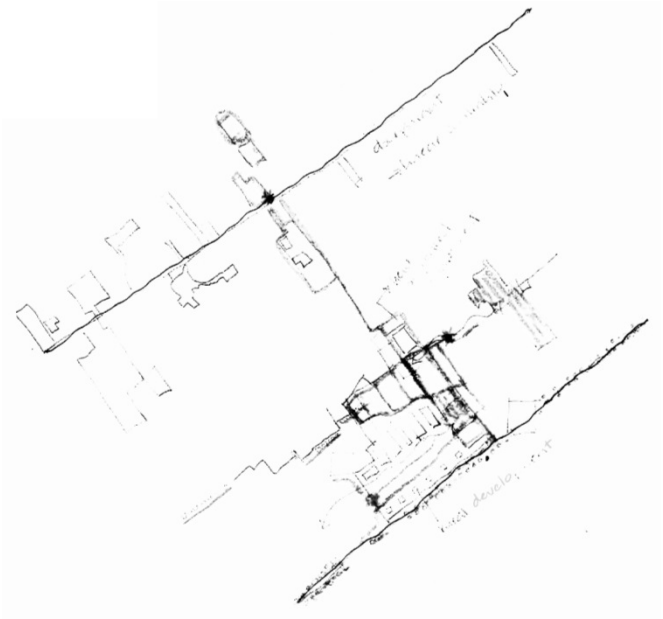
Sociaal en duurzaam wonen in Stabroek
Ontwikkelingsplan voor het woonuitbreidingsgebied Molenveld
OO2410A



0_Stabroek: hypothese

1_een territorium: rationaliteiten

2_ een territorium: landschappen

3_een territoriaal project: open ruimte monumentaliteit

4_open ruimte monumentaliteit en metropolitane landelijkheid

5_Hoe samen leven

6_structuren

7_structuren en tijd

8_nieuwe minima

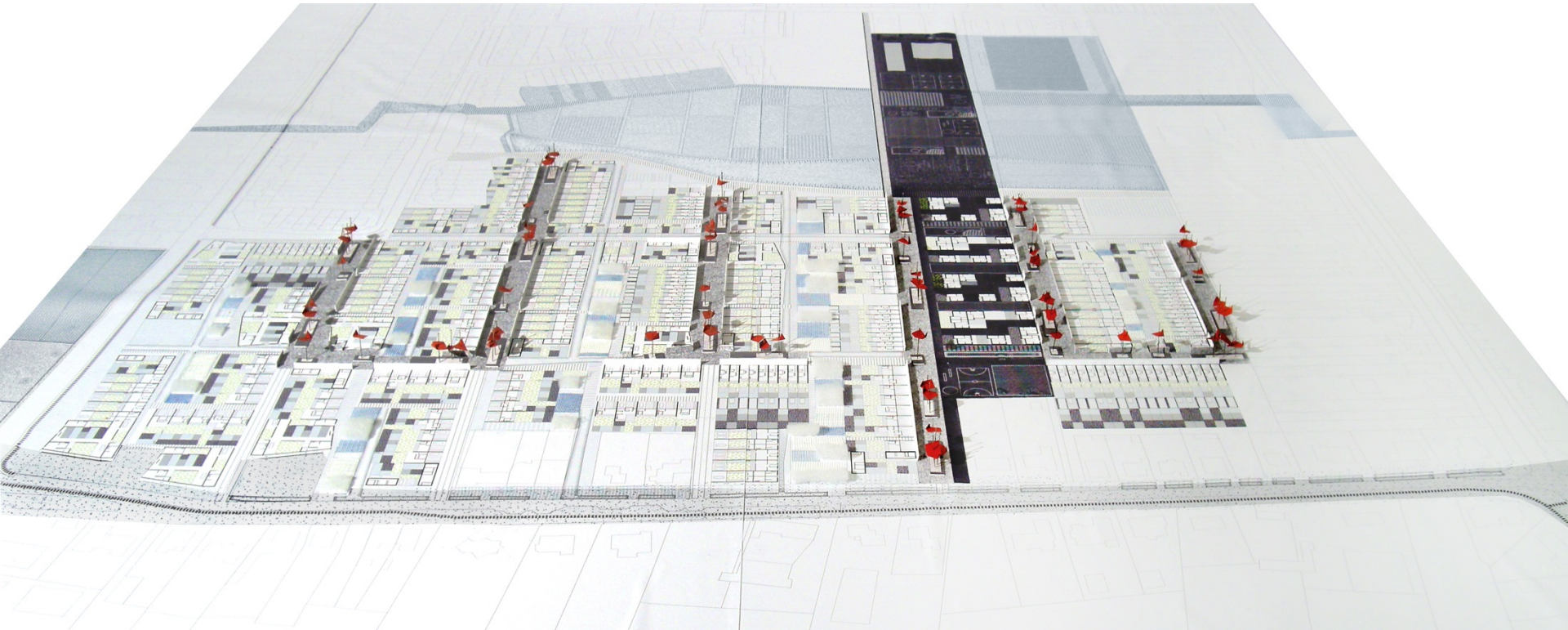
9_onder een gemeenschappelijk dak

10_ water ontwerpen

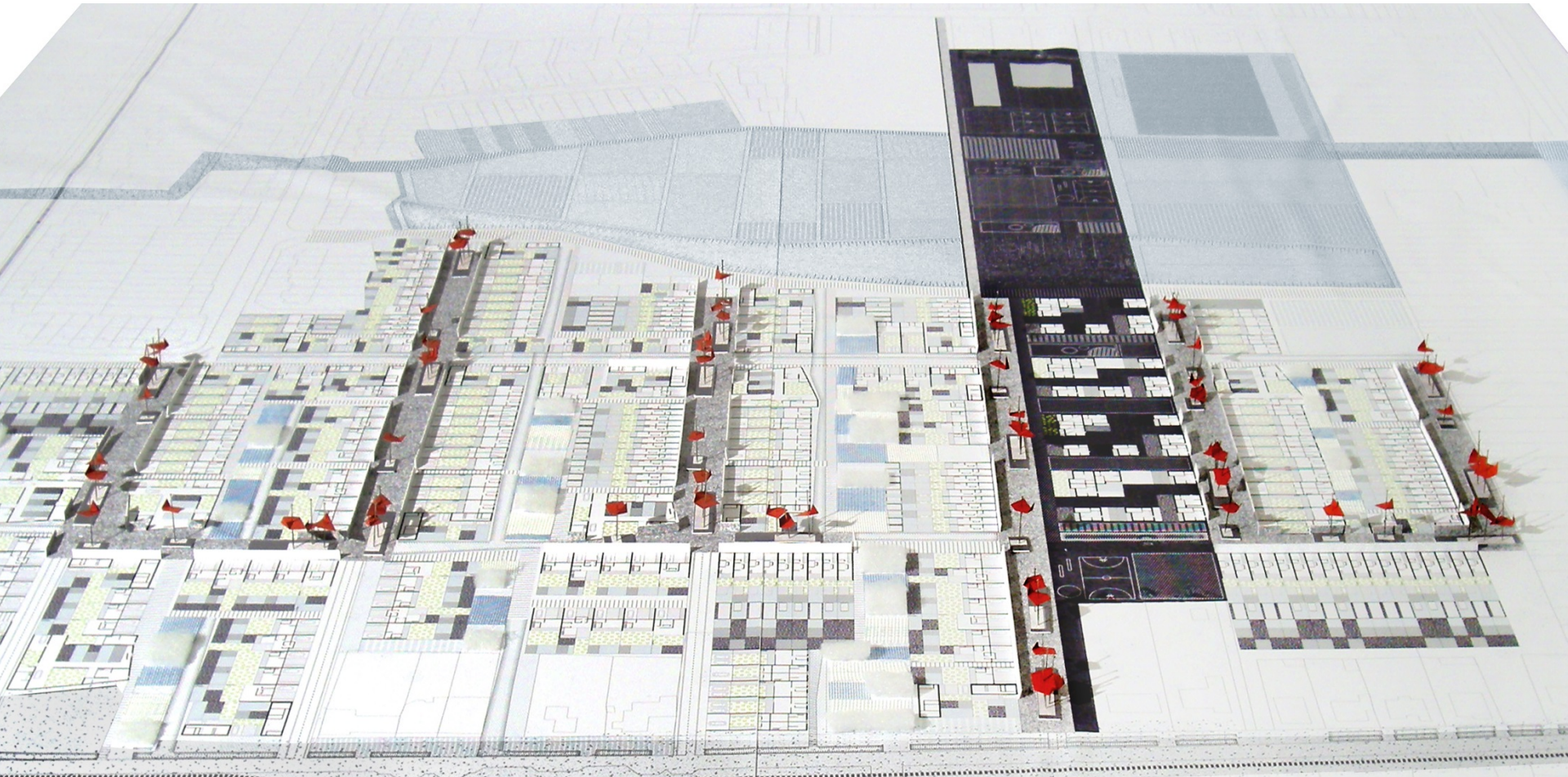
11_ energie ontwerpen

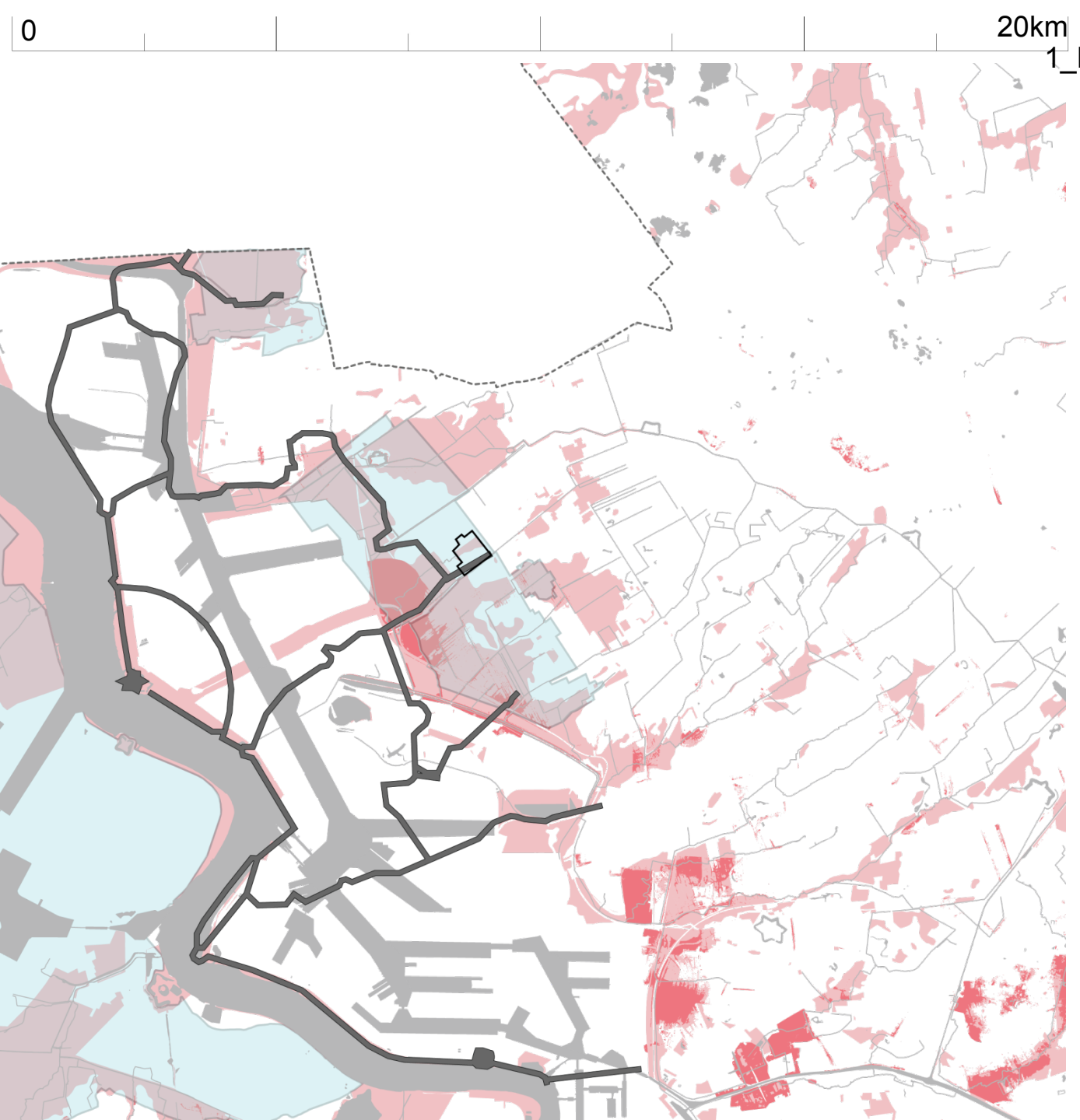
12_methodologie

0_Stabroek: hypothese



0_Stabroek: hypothese

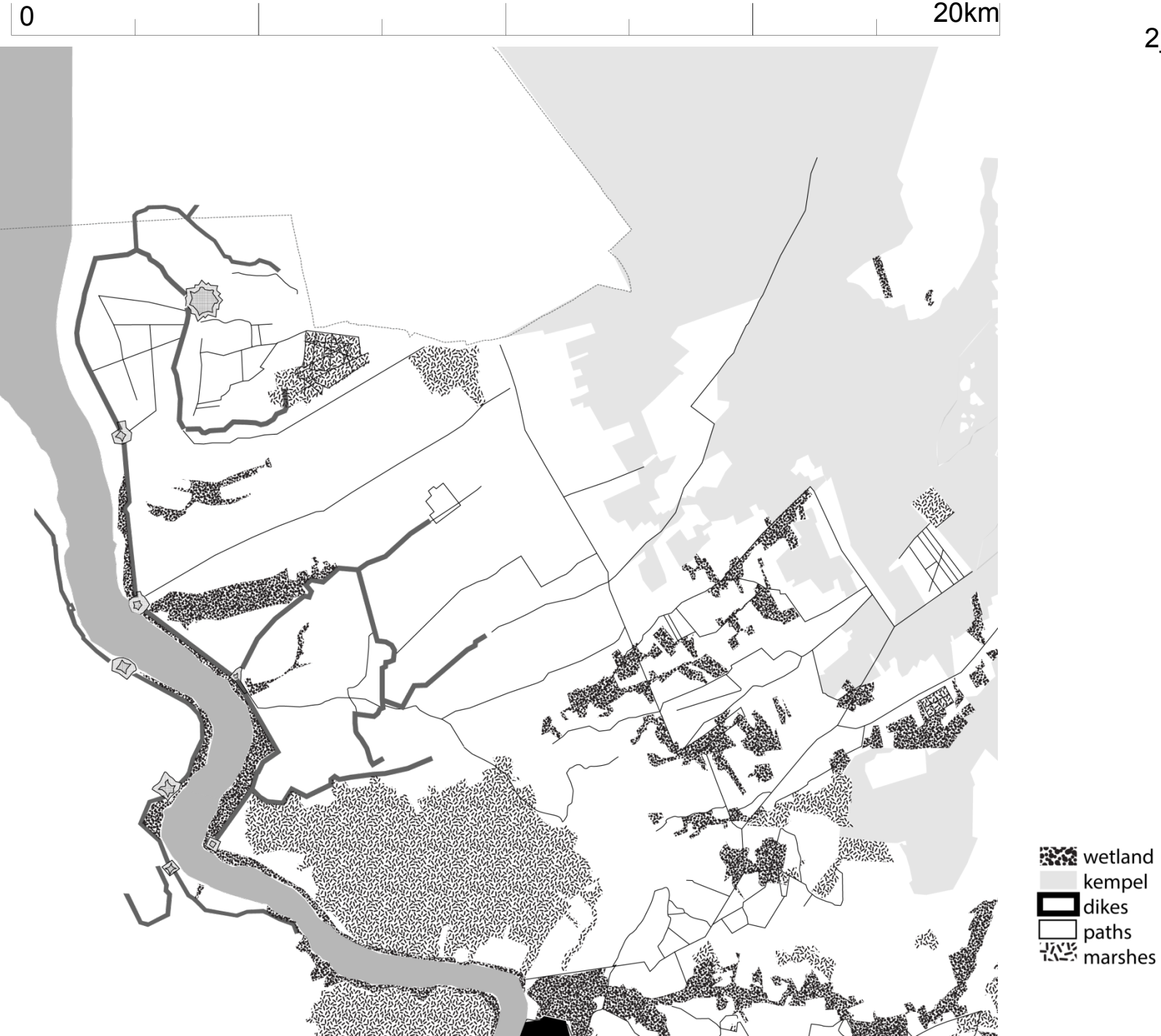




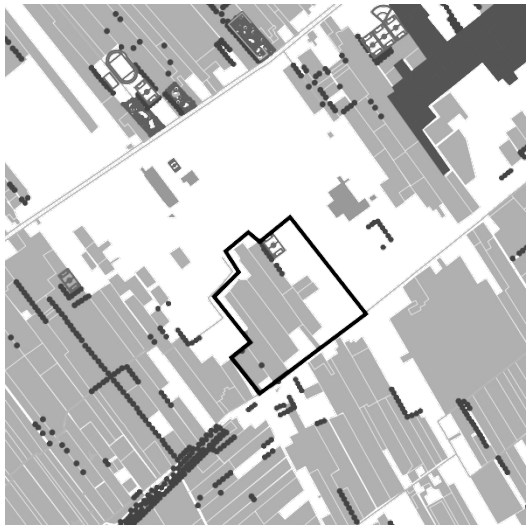
1_Een territorium: rationaliteiten

fooding risk zones
flooding sensitive zones
polder area
water
dikes in 1831-1837

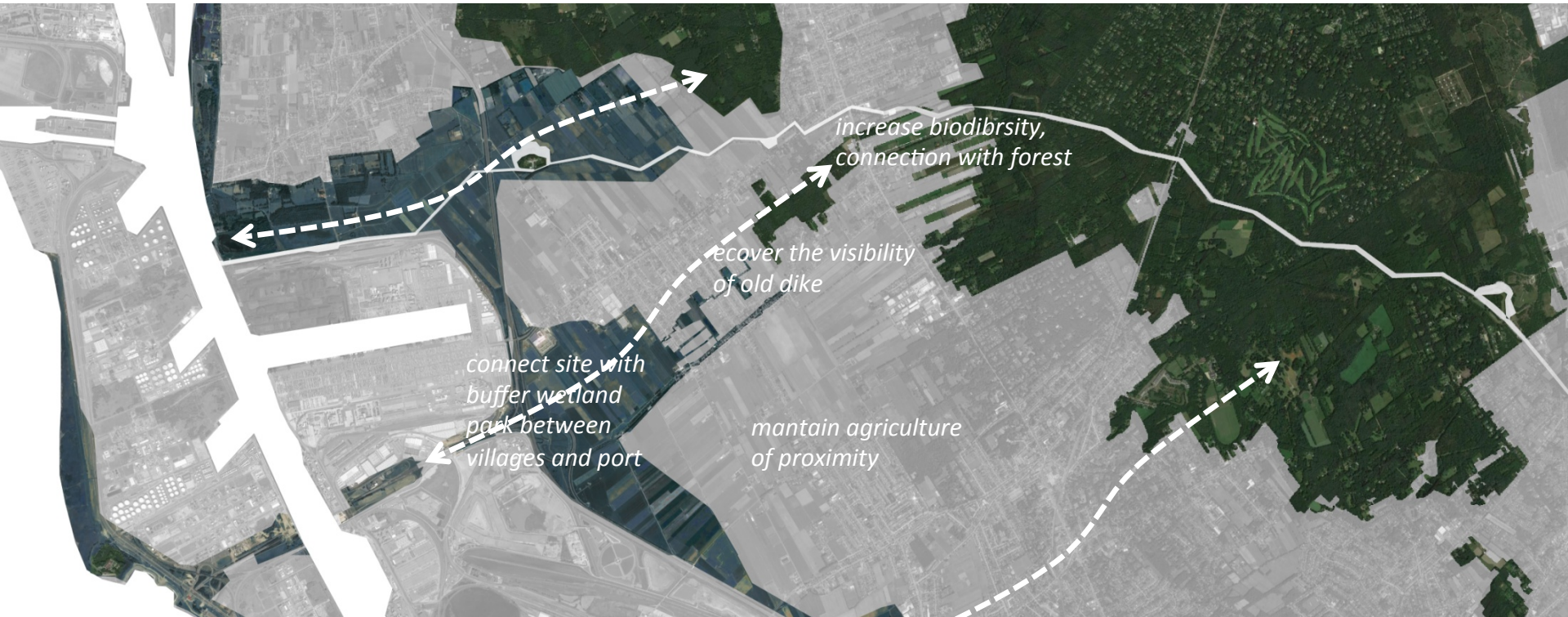
2_een territorium:
landschappen



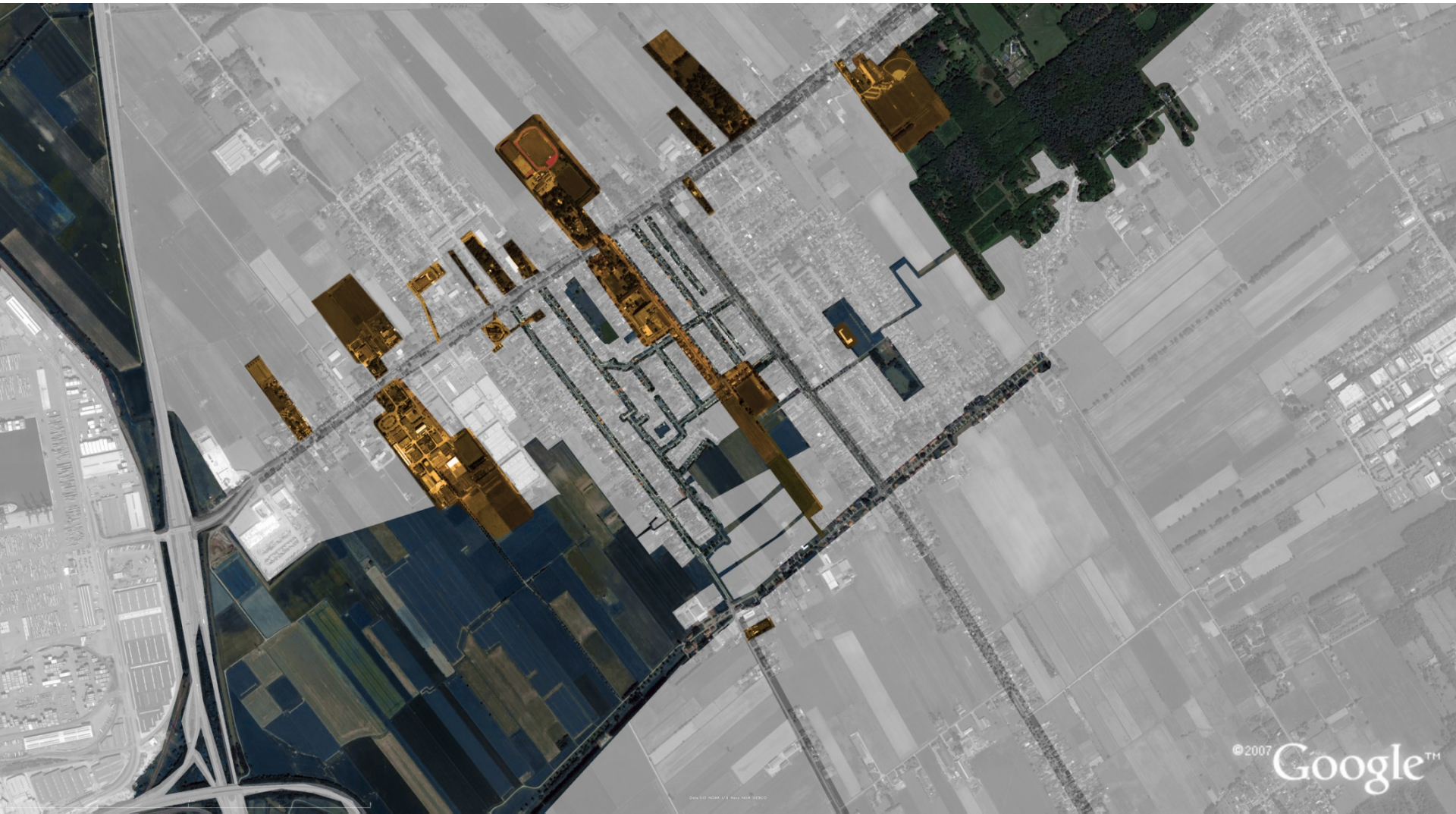
3_een territoriaal project:
open ruimte monumentaliteit



the agricultural grid as guideline for water and vegetation



4_open ruimte monumentaliteit en metropolitane landelijkheid

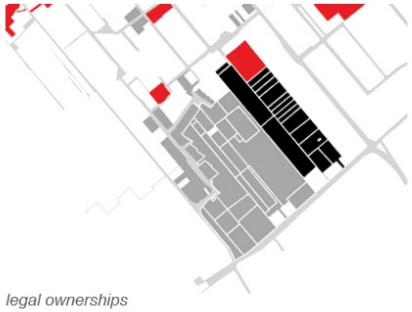


5_hoe samen leven

5_hoe samen leven

allocation plan 'Gewestplan'

residential
residential extention area
residential area with rural character

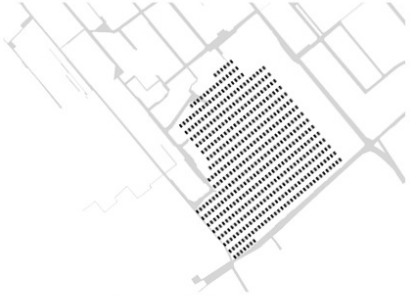


legal ownerships

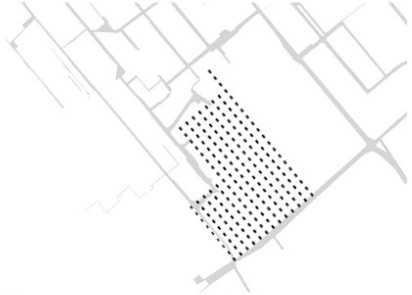
city property
private and multiple properties 7.9 ha
social housing property 13.4 ha

restrictive area

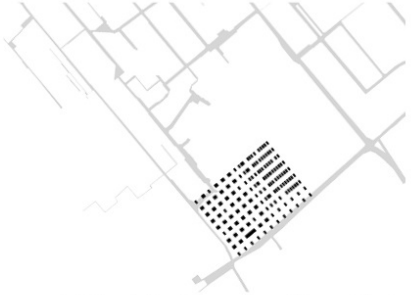
project area
flooding sensity area



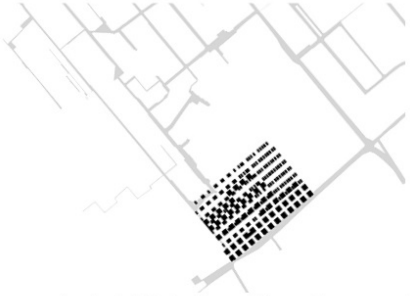
legal maximal density of 25 dwellings per ha



brief: 250 social dwellings on 13.4 ha



proposal: 250 social dwellings on the minimum of land

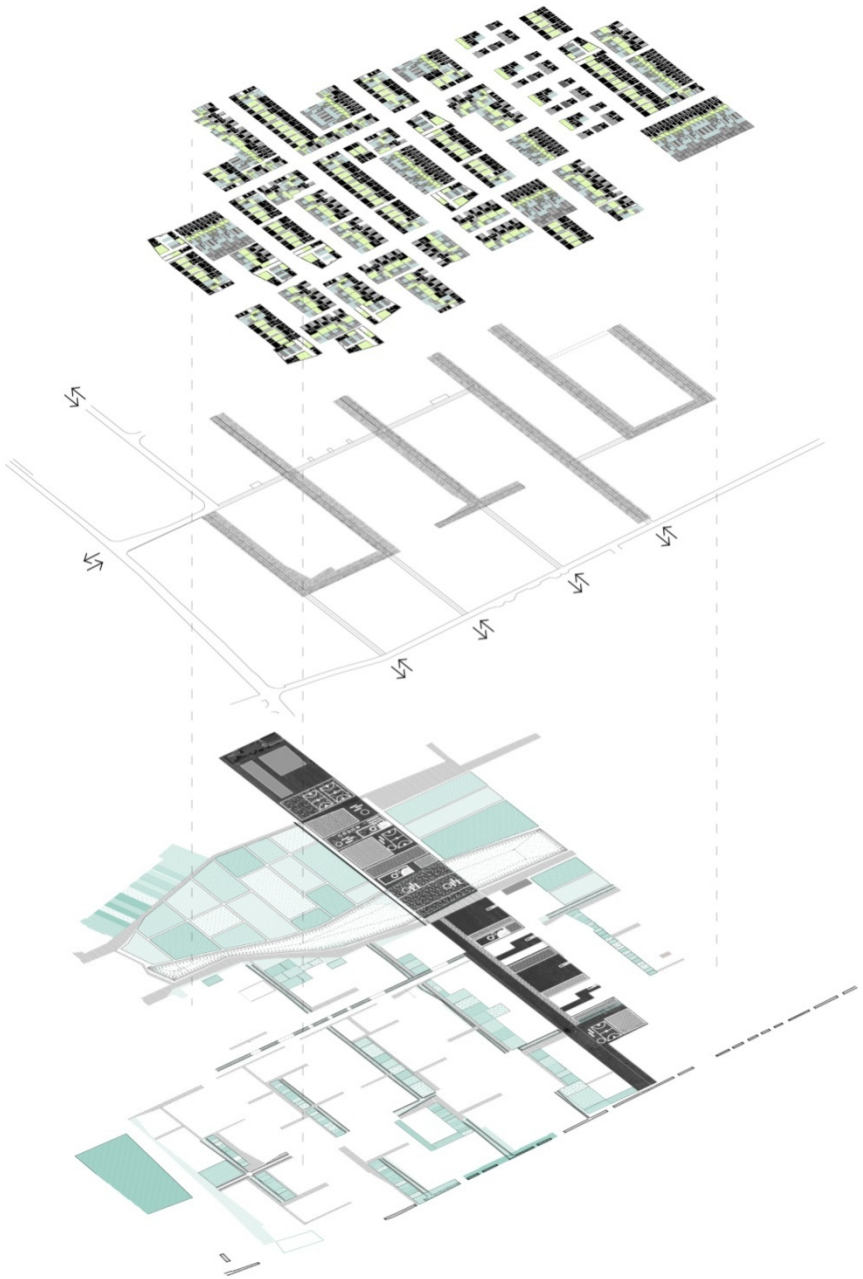


proposal: arrive to 335 dwellings which would correspond to the maximum density allowed of 25 d/ha in 13.4 ha

proposal: legal maximal density of 25 dwellings per ha applied also to the private property plots following the same distribution logic

this would allow to preserve the presence of agriculture inside the project site and mantain de sensitive flooding land free of built surfaces

density

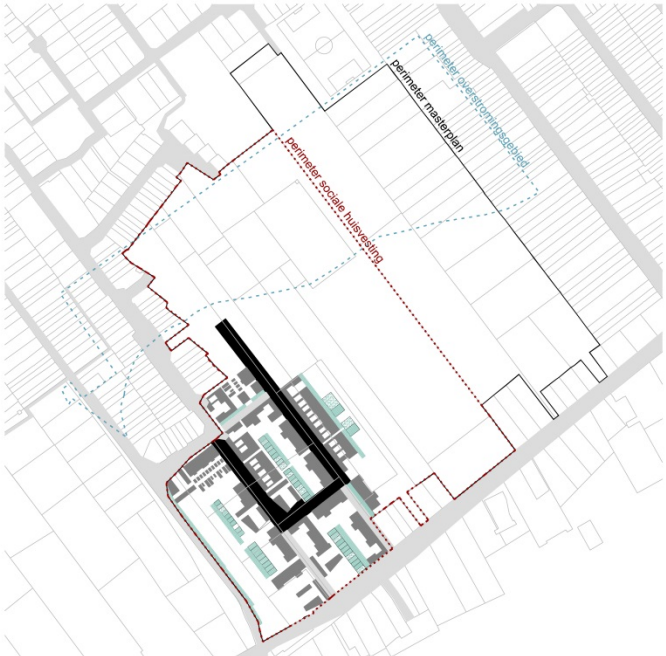


weefsel

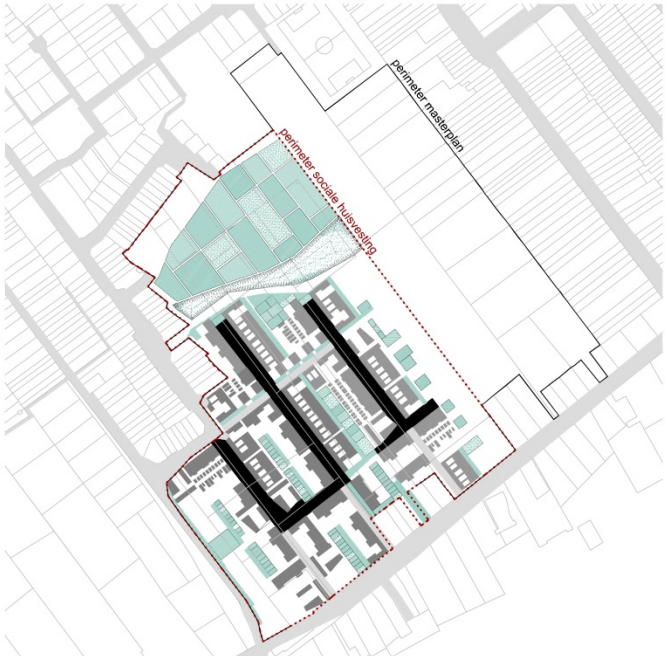
woonerven

landbouw en publieke ruimte

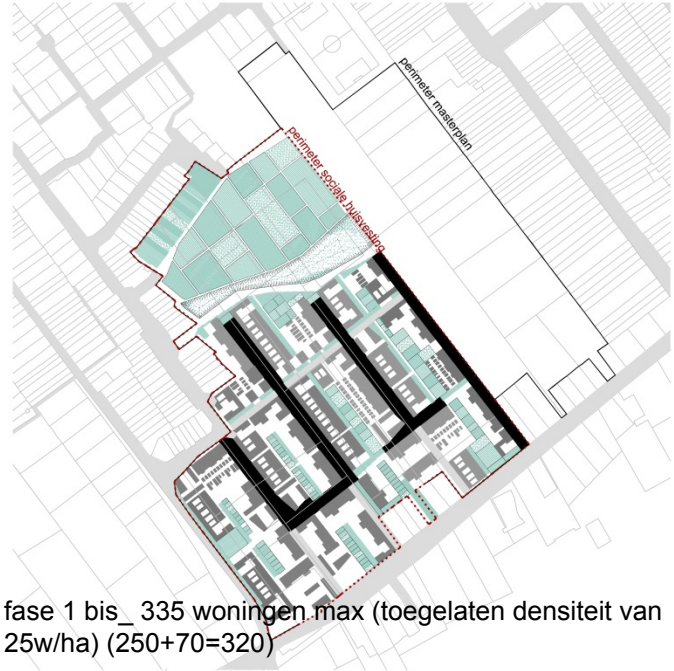
6_structuren



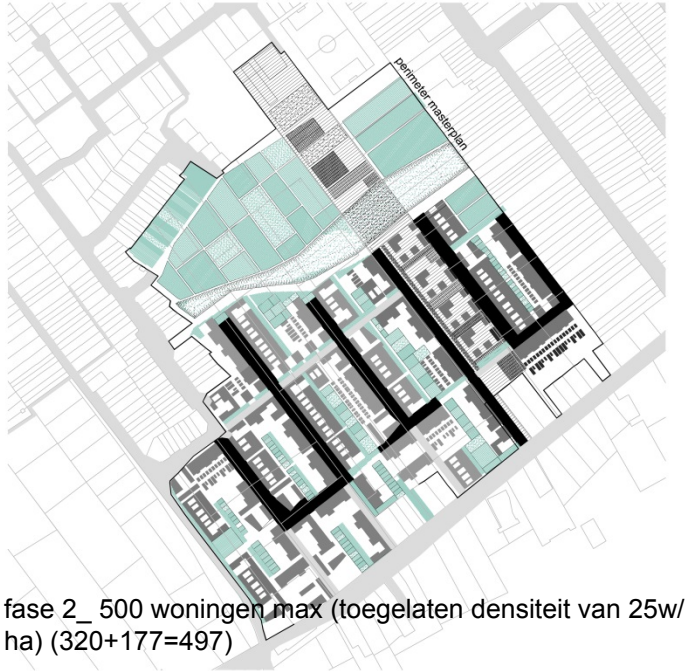
Fase 0_ 120 woningen max (quota van de vlaamse overheid) (123)



fase 1_ 250 woningen max (wedstrijd opdracht) (123+127 = 250)



fase 1 bis_ 335 woningen max (toegelaten densiteit van 25w/ha) (250+70=320)



fase 2_ 500 woningen max (toegelaten densiteit van 25w/ha) (320+177=497)

7_structuren en tijd

8_nieuwe minima

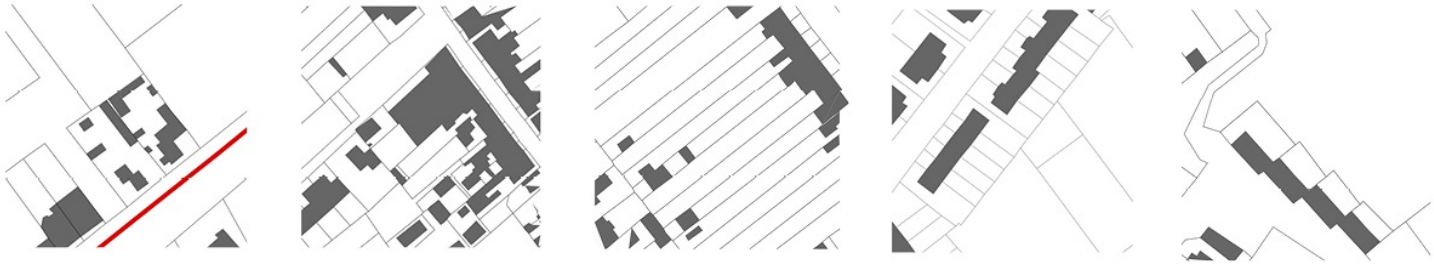
1_old farm
(living in the middle of agricultural landscape)

2_fully built plot
(living closer)

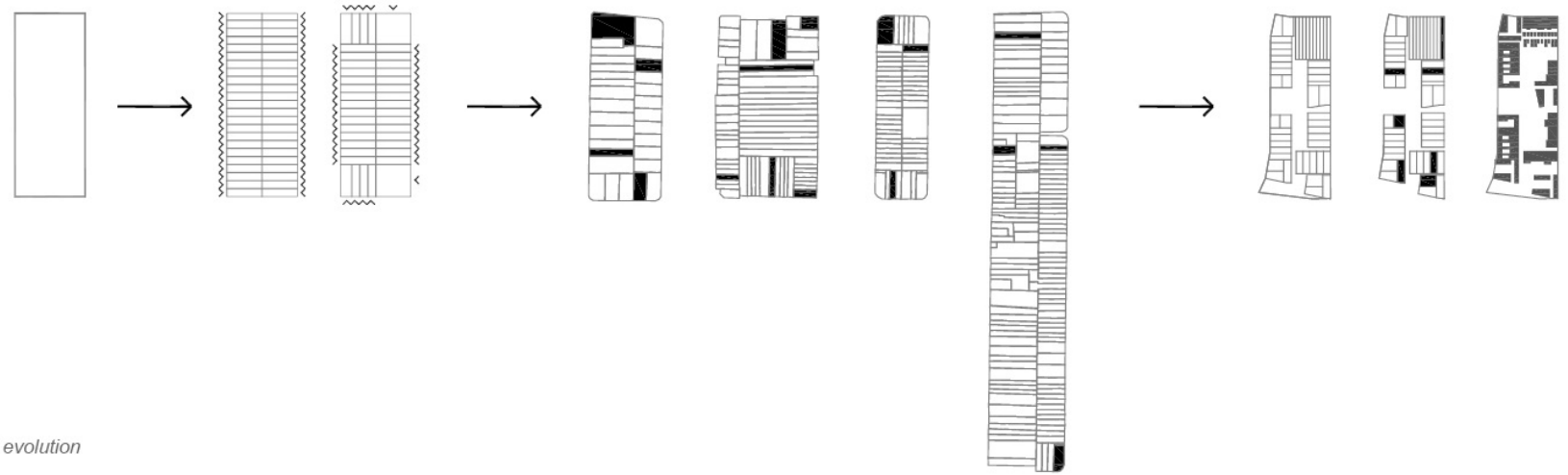
3_long plot
(living inside the agricultural grid)

4_raw house
(living in stabroek)

5_appartment block
(social housing living in stabroek)

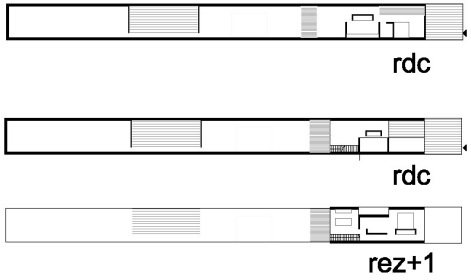


0 100 m



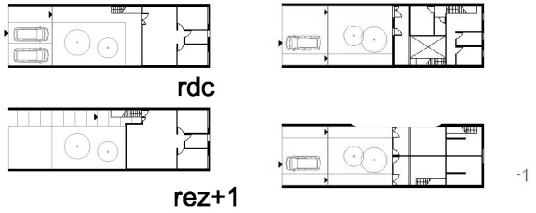
block evolution

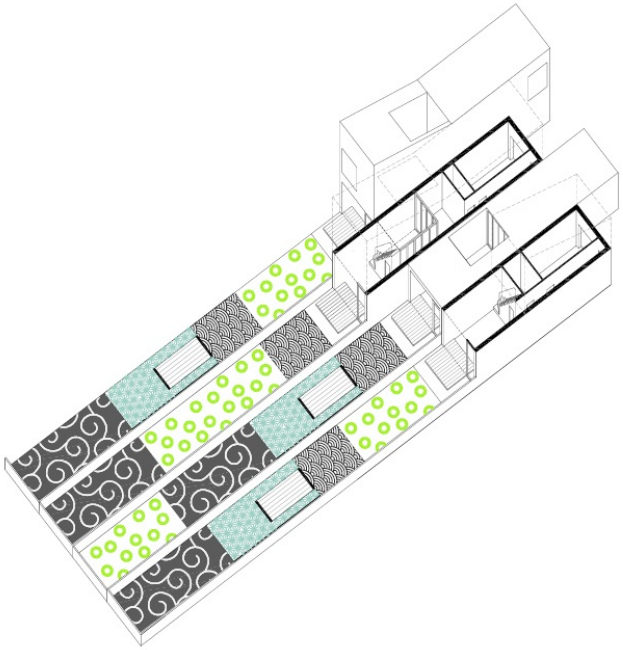
Long plot huis
housing unit 1
type 3/5
h1 - ground floor 61m2 (width 4m)
h2 - 1st floor 48.5m2
total 109.5m2

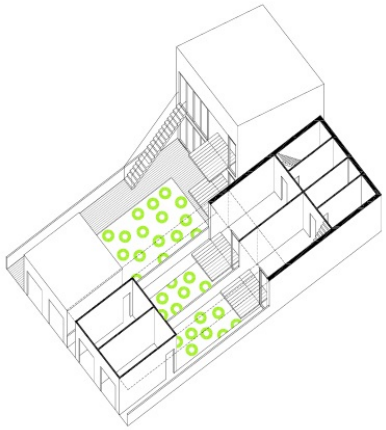


Patio house
housing unit 2
type 1-2 and 2-3
h1 - ground floor 60m2
h2 - 1st floor 50m2
total 110m2

housing unit 3
type 3-5
floor 56m2
h2 - 1st floor 56m2
total 112m2

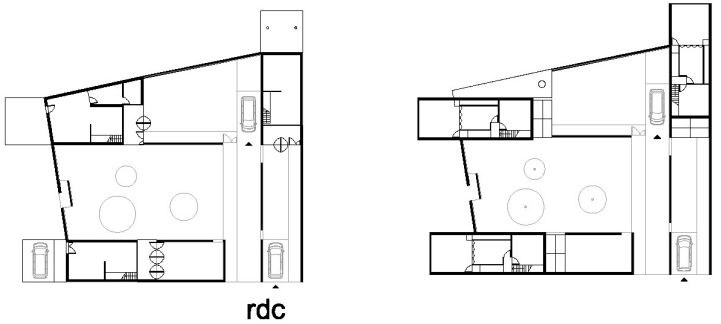


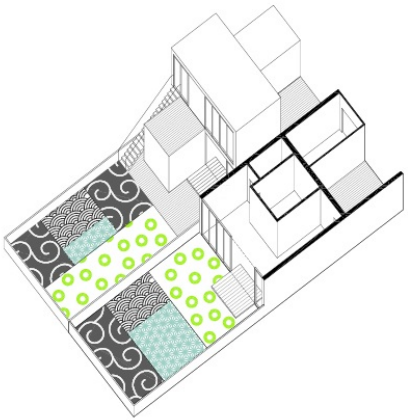


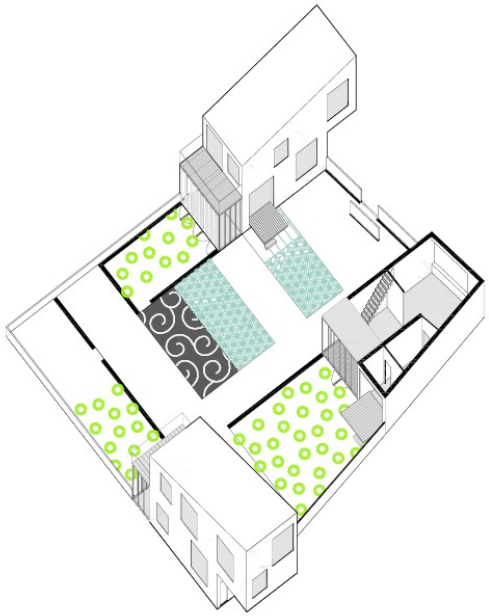


Row house
housing unit 1
type 3-5
h1 - ground floor 60m2
h2 - 1st floor 50m2
total 110 m2

Patio house
housing unit 3
type 2-4 and 3-5
h1 - ground floor 40m2
h2 - 1st floor 65m2
total 105m2







8_nieuwe minima

8_nieuwe minima

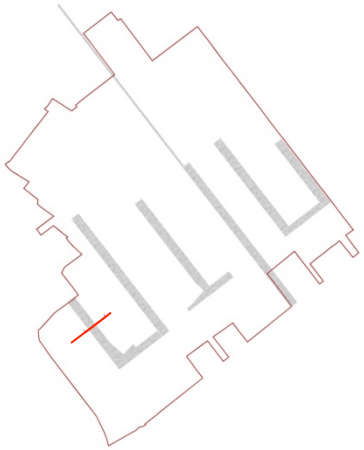
9_onder een gemeenschappelijk dak

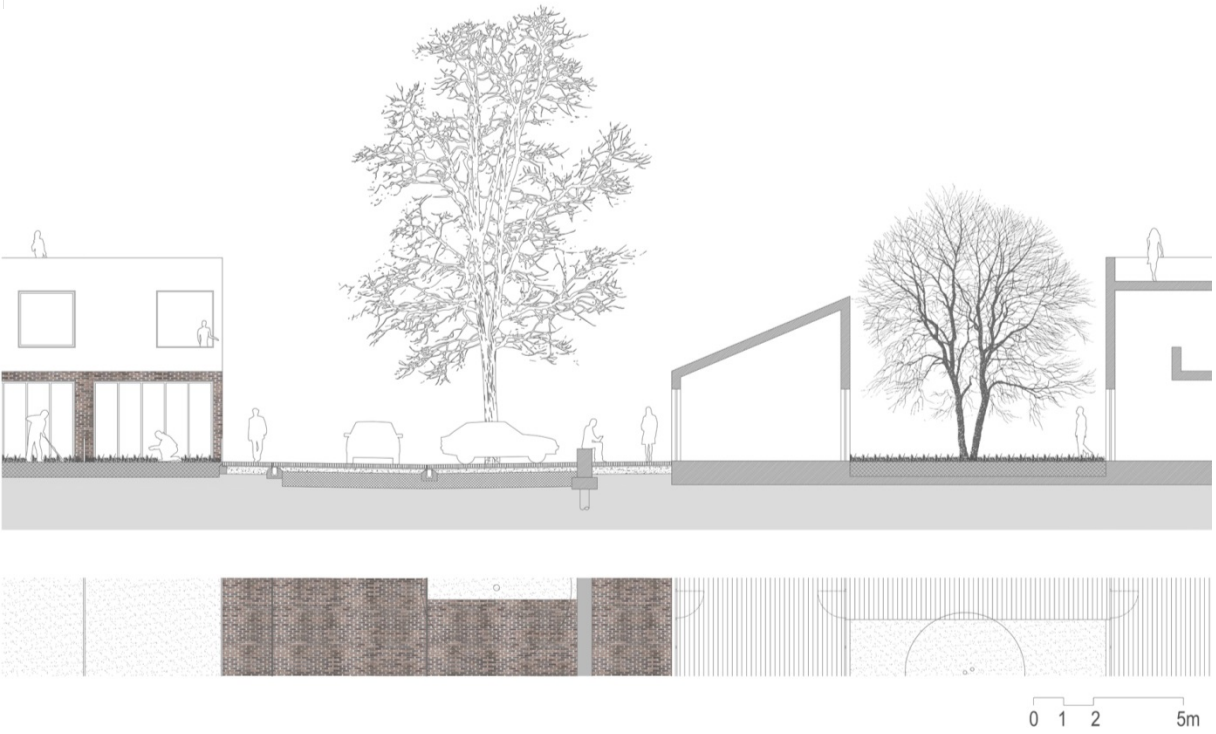
1

8

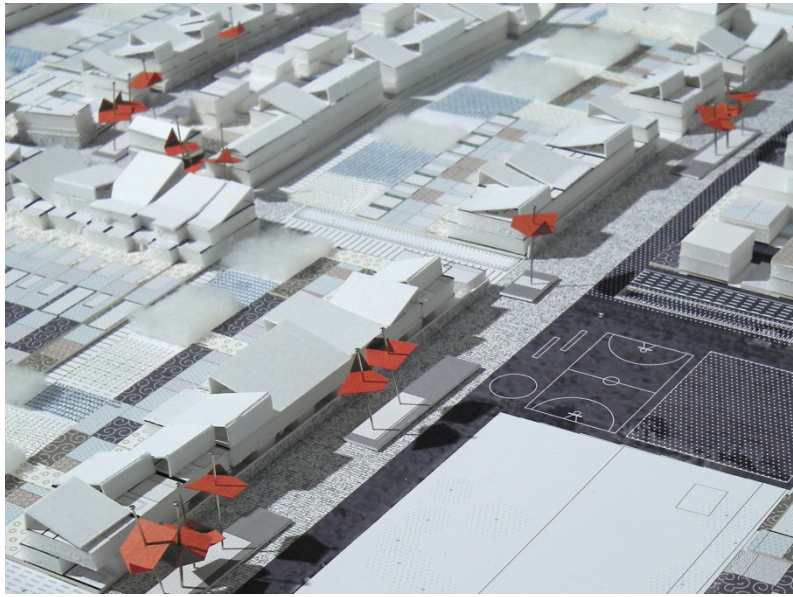
1. Huidige dorpskern van Stabroek
2. Stedelijke taal in de dorpskern
3. Materialiteit
4. bestaande woonerf
5. Constitutieve elementen van het woonerf
6. Materialiteit
7. Ramen ritme
8. Volkstuinen, typische open ruimte te Stabroek
9. Materialiteit
10. Natuur, cultuur
11. Vanuit het noorden naar projectsite private voortuinen participeren in de publieke ruimte
12. Zicht ten noorden van de ingang van het U woonerf

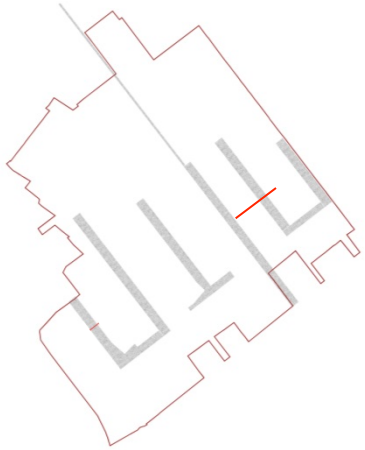
9_onder een
gemeenschappelijk dak
de woonerven



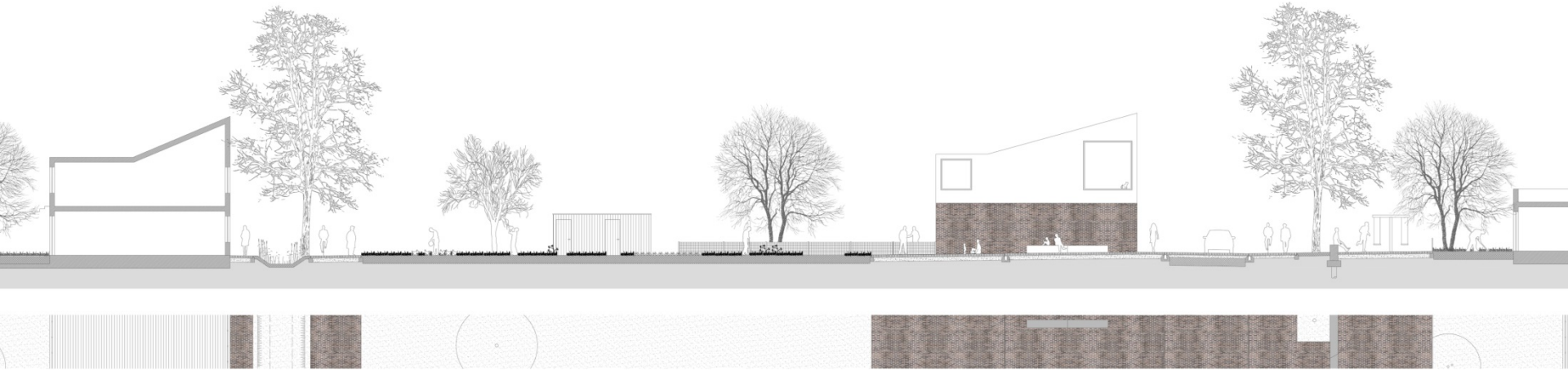


9_onder een
gemeenschappelijk dak
de woonerven





9_onder een
gemeenschappelijk dak
interne tuinen



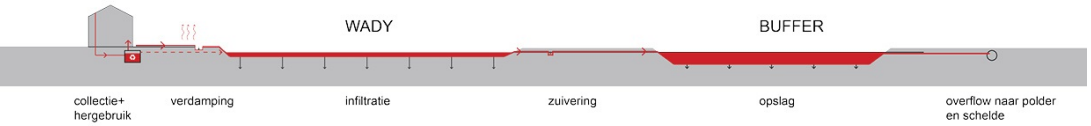
9_onder een
gemeenschappelijk dak
interne tuinen

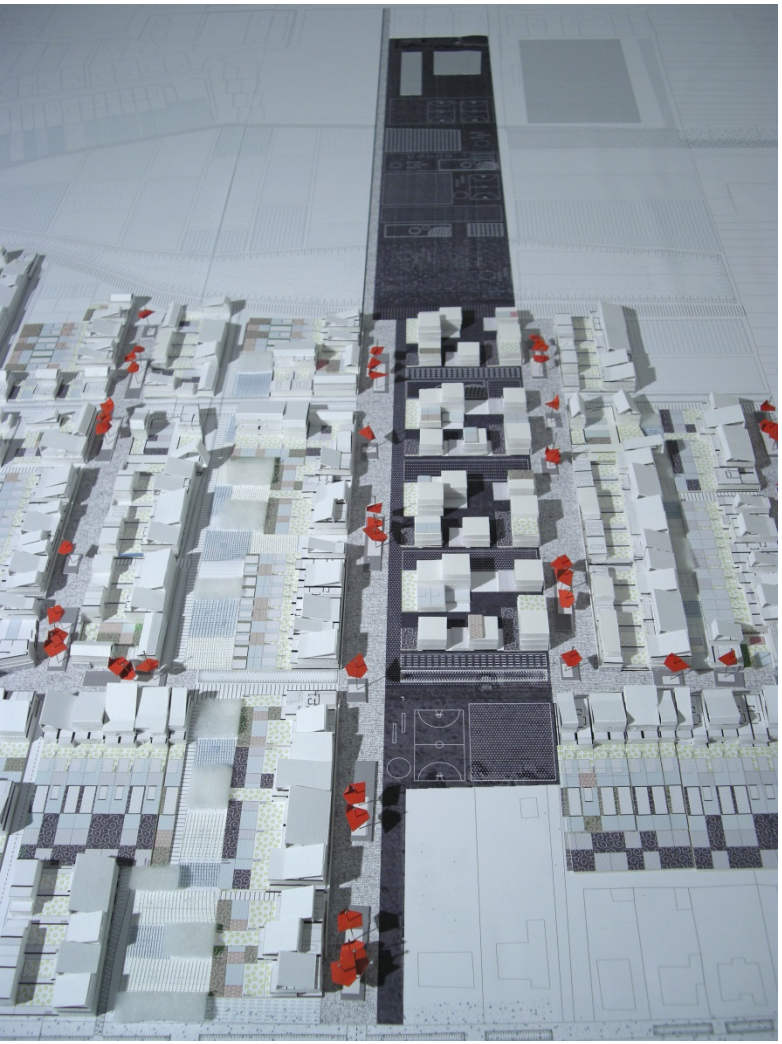
9_onder een
gemeenschappelijk dak
een perceel

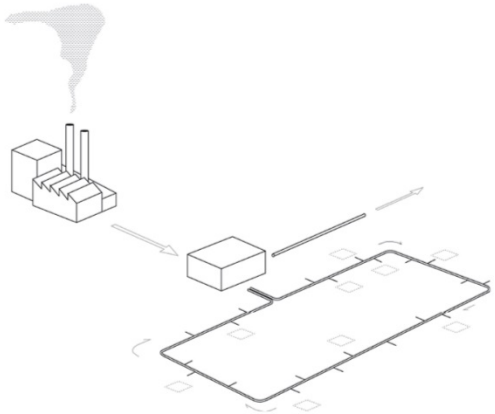
10_water ontwerpen

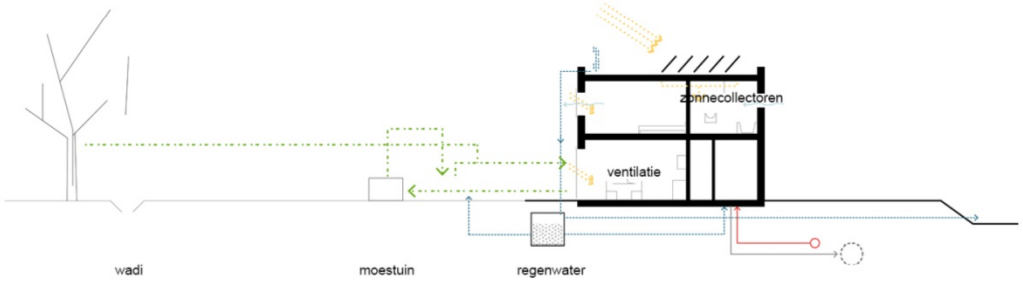
Water management cycle

wadis_infiltration areas
dike_biodiversity line
agricultural plots_diverse scale of production
buffer_retention area
buffer_polder parc









energie: - wijk warmtenet
- zonnecollectoren PV cellen
- warmtewinsten door zuid oriëntatie van woningen

afval: - integratie van organisch afval in de productie van levensmiddelen cyclus
- gebruik van organisch afval als bio-massa

water: - volledige scheiding van regen-en rioolwater
- regenwater van huizen in regenwater opgevangen en gerecycleerd voor residentieel gebruik (tuin, wassen, toiletten, ...)
- wadi's en bufferbekkens voor de inzameling en infiltratie van regenwater(openbare ruimte = overschot huizen).

ventilatie: - natureel

Organisatie/Deel offerte		maand 1	maand 2	maand 3	maand 4	maand 5	maand 6	maand 7	maand 8	maand 9	maand 10	maand 11	maand 12	maand 13	maand 14
Delen	**Beschrijving fase/werk**														
Deel 1	**Globale visie**	■	■	■	■										
Deel 2	**Beeld**				■	■	■	■							
Deel 3	**Deelprojecten**							■	■	■	■				
Deel 4	**Strategiën en fasering**											■	■	■	■
Deel 5	**participatief traject**														
	vergadering stuurgroep (3 x)	■	■					■				■			
	vergadering projectgroep (6 x)	■			■		■	■			■			■	
	toelichting bestuursgroep ideale woning (2 x)				■			■							
	toelichting gecoro (2 x)				■					■					
	toelichting partners (4 x)							■			■		■		■
	Actoren workshop	■			■			■				■			
	Openbare presentatie en tentoonstelling														■

Organisatie/Deel offerte			Bedrag	Vacaties	Kalenderdagen	Ontwerpbureau	Ontwerpbureau	expert	expert
		Bureau verantwoordelijken				-	-	-	-
Delen	Tijd	Beschrijving fase/werk				Stedenbouwkundigen/Architecten/Landschapsarchitecten	Stedenbouwkundigen/Architecten/Landschapsarchitecten	Landschaps ingenieur	Energie/ Duurzaamheid
						senior architect	junior ontwerper		
Deel 1	maand 1 t.e.m. 4	Globale visie							
		analyse			3		3		
		veldwerk			3		3		
		uitwerking globale visie			10	2	4	2	2
		uitwerken gedetailleerd programma			5		3	2	
		opstellen schemaplannen			7	2	5		
		nota globale visie			3	1	2		
Kalenderdagen deel 1 Globale visie				62	31	5	20	4	2
Totaal deel 1 excl. btw			€ 17.900,00			€ 4.500,00	€ 9.000,00	€ 2.800,00	€ 1.600,00
Deel 2	maand 4 t.e.m. 7	Beeld							
		uitwerken inrichtingsprincipes			19	2	8	5	4
		overzicht van principes mbt beeldkwaliteit			7	1	4	1	1
		nota met voorstelling gewenste beeld			4	1	2		1
Kalenderdagen deel 2 Beeld				60	30	4	14	6	6
Totaal deel 2 excl. btw			€ 18.900,00			€ 3.600,00	€ 6.300,00	€ 4.200,00	€ 4.800,00
Deel 3	maand 7 t.e.m. 10	Deelprojecten							
		definieren van deelprojecten			6	1	5		
		uitwerken van deelprojecten			19	3	10	5	1
Kalenderdagen deel 3 Deelprojecten				50	25	4	15	5	1
Totaal deel 3 excl. Btw			€ 14.650,00			€ 3.600,00	€ 6.750,00	€ 3.500,00	€ 800,00
Deel 4	maand 11 t.e.m. 14	Strategiën en fasering							
		uitwerken strategieën			11	1	7	2	1
		uitwerken fasering			8	1	7		
		opmaken planning verloop project			5,5	0,5	5		
Kalenderdagen deel 4 Strategiën en fasering				49	24,5	2,5	19	2	1
Totaal deel 4 excl. btw			€ 13.000,00			€ 2.250,00	€ 8.550,00	€ 1.400,00	€ 800,00
Deel 5	maand 1 t.e.m. 14	participatief traject							
		vergadering stuurgroep (3 x)			1,5		1,5		
		vergadering projectgroep (6 x)			3		3		
		toelichting bestuursgroep ideale woning (2 x)			1		1		
		toelichting gecoro (2 x)			1		1		
		toelichting partners (4 x)			2		2		
		organisatie workshops (4 x)			10,5	4	6,5		
		openbare eindpresentatie en tentoonstelling			6	1	5		
Kalenderdagen deel 5 participatief traject				50	25	5	20		
Totaal deel 5 excl. btw			€ 13.500,00			€ 4.500,00	€ 9.000,00		
ALGEMEEN TOTAAL		TOTAAL BUDGET (excl. Btw)	€ 77.950,00	271	135,5	€ 18.450,00	€ 39.600,00	€ 11.900,00	€ 8.000,00

ERELOON						senior ontwerper	junior ontwerper	landschaps ingenieur	energie/ duurzaamheid
		dagtarief	€ / dag			900	450	700	800
		halve dag tarief	€ / halve dag			450	225		
		uurtarief	€ / uur			95	55		

_Stabroek: hypothese