

# Open Oproep 1719 Team C

Driehoekse Hoeven te Geel

i.o.v. Geelse Bouwmaatschappij



[schetsontwerp]



## Driehoekse Hoeven

### INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Concept
3. Plan
4. Woningen & algemene voorzieningen
5. Duurzaamheid
6. Aantallen & faseerbaarheid

### Bijlagen:

7. 5 A1-tekeningen woningtypen



## Inleiding

Ons ontwerpvoorstel voor de oprichting van sociale woningen op de site Driehoek te Geel is gebaseerd op een drietal pijlers:

- het programma van eisen van de bouwheer,
- het Masterplan Geel-West,
- de bestaande contextuele ruimtelijke kwaliteiten op en rond de site.

Om met het laatste punt te beginnen; een tweetal bezoeken maken de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van de site en haar omgeving direct duidelijk. De welhaast landelijke setting en de ruim opgezette structuur, met vrijstaande woningen, grote tuinen, veel openbaar groen, agrarische gronden en brede straatprofielen, zijn kernwaarden die beeldbepalend zijn voor de westelijke rand van Geel. Anderzijds valt op, wanneer wat meer afstand tot de Driehoek wordt genomen, dat de huidige gebouwen enigszins wezensvreemd in dit rurale landschap staan. Uit een kabbelende plint van vrijstaande woningen en informele bebouwing verrijzen de vier torens - met hun zeven verdiepingen - als vervreemdende objecten. Verder wordt het royaal aanwezige openbare terrein rondom de woontorens door ons - in de huidige tijd - als kwetsbaar gezien. De openbare ruimte op de site is te groot en te ongedefinieerd voor een goed en aangenaam functioneel gebruik.

Ook het Masterplan - Geel = groen - beschrijft de aanwezige kwaliteiten uitvoerig. De site Driehoek valt daarbij in de groene rand van Geel-Centrum; een zone met grote landschappelijke en agrarische gebieden die als het ware door de ring zijn 'gevangen'. Als het gaat om de bebouwing benadrukt het Masterplan met name de kwaliteit van het wonen in landelijke sfeer in dit deel van Geel. Uit deze heldere analyse destilleert het masterplan haar visie voor toekomstige ontwikkelingen. Kort samengevat houdt dit voor de locatie Driehoek en omgeving volgens ons het volgende in:

- behoud en versterk het groene beeld van Geel, waarbij het groen beeldbepalend is bij toekomstige (bouw)plannen,
- houd bij de ontwikkeling van de randgebieden rekening met de intrinsieke landschappelijke waarde daarvan,
- verbeter de bereikbaarheid van het Centrum, door de aanleg van een 'bereikbaarheidsas' welke landschappelijk wordt ingekaderd, te starten bij de ring, grenzend aan de zuidzijde van de site Driehoek,
- betrek de inrichting van de site Driehoek bij de ontwikkelingen van de aangrenzende gebieden en de herprofilering van de bereikbaarheidsas.

Wanneer wij tot slot het programma van eisen van de bouwheer, geformuleerd in de projectdefinitie, bestuderen valt op dat veel van de hierboven vermelde observaties en uitgangspunten met de wensen van bouwheer samenvallen. Met name de wens om het nieuwe bouwplan op een verantwoorde wijze in te planten - met een kwalitatieve en gedifferentieerde inrichting van de directe woonomgeving, voorzien van zowel individuele als collectieve buitenruimten - sluit naadloos op de reeds aanwezige kwaliteiten en het raamwerk van het Masterplan aan.

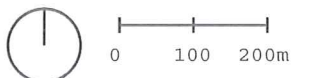


foto's bestaande situatie



bron: Masterplan Geel-West





bestaande stedenbouwkundige structuur van Geel

behoud en versterk het groene beeld van Geel, waarbij het groen beeldbepalend  
is bij toekomstige (bouw)plannen

houd bij de ontwikkeling van de randgebieden rekening met de intrinsieke  
landschappelijke waarde daarvan





bron: Masterplan Geel-West

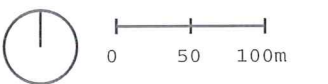


verbeter de bereikbaarheid van het Centrum, door de aanleg van een  
'bereikbaarheidsas' welke landschappelijk wordt ingekaderd, te starten  
bij de ring, grenzend aan de zuidzijde van de site Drijhoek

betrek de inrichting van de site Drijhoek bij de ontwikkelingen van de  
aangrenzende gebieden en de herprofilering van de 'bereikbaarheidsas'



de site aan de 'bereikbaarheidsas'





## Concept

Vanuit de analyse van de bestaande situatie zijn twee zaken bij deze opgave volgens ons van wezenlijk belang. Ten eerste de aansluiting van het nieuwe plan op de reeds aanwezige, maar ook in de toekomst gewenste rurale kwaliteiten van de omgeving. Ten tweede een beter en hoogwaardiger gebruik van de openbare ruimte op de site zelf.

In de huidige situatie valt op dat de overmatige buitenruimte rondom de vier torens niet optimaal wordt gebruikt en niet de gewenste uitstraling heeft van een groene parkachtige woonomgeving. Een concept met urban villa's, als geschetst in de projectdefinitie, waarbij de woongebouwen wederom als solitaire objecten in de openbare ruimte worden geplaatst, is daarmee ons inziens niet passend bij de gewenste kwaliteiten op deze plek.

Ons voorstel introduceert een model waarbij de afzonderlijke gebouwen geclusterd zijn, rondom een aantal collectieve binnenhoven. Hiermee wordt typologisch gerefereerd aan een ruraal archetype - de boerenhoeve - terwijl ruimtelijk een oplossing wordt geboden voor het differentiëren van de openbare ruimte. Geen losse objecten in een veld van openbaar groen, maar groepjes woningen ontsloten aan een gemeenschappelijke hof, met privé balkons aan de buitenzijden, uitkijkend over het omringende parkachtige landschap.

De ambities als geformuleerd in het Masterplan leiden naar een vormconcept dat aansluit bij het landelijke en informele karakter van de omgeving. Een beeld met gebouwen in verschillende groottes en met royale kappen, dat goed past in zijn context. Niet historiserend in zijn architectuur, maar in zijn abstractie juist refererend aan bekende landschappelijke gebouwen; de hoeve, de schuur of de stal.

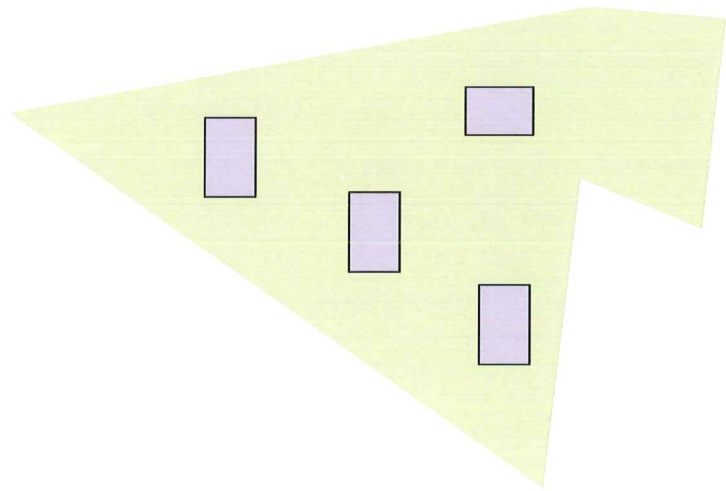
Als laatste een voorstel dat vanuit meerdere gezichtspunten aantrekkelijk is; het hergebruiken van de bestaande kelderbakken onder de te slopen woontorens. Ten eerste scheelt dit in sloopkosten; de bestaande bakken en funderingen hoeven immers niet verwijderd en afgevoerd te worden. Tevens wordt het hiermee haalbaar om een groot deel van het bewoners-parkeren gebouwd en uit het zicht op te lossen; uit de raming komt naar voren dat het hergebruiken van de bestaande kelders aanzienlijk goedkoper is dan het aanleggen van nieuwe ondergrondse parkeerbakken. Tot slot het argument van de duurzaamheid; waarom weggooiden als we kunnen recyclen? In de projectdefinitie introduceert de Geelse Bouwmaatschappij zelf het begrip contextuele duurzaamheid, waarbij onder meer de begrippen slim bouwen en aanpasbaarheid als belangrijke peilers worden genoemd.

In de ruimtelijke uitwerking van het plan resulteren de drie bovengenoemde uitgangspunten in een schema waarbij de nieuwe gebouwen rondom de hergebruikte kelderbakken van de gesloopte torens zijn gegroepeerd, waarbij de daken van deze kelders worden ingericht als collectieve hoven.

Kort samengevat zou je kunnen stellen dat ons concept uitgaat van een omkering van het bestaande plan:

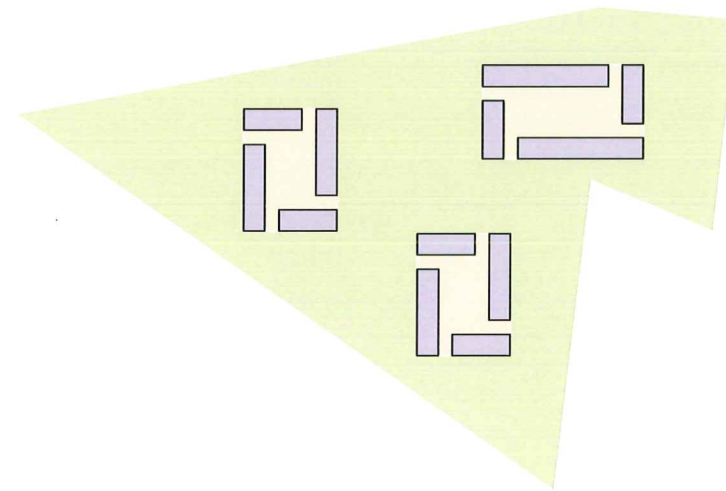
- geen objectgerichte, solitaire hoogbouw, maar geclusterde en in de omgeving passende laagbouw met kappen,
- geen harde overgangen van privé (gebouw) naar openbaar (buitenruimte), maar een gedifferentieerde woonomgeving, met private, collectieve en openbare ruimtes die in hun afmetingen en inrichting beheersbaar zijn,
- geen groot en wat ongedefinieerd openbaar terrein met parkeren op maaiveld, maar een hoogwaardige (groene) buitenruimte, met 80% van de auto's uit het zicht onder maaiveld.

geen harde overgangen van privé (gebouw) naar openbaar (buitenruimte),  
maar een gedifferentieerde woonomgeving, met private, collectieve en  
openbare ruimtes die in hun afmetingen en inrichting beheersbaar zijn



bestaand

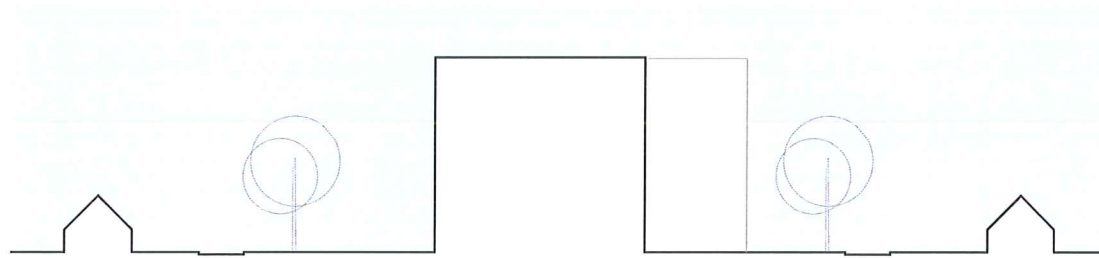
>



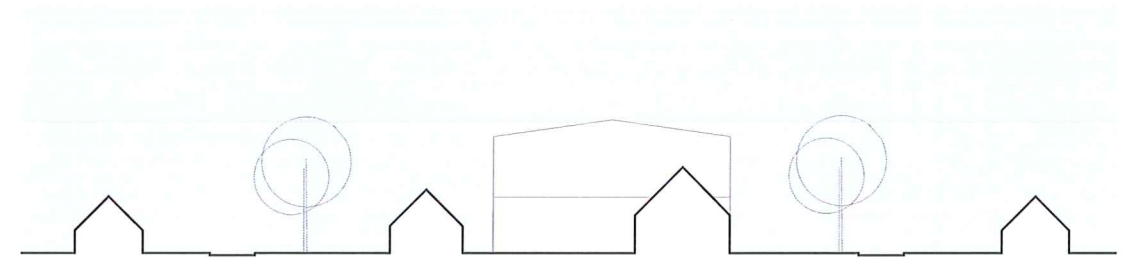
nieuw

geen objectgerichte, solitaire hoogbouw, maar geclusterde en in de  
omgeving passende laagbouw met kappen



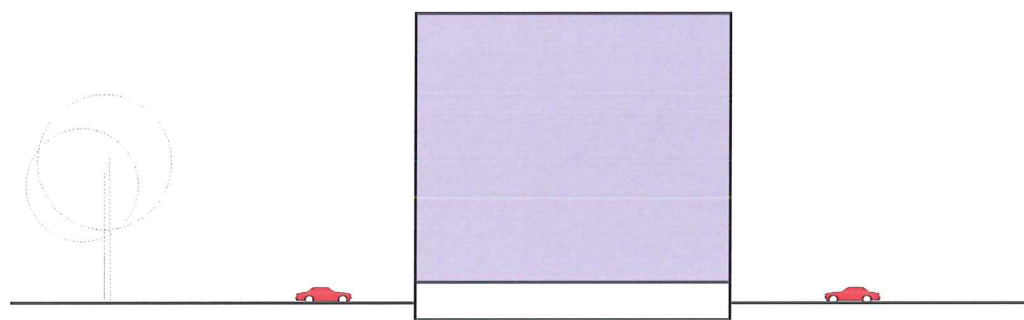


bestaand



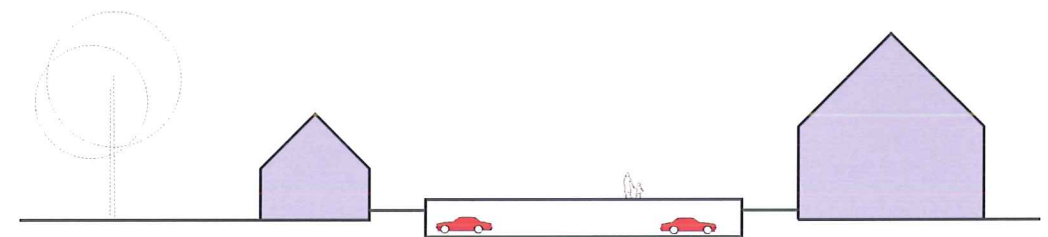
nieuw

geen groot en wat ongedefinieerd openbaar terrein met parkeren op  
maaiveld, maar een hoogwaardige (groene) buitenruimte



bestaand

>



nieuw

ons voorstel introduceert een model waarbij de afzonderlijke gebouwen geclusterd zijn, rondom een aantal collectieve binnenhoven. Hiermee wordt typologisch gerefereerd aan een ruraal archetype - de boerenhoeve - terwijl ruimtelijk een oplossing wordt geboden voor het differentiëren van de openbare ruimte



referenties vierkantshoeve





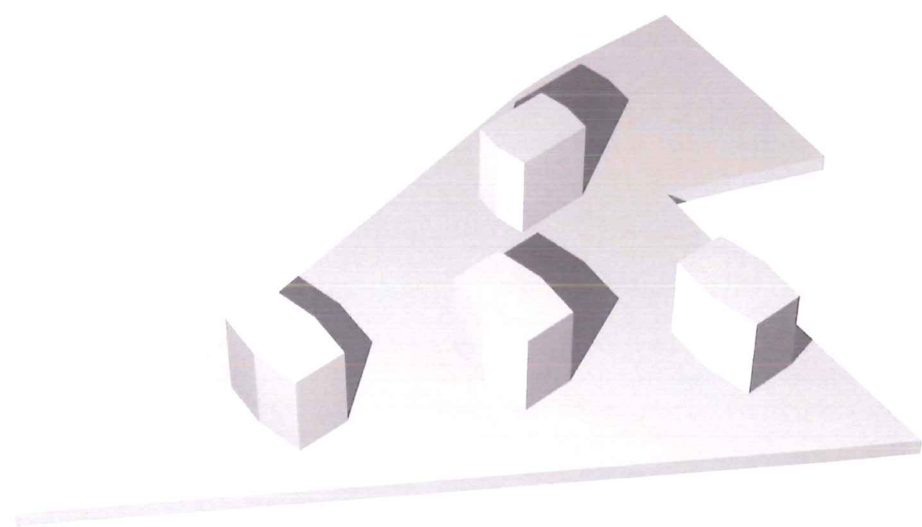
## Plan

Ons voorstel behelst een plan voor 105 woningen in 3 verschillende basistypen, waarbij de percentuele verdeling van de woningtypen volgt uit het programma van de bouwheer (29% type A - met 3 slaapkamers, 54% type B - met 2-3 slaapkamers en 17% type C - met 1 slaapkamer). Daarbij is het plan opgebouwd uit 3 typen gebouwen, die allemaal zijn voorzien van een kap; een tweelaags bouwblok met grondgebonden woningen (3x), een drielaags bouwblok met duowoningen (6x) en een vierlaags bouwblok met appartementen en een lift (3x). In totaal worden daarmee 12 vrijstaande gebouwen gerealiseerd, die rondom 4 collectieve hoven gegroepeerd zijn; 3 verhoogd, uitgevoerd als dek op een parkeerkelder en 1 op maaiveld, voorzien van halfverharding, waar onder de bomen 14 auto's geparkeerd kunnen worden. Zo ontstaat een plan met 3 verschillende hoeven in het groen; 1 hoeve met aan 4 zijden bebouwing, 1 hoeve met driezijdige bebouwing en 1 meervoudige hoeve, met een hoge en een lage hof.

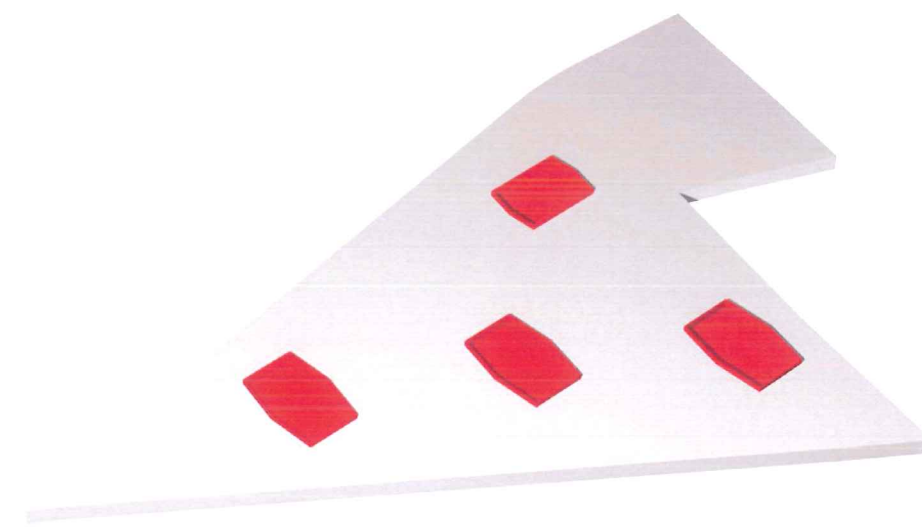
Zowel vanuit compositorische als vanuit praktische overwegingen staan de nieuwe bouwblokken gegroepeerd rondom de te behouden kelders van de gesloopte torens. Deze kelders worden voorzien van een nieuw dak, dat als dek in de hof verschijnt en voor meerdere functies bruikbaar is. Te denken valt aan een kinderspeelplek met zandbak, een petanquebaan met zitbankjes, of een kruidentuin met picknick tafels. Als uitbreiding van de bestaande kelders wordt onder de appartementengebouwen een nieuwe parkeerkelder voorgesteld. Daarmee zijn de kelderlaag en het maaiveld verbonden door een trap en een lift, en kan een groot deel van de gevraagde bewonersparkeerplaatsen en ruim de helft van de fietsenstalling onder maaiveld worden opgelost.

De hoeve in de punt van de Driehoek en de Eikenstraat vormt op deze schakering een uitzondering. Gezien de beperkte ruimte in de punt van de site wordt daar op de bestaande kelderbak een nieuw appartementengebouw voorgesteld, terwijl onder de hof juist de uitbreiding van de parkeerkelder ligt. De structuur van het nieuwe woongebouw is daarbij afgestemd op de draagstructuur van de bestaande kelder en fundering. Functioneel is er geen verschil met de andere twee verhoogde hoven, enkel de positie van de bestaande en de nieuwe kelderbak is in deze hoeve verwisseld.

Omdat de bestaande kelderbakken half verdiept in het terrein zijn aangelegd is het belangrijk om de verschillende peilhoogten in het plan goed op elkaar af te stemmen. Wij stellen daarbij de volgende drie basis peilmaten voor. Op het 0-peil, dat wil zeggen het peil van het bestaande terrein, worden de halfverharde hof, het bezoekers parkeren, het basketbalveld en de randen van het park aangelegd. Op het 1800+ peil worden de verhoogde dekken gemaakt. Dit is tevens het peil waarop de appartementengebouwen worden aangelegd. Om deze twee peilen met elkaar te verbinden wordt een derde hoogte geïntroduceerd; het 900+ peil. Op deze hoogte worden de randen van de binnenhoven, tussen de woningen en het dek, aangelegd. Ook de woningen zelf krijgen hun peil op dit niveau, waardoor privé balkons aan de parkzijde net iets boven het maaiveld hangen. Dit verhoogt het gevoel van privacy, en voorkomt onduidelijke overgangen tussen privé buitenruimte en openbaar groen. Niveauverschillen tussen 900+ en 1800+ worden overbrugd door trappen en hellingbanen, zodat alle ruimten voor een ieder goed toegankelijk zijn. Het niveauverschil tussen 0 en 900+ wordt voornamelijk in het park opgelost. Door dit geaccidenteerd aan te leggen ontstaan vanzelfsprekende aansluitingen tussen de hoven het park, waar nodig tevens bereikbaar voor hulpdiensten of een verhuishwagen.

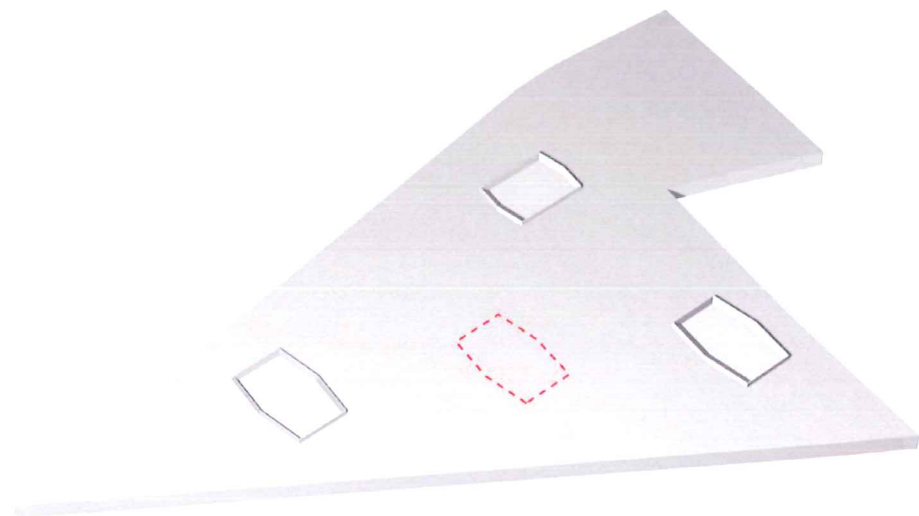


1. de bestaande situatie

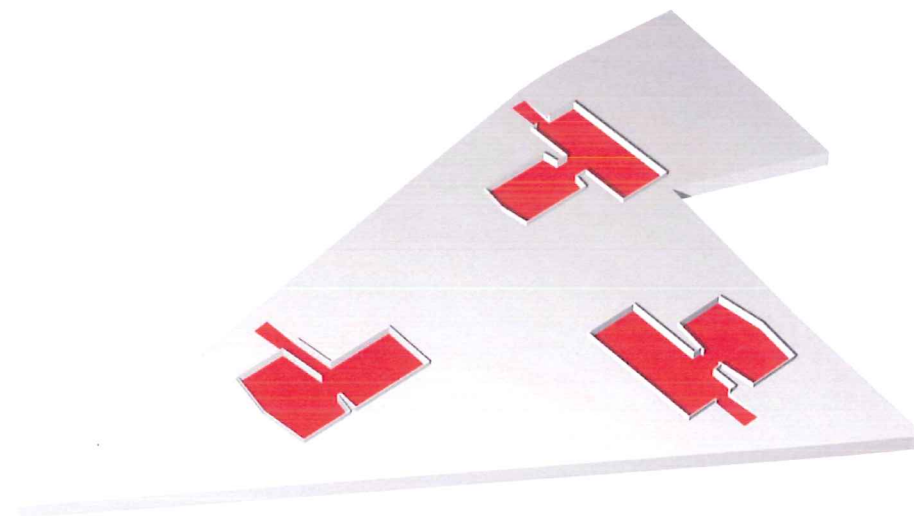


2. de torens afbreken

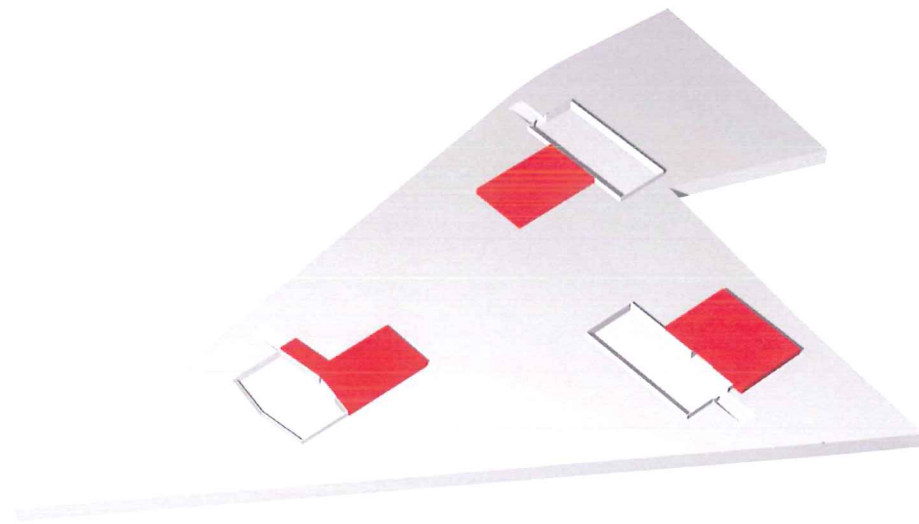




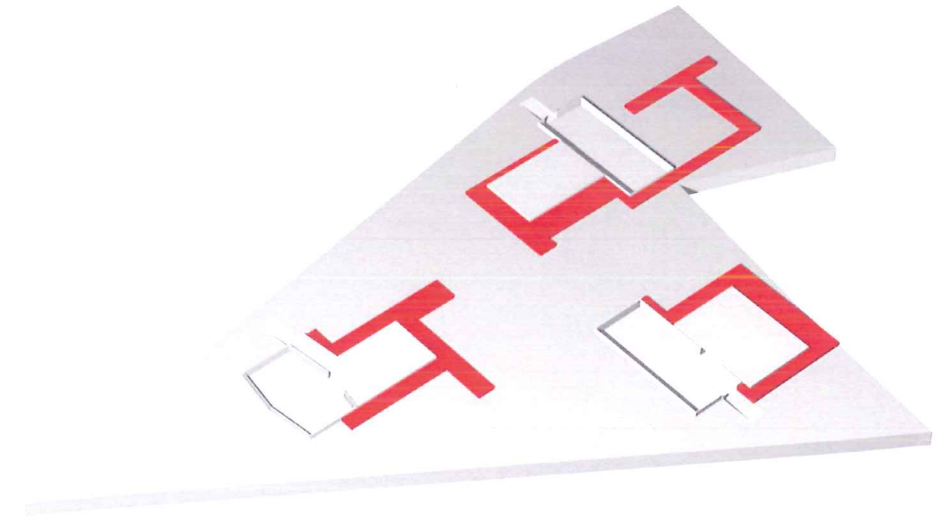
3. het behouden van drie kelderbakken



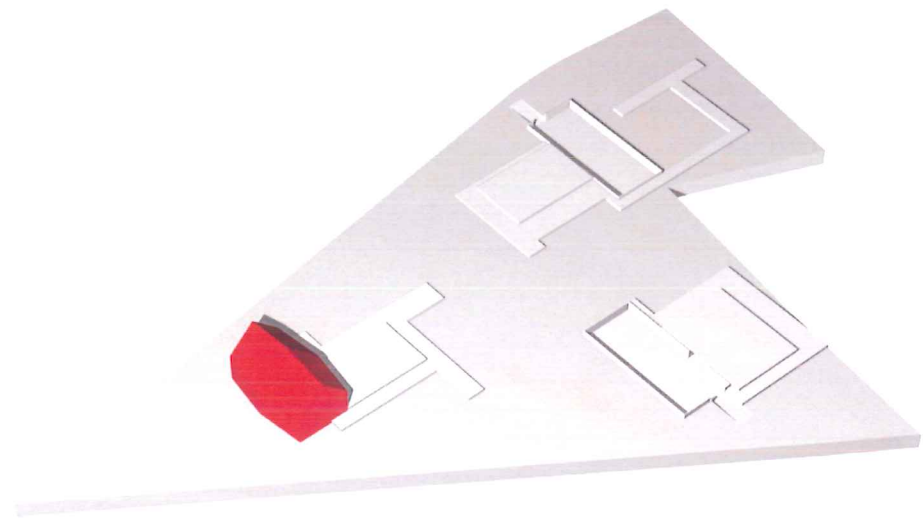
4. de bakken uitbreiden en inrichten als parkeer kelders



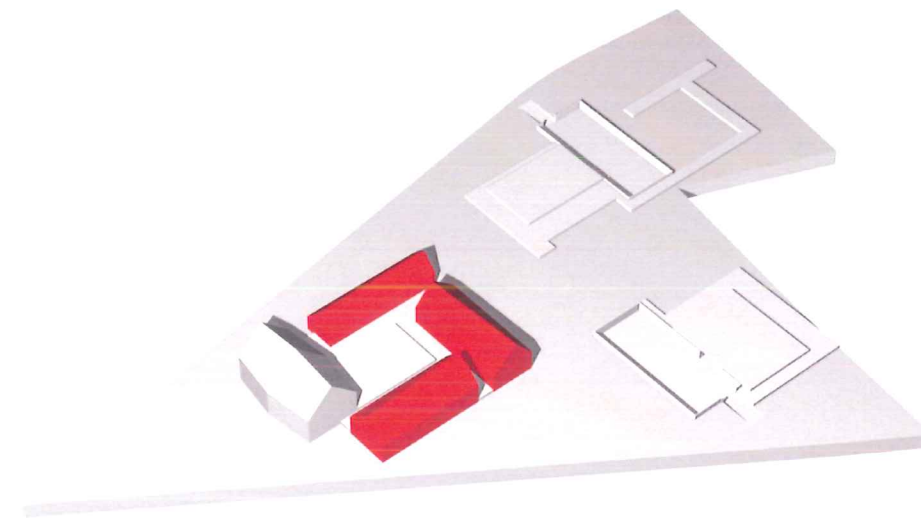
5. de parkeerkelders deels voorzien van dekken



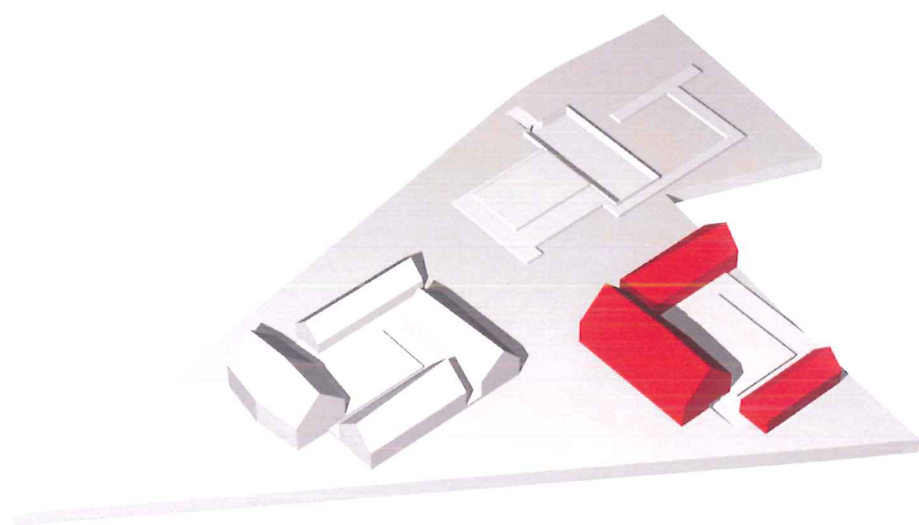
6. het terrein rond de dekken 90cm verhogen



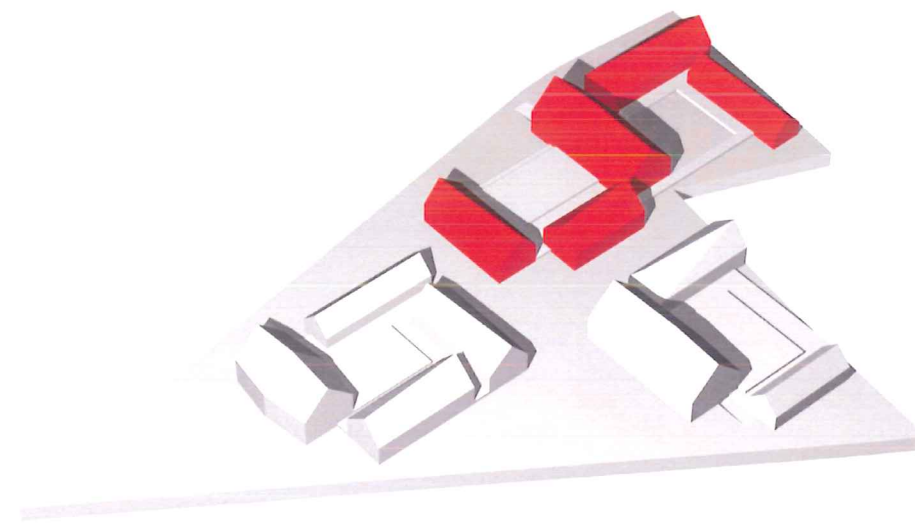
7. gebouw op bestaande kelder plaatsen



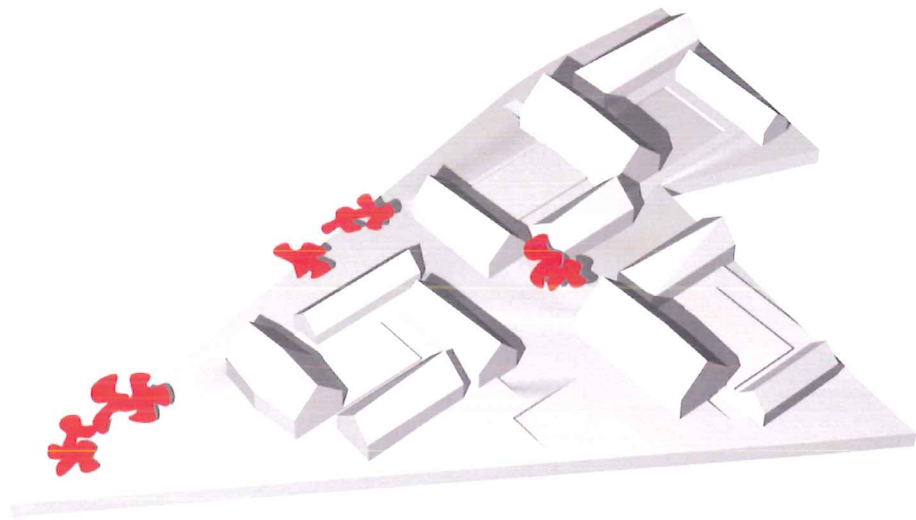
8. de eerste hoeve maken



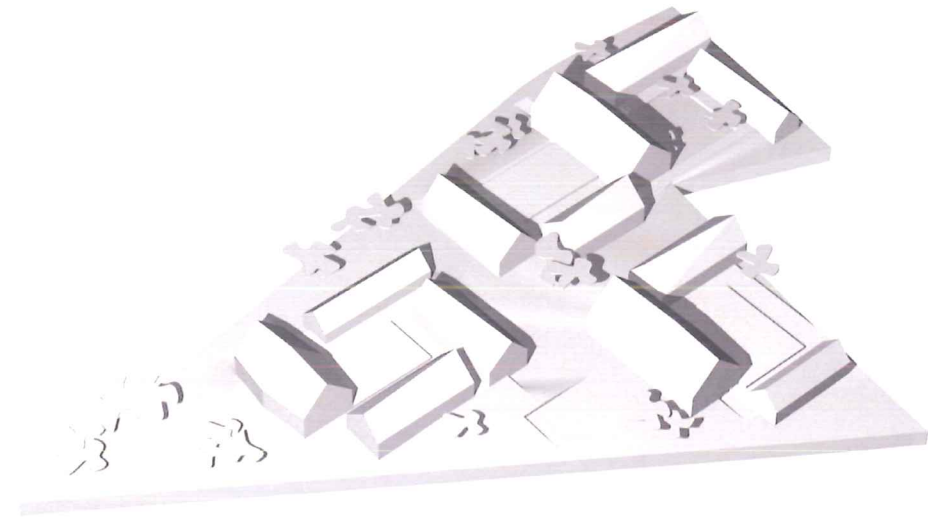
9. de tweede hoeve maken rond de bestaande kelder



10. de derde hoeve met twee hoven maken



11. de elf monumentale bomen handhaven en het landschap aanleggen



12. de nieuwe situatie

de ambities als geformuleerd in het Masterplan leiden naar een vormconcept dat aansluit bij het landelijke en informele karakter van de omgeving. Een beeld met gebouwen in verschillende groottes en royale kappen dat goed past in zijn context

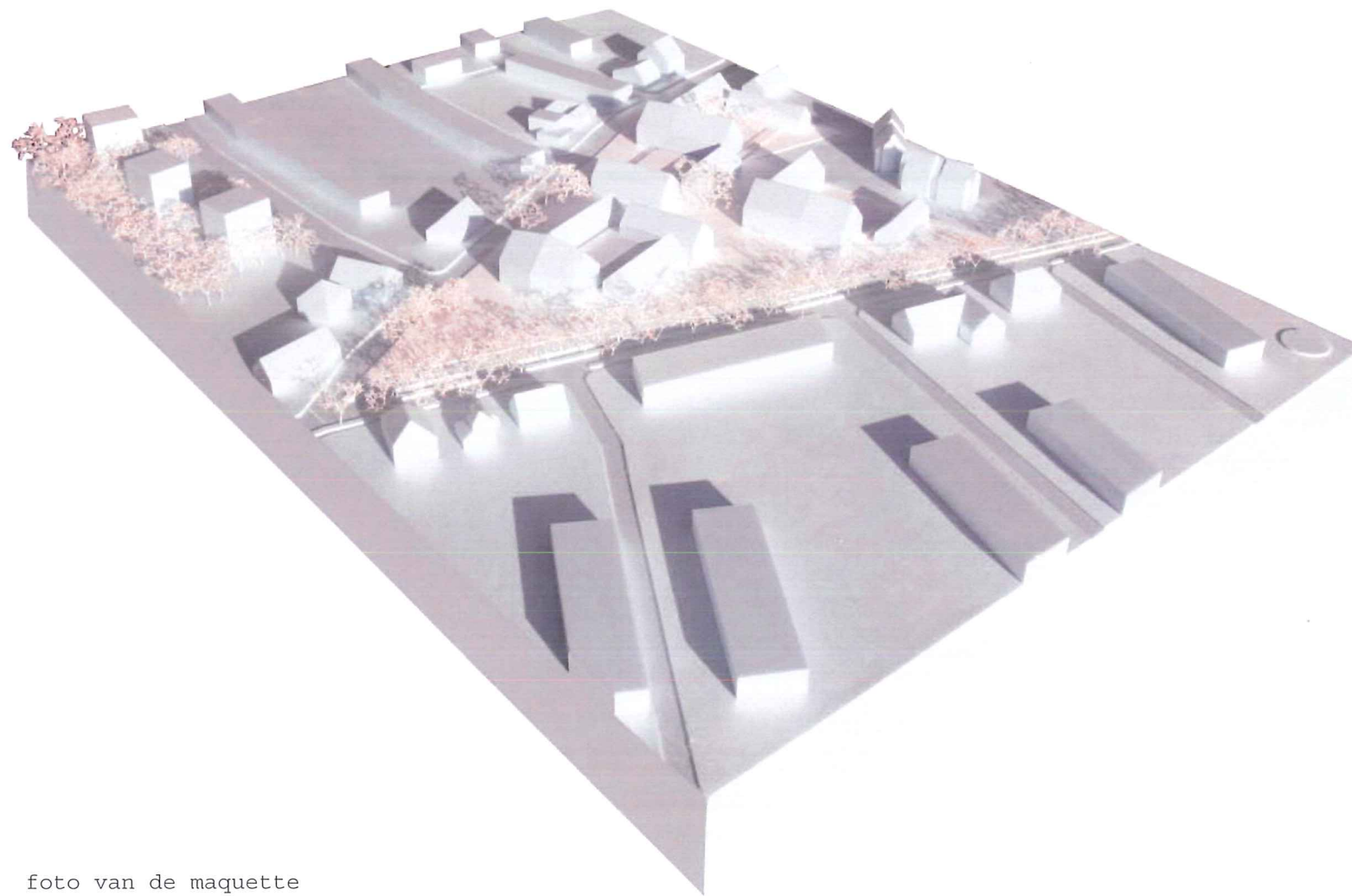
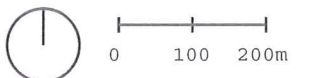


foto van de maquette



beeld vanaf de 'bereikbaarheidsas'





nieuwe stedenbouwkundige structuur van Geel



## Woningen & algemene voorzieningen

De verschillende woningtypen zijn verdeeld over 3 typen bouwblokken, in verschillende groottes. In de kleinste woongebouwen - 1 verdieping met kap - worden enkel woningtypen A - met 3 slaapkamers - gerealiseerd. Daarbij zijn de woningen zo georganiseerd dat zij altijd ontsloten worden aan een hof, waarbij de woonruimten en balkons juist aan de meer openbare groene zijde zijn gelegen. Een van de 3 slaapkamers is op het gelijkvloers gelegen, waarmee op de verdieping - in de kap - nog 2 slaapkamers en de badkamer worden gerealiseerd. De kleine bouwblokken komen voor in rijtjes van 3 en 4 geschakelde woningen. In totaal worden 3 kleine woongebouwen gerealiseerd, allemaal op aanlegpeil 900+.

De middelgrote woongebouwen - 2 verdiepingen met kap - bevatten de woningtypen B1 - met 2 slaapkamers, B2 - met 3 slaapkamers en C - met 1 slaapkamer. Het bouwblok is daarbij opgebouwd uit duowoningen, die met een eigen voordeur worden ontsloten aan de hof. Op het gelijkvloers zijn de woningen in 1 laag georganiseerd, met de woonruimten en privé balkons aan het park. De bovenwoningen zijn op 2 verdiepingen gelegen, met de woonruimte en 1 slaapkamer op het eerste niveau en de overige 2 slaapkamers met badkamer op de 2e verdieping, onder de kap. De middelgrote bouwblokken komen voor in rijtjes van 4, 5 of 6 beuken. In totaal worden 6 middelgrote woongebouwen gerealiseerd, allemaal op aanlegpeil 900+.

De grootste woongebouwen - 2 verdiepingen met een kap van 2 verdiepingen - bevatten de woningtypen A - met 3 slaapkamers, B1 - met 2 slaapkamers en C - met 1 slaapkamer. Deze bouwblokken zijn opgevat als appartementengebouwen, voorzien van een lift. Alle grote woongebouwen zijn daarbij voorzien van een parkeerkelder, waardoor het gelijkvloers van deze bouwblokken op peil 1800+ wordt aangelegd, gelijk aan het peil van de dekken in de hoven. In tegenstelling tot de kleine en middelgrote woongebouwen worden de grote woongebouwen collectief ontsloten op de hof, middels een centrale entree, van waaruit de verschillende appartementen kunnen worden bereikt. Een beperkt aantal appartementen op het gelijkvloers heeft daarbij de voordeur direct aan de hof. De typologie van de verschillende appartementen - rug-aan-rug, doorzon of tweespanner - is afgestemd op de specifieke ligging van het appartement in het gebouw en de positie van het gebouw in het ensemble. In totaal worden 3 grote woongebouwen gerealiseerd, in 3 verschillende uitvoeringen.

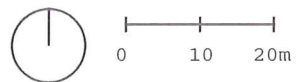
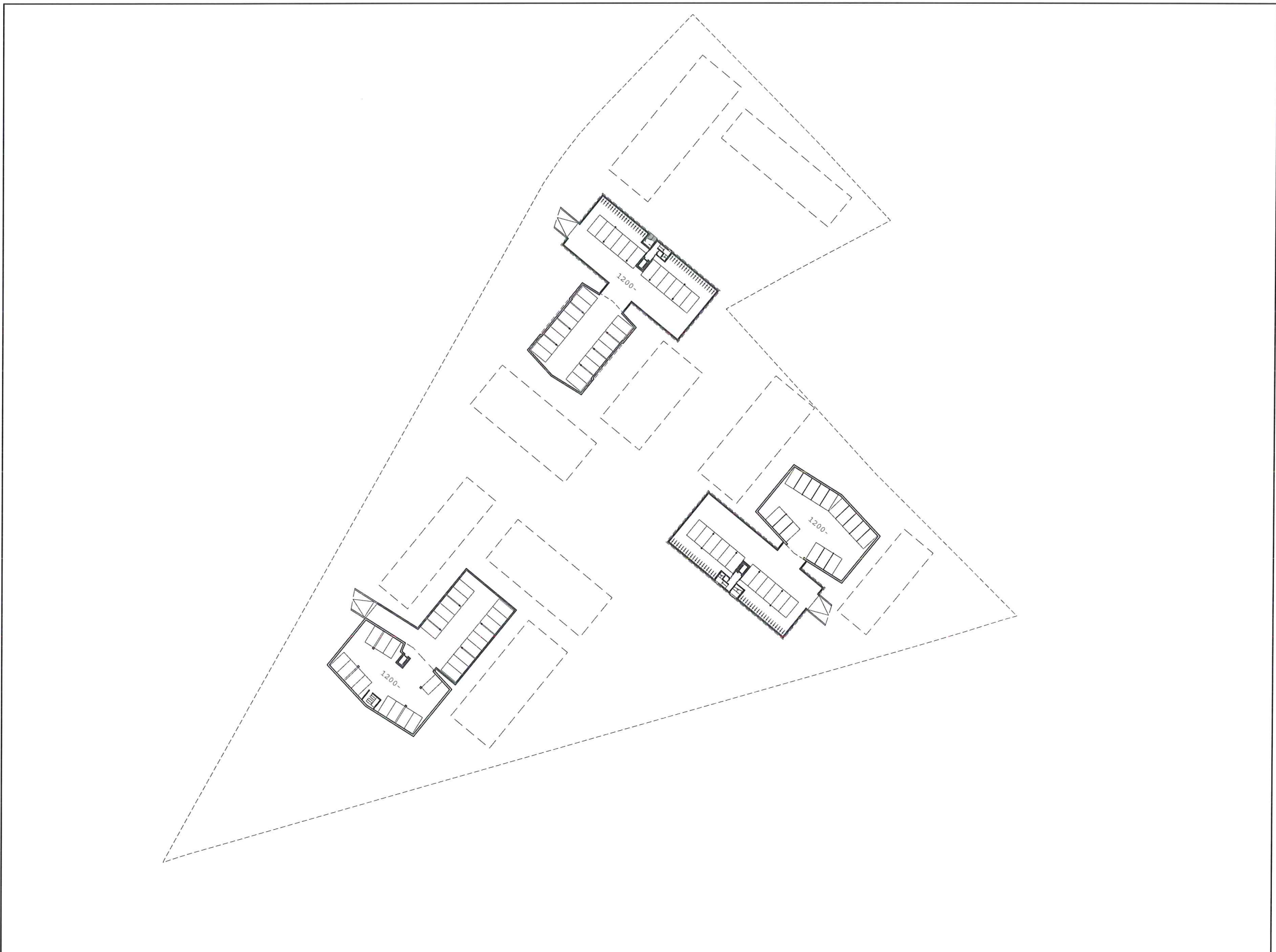
De algemene voorzieningen worden in de bouwblokken, als onderdeel van de hoven, geïncorporeerd. De multifunctionele ruimte - met conciërgeruimte - is daarbij strategisch gelegen in het plan; zowel aan het groene parkachtige binnengebied, als aan 1 van de hoven.



beeld vanaf de Eikenstraat



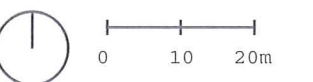
plankaart



plankaart met plattegronden van de parkeerkelders



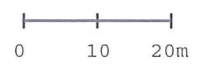
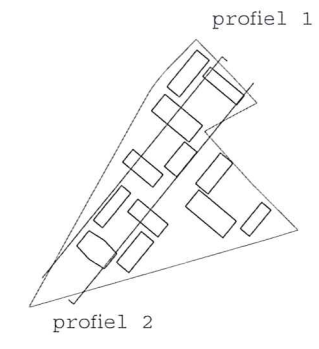
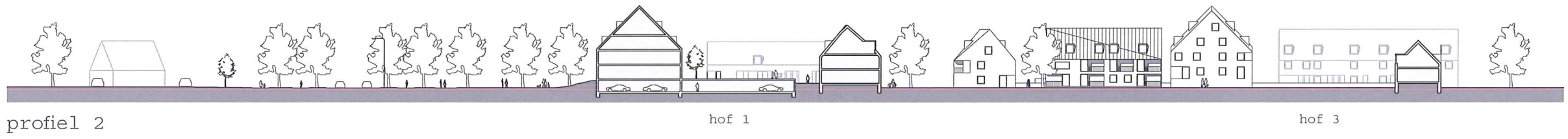
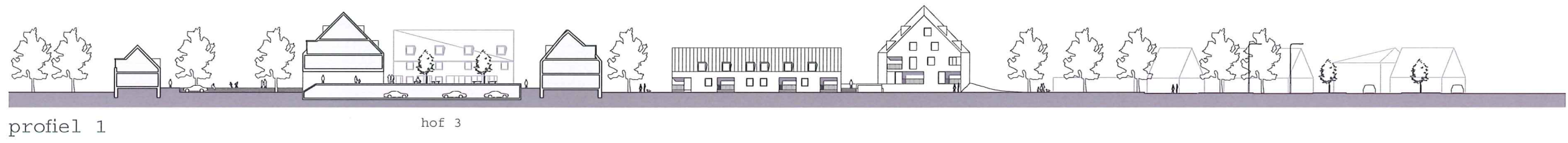
plankaart met plattegronden van de gebouwen





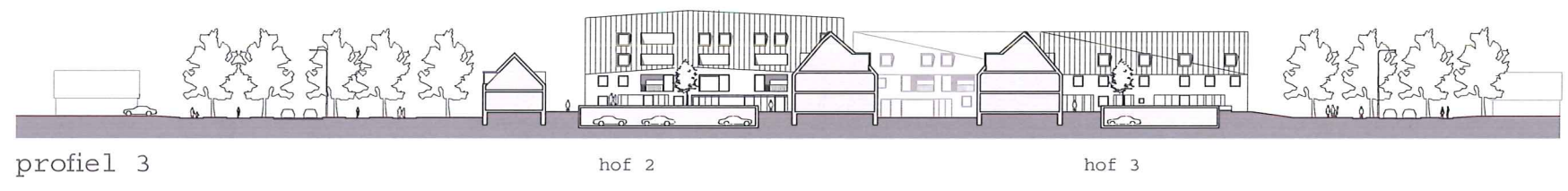
hof III aan de Eikenstraat







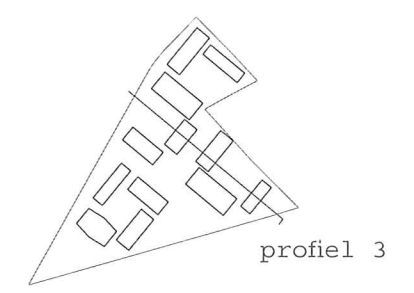
beeld van het park, vanuit hof IV



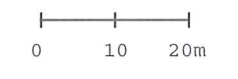
profiel 3

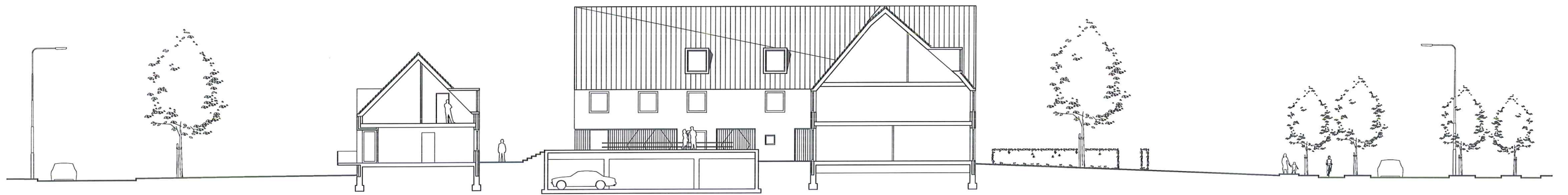
hof 2

hof 3

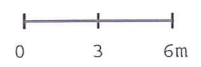


profiel 3



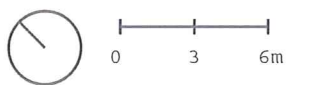


doorsnede hof I





plattegrond van hof I





moodboard hof



beeld van hof I

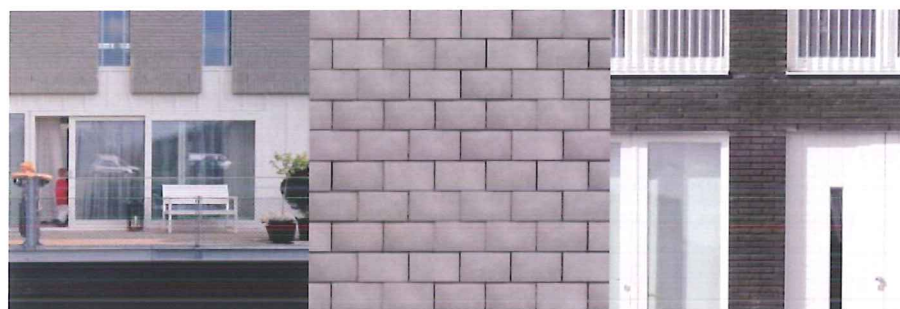
ook het oude Geelse Gasthuis is rond binnenkoeren geconcentreerd,  
waarbij de maat van de bebouwing en de hoven vergelijkbaar is met  
de schaal van ons plan





Gasthuismuseum te Geel





moodboard materiaal



keramische dakpan

dakkapel

terras met terugliggende glazen pui

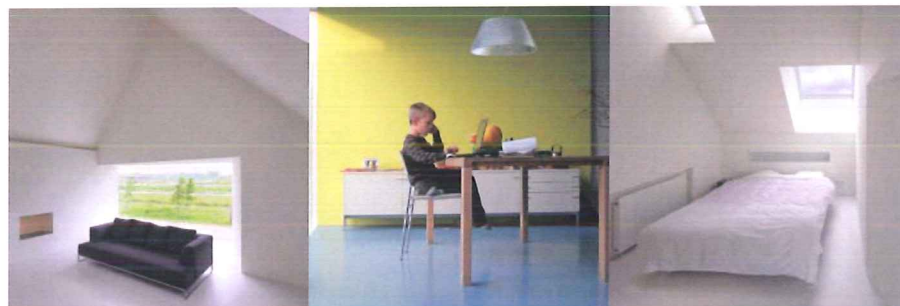
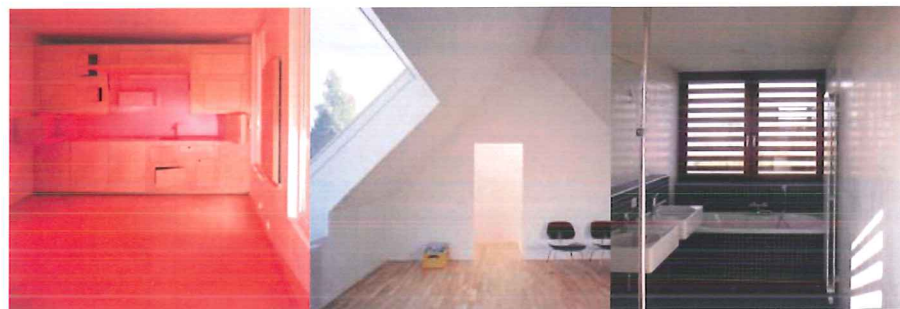
gesmoorde baksteen

FSC-houten kozijnen vlak in de gevel

houten hekwerk bij balkons/ terrassen

houten schrijnwerk, gelakt  
Waar nodig kan hier een (voor-)deur in  
opgenomen worden.

materialisatie exterieur



moodboard interieur



kijkend over de 'bereikbaarheidsas' naar de site