OO 2503 DE GELUKKIGE HAARD, OOSTENDE

Offertedossier voor de bouw van een appartementencomplex te Oostende

13 april 2015 - Code B

VISIE

EEN VERBONDEN PROJECT

De basis voor een integraal duurzaam project wordt al gelegd bij de eerste stappen, bij de manier waarop het project wordt ingeplant in zijn omgeving.
Hier wordt beslist of het project zich als een eiland gaat gedragen, of juist onderdeel zal worden van een buurt, een grotere sociale en ruimtelijke structuur.
Het gaat hier voor ons niet in de eerste plaats om het realiseren van een “object”, maar om het creëren van een gemeenschap. Een plaats waar mensen zich goed voelen, waar er een voedingsbodem is voor collectiviteit en sociale cohesie.
Onze ambitie is een project te realiseren op menselijke schaal, dat zoveel mogelijk inhaakt op zowel de bestaande context als op de nieuw gecreëerde publieke ruimte.
Op die manier wordt het project verankerd en verbonden en kan het een hefboomfunctie krijgen voor de hele buurt.

Het project is ook op zichzelf gebonden. We opteren er immers voor om visueel 1 gebouw te maken met verschillende doorsteken in plaats van meerdere losse gebouwen. Dat zorgt voor een grote ruimtelijke samenhang, een betere compactheid en heeft ook economische voordelen: het delen van een beperkt aantal trappen en liften. Deze ontwerpkeuze bevordert ook de sociale cohesie tussen de bewoners van het woonproject onderling, ze wonen tenslotte allen onder hetzelfde dak.

EEN PROJECT OP MENSELIJKE SCHAAL

Door de gebouwen te beperken in hoogte (3 à 5 bouwlagen) en de zeer diverse behandeling van de verschillende gevels waarbij bv. op bepaalde plaatsen de circulatie van buitenaf zichtbaar wordt gemaakt, brengen we meer leven en menselijke schaal in de bestaande context.

We tonen daarbij ook respect voor de buurt: het BPA letterlijk volgen – met zijn 7 bouwlagen aan de noordzijde - zou de overburen daar letterlijk in de schaduw zetten. Dit vermijden we door de nieuwe volumes in het noorden terug te brengen tot 4 lagen: een aangepaste schaal, die niet voor hinder zorgt.

De schaduwstudie toont aan dat deze gekozen morfologie weinig of geen nadelige gevolgen heeft voor de bestaande bebouwing errond.

EEN PROJECT DAT NETWERKEN VERSTERKT

De specifieke inplanting en configuratie is ook een gevolg van de ambitie om het bestaande fijnmazig netwerk van traag verkeer te versterken. Openingen zijn gemaakt op strategische plaatsen: ze takken aan op bestaande wandelpaden en zorgen ook voor doorkijken op de meest interessante plaatsen.

De polyvalente zaal en het bijhorende terras tonen zich van alle zijden en zijn ook gelinkt aan het fijnmazig weefsel. Er onstaat ontmoetingsruimte langs de paden.

GEBOUWEN (en mensen) DIE COMMUNICEREN

Een groot deel van de woonentiteiten richt zich op het park. Een grote fout hier zou echter een project zijn dat zich met enkel “achterkanten” toont aan de buurt en zich daardoor van die buurt afkeert. Wij willen dat heel specifiek niet doen, maar juist interactie en communicatie inbrengen.

- het bestaande parkeerpleintje kan opgewaardeerd worden, door er communicerende gevels met woonruimtes en terrassen rond te bouwen – woningen die dus de dialoog aangaan met de bestaande omgeving: aan die zijde ontstaat op die manier een kwaliteit van “wonen aan het plein”.

- het bestaande pleintje kan ook ruimtelijk vergroot worden, door het visueel door te trekken, en de gemeenschappelijke zaal er deel van te maken: zo openen zaal en het project zich ook voor de ruime omgeving.

- de doorgang naar het park ter hoogte van de zaal wordt een echt scharnierpunt, hier ontmoeten gebouwen elkaar, ontmoet het plein het park, en ontmoeten vooral mensen elkaar. De zaal, het ontvangstplein en het terras zijn vanuit alle verschillende hoeken zichtbaar en zullen echt het hart van het project worden. Hier kunnen buurtactiviteiten plaatsvinden, zowel binnen als buiten, zowel voor de nieuwe bewoners als de bewoners van de omliggende woongebouwen.

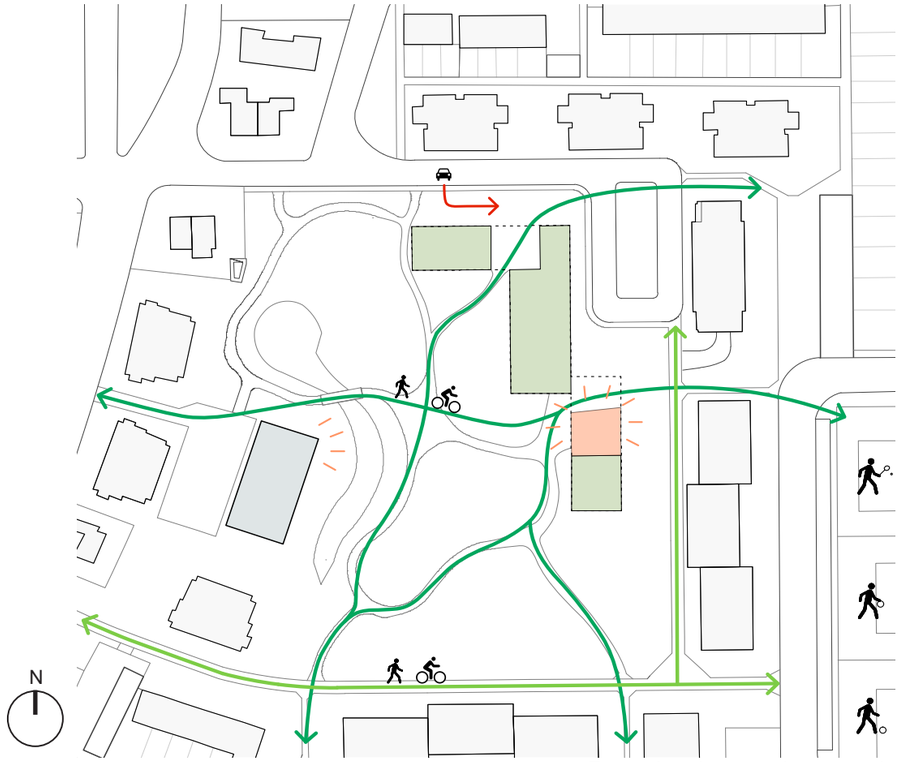
- zowel aan de noordzijde als aan de pleinzijde wordt gezorgd voor ruime doorkijken naar het park die maken dat publieke ruimtes aan elkaar worden verbonden.

- die verbinding van publieke ruimte gebeurt via tussenschalen: kleinere open ruimtes, soms overdekt, met herkenbare inkompartijen, bomen, banken en ontmoetingsruimte op schaal van de mens.

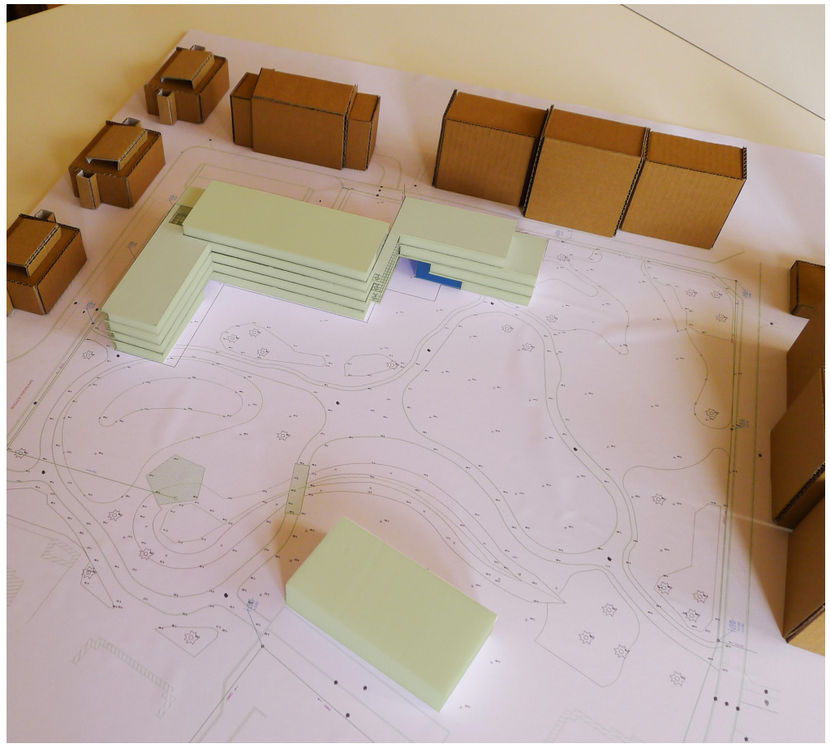
MOBILITEIT vs VERBLIJFSKWALITEIT

Door de wagens zo snel mogelijk ondergronds af te leiden en bij de ingangen van de gebouwen ruime overdekte fietsenstallingen te voorzien, primeert hier het karakter van een autoluw “verblijfsgebied”: hier wonen mensen, hier ontspannen en verblijven ze – en worden ze zo weinig mogelijk bedreigd door mechanisch verkeer.
Het verkeer is efficiënt georganiseerd onder de gebouwen, buiten de onmiddellijke invloedssfeer van het wonen.

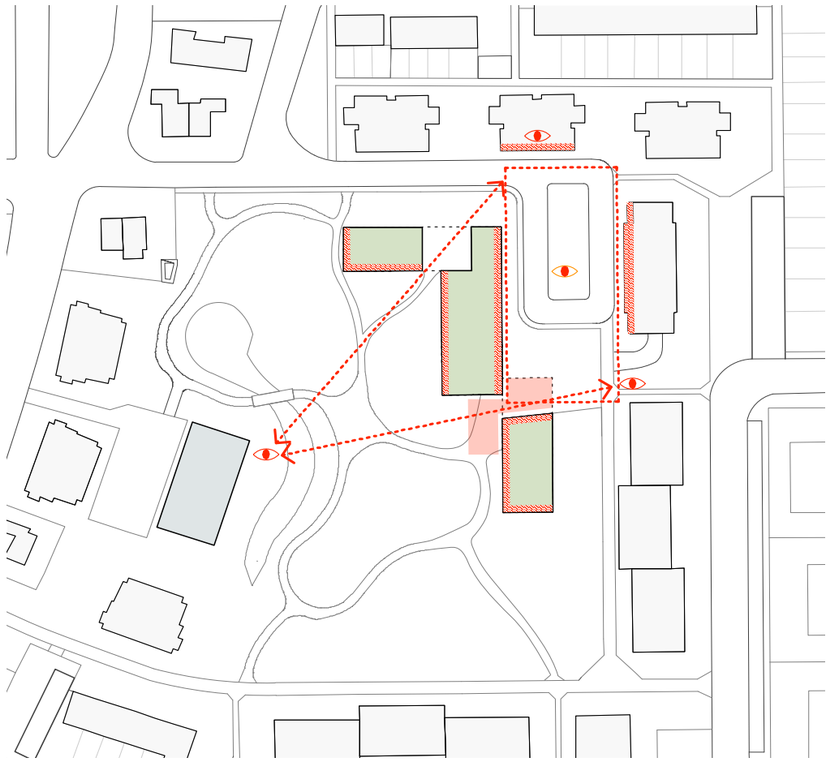
Een project op menselijke schaal
schaduwstudie 21 maart - 14u30



Een project dat netwerken versterkt



Volumestudie



Gebouwen (en mensen) die communiceren

1. Toegang parking
2. Toegang woningen
3. Fietsenstallingen
4. Vergroend parkeerplein
5. Ontvangstplein
6. Polyvalente zaal
7. Terras
8. Private tuinen
9. Groenbuffer
10. Bloemenweide
11. Parkplein
12. Petanque
13. (Speel)heuvel
14. Boomgaard
15. Wadi
16. Brugje
17. Vlonder
18. Kantoor De Gelukkige Haard

ARCHITECTUUR

Onze ambitie is niet om hier een exotische spektakelarchitectuur neer te zetten, noch een anoniem project – maar wel herkenbare en uitnodigende gebouwen op een menselijke schaal. Een functioneel ensemble, met zorg ontworpen en gedetailleerd.

RATIONALITEIT

De volumes zijn rationeel en compact. De ondergrondse laag is gebaseerd op een ideaal parkeergrid en bevindt zich als 1 ruimte onder het totale project. De draagstructuren zijn logisch en beheerst.

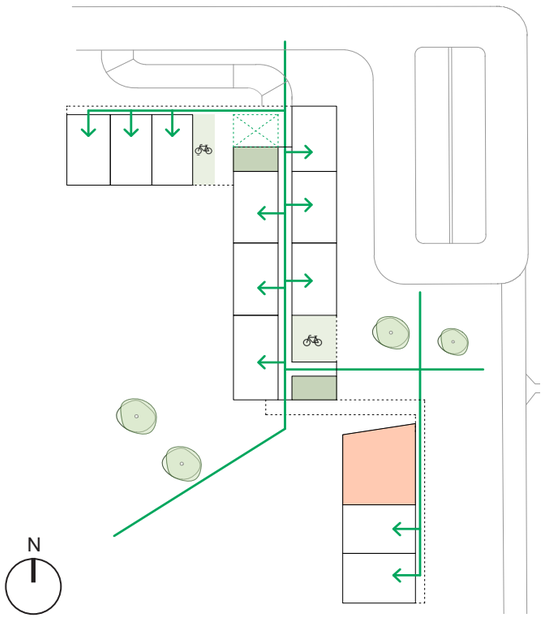
HORIZONTALITEIT

De volumes worden laag gehouden. Niet hoger dan 5 bouwlagen. Zo behoudt elke bewoner contact met het maaiveld. In de gevelexpressie wordt het streven naar bescheiden hoogtes benadrukt door zijn horizontaliteit. Deze volumetrische keuze levert bovendien ook de noodzakelijke dakoppervlakte op voor de plaatsing van PV-panelen en collectoren.

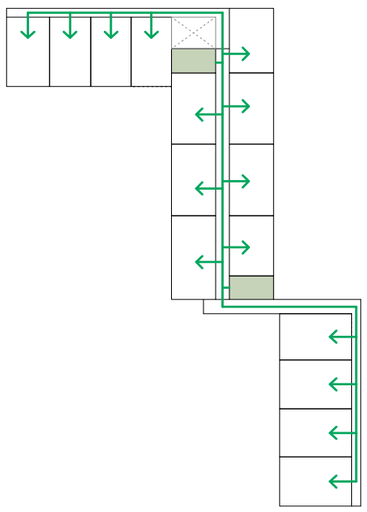
WOONKWALITEIT

De inplanting en de vorm van de gebouwen zorgen voor maximale communicatie-, bezonningsmogelijkheden en daglicht in de woningen. De woningen hebben herkenbare inkompartijen, en zijn op een vlotte manier bereikbaar.
De noordelijke en zuidelijke vleugel zijn van het type gaanderijwoning. Daar hebben alle woningen een rechtstreekse toegang via een beglaasde passage / wintertuin.
De woningen in het centrale volume worden ontsloten via een centrale gang. Die gang is telkens open aan de noord- en zuidzijde waarbij de openingen zorgen voor uitzicht en daglicht in de kern.

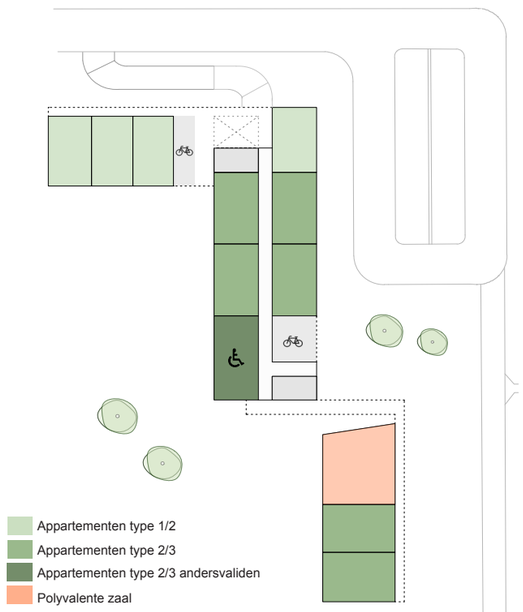
Zicht vanaf het ontmoetingsplein



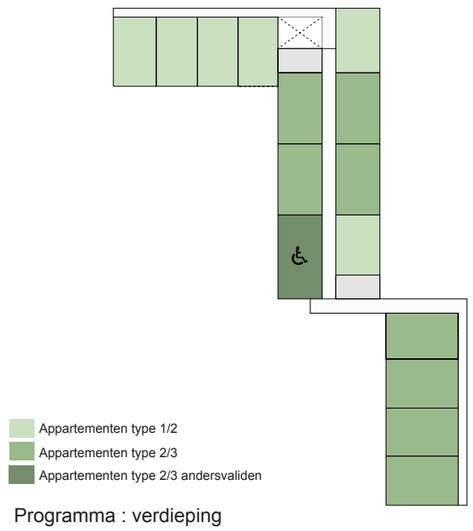
Circulatie : gelijkvloers



Circulatie : verdieping



Programma : gelijkvloers



Programma : verdieping

Zicht op scharnierpunt en terras

VISIE OP PARKAANLEG

De aanwezigheid van het park is een grote troef voor dit project en zijn omgeving: openbaar groen verhoogt de leefbaarheid en de biodiversiteit.
Naast de sociale invalshoek zijn er drie natuurlijke entiteiten die hierbij van belang zijn: de bodem, groen en water.

Wij zouden ervoor pleiten het park verder in te richten, met volgende uitgangspunten:

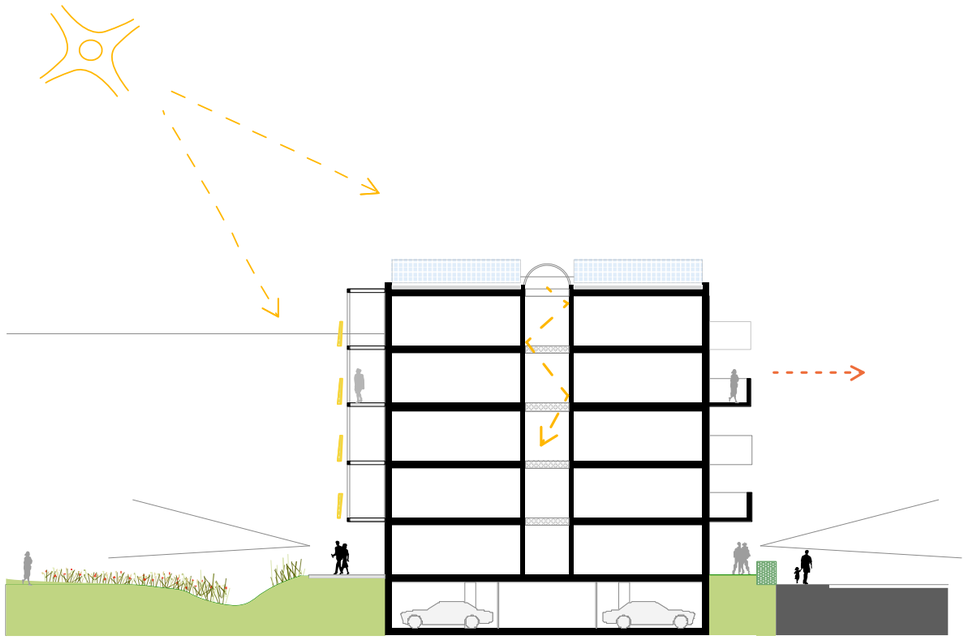
- het creëren van ontmoetingsruimtes, met speelweefsel die sociale contacten stimuleren: een petanquebaan, een schaakbank, en rustplekken;

- het voorzien van streekeigen ecologische dragers (hoogstammige bomen, struiken, hagen, bloemenweide, gevelbegroeiing, waterpartijen...) met aandacht voor biodiversiteit en harmonisch parkbeheer;

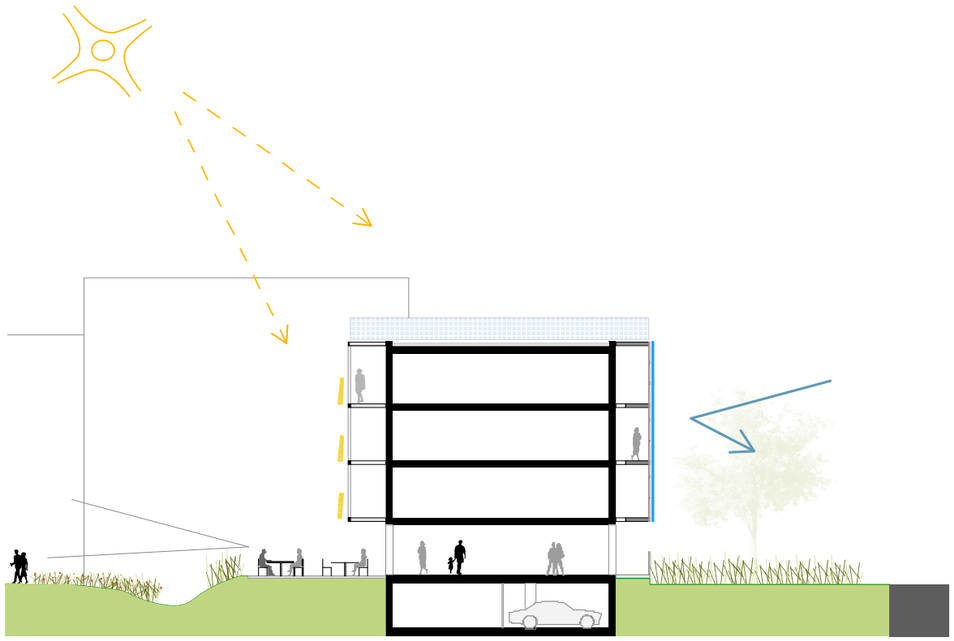
- zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding

Private tuinen aan de parkzijde moeten deel uitmaken van een groter geheel en geen afgesloten entiteit vormen, daarom zouden we kiezen voor een transparante levendige terreinafsluiting: niet met onderhousintensieve hagen maar met lage begroeiing, aangepaste waterplanten, wilde grassen, enz.

Om de privacy van tuintjes en terrassen te waarborgen kan gewerkt worden met een niveauverschil: het park wordt plaatselijk verlaagd (waarbij een begroeide wadi ontstaat, terwijl de tuintjes en terrassen worden verhoogd). Het gelijkvloers niveau zou zich best op 40 à 50 cm boven het parkniveau bevinden.

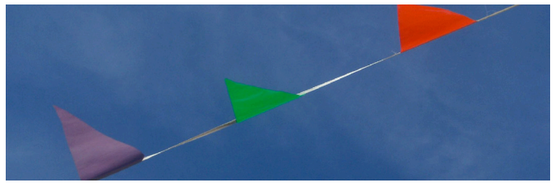


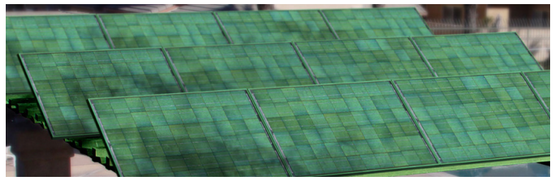
Principesnede appartementen met centrale gang



Principesnede appartementen met gaanderij, ter hoogte van polyvalente zaal

Gevelfragment





MATERIAALGEBRUIK EN EXPRESSIE

De gevels krijgen een horizontale expressie, dat brengt hen letterlijk en figuurlijk dichter bij het maaiveld. De terrassen en gaanderijen worden opgevat als een witte, lichte staalstructuur. Door deze quasi onafhankelijk van het gebouw te houden, wordt het aantal koudebruggen voor bevestiging tot het minimum beperkt.

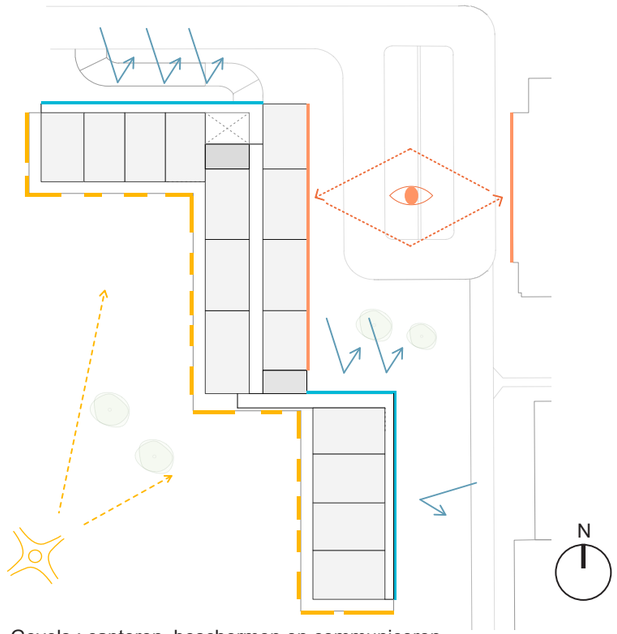
Het ZEB+ verhaal krijgt ook zijn plaats in de gevelexpressie: aan de structuur van de terrassen wordt aan de zuid- en westzijde een compositie met gekleurde PV panelen en lamellen toegevoegd.

De passages aan de noord- (en gedeeltelijk oostgevels) krijgen dan weer een extra glasgevel (type serrewand) die beschermt tegen koude winden en regenbuien.
De ruimtes erachter zijn beschermd maar niet volledig gesloten, waardoor natuurlijke ventilatie gegarandeerd blijft.

Op die manier ontstaat een interessant verhaal, dat de gevels laat spreken en inspelen op zowel klimaat als context.
- zuid- en westgevels: capteren zonne- energie via PV-panelen en passieve zonwering aan de hand van lamellen en terrassen
- noord- (en gedeeltelijk oostgevels): worden beschermd tegen koude winden, regenbuien en inkijk van hoogbouw aan overzijde met een extra glasgevel;
- oostgevel aan plein: wordt een levendige gevel met terrassen die communiceren met de overzijde en de buurt.

MATERIAAL

Het materiaal van de schil willen we klein van module, herkenbaar en licht van kleur houden: een lichte baksteen dus. De zandkleur ervan verwijst uiteraard naar strand en duinen, op wandelafstand van de site.
Belangrijke troeven van dit materiaal zijn ook: duurzaamheid, een minimum aan onderhoud en lokaliteit.



Gevels : capteren, beschermen en communiceren

KWALITEITSVOL WONEN

De woningen hebben een logische en compacte circulatie, een evenwichtige ruimteverdeling en optimale afmetingen in functie van bestemming en bemeubelbaarheid.
Door deze compacte organisatie slagen we erin om binnen de oppervlaktenormen van de VMSW de grotere ouderslaapkamers van 16m² en 12m² aan te bieden.
De woonentiteiten streven binnen hun oppervlakte ook de grootst mogelijke ruimtelijke kwaliteit na. De volledige breedte van de (rechthoekige) leefruimtes bevindt zich langs de buitengevel – zodat lichte ruimtes ontstaan.
Een groot deel van de woningen heeft ook hoekkwaliteiten: hier is zicht naar en bezonning vanuit verschillende oriëntaties. Het zijn dan ook telkens de leefruimtes die zich op de hoeken bevinden.
Wat alle woningen ook bindt zijn de grote binnen-buiten kwaliteiten – grote terrassen als verlengde van de leefruimte, waar veel aandacht aan besteed wordt.

ROLSTOELBEZOEKBAAR BOUWEN

Elke woning voldoet aan de eisen voor een rolstoelbezoekbare woning volgens de normen van de C2008, oa. : vrije breedte toegangsdeur min. 85cm, toilet toegankelijk via lange zijde, draaicirkel voor rolstoelgebruikers in inkomhal, enz.

AANPASBAAR BOUWEN

Verder zijn alle appartementen uit de meest zuidelijke vleugel aanpasbaar om tegemoet te komen aan de behoeften van een eventuele rolstoelgebruiker. Door bv. de lichte scheidingswanden rondom het toilet weg te nemen ontstaat een rolstoeltoegankelijke badkamer met toilet.

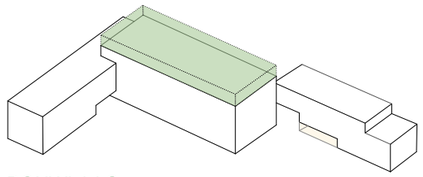
AANGEPAST BOUWEN

De 5 appartementen voor andersvaliden worden bewust over verschillende verdiepingen verspreid, dit steeds in de nabijheid van de rolstoeltoegankelijke lift. Op die manier wordt een maximale sociale integratie voor mensen met een beperking nagestreefd.

FLEXIBILITEIT

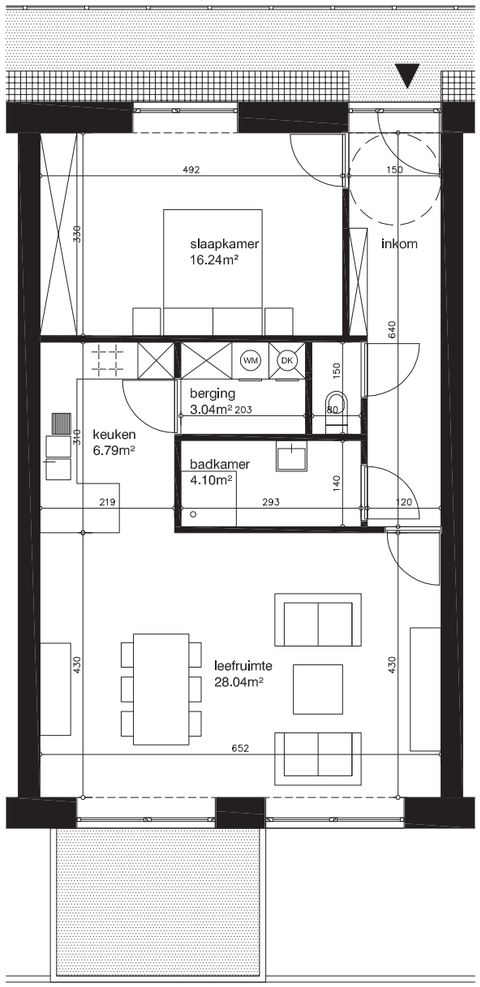
Het project werd zo opgevat dat enkel de woningscheidende wanden en buitenmuren als dragende wanden fungeren. Zo kan voor elke woonentiteit makkelijk ingespeeld worden op de veranderende noden.

	TYPE			
NIVEAU	1/2	2/3	2/3 AV	Totaal
Niv. 0	3	7	1	11
Niv. 1	4	9	1	14
Niv. 2	4	10	1	15
Niv. 3	4	9	1	14
Niv. 4	1	4	1	6
TOTAAL	16	39	5	**60**
extra bouwlaag	1	4	1	6
TOTAAL 5 bouwlagen				**66**

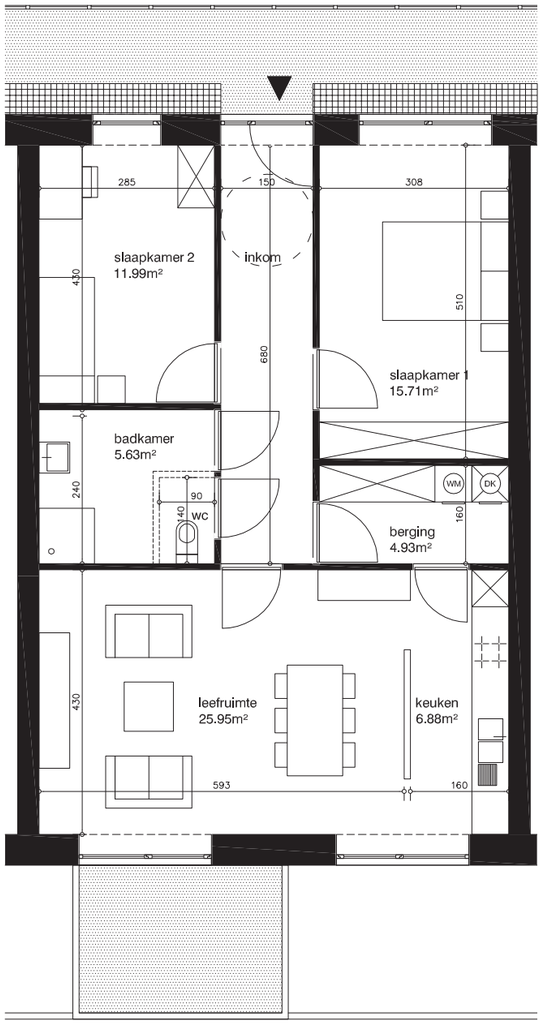


EXTRA BOUWLAAG

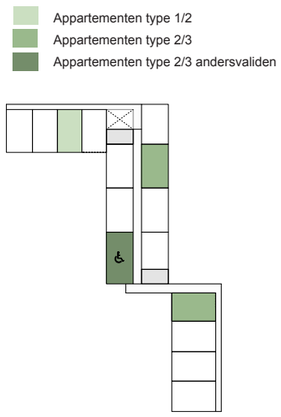
Er is gestreefd naar een stedenbouwkundig optimum bij het bepalen van de terreinbezetting en de bouwhoogtes. Het ontwerpsysteem laat echter makkelijk een uitbreiding toe tot 66 woonentiteiten door het toevoegen van een laag op het centrale volume.

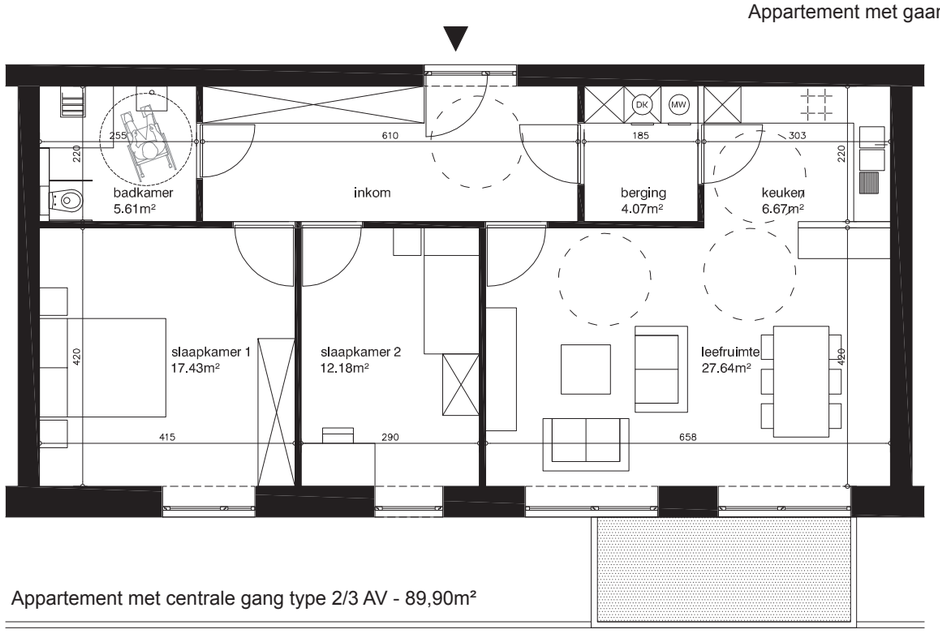


Appartement met gaanderij type 1/2 - 70,42m²

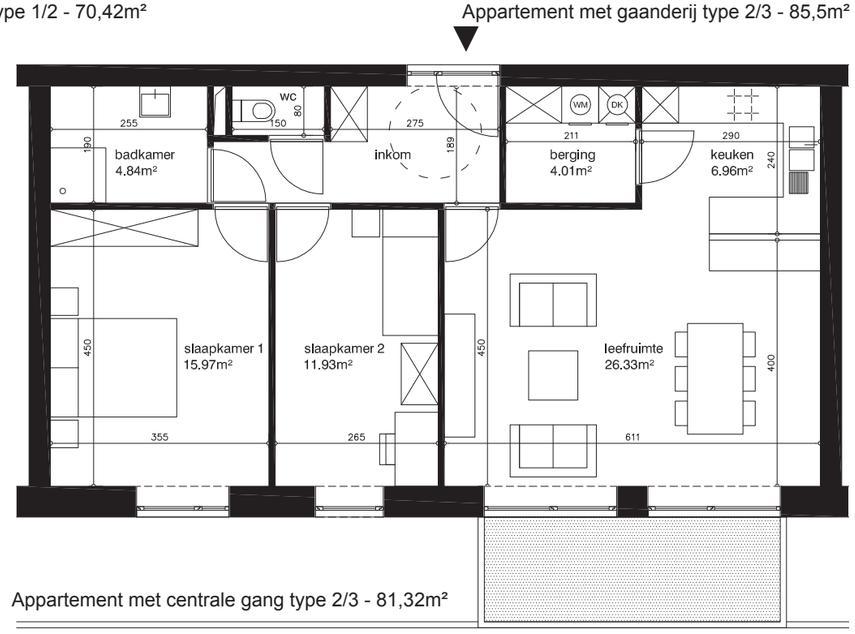


Appartement met gaanderij type 2/3 - 85,5m²

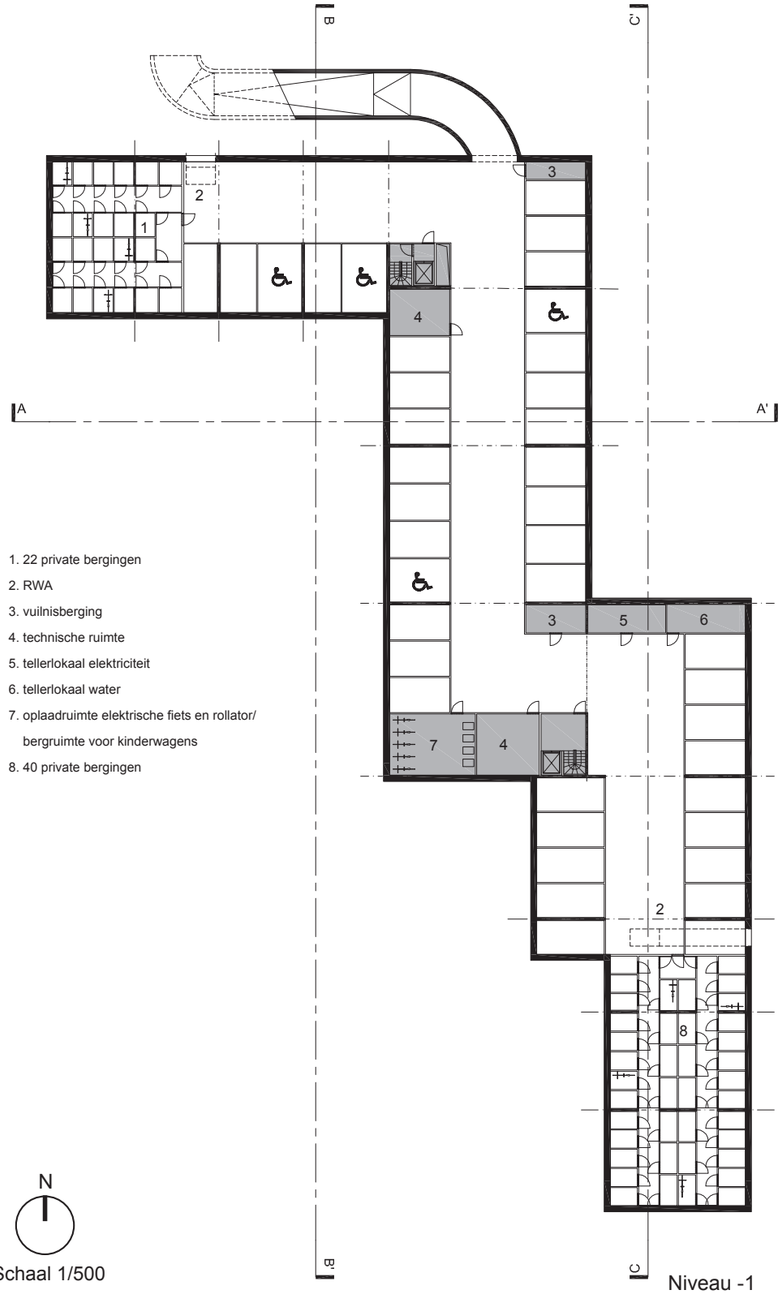




Appartement met centrale gang type 2/3 AV - 89,90m²



Appartement met centrale gang type 2/3 - 81,32m²

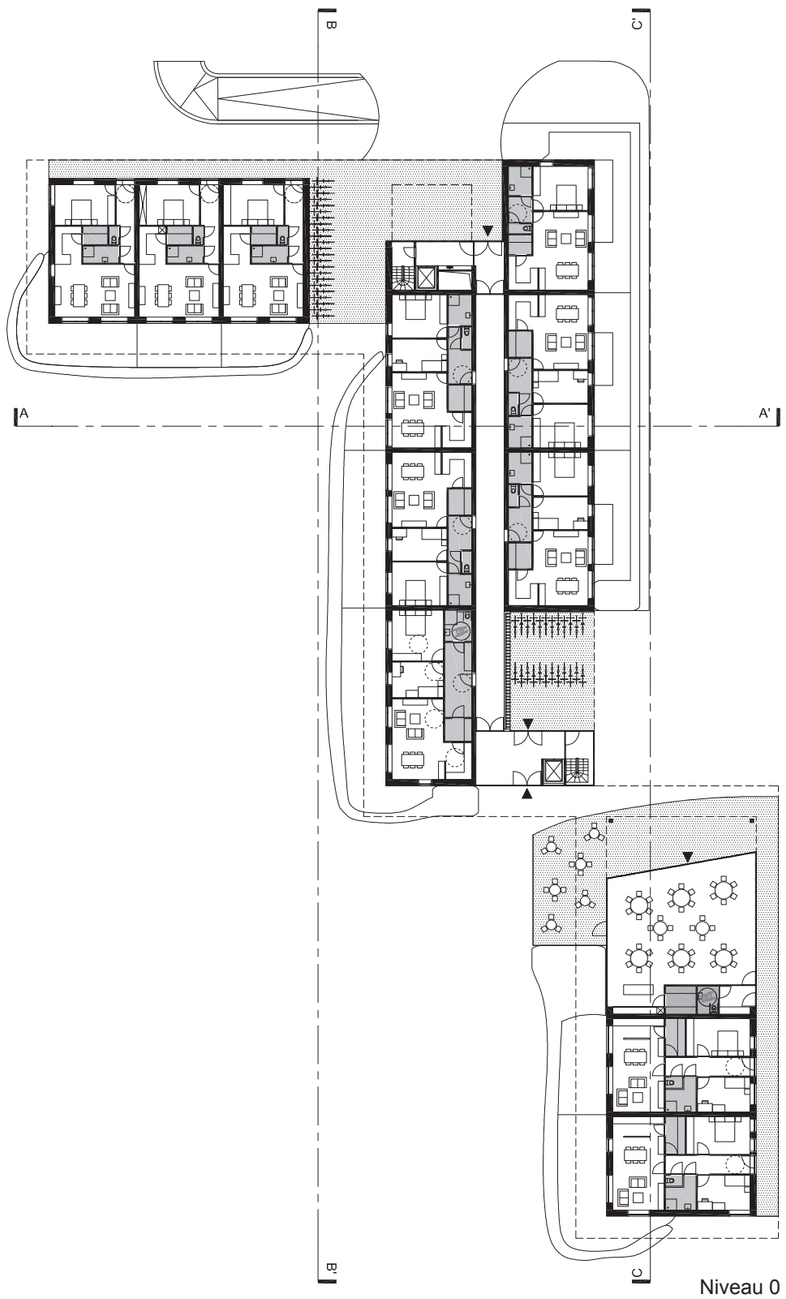


1. 22 private bergingen
2. RWA
3. vuilnisberging
4. technische ruimte
5. tellerlokaal elektriciteit
6. tellerlokaal water
7. oplaadruimte elektrische fiets en rollator/ bergruimte voor kinderwagens
8. 40 private bergingen

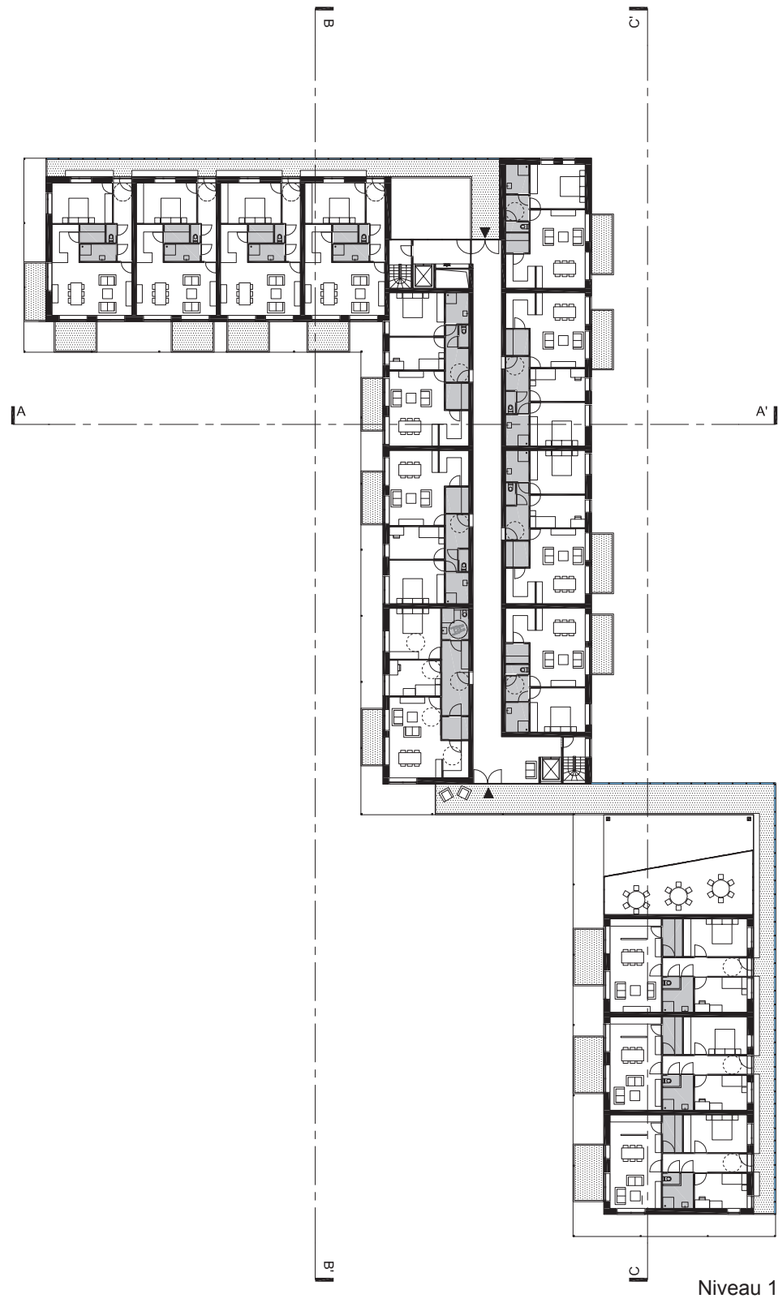
N

Schaal 1/500

Niveau -1



Niveau 0

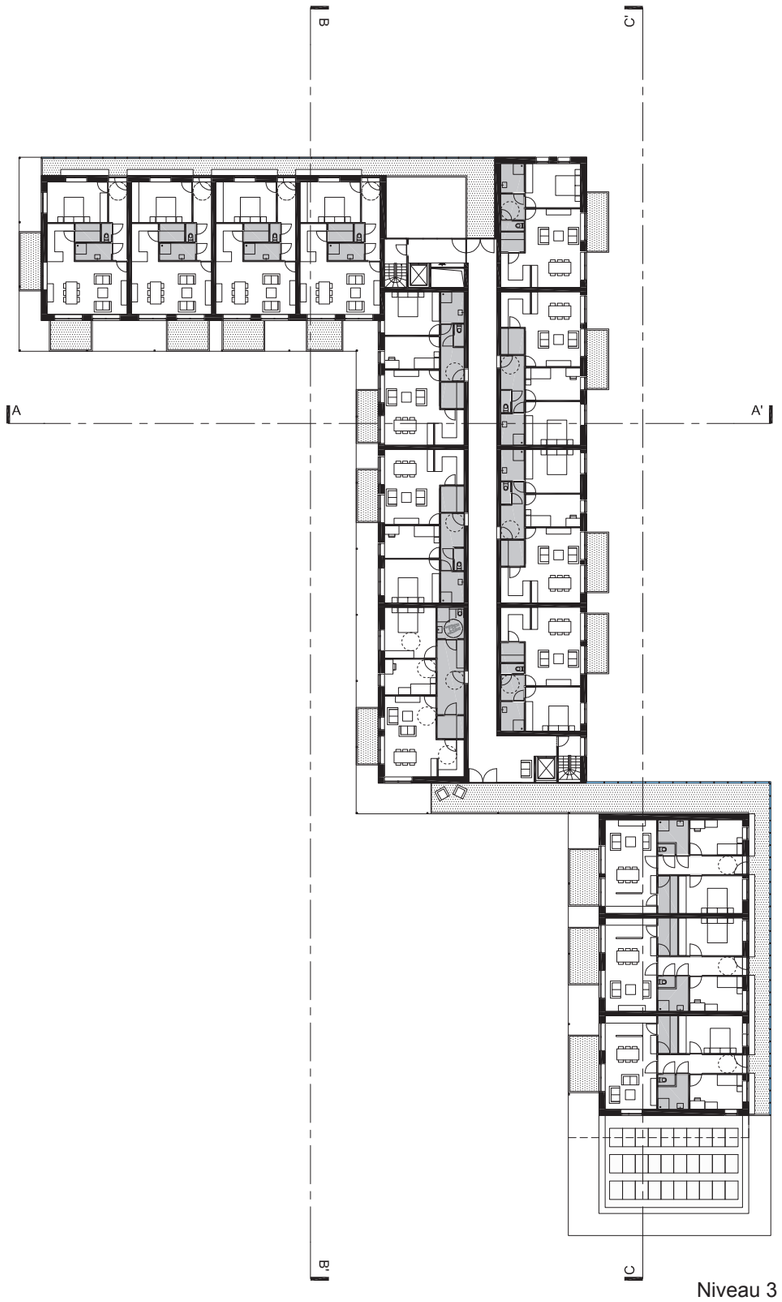


Niveau 1

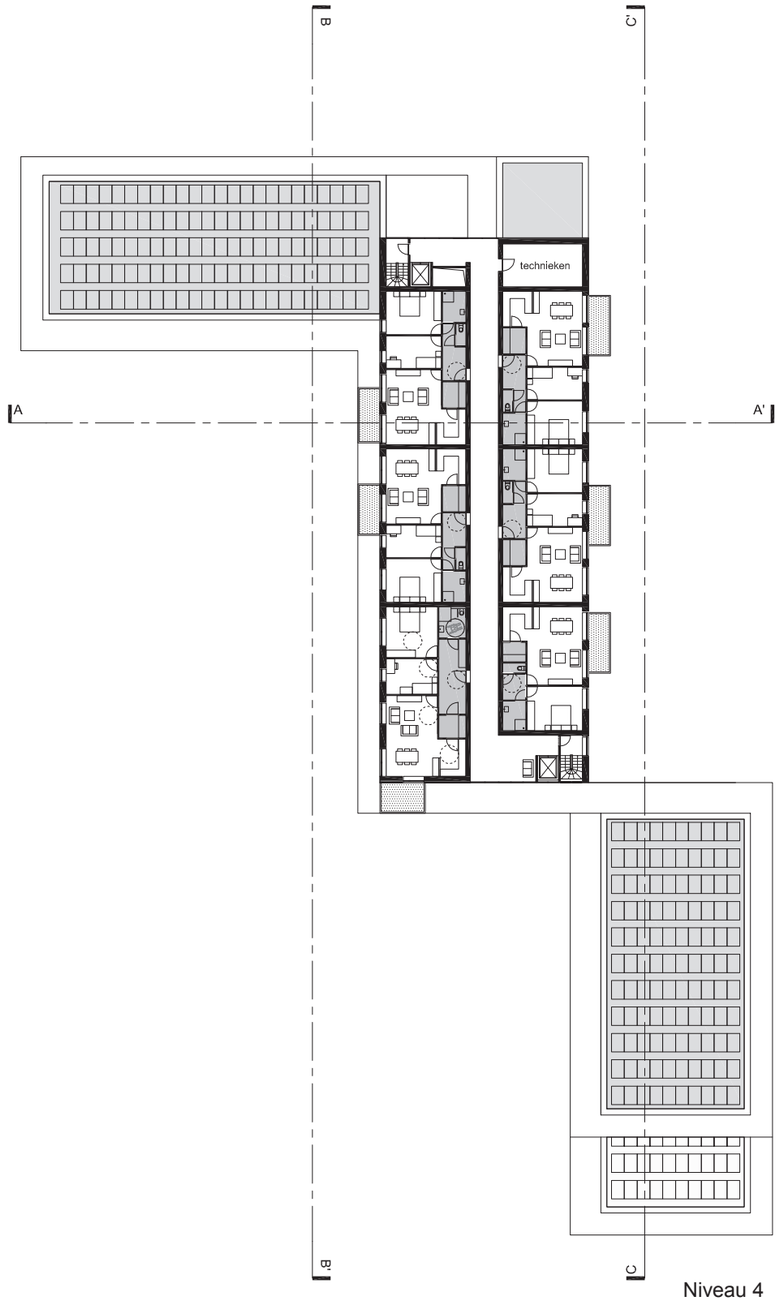
Aanzicht oostgevel

Snede A-A'

Niveau 2



Niveau 3



Niveau 4

Schaal 1/500

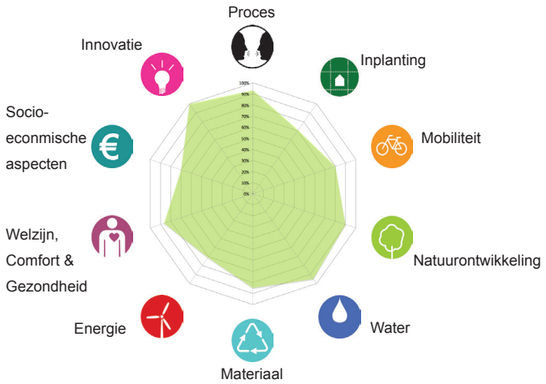
Snede B-B'

Snede C-C'

DUURZAAMHEID

EEN INTEGRAAL DUURZAAM PROJECT

Duurzaamheid is voor dit team meer dan een energieneutraal verhaal. Het is een breed gegeven van allerlei aspecten die met elkaar in evenwicht moeten zijn. Onze ambitie is hier het realiseren van een integraal duurzaam project: sociaal duurzaam, levendig, inclusief en tegelijk ook toekomstgericht in zoveel mogelijk onderdelen.
Onze ervaring met het opstellen en toepassen van diverse duurzaamheidsmeters zullen zorgen voor een objectieve bewaking van werkelijke duurzaamheid.



EEN VERHAAL GESCHREVEN MET PARTNERS

Een duurzaam project vraagt naar een geïntegreerd projectproces: het team wil hier sterk inzetten op een open en interactief ontwerpproces met de verschillende stakeholders: de Maatschappij, de onderzoekers van ZEBbuilding +, de stad Oostende,.... Wij zien onze taak als architect vooral als een coördinator die de verschillende kennisgebieden samenbrengt, en van daaruit een geïntegreerd project ontwikkelt.

WATERHUISHOUDING

HEMELWATER NEUTRALE WIJK

We ambiëren hier een volledige afkoppeling van het regenwater van het rioolsysteem. Een maximaal hergebruik en infiltratie van overtollig water zijn hierbij essentieel.
De daken van de gebouwen worden ingericht als waterdaken. Het regenwater zal worden opgevangen in regenwaterputten en gebruikt voor toiletspoeling en onderhoud. Het overtollige water wordt in situ geïnfiltreerd in wadi's, die als natuurlijke scheiding zijn ingeplant tussen het publieke park en de privatieve tuinen van de gelijkvloerse appartementen. De buitenaanleg wordt voorzien van waterdoorlatende verharding. Op plaatsen waar alleen een niet-waterdoorlatende verharding mogelijk is, zal gezorgd worden voor een natuurlijke infiltratie via naastliggende groenzones.

WATERRECUPERATIE VOOR IEDEREEN

Uit calculaties blijkt dat het huidige dakoppervlak slecht 60% van alle appartementen van hemelwater kan voorzien voor toiletspoeling. In de optiek van sociale gelijkheid en een duurzaam waterbeleid stellen we voor om grijswaterzuivering op gebouwniveau te integreren in de waterhuishouding.

Het gezuiverde water wordt hierbij hergebruikt om de resterende 40% van de appartementen te voorzien van water voor toiletspoeling. Op die manier worden alle toiletten gevrijwaard van leidingwater.
Doordat het grijs water voor zuivering wordt verzameld, kan op een eenvoudige manier een warmtewisselaar gekoppeld worden op deze leiding, zodat de restwarmte hergebruikt kan worden voor het opwarmen van sanitair warm water.

BEPERKEN VAN DRINKWATERVERBRUIK

Het streven naar een optimum van waterrecuperatie moet samen gaan met de ambitie om zo weinig mogelijk grijs en zwart water te produceren. Hiervoor dienen er op woningniveau waterbesparende maatregelen voorzien worden:
- douches in plaats van baden
- waterbesparende douchekoppen
- zuinige toiletten
- kranen met laag waterverbruik

Het gebruik van waterzuinige toestellen heeft onrechtstreeks ook zijn impact op het energieneutrale verhaal, gezien dit resulteert in een minder grote vraag van sanitair warm water.

GRONDSTOFFEN

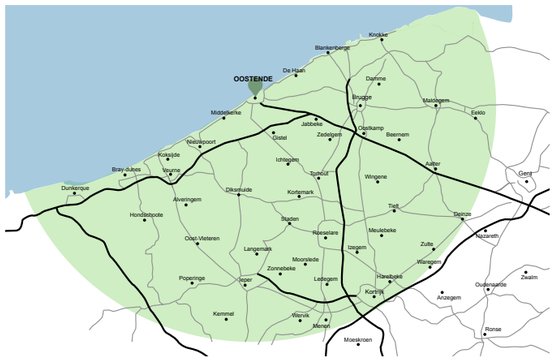
BEPERKEN VAN MATERIALEN

De productie en het transport van materialen hebben een grote impact op het milieu. Het is daarom in eerste instantie belangrijk om de hoeveelheid tot een minimum te herleiden. Onze keuze voor een compact gebouw zorgt automatisch voor een beperkt materiaalgebruik. In een volgende fase zullen beheerste overspanningen en detailleringen dit verder bepalen.

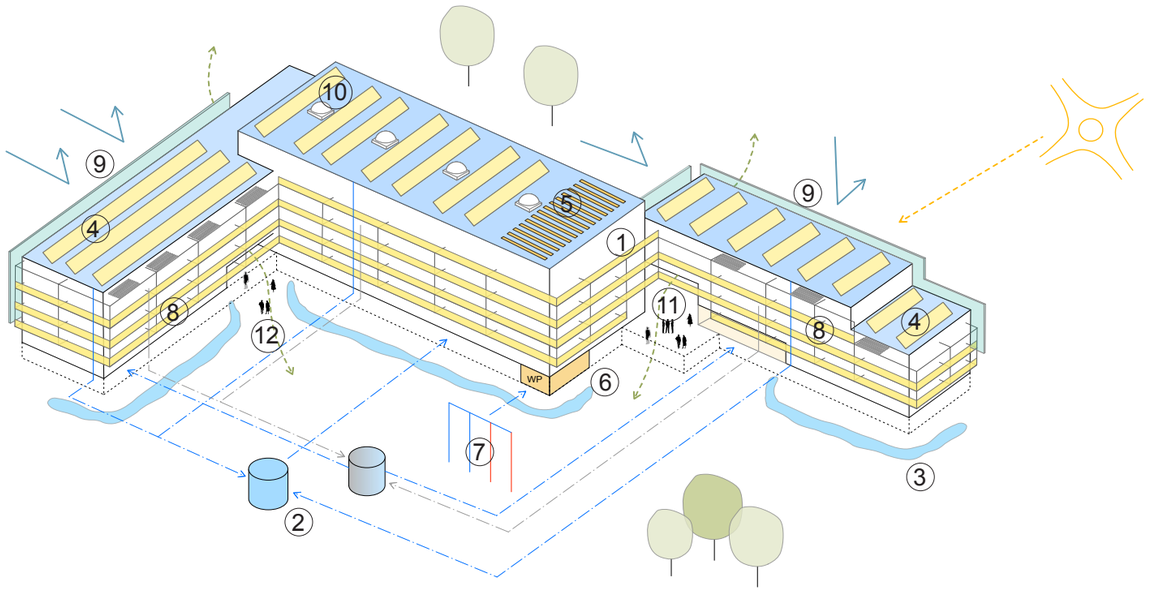
GEBRUIK VAN LOKALE, ROBUUSTE, ONDERHOUDS-ARME EN DUURZAME MATERIALEN

Lokaliteit speelt een steeds groter wordende rol in het duurzaamheidsverhaal: er dient vermeden worden dat tonnen energie verloren gaan bij het transporteren van materialen die van te ver komen, waarvoor er een perfect lokaal alternatief bestaat. Onze ambitie is om zoveel mogelijk materialen te laten aanleveren van binnen een straal van max. 100km van de site.

Daarnaast moet er voldoende rekening worden gehouden met de levenscyclusanalyse van elk materiaal. Het streefdoel is hier het gros van de de materialen te voorzien met een milieuklasse van maximum 3c (NIBE-classificatie).
Tot slot kiezen we met een massiefbouw en bakstenen gevels voor robuuste onderhoudsarme materialen.



Nabijheid bouwmaterialen



Schema integrale duurzaamheid

Materialen :	Gebruik van robuuste, lokale en onderhoudsvriendelijke materialen (1)
Water :	Recuperatie van regen- en grijswater (2), wadi's worden gebruikt als buffer (3)
Energie :	Energie-opwekking aan de hand van PV (4), collectoren (5), warmtepomp (6) en geothermie (7). De volumes zijn compact en goed geïsoleerd.
Comfort :	Het wooncomfort wordt gegarandeerd door passieve zonwering via lamellen en de PV-panelen (8), de gaanderijen krijgen een beschermende gevel (9) en lightcatchers zorgen voor maximale intrede van natuurlijk licht. (10) Door gebruik van massiefbouw wordt een ideale akoestiek en thermische inertie verzekerd.
Inplanting :	Het project krijgt een hoge leefbaarheid door de centrale ontmoetingsplek (11), de verkeersvrije trage netwerken doorheen het gebouw (12) dat een menselijke schaal heeft en verankerd zit in de buurt.

GRONDVERZET MINIMALISEREN

Ook het grondverzet zorgt door zijn transport traditioneel voor een grote impact op het milieu. Wij hebben hierop geanticipeerd door het maaiveld ±50cm te verhogen. Hierdoor dient er 1000m3 minder grond uitgegraven en afgevoerd te worden. Voor de grond die toch uitgegraven moet worden willen we eerst kijken of deze (gedeeltelijk) in de directe omgeving kan gebruikt worden. Hierbij denken we in de eerste plaats aan het naastliggende park. Met het plaatsen van taluds in het gebied kan een zonering ontstaan wat het groen terug brengt naar een meer menselijke schaal.

COMFORT

DAGLICHT

Alle leef- en slaapruimtes zijn voorzien van ruime natuurlijke verlichting. De raamoppervlakte van de ruimtes is volledig conform de VMSW voorschriften.
In het volume met centrale gang wordt ook daglicht en zicht ingebracht door aan het uiteinde de van de gangen beglazing aan te brengen. In het dak worden boven circulatiekernen en gang lightcatchers geïntegreerd, die zorgen voor extra licht en bezonning. De verlichting van alle gemeenschappelijke delen zal gebeuren met de meest zuinige toestellen, dit in combinatie met een intelligente sturing (aanwezigheidsdedectie en daglichtsensoren).

AKOESTIEK

De keuze voor massiefbouw geeft naast thermische inertie ook een groot voordeel naar akoestiek toe. Door wanden en vloeren tussen de verschillende appartementen en tussen appartementen en circulatie te ontdubbelen, alsook door het voorzien van zwevende dekvloeren wordt aan alle appartementen een hoog akoestisch comfort gegeven.
Wanden en vloeren tussen de polyvalente zaal en appartementen dienen extra aandacht te krijgen. Dit zowel voor geluidsoverdracht als nagalmtijd. Wij stellen dan ook voor om in een volgende fase een akoestische studie uit te voeren.