medewerkers

137 medewerkers x30m2
= 4100m2!!!

		m²
NIVO 0	PUBLIEKE ZONE	
	Accreditatiesas	40 m²
	Wachtruimte	45 m²
	Sanitair publiek (andersvaliden)	- m²
	Sanitair publiek (m en v)	17 m²
	SEMI-PUBLIEKE ZONE	m²
	Onthaalruimte / Balie / Dispatch lokaal	28 m²
	Verhoorlokalen (bij onthaalgebeuren) 4 + 1 grotere	55 m²
	Wachtruimte	211 m²
	Planton (loketfunctie)	74 m²
S	Dienst ontvangst	- incl
	Administratief secretariaat (paspoorten, etc...)	- incl
	POLITIE ZONE	
	Lokaal Korpschef (HCP Mares) (vergaderuimte inbegrepen)	40 m²
	Lokaal secretariaat korpschef (eerste medewerker 15m2, meer medewerkers +10m2)	20 m²
	POLITIE AANKOMST & VERTREK	
	Inkomsas	40 m²
	Kleedkamers	340 m²
	Douches	- incl
	Droogkamer	- incl
	Sanitair	- incl
	Wapenkamer	57 m²
	POLITIE PERMANENTE VORMING	
	Theoriezaal	123 m²
	Berging/Opslagruimte/Technische lokalen	46 m²
	Circulatie	125 m²
	Lift	-

- Publieke zone
- Semi-Publieke zone
- Politie Werkzone
- Gemeenschappelijke politievoorzieningen
- Arrestantenzone

POLITIEWERKZONES

EERSTELIJNPOLITIEZORG

Interventie Afdeling A (CP Vandevelde)	
Diensthofd	
Redactielokaal	125 m²
Diefstallen Team 1	
Diefstallen Team 2	
Drugs Team 3	
Verkeer Team 4	
Wijkwerking en Verkeer Afdeling B (CP Kennes)	
Diensthofd wijkteam incl. kleine vergaderhoek	
Redactielokaal	125 m²
Lokaal wijkteam (10m2 per personeelslid voor 2/3 van het personeel)	
Lokaal wijkteam deelgemeenten	
Straatagenten	
Vergaderlokalen (4)	90 m²

ONDERSTEUNING

Operationele ondersteuning	
Lokale recherche	
Diensthofd (CP Boons)	
Redactielokaal	125 m²
Sociale Dienst	
Diensthofd (CP Smet)	
Redactielokaal	125 m²
Werkruimte voor 8 personeelsleden	
Vergaderlokalen	30 m²
Lokaal slachtofferopvang	22.5 m²
Verhoorlokalen voor confrontatie / Line-up room	30 m²
Verhoorlokalen (sparte ruimten) - 4	60 m²
Video-verhoorlokaal	-
Ruimte voor specifieke in beslag genomen materiaal (klein lokaal)	14 m²
Ruimte voor Technische en wetenschappelijke politie (vingerafdrukken, foto's, beelden, cameraopnames, laptop, BOM-wetgeving)	15 m²
Beleid en Beheer	
Diensthofd (Van den bossche)	
Redactielokaal	125 m²
AFD> Beleidsondersteuning / HR	
AFD> APO	
AFD> Informatica (systeembeheer)	
AFD> Adm. Secretariaat (lokelfunctie)	
Economaat	
Administratieve en technische ondersteuning	125 m²
Diensthofd (De Jonghe)	
Technische dienst	
Poetsdienst	
Berging Kuismateriaal	20 m²
Berging/Opslagruimte/Technische lokalen	15 m²
Circulatie / Ontmoetingszones	217 m²
Sanitair	28 m²
Patio - Vide	87 m²

GEMEENSCHAPPELIJKE POLITIEVOORZIENINGEN

Cafetaria - Briefing room	134 m²
Munitiekamer	63 m²
Kopieerruimte	
Archief (passief 2m2 per medewerker) - verspreid over gebouw	
Sanitair	28 m²
Berging/Opslagruimte/Technische lokalen	105 m²
Circulatie	67 m²
Patio - Vide	87 m²

ARRESTANTENZONE

Cellencomplex	154 m²
SAS voor cellencomplex (Geheel van 5 cellen)	- m²
Politiecel (2x 4 eenpersoonscellen)	- m²
Collectieve bewaarcel (2 groepscellen)	- m²
Wachtcel (uit zicht van publiek, in onmiddellijke omgeving verhoorcellen)	- m²
Sanitair	18 m²
Voertuigensas	110 m²

POLITIEZONE

Technisch lokaal (fouillie, foto's vingerafdrukken)	35 m²
Ruimte voor Technische en wetenschappelijke politie (vingerafdrukken, foto's, beelden, cameraopnames, laptop, BOM-wetgeving)	
EHBO	21 m²
Lokaal adem -en bloedafnametest	
Opslagruimte voor specifieke in beslag genomen materiaal	50 m²
Berging/Opslagruimte/Technische lokalen	50 m²
Circulatie / multifunctionele ruimte	75 m²

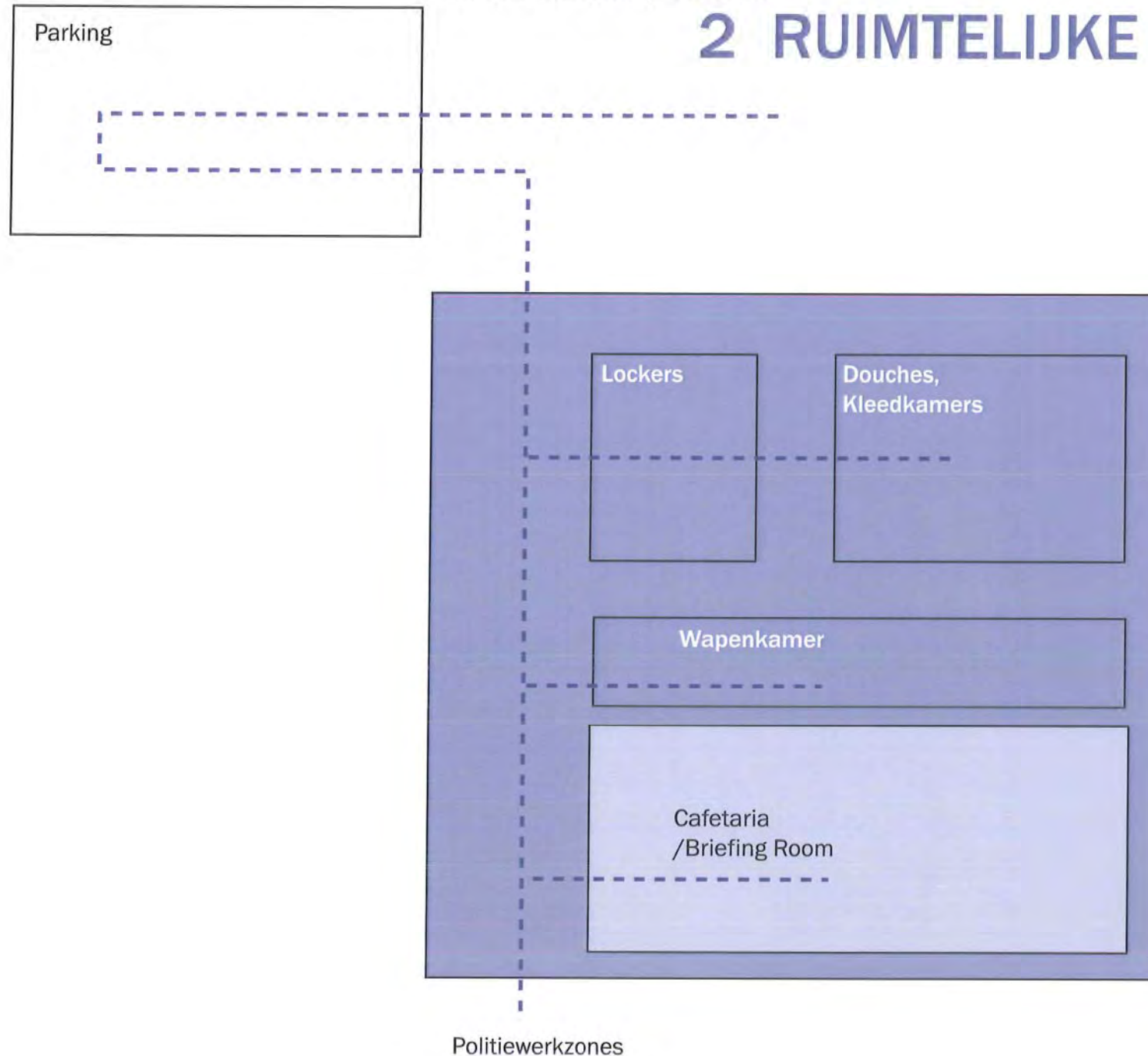
LOGISTIEK COMPLEX

Garages dienstvoertuigen: 30 plaatsen
Lokaal inbeslaggenomen (brom)fietsen
Fietsenstalling Dienstfiets en Privefiets

TOTALE OPPERVLAKTE 3637 m²

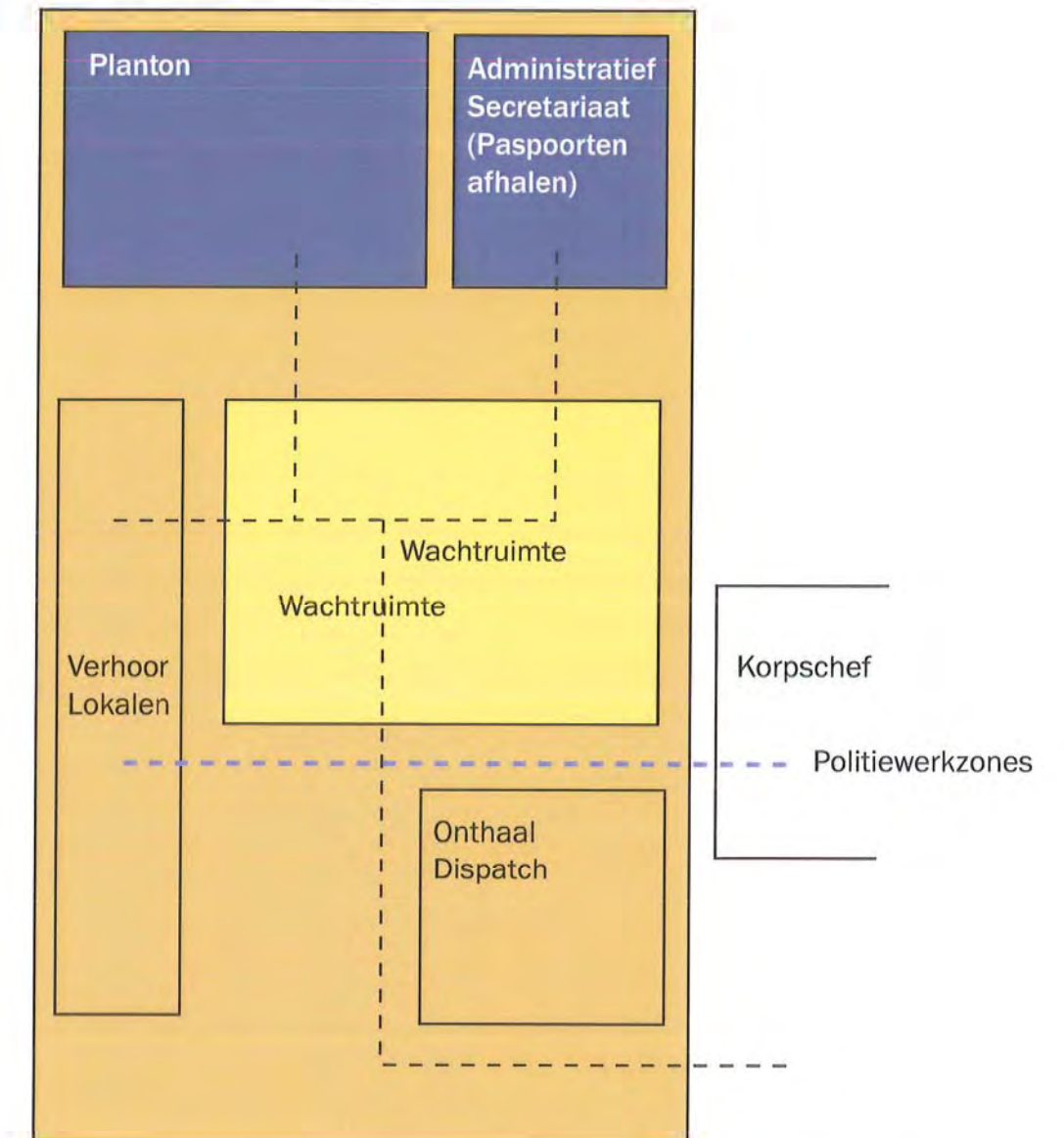
Politie Aankom/Vertrek

2 RUIMTELIJKE RELATIES



Als we dan elk onderdeel in meer detail gaan bekijken, ontdekken we dat de volgende intrinsieke ruimtelijke relaties essentieel zijn voor het goed functioneren.

Semi-Publieke Zone



Inkom sequens politie.

Deze inkom sequens gaat ervan uit dat agenten en medewerkers bij het arriveren hun eigen auto parkeren in de beveiligde zone van de ondergrondse garage, voorzien in het masterplan. Als door faseringsbeslissingen het gebouw voor de parking klaar is, kan er een tijdelijk parkeerterrein voorzien worden voor persoonlijke en dienstvoertuigen.

De agenten en medewerkers arriveren via de beveiligde dienstlift/diensttrap op het voorplein (of atrium in variant 2) tussen het politiegebouw en het administratief centrum.

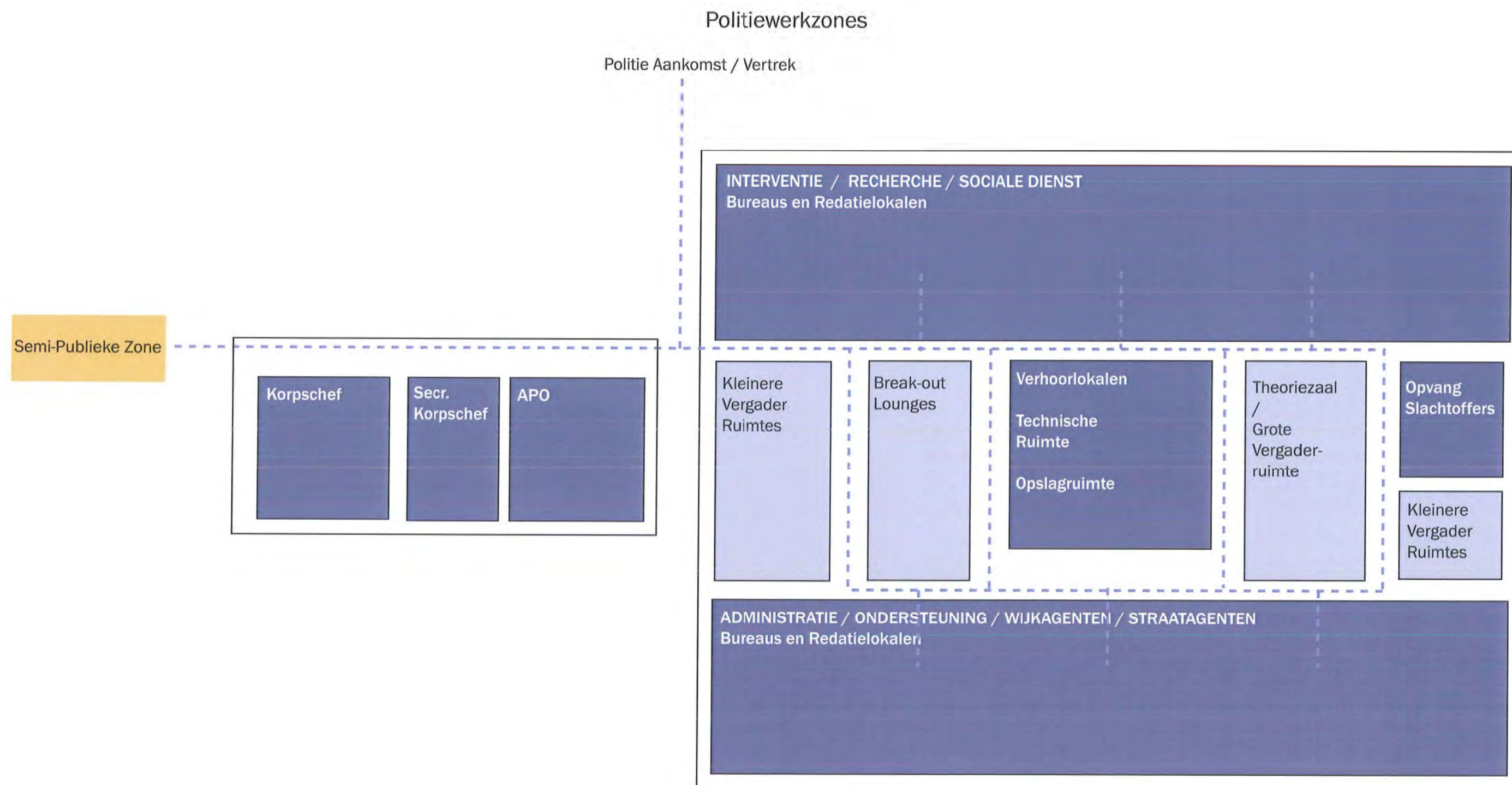
Vandaar betreden ze de diensttoegang. Eens binnen, komen ze eerst langs de lockers, douches en kleedkamers, vervolgens langs de wapenkamer. Daarna gaan ze ofwel naar de cafetaria, ofwel naar de politiewerkzones, ofwel naar de semipublieke zone, ofwel naar de theoriezaal. Al deze functies liggen in het onmiddellijk bereik.

Semi-Publieke Zone

Het publiek passeert eerst door een toegangsas met sanitaire faciliteiten. Eens voorbij de sas, arriveert de inwoner van Beveren bij het centrale onthaal, dat meteen ook de meldkamer en dispatch bevat. Hier is een controlepunt. Eens hier

voorbij, kan hij/zij plaatsnemen in de wachtruimte; of onmiddellijk naar de planton of het administratief secretariaat gaan. De wachtruimte baadt in natuurlijk licht onder een atrium, dat de indruk wekt van een toegankelijke, vriendelijke administratie. Hier wacht de inwoner op een agent die een gesprek met hem/haar kan voeren in een van de aparte vergaderkamers (verhoorlokalen) die grenzen aan de wachtruimte.

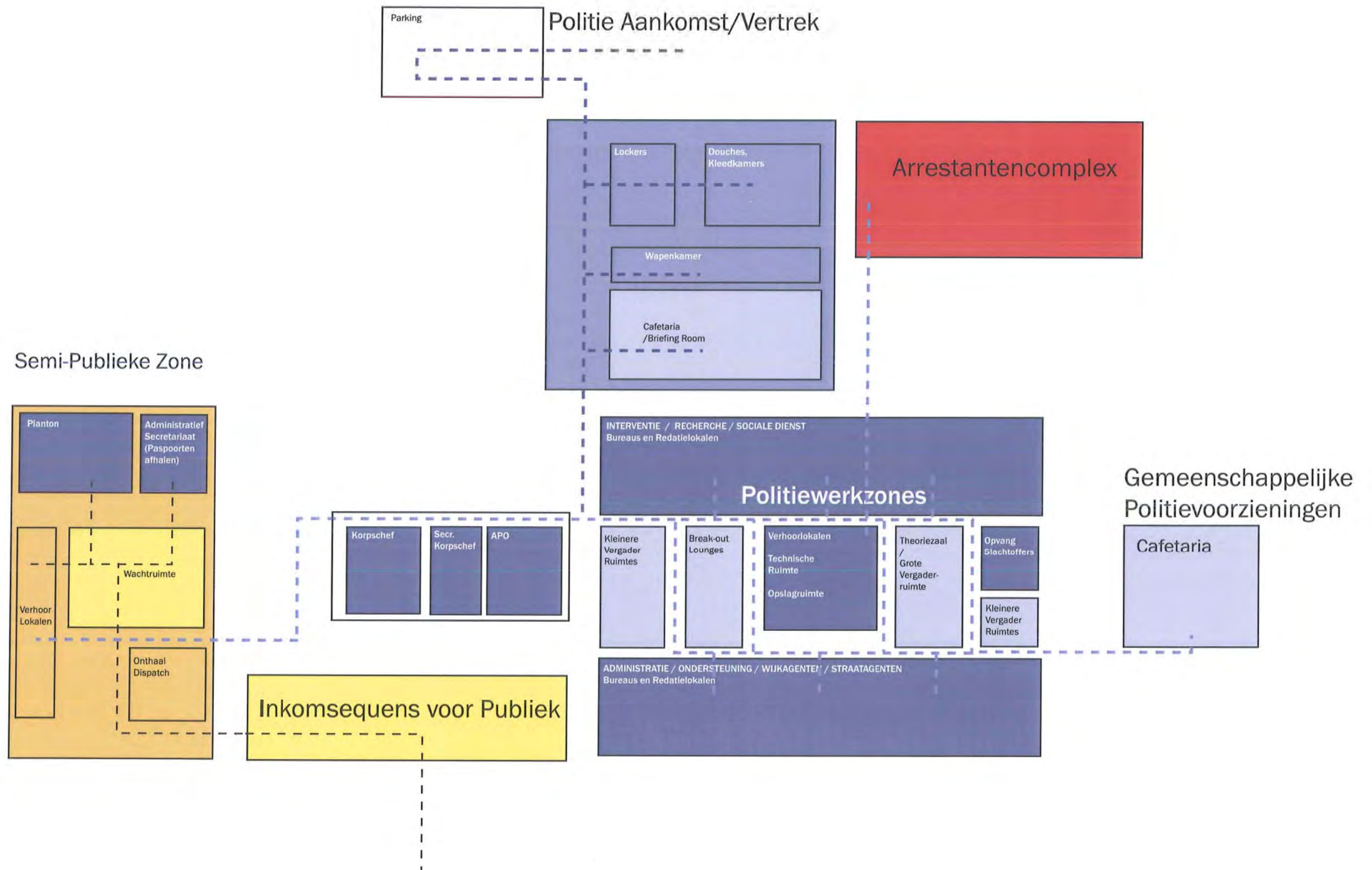
De korpschef zit vlakbij, aan de andere kant, voorbij het tweede controlepunt (van de semipublieke zone naar de politionele zone).

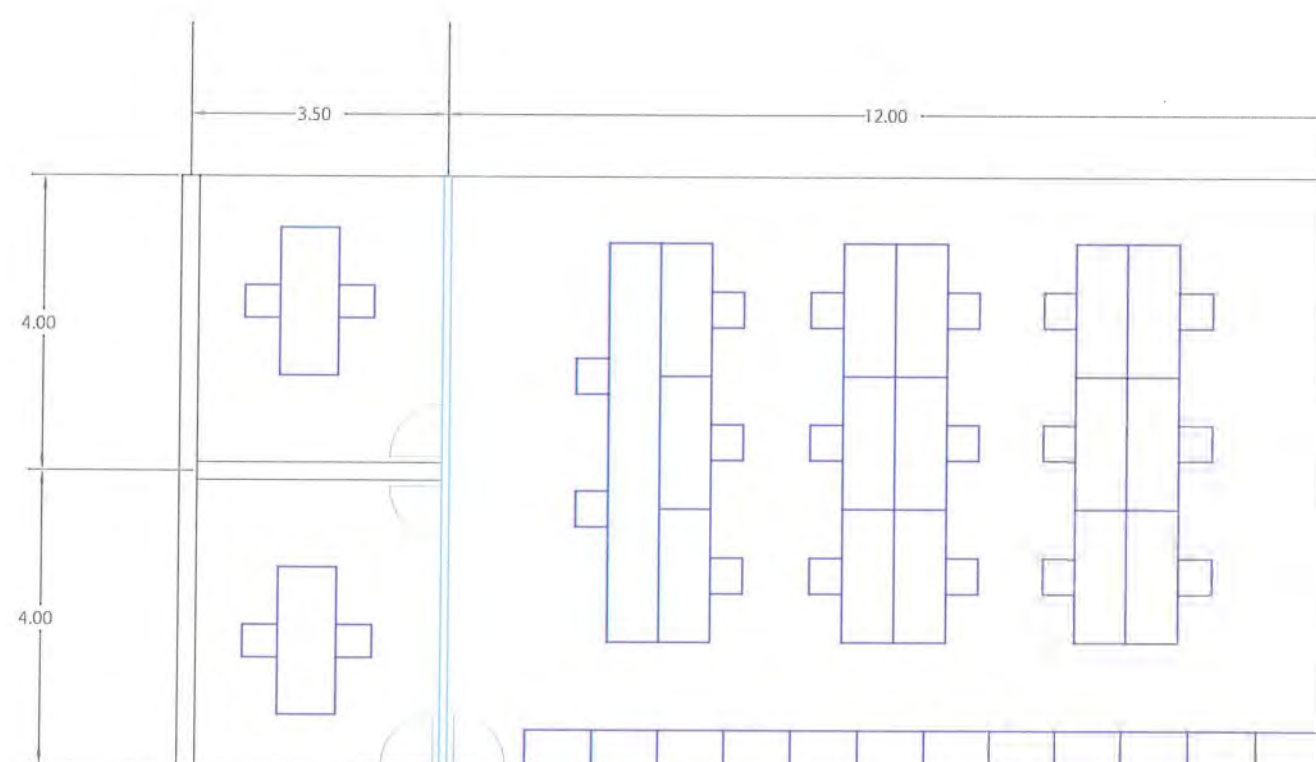


Basisregimentatie voor politionele zones

De politionele zone organiseert alle werkruimtes en burelen in elkaars nabijheid. Ze zijn gegroepeerd rond de gemeenschappelijke functies: vergaderruimtes, de theoriezaal, lounges, technische ruimtes, etc. Binnen deze gemeenschappelijke zone, maar aan de zijde van de recherche en sociale dienst, bevinden zich ook

extra verhoorlokalen, en, een eind daarvan verwijderd, een opvangruimte voor slachtoffers/minderjarigen. Ook een ruimte voor technische gespecialiseerde onderzoeksapparatuur en een lokaal voor geconfiscieerde goederen bevindt zich hier. Beide functies zijn ook nog eens aanwezig in de kelder, bij het arrestanten-complex.





Het 'redactiekamer' principe

Vermits veel van de medewerkers in shifts werken, lijkt het zeer logisch om te werken met een 'clean desk policy'. Dat betekent dat medewerkers zich niet helemaal in-nestelen op 'hun' bureau, maar eerder werken op bureaus of werkstation (op lange termijn, laptops?), onder supervisie van hun overste en de dienstoverste.

Dit werkprincipe kan doorgetrokken worden voor alle diensten, en leidt tot een extreem flexibele ruimte: een soort 'redactielokaal'. Deze ruimte is 6 maal aanwezig, en heeft telkens dezelfde omvang. Groei, verandering, en wijziging van de inrichting wordt dan ook bijzonder eenvoudig.

De 'redactiekamer' heeft de volgende logica's: plaats voor 12-15 medewerkers. Elk heeft ook een eigen kastruimte voor dossiers; elk krijgt voldoende daglicht en zicht. Elke redactiekamer geeft uit op twee aangrenzende lokalen, waar de dienstoverste een eigen bureau heeft.

3 EVALUATIE BESTAAND GEBOUW

Keuzes voor nieuwbouw, renovatie of vernieuwbouw



3. Evaluatie bestaand gebouw en keuzes voor nieuwbouw, renovatie of vernieuwbouw

Een evaluatie van het bestaande gebouw toont aan dat dit niet aansluit bij de logische, programmatische eisen gesteld aan een hedendaagse politieorganisatie. Bovendien laat de gebrekkige flexibiliteit, en het inefficiënte energiebeheer te wensen over.

Haar gefragmenteerde ruimtes zorgen voor blijvende inefficiënties op de langere termijn. Niettemin is het mogelijk een degelijke nieuwbouw van ong. 2000m² eraan toe te voegen.

Daarom stellen we in eerste instantie de volgende opties voor;

OPTIE 1.

zeer radicale renovatie van het bestaande gebouw

OPTIE 2.

nieuwbouw op andere locatie

OPTIE 3.

minimale verbouwing van het bestaande gebouw, met toevoeging van 2000m² nieuwbouw.

Opties 1 en 2 zitten wat betreft kost voor de bouwwerken, in een gelijkaardige vork (zie raming), en zal in een bescheiden uitwerking rond de 4 miljoen kosten. Optie 3, de minimale verbouwing, hebben we tot nog toe minder ver uitgewerkt, maar zal wat betreft bouwkost minimaal 3,1 miljoen EURO kosten.

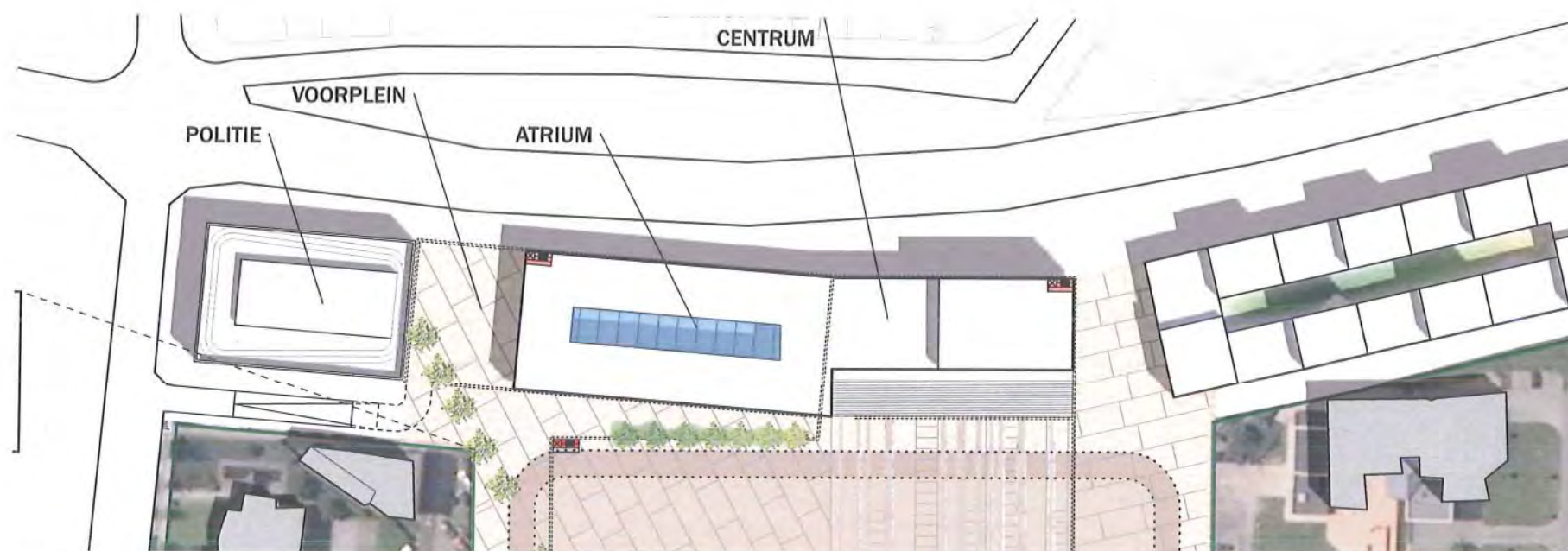


4 DE IDEALE VERSIE VAN HET GEBOUW

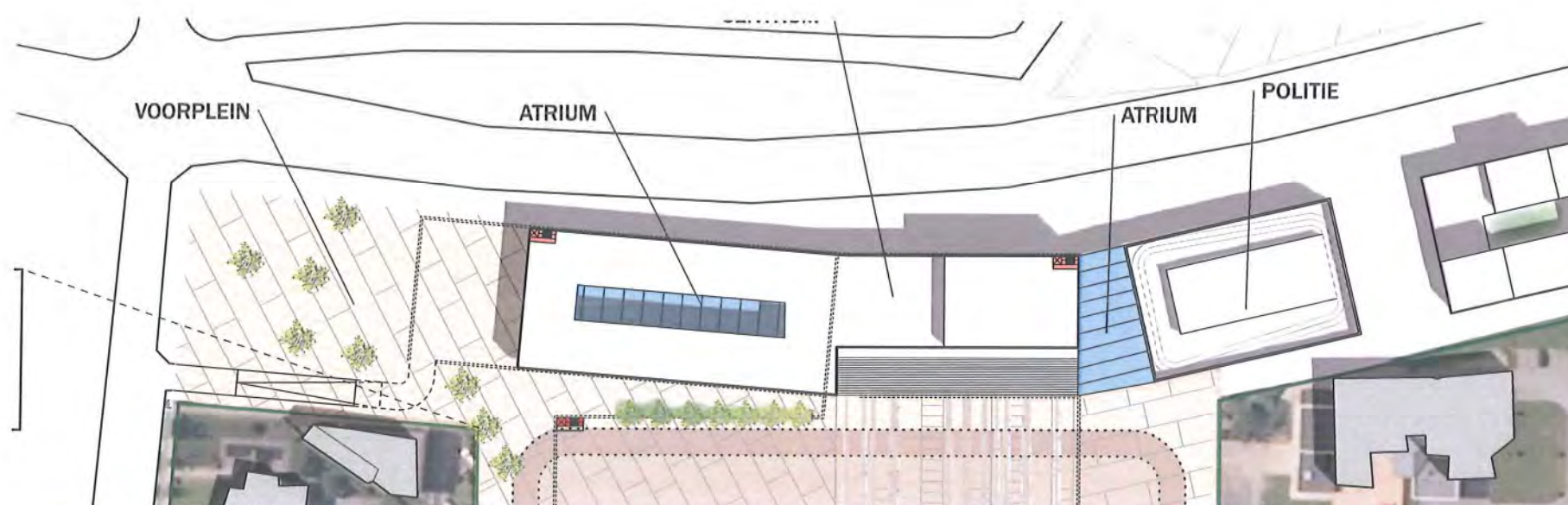
Op basis van de logica van het programma, hebben we een 'ideaal' gebouw ontwikkeld. Dit kan zowel gerealiseerd worden als een nieuwbouw, dan wel als een radicale renovatie. Omdat de laatste altijd complexer is, hebben we de plannen voor de radicale renovatie ontwikkeld om hier te presenteren. We vermelden bij deze dat een gelijkaardig gebouw (met uitzondering van de kelder) als nieuwbouw kan gerealiseerd worden.

In het geval van de 'radicale renovatie' blijven we op de huidige locatie van het politiegebouw.

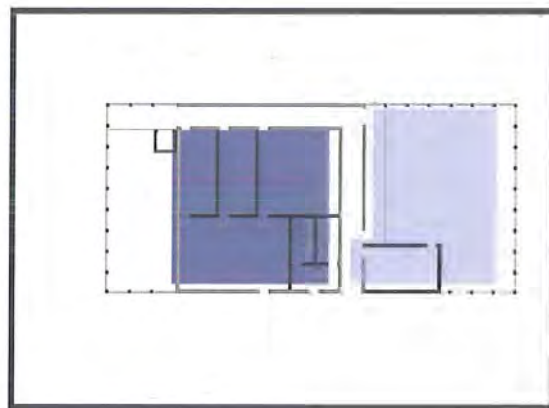
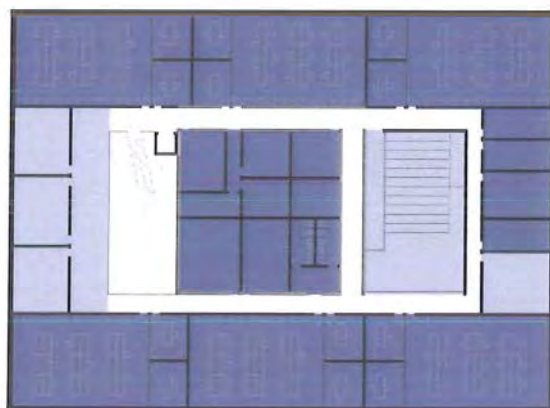
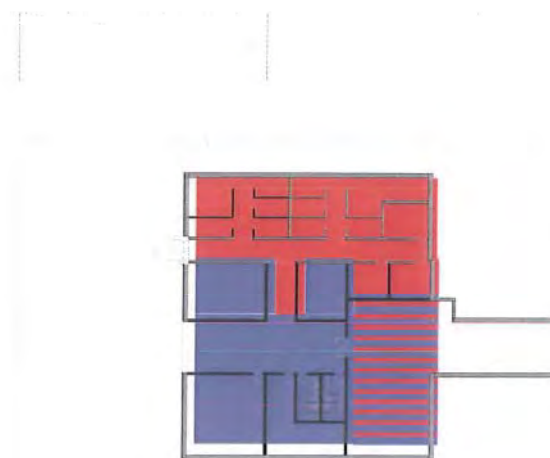
In het geval van de volledige nieuwbouw stellen we voor te verhuizen naar een nieuwe locatie, verbonden met het nieuw administratief centrum.



Variante A: Politiegebouw aan kruispunt met Gravendreef - Administratief Centrum - Residentiele ontwikkeling



Variante B: Open ruimte - Administratief Centrum - Politiegebouw - Residentiele ontwikkeling



In deze ideale versie stellen we voor om de kelder van het bestaande gebouw te behouden alsook de dragende elementen rondom de centrale gangen en een deel van de omliggende vloerplaten van het bestaande gebouw.

Een groot deel van de huidige bovenbouw verdwijnt, en wordt ingepakt in een nieuw gebouw dat volledig rond het bestaande gebouw staat.

We denken bij deze na over een 'ideaal' gebouw. Indien financiële moeilijkheden gaan we terug naar een bescheidener versie zonder auditorium, met behoud bestaande gebouw.

De plannen in volgend hoofdstuk tonen een gebouw dat optimaal kan functioneren wat betreft duurzaamheid, energiebeheer, en uitbreidbaarheid.

Duurzaamheid:

- nieuw schil, en optimalisatie passief energiebeheer.
- Atrium en auditorium als klimaatregelaars
- Flexibele grondplannen die gemakkelijk herindeelbaar zijn.

Uitbreidbaarheid:

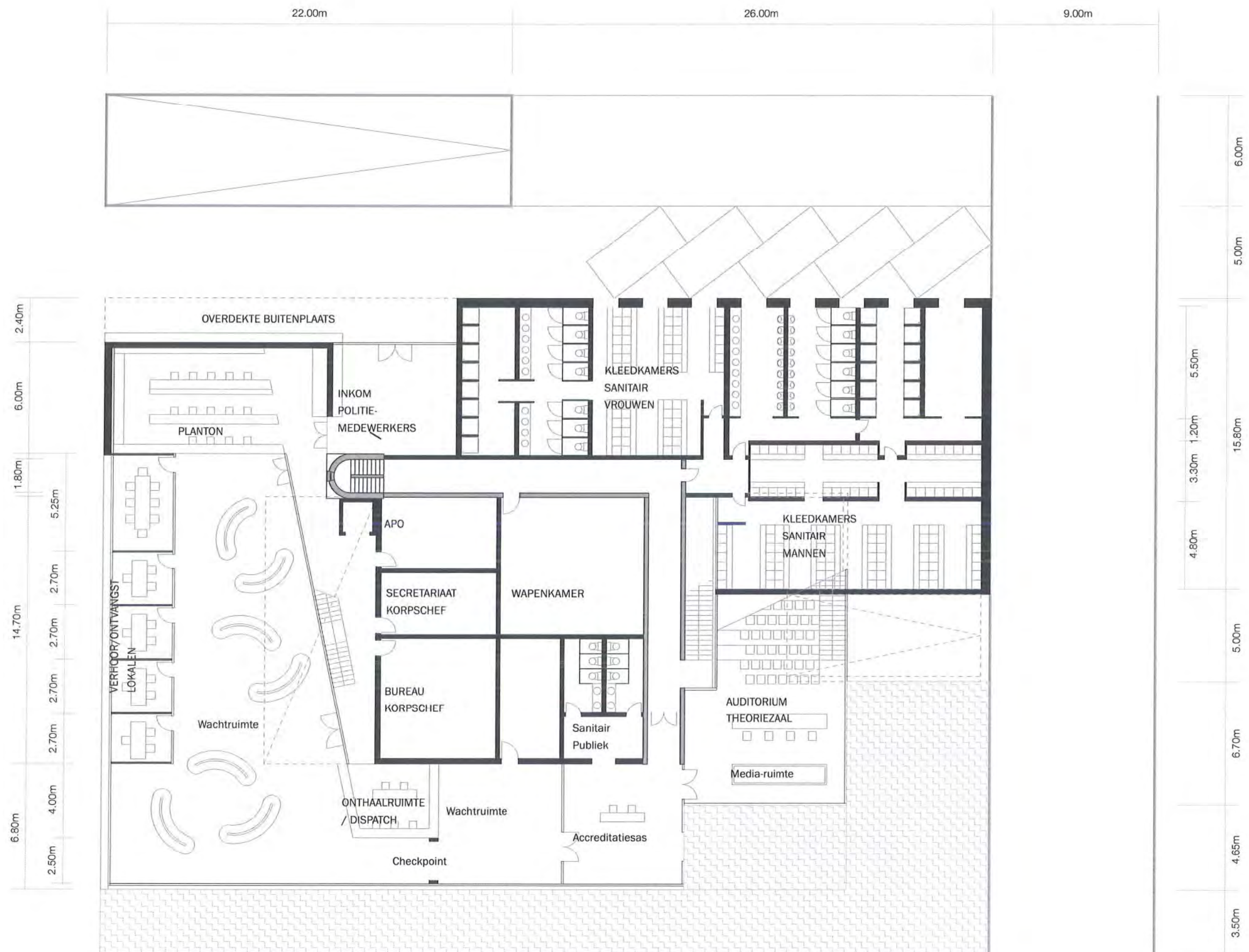
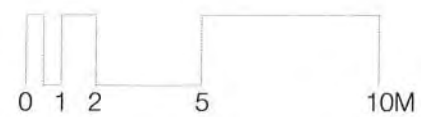
- De dakverdieping is nog niet volledig ingevuld, maar kan toekomstige extra programma's opvangen.

Het gelijkvloers bevat een ruime semi-publieke zone, verlicht met een atrium en voorzien van genoeg ruimte en een wachtlounge. Ook het de lockers, douches en kleedkamers van de politie bevinden zich hier.

Van de politiewerkzones bevindt de korpschef zich op het gelijkvloers, dicht bij de semi-publieke zone.

Het eerste verdiep bevat de volledige politiewerkzones, met redactielokalen voor de interventiedienst, voor de sociale dienst, voor de recherche, alsook voor de wijk- en straatagenten, en voor de administratie.

Het tweede verdiep bevat de munitiekamer, de cafetaria, en een ruim terras dat volledig ommuurd en privaat is. Hier kan de politieagent relaxen zonder in publiek zicht te zijn. Hij/zij kan ook op de running track zich uitleven.



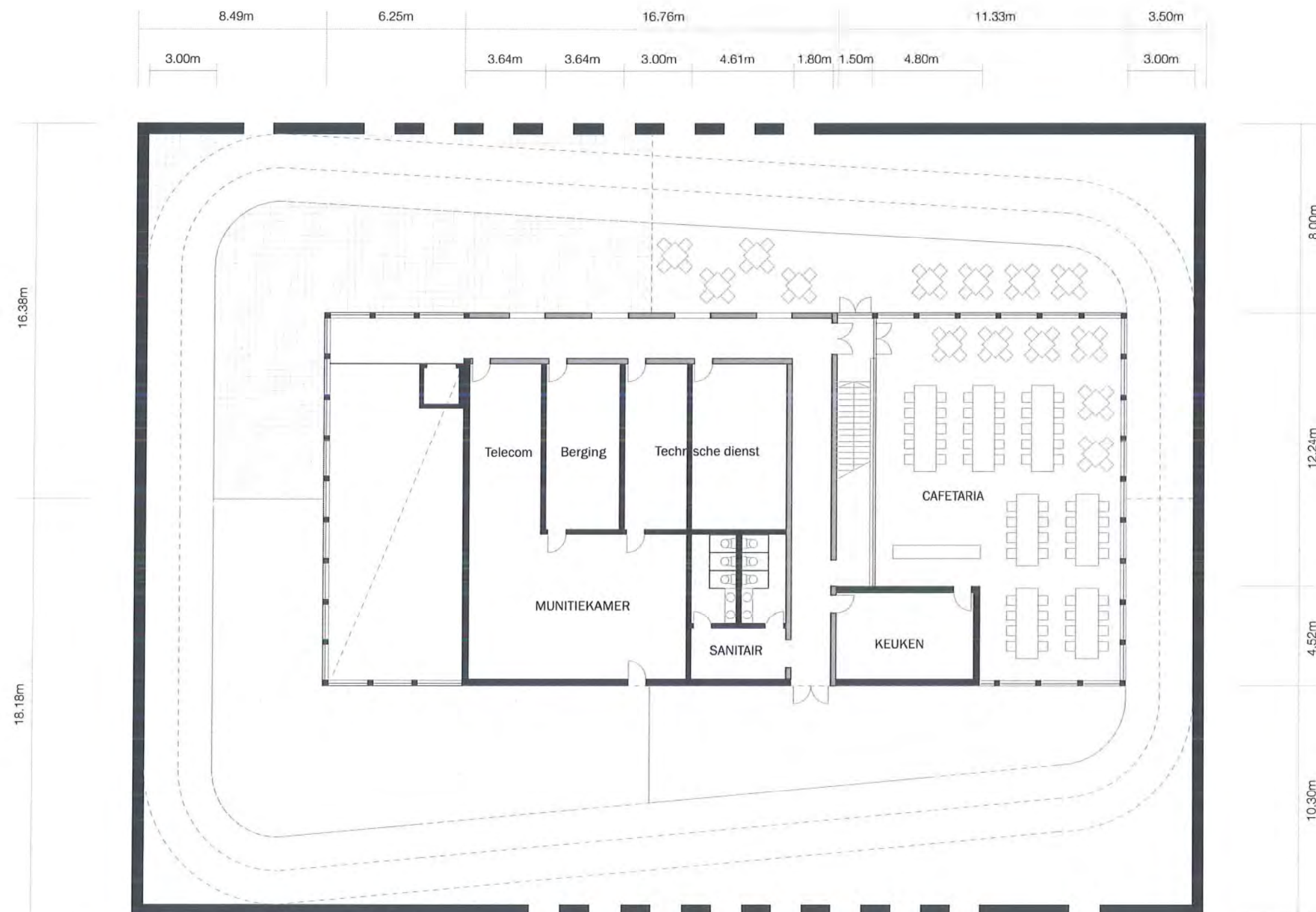
NIVEAU 0 - PUBLIEKE ZONE

1. Verhoorlokalen
2. Verhoorlokalen confrontatie
3. Line-up room
4. Video Verhoorlokaal
5. Ruimte voor in beslag genomen materiaal
6. Ruimte voor technische en wetenschappelijke politie (vingerafdrukken, foto's, beelden, cameraopnames, laptop, BOM-wetgeving)
7. Lokaal slachtofferopvang kinderen

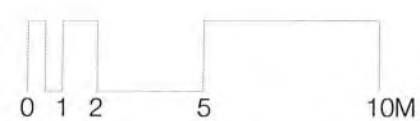


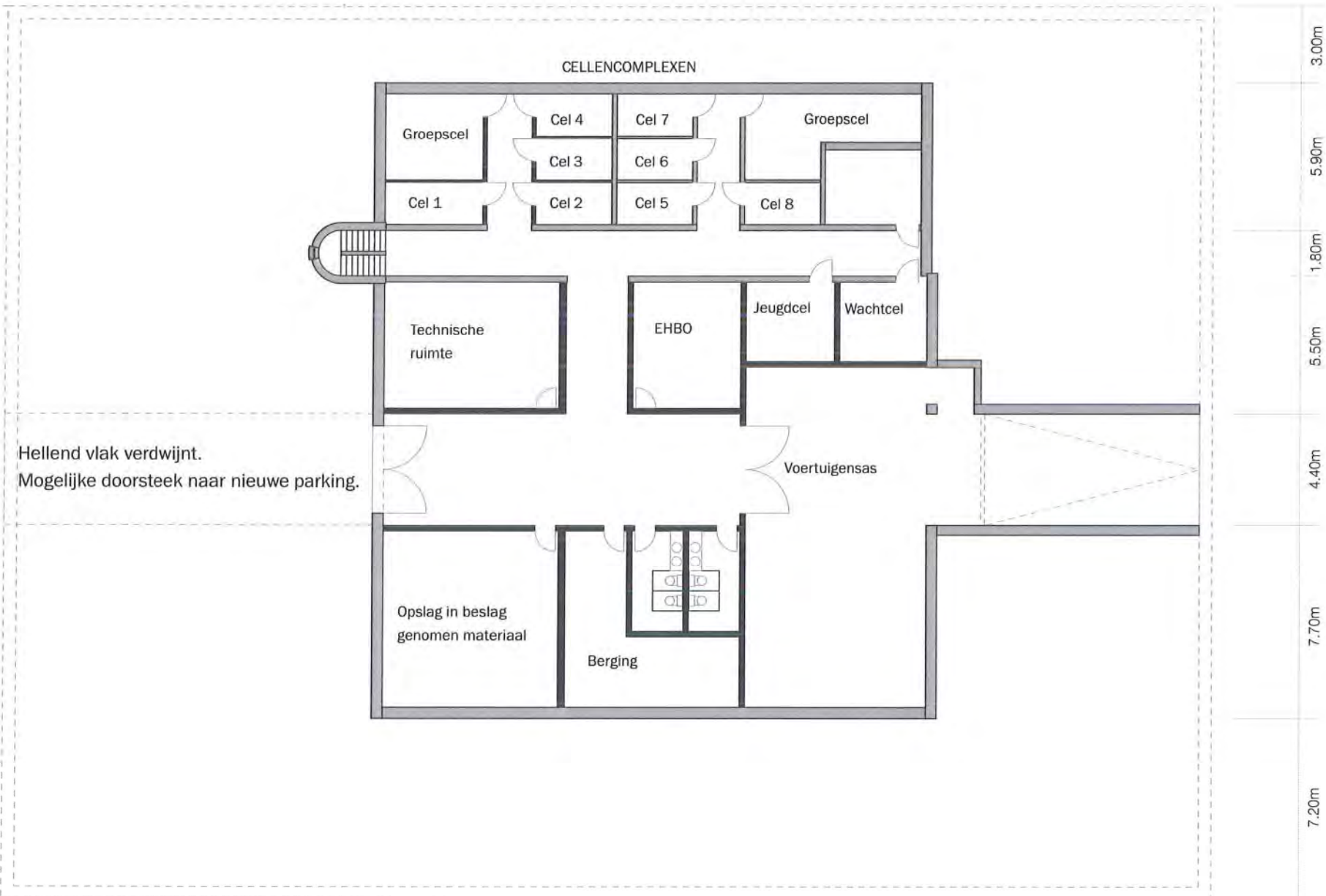
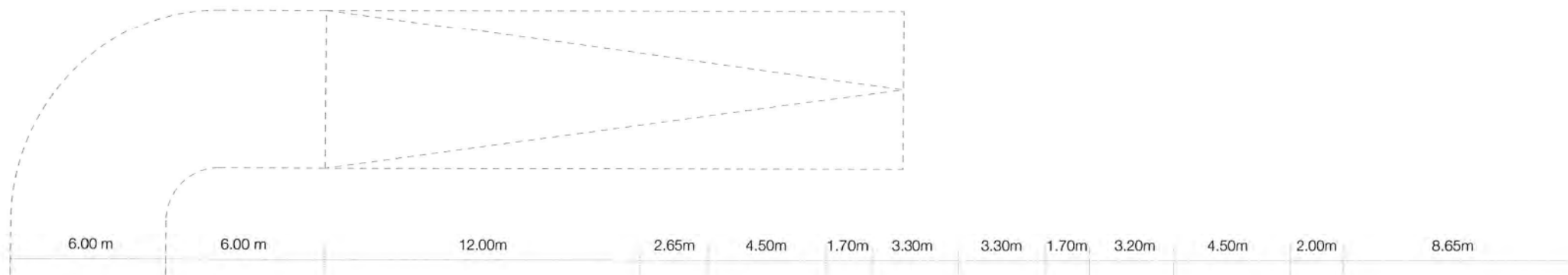
NIVEAU 1 - POLITIEWERKZONE



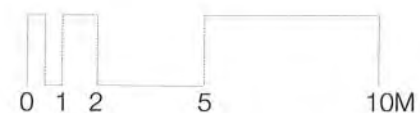


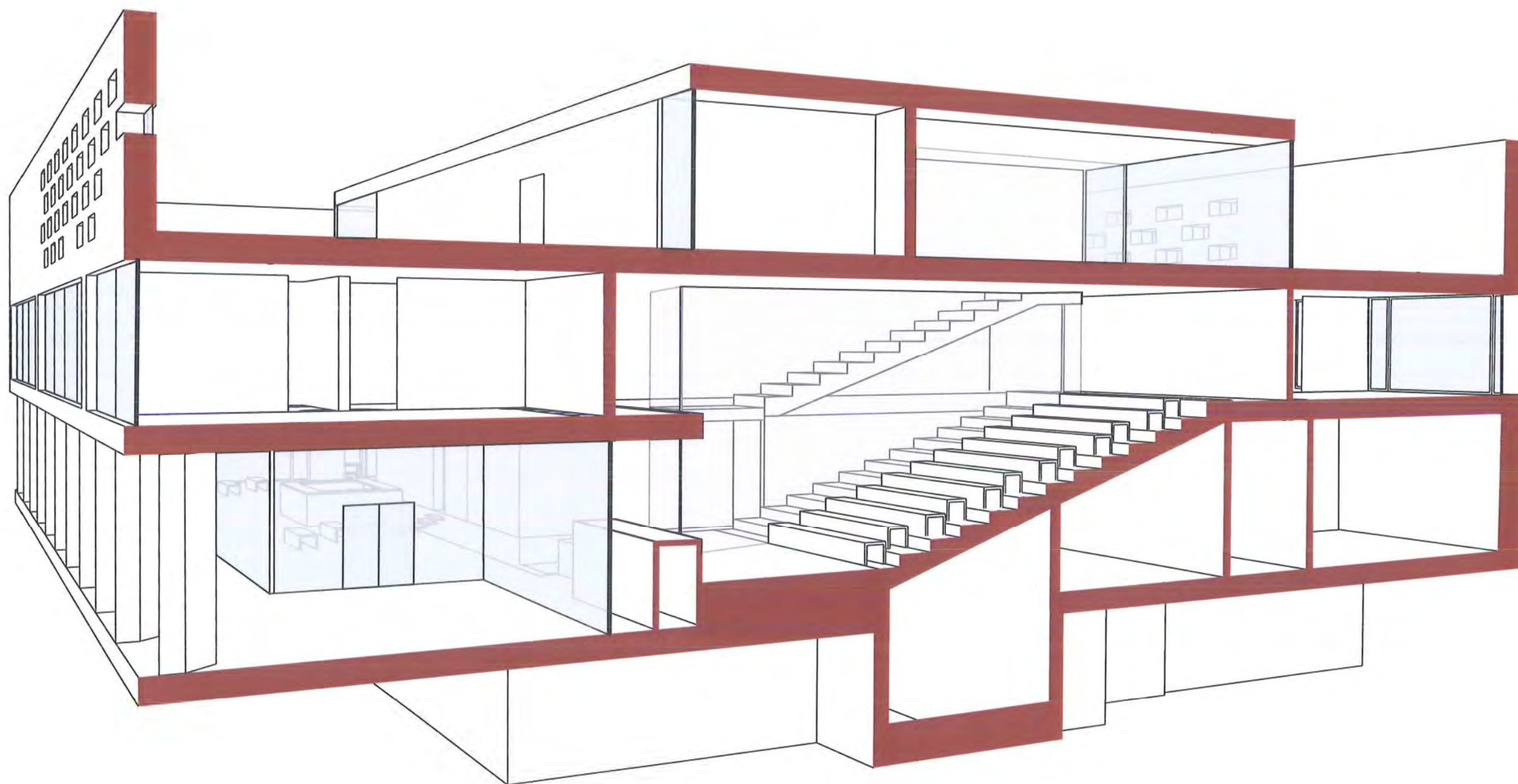
NIVEAU 1 - POLITIE PRIVATE ZONE



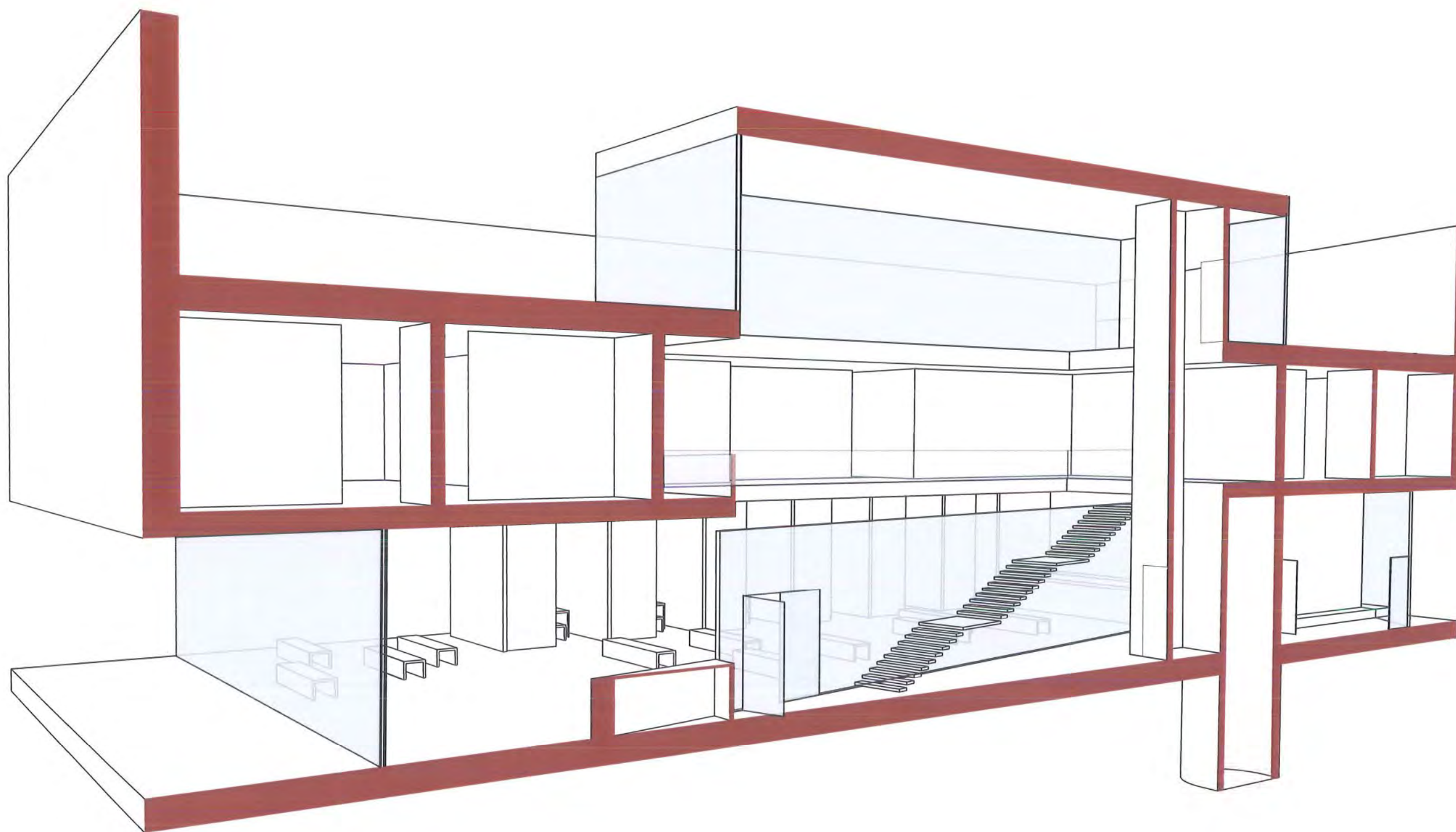


NIVEAU -1 - ARRESTANTENZONE

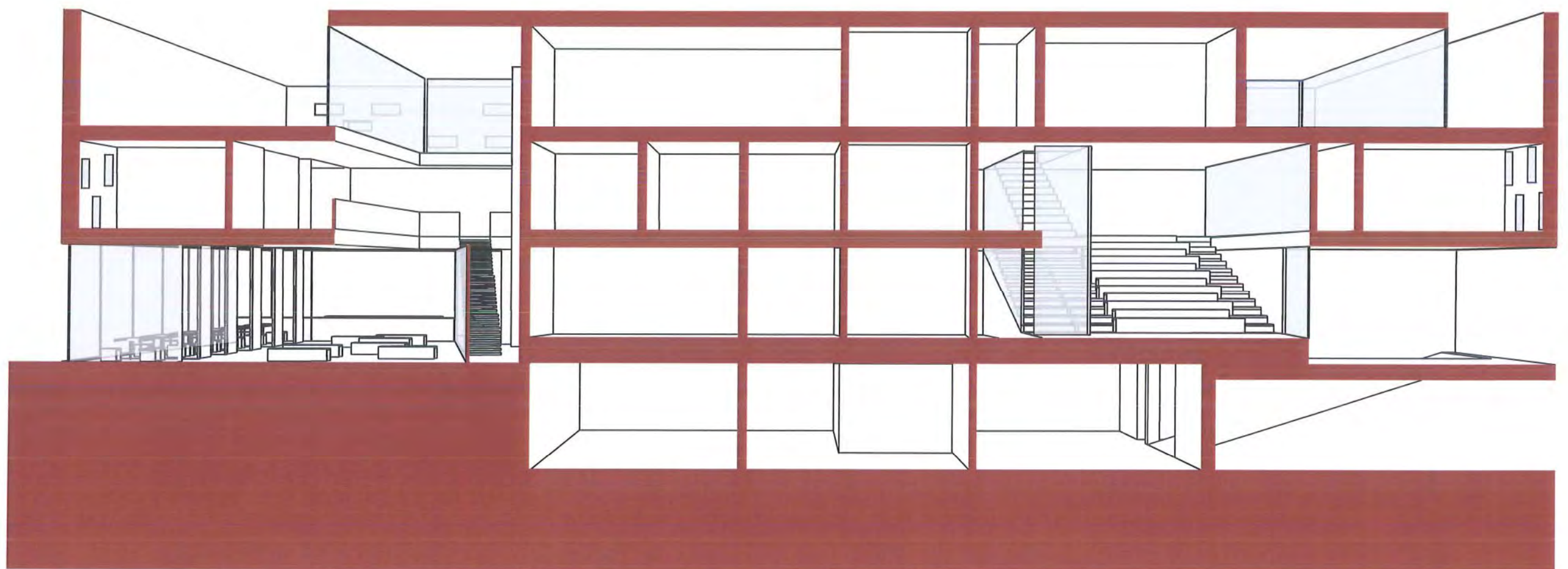




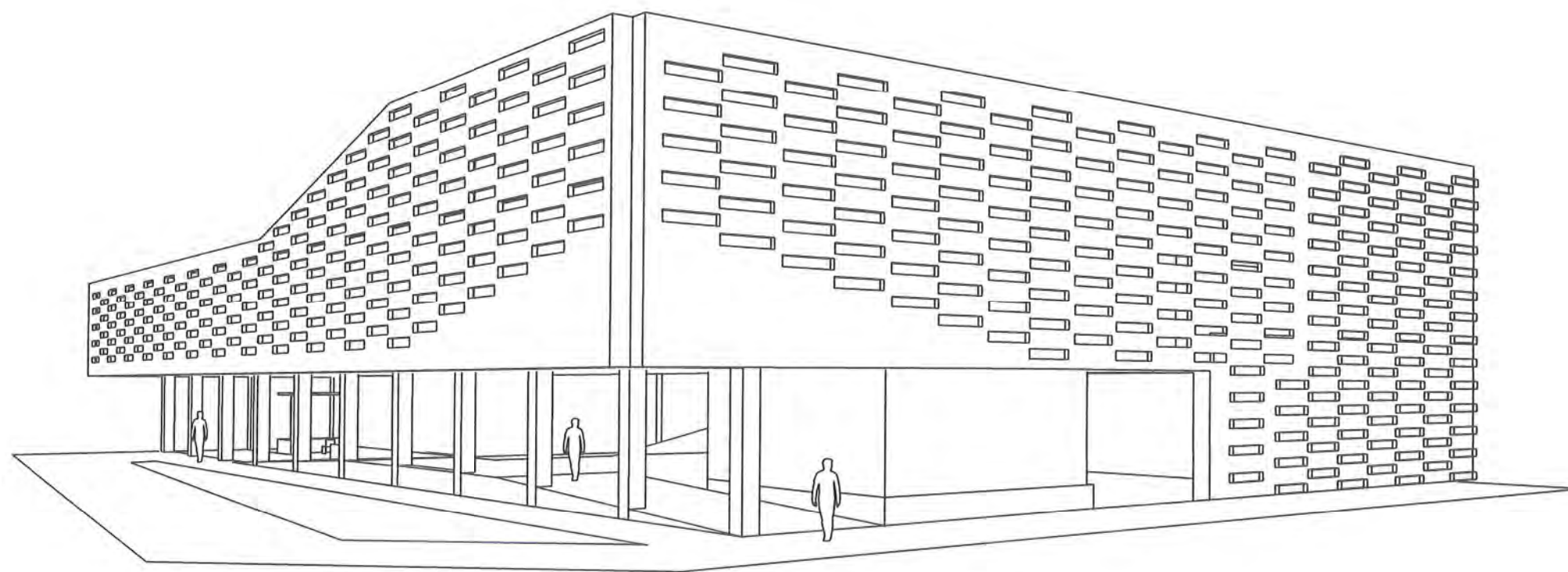
SNEDE IN PERSPECTIEF DOOR INGANG PUBLIEK , AUDITORIUM EN CAFETARIA



SNEDE IN PERSPECTIEF DOOR WACHTRUIMTE EN LOKETZONE, ATRIUM, EN KANTOREN DIENSTHOOFDEN



LANGSSNEDE IN PERSPECTIEF DOOR WACHTRUIMTE EN, ATRIUM, AUDITORIUM, KERN VAN HET GEBOUW, MET
CELLEN VOOR VERHOOR, EN BUITENRAND MET VERGADERLOKALEN





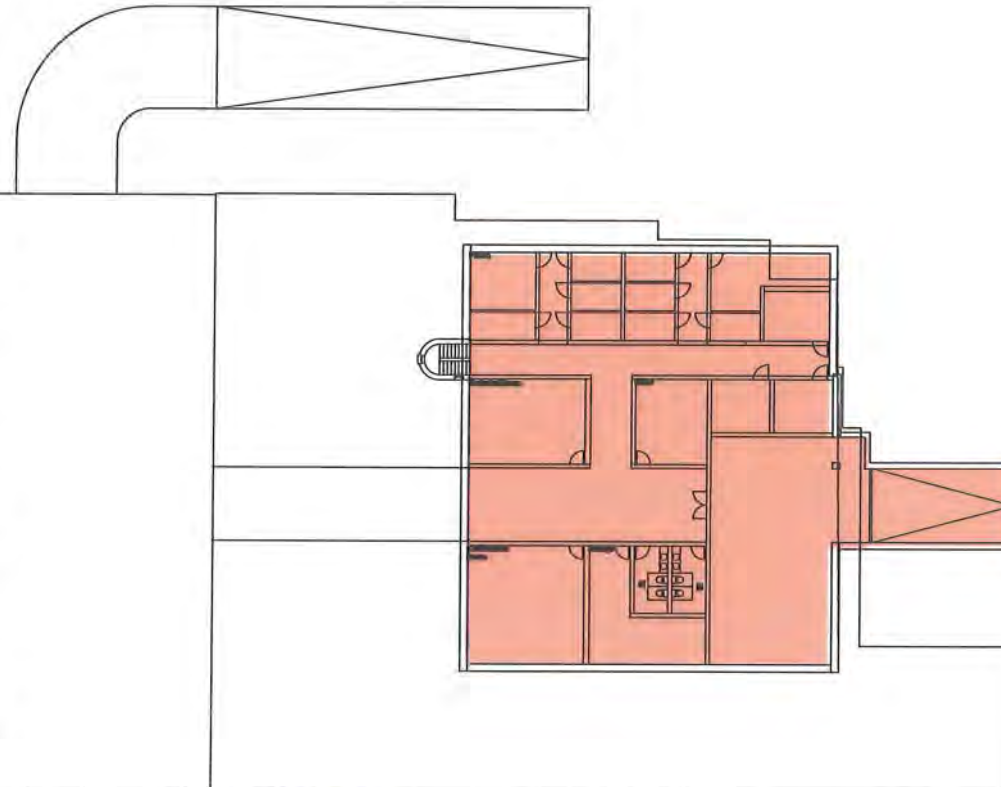
Binnenzicht in de wachtruimte, trap naar politiewerkzone

5 DE MINIMALE VERSIE VAN HET GEBOUW

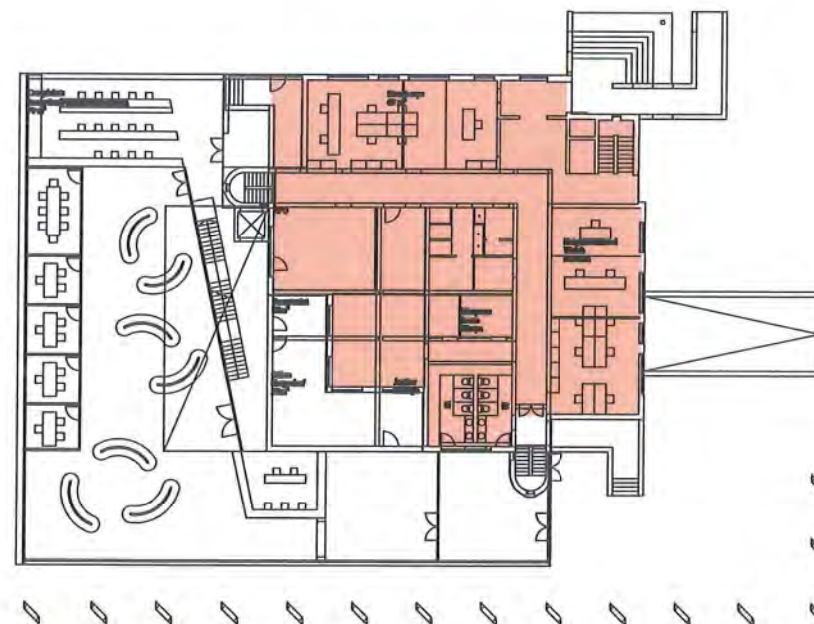
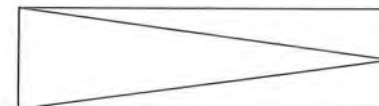
De minimale versie behoudt delen van het ideaal plan.
De belangrijkste wijzigingen zijn, onder meer:

- verwijdering theoriezaal/auditorium
- redactiekamer straat- en wijkagenten wordt in bestaande gebouw geplaatst en heeft krijgt een andere organisatie
- lockers, douches, en kleedkamers verhuizen naar de tweede verdieping.
- het dakterras verdwijnt
- de verhoorlokalen en slachtofferopvang komen in het bestaand gebouw

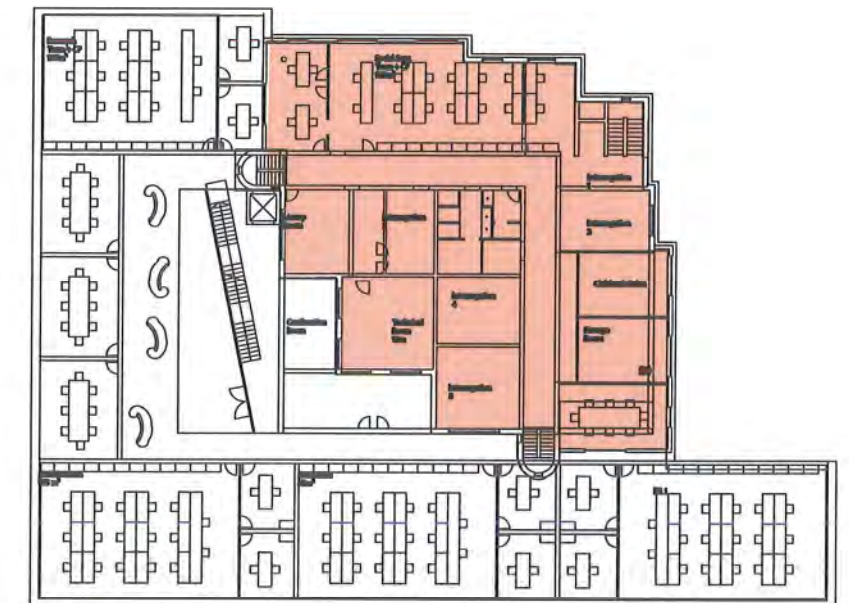
Omdat een groot deel van de studieopdracht besteed is aan het ontdekken van de logische organisatie en programmering van een nieuw gebouw, en we deze mogelijke inpassing in het bestaande kader pas later in het onderzoek ontdekt hebben, verdient deze optie verder onderzoek. De plannen ervan staan nog niet volledig op punt; maar we weten wel dat deze inpassing kan slagen.



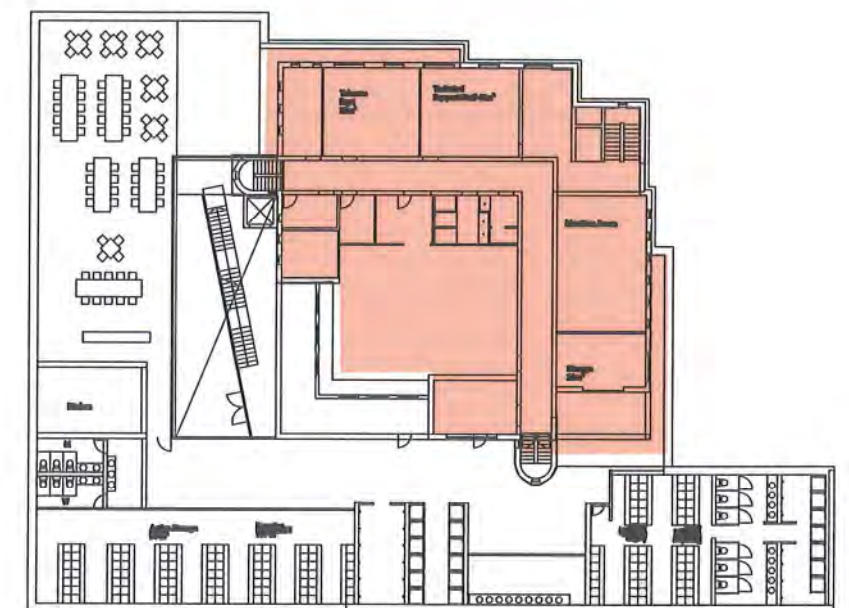
NIVEAU -1



NIVEAU 0



NIVEAU 1



NIVEAU 2

