



Een nieuw hart voor Beerse

25 september 2017

Partners PPS



Inleiding

Gemeente

Eén organisatie in 2013



gemeente & OCMW: 1 organisatie
gelijkwaardige partners



In onze dynamische organisatie werken wij klantgericht en respectvol met mensen voor mensen. We werken samen aan dit doel vanuit vertrouwen & verantwoordelijkheid, vanuit verbinding en met véél goesting!

Eén visie met 5 kapstokken



vertrouwen &
verantwoordelijkheid



maatzorg met
aandacht voor mensen



lerende
organisatie



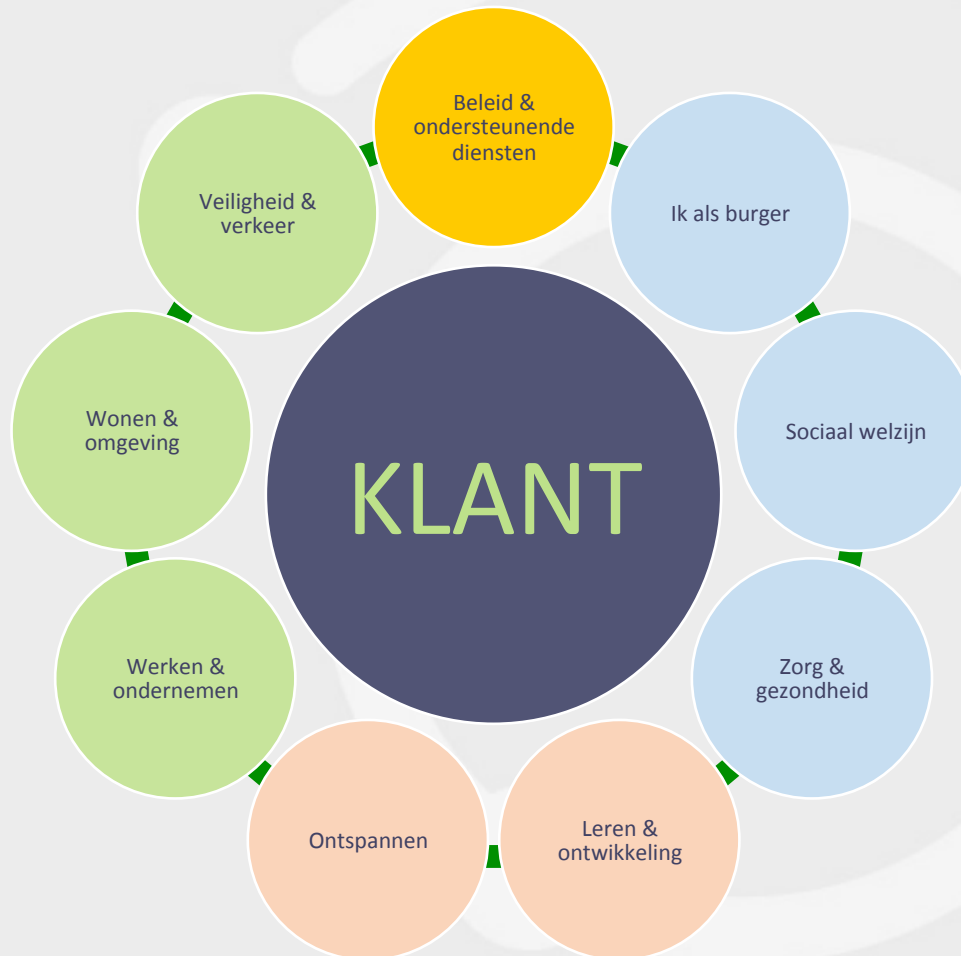
verbinding over
de hokjes heen



zinergie &
goesting

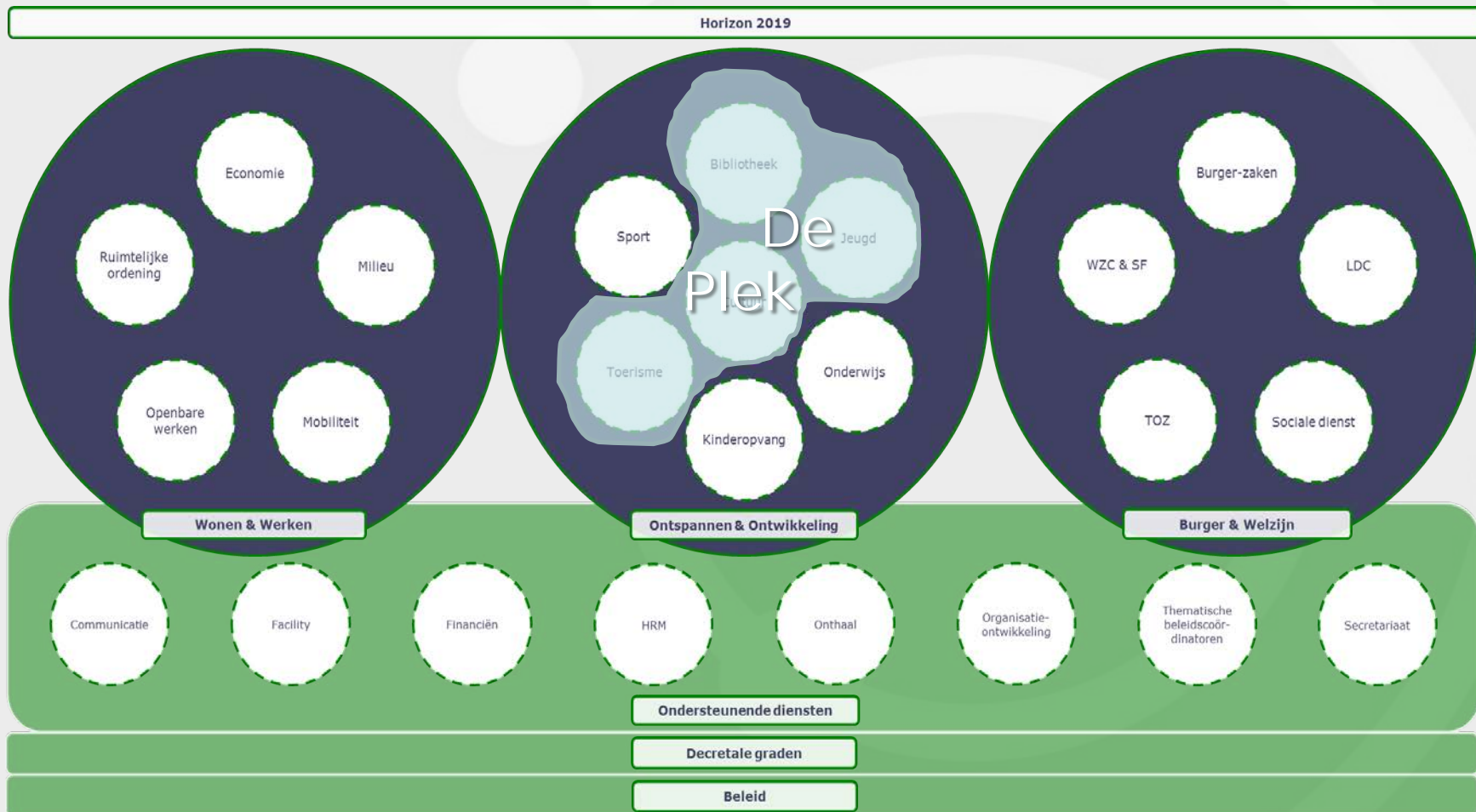
WE DOEN WAT WE ZEGGEN

De vraag van de klant staat centraal



inspiratie voor het organogram

Eén organogram in 2015



Eén dienstverleningsconcept in 2016



- › Wat mag je als klant verwachten?
- › Hoe moeten wij ons organiseren?

Aanleiding: een verhaal van stenen ...



samen naar
één gebouw



Is vooral een verhaal van mensen!

Samenwerking op het terrein



Nood aan schil van stenen

Locatie van het NDC



Doordachte keuze voor Park Tempelhof

- Op basis van een uitgebreide studie door Sweco werd Park Tempelhof gekozen als locatie voor het NDC:
 - Dorpscentrum uitgelezen plaats om publieke dienstverlening te voorzien
 - Passend in het kernversterkend beleid (GRS 2006)
 - Centraal in Beerse, vlakbij winkels, banken, horeca, ...
 - Vlot bereikbaar met openbaar vervoer, bushalte voor de deur
 - Tempelhof wordt gerenoveerd en maakt deel uit van het nieuwe gebouw (efficiënt ruimtegebruik)
 - Investerings in het park rond Tempelhof versterken veilige doorsteken en bieden kans op meer beleving en sociale controle in centrum en in het park.

Waar staan we vandaag?





Team Groep Van Roey

Groep Van Roey

Veel meer dan een gebouw

- Hele eer om als Groep Van Roey te kunnen meewerken aan dit unieke project dat het gezicht van Beerse zal veranderen.
- Een uitdagende ontwerpopdracht waarbij de kwaliteit van het park en de aanpassing van het gebouw aan het park centraal hebben gestaan.
 - Bewust van waarde en beleving van het park
 - Bewust van de eisen voor het nieuwe dienstverleningscentrum
- Versterken van het groene hart door forse investeringen in het park
- Benieuwd naar feedback

- Uitdagende ontwerpopdracht voor het team
 - Bouwgroep Van Roey
 - POLO architecten
 - OMGEVING landschapsarchitecten
 - Studiebureau Tractebel
 - ENGIE Cofely
 - Adviesbureau Common Ground



Een park vol beleving

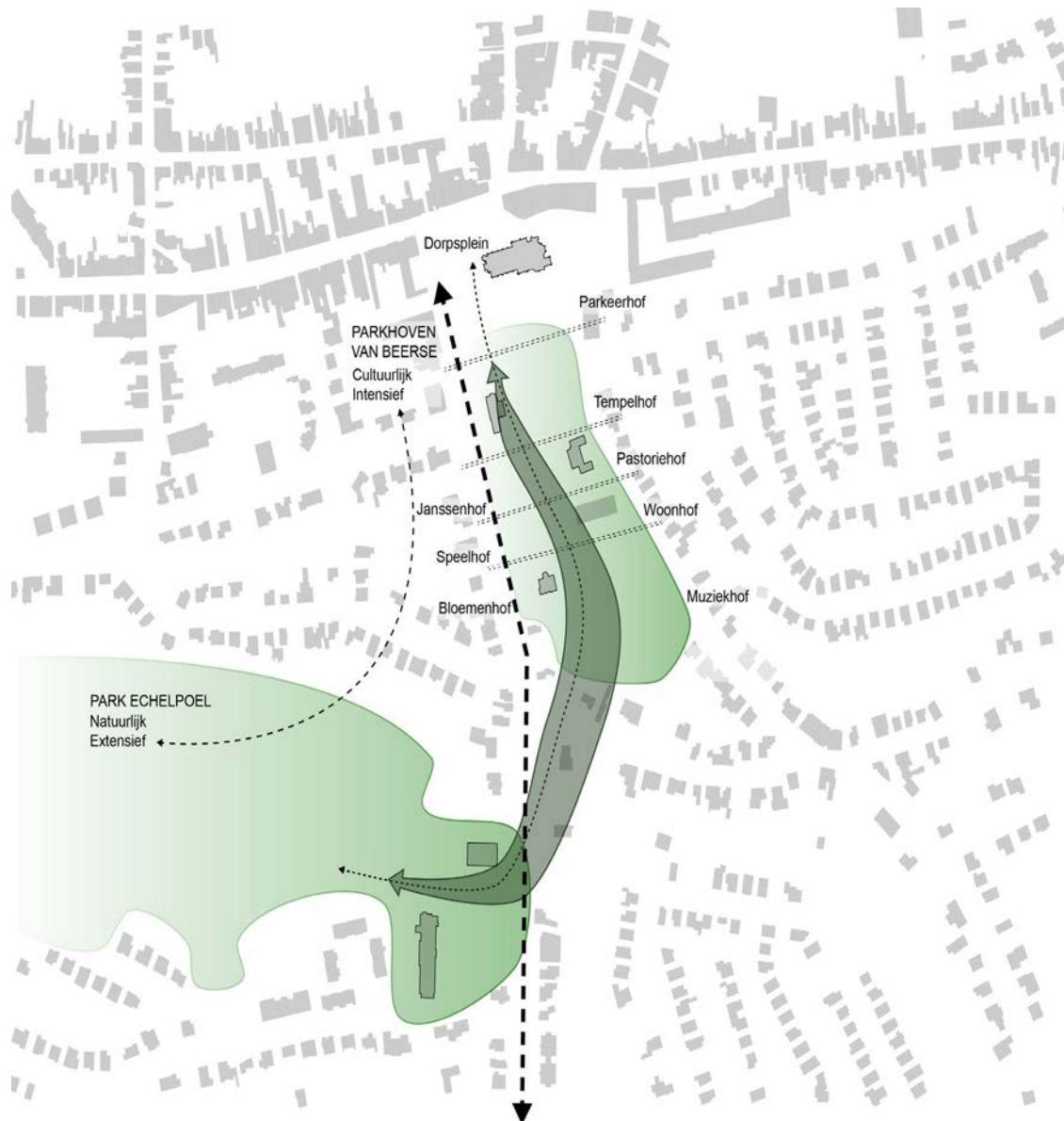
Omgeving

hovenpark beerse 03



hovenpark beerse 03

twee parken, twee identiteiten verbonden



Input vanuit participatietraject

1. Een geïntegreerd park waarbij de verschillende hoven vlot met elkaar in verbinding staan
2. Voldoende bruikbare ruimte tussen het NDC en de pastorie
3. Verbinding met een brug van beide parkdelen
4. Speeltuin en avontuurlijke elementen voor jong en oud
5. Centraal pad
6. Betere invulling en infrastructuur voor evenementen in het park
7. Meer park met banken en tafels dankzij de ontwikkeling van het speelhof en het vergroten van de muziekhof

hovenpark beerse 03

masterplan Hovenpark



hovenpark beerse 03

cruciale voet- fietsersverbinding



hovenpark beerse 03

Gezichten naar de straat (Janssenhof)



hovenpark beerse 03

Avonturen tuin voor kinderen in het Speelhof



hovenpark beerse 03

Tot rust komen in het Bloemenhof



hovenpark beerse 03

Muziekhof, uitermate geschikt voor evenementen



hovenpark beerse 03

Centrale rode beuk in het Tempelhof



hovenpark beerse 03



JANSSENHOF

SPEELHOF

BLOEMENHOF

TEMPELHOF

PASTORIEHOF

WOONHOF

MUZIEKHOF



Dienstverleningscentrum

Polo Architects

dienstverleningscentrum 04

bomen



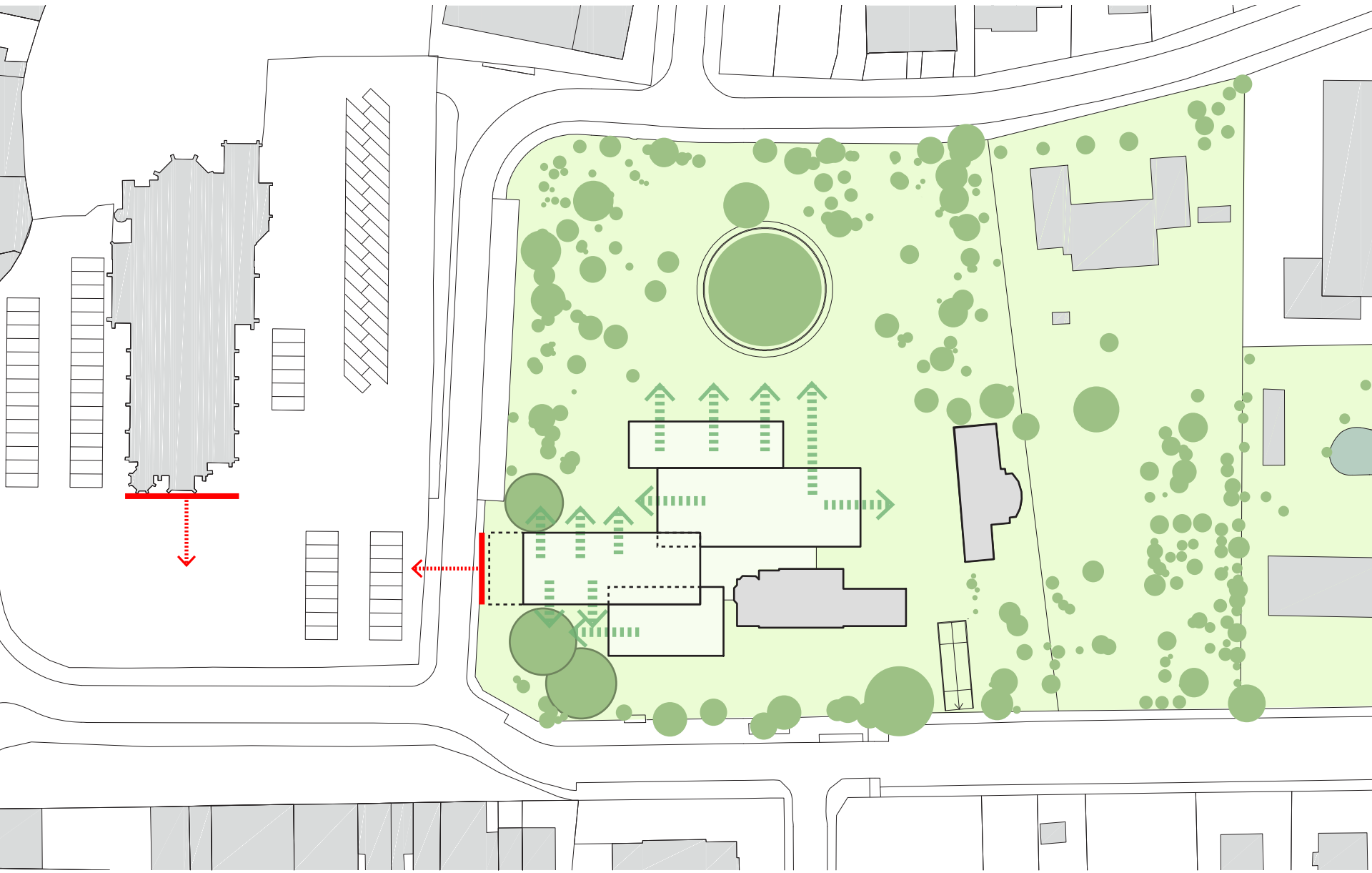
dienstverleningscentrum 04

bomen



dienstverleningscentrum 04

gezicht aan het kerkplein en relatie met het park



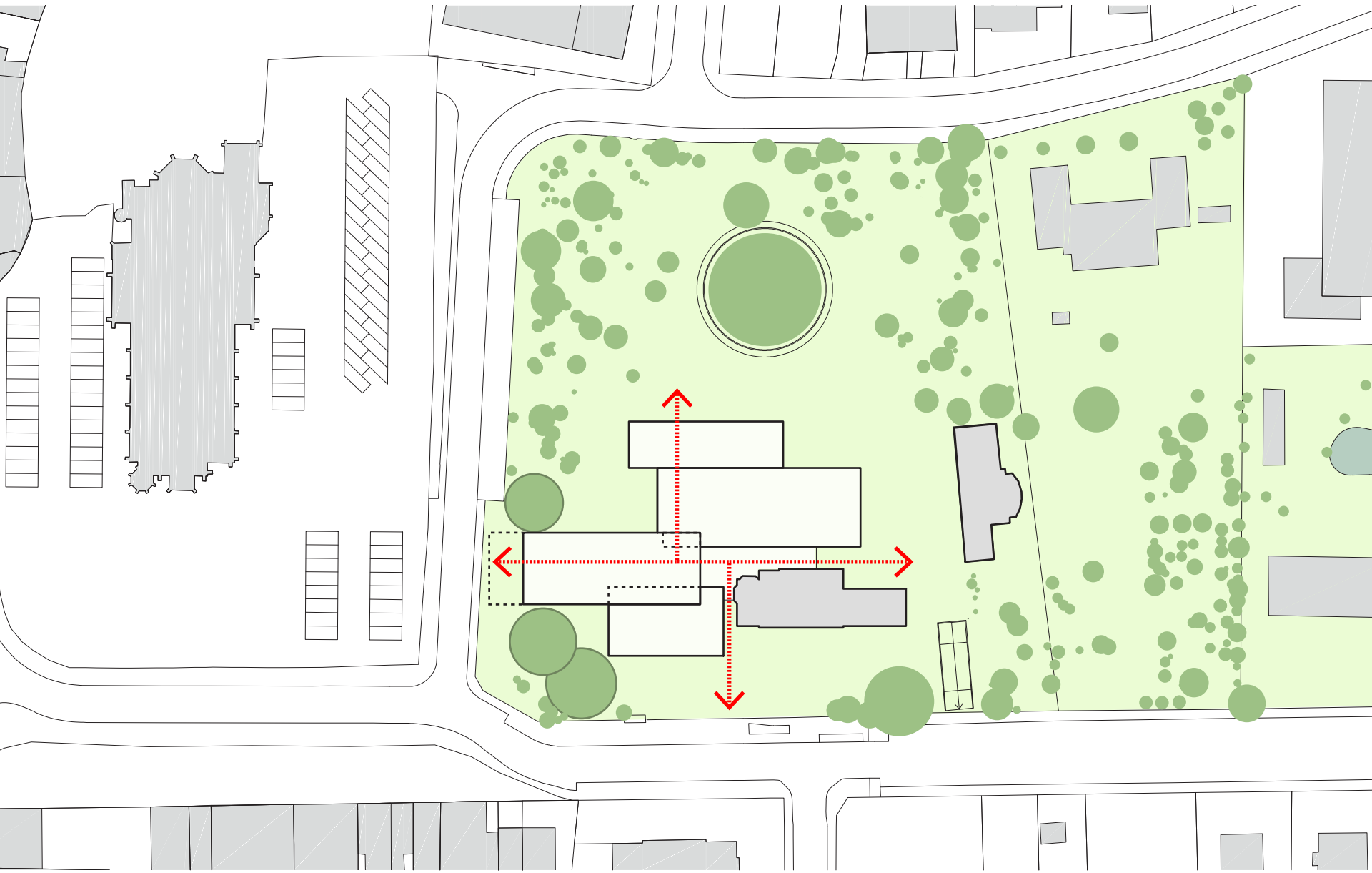
dienstverleningscentrum 04

zicht vanop het plein



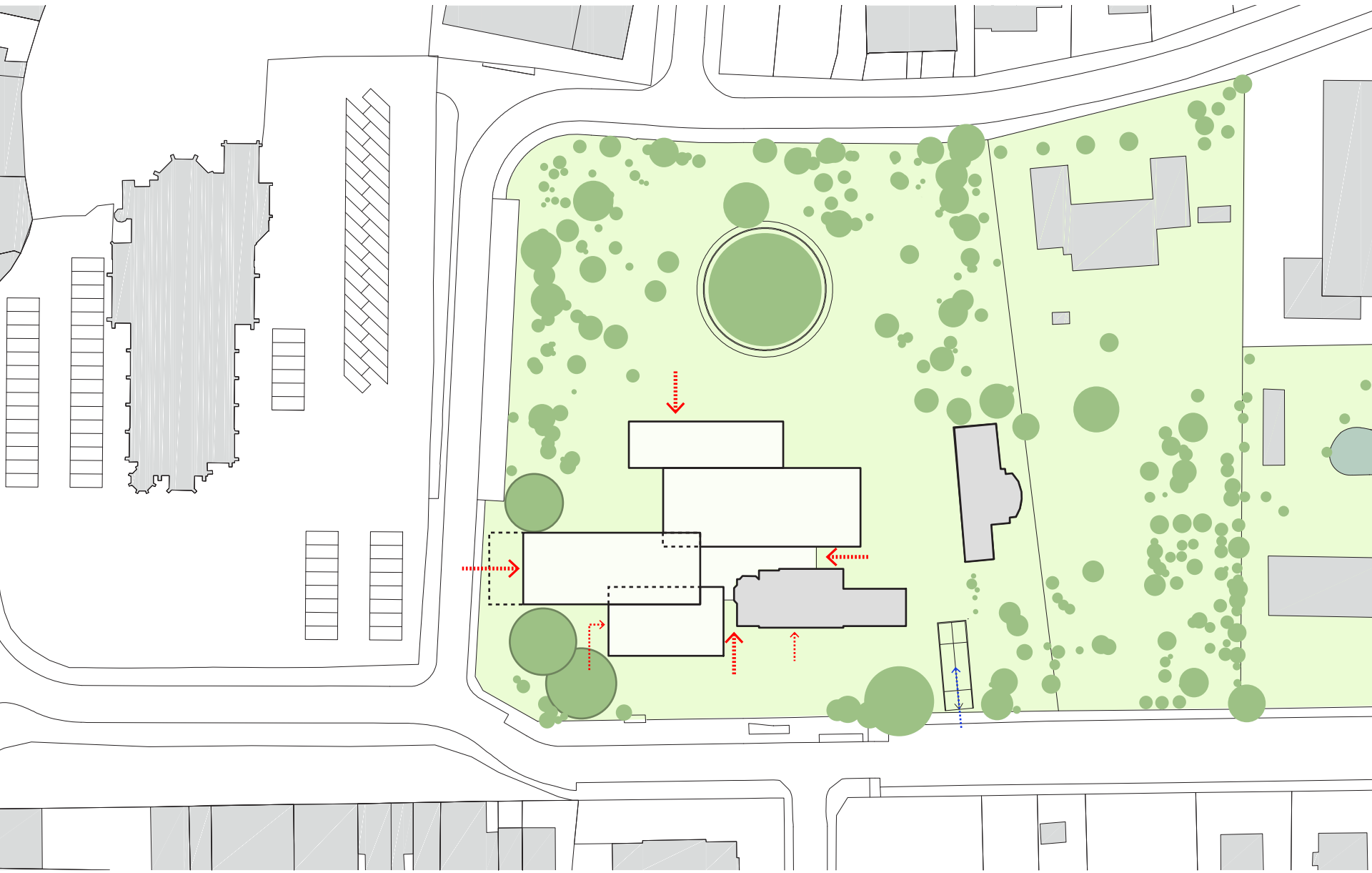
dienstverleningscentrum 04

hoofdcirculatie doorheen het gebouw



dienstverleningscentrum 04

toegangen



dienstverleningscentrum 04

zicht vanuit het park



dienstverleningscentrum 04

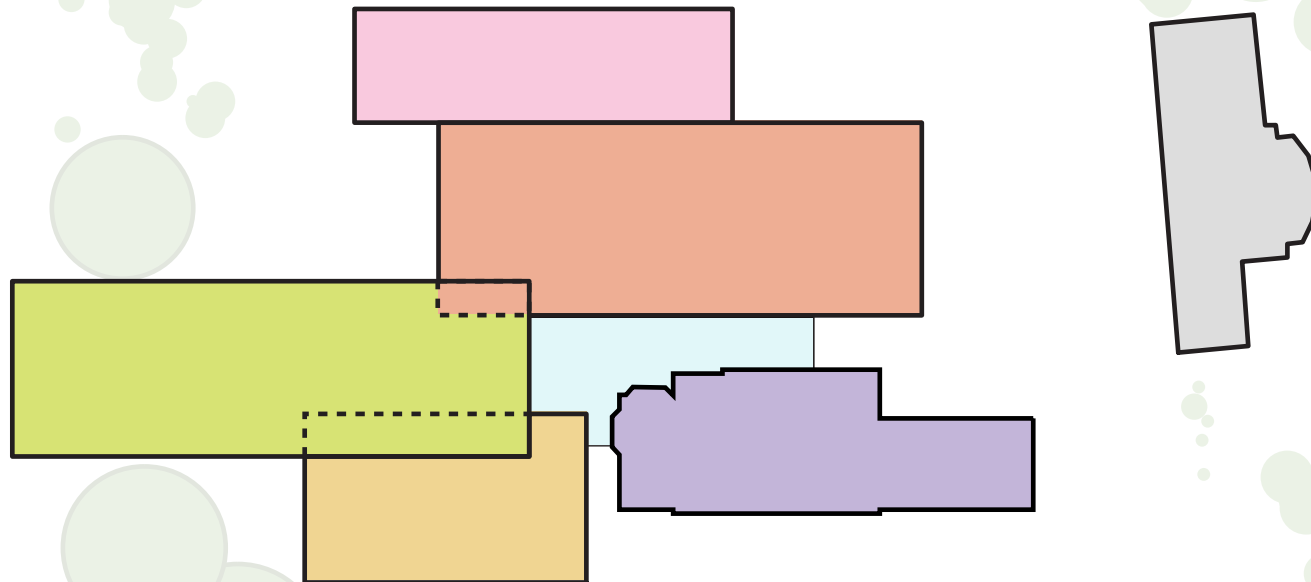
zicht vanuit de pastoriestraat en de bisschopslaan



dienstverleningscentrum 04

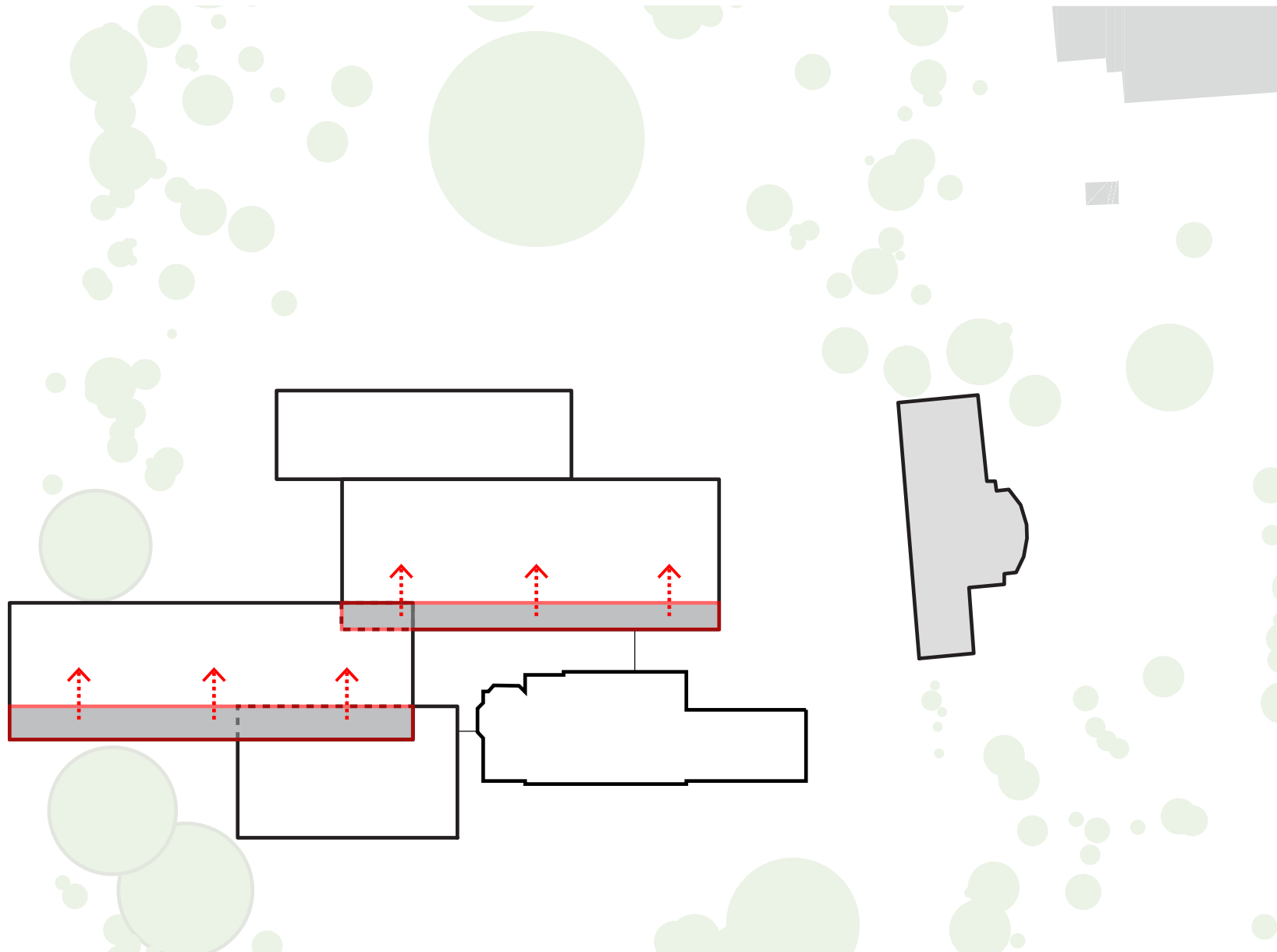
functies/leesbaarheid: zones

- café
- bibliotheek
- administratie
- politie & ondersteunende diensten
- huis van het kind



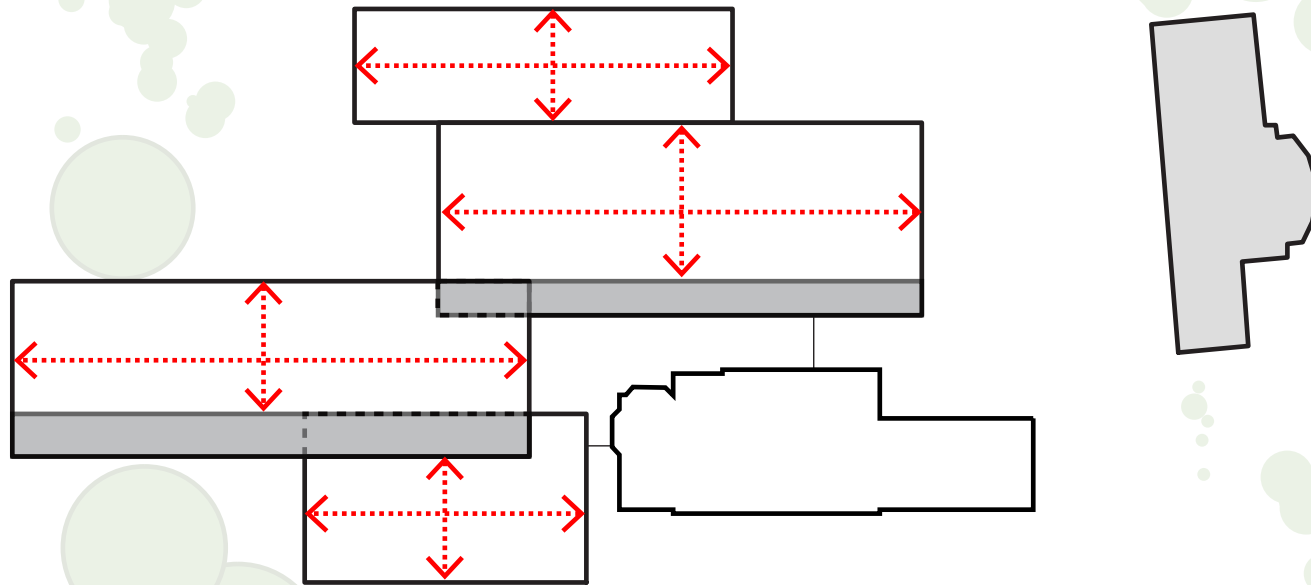
dienstverleningscentrum 04

dienende zones



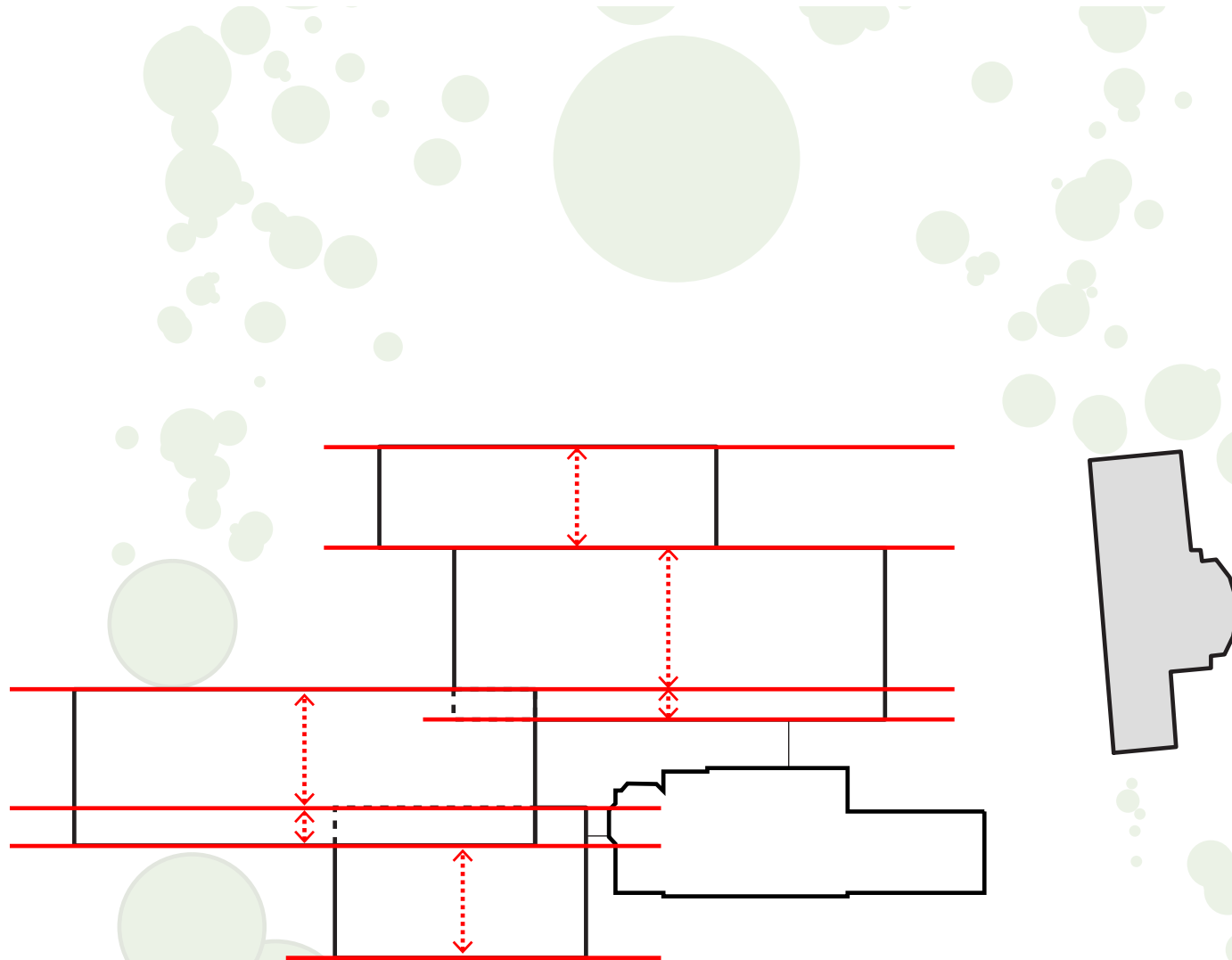
dienstverleningscentrum 04

flexibiliteit: 'casco's

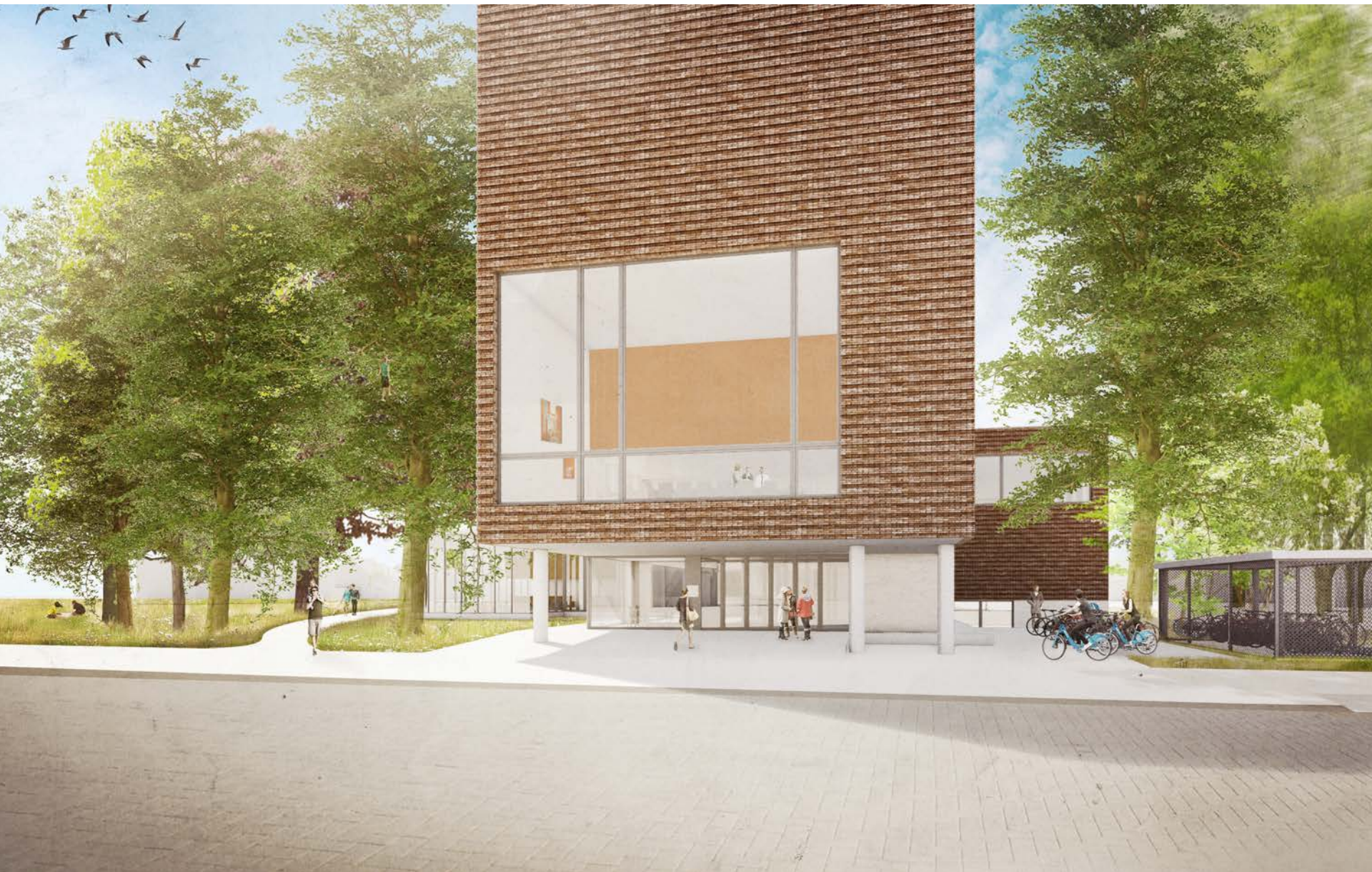


dienstverleningscentrum 04

draagstructuur



dienstverleningscentrum 04

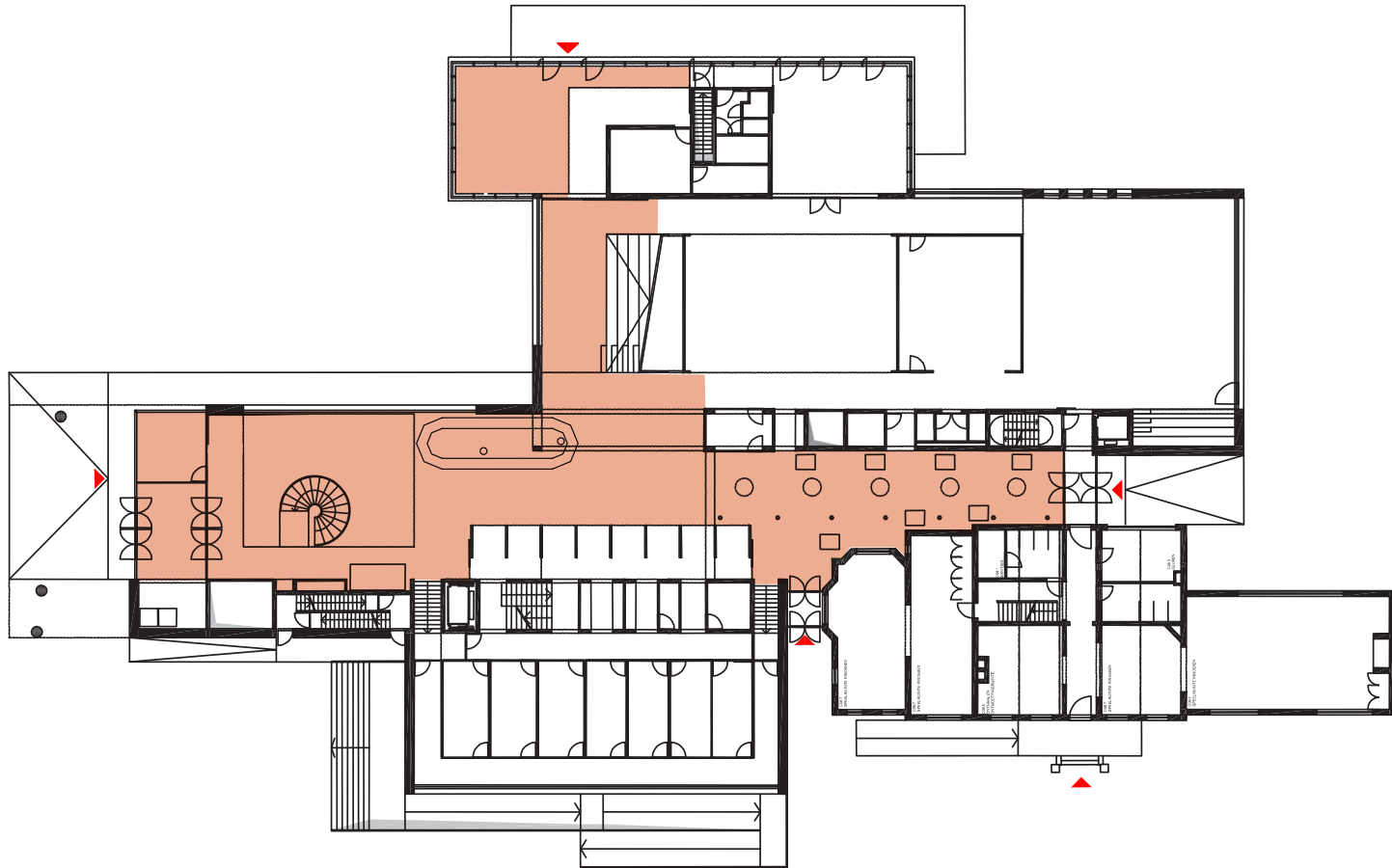


dienstverleningscentrum 04



dienstverleningscentrum 04

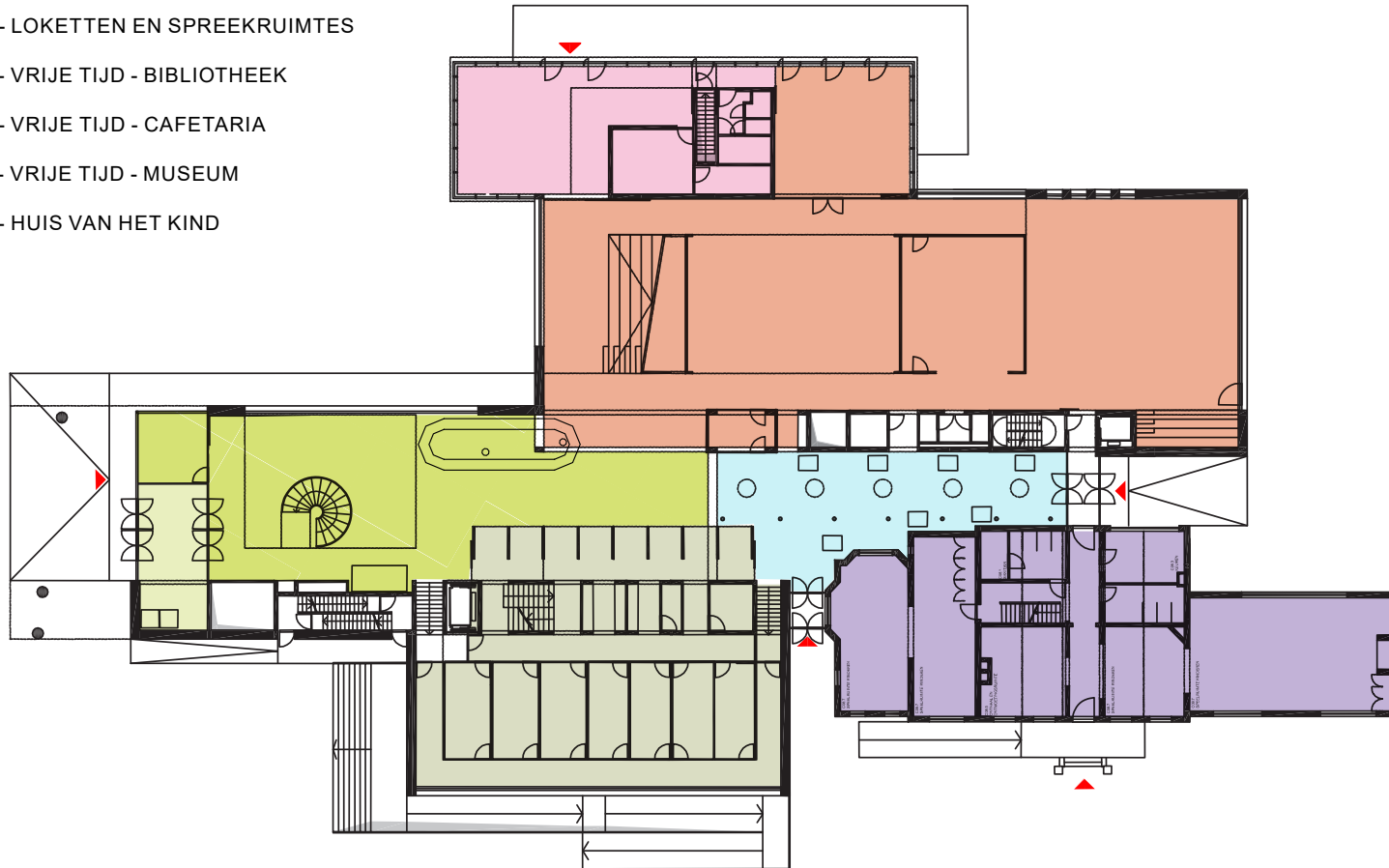
de plek. niveau 0



dienstverleningscentrum 04

programma. niveau 0

- C01 - 24/7 ZONE
- C02 - ONTHAAL EN WACHTZONE
- C03 - LOKETTEN EN SPREEKRUIMTES
- C05 - VRIJE TIJD - BIBLIOTHEEK
- C06 - VRIJE TIJD - CAFETARIA
- C07 - VRIJE TIJD - MUSEUM
- C08 - HUIS VAN HET KIND



dienstverleningscentrum 04

programma. niveau 1

- C04 - VERGADERZALEN
- C05 - VRIJE TIJD - BIBLIOTHEEK
- C08 - HUIS VAN HET KIND
- C11 - BURGER EN WELZIJN
- C15 - BESTUUR



dienstverleningscentrum 04

gevels en materialiteit



dienstverleningscentrum 04

gevels en materialiteit



dienstverleningscentrum 04

zicht inkomhal, niveau 0



dienstverleningscentrum 04

zicht inkomhal, niveau 0



dienstverleningscentrum 04

zicht vanuit de cafetaria, niveau 0



dienstverleningscentrum 04

zicht tribune, niveau 0



dienstverleningscentrum 04

zicht tribune, niveau 1



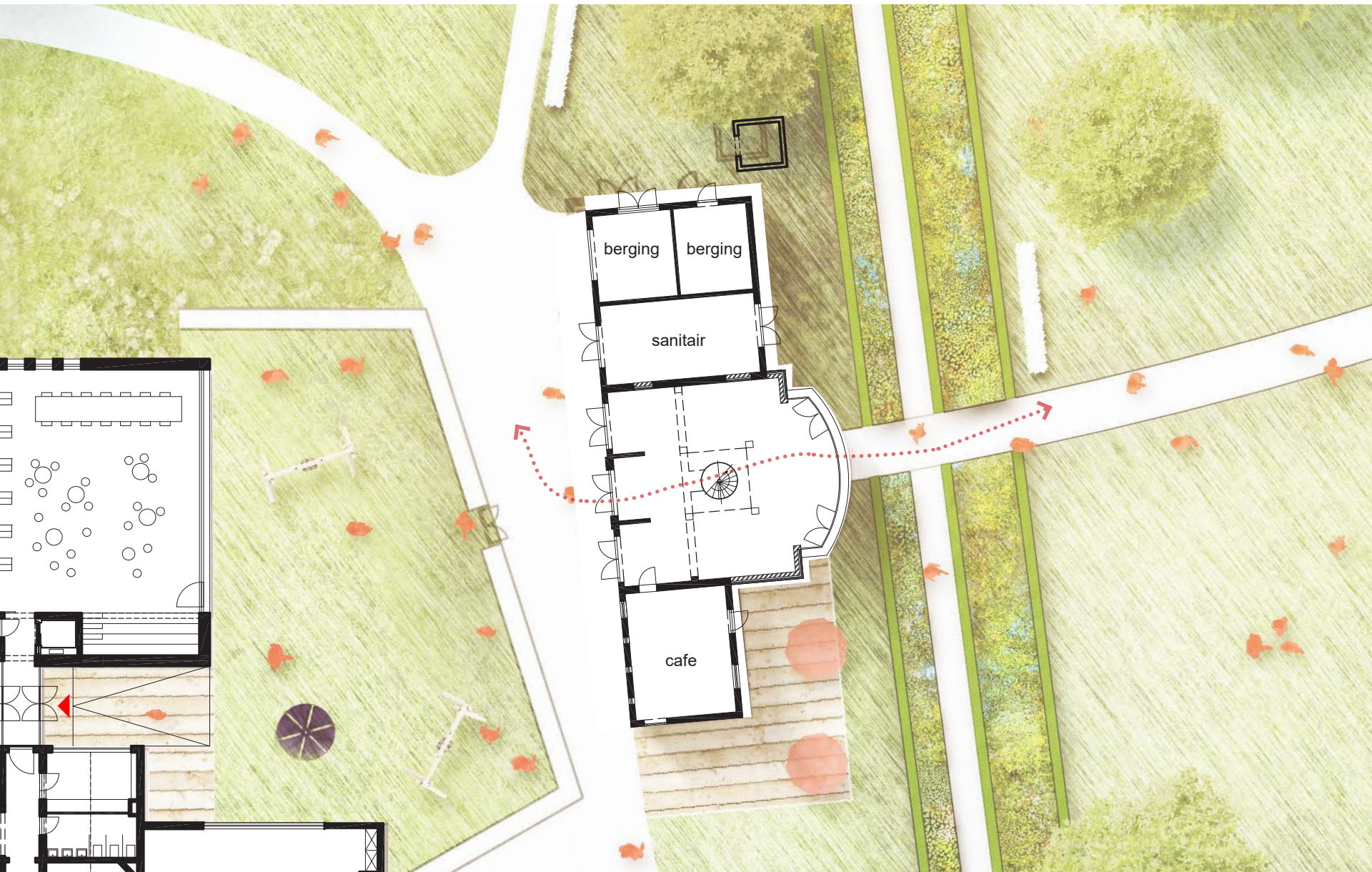
dienstverleningscentrum 04

zicht vanuit de trouwzaal/raadzaal/collegezaal, niveau 1



dienstverleningscentrum 04

koetshuis



dienstverleningscentrum 04



dienstverleningscentrum 04



programma. niveau 2

- C05 - VRIJE TIJD - BIBLIOTHEEK
- C08 - HUIS VAN HET KIND
- C12 - WONEN EN WERKEN
- C13 - ONTSPANNING EN ONTWIKKELING
- C10 - MIXED ZONE



dienstverleningscentrum 04

programma. niveau 3

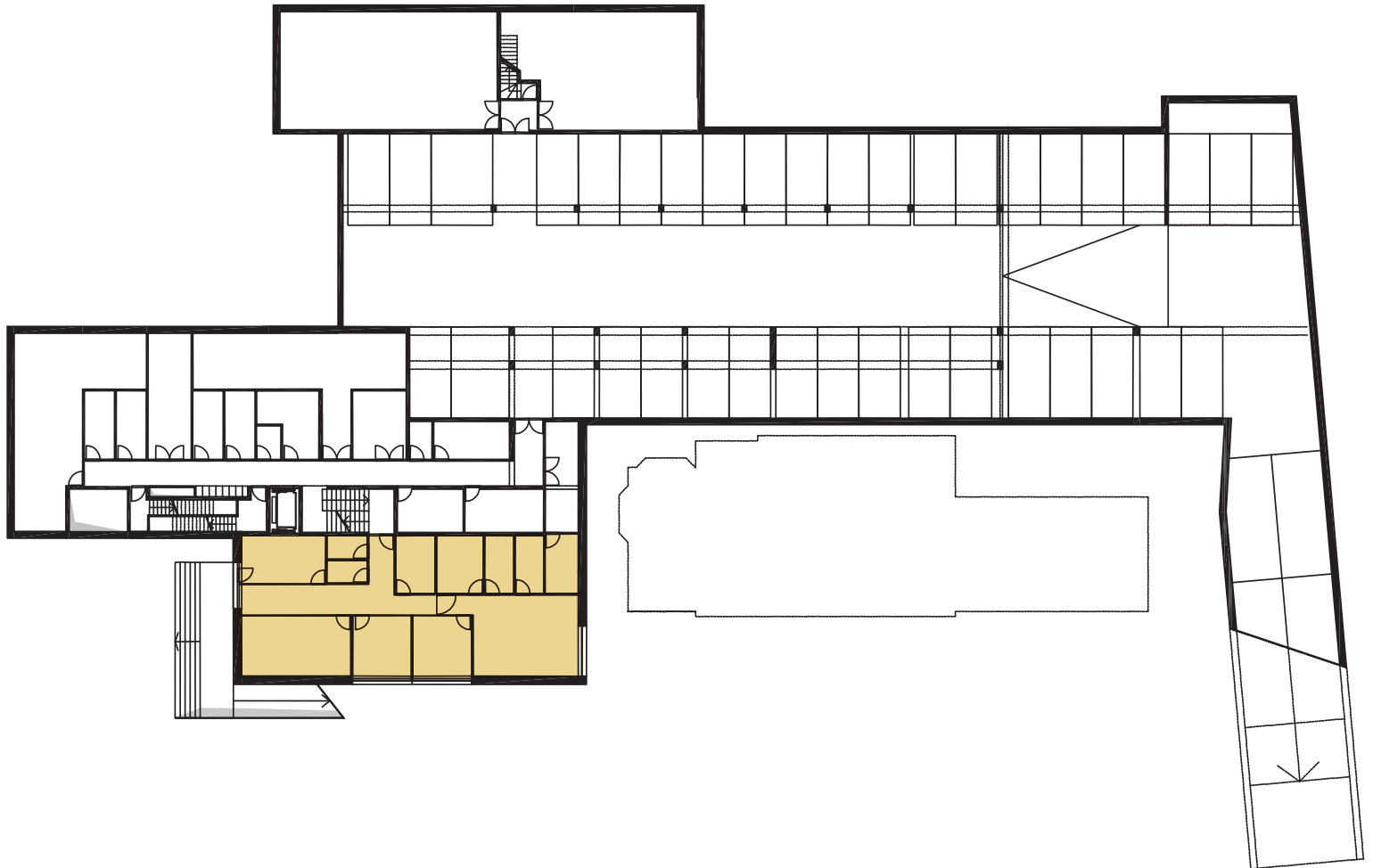
-  C10 - MIXED ZONE
-  C14 - ONDERSTEUNENDE DIENSTEN



dienstverleningscentrum 04

programma. niveau -1

C09 - POLITIE






dienstverleningscentrum 04

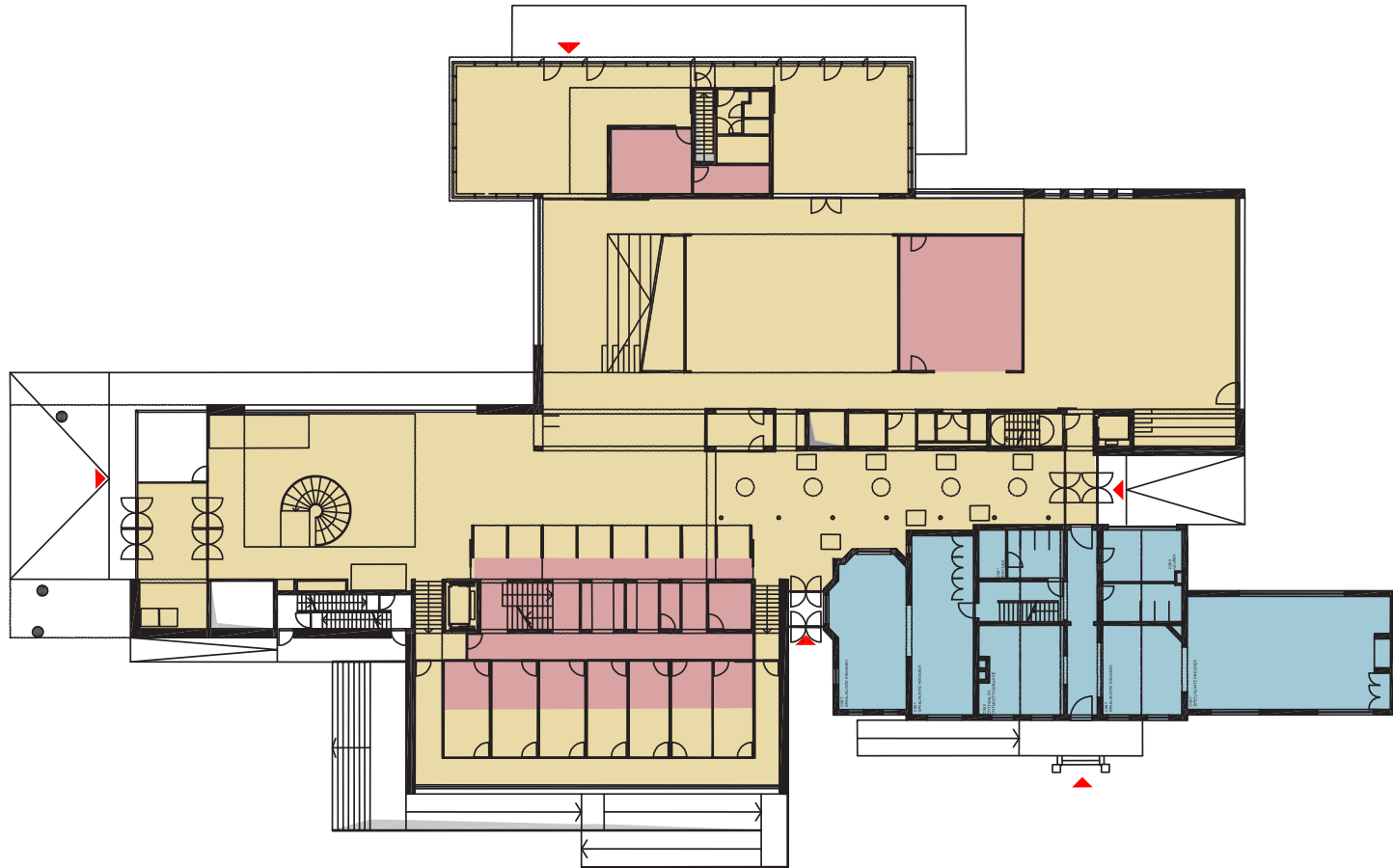
sneede



dienstverleningscentrum 04




publiek - semi privaat - privaat. niveau 0

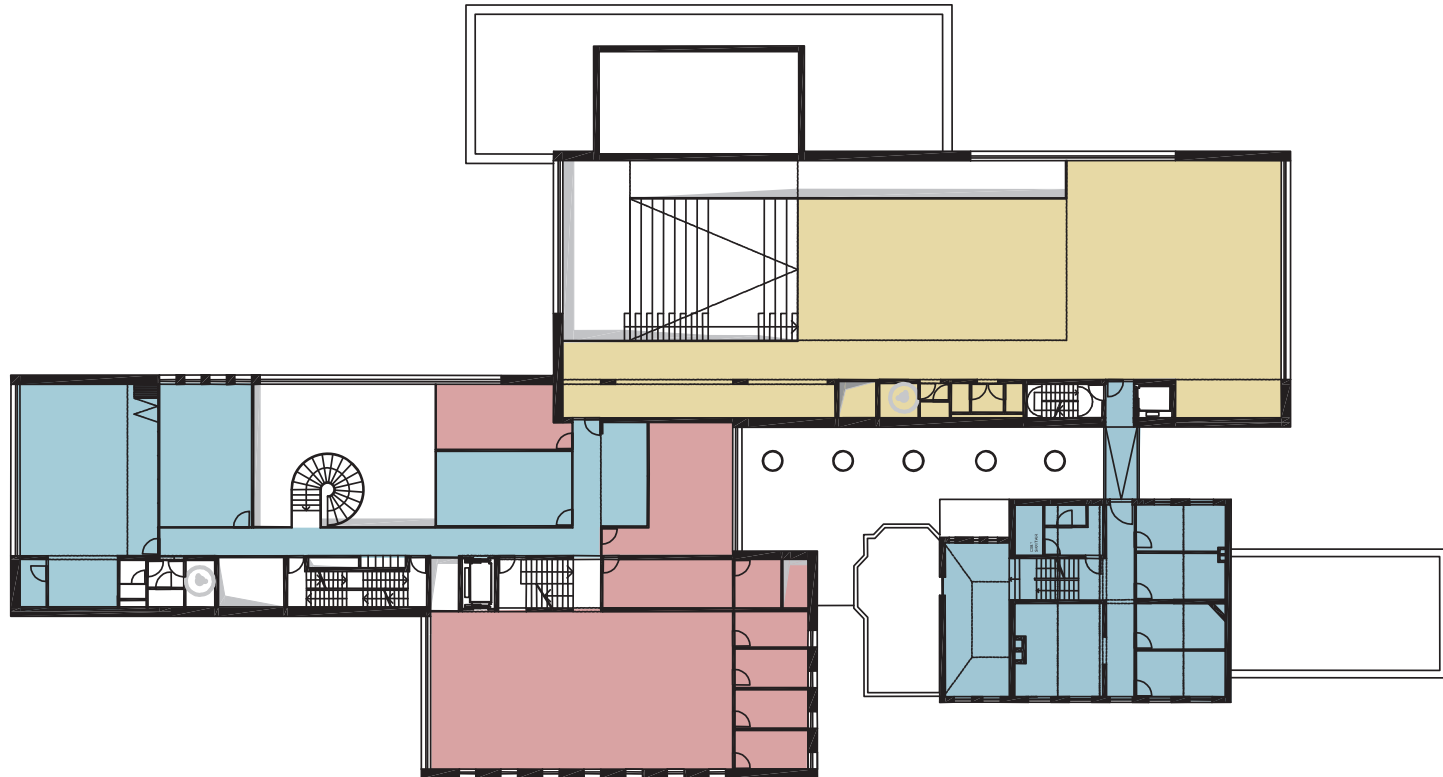
-  *publieke zone*
-  *semi private zone*
-  *private zone*



dienstverleningscentrum 04




publiek - semi privaat - privaat. niveau 1

-  *publieke zone*
-  *semi private zone*
-  *private zone*



dienstverleningscentrum 04




publiek - semi privaat - privaat. niveau 2

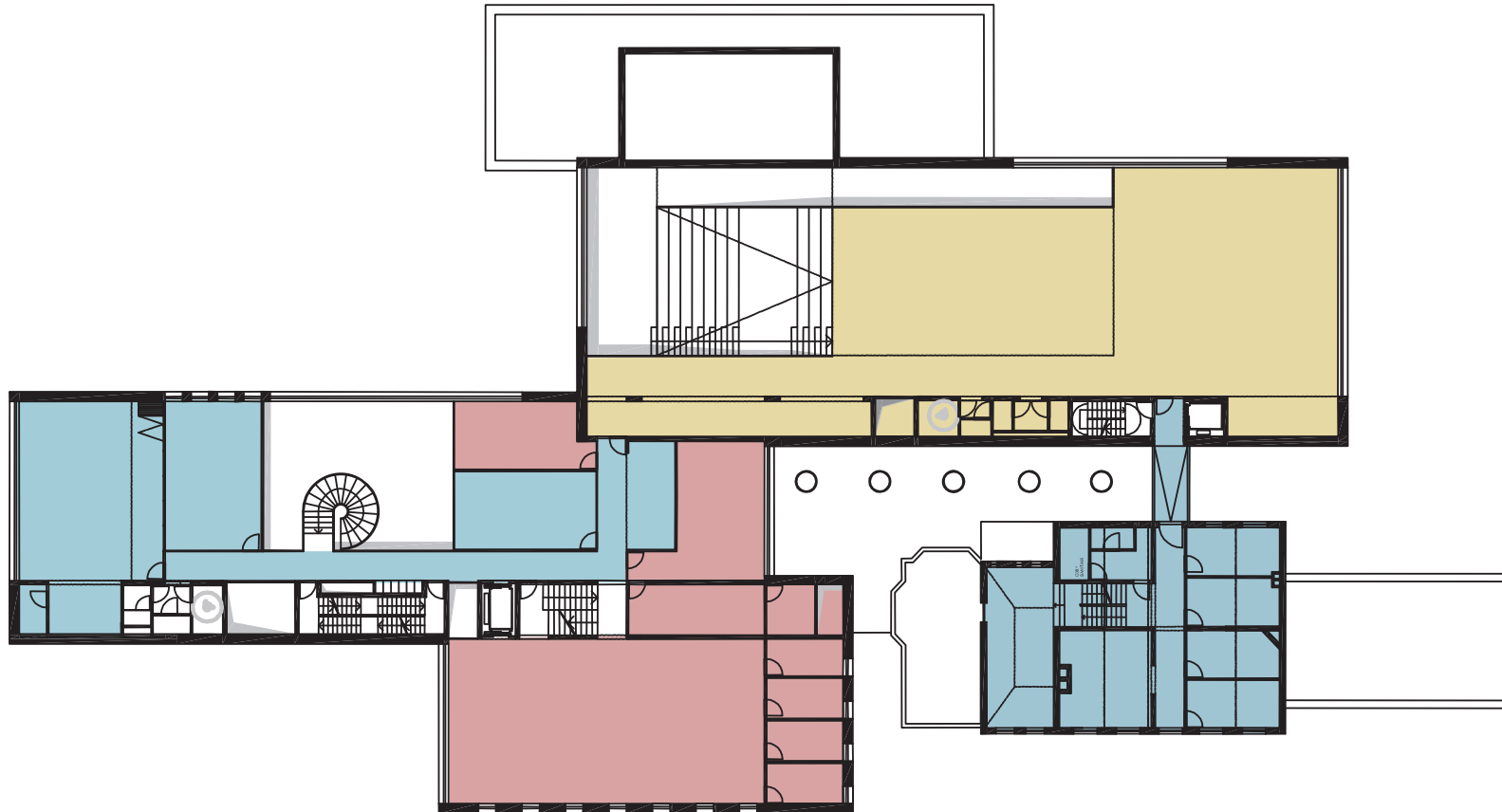
-  *publieke zone*
-  *semi private zone*
-  *private zone*



dienstverleningscentrum 04

publiek - semi privaat - privaat. niveau 3

-  *publieke zone*
-  *semi private zone*
-  *private zone*



dienstverleningscentrum 04



dienstverleningscentrum 04

zicht terras, niveau 3





Duurzaamheid & mobiliteit

Groep Van Roey

duurzaamheid 05

Duurzaam ontwerp

Van meerdere sites naar 1 centraal gebouw

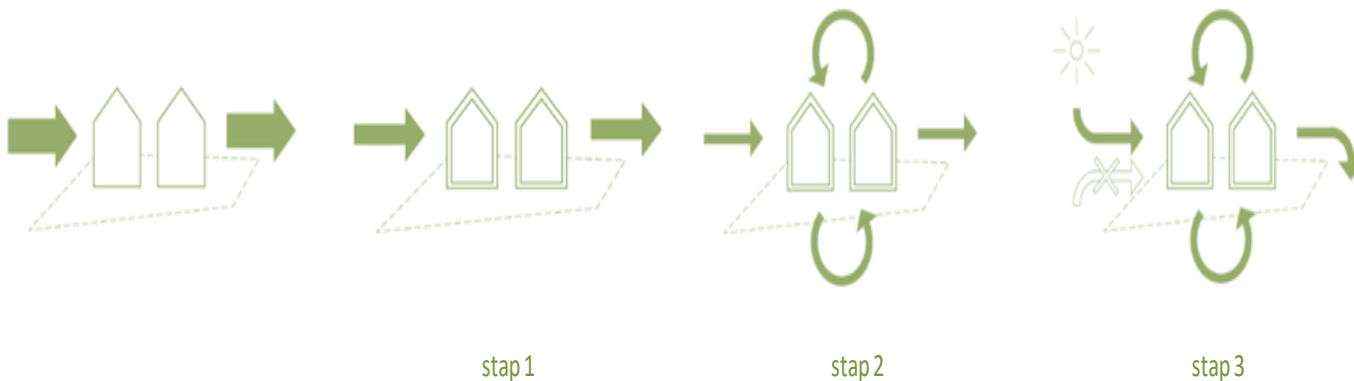
Aandacht voor inplanting in park door kleine footprint

Maximaal behoud bestaande bomen

Boomchirurg

Duurzaamheid meenemen vanaf het begin van het ontwerpproces

Duurzaamheidsmeter “Waardering van Kantoorgebouwen”



duurzaam bouwkundig concept 05

Bewust ontwerpen in het park

Aandacht voor inplanting in park door kleine footprint

Maximaal behoud bestaande bomen

Boomchirurg

Flexibele structuur die toekomstbestendig is

Beperken verliezen

Performante isolatieschil (K28)

Luchtdicht bouwen (maximale $v_{50} = 4 \text{ m}^3/\text{h}\cdot\text{m}^2$)

Doordachte zonnewering

Duurzame keuzes maken

Groendaken

Optimaal gebruik inertie gebouw

Duurzaam materiaalgebruik (NIBE classificering)



duurzaam energetisch concept 05

Toepassen duurzame technologieën

Gebruik geothermie (KWO) voor verwarming en koeling

Heat recovery interne warmte via klimaatplafond / luchtgroep

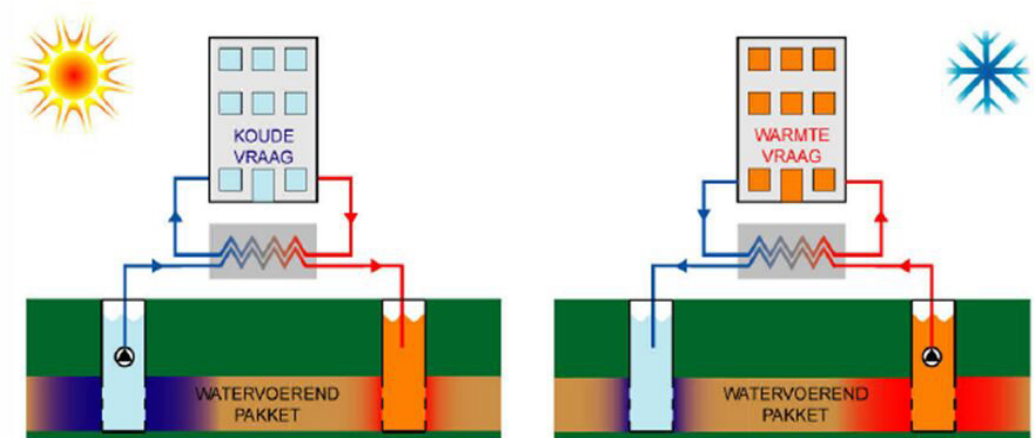
Performante LED met slimme sturing

Warmterecuperatie in ventilatiesysteem

Waterrecuperatie voor het sanitair

Het NDC is een Bijna Energie Neutraal (BEN) gebouw

$E52$ (ontwerp) < $E57$ (BEN gebouw) < $E65$ (maximale eis)



Comfort BEN gebouw 05

Comfort van de gebruik staat centraal

Comfortklasse B – goed

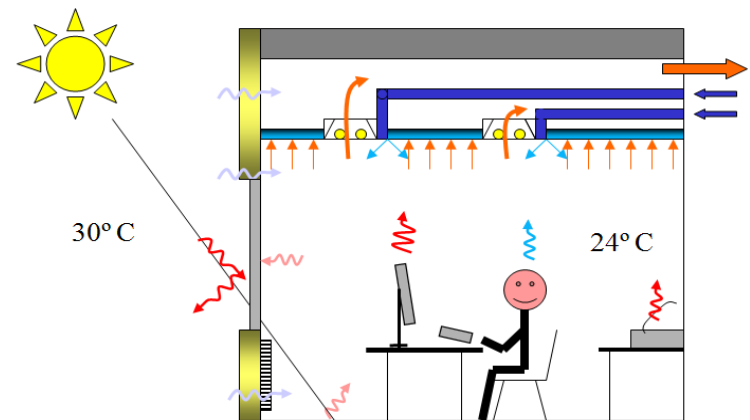
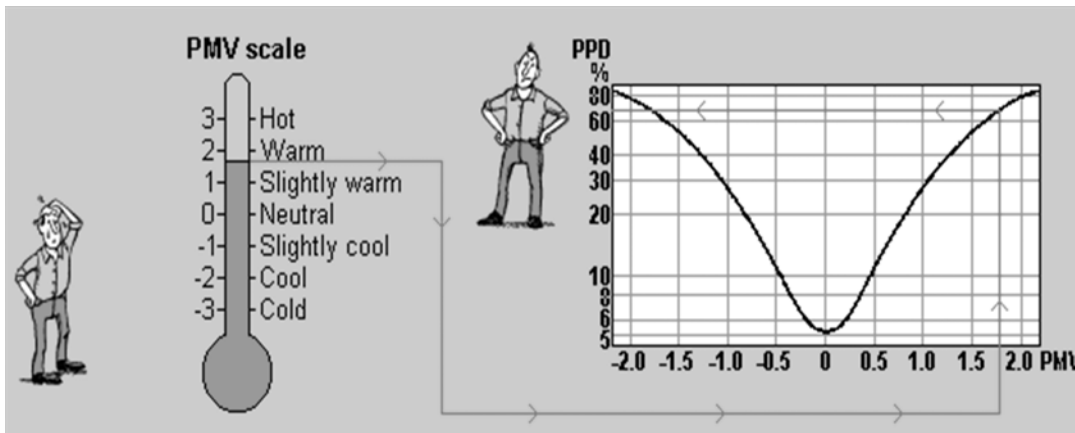
Voorkomen oververhitting zonder actieve koeling

Vraag gestuurde ventilatie op basis van vervuiling of aanwezigheid

Vrije nachtventilatie

Daglichtsturing en aanwezigheidsdetectie

GBS metingen



duurzaam mobiliteit 05

Ideale ligging

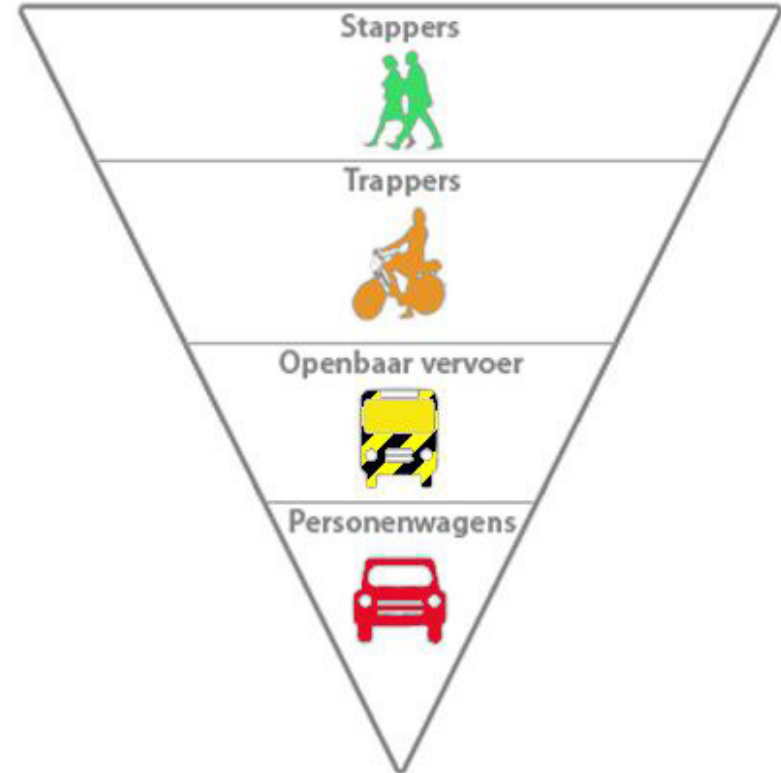
Centraal gelegen in het hart van de gemeente
Alle diensten op 1 locatie

Duurzame mobiliteit

Fietsinfrastructuur
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Inzetten op de toekomst

laadpunten voorzien voor elektrische fietsen en auto's





Site Moederhuis & Bibliotheek

Groep Van Roey

moederhuissite 06

inplanting



moederhuissite 06



moederhuissite 06



bibliotheeksite 06

inplanting



bibliotheeksite 06

zicht vanuit het zuiden



bibliotheeksite 06





De andere sites

Gemeente

Wat met de 6 huidige gebouwen?



duurzaam
patrimonium
beheer





Kostenplaatje

Gemeente

Investing, op termijn besparing

- Investerings en renovaties van huidige gebouwen vallen weg:
 - de diensten die je nu in het gemeentehuis vindt
 - de bibliotheek
 - museum Jan Vaerten en Heemkundig Museum Tempelhof
 - de kinderopvang in de Bereboot (Brugstraat)
- De renovaties Tempelhof en Koetshuis worden mee voorzien binnen dit PPS-project.
- Daarnaast wordt fors geïnvesteerd in de aanleg van de verschillende hoven van het park.

Investering, op termijn besparing

- Groep Van Roey staat 20 jaar lang in voor het technisch onderhoud van het NDC, zo worden onverwachte onderhoudskosten voorkomen.

investering in het nieuwe gebouw en het park	13 600 000
energiebesparing ten opzichte van de huidige gebouwen	-2 058 000
besparing op poets- en onderhoudskosten	-2 330 000
verhuur van ongebruikte gebouwen en gronden en van ruimten in het nieuwe gebouw	-1 968 000
verkoop van gebouwen en gronden die vrij komen	-3 200 000
inkomsten uit opcentiemen onroerende voorheffing voor nieuwbouwappartementen op de sites gemeentehuis en bibliotheek	-1 602 300
NETTO UITGAVE incl BTW	2 441 700



Planning & Timing

Gemeente

Planning & timing - NDC

Gebouw

dec 2017

aanvraag bouwvergunning

jul 2018

start werfinrichting en grondwerken

aug 2018

ruwbouw van ondergrondse parking tot en met de verdiepingen

apr 2019

feb 2019

verdere afwerking binnen en buiten

dec 2019

dec 2019

oplevering

Parkaanleg





Afsluiting

Gemeente

- Infomoment brede publiek
 - op zaterdag 30 september
 - tussen 9 en 12 uur
 - in zaal 't Heilaar
- Infotentoonstelling
 - Van 7 oktober t.e.m. 4 november
 - tijdens openingsuren
 - in Bib – Heilaarstraat 6

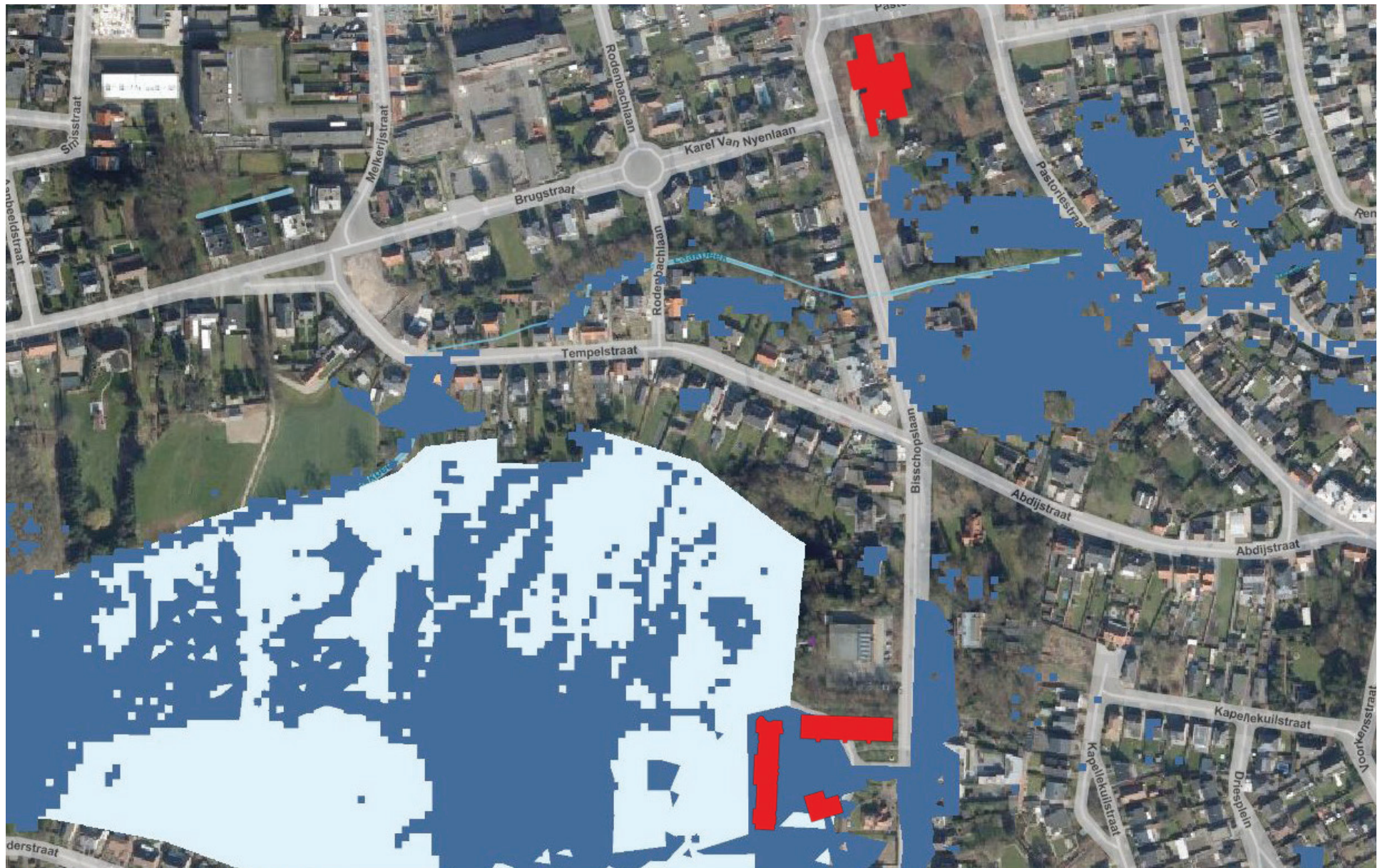
- www.beerse.be








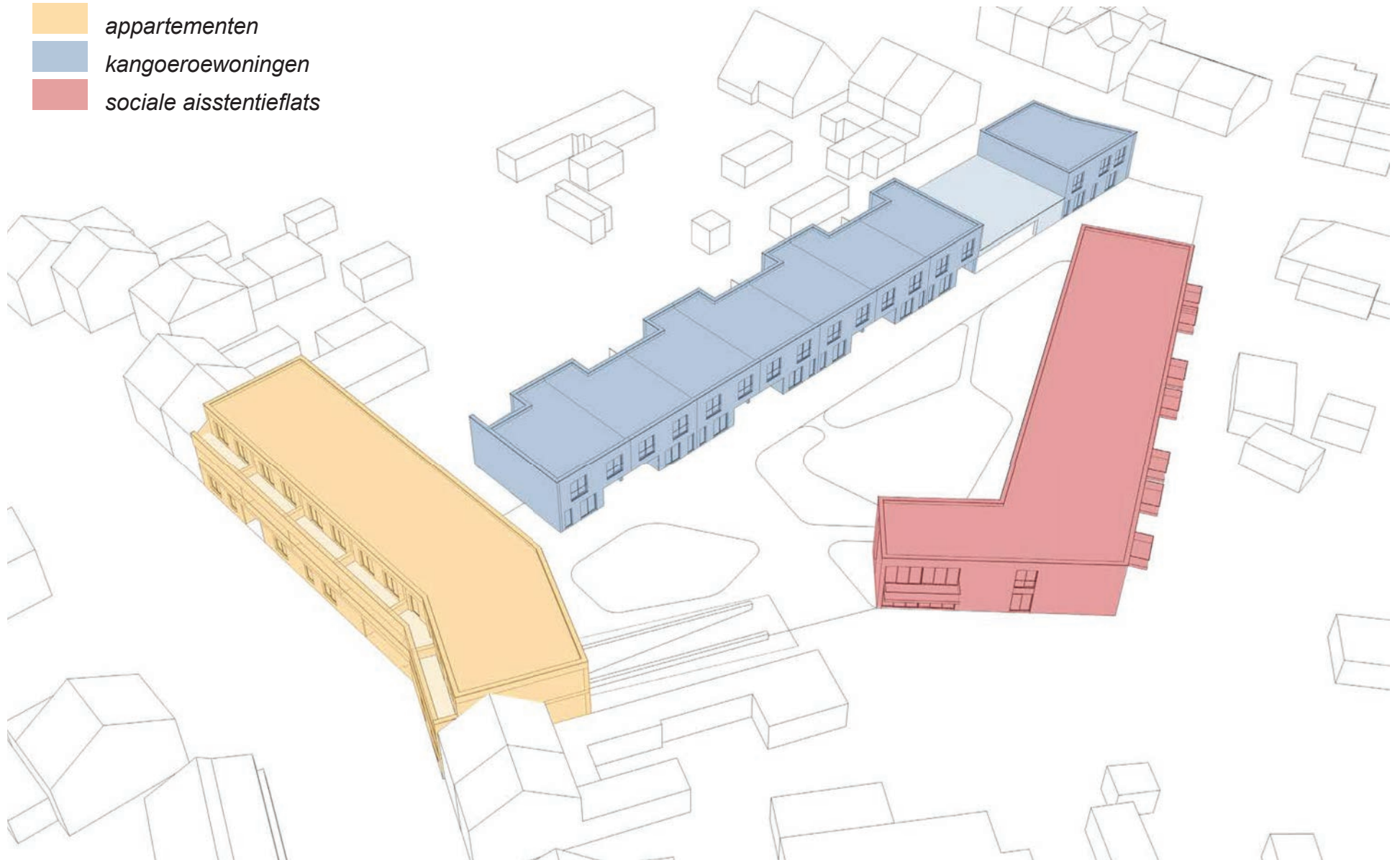
BIJLAGEN |

overstromingsgevoeligheid



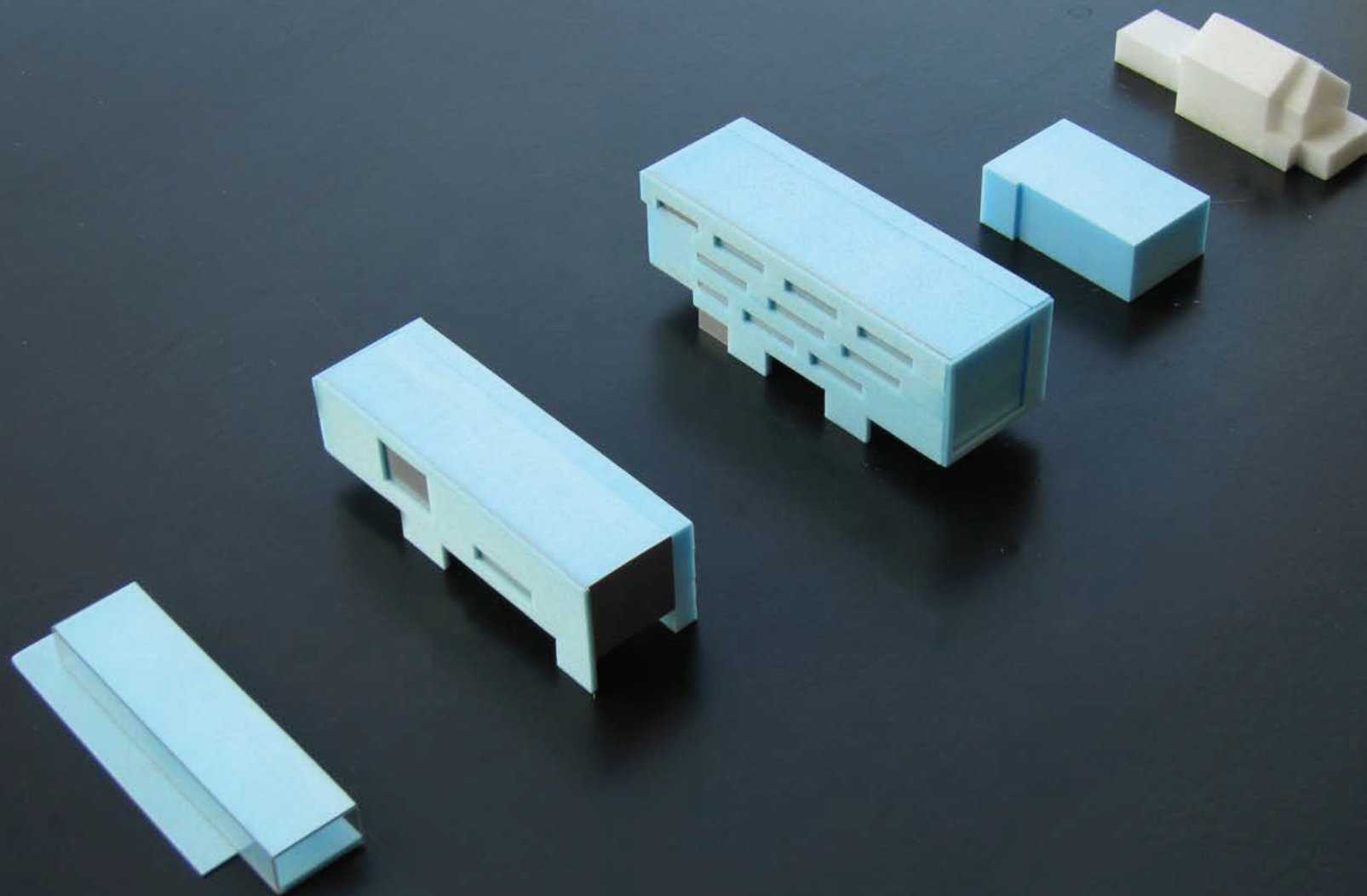
bijlage

-  *appartementen*
-  *kangoeroewoningen*
-  *sociale aïsstentiefats*



bijlage





een model voor dialoog