

# Administratief Centrum, Deinze





Inhoud	3
Samenvatting	4 - 5
Concept en visie	6 - 15
Stedebouwkundig plan	
Landschap : Inrichting van het gebied	
Architectuur: Symboliek	
Architectuur: Duurzaamheid	
Architectuur: De gebruiker en de bezoeker	
Architectuur: Interieur ontwerp en kunst	
Programma van eisen	16 -23
van doelstelling tot eindproduct	
Energiezuinig Ontwerp	24 -25
Bouwvolume en kosten	27 -29
Bijlagen:	
Kostenbeheer, erelonen en vergoedingen.	
Programma.	
Overige consultants.	



Interieur typisch kantoorvertrek

### Eenvoudige, plezierige en duurzame kantoren

Makkelijk aanpasbaar, hoge plafonds, goede daglichtvoorziening, natuurlijke ventilatie, energie zuinig, beschermt in de zomer door loggia's aan de gevel: enerzijds aangename ruimtes om in te werken anderzijds ruime publieke wachtruimtes op iedere verdieping om het publiek te ontvangen en uitzicht bieden op de stad.



Buiten aanzicht van het nieuwe gebouw vanaf het oosten

### Een symbool in de stad

Kunstwerken en beplanting in de loggia's aan de gevel bieden een cultureel leefklimaat om in te werken en geven de omliggende stad een verfijnd referentiepunt.



Uitzicht van de Gemeente Raadzaal loggia op het Administratief Centrum



Situatietekening

### Een symbool in de stad

De Gemeente Raadzaal heeft een heldere vorm met een rijk interieur, dat duidelijk afleesbaar is vanaf de stad en zijn rol duidelijk maakt in het democratische proces.

### Een gebouw dat betekenis aan zijn locatie geeft

Samen met de OLV-kerk, het museum en het nieuwe theater vormt het Administratief Centrum een vernieuwde stadskern van Deinze aan de oever van de Leie.

Ten zuiden omarmt het gebouw een nieuwe publieke tuin aan de over van de Leie die het beoogde landschap ten oosten van de Tolpoortbrug voortzet.

Ten noorden vormen de publieke lobbies onderdeel van het stedelijke leven wat zich op het voorgestelde theaterplein zal gaan afspelen, en ze kijken uit in de verte naar het Kaendelpark.

Ten westen liggen de loggia's met planten en kunstwerken, die een verband leggen met de beeldentuin van het museum.

Concept en visie

Stedebouwkundig plan



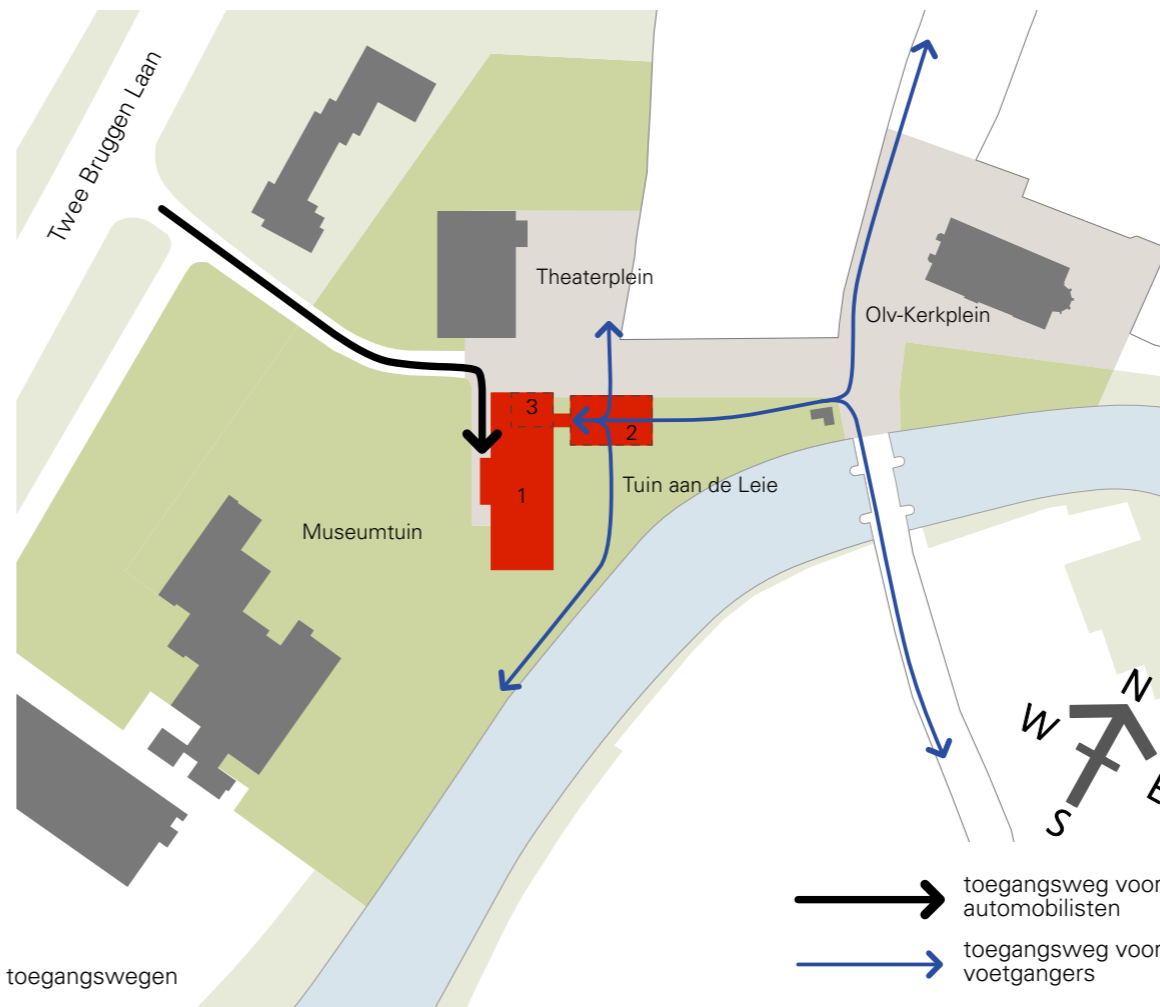
Lokatie

- 1 Museum
- 2 Rijksadministratiefcentrum
- 3 Jeugdhuis Brieljant
- 4 Nieuwe Theater
- 5 Administratief Centrum
- 6 Olv-kerk
- 7 Brughuis
- 8 Nieuwe toegang parking brielpoort



meander campus

1. Administratief Centrum:
2. Gemeente Raadzaal
3. Publieke lobby / Balie en wachruimte



publieke ruimtes en toegangswegen

- toegangsweg voor automobilisten
- toegangsweg voor voetgangers

### Stedebouwkundig ontwerp

Het nieuw op te richten Administratief Centrum zal gesitueerd worden aan de oevers van de rivier de Leie tegenover de stedelijke locaties van de OLV-kerk, de Markt en de Tolpoortbrug, gelegen in het landschap van het Kaendelpark, Martinuspark en het daarachter gelegen Brielmeersen.

Dit landschap zal de nieuwe 'meander campus' voor cultuur en recreatie vormen die het Administratief Centrum, Jeugdhuis Brieljant en gerechtsgebouwen omvat, met ten noorden ervan het nieuwe theater ten noorden en ten zuiden ervan het bestaande museum.

Voor voetgangers die per trein arriveren zal het Administratief Centrum een eerste indruk geven van de stadskern van Deinze en voor automobilisten die de stad passeren over de Twee Bruggen Laan is het Centrum duidelijk zichtbaar.

### Ligging en vorm

Het nieuwe gebouw is verdeeld over twee vleugels van verschillende omvang:

1. Het Administratief Centrum: een langwerpig gebouw van 5 verdiepingen, parallel liggend aan de Markt en de Twee Bruggen Laan.
2. De Gemeente Raadzaal: een kleiner paviljoen op poten, loodrecht gesitueerd ten opzichte van het Administratief Centrum en nauw aansluitend op de OLV-kerk.

Het nieuwe gebouw verenigt het terrein eromheen als een aaneenschakeling van publieke ruimtes en tuinen die de 'meander campus' met het kerkplein verbinden.

Omschrijving van deze publiek eruimtes:

- Een plein voor het nieuwe theater dat zich voortzet in het geplaveide wegdek van de verkeersarme Brielstraat.
- Een op het zuiden gelegen publieke tuin aan de rand van de Leie, omvat door de vleugels van het Administratief Centrum, die voor de oostzijde van de Tolpoortbrug het voorgestelde landschaps plan voortzet en een schakel vormt met de museumtuin.

### De diverse gezichten van het gebouw

Iedere kant van het gebouw wil duidelijk zijn functie laten zien: het een openbaar bestuursgebouw voor de burger en legt een relatie met zijn omgeving:

- De west kant presenteert loggia's met beeldhouwwerken en kunst aan de museumtuin en vormt een 'wegwijzer' voor Deinze dat duidelijk te zien is vanaf de Twee Bruggen Laan.
- Aan de noordkant liggen de publieke wachruimtes die uitkijken op het Theaterplein.
- De smalle zuidkant vormt een zo gering mogelijke belemmering van het uitzicht op de rivier en de Gemeente Raadzaal ligt meer naar achteren ten opzichte van de Leie om ruimte te bieden aan de publieke tuin.
- De oostzijde vormt een markant geheel met zijn beplanting en beeldhouwwerken en de opgetilde Gemeente Raadzaal recht tegenover de OLV-kerk en de Tolpoortbrug.

### Toegankelijkheid

Voor voetgangers en automobilisten is er een aparte toegang aan weerszijden van het gebouw:

- Voetgangers: de Gemeente Raadzaal werkt als een indrukwekkende luifel die voor voetgangers komend vanaf het nieuwe theaterplein of vanaf de Markt, de ingang duidelijk markeert.
- Automobilisten: Via een bescheiden hellingbaan, verscholen achter beplanting aan de rand van de museumtuin kunnen de dienstwagens en de voertuigen van de leden van het College de parkeer kelder bereiken zonder het nieuwe theaterplein te hoeven oversteken.





#### Een nieuw theaterplein

- De hoofdingang van het theater komt aan het nieuwe plein te liggen. Voor motorvoertuigen bereikbaar via de Brielstraat.
- Het bestaande stadsblok aan de Brielstraat en de open rand van het Kaendelpark vormen de begrenzing van het plein.
- Het verkeer uit de Brielstraat wordt aan de zuidzijde van het theaterplein afgeremd door verkeer zorgvuldig ontworpen stenen plaveisel.
- Het stenen plaveisel loopt onder de Gemeente Raadzaal door en vormt zo een 'poort' naar de Leie.

#### Een tuin aan de Leie.

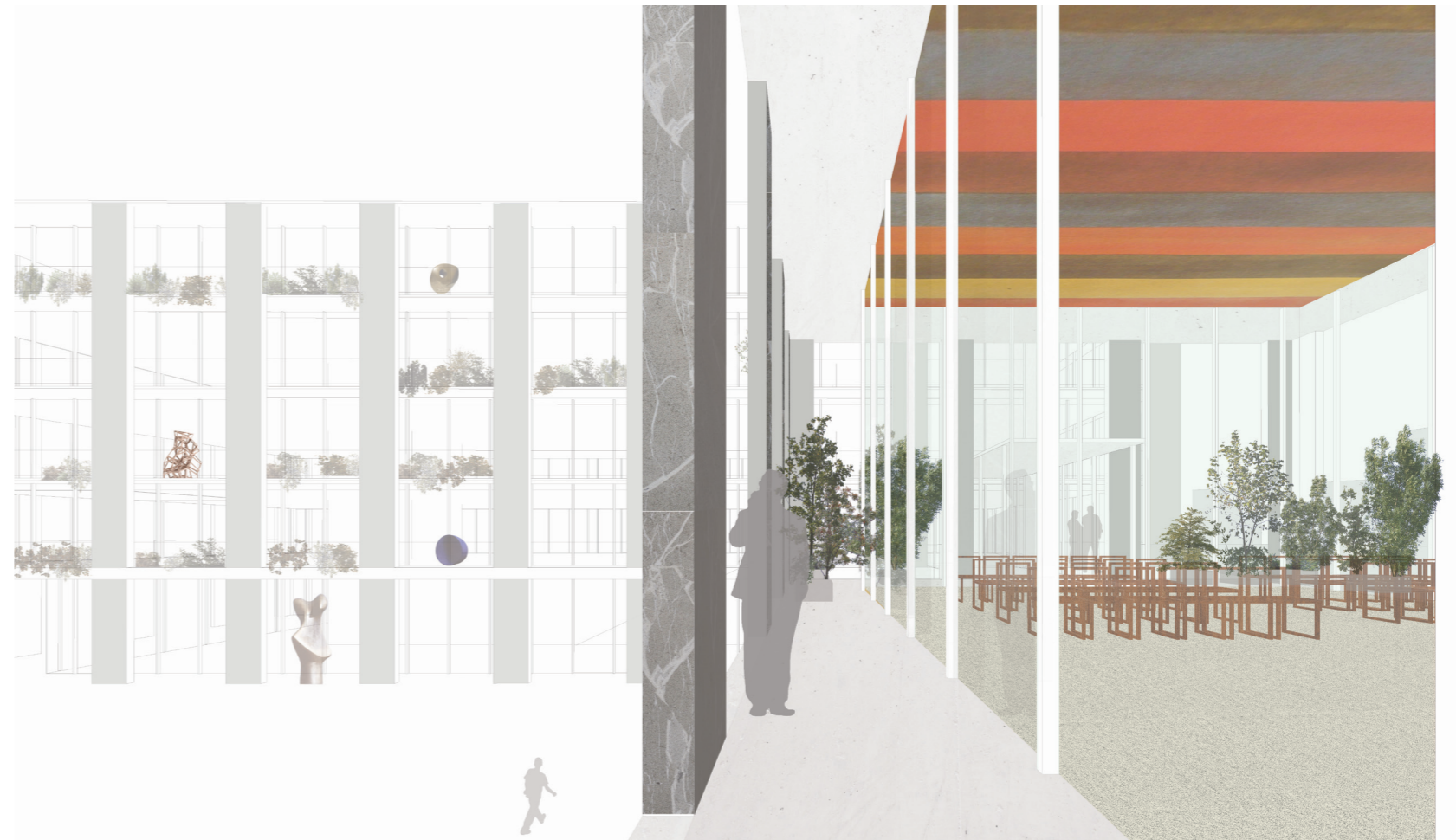
- Een publieke tuin, omvat door de open 'vleugels' van het Administratief Centrum.
- De tuin loopt af naar de waterkant.
- Toename van biodiversiteit door zorgvuldig geselecteerde waterplanten.

#### De museumtuin

- Begrensd door het nieuwe Administratief Centrum, het theater en het bestaande museum.
- Heeft met zijn diverse soorten openbare ruimtes een ander karakter dan het theaterplein en de tuin aan de Leie.
- Een stukje natuur waar je naar kunt kijken vanuit de foyers in het theater.

## Concept en visie

Architectuur:  
Symboliek



Interieur van de Gemeente Raadzaal vanaf de loggia

De Gemeente Raadzaal heeft als doel de werking van het lokaal bestuur zichtbaar te maken.

Dit komt tot uiting in de klimaat gevel van het Administratief Centrum, die door beplanting, kunst en de zichtbare bezigheden van het personeel zowel zijn betrokkenheid met cultuur weergeeft als symbool staat voor de efficiëntie

van de administratieve dienstverlening. De tuin aan de Leie en de publieke ruimtes binnen in het gebouw zijn een toevoeging aan de kwaliteit van het openbare leven van Deinze en stedelijke cultuur.

Deze kwaliteiten zijn zowel 'markant' als transparant en staan symbool voor de verantwoordelijkheid die de stad heeft voor zijn burgers en de publieke toegankelijkheid.



Interieur typisch kantoorvertrek

### Functionele Duurzaamheid

Er is een duidelijk onderscheid in het gebouw tussen enerzijds ruimtes die gekenmerkt worden door een lange gebruiksduur en een blijvend karakter hebben en anderzijds de kantoorruimtes waar bij het ontwerp rekening moet worden gehouden met veranderingen in de toekomst.

De opbouw en de (water-en elektriciteits-voorziening) van de kantoorruimtes zijn zo ontworpen dat deze makkelijk en snel omgebouwd kunnen worden tot kantoorruimte of individuele kamers, en de archieven kunnen worden opgesteld als losstaande kasten of als afgesloten ruimtes.

De efficiënte en open opzet van de kantoren en interne circulatie en het gebruik van verhoogde

vloeren waar leidingen kunnen lopen, voorziet in een verwachte toekomstige groei en herstructurering van de diensten en biedt de optie om als volledig open kantoorvloer én als individuele werkruimtes te functioneren.

Door op iedere verdieping de wachtruimte aan de spreekruimtes te koppelen kan men zonodig de publieke toegang tot de kantoorruimten afgrenzen. Op deze manier kunnen de beleidsgerichte diensten gecombineerd worden met de beheersgerichte diensten, zonder de privacy aan te tasten.

Deze opstelling geeft maximale flexibiliteit aan de samenstelling van de kantoorvloer.

### Bouwkundige duurzaamheid

Het gebouw is bekleed met natuursteen van lokale Belgische steengroeves, heeft een langdurig goed aanzien en heeft weinig onderhoud nodig. Ramen en metaalwerk aan de buitengevels kunnen vanaf de loggia's makkelijk regelmatig worden schoongemaakt.

### Ecologische duurzaamheid

Alle ruimtes in het gebouw worden natuurlijk geventileerd door het openen van ramen. Dit biedt tevens de mogelijkheid het binnenklimaat 's nachts te koelen.

De loggia's in de gevel beschutten het interieur voor zon in de zomer maar laten in de winter de laagstaande zon toe om het interieur te verwarmen.

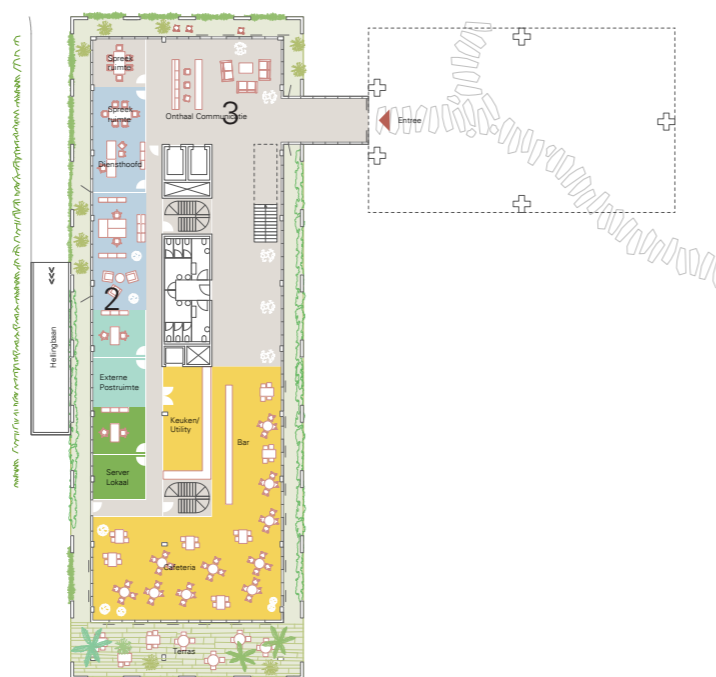
De daken zijn voorzien van een dik pak isolatie en zijn beplant.

### Energie duurzaamheid

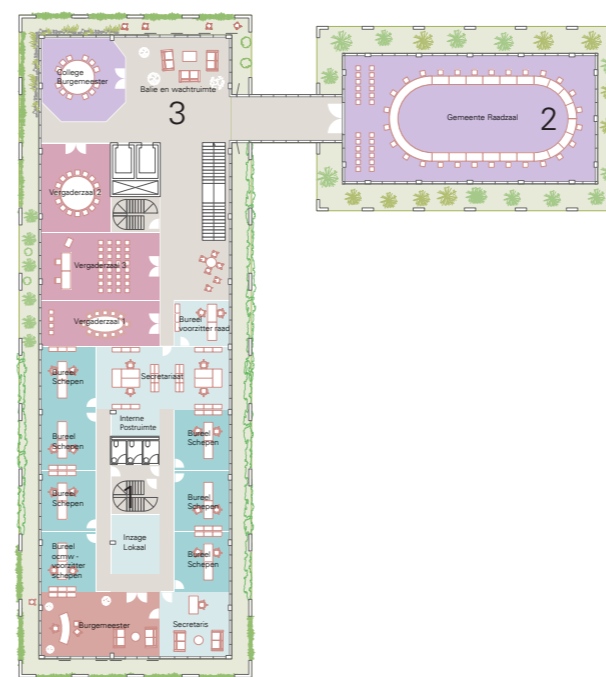
Het gebouw streeft ernaar om een maximale score in de duurzaamheidsbeoordeling te halen (4/4).

# Concept en visie

## Architectuur: De gebruiker en de bezoeker



Begane grond



Erste verdieping



Typisch verdieping

Het gebouw is zowel overzichtelijk als prettig in het gebruik voor het personeel, de mandatarissen en de bezoeker.

De Project Definitie behelst de volgende doelstellingen:

- Het nieuwe Administratief Centrum creëert voor Deinze de mogelijkheid om zijn inwoners in een ruim, toegankelijk, comfortabel en multifunctioneel gebouw ten dienste te staan, te verwelkomen en te ontmoeten.

- Het gebouw is helder, overzichtelijk en makkelijk toegankelijk. Voor de gebruiker/bezoeker voelt het, zowel binnen als buiten, transparant aan. Hierdoor hangt er een sfeer van openheid en komt het uitnodigend over. Iedereen voelt zich thuis want er wordt reken-

ing gehouden met jongeren, jonge gezinnen, senioren, minder mobiele personen, kinderen en groepen

- Door het samenbrengen van het politiek beleid en de administratie binnen hetzelfde gebouw wordt een nauwe aansluiting tussen de werking van de twee domeinen bevorderd.

- De mandatarissen krijgen een aanspreekpunt binnen het administratief centrum om de burger te kunnen ontmoeten.

Het gebouw voorziet in deze ambities op de volgende manier:

Een pad loopt van de stad naar het gebouw via de tuin aan de Leie.

De zuilengang onder de Gemeente Raadzaal

vormt een ruime entree en de tuin een plek om te wachten voor personeel en bezoekers. Gemeente raadsleden worden aan de achterkant van het gebouw afgezet of ze parkeren, net als personeel dat op de fiets naar het werk komt, in de parkeerkelder van waaruit je de lift omhoog kunt nemen.

Al deze routes leiden naar de Receptie (Publiek onthaal) op de begane grond, die uitzicht biedt op het nieuwe plein voor het theater.

Vervolgens ligt naast de receptie op de begane grond een café waar bezoekers, personeel en gemeente raadsleden een kopje koffie kunnen drinken en daaropvolgend de Cafeteria kunnen bezoeken die uitzicht biedt over de tuin aan de Leie.

De begane grond creëert een plek die bezoekers verwelkomt in de stad.

Een ruime trap loopt van de receptie naar de

wachtruimte op de eerste verdieping en biedt gemeente raadsleden en het publiek uitzicht over het nieuwe plein voor het theater en verder over de stad.

De eerste verdieping geeft plaats aan de politieke (bestuurlijke), administratieve en publieke zaken van de stad.

Een multi functionele vergader zaal en het College van Burgemeester en Schepenen zijn gesitueerd aan een kant van de wachtruimte en aan de andere kant ligt de Gemeente Raadzaal, een alzijdige glazen ruimte met een tuin rondom. Aan de zuidkant van deze verdieping ligt het Bureel de Schepenen, het Secretariaat en de Burgemeester in een ruimte met uitzicht over de Leie.

Alle publieksgerichte ruimtes op de begane grond en eerste verdieping zijn zo gerangschikt dat ze ook buiten normale werktijden onafhan-

1. Administratief Centrum:
2. Gemeente Raadzaal
3. Publieke lobby / Balie en wachtruimte

kelijk en veilig door het publiek en organisaties voor evenementen kunnen worden gebruikt. Op de verdiepingen hierboven liggen de werkvetrekken van de administratie en de afdelingen (diensten) van het lokaal bestuur. Alle vertrekken worden gekenmerkt door hoge plafonds, glazen schuifdeuren die toegang geven tot loggia's met planten en beeldhouwwerken en zicht naar buiten bieden.

Op iedere verdieping komen de liften van de receptie op de begane grond uit op een wachtruimte met uitzicht over de stad. De balie en de wachtruimte van de verschillende beleidsafdelingen zijn op deze plek gekoppeld, zodat burgers kunnen worden ontvangen door een ambtenaar van de dienst en naar een nabijgelegen spreekruimte kunnen worden vergezeld of te woord kunnen worden gestaan in een informeel gesprek.

Alle publieke wachruimten zijn voorzien van informatie borden die makkelijk leesbaar zijn en het publiek informatie bieden over lokaal bestuur en diensten.

De kantoor-vertrekken zijn kalme en plezierige ruimtes waar de verschillende diensten hun werk iedere dag voor het publiek kunnen uitvoeren.



Zicht vanaf de Publieke lobby op het theaterplein

Architectuur:  
De gebruiker en de  
bezoeker

Concept en visie

Architectuur:  
Interieur ontwerp en  
kunst



Muurschildering van Sol Lewitt op het plafond van de Gemeente Raadzaal



Natuursteen gevelbekleding van grijs Belgisch marmer

We stellen voor om een reeks van beelden te laten maken voor de Leie Tuin, de loggia's in de gevel, de publieke wachruimtes en de publieke ruimtes op de begane grond. De beelden veranderen periodiek van plek om ten eerste een stimulerende omgeving te creëren en ten tweede om een relatie aan te gaan met de beeldhouwwerken collectie van het Museum van Deinze en de Leiestreek.

De zuilenreeks van de Gemeente Raadzaal en de nieuwe Leieboorden zijn plekken waar muziek uitvoeringen kunnen plaats vinden in de zomer.



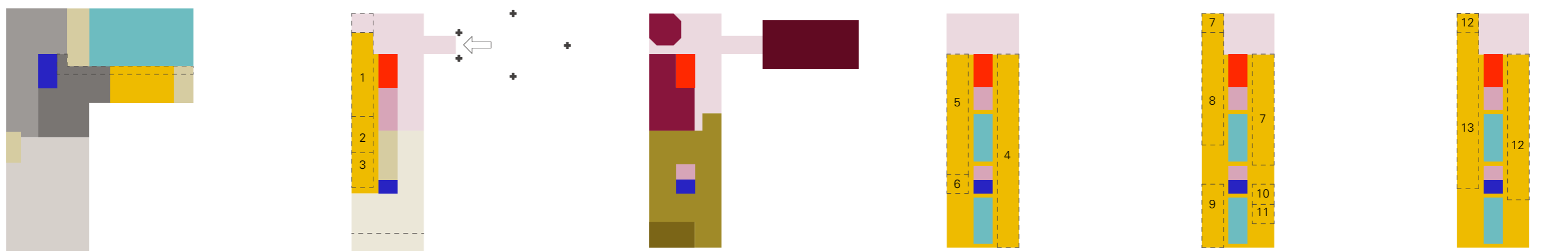
Zicht op de zuilengang van de Gemeente Raadzaal en de Leie tuin

# Programma van eisen

Van doelstelling tot eindproduct



Onderverdeling van  
diensten



Kelder

- Parkeerplaatsen
- Fietsenberging
- Circulatie Personeel
- Technische Ruimte
- Kleedruimte / Facility / Afvalbergplaats
- Drukkerij / Poetdiensten / ICT
- Secundair Archief

Begane grond

- Onthaal Communicatie (1ste Lijn)
- Publiek Sanitair
- Circulatie publiek
- Circulatie personeel
- Cafeteria
- Utility
- Office Space
- 1. HRM (3de Lijn)
- 2. Drukkerij / Externe Postruimte (1ste Lijn)
- 3. ICT / Server Lokaal (3de Lijn)

Eerste verdieping

- Publieke lobby / Balie en wachtruimte
- Sanitair
- Circulatie publiek
- Circulatie personeel
- Gemeente Raadzaal
- Vergaderzaal
- Bureel De Schepen & Secretariat (3de Lijn)
- Burgemeester (3de Lijn)

Tweede verdieping

- Publieke lobby / Balie en wachtruimte
- Sanitair
- Circulatie publiek
- Circulatie personeel
- Primair Archief
- Kantoorruimten
- 4. Dienst Brugerzaken (1ste Lijn)
- 5. Social Zaken (1ste Lijn)
- 6. Ontwikkelings Samenwerking (1ste Lijn)
- 7. Openbare Werken (2de Lijn)
- 8. Stedenbouw (2de Lijn)
- 9. Milieu (2de Lijn)
- 10. Lokale Economie (2de Lijn)
- 11. GIS (2de Lijn)
- 12. Cultuur (2de Lijn)
- 13. Financien (3de Lijn)

Derde verdieping

Vierde verdieping



# Programma van eisen

Van doelstelling tot eindproduct

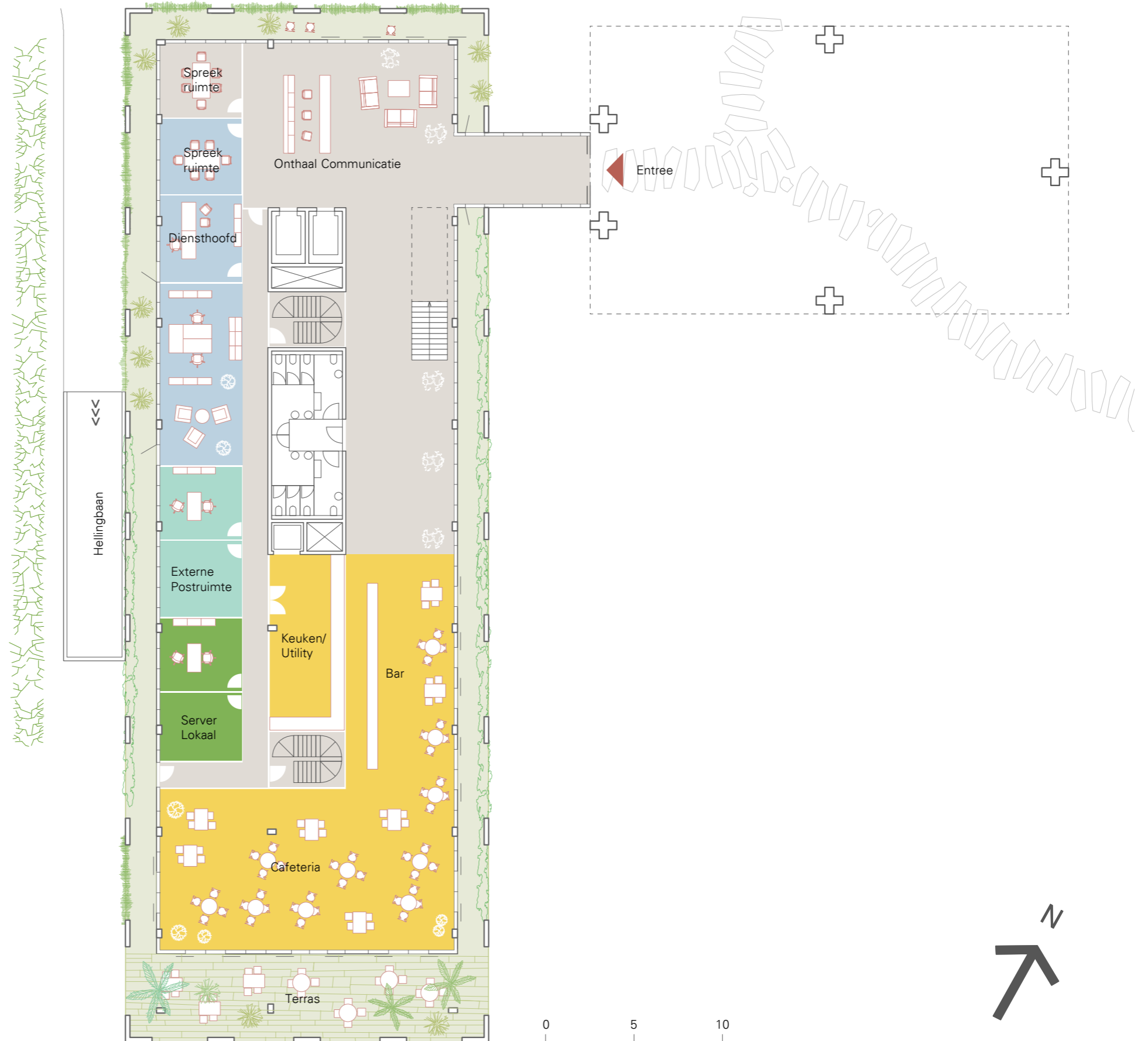
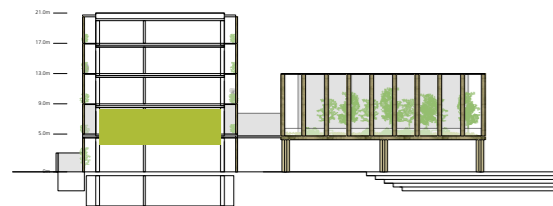
## Plattengronden en layout kantoor ruimten

# BG

BVO 860 m<sup>2</sup>  
(exclusief hellingbaan en terras)  
NVO 600 m<sup>2</sup>

Beganegrond 1:250

- Terras/ beplanting
- Circulatie
- Keuken/Cafeteria
- HRM
- Drukkerij
- ICT





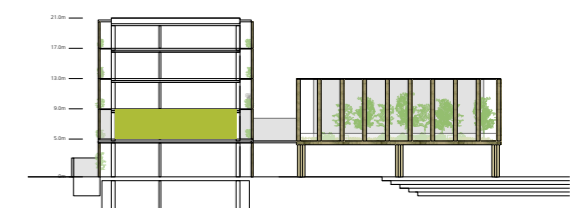
1

BVO 1225 m<sup>2</sup>  
NVO 955 m<sup>2</sup>

Erste verdieping 1:250

- Kantoor/  
Gemeente raadzaal loggia
- Circulatie
- Gemeente Raadzaal/  
College Burgemeester
- Vergaderzaal
- Bureel Schepen/  
Bureel ocmw  
voorzitter schep en
- Secretariaat/  
Secretaris
- Burgemeester

0 5 10



# Programma van eisen

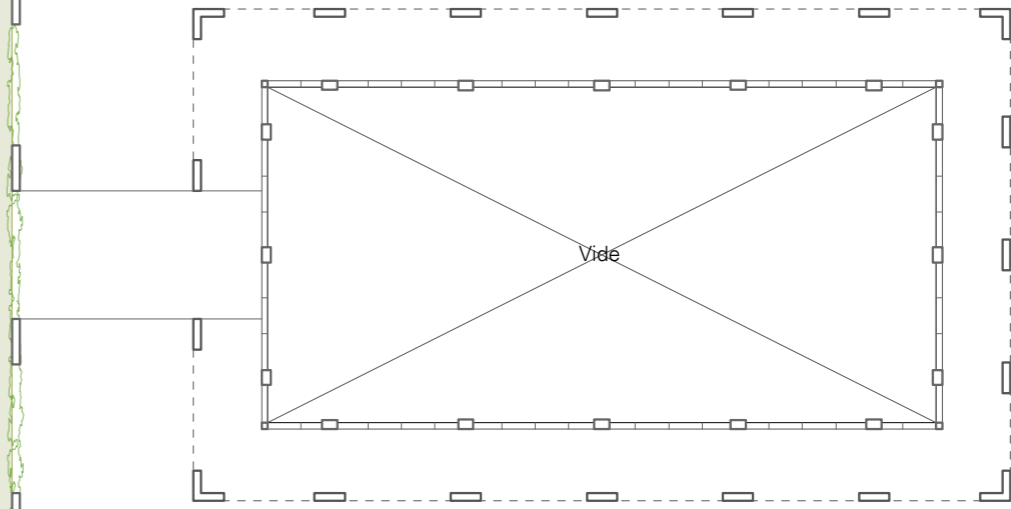
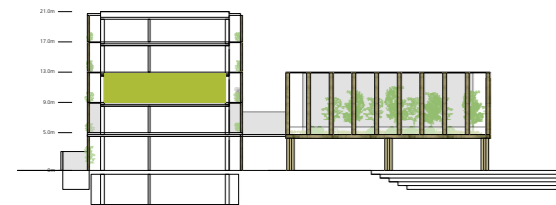
Van doelstelling tot eindproduct

# 2

BVO 935 m<sup>2</sup>  
 (exclusief loggias, loggias 186 m<sup>2</sup>)  
 NVO 720 m<sup>2</sup>

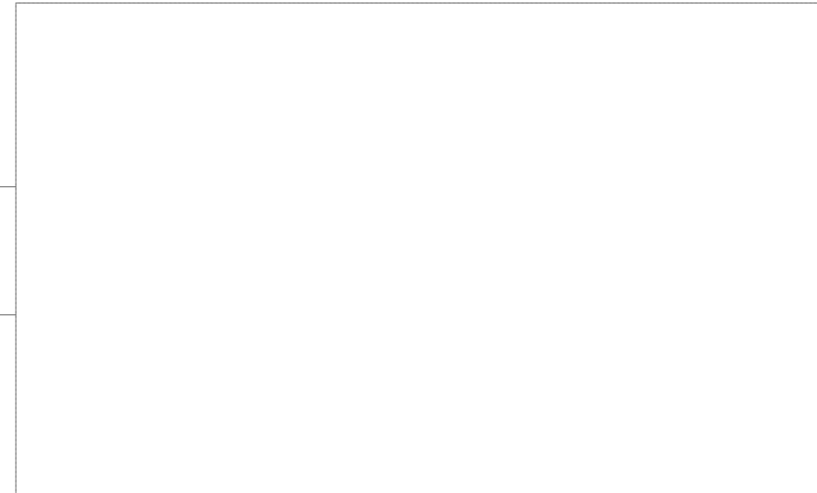
Tweede verdieping 1:250

- Kantoor loggia
- Circulatie
- Ruimte voor uitbreiding
- Dienst Burgerzaken
- Sociale Zaken
- Ontwikkelings Samenwerking
- Primair Archief



0 5 10



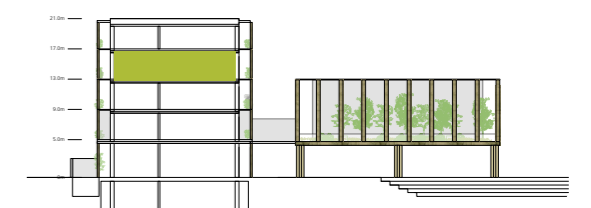


# 3

BVO 935 m<sup>2</sup>  
(exclusief loggias, loggias 186 m<sup>2</sup>)  
NVO 720 m<sup>2</sup>

## Derde verdieping 1:250

- Kantoor loggia
- Circulatie
- Ruimte voor uitbreiding
- Openbare Werken
- Stedenbouw
- Milieu
- Lokale Economie
- Gis
- Primair Archief/  
Plotter Lokaal







# Programma van eisen

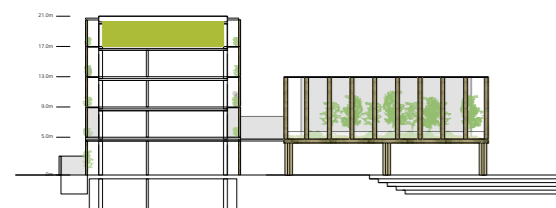
Van doelstelling tot eindproduct

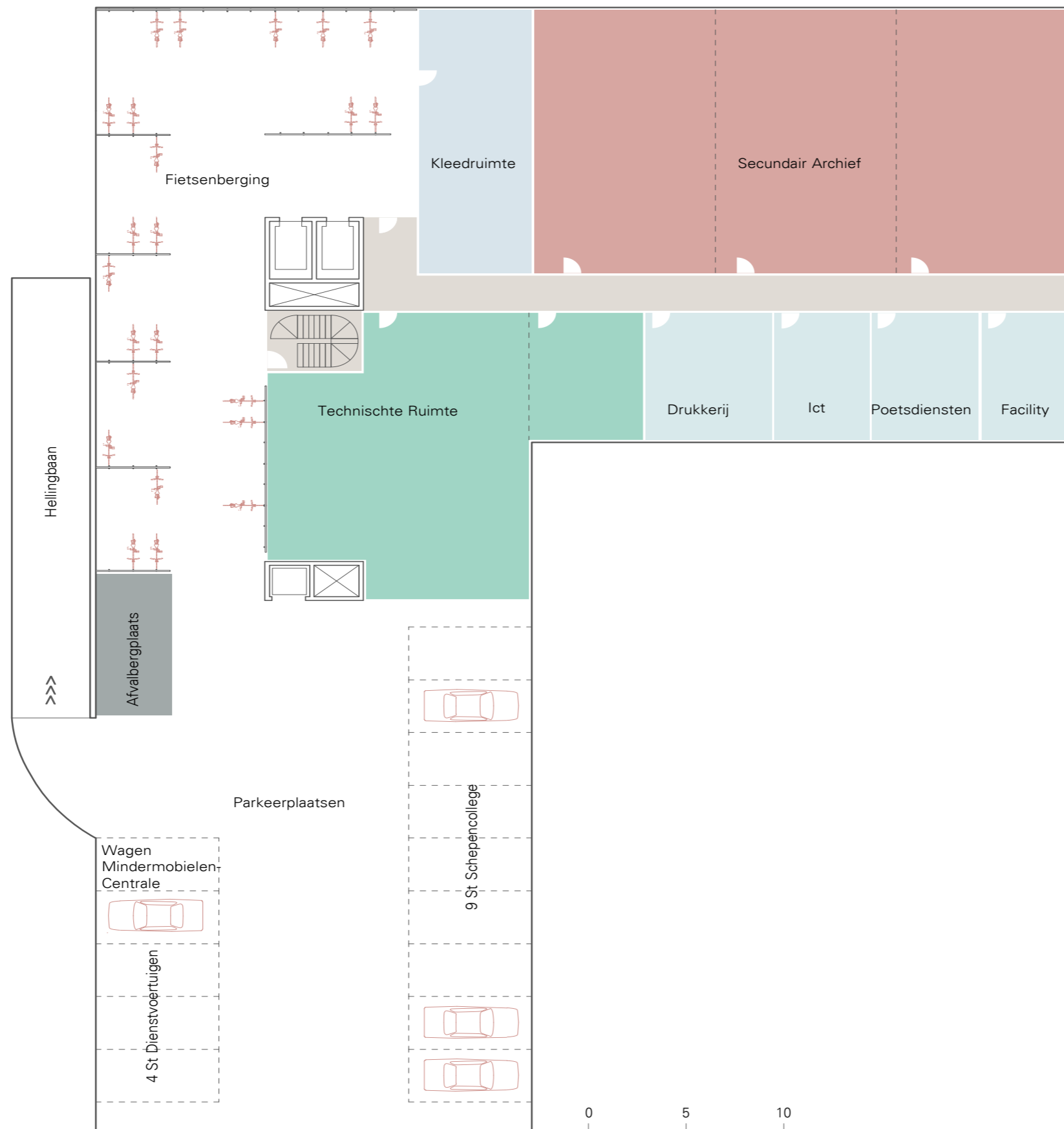
# 4

BVO 935 m<sup>2</sup>  
(exclusief loggias, loggias 186 m<sup>2</sup>)  
NVO 720 m<sup>2</sup>

## Vierde verdieping 1:250

-  Kantoor loggia
-  Circulatie
-  Ruimte voor uitbreiding
-  Cultuur
-  Financien





**K**

GBO 1765 m<sup>2</sup>  
(exclusief de keeruur)

Kelder 1:250

-  Circularie
-  Technische Ruimte
-  Kleedruimte
-  Secundair Archief
-  Afvalbergplaats
-  Drukkerij/ICT/  
Poetsdiensten/Facility

