



' D E B L O K S K E N S '
OPEN OPROEP 0015-10 GROEP D APRIL 2009

O.

I N H O U D

1. SITUERING
2. UITGANGSPUNTEN
3. PROGRAMMAONDERZOEK
4. SYNERGIE
5. CONCEPTEN
6. INRICHTINGSPLAN
7. WONING 1 TEM 4
8. WONING 5
9. WONING 6 TEM 12
10. ECOLOGISCH PROJECT
11. RAMING & SIMULATIETABEL

1.

S I T U E R I N G

Het projectdossier geeft reeds een goed overzicht van de belangrijkste elementen van de bestaande context. De situeringsaspecten die belangrijk zijn binnen deze ontwerpdracht worden hier kort hernoemen.

LANDELIJK

De omgeving van de site is landelijk. Daartegenover staat een relatief zwaar bouwprogramma. Toch is het belangrijk dat de typologie en woonvorm past bij de omgeving.

VERKAVELING

De site sluit aan op een klassieke verkaveling met relatief grote villa's. Er moet een evenwicht gezocht worden tussen het project en zijn gebouwde omgeving. De schaal van de bebouwing is hierbij cruciaal.

Ook op sociaal vlak is het belangrijk dat er geen contrast ontstaat tussen de bewoners van de sociale woningen en de villabewoners. Naast de schaal van de bebouwing speelt het functioneren van het project als geheel hierbij een belangrijke rol.

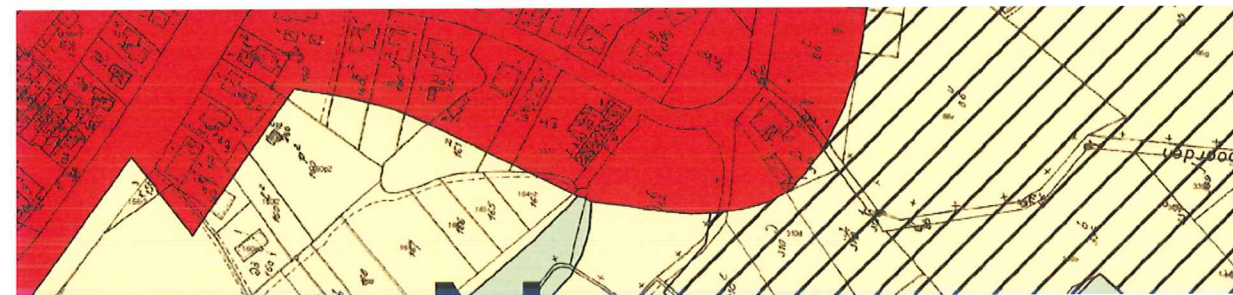
Niet onbelangrijk is dat het naastliggend onbebouwd perceel nog kan verkaveld worden. Hiermee dient zeker rekening gehouden te worden bij de invulling van de bestaande bebouwing en het totaalconcept voor de site.

DORPSKERN

Het is heel interessant aan deze site dat ze dicht bij de dorpskern gelegen is. Hier zijn een aantal basisvoorzieningen voorhanden. In het kader van een duurzaam en ecologisch project dienen fietsverplaatsingen in dit geval zeker gepromoot te worden. Een goede bereikbaarheid van de fietsenstallingen is hierbij essentieel. Het lijkt dan ook niet noodzakelijk dit ieder zijn wagen pal voor de deur kan parkeren.

NATUURGEBIED

Op het gewestplan zien we dat de site aansluit aan een natuurgebied. Dit moet gezien worden als een potentie. Men weet dat deze kant van het terrein nooit bebouwd kan worden en immer groen blijft. Het totaalconcept voor de site kan hier dankbaar gebruik van maken.



2.

UITGANGSPUNTEN

Wat kan sociaal wonen zijn? Wat betekent dit op een historische site? Wat vinden mensen belangrijk? Waarom voelt men zich ergens thuis? Passen sociale woningen aan de rand van een verkaveling? in de nabijheid van het centrum maar ook aansluitend aan een natuurgebied,

Door hierop antwoorden te formuleren legden we volgende uitgangspunten vast:

- | | | |
|---|---|---|
| EEN THUIS BIEDEN VOOR DE BEWONERS | → | ELKE WONING EEN PRIVATE TOEGANG
ELKE WONING EEN PRIVATE BUITENRUIMTE/TERRAS
ELKE WONING EEN PARKEERPLAATS
HERKENBAARHEID VAN DE WONING |
| INTEGREREN IN DE VERKAVELING EN
PRIVACY VAN DE BUREN RESPECTEREN | → | GEEN INKIJK NAAR DE BUREN
NIET AANSLUITEN MET ONDIEPE TUIJNEN OP PERCEELSGRENS
AANGEPASTE SCHAAL IN HET STRAATBEELD |
| MONUMENT 'DE BLOKSKENS' | → | EEN OPEN ZICHT NAAR 'DE BLOKSKENS' VANAF DE ONVERHARDE WEG
EEN DOORWAADBAAR BINNENGEBIED
GEEN AUTO'S OP HET TERREIN
GEEN VOLUMEWIJZIGINGEN AAN DE 'BLOKSKENS' OF DE SCHUUR |
| LIGGING AAN DE RAND VAN EEN NATUURGEBIED | → | EEN OPEN RELATIE MET BOS/NATUURGEBIED
EEN ZACHTE GRENS ACHTERAAN HET PERCEEL |
| ECOLOGISCH // DUURZAAM | → | ZONGERICHT BOUWEN
NIEUWBOUW CONCIPIEREN ALS LAGE ENERGIEWONING
SAMENWERKEN MET ENERGIEDESKUNDIGE |



3.

PROGRAMMAONDERZOEK

VRAAG

aantal : 12 woningen
doelgroep : gezinnen en alleenstaanden

types :
70 % kleine entiteiten (1/2 & 2/3) en
30 % grote entiteiten (type 2/4 & 3/4)

OPPERVLAKTEBEREKENING (nuttige vloeroppervlakte)

BESTAAND GEBOUW 'DE BLOKSKENS'
gelijkvloers - +/- 195 m²
zolder (vrije hoogte > 1m50) - +/- 45 m²
de oppervlakte van de schuur wordt hier niet in rekening gebracht

-> +/- 240 m² vloeroppervlakte.

RUWE RAMING NODIGE OPPERVLAKTE
Ruwe raming van de oppervlakte nodig om het programma te realiseren:

4à5 woningen van het type 1/2 : 4,5 x 60 m² = 270 m²
4à5 woningen van het type 2/3 : 4,5 x 74 m² = 333 m²
1à2 woningen van het type 2/4 : 1,5 x 84 m² = 126 m²
1à2 woningen van het type 3/4 : 1,5 x 92 m² = 138 m²

-> +/- 850 m² + bergingen en buitenmuren
-> +/- 1000 m²

NOG TE VOORZIEN IN NIEUWBOUW
-> +/- 750 m²

DENSITEIT

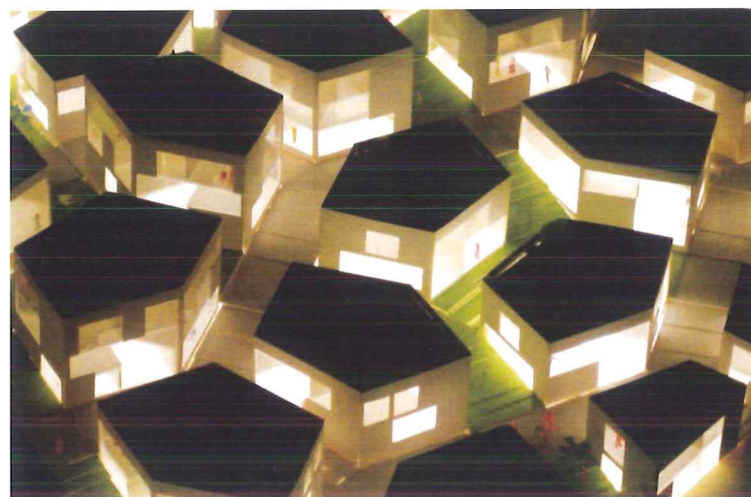
VLOER / TERREIN INDEX
terreinoppervlakte - 2277 m²
raming vloeroppervlakte - 1000 m²

-> v/t = 0.44

WOONDICHTHEID
terreinoppervlakte - 0.2277 ha
aantal woningen - 12

-> 53 WO/Ha

Dit is een relatief hoge dichtheid voor een project in een landelijke omgeving. Ter vergelijking worden hiernaast een aantal projecten met gelijkaardige dichtheid opgegeven.



Bron:
Aurora Fernandez Per & Javier Arpa, Density projects (a+t Density series), 36 new concepts on collective housing. a+t ediciones, 2007, p 116-127 & p 138-143.

ANTWOORD / PROJECT

WONING 1 - type 2/3 - wo 72 m²
WONING 2 - type 1/2 - wo 58 m²
WONING 3 - type 1/2 - wo 58 m²
WONING 4 - type 2/3 - wo 72 m²
WONING 5 - type 2/3 - wo 73 m²
WONING 6 - type 2/4 - wo 86 m²
WONING 7 - type 3/4 - wo 102 m²
WONING 8 - type 3/4 - wo 102 m²
WONING 9 - type 2/4 - wo 87 m²
WONING 10 - type 2/3 - wo 77 m²
WONING 11 - type 1/2 - wo 66 m²
WONING 12 - type 1/2 - wo 62 m²

SAMENVATTING :

samengevat per woningtype :
- 4 woningen van het type 1/2 voor alleenstaande of bejaarden
- 4 woningen van het type 2/3 voor kleine gezinnen of alleenstaande ouders
- 2 woningen van het type 2/4 voor gezinnen
- 2 woningen van het type 3/4 voor grotere gezinnen

In totaal resulteert dit in :
kleine entiteiten (type 1/2 & 2/3) : 8 woningen of 66%
grote entiteiten (type 2/4 & 3/4) : 4 woningen of 33 %

OPPERVLAKTEBEREKENING (buitenmaten)

BESTAAND GEBOUW : 195 m² (gvl) + 90 m² (zolder)

BESTAANDE SCHUUR : 55 m² (gvl)

NIEUWBOUW
woning 5 : 91 m² (gvl)
woning 6 tem 12 : 352 m² (gvl) + 314 m² (verdieping)

TOTAAL : 1097 m²

DENSITEIT PROJECT

VLOER / TERREIN INDEX
terreinoppervlakte - 2277 m²
vloeroppervlakte - 1097 m²

-> v/t = 0.48

WOONDICHTHEID
terreinoppervlakte - 0.2277 ha
aantal woningen - 12

-> 53 WO/Ha

4.

S Y N E R G I E

OF HOE HET ONTWERP TOT STAND KWAM...

Ons project heeft drie belangrijke peilers. Ten eerste de relatie met de omgeving en het gegeven geklasseerd monument, ten tweede duurzaam bouwen en ten derde architecturale kracht.

Het ontwerpend onderzoek nam zijn aanvang met een ontwerpessie met twee architecten, een stedenbouwkundige en een energieconsulent van een bevriend studie- en adviesbureau voor energiezuinig bouwen.

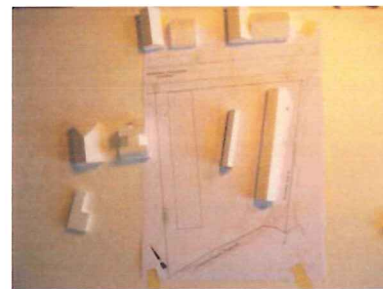
Deze vruchtbare discussie tussen stedenbouwkundige, architecten en energieconsulent leidde tot de voorgestelde inplanting en volumetrie van de nieuwbouwwoningen.

De stedenbouwkundige pleitte voor een gebouw langs de zijdelingse perceelsgrens, maar naar binnen gericht zodat de privacy van de burens niet in het gedrang komt en er een ruime groenbuffer (geen tuinzone) is tussen de bebouwing en de aanpalende tuin. Het gabariet langs de straat moest ook in verhouding staan tot de bestaande bebouwing en een geleidelijke overgang naar het landschap zou interessant zijn....

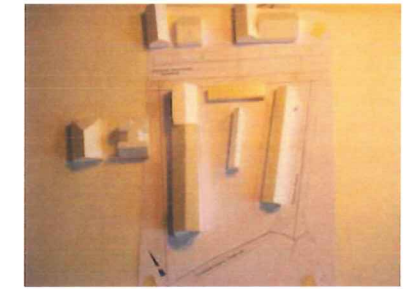
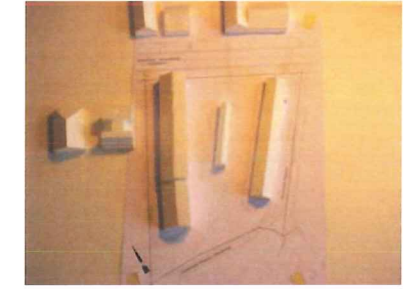
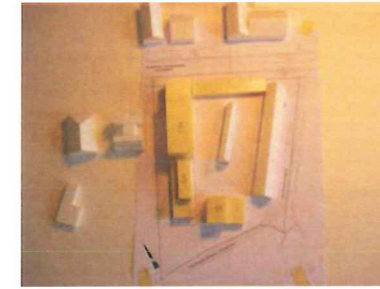
De energieconsulent wil compact bouwen zonder uitsprongen of uitsparingen, een houtskeletbouw met muurdiktes van +/- 40 cm en een pal zuid georiënteerd dak met een oppervlakte van 3 à 4m²/woning en een helling tussen de 20° en 40° voor een zonnecollector voor warm water. De vochtige ruimtes mochten niet te ver van elkaar liggen en de vides zouden best niet te groot zijn. Compactheid is belangrijker dan zonnewinsten door zuid georiënteerde ramen ...

En dan de architecten: die gaan op zoek naar aangename, lichte en ruimtelijke binnenruimtes die functioneel worden ingevuld. Waarbij elke woning een zekere identiteit heeft maar toch eenvoudig te construeren. De relatie tussen leefruimtes binnen en de private buitenruimte is belangrijk voor de leefkwaliteit. Ze wensen ook architecturale uitstraling, een contrast tussen het historische monument enerzijds en de nieuwbouwwoningen anderzijds, maar toch moet het samen één geheel vormen. De materiaalkeuze mag niet alledaags zijn, maar ook niet excentriek... iedereen moet er zich thuis voelen.

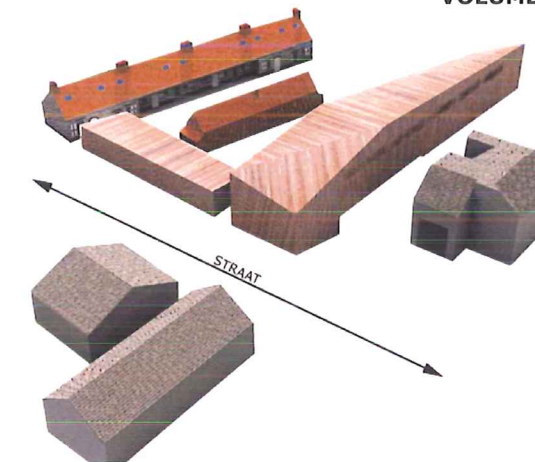
De discussie resulteert in een interessante vorm waarbij de relatie tussen de schaal van het buitenvolume en het hoge bouwprogramma een boeiende evenwichtsoefening blijkt.



BOUWSTENEN

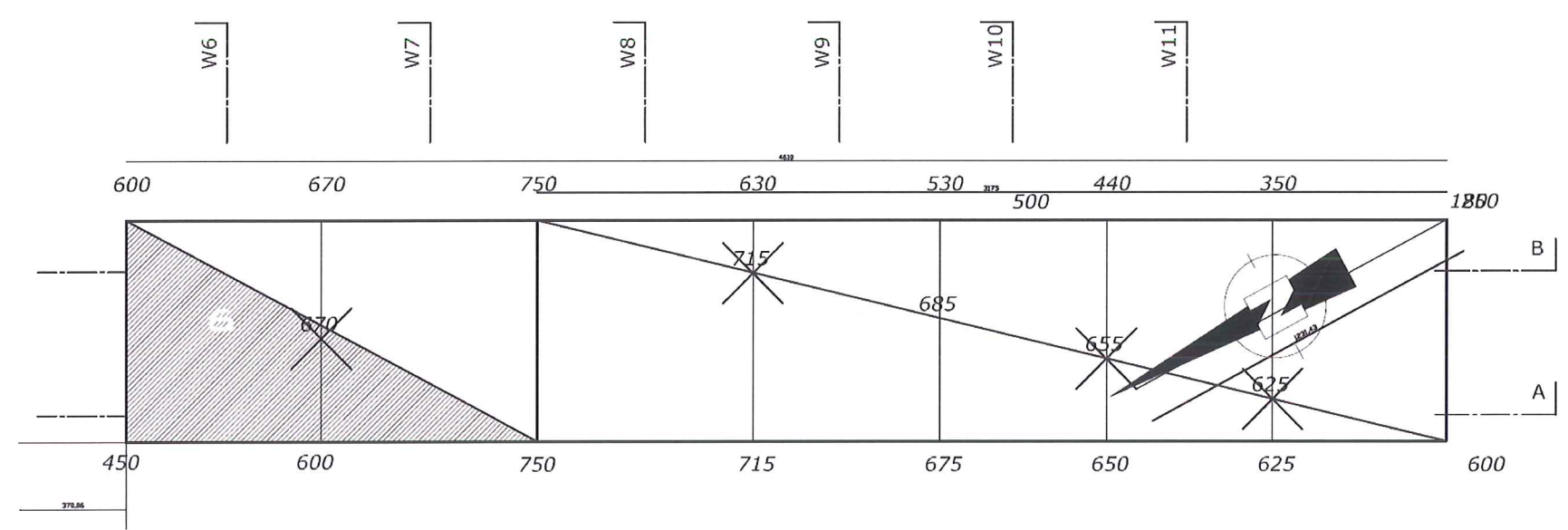
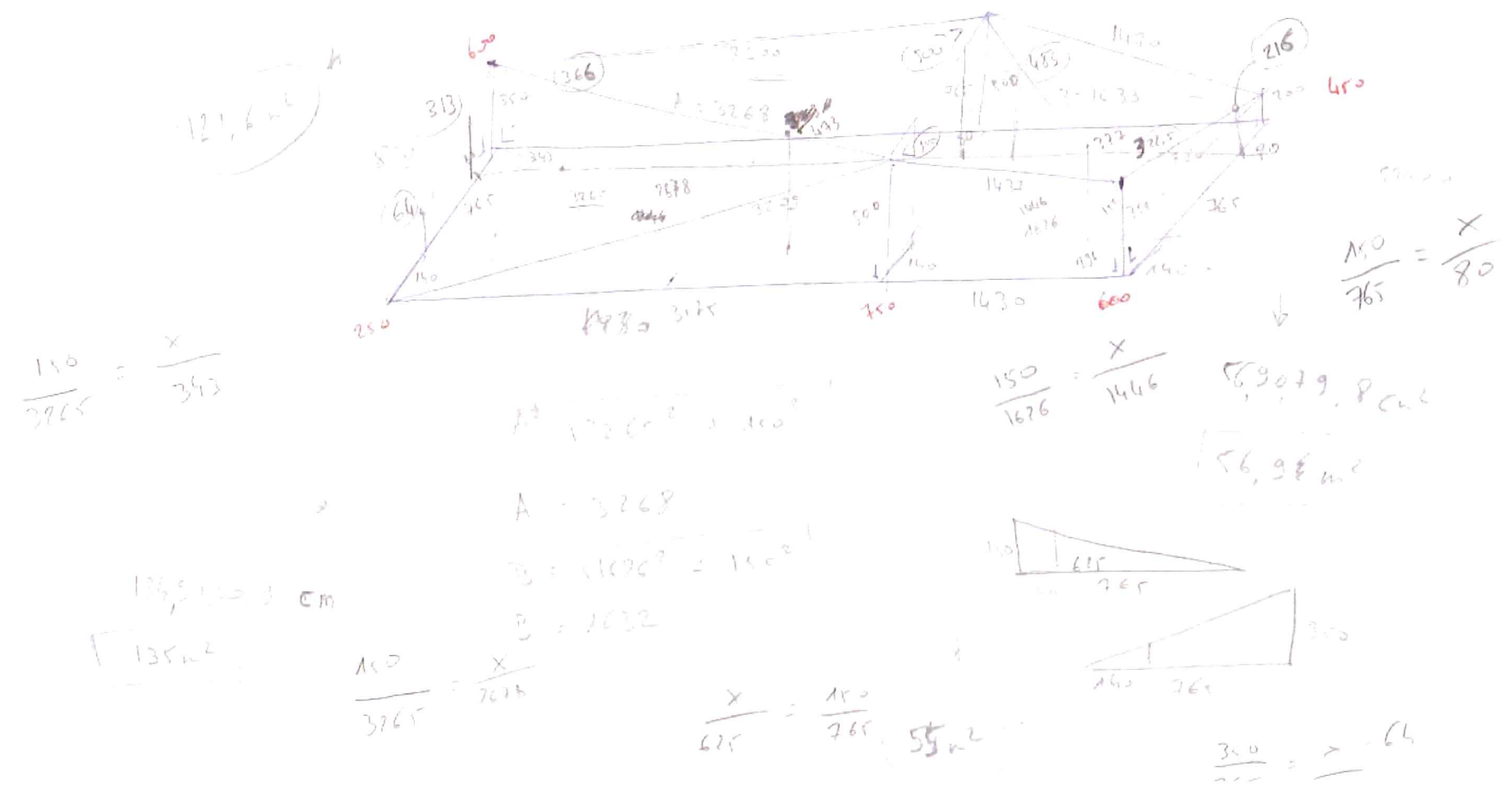


VOLUMEONDERZOEK NAAR 750 M² EXTRA VLOEROPPERVLAKTE



De nieuwbouwwoningen worden ondergebracht in een compacte eenvoudige balk. De strakheid van het grondplan wordt doorbroken door een speelse dakvorm waardoor het volume zich inpast in zijn omgeving. Het dakvlak wordt samengesteld uit 4 driehoeken. Elk hoekpunt heeft zijn oorsprong in de evenwichtsoefening tussen binnen en buiten.

Voor de achterste driehoek is de wens een pal zuid georiënteerd dakvlak met een interessante hellingshoek te creëren bepalend geweest. Het feit dat het dakvlak sterk afhelt naar achteren toe past eveneens goed in de geleidelijke overgang van het bouwvolume in het landschap. De hoekpunten van het dakvlak aan de straatzijde worden bepaald door de inspassing ten opzichte van de bestaande bebouwing in de omgeving. Door het dakvlak hier opnieuw lager te trekken, sluit het gabarriet bij de kroonlijsthoogtes van de burens. De plaats waar het dak het hoogst is, komt overeen met de bouwdiepte van het hoogste punt van het dak van de aanpalende buur. Hier heeft men ook de grootste afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande schuur. Op dit punt is een iets hoger dakpunt dus zeker mogelijk. Daar waar het dak het hoogst is, worden de woningen opgetild en schuift er een half ondergronds niveau onder waarin een deel van de parkings worden voorzien.



5.

C O N C E P T E N

GESLOTEN - OPEN - OPEN - GESLOTEN

De blokskens zijn momenteel zeer gesloten aan de zuidgevel en meer open naar het binnenplein. Dit maakt deel uit van de typologie en de filosofie zoals de woningen werden opgetrokken in de eerste helft van de 19^e eeuw.

We trekken deze logica door in de nieuwbouwwoningen en situëren deze in een strook langs de overstaande zijdelingse perceelsgrens. Ook deze woningen oriënteren zich volledig naar het binnengebied. Hierdoor krijgt men een bundeling van woningen rond een collectieve parktuin. Dit heeft bovendien als voordeel dat de privacy van de naastliggende buur gerespecteerd blijft. Er kijken geen ramen uit over de tuin of er wordt niet met ondiepe tuinen aangesloten op deze perceelsgrens. Integendeel, we blijven 6 meter van de perceelsgrens. Deze strook kan intensief begroeid worden.

Wanneer het zuidelijk aangrenzend perceel verkaveld zou worden, heeft dit weinig impact op het functioneren van de 'Blokstons'.



BEGIJNHOF

De bestaande opstelling van de rijhuisjes en de schuur met daartussen binnenplaats doet onmiddellijk denken aan een begijnhof waar individuele woningen worden gegroepeerd rond een collectieve buitenruimte.

Deze gedachte willen we doortrekken in het volledige project. Zowel de bestaande als de nieuwbouwwoningen worden gegroepeerd rond een gemeenschappelijke parktuin. Elke woning krijgt aansluitend aan de binnentuin een private buitenruimte/terras. Deze wordt afgeschermd van de parktuin d.m.v. beplantingen en/of een hoogteverschil maar gaat er anderszijds ook in over zodat zowel de parktuin als de terrassen hierdoor ruimtelijk vergroten.

Door de binnentuin ook aan de straatkant af te sluiten, wordt de beslotenheid van een begijnhof verkregen. De afsluiting aan de straatkant gebeurt aan de hand van een tuinmuur. Door deze tuinmuur een dikte te geven, kan hier ook een woning in worden ondergebracht.

Deze woning oriënteert zich, zoals de andere woningen op de binnentuin en is gesloten naar de straat.

Het gesloten beeld naar de straat wordt genuanceerd door 2 ruime openingen waarvoor de doorwaadbaarheid van het gebied gegarandeerd wordt.

De 'tuinmuur' enerzijds en de openingen anderzijds zorgen voor een goed evenwicht tussen het publiek en privaat karakter van de binnentuin.





PARKTUIN ~ NATUURGEBIED

De vierde wand van de parktuin laten we bewust open naar het achterliggende natuurgebied. Hier hoort geen harde scheiding thuis, maar wordt de overgang gemaakt aan de hand van een dener wordende vegetatie. Op deze manier wordt toch de intimiteit van de parktuin gewaarborgd zonder deze echter volledig af te sluiten van het achterliggende landschap.

In de parktuin wordt een evenwicht gezocht tussen publieke ruimte en collectief privé.

Met uitzondering van de private terrassen van de woningen, wordt de parktuin opgevat als publieke ruimte. Dit is belangrijk voor de doorwaadbaarheid van het gebied voor wandelaars en fietsers die op hun tocht een blik willen werpen op het geklasseerde monument 'de blokskens'. Een interessant gevolg hiervan is dat de aanleg van de parktuin kan gesubsidieerd worden.

Een relatief gesloten gebied aan de straatgevel en de ligging aan de rand van het dorp zorgen voor een dosering van het publiek gebruik van de ruimte.

De sfeer die men hier als externe passant ervaart zal overeenkomen met de sfeer die men in een begijnhof doorgaans ervaart: hoewel je er eigenlijk wel mag komen, voel je je toch enigszins een indringer.

SCHUUR BLIJFT SCHUUR

Centraal op het perceel staat de schuur. Het is een karakteristiek gebouwtje met de vele gevelopeningen met houten deurtjes. Door zijn eenvoud is het fragiel als monument. Zelfs zeer kleine ingrepen dreigen waarnemingswaarde van het gebouw ernstig te schaden. De charme gaat uit van de oudheid, de ruwheid, de herinnering aan vroegere activiteiten, ...

Bovendien leent deze ruimte zich niet echt tot een invulling met woonfuncties.

De schuur blijft daarom schuur. Het rauwe karakter van het gebouw blijft behouden, er dringen zich hier geen investeringen op. Enkel de afbraak van de latere bijgebouwde betonschuttingen en golfplatendaken wordt voorzien.

Het wordt een gemeenschappelijke ruimte, centraal in de collectieve parktuin voor:

- fietsenberging
- ping pong tafel
- tuinopslag
- speelzolder

- ...



6.

INRICHTINGSPLAN

PRINCIPES

1/ OPZET

Het opzet van het voorliggend inrichtingsplan is een goede relatie tussen bewoners en omwonenden en een goed evenwicht tussen private en publieke ruimte.

Dit impliceert een doordachte inplanting van de bebouwing en een interessante invulling van de open ruimte.

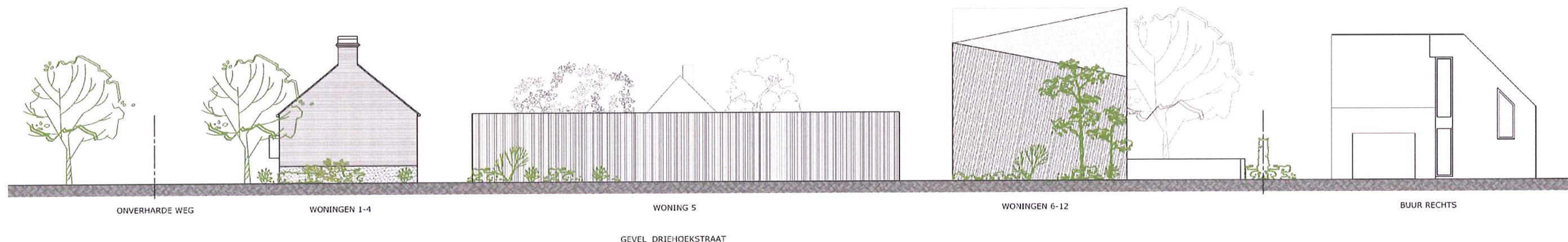
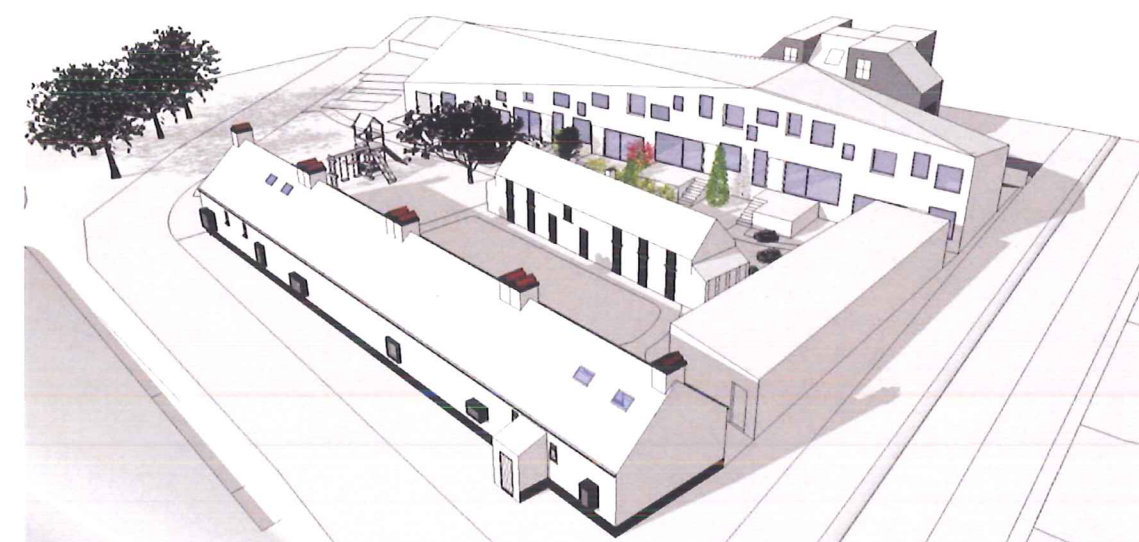
2/ BEBOUWING

Als antwoord op de blokskens wordt aan de andere kant van de site een tegenbeeld geplaatst met een hedendaagse architectuurtaal. Beide volumes zijn opgebouwd uit aanéengesloten grondgebonden ééngesinswoningen en richten zich naar het binnengebied. Voor de bestaande bebouwing is dit belangrijk om het karakter en de inrichtingsprincipes van het monument te bewaren. Voor het nieuwbouwgedeelte is dit belangrijk om de privacy van de burens te respecteren. Door alle woningen naar binnen te richten wordt potentie gegeven aan de binnenruimte met centraal de beschermde schuur.

Om de binnenruimte een intiem karakter te geven, wordt het open zicht vanaf de straat gebroken door tussen de 2 volumes een 'tuinmuur' te plaatsen. Deze tuinmuur wordt verdikt waardoor deze ook plaats biedt aan één gelijkvloerse woning.

De hoogtes van de nieuwbouvvolumes zijn afgestemd op de bestaande bebouwing zowel op de site zelf als in de omgeving. De schaal is klein en het straatbeeld wordt niet overladen.

Het grotere nieuwbouvvolume bereikt zijn hoogste punt op de bouwdiepte waar de naburige woning zijn hoogste punt bereikt en steekt hier nauwelijks uit boven deze woning. Vanaf dit punt helt het bouwvolume opnieuw af om achteraan op de site bijna in de grond te verdwijnen.



3/ PARKTUIN

In grote lijnen is er in de parktuin een gradiënt van meer en hogere bomen aansluitend aan het natuurgebied naar meer open ruimte centraal in de parktuin. De parktuin is publiek toegankelijk maar krijgt door de beslotenheid toch een intiem karakter.



4/ SOCIALE CONTACTEN

De parktuin is ideaal voor het genereren van sociale contacten tussen de bewoners, maar ook met omwonenden. We denken dan in de eerste plaats aan de kinderen die elkaar snel zullen vinden in het speelbos, op de zonweide of rond de schuur. Ook voor ouderen die ergens op een bankje in de parktuin zitten, wordt de drempel tot sociale contacten verlaagd.

Door de mix aan woningtypes, worden bewoners uit verschillende leeftijdsgroepen samengebracht. Hierdoor kan een soort kangoeroefunctioneren op niveau van het project ontstaan. De ouderen kunnen al eens in de parktuin om de kinderen letten, terwijl de moeder naar de winkel gaat en ook de boodschappen voor de burens meebrengt.



FUNCTIONEEL

1/ PUBLIEK DOMEIN

De parktuin wordt geconcipeerd als publiek domein en is toegankelijk langs de straatzijde via twee open toegangen links en rechts van de woning 5. Langs de achterzijde wordt de parktuin niet fysiek afgesloten maar loopt over in het natuurgebied. Door het publiek karakter van de parktuin gaat deze deel uitmaken van de padenstructuur die de omgeving kenmerkt. Voetgangers kunnen via de parktuin doorsteken naar het achterliggende gebied en zo kennis maken met het geklasserde monument 'de blokskens'.

2/ TOEGANGEN WONINGEN

Alle 12 woningen hebben hun eigen inkom vanaf de parktuin. De parktuin is toegankelijk langs de straatzijde via twee open toegangen. De woningen 1 t.e.m. 5 worden bediend langs de toegang 1, de woningen 6 t.e.m. 12 langs de toegang 2.

3/ PARKEREN

Het doorkruisen van de site met gemotoriseerd verkeer is binnen de globale opzet van het project geen optie. De ruimte is hiervoor te beperkt en de kwaliteit van de parktuin zou hierdoor drastisch teruggedrongen worden. Een volledig bovengrondse parking aan de achterzijde van het terrein zou de relatie met het natuurgebied verstoren en de site te strikt beëindigen aan de perceelsgrens. Er is daarom gekozen het parkeren verspreid op te lossen.

De woningen 3 en 4 krijgen een staanplaats in het verlengde van 'de blokskens'. De woningen 9,10,11 en 12 krijgen een staanplaats aan de achterkant van de site. Deze staanplaatsen worden ontsloten via de onverharde weg.

Onder de woningen 7 & 8 wordt een half-ondergrondse parking voorzien met 6 staanplaatsen. Deze staanplaatsen worden toegewezen aan de woningen 1,2,5,6,7 & 8. De toegang voor deze parking wordt georganiseerd via een helling tussen de perceelsgrens en de nieuwe bebouwing. Deze circulatiezone ligt in open lucht maar +/- 1m30 onder het maaiveld waardoor de hinder voor de burens minimaal zal zijn. Tussen de borstwering van deze zone en de perceelsgrens wordt bovendien nog een ruime groenbuffer voorzien.

De organisatie van de parkeerplaatsen maakt ook dat de bewoners via de parktuin en hun voordeur hun woning moeten betreden, hetgeen we belangrijk achten voor het functioneren van de parktuin en de site als geheel.

4/ SCHUUR

Fietsenberging wordt wel centraal op de site voorzien, namelijk in de schuur. Hierdoor wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd. Er is in de schuur ook ruimte voor het sorteren van huishoudelijk afval. De overige ruimtes kunnen gebruikt worden als gezamenlijke overdekte speelruimte, berging tuingerief, BBQ, ...



VOORSTEL AANLEG PARKTUIN

1/ ZONES

We streven naar de aanleg van het publiek domein die bijdraagt tot een kwalitatief uitgeruste woonomgeving. De aanleg van de parktuin behoort niet tot deze opdracht, toch worden enkele principes meegegeven in de vorm van een aantal zones waarin de parktuin functioneel en landschappelijk kan worden ingedeeld :

Er zijn **zones met dense begroeiing** met struiken en laagstammige bomen. Deze zones geven de parktuin een intens groen karakter en regelen de privacy t.o.v. de woningen en de private terrassen. In deze zones wordt een basisbeplanting voorzien, maar huurders met groene vingers kunnen in deze 'voortuinstrookjes' eventueel ook tuinieren.

Centraal in de parktuin is een ruime **zonweide** voorzien. Deze zone is zo gelegen dat ze altijd in de zon ligt en kan gebruikt worden door alle bewoners. Er worden hier een aantal picknicktafels voorzien. Ze zal zeker bijdragen tot het genereren van sociale contacten tussen de bewoners.

Tussen het natuurgebied en de zonweide is een **speelbos**. De beplantingen zijn hier dener en hoger om geleidelijk de overgang naar het natuurgebied te maken. In het speelbos is er ruimte voor speeltuigen.

De zones worden niet van elkaar gescheiden of afgesloten.

2/ GRONDVERZET

De uitgravingen nodig voor de half ondergrondse parking zijn relatief beperkt. Er zal bekeken worden of deze grond op de site kan verwerkt worden voor de aanleg van de parktuin. Een plaatselijke ophoging (speelberg) in het speelbos is hierbij een optie. Een gedeeltelijke ophoging van het maaiveld langs de zuid-west zijde van de nieuwbouw, oplopend naar het gebouw is ook te overwegen. Dit zou bovendien de isolatie van deze woningen ten goede komen.

3/ VERHARDINGEN

In de aanleg van de parktuin worden geen bijkomende niet-waterdoorlatende verhardingen voorzien. Ook de verhoogde terrassen worden in een open houten structuur opgetrokken zodat ze waterdoorlatend zijn.

De bijkomende niet waterdoorlatende oppervlakte beperkt zich tot de footprint van de gebouwen en de inrit van de half-ondergrondse parking.





DRIEHOEKSTRAAT

EVENTUEEL
PERCOLATIERIETVELD

INRICHTINGSPLAN

INRICHTING

SCHAAL 1/250

0m 2.5m 5m 7.5m 10m 12.5m





DRIEHOEKSTRAAT

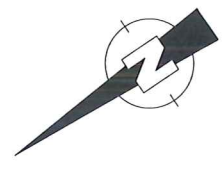
EVENTUEEL
PERCOLATIERIETVELD

INRICHTINGSPLAN dakenplan

INRICHTING

SCHAAL 1/250

0m 2.5m 5m 7.5m 10m 12.5m



7.

W O N I N G 1 T E M 4

OMGAAN MET MONUMENT

De woningen 1 tem 4 zijn ondergebracht in de Blokskens. Het bestaande gebouw is niet monumentaal of uitbundig, het is een subtiele getuigenis van sociale woningen uit de 19^e eeuw. We ervaren het gebouw fragiel als monument en besluiten dan ook het intact te laten. Grotere raamopeningen of een kleine uitbreiding zouden de harmonie verbreken en de sfeer die het gebouw als monument dient over te brengen teniet doen.

De aanpak kan samengevat worden in een aantal krachtlijnen :

- bewaren van bestaande structuur
- beperkt aantal daklichten toevoegen om de zolder bewoonbaar te maken

De opmetingsplannen bevatten niet voldoende informatie om de gevelopeningen volledig exact uit te tekenen omdat een aantal gevelopeningen werden toegemetsd of vergroot. Dit komt niet naar voren uit de opmeting. Verder onderzoek is hier noodzakelijk. In dit stadium hebben we een zo gedetailleerd mogelijk beeld gegeven van hetgeen het resultaat zou zijn indien men werkt met de volgende principes :

- herstellen van de oorspronkelijke gevelopeningen : Dit kan betekenen het deels opnieuw openen van deuropeningen om hierin een raam te voorzien, maar kan ook het terug toemetsen van later gemaakte gevelopeningen zijn.
- nieuwe gevelopeningen enkel aan de zuidkant en tot een minimum beperkt
- nieuwe openingen laten uitspringen in een houten kader zodat ze zeer duidelijke iconen worden van de huidige verbouwing en de nieuwe bewoners

De opkamers van de twee hoekwoningen werden niet opgemeten, het was dan ook moeilijk daar in deze fase rekening mee te houden. In een volgende fase moet onderzocht worden of de inrichting van de woning 1 & 4 kan aangepast worden zodat de opkamers - die deel uitmaken van de authentieke structuur - geïntegreerd worden in het ontwerp.

LEEFKWALITEIT

De bestaande (en toegemetsde) raam- en deuropeningen aan de kant van de parktuin worden optimaal benut. Zowel de keuken als de leefruimte krijgen hierdoor een mooi uitzicht op de parktuin. In deze gevel worden geen extra openingen voorzien. Wel worden de oorspronkelijke maar momenteel dichtgemetsde openingen opnieuw geopend en benut.

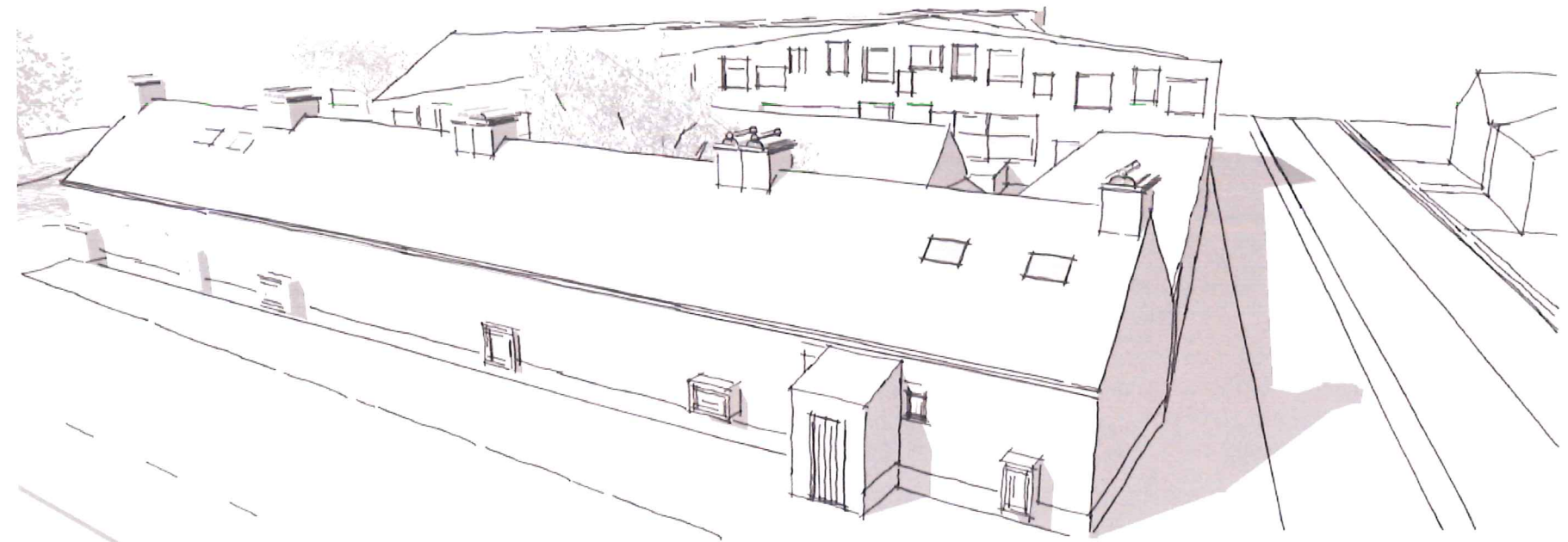
Tussen de leefruimte en de keuken wordt een open trap voorzien. Hierdoor worden leefruimte en keuken toch van elkaar gescheiden waardoor men niet het gevoel heeft in een grote keuken te wonen. Door ze niet volledig van elkaar te scheiden brengen ze elkaar toch een gevoel van ruimte bij.

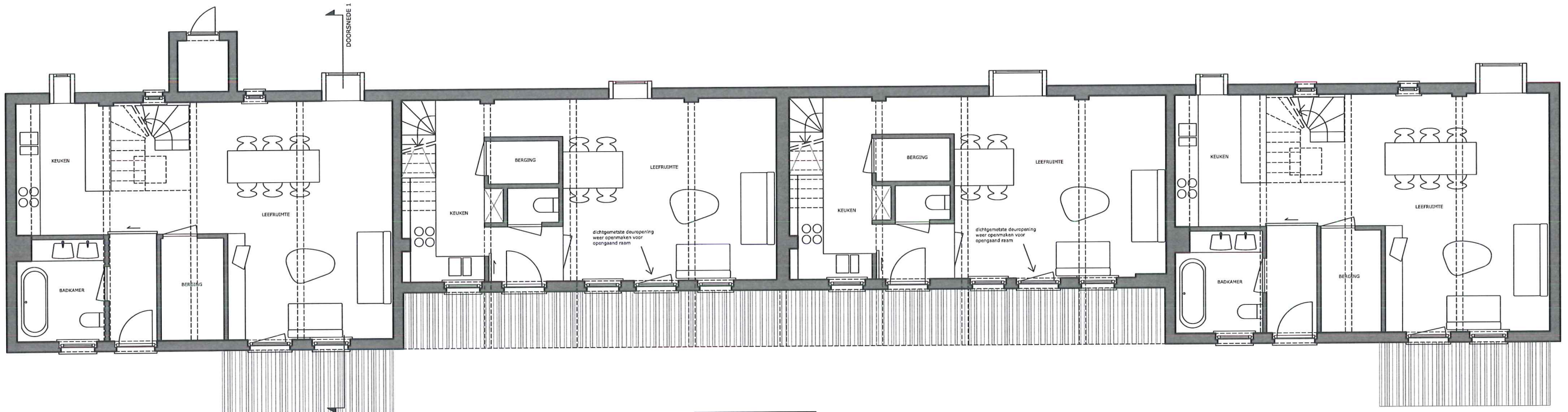
Boven de trap is een vide. In het dak wordt hier weloverwogen een daklicht geplaatst. Dit daklicht brengt extra lichtinval in de leefruimte maar verlicht ook de trap zelf en de nachthal boven.

De gevel aan de onverharde weg, wordt voorzien van 6 bijkomende ramen (1à2 per woning). Deze ramen worden vorm gegeven als houten doosjes die aan de gevel hangen, een hedendaagse knipoog naar de duiventillen zoals ze in vervlogen tijden aan de schuur hingen. De bijkomende ramen zijn belangrijk om de woningen tweezijdig te belichten, des te meer omdat deze zijde de zuidoost kant is.

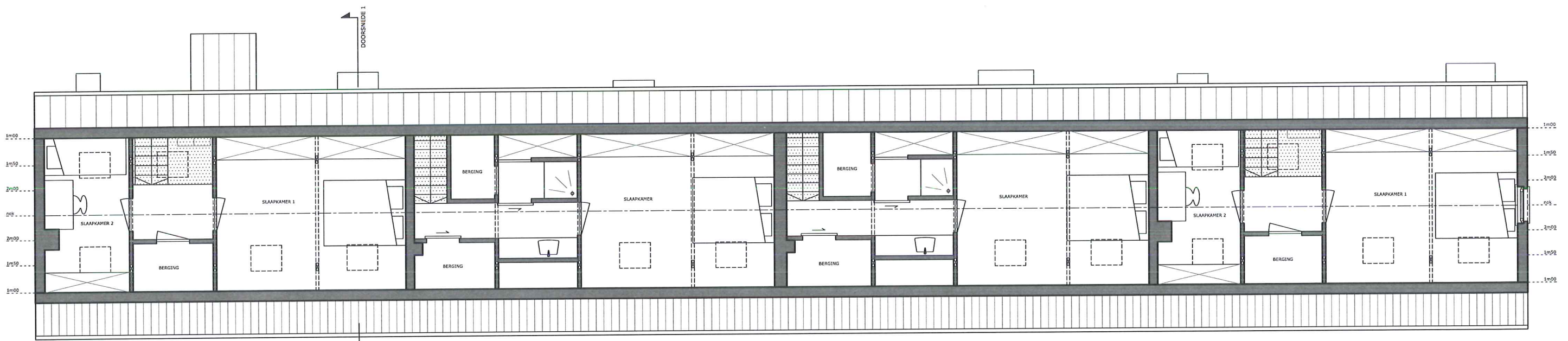
MATERIALEN

Er werd reeds gesteld dat het gebouw fragiel is als monument. Het gebruik van de originele materialen wordt dan ook voorop gesteld. De gevels zullen opnieuw worden witgeschilderd of gekaleid met een donkere plint. De bestaande dakpannen worden gerecupereerd. Binnen moet verder onderzocht worden welke interessante materialen en authentieke elementen nog aanwezig zijn.

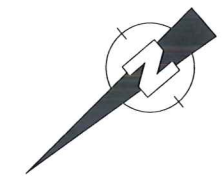




GELIJKVLOERS



VERDIEPING





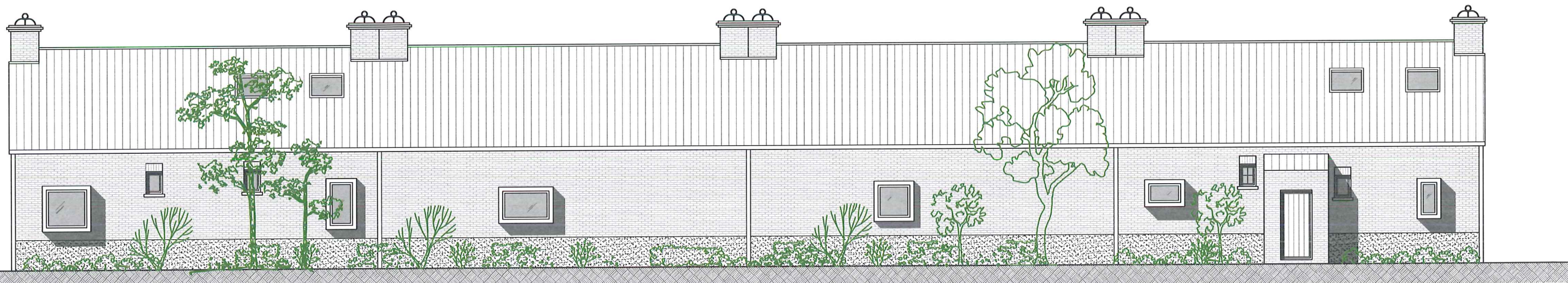
WONING 1

WONING 2

WONING 3

WONING 4

GEVEL PARKTUIN



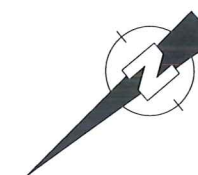
WONING 4

WONING 3

WONING 2

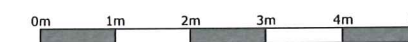
WONING 1

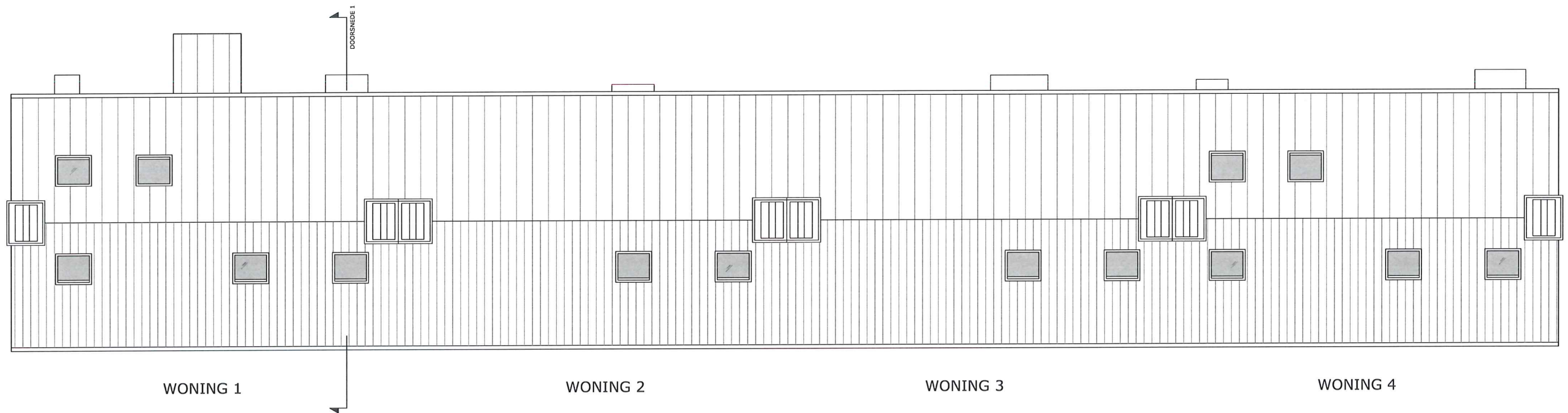
GEVEL ONVERHARDE WEG



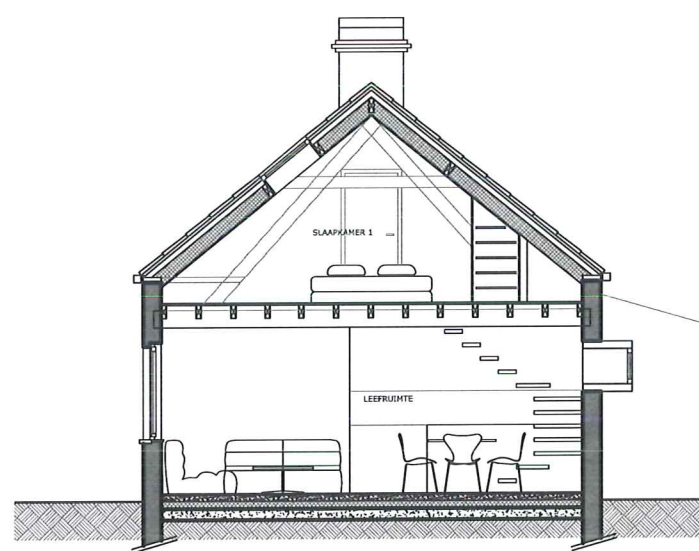
WONINGEN 1-4

SCHAAL 1/100





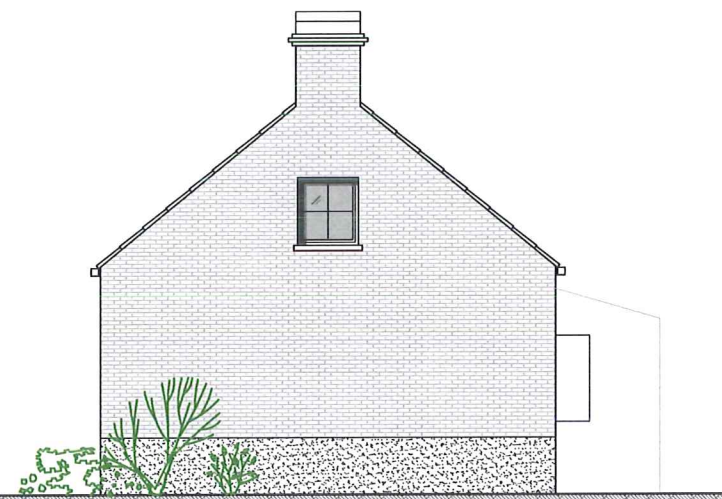
DAKPLAN



DOORSNEDEN 1



ZIJGEVEL LINKS



ZIJGEVEL RECHTS



8.

WONING 5

VERDIKTE MUUR

De besloten sfeer van de parktuin vraagt om een ommuring langs de straatkant. Er wordt hier een gesloten **tuinmuur** voorzien met een hoogte van 3m t.o.v. het maaiveld. Deze muur krijgt een **verdikking** - niet waarneembaar vanaf de straat - waarin de woning 5 wordt ondergebracht.

Gezien de beperkte bouwhoogte van de omliggende bebouwing is het belangrijk in het straatbeeld dat deze muur laag blijft.

Door de situering van de woning aan de inkom van de site, zou deze perfect kunnen functioneren als conciërgewoning maar ze kan ook gewoon verhuurd worden als de andere woningen.

De woning is gericht op de parktuin en heeft een gunstige zuidwest oriëntatie.

LEEFKWALITEIT

De woning heeft een logische opbouw met een gescheiden nacht- en daggedeelte. Alle functies zijn gelijkvloers waardoor deze woning ook geschikt is voor minder mobiele personen.

De eenzijdige belichting vormt geen enkel probleem gezien de beperkte diepte (+/- 5 meter) en de gunstige oriëntatie.

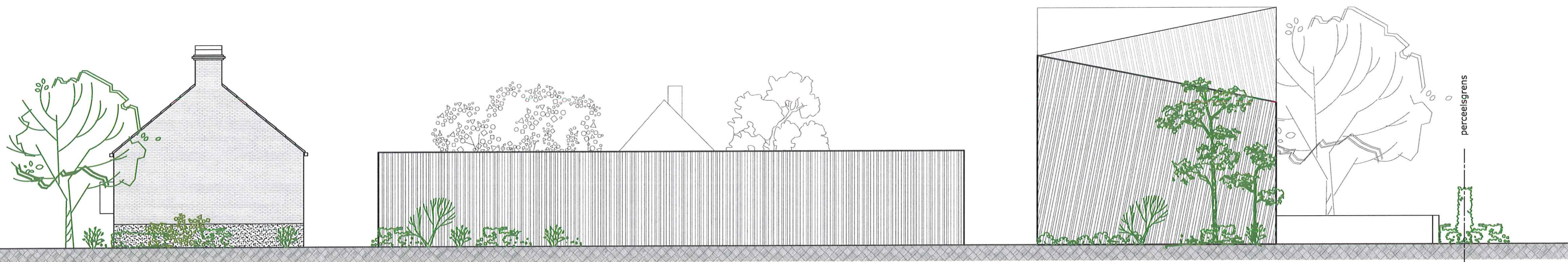
MATERIALEN

De woning wordt opgetrokken in **houtskeletbouw met inlands constructiehout**. De buitenschil heeft een dikte van 40 cm waardoor veel isolatie kan worden voorzien. De woning wordt dan ook opgevat als een lage-energiewoning. Er wordt geopteerd voor performante **biologische isolatiematerialen** zoals cellulose-isolatie of houtvezelplaten.

De buitenafwerking is voorzien in een houten beplanking uit **thermowood**. Dit is gewoon dennenhout dat door een thermische behandeling veel duurzamer wordt.

in het gedeelte over de woningen 6 t.e.m. 12 wordt verder ingegaan op details m.b.t. de gevelbekleding en de opbouw van het houtskelet.



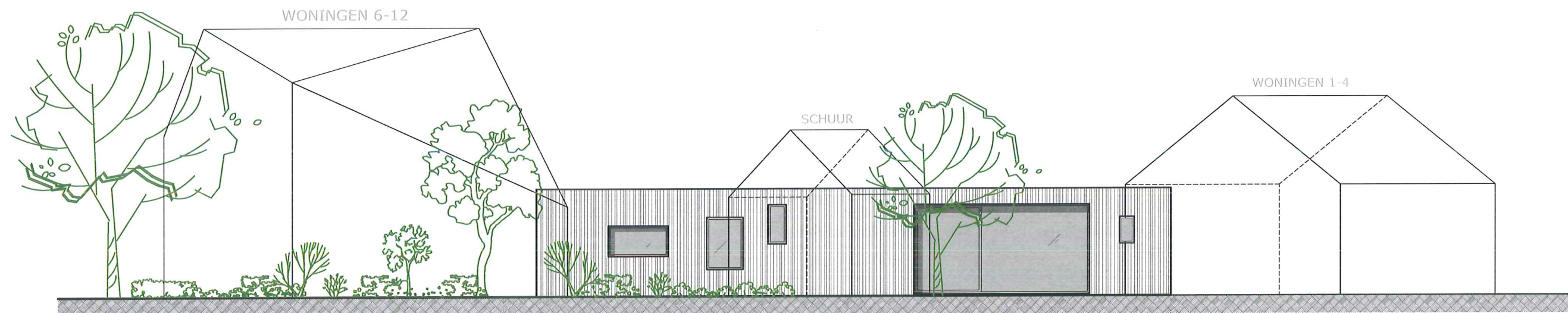


WONINGEN 1-4

WONING 5

WONINGEN 6-12

GEVEL DRIEHOEKSTRAAT



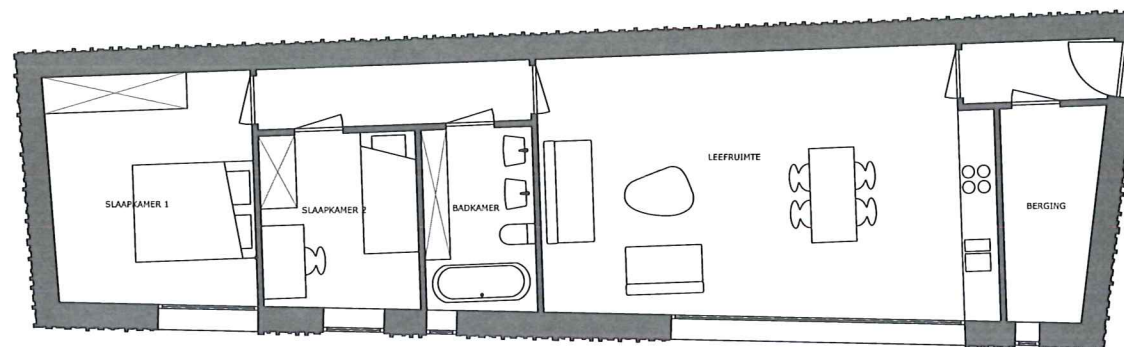
WONINGEN 6-12

SCHUUR

WONINGEN 1-4

WONING 5

GEVEL PARKTUIN



GRONDPLAN

9.

WONING 6 TEM 12

PERSOONLIJK WONEN

Deze nieuwbouwwoningen zijn ondergebracht in een **compact** volume zonder uitsteeksels of verspringingen. Compact bouwen is een eerste essentiële stap in het streven naar een lage energievraag. De oppervlakte van de gevelschil is minimaal gehouden.

De **speelse dakvlakken**, inspelend op de oriëntatie en de omliggende bebouwing, doorbreken de monotomie van het balkvormig volume zonder de buitenschil noemenswaardig te vergroten. (369 m² dak t.o.v. 353 m² footprint). Bovendien zorgen deze hellingen reeds voor een vlotte afwatering van de dakvlakken.

De dakvlakken geven ook binnen een **persoonlijke touch** aan elke woning. Het is ook in sociale woningbouw, zeker in België, belangrijk een identiteit te geven aan elke woning. Ondanks de zeer analoge opbouw zijn geen twee woningen gelijk zonder dat dit een grote impact heeft op de bouwkost. De verschillen worden gemaakt door :

- de dakvlakken
- de vides
- de verspringende terrassen (losstaand van de woning)
- de hoogtes
- de onregelmatige gevelopeningen

Ook de **variërende woningbreedte** maakt een onderscheid tussen de verschillende woningen. De breedte van de woningen is bepaald in functie van het woningtype. Door te variëren in breedte worden aldus de verschillende types ondergebracht in hetzelfde volume.

LEEFKWALITEIT

De woningen hebben een klassieke indeling met de leefvertrekken op het gelijkvloers en het nachtgedeelte op de verdieping.

De woningen zijn **georiënteerd naar de parktuin**. Hier hebben ze ook een private buitenruimte in de vorm van een ruim terras. De privacy van het terras wordt geregeld door een dense groene zone tussen de terrassen en de rest van de parktuin. De meeste terrassen liggen een stuk hoger dan de parktuin hetgeen ook bijdraagt tot het regelen van de privacy.

De **inkom** van de woning wordt gekoppeld aan de private buitenruimte en vormt in grondplan een doosje die de woonruimte vooraan opdeelt in een eetkamer en een keuken. Zowel eetkamer als keuken hebben een groot raam met uitzicht op de parktuin. In de eetkamer is dit een schuifraam dat toegang geeft tot het terras.

Aansluitend aan de keuken is er een berging, die i.f.v. de breedte van de woning deels onder de trap zit.

De zithoek zit aan de achterkant van de woning onder **een vide**. Op de verdieping zit aan de vide een ruim raam waardoor in de zithoek veel licht binnenvalt maar de wanden toch bemeubelbaar blijven. Gezien de beperkte bouwdiepte heeft de zithoek bovendien zicht op de parktuin.

De **trap** wordt steeds gecombineerd met de vide en is open naar de



leefruimte. De vides zijn in oppervlakte klein gehouden om het ruimteverlies te beperken. Aan de andere kant hebben ze wel een belangrijke functie in het ruimtegevoel van de woning. Voor de ramen in de gevel naar de perceelsgrens (boven aan de vide) loopt aan de buitenkant de houten gevelbekleding deels door, waardoor het zicht gefilterd wordt. Door de vides staat men bovendien steeds relatief ver van het raam. De privacy van de burens wordt hierdoor gerespecteerd. De latjes voor de ramen doen bovendien dienst als zonwering.

Het **slaappedeelte** boven is, met uitzondering van de woning 11 & 12, geordend rond een kleine nachthal. De slaapkamers hebben allemaal één of twee ramen met uitzicht op de parktuin. De diepere slaapkamers krijgen bovendien een daklicht.

De woningen 11 & 12 hebben door de afnemende bouwhoogte van het volume naar achteren toe, slechts een beperkte verdieping onder het dak. Aan de voorzijde is het volume hier beperkt tot één bouwlaag om zich optimaal te integreren in het landschap.

Het karakteristieke slaappedeelte onder de hellende dakvlakken van deze woningen bestaat uit een twee persoonskamer en een badkamer. Deze kan al dan niet afgesloten worden van de benedenverdieping.

PARKEREN

De volumetrie van het gebouw wordt ook mede bepaald door de wens een aantal **halfondergronds parkeerplaatsen** te voorzien. Onder de woningen 7 en 8 zijn 6 parkeerplaatsen geschoven. Op deze plaats wordt het gebouw hierdoor iets hoger. Dit stoort echter niet omdat dit overeenkomt met de bouwdiepte waar de woning van de aanpalende buur zijn hoogste punt bereikt. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een inrit vanaf de straat.

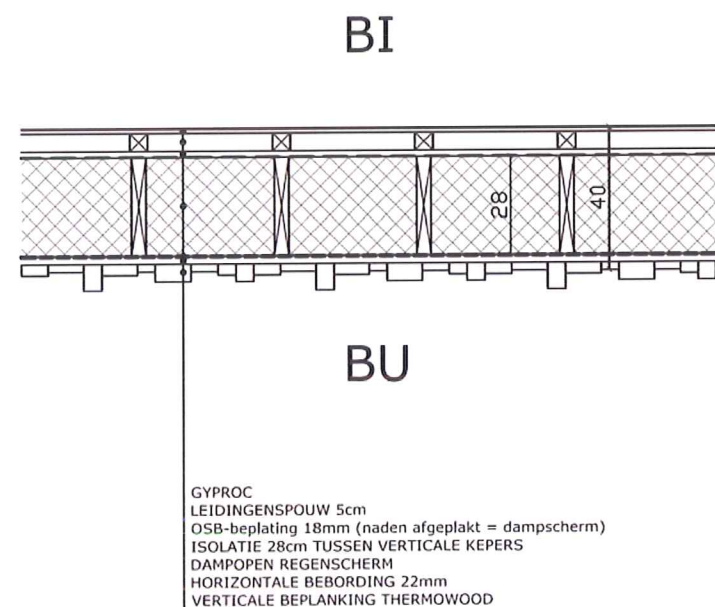
HOUTSKELETBOUW

De onderbouw van het balkvormig volume wordt opgetrokken in beton, de bovenbouw in **houtskeletbouw met inlands constructiehout**. De buitenmuren hebben een dikte van 40 cm, het dak van 50 cm waardoor veel isolatie kan worden voorzien. De woningen worden dan ook uitgevoerd als een lage-energiewoningen.

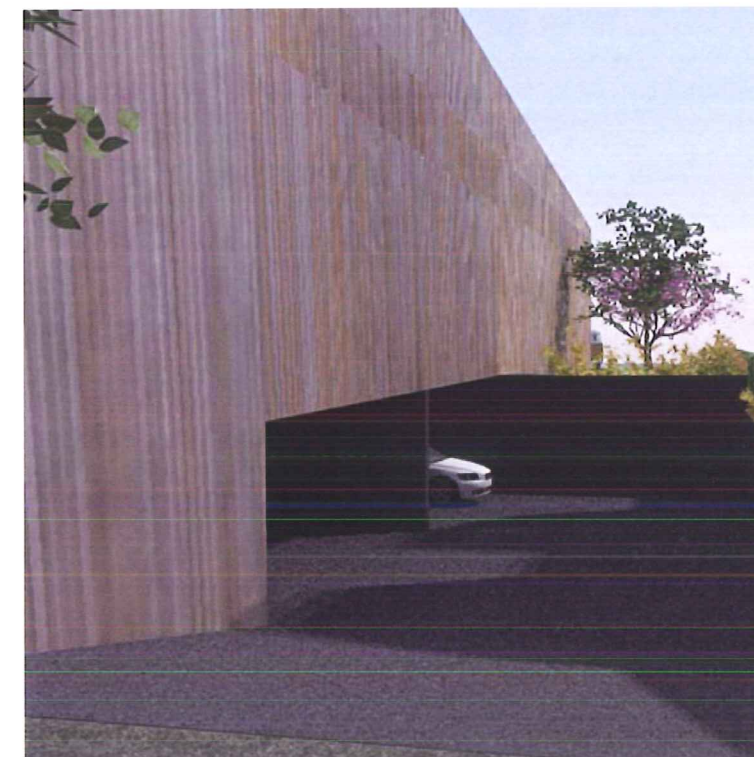
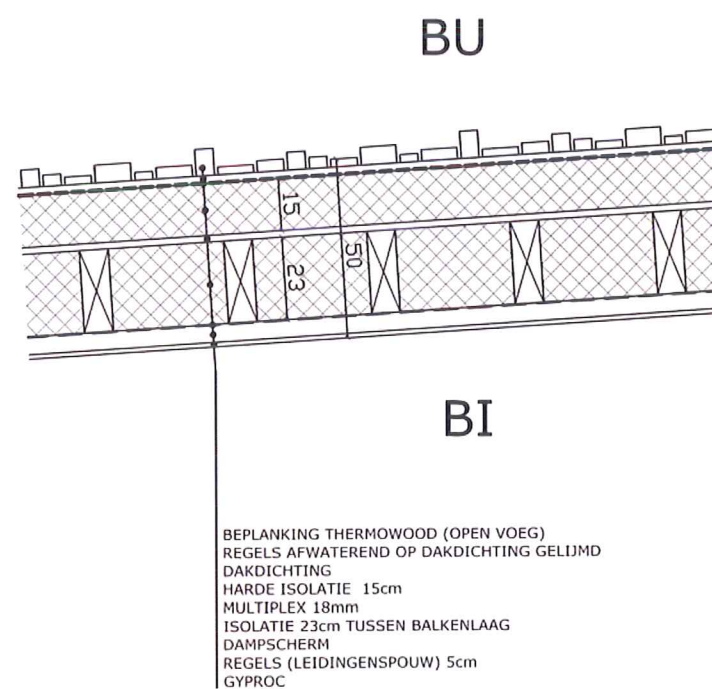
Er wordt geopteerd voor performante **biologische isolatiematerialen** zoals cellulose-isolatie of houtvezelplaten. De voorgestelde opbouw voor het dak en de buitenmuren wordt weergegeven in de tekeningen hiernaast.

De techniek van houtskeletbouw is bovendien zeer geschikt voor het maken van de onregelmatige dakvlakken.

BUITENMUREN



DAK



Half ondergrondse parkeergarage



Voorbeeld houtskeletbouw

BUITENSCHIL

De buitenafwerking is voorzien in een houten beplanking uit **thermowood**. Dit is dennenhout dat door een thermische behandeling veel duurzamer wordt.

Deze buitenafwerking wordt zowel voorzien voor de **gevelvlakken** als voor de **dakvlakken** zodat deze in elkaar overlopen en samen één volume vormen.

De latjes worden per gevel- of dakvlak in een welbepaalde **richting** geplaatst waardoor het samenspel van de verschillende vlakken wordt benadrukt.

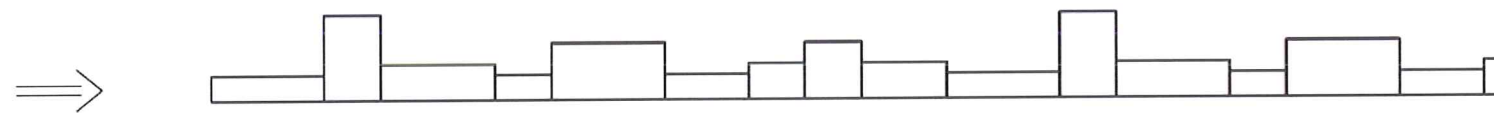
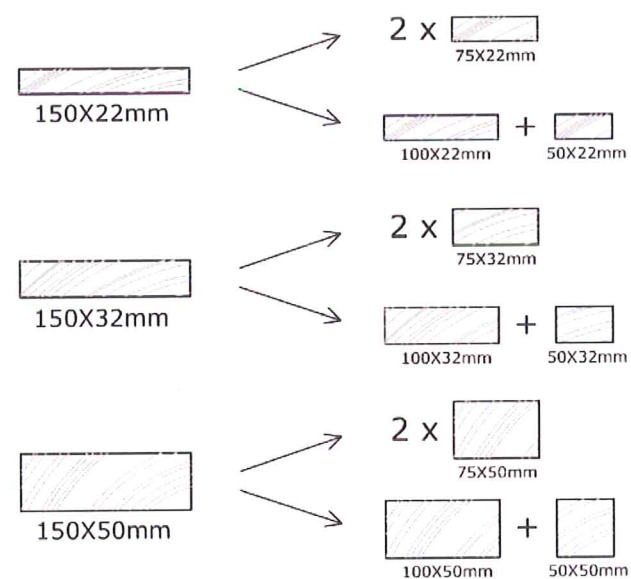
Voor de bekleding worden de standaard formaten van thermowoodplanken verzaagd in 9 verschillende plankjes. Deze zijn zo uitgekozen dat er geen snijverliezen zijn en er een optimale **variatie in breedte en dikte** is van de planken.

De drie standaard formaten van planken zijn 150 mm x 22 mm, 150 mm x 32 mm en 150 mm x 50 mm. Ieder plank wordt hetzij symmetrisch, hetzij assymetrisch in twee gezaagd. (zie schema)

Door de plankjes schuin te plaatsen en de variatie in breedte en dikte aan te brengen wordt de gevelschil minder hard en krijgt ze een natuurlijke uitstraling. De grens tussen de begroeiing van de parktuin en de gebouwschil vervaagt. Hoewel we in grondplan met een rigide vorm zitten, vloeit het geheel toch in elkaar over.



BESCHIKBARE FORMATEN
THERMOWOOD





GELIJKVLOERS

WONING 12
type 1/2

WONING 11
type 1/2

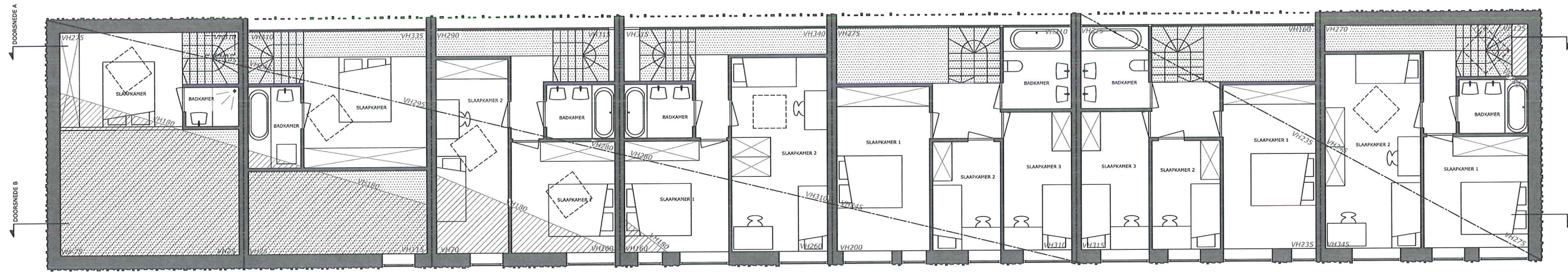
WONING 10
type 2/3

WONING 9
type 2/4

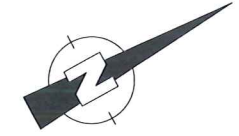
WONING 8
type 3/4

WONING 7
type 3/4

WONING 6
type 2/4



VERDIEPING





WONING 6

WONING 7

WONING 8

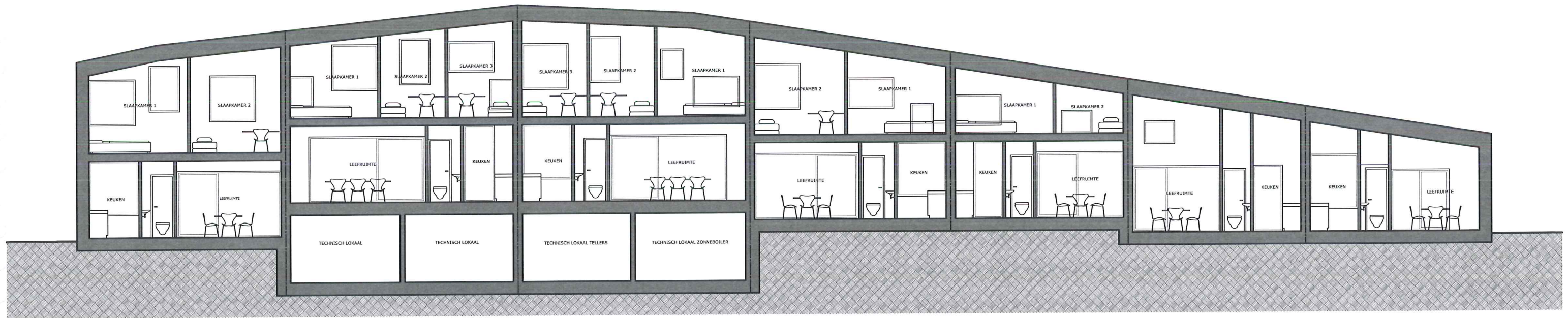
WONING 9

WONING 10

WONING 11

WONING 12

DOORSNEDE A



WONING 6

WONING 7

WONING 8

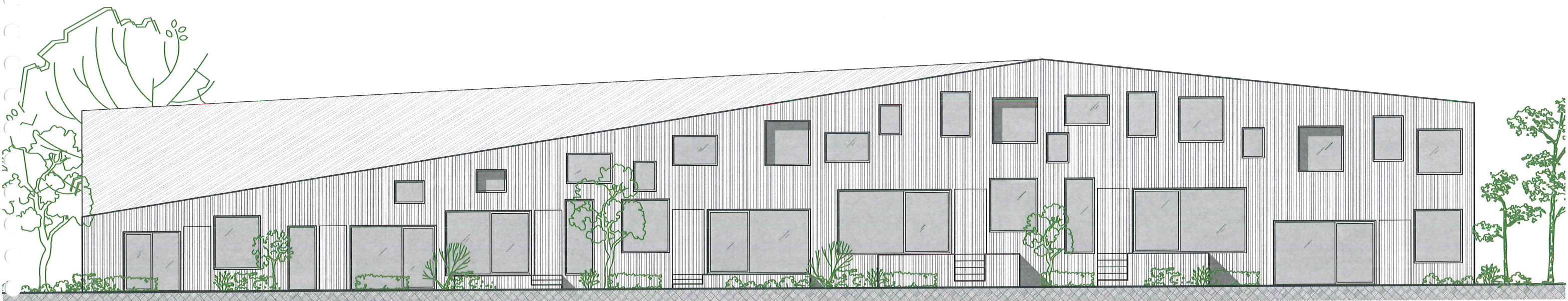
WONING 9

WONING 10

WONING 11

WONING 12

DOORSNEDE B



WONING 12

WONING 11

WONING 10

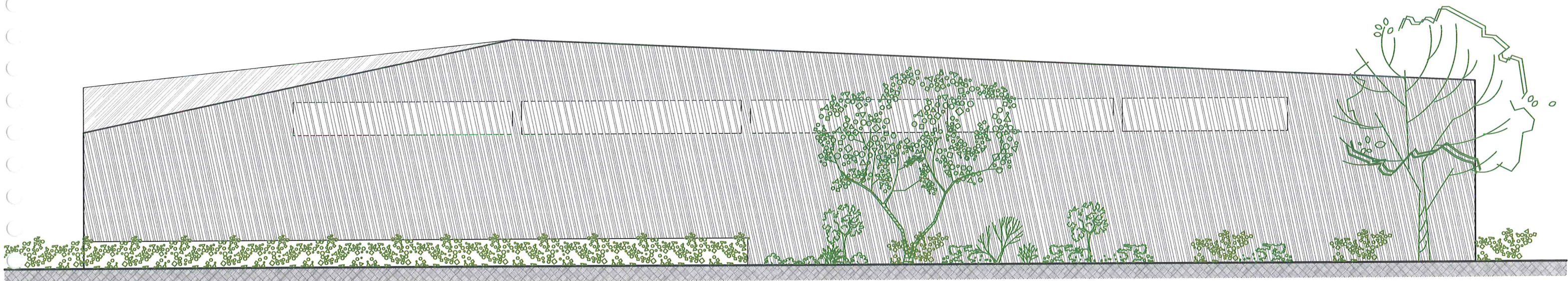
WONING 9

WONING 8

WONING 7

WONING 6

GEVEL PARKTUIN



WONING 6

WONING 7

WONING 8

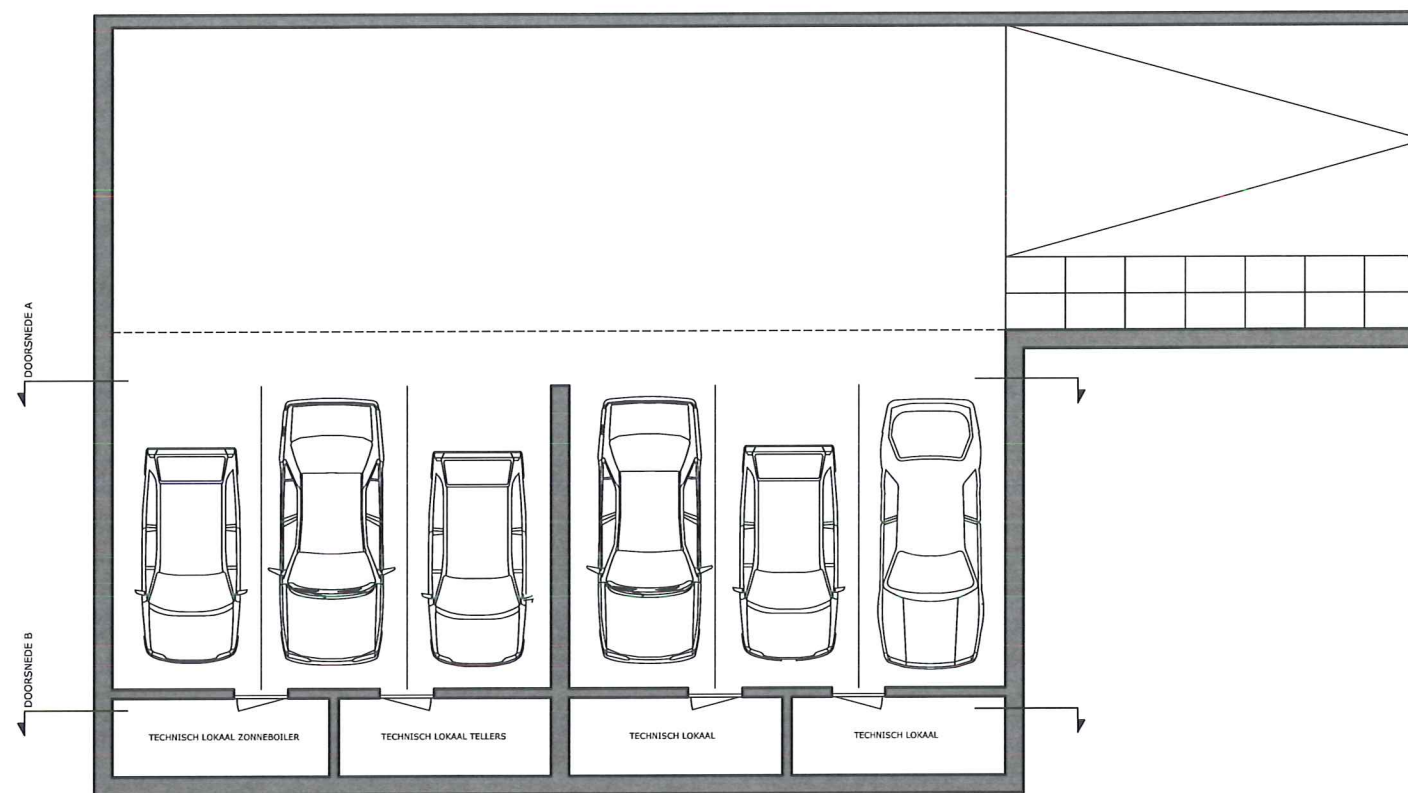
WONING 9

WONING 10

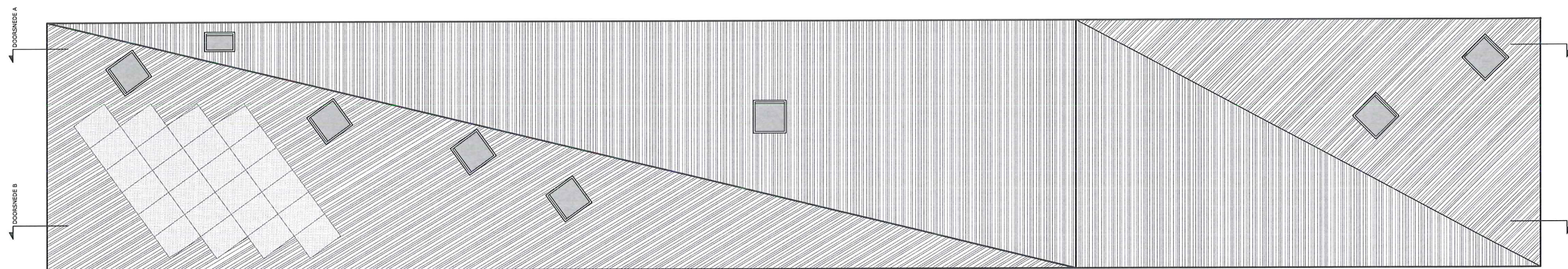
WONING 11

WONING 12

GEVEL PERCEELSGRENS



HALF ONDERGRONDSE PARKING



WONING 12
type 1/2

WONING 11
type 1/2

WONING 10
type 2/3

WONING 9
type 2/4

WONING 8
type 3/4

WONING 7
type 3/4

WONING 6
type 2/4

DAKPLAN

