



# LUIZENGEVECHT

Zuurstof voor de Brugse Poort  
Deelproject LUIZENGEVECHT

Opdrachtgevers:  
STAD GENT  
SHM Goede Werkmanswoning  
Afdeling Gesubsidieerde infrastructuur (AGI)

SCHETSONTWERP 8 MAART 2004

TV PULS  
Ellen Lamberts, Filip Pittillion, Hardwin De Wever,  
Gert De Keyser, Koen Heyvaert, Inne Van Herle, Philippe Teughels

Ferdinand Maesstraat 51  
2550 Waarloos

G 0476 98 25 02  
M puls-team@antwerpen.be



## LEZING

- Situering
- Zuurstof voor de Brugse Poort
- Bouwblok Luizengevecht
- De opdracht



## SITUERING

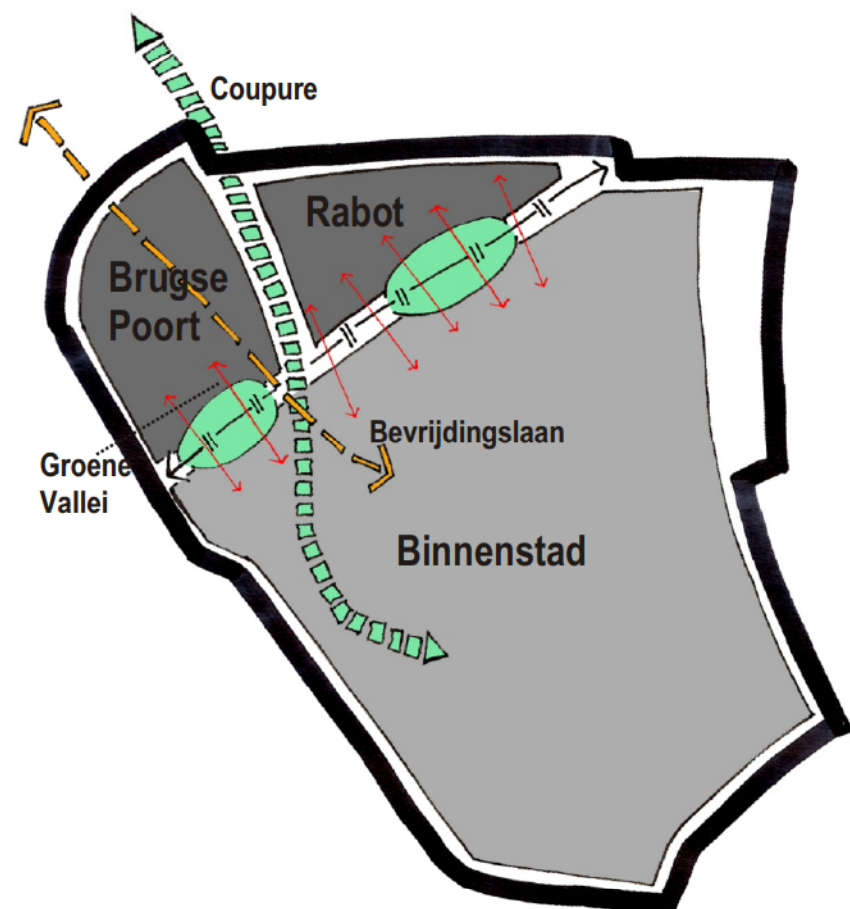
Het projectgebied is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat volgende stedelijke waarden voor het ontwerp meegenomen worden als belangrijke uitgangspunten.

**Meervoudig en medegebruik van ruimte** moet door een flexibel ontwerp in de hand gewerkt worden. Een direct resultaat hiervan is een aanzienlijke intensivering van ruimtegebruik met het oog op multifunctionaliteit.

**Hogere dichtheid van woningen** (minstens groter dan 25/ha volgens RSV) moet meer ruimte bieden voor open ruimte aansluitend aan de bebouwing.

**Aanbod van gemeenschappelijke voorzieningen** betekent o.a. een bewuste keuze voor gezamenlijke (private) parkings en minder voor individuele parkings, kleinere private buitenruimte ten voordele van een groter aanbod aan kwalitatieve publieke buitenruimte, mobiliteit die niet enkel gericht is op individuele autobereikbaarheid maar op intensief gebruik van openbaar vervoer,...

**Polyvalente stedelijk ruimten** moeten de specifieke vraag van een multi-culturele en sociaal gelaagde doelgroep kunnen beantwoorden.



## HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GENT

Het beleid stelt enkele duidelijke ambities in het structuurplan:

De uitwerking van een grote ring rond de stad (Gasmeterlaan/Nieuwe Vaart) waarbinnen o.a. de 19de eeuwse gordelwijken Brugse Poort en Rabot opnieuw verbonden worden met binnenstad.

De Groene Vallei en Rabotpark, beide duidelijke littekens van de stadsomwalling, worden plekken voor nieuwe stedelijkheid die de binnenstad verbinden met haar 19de eeuwse gordel.

Op de Begijnhoflaan en op de Opgeëistenlaan moet het doorgaand verkeer worden verminderd en de oversteekbaarheid verhoogd.

Langs de Coupure wordt een doorlopende groenas en fietsroute aangebracht. De Bevrijdingslaan wordt een hoofdstamlijn voor het openbaar vervoer.

## ONTWERPGEBIED IN SPANNINGSVELD TWEE ASSEN

### Historisch (kaart van Graaf de Ferraris)

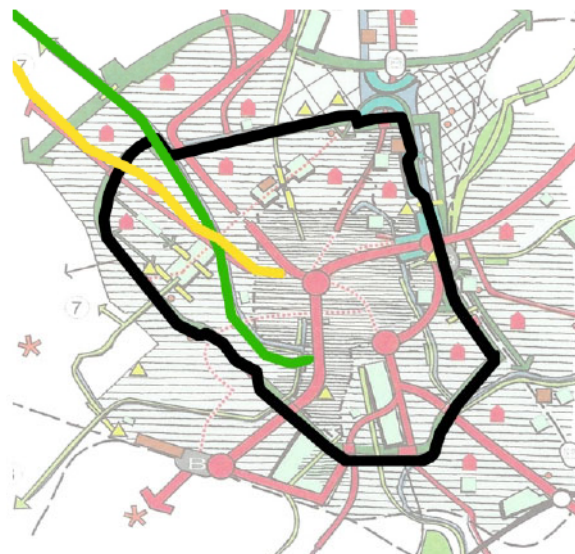
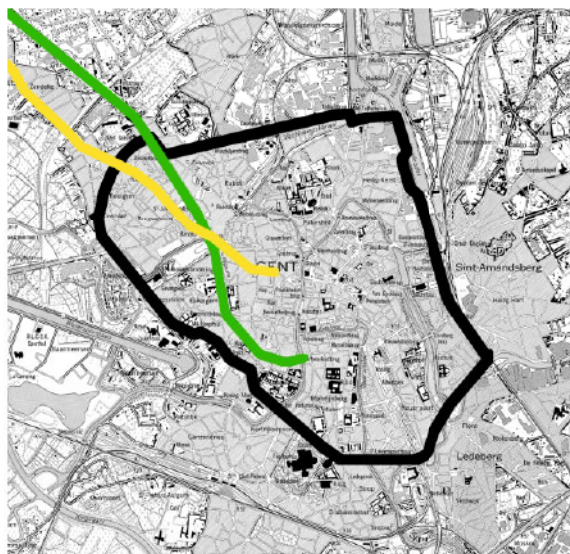
De omgeving van de Coupure is nog zeer landelijk. De huidige Bevrijdingslaan is als steenweg van vitaal belang voor de ruimtelijke samenhang en de verankering met andere steden. De Coupure als kanaalverbinding tussen de Brugse Vaart en de Leie is de belangrijkste stedenbouwkundige ingreep van de 18de eeuw.

### Hedendaagse rol

De Bevrijdingslaan is vandaag een verkeersas met veel doorstromend verkeer en is een belangrijke drager voor openbaar vervoer. De Coupure heeft haar initiële economische functie verloren, maar is vandaag een belangrijke stedelijke water-, groen- en fiets-as.

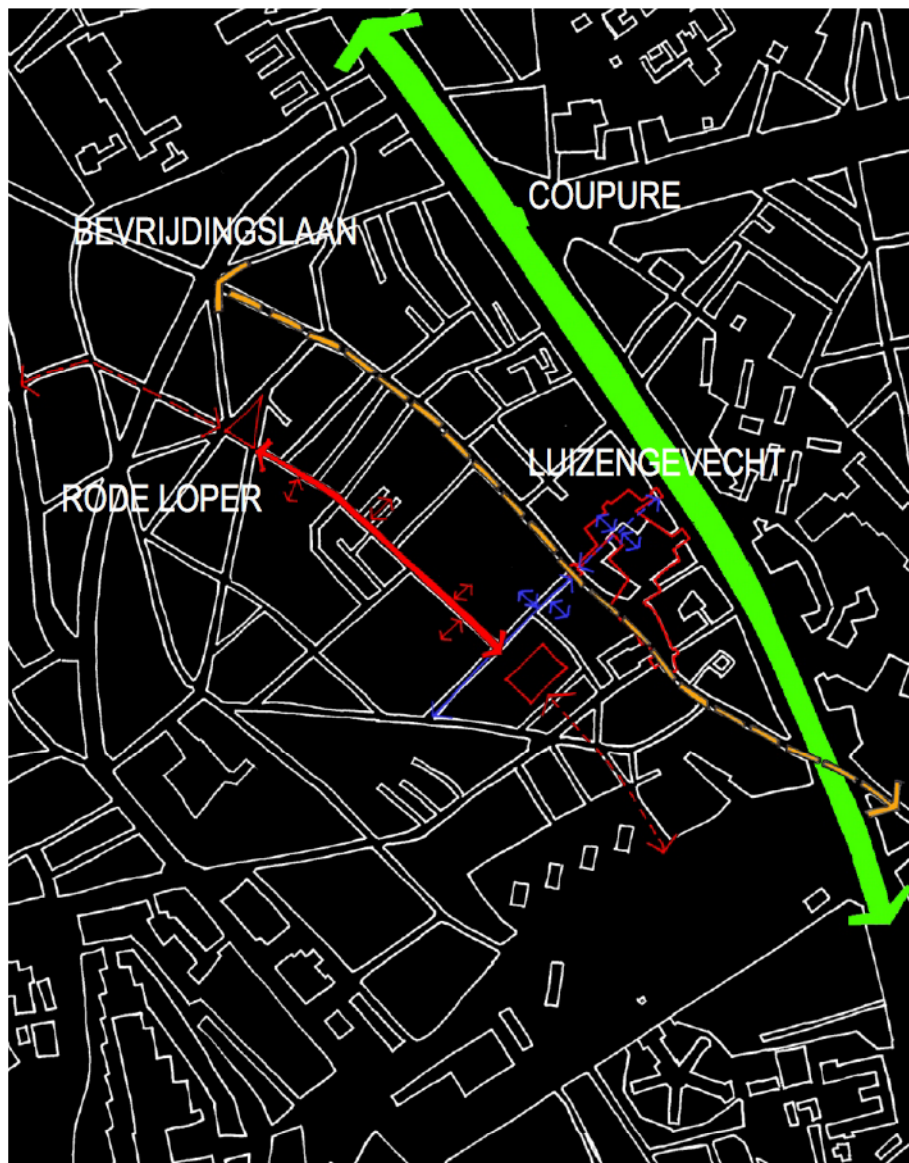
### Toekomstige rol (ambitie RSG)

Na voltooiing van de grote ring is er minder doorstromend verkeer op de Bevrijdingslaan, maar het blijft een stamlijn voor openbaar vervoer. De Coupure wordt nog verder versterkt als stedelijke groen-as en fiets-as.





## ZUURSTOF VOOR DE BRUGSE POORT meso schaalniveau

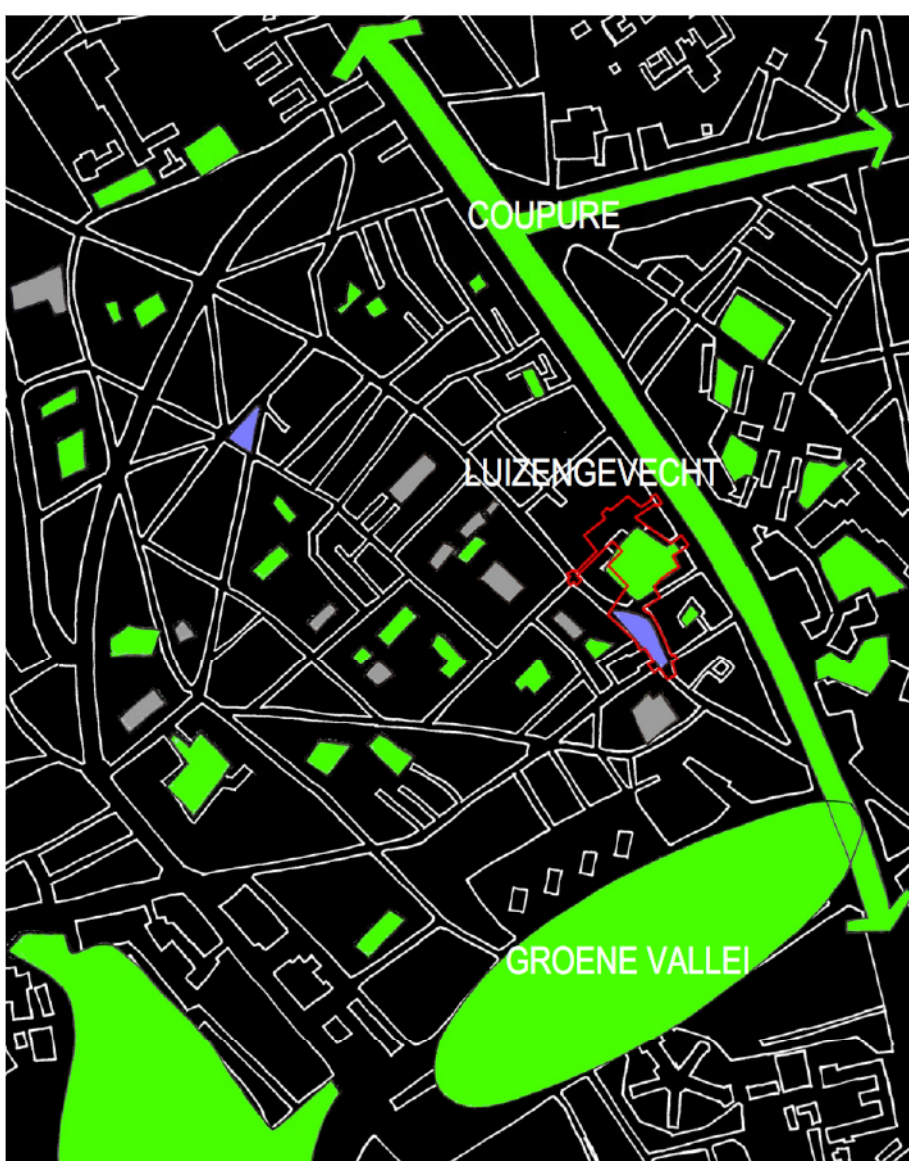


### Strategische ligging

Het Luizengevecht is strategisch gelegen tussen twee stedelijke assen en een derde wijkonluitende as, de Rode Loper. Het luizengevecht ligt niet op maar langs de 'Rode loper' en is in die zin een uitzondering op de andere ontwikkelingsprojecten in de Brugse Poort. Deze 'unieke' ligging houdt de potentie in om de Rode Loper te schakelen aan de twee stedelijke assen 'winkelstraat Bevrijdingslaan' en Coupure.

### Historische centrum

Het gebied rond het Luizengevecht is het historisch centrum van de Brugse Poort. De kerk is het oriëntatiepunt bij uitstek. Ook nu nog is de kerk en het kerkplein (E. Segersplein) beeldbepalend en structurerend. Echter zijn de 'cruciale' functies niet meer gelegen rondom het voormalig kerkplein maar is de Bevrijdingslaan een functionele centrum geworden. Dit betekent dat buurtbewoners deze as vaak bezoeken om te winkelen, administratie te regelen (banken, postkantoren, ...), te eten en te drinken (eethuizen en cafés), ...



### Open plek in dicht-bebouwd weefsel

In de Brugse Poort is het Luizengevecht de grootste bestaande groene vlek en kan men ervan uit gaan dat qua volume en schaal de plek identiteit en potentie heeft op buurtniveau.

Ten opzichte van nabijgelegen bouwblokken, is dit blok al 'ontpit' en kent het een lage bebouwingsgraad.

### Bouwblok gesloten en geïsoleerd

Vandaag is het park 'Luizengevecht' een achterliggend en 'toegebouwd' binnengebied. De samenhang met de ruime omgeving is beperkt tot 1 zijdelingse passage tussen plein en water. Ter hoogte van deze passage zijn de doorgangen eng en nauwelijks geaccentueerd (de geplande onteigeningen van het wijkgezondheidscentrum + woningen spelen hier uiteraard al op in). Door de nauwe toegangen worden het aanwezige gehalte aan licht, lucht en ruimte verstopt en ontbreekt zichtbaarheid en perspectief vanuit het 'centrum'. Op dit niveau heeft het gebied te weinig betekenis.





## BOUWBLOK LUIZENGEVECHT microschaal niveau

### Gefragmenteerde bouwblok

De huidige aanpalende (woon)bebouwing kent geen onderlinge samenhang of organische vergroeiing met het park dat 'toevallig' tussenin is beland. Vanuit de bovenverdiepingen is er een 'zichtrelatie' naar het park maar de blinde tuinmuren werken anderzijds alles dicht. De woningen zijn enkel gericht op de straat en hebben langs de achterkant geen onderlinge interactie.

Ook in het noordelijk deel is weinig samenhang binnenin met en rond de 'groffe korrels'. Anders dan de eengezinswoningen op aparte en kleinschalige percelen rondom het park, telt het bouwblok in het noordelijk deel enkele gebouwen of verhardingen die grootschaliger en grilliger van vorm zijn. Het vrijkomen van deze percelen biedt perspectief voor nieuwe doorgangen en invullingen in de toekomst.

### Gesloten karakter van park Luizengevecht

Het sleutelwoord voor het park vandaag is 'gesloten'. Deze ruimtelijke geslotenheid is een gevolg van de blinde muren rondom, de dode hoeken (inclusief ingesloten recreatief wandelpad), het artificieel heuvelslandschap en nauwe uitgangen.

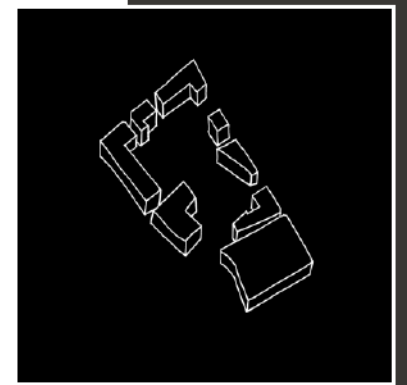
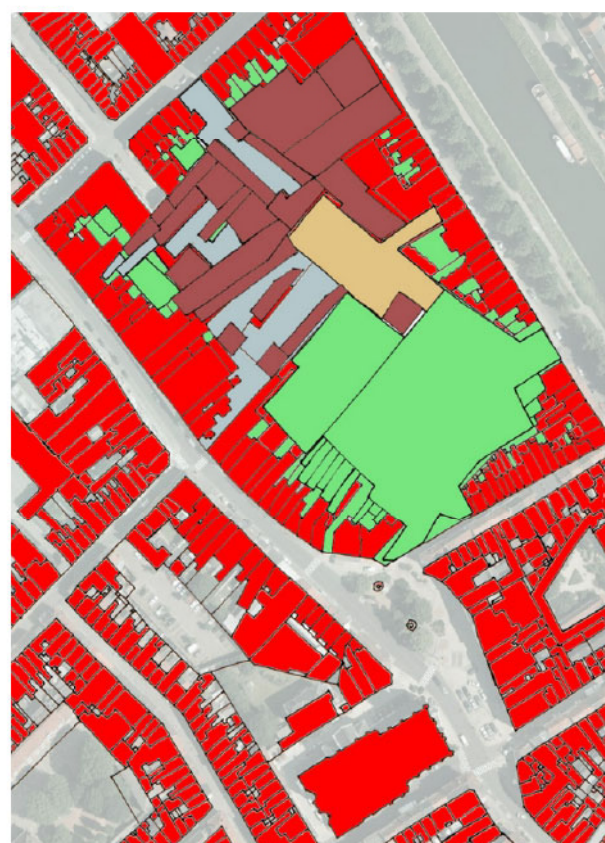
Deze geslotenheid gaat gepaard met een gebrek aan sociale controle. Indicaties voor het onveiligheidsgevoel zijn de glazen 'bewapening' en andere afrastering van tuinmuren, het afsluiten van de speelpijpen in het heuvelslandschap en het weinig massaal gebruik van de plek.

Naar verluid wordt de plek vooral bezocht, op de passanten na, door (jonge) tieners. Het afgeschermd of 'verstopte' karakter van de plek en het aanbod dat eenzijdig is gericht op kinderen en jongerenculturen zijn verklaringen.

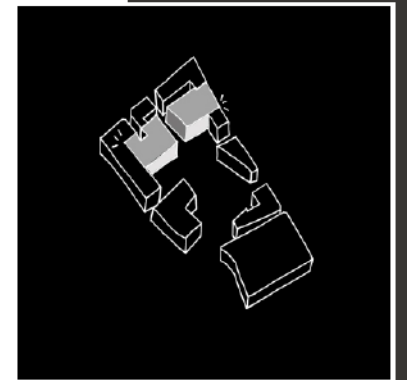
### Plein/ Bevrijdingslaan

Functioneel ligt het accent op deze plek op de verkeersfunctie. Ontmoeting en verblijf maken plaats voor een typische doortocht, parkeerplaatsen en (smal vormgegeven) haltes voor openbaar vervoer. Er zit ook een contradictie tussen de inrichting en omvang van de plekken waar mensen wachten op de trolleybus. Men wacht (verblijft) op een smalle strook en stapt af (en verblijft niet) aan de pleinkant.

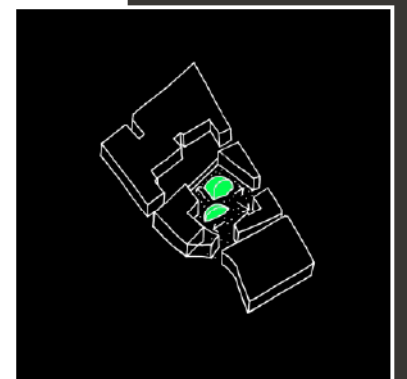
De nevenfuncties zijn beperkt: de kerk zelf (met gemiddeld wekelijks gebruik), een bank, café De Pijp (zonder buitenterras) en het gezondheidscentrum zijn uitzonderingen op de verkeerslogica.



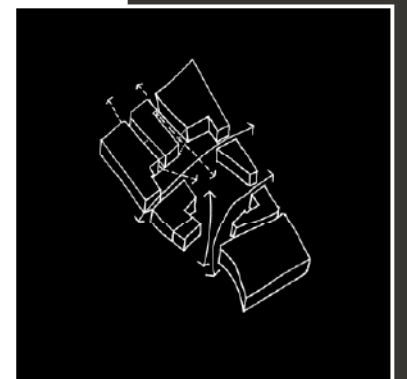
Gefragmenteerd



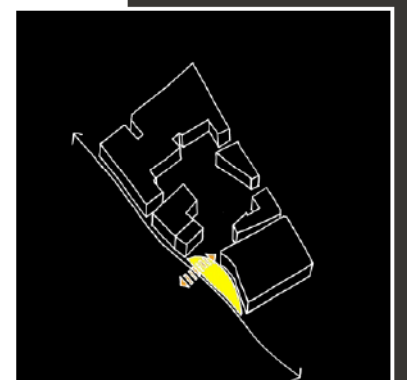
Groffe korrels



Ingesloten park



Mogelijke doorgangen



Doorgang versus plein



Doorsnede plein







## De opdracht

Het sociaal veilig maken van het Luizengevecht moet worden gecreëerd door een brede overgang creëren tussen het Emilius Seghersplein en het park. De ontwikkeling van het wijkgezondheidscentrum wordt een gecontroleerde overgang tussen het plein en park. De aanleg van een straat in het verlengde van de Reinaertstraat tot aan de Groendreef moet een vlotte toegang verschaffen voor veel meer wijkbewoners. Het oprichten van nieuwe gezinswoningen met tuinen en duplexappartementen langs deze nieuwe straat moet zorgen voor meer sociale controle in het park. Bovendien wordt er verwacht plaats te bieden aan een parkeerhaven voor een 60-tal wagens. Het publiek domein moet opnieuw aangepakt worden.

### Grondoppervlakte

F	Parkzone	4.500m <sup>2</sup>
E	Parkingzone noord	2.680m <sup>2</sup>
E	Parkingzone zuid	1.000m <sup>2</sup>
	Plein	3.680m <sup>2</sup>
B1	Wonigen	1.250m <sup>2</sup>
G	Tuinen	1.410m <sup>2</sup>

### Schaal oefening

Ter vergelijking is de omvang van het projectgebied geplaatst op enkele markante stedelijke ruimten en dit om de schaal van het projectgebied beter te kunnen inschatten.



Groenplaats, Antwerpen



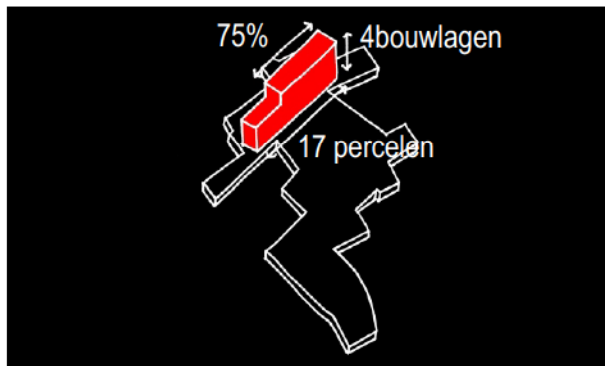
Stadspark, Antwerpen



Historisch centrum, Gent



Albertpark, Gent

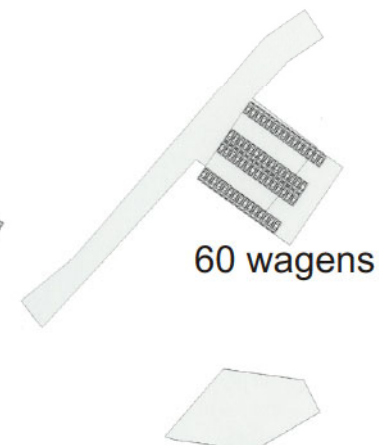
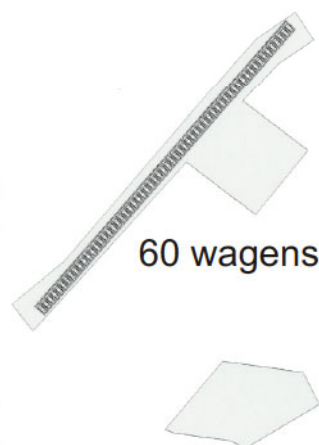
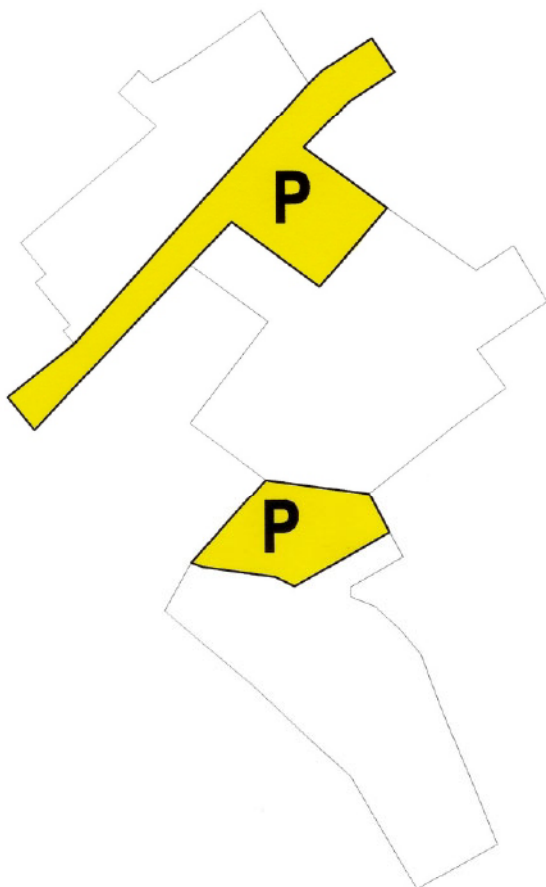


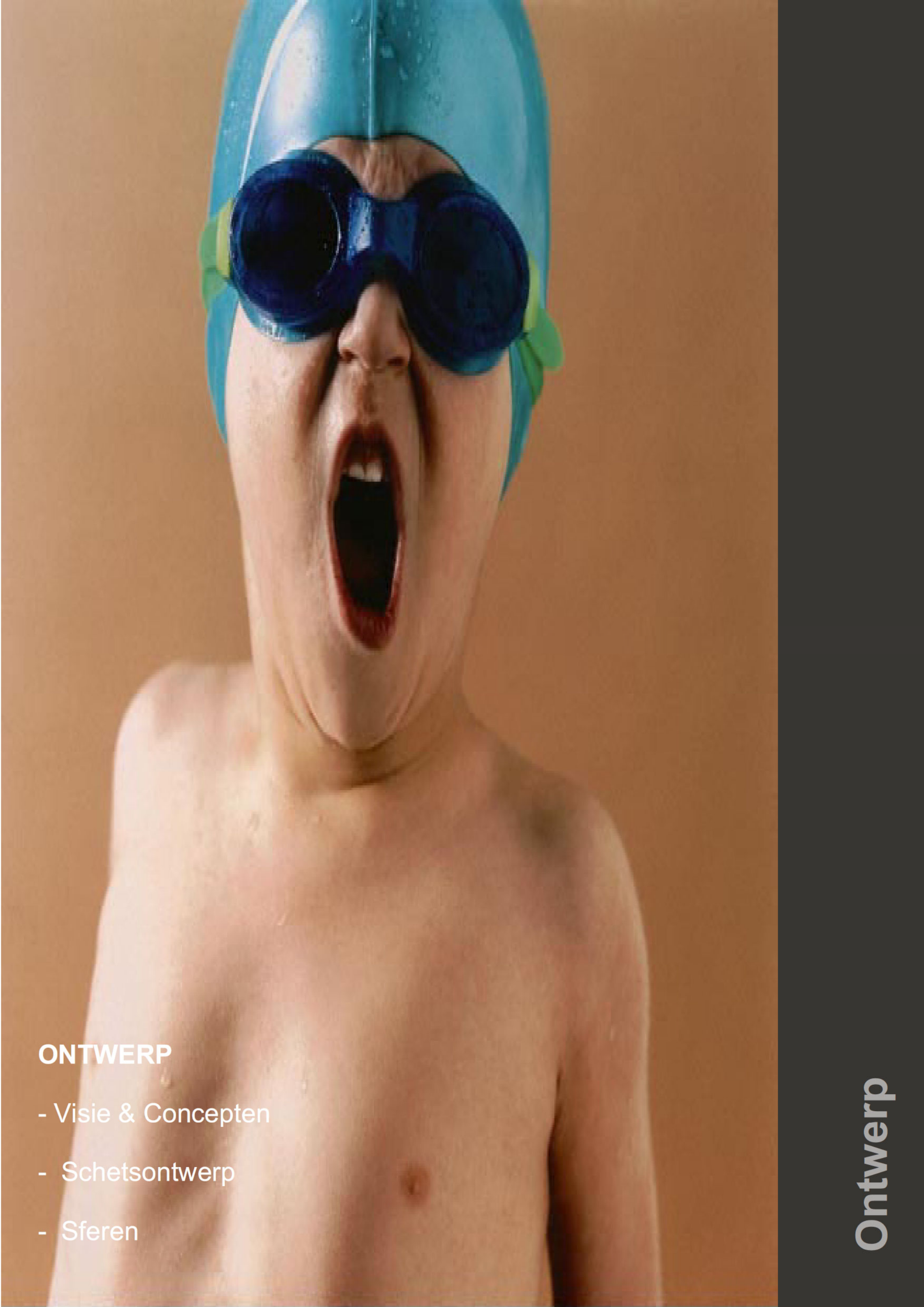
### Woningaanbod

Op de bouwzone B1 kunnen 17 kavels van 5.50m ingeplant worden. Rekening houdend met 75% bebouwing op de vierde bouwlaag is een maximale vloeroppervlakte van 4385m<sup>2</sup> realiseerbaar. Dit betekent dat minstens 17 grondgebonden woningen en nog minstens 23 appartementen aangeboden moeten kunnen worden.

### Parkingaanbod

De vraag naar parkeerplaatsen is groot in het gebied, zeker wanneer enkele bestaande garageboxen onteigend worden en wanneer er een 40-tal bijkomende woningen worden gepland. Het aantal bijkomende parkings voor 60 wagens is vrij hoog en zeker niet in verhouding met het parkgebied. Bijvoorbeeld kunnen 60 wagens naast elkaar over de volledige lengte van de verlengde Reinaertstraat geparkeerd worden.





## ONTWERP

- Visie & Concepten
- Schetsontwerp
- Sferen

## VISIE

### Rol van het gebied

Puls zoekt ontwerpmatig een antwoord op de uitdaging die de opdrachtgever stelt: het inbrengen van zuurstof in de Brugse Poort. Het projectgebied Luizengevecht kan in dit verhaal een krachtige rol spelen.



Het Luizengevecht heeft alle potentie als schakel tussen de structurerende assen op stedelijk niveau (Bevrijdingslaan Coupure) en op buurniveau (connectie Rode Loper). Deze schakelfunctie wordt opgevat en ontwerpmatig oplost als '**passage**'. Opeenvolgende verhardingen banen in het vernieuwde park in verschillende windrichtingen de weg tussen het centrum van de Brugse Poort en het water: van voorzieningen - en winkelcentrum richting kanaal(brug), richting moskee (als publiekstrekker) .... en terug. Deze oost-west gerichte doorwaadbaarheid van het gebied, gekoppeld aan bestaande en nieuwe voorzieningen, is een wenselijke aanvulling op de noordzuid gerichte assen.

Op **buurniveau** is het gebied strategisch en centraal gelegen. Naast '**passage**' is voor het Luizengevecht ook een rol weggelegd als 'onderdeel van het centrum van de Brugse Poort'. Het historisch centrum is stilaan herleid tot as en tot doortocht en kan zowel functioneel als ruimtelijk sterker worden uitgebouwd als '**centrale plek**'. Het Luizengevecht leent zich voor het 'aandikken, vergroten of accentueren' van dit centrum. Het accent verschuift naar **paysage**.

Het functioneel versterken van de plek als 'verblijfsplek' is wenselijk. Dit kan door bv de horeca op het plein aan te moedigen met ruimte voor terrassen (o.a. café De Pijp) en het integreren van de haltes voor openbaar vervoer in het pleinconcept. Ook het park kan als 'verblijfsgebied' beter functioneren door een meer veelzijdig aanbod en diverse sferen die een breder gamma van mensen aanspreken (sport, spel, skaten, wonen, zitten, zonnen, ...).

Ruimtelijk of visueel is het openwerken van het park en een uitgesproken link tussen het park en het plein cruciaal. Een brede park-entree en de keuze voor diepe perspectieven brengen het groen, licht en ruimte van het ontpit bouwblok dichterbij. De wand van het nieuwbouwcomplex is blikvanger in het brede perspectief vanuit het Seghersplein Bevrijdingslaan. Deze nieuwe wand geeft het binnengebied meteen structuur, geeft het (voor het eerst) voorkanten of gevels en stroomlijnt bovendien enkele nieuwe of toekomstige passages. Ook de betonsculptuur suggereert openheid en overgang.

Het Luizengevecht is, op niveau van het **bouwblok**, niet enkel 'publiek' maar krijgt ook **bewoners** door de inplanting van de nieuwbouwwoningen. Het publieke binnengebied zal daardoor plaatselijk graderen naar semi-publieke (twee nieuwe pleinen) of private buitenruimte (terrassen). Het park wordt 'bewoond', krijgt extra potentiële gebruikers en vanuit verschillende ooghoeken wordt sociale controle ingebouwd. Om niet enkel de 'nieuwelingen' maar ook de huidige bewoners optimaal te laten genieten van het vernieuwde park is het wenselijk om in de aanpalende (achter)tuinmuren deuren toe te laten (mits goedkeuring en op initiatief van de bewoners uiteraard).

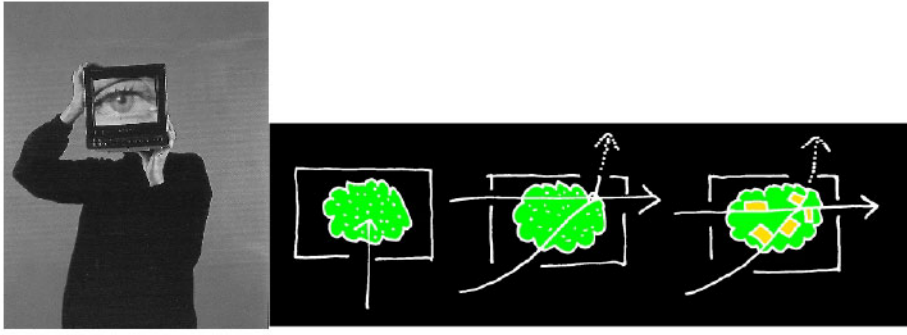
### Nieuwe stedelijkheid

Het projectgebied betreft een gefragmenteerd en geaccidenteerd bouwblok annex plein annex park/binnengebied in het 19<sup>e</sup> eeuwse stedelijk weefsel. Eerder dan het herstellen van het historische patroon van dit weefsel wordt een nieuwe, hedendaagse stedelijke laag toegevoegd. Deze hedendaagse toevoeging is strategisch gekozen en in functie van het actueel stedelijk gebruik, voldoende dynamisch en daarbij richtinggevend voor het ontwikkelen van **toekomstige potenties van het bouwblok**. Het is daarbij niet de bedoeling om bepaalde toekomstmodellen voor het bouwblok op te dringen (deze zijn toch oncontroleerbaar) maar juist om de potenties van het bouwblok aan te boren zonder een hypotheek te leggen op de keuzen van toekomstige generaties. Ook dat is duurzaamheid.

Park en plein zijn, in nauwe relatie tot het bestaand en gepland woonprogramma, bij uitstek te ontwerpen als nieuwe stedelijke plekken die zicht kenmerken door duurzaamheid en flexibiliteit tegenover stedelijk gebruik. Er wordt niet langer gedacht in mono-functionele plekken met een strikte scheiding tussen parking, park, plein, enz... In deze nieuwe stedelijke ruimten zijn diverse functies innig met elkaar verweven. Verschillende gebruikers gebruiken dezelfde plekken met verschillende doeleinden (**medegebruik** van de ruimte) en/of gespreid over de tijd door een (**meervoudig** gebruik van die ruimte). Eén plek kan naargelang het tijdstip dienstdoen als park, parking, voetgangersdoorgang, marktplein, evenementenplein of speelruimte.



## Concepten Publieke Ruimte



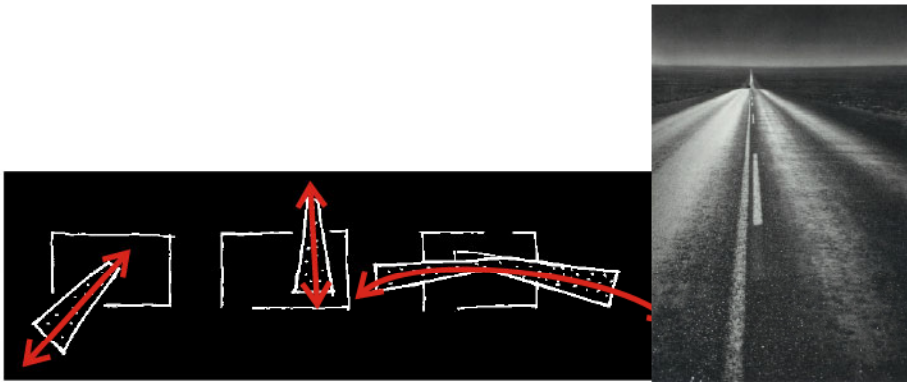
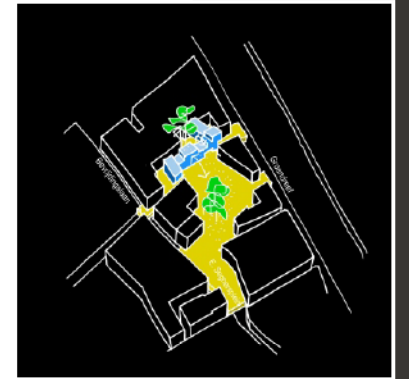
### Park door Passage

Voor de bewoners van de nieuwbouwwoningen ligt de nadruk op 'park' in de zin van 'verblijfsruimte'. Voor de bewoners van de Brugse Poort verschuift het accent naar 'passage'. Ook andere Gentenaren zullen de plek eerder gebruiken als 'passanten' onderweg van de Coupure naar de wijk en vice versa. Sociale controle op het gebouw en op het park door passage is hiervan een belangrijk gevolg.



### Park voor woningen Woningen voor een park

De woningen hebben een duidelijke meerwaarde voor het park als gezicht. Maar ook andersom geeft het park de woningen een onmisbare kwaliteit. 'Wonen aan het park heeft voordelen qua lichtinval, groen decor, uitzichten, ademruimte en beschikbare polyvalente ruimte.



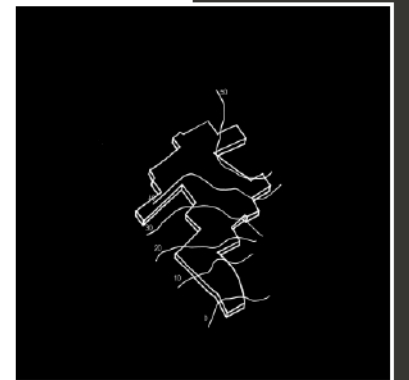
### Park met perspectieven

De verschillende zichtlijnen worden gekoppeld aan de belangrijkste looplijnen van het park. De flaneerstrip versterkt het perspectief kerk - park, en biedt visuele rust t.o.v. De stedelijke drukte van het plein. Door de doortrekking van de evenementenstrip onder het nieuwe gebouw worden publieke ruimte en gebouw vervlochten. De 'Reynaertsstrip' door het bouwblok vormt de visuele verbinding tussen de 2 stedelijke assen de Coupure en de Bevrijdingslaan.



### Park geconfigureerd door reliëf

Het park (en eigenlijk het hele bouwblok) heeft een natuurlijke hellingsgraad aflopend van kanaal naar Seghersplein. Dit oorspronkelijk reliëf is door het huidige artificieel heuvelslandschap zoek. In de vernieuwde parkaanleg wordt deze topografische gelaagdheid opnieuw uitgangspunt en krijgt een symbolische neerslag in de betonsculptuur.



### Hemelwaterinfiltratie

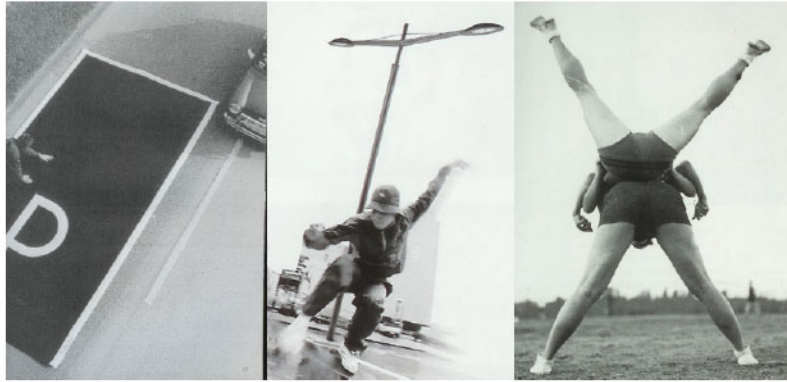
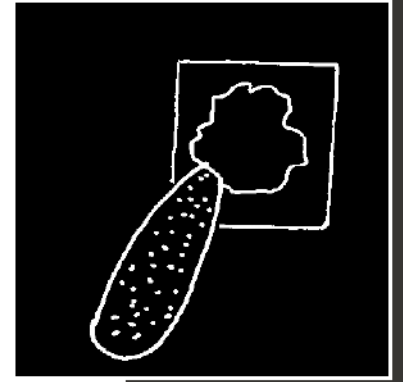
Technisch wordt met permeabele materialen gewerkt daar waar de ruimte verhard is. Het hemelwater van het nieuwbouwproject wordt afgeleid naar infiltratiezones in het groene parkdeel. Een open afvoergeul van hemelwater kan het aflopend reliëf illustreren en beleefbaar maken, is een subtiele koppeling tussen park en plein en is bovendien een speels element voor jonge kinderen.





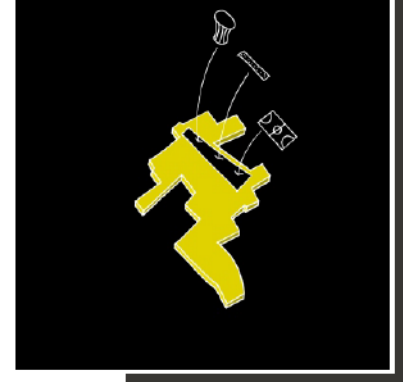
### Seghersplein als tong van het park

Het Segherplein heeft vandaag een belangrijke functie als op- en afstap voor openbaar vervoer. Als de Bevrijdingslaan verder wordt uitgebouwd als regionale stamlijn voor openbaarvervoer ligt voor het plein een toekomst weg als lokaal transferium. Per dag gaat het dan om het komen en gaan van heel wat mensen. Een uitnodigende 'dorpel' tussen plein en park creëert een zachte overgang.



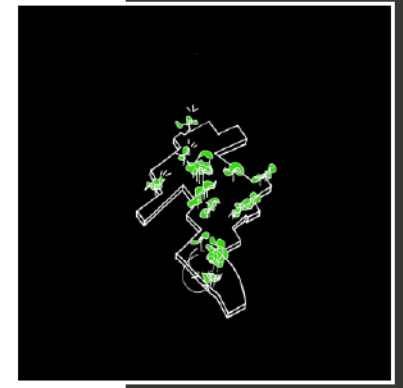
### Park met verweving en meervoudig gebruik in ruimte en tijd

Een evenementenstrip voorziet in parkeren, sport, buurtfeesten, zitruimte,...  
 Een flaneerstrip voorziet in ontmoeting, speelruimte, zitten, passeren,...  
 Een betonnen sculptuur is tegelijkertijd keermuur, achterpoort, parkeervlak, skateramp,...



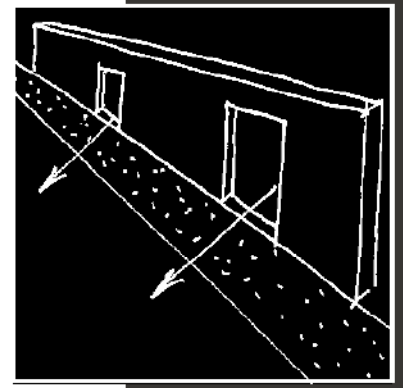
### Optimale integratie bestaande bomen

Om bij aanvang te kunnen starten met een indrukwekkend groenvolume, worden bestaande bomen zoveel mogelijk behouden ter plekke en waar nodig verplaatst naar elders in het park. Dit geeft de plek, ondanks de verjonging in heraanleg, onmiddellijk voldoende maturiteit en impact.



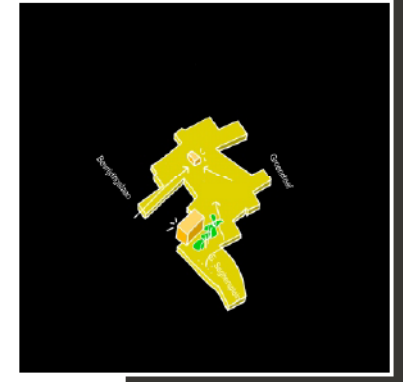
### Koppeling bestaande randbebouwing aan het park

Bewoners van de omliggende panden krijgen de kans om langs de achterzijde van hun woning in de blinde tuinmuren deuren te maken naar het park. Dit brengt het park dichterbij. Het subtiel doorbreken van deze tuinmuren betekent niet enkel een verhoging van het individueel comfort, maar ook extra beweging en activiteit in het omsloten park. Functionaliteit en sociale controle in één klap.



### Buurtvoorzieningen

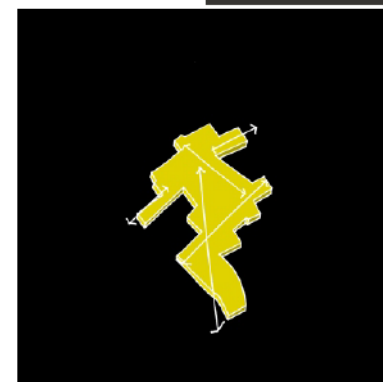
Naast het vernieuwde gezondheidscentrum is ook in het nieuwbouwcomplex een ruimte geknipt voor de inplanting van buurtvoorzieningen. Het bouwvolume naast de onderdoorgang ligt centraal in het bouwblok en heeft een potentiële binding met het achtergelegen plein. Daarom leent de plek zich voor bv een kinderkribbe met speelkoer, seniorenlokaal met petanquebaan, wassalon, ...



## Concepten Inplanting en Transformatie

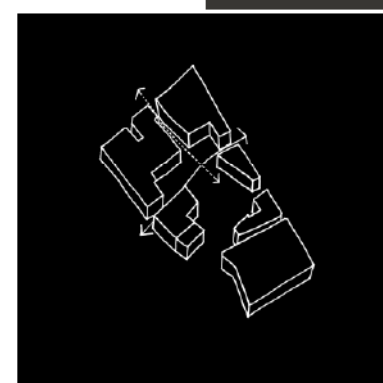
### Optimaliseren van perspectiefwerking

Het voorgestelde volume ligt volledig binnen in het bouwblok. Door een lichte hoekverdraaiing wordt het mogelijk 2 belangrijke gevels te creëren aan de Coupure en aan de Bevrijdingslaan. Bovendien ontstaan interessante semi-publieke ruimte als inkomgebied voor de woningen. De woningen staan niet langer aan een bijkomende straat, maar worden geïntegreerd in het park van het Luizengevecht.



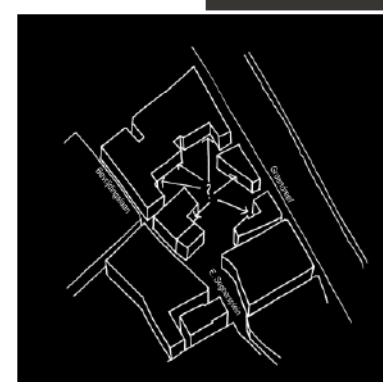
### Toekomstige opportuniteiten

Aanpassingen aan het bouwblok moeten ten allen tijden mogelijk blijven. Zoals vandaag wordt beslist om de Reynaertstraat door te trekken, kan morgen de koop van enkele garageboxen een feit zijn en moet het gebouw kunnen inspelen op nieuwe doorgangen en 'verluchting'.



### Afbouwen van bestaande achterkanten

De twee zijsprongen aan het gebouw maken de aansluiting op de aanpalende percelen en tuinen optimaal. De private tuinen van bestaande en nieuwe woningen zijn gespiegeld en sluiten perfect aan op elkaar zodat er vanuit beide hoeken geen uitkijk is op achterkanten.



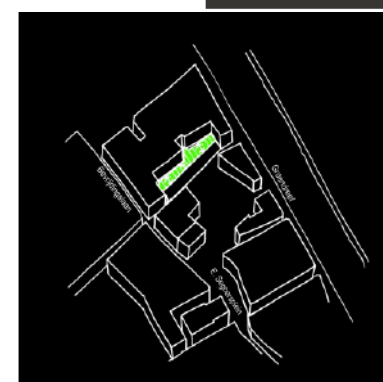
### Optimaliseren van de oriëntatie

De bestaande situatie is niet ideaal. Het bouwen op de voorgestelde strip laat enkel tuinen toe gericht op het noorden. Door een lichte verdraaiing van het hoofdvolume en door de toevoeging van 2 dwarse elementen worden meerdere woningen georiënteerd op de oost-west as. In het park wordt een schaduwplek afgebakend tegenover een in helling geplaatste ligweide.



### Vooropgestelde tuinzone

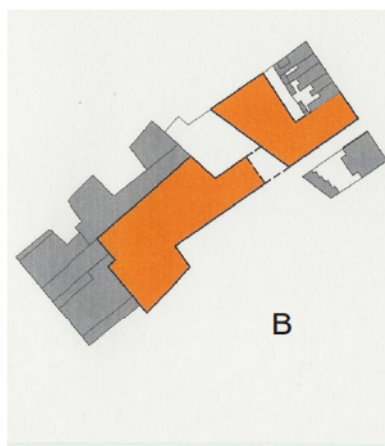
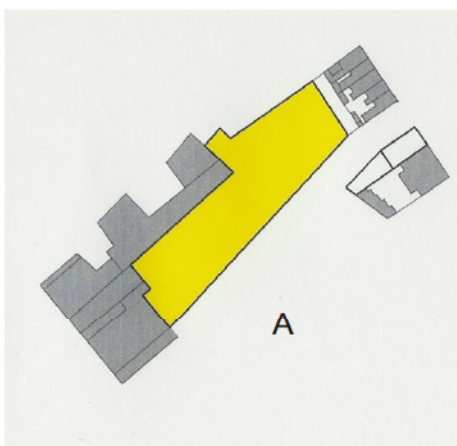
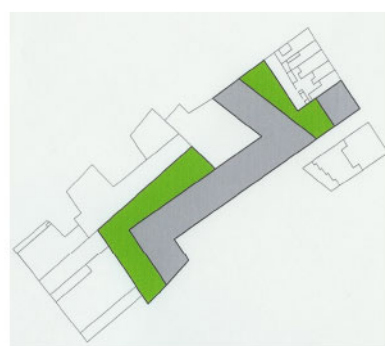
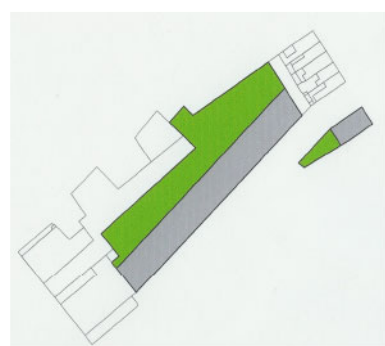
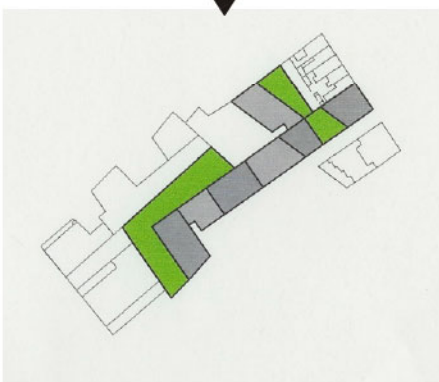
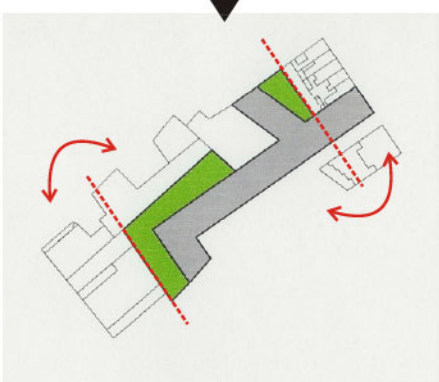
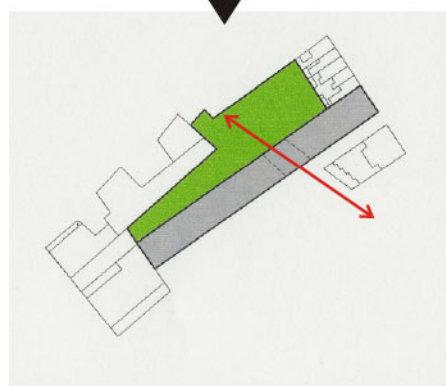
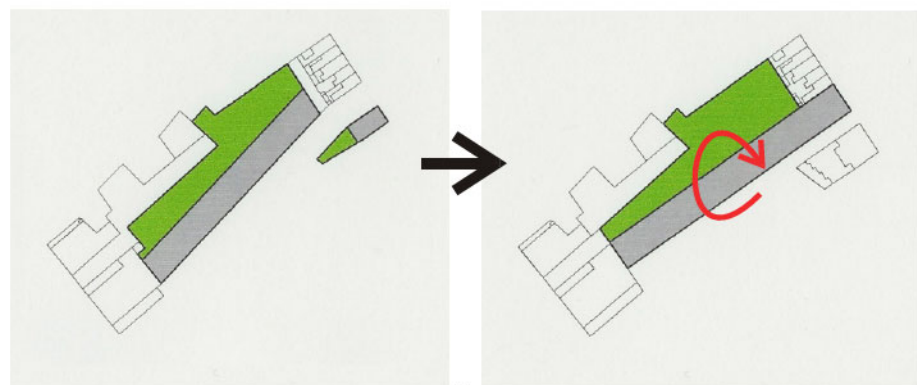
De tuinzone zoals ze in de ontwerpogave is opgetekend, heeft een heel onregelmatig grondplan. Dit geeft aanleiding tot tuinen met grillige en ongelijke vormen. Door de verdraaide inplanting kunnen de woningen gelijke tuinoppervlakten krijgen en worden de twee resterende delen omgevormd tot semi-publieke ruimte.



### Maximalisering van de oppervlakte

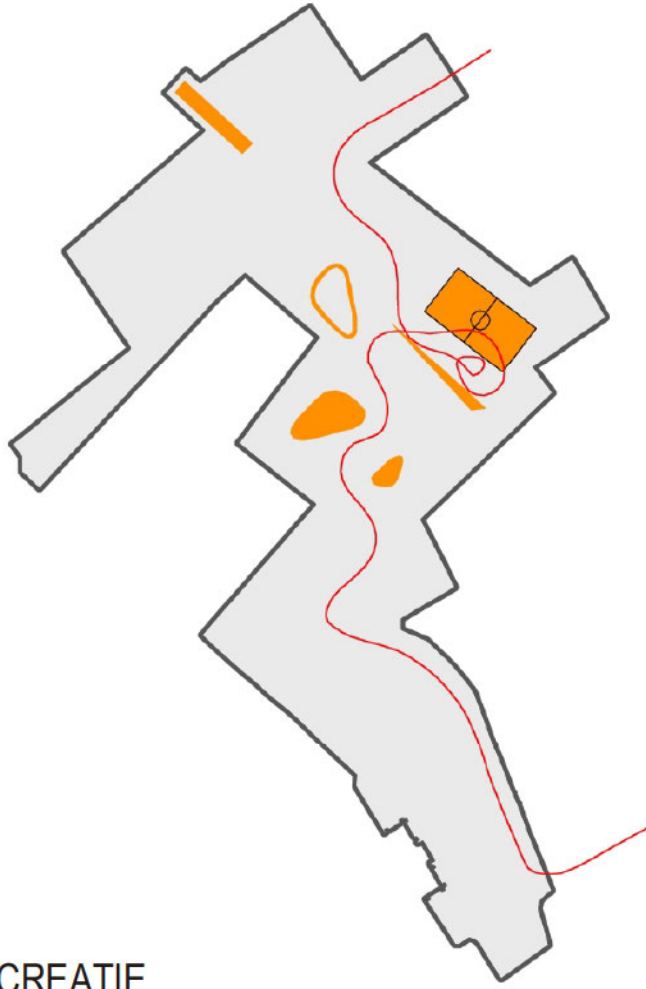
Door een minimale aanpassing van enkele rooilijnen wordt een gunstigere situatie ontwikkeld voor beide stakeholders. De huisvestingmaatschappij kan op nagenoeg dezelfde grondoppervlakte 21,20% meer kavels ontwikkelen. De stad Gent wint in het totaal x% meer publieke ruimte. Een duidelijke win-win situatie.

	A	B	
totale oppervlakte	2.885	2.794	-3,15%
bebouwbare opp.	1.348	1.637	<b>+21,20%</b>
tuinen	1.537	1.157	-18,05%
Publieke ruimte	0	600	

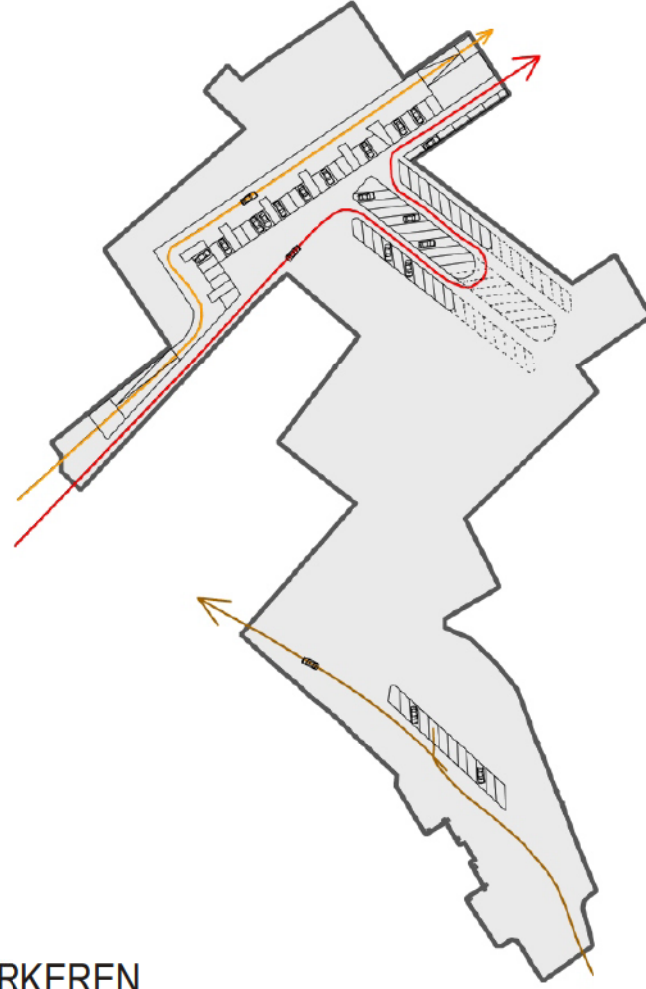




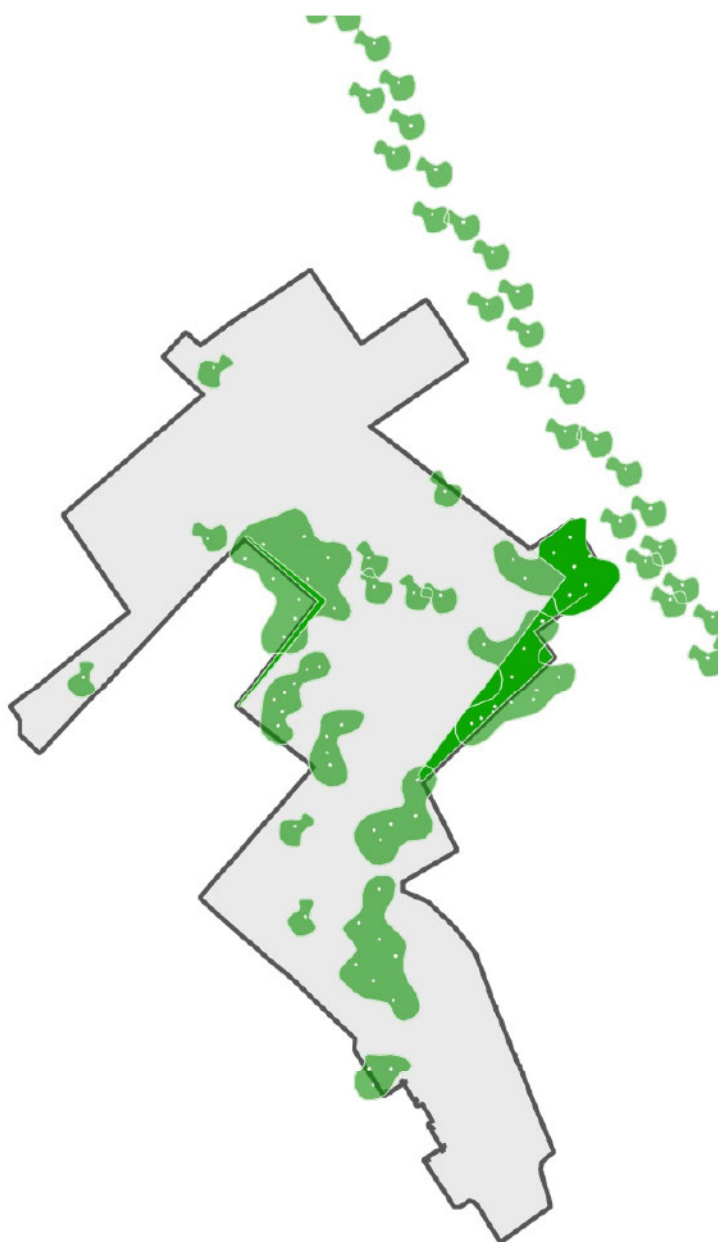
# LAGEN PUBLIEKE RUIMTE



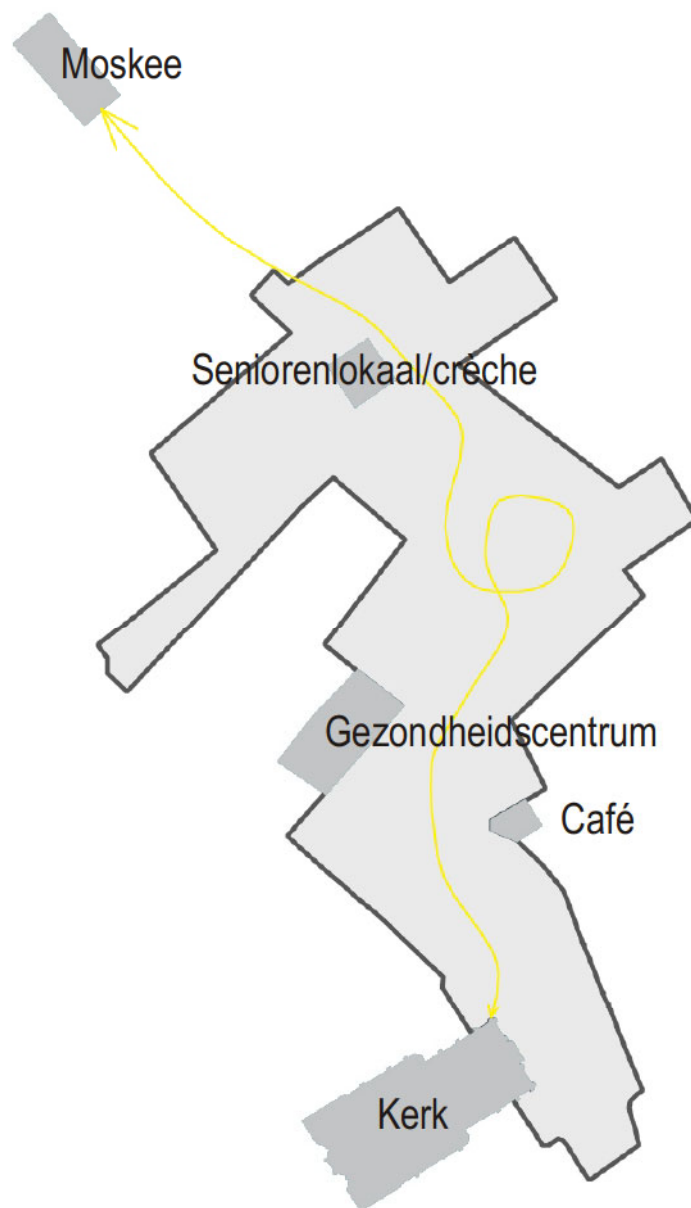
RECREATIE



PARKEREN

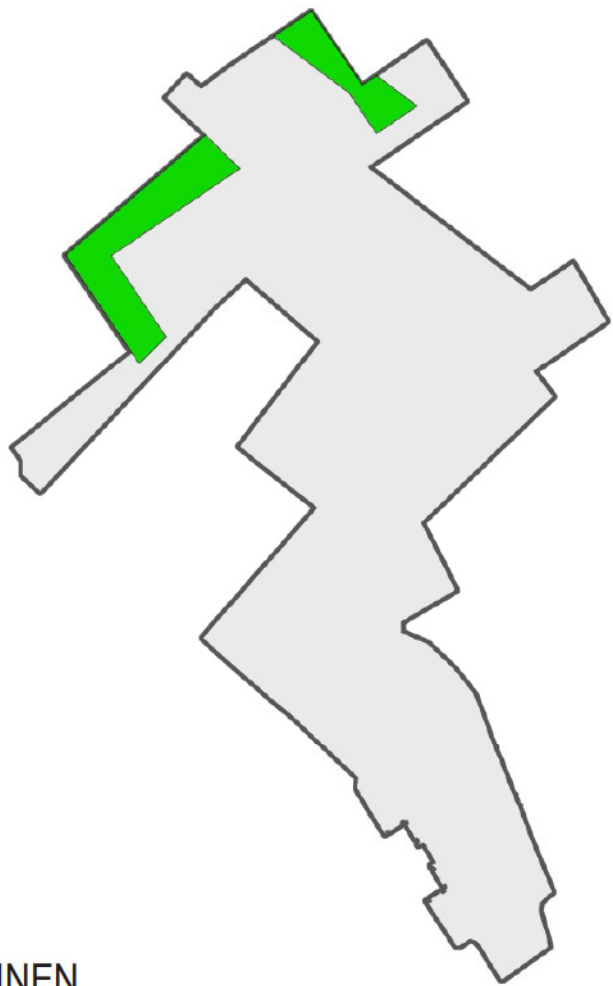


GROEN

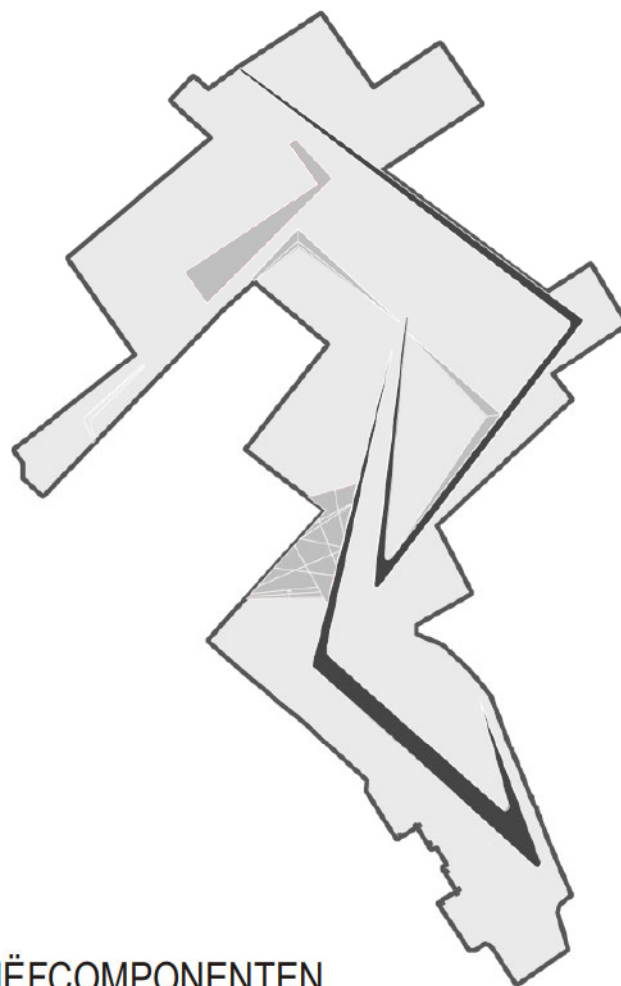


BUURTVOORZIENINGEN

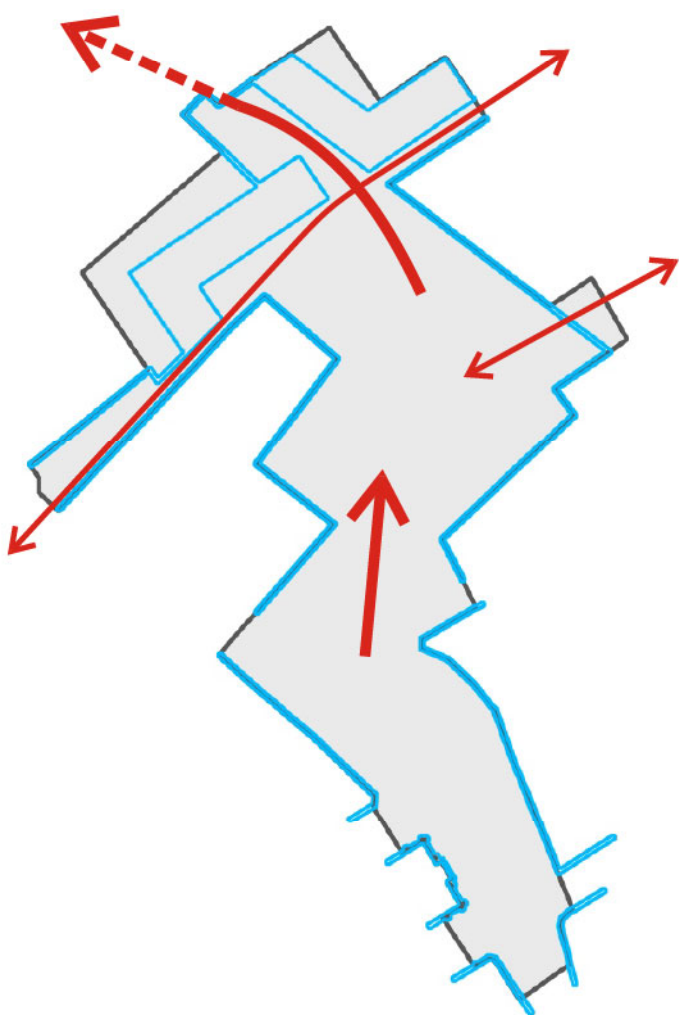




TUINEN



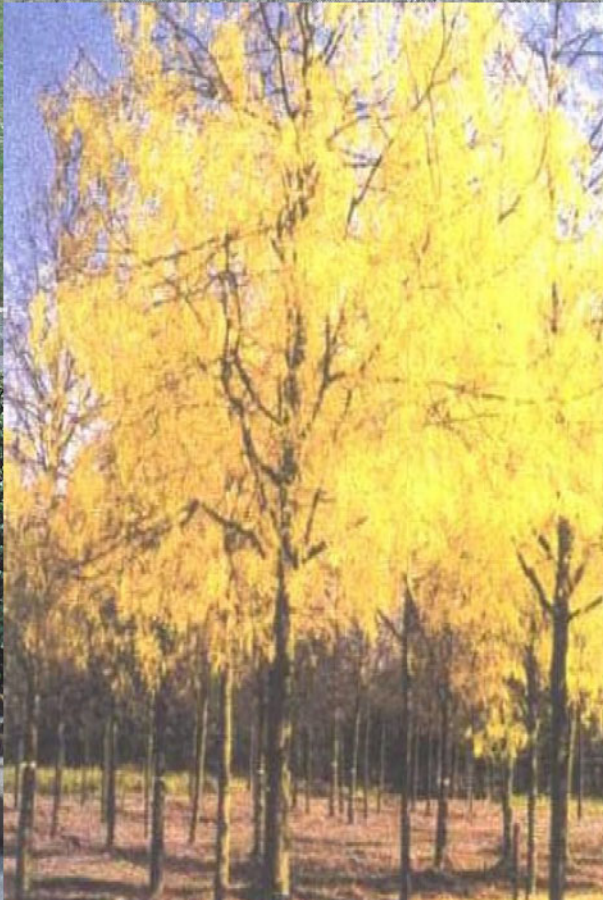
RELIËFCOMPONENTEN

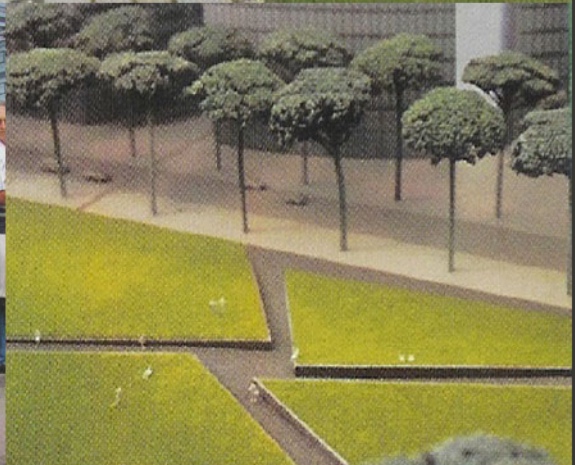


WANDEN



VERLICHTING





## Concept woningen

### UITGANGSPUNT

Het inbouwen van voldoende flexibiliteit en aanpasbaarheid in dit gebouw is essentieel en laat toe een ruimtelijk antwoord te formuleren op nieuwe vormen van (samen)leven. In functie van de gewenste doorstroming en de toekomstige bewoner als onbekende factor is dit een must. Gezinsstructuren en woonwensen zijn in permanente evolutie waardoor, naast een traditionele gezinssamenstelling, evenzeer rekening moet worden gehouden met alleenstaanden, ouderen, jonge samenwonenden, gescheiden ouders met kinderen, niet-westerse gezinnen, personen met een handicap,...

### AANPASBAARHEID en DUURZAAMHEID

Dit concept voorziet door zijn logische en doordachte structuur voldoende mogelijkheden om diverse doelgroepen - met uiteenlopende verwachtingspatronen - kwalitatief te laten wonen, waarbij het woningaanbod en/of de wooneenheden flexibel kunnen worden afgestemd op wijzigende noden en leefgewoonten. Ook geeft dit ontwerp voldoende vrijheidsgraden aan de bouwheer om via een constructieve dialoog met de ontwerpers tot een gewenst aanbod te komen zonder afbreuk te doen aan het concept. Op termijn kan zonder probleem een lift worden toegevoegd, kunnen plateaus verticaal worden verbonden zonder vloerplaten te moeten slopen, en kunnen woonunits in de breedte worden uitgebreid of kan het gebouw herbestemd worden. Door de planindeling en de doordachte structuur wordt dit een duurzaam gebouw. Energievoorziening en (beperking van het) energieverbruik, water(her)verbruik en -zuivering en doeltreffend gebruik van hernieuwbare grondstoffen zijn belangrijke aandachtspunten die in de uitwerking van het ontwerp zeker moeten meegenomen worden.

### SERVING AND SERVED SPACES

Een kern als 'serving space' met een collectie trap, een potentiële liftkoker (nu berging) en een achterliggende zone voor bijvoorbeeld interne trappen, horizontale verbinding tussen 2 units, een extra slaapkamer,... is gekoppeld aan de 'served spaces', de open plateaus van 5,5 x 13 meter.

### DICHTHEID

Binnen het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en gelet op de hoge grondprijzen, heeft dit gebouw de ambitie een groter aantal woningen op eenzelfde oppervlakte aan te bieden. Beperking van het grondgebruik en beperking van de infrastructuur (kost) zijn essentiële aspecten die een weerslag hebben op de kostprijs, leefbaarheid en duurzaamheid van het project. Met dit gebouw wordt de richtlijn voor woningdichtheid voor meergezins-woningen van maximaal 4 verdiepingen (40-80 w/ha) ruimschoots gehaald. Bij de schakeling van de woningen wordt voldoende privacy, voldoende uitzicht en een buitenruimte gegarandeerd. Alle woningen hebben een buitenruimte waarvan 16 met een tuin van gemiddeld 74m<sup>2</sup> en 31 woningen met een terras van minimaal 7m<sup>2</sup>.

### HUID

De gevelopbouw staat in principe los van de draagstructuur, wat ook hier voldoende vrijheid. Dit concept geeft de vrijheid om in overleg met de bouwheer tot de meest kwalitatieve, duurzame én betaalbare architecturale vertaling van de gevel te komen. Een materialisering in baksteen staat voor degelijkheid, makkelijk onderhoud en accentuering van het gesculptuurde gebouw. Een materialisering in plaatmateriaal staat voor modulering, standaardisatie, maakt een seriële compositie mogelijk en geeft de mogelijkheid tot 'vervellen' in de tijd. Een vast gegeven is de geaccentueerde raamkader van vloer tot plafond die ad hoc, maar doordacht deel uitmaakt van de gevel. Een ritmisch maar onverwacht spel van ramen doorbreekt monotonie en verrast voorbijganger en bewoner.

### PARKEREN

Bovenop de vraag van 60 parkeerplaatsen voor de buurt in het park worden 28 individuele parkeerplaatsen ondergronds voorzien. Hypothetisch kan worden aangenomen dat de draagkrachtige grond te laag zit voor een fundering op staal, waardoor het uitgraven van de site en het voorzien van een plaatfundering op -250cm haalbaar wordt. Inrijden gebeurt aan de Vrijheidslaan, ontsluiten via de Groendreef.

RASTER 110 - 110

WANDEN EN TRAPPEN  
550 - 220 - 550

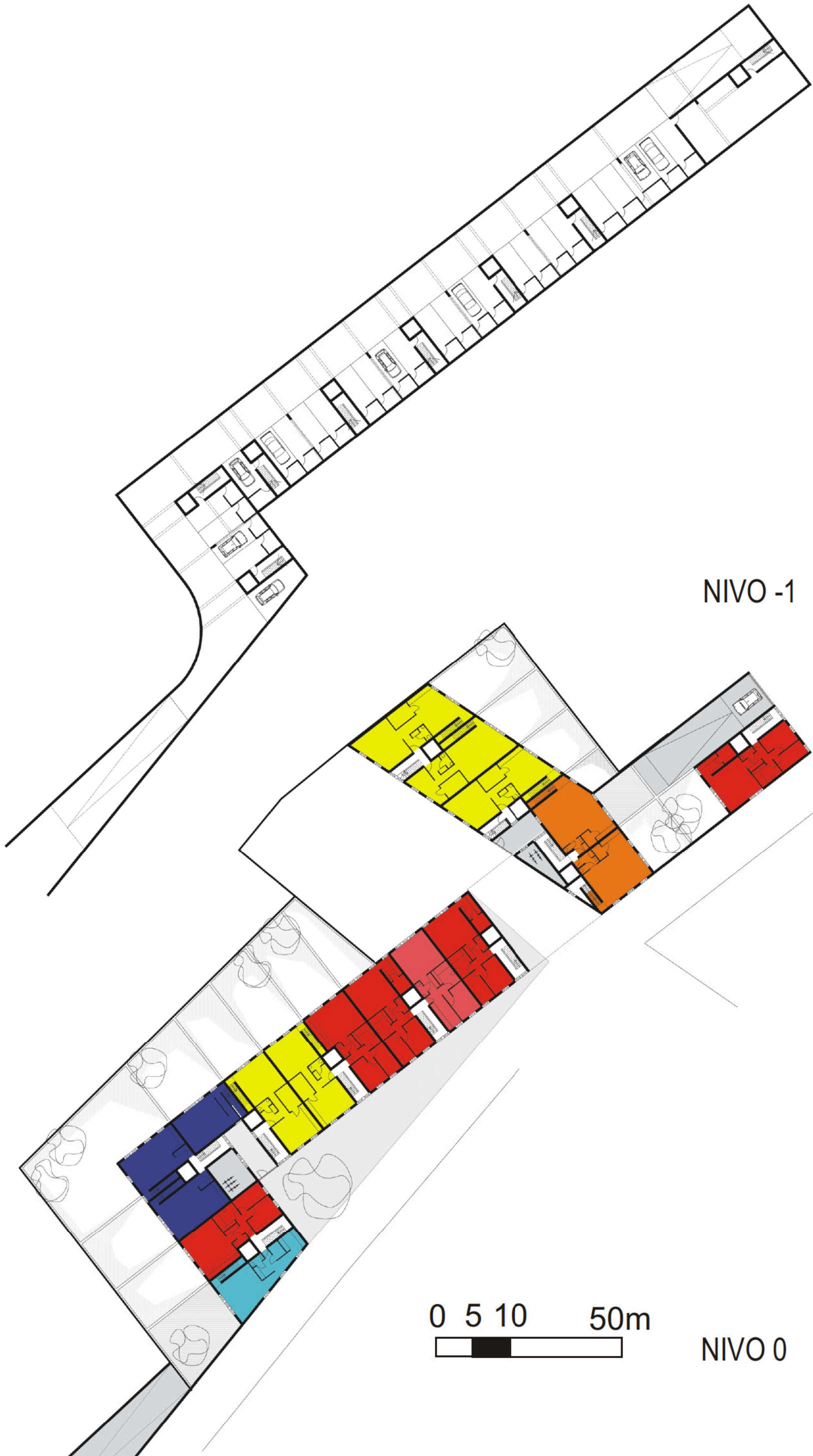
VLOERPLATEN

HUID

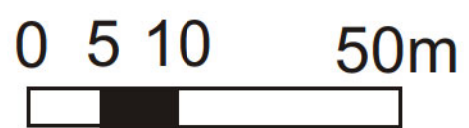
TUINEN EN TERRASSEN

PARKING





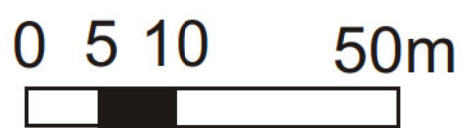
NIVO -1



NIVO 0



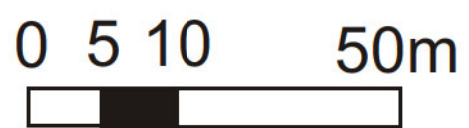
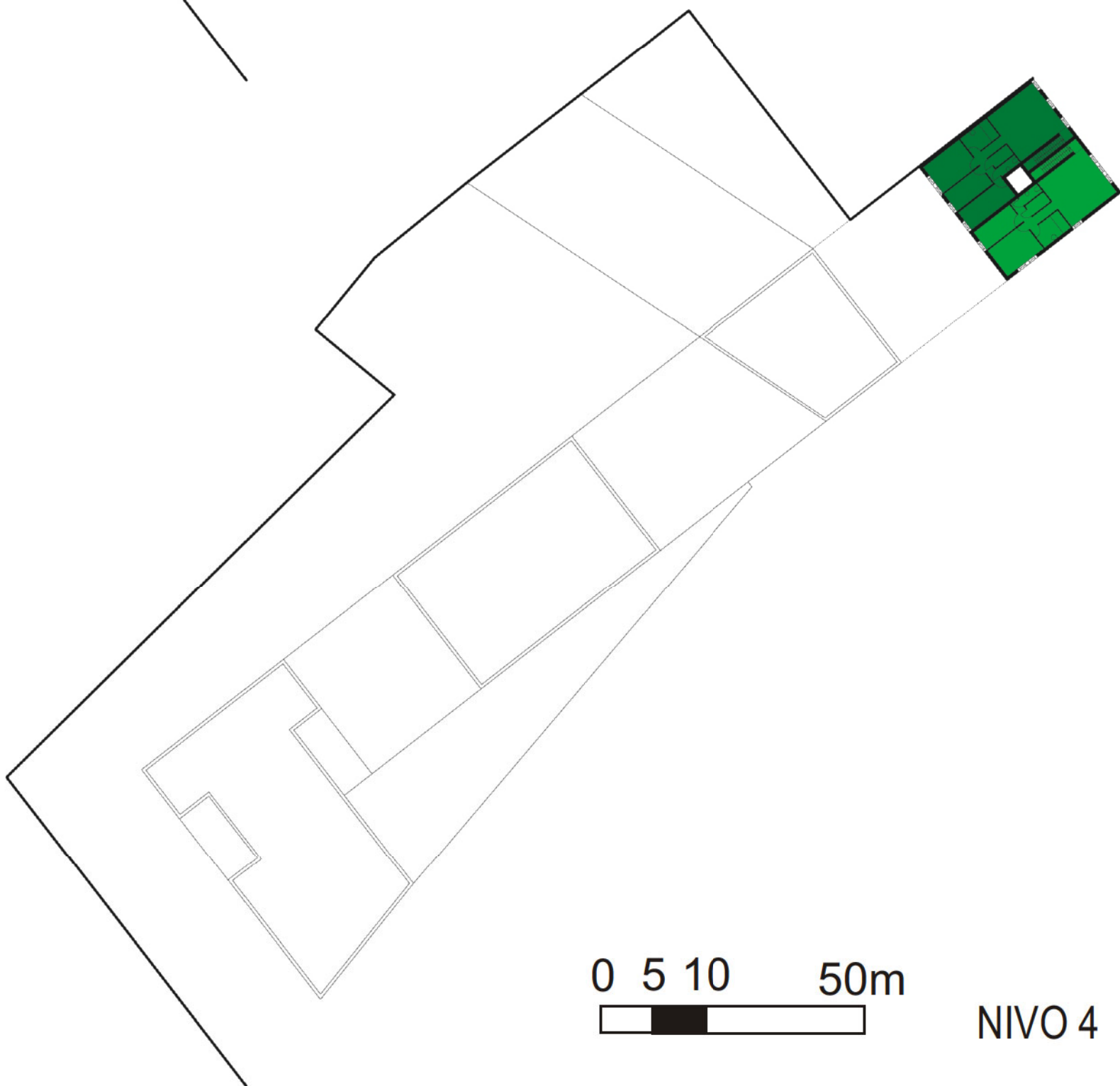
NIVO 1



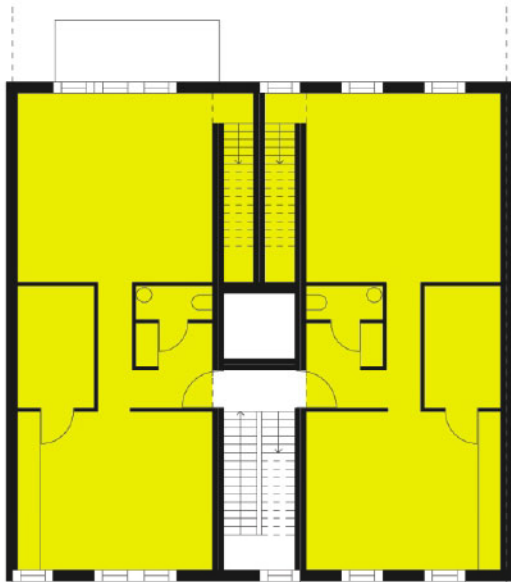
NIVO 2



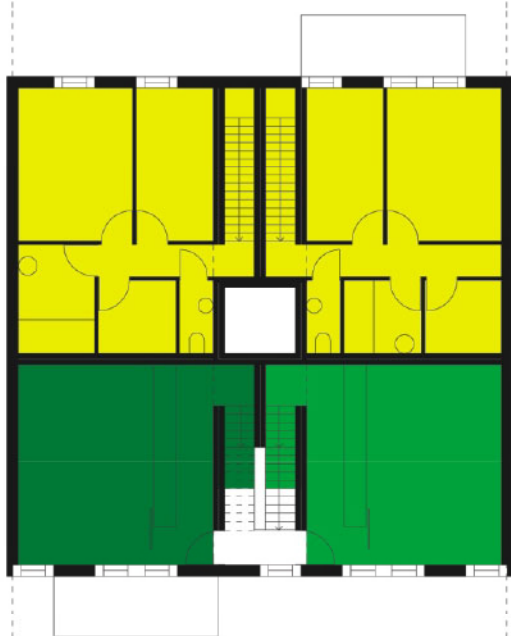
NIVO 3



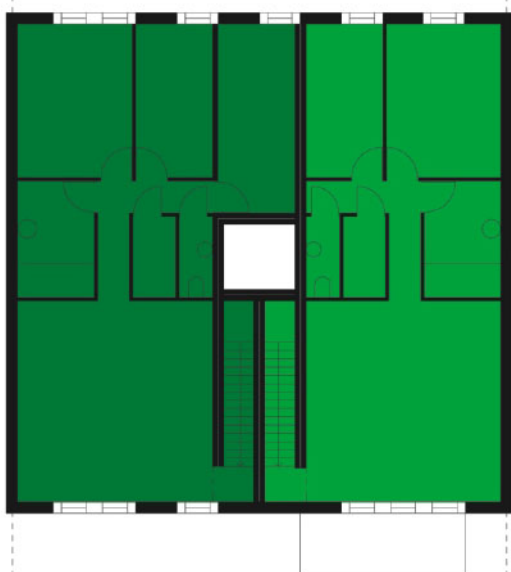
NIVO 4



Nivo 0



Nivo 1



Nivo 2

### SCHAKELING A

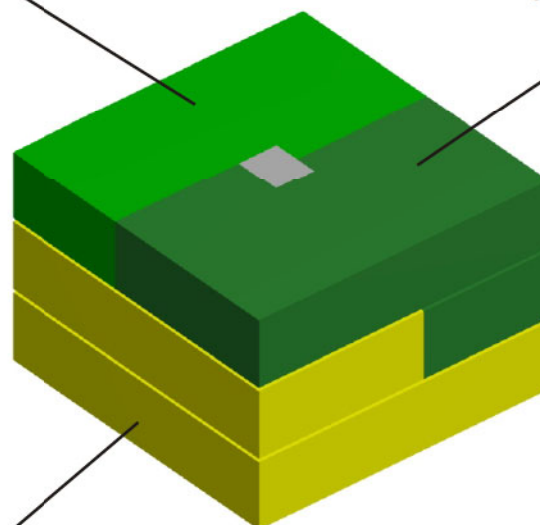
2 duplex woningen worden geschakeld boven elkaar binnen een beukmaat van 550cm. Per gemeenschappelijke traphal worden 4 woningen ontsloten. Er worden 3 types met 2 slaapkamers aangeboden en 1 type met 3 slaapkamers. 2 woningen zijn grondgebonden en hebben een tuin. Gemeenschappelijke bergingen en meetlokalen kunnen voorzien worden in de traphal.



Type 2a 2/3  
2 slaapkamers



Type 2b 3/4  
3 slaapkamers



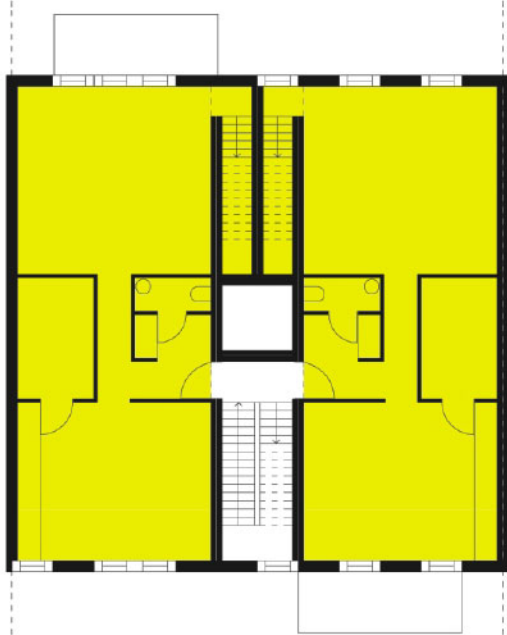
Type 1 2/3  
2 slaapkamers



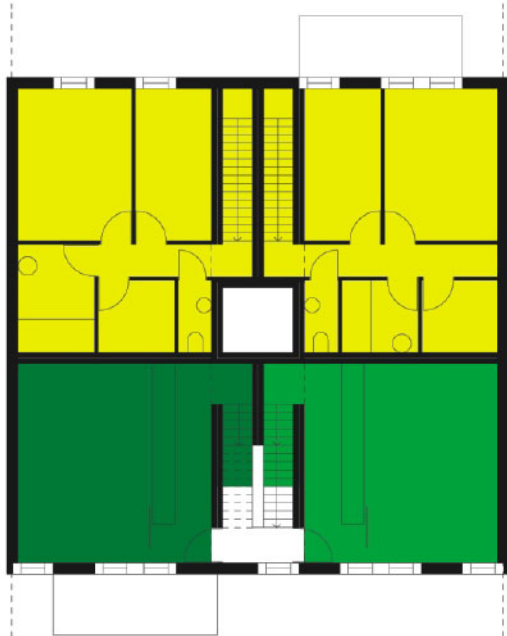




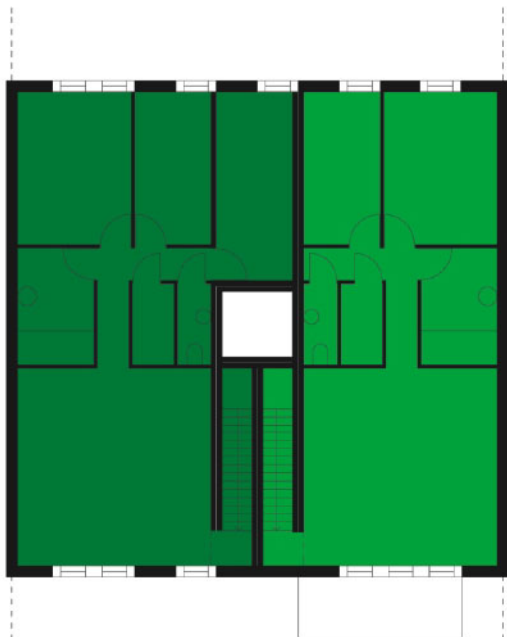
Nivo 0



Nivo 1



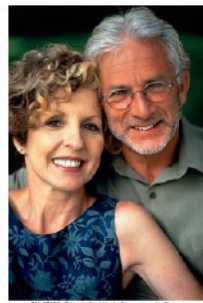
Nivo 2



Nivo 3

## SCHAKELING B

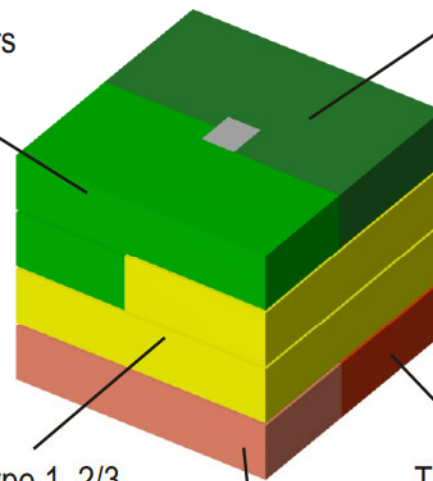
2 duplex woningen worden geschakeld boven elkaar bovenop een gelijkvloerse woning met tuin. Per gemeenschappelijke traphal worden 6 woningen ontsloten. Er worden 4 types met 2 slaapkamers aangeboden, 1 type met 3 slaapkamers en 1 type met 1 slaapkamer. Gemeenschappelijke bergingen en meetlokalen kunnen voorzien worden in de traphal.



Type 2a 2/3  
2 slaapkamers



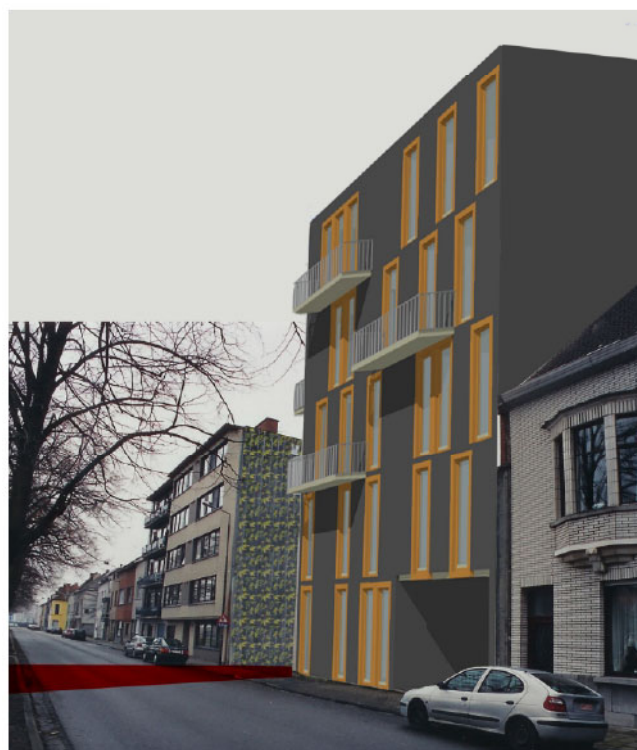
Type 2b 3/4  
3 slaapkamers



Type 1 2/3  
2 slaapkamers

Type 3 2/3  
2 slaapkamers

Type 3a 1/2  
1 slaapkamer



# Fasering en aanpasbaarheid programma

<b>1</b>	<b>Bebouwde grondoppervlakte</b>	<b>2964</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>2</b>	<b>Tuinen</b>		
2.1	Oppervlakte privé_tuinen	1181	m <sup>2</sup>
2.2	Aantal privé_tuinen	16	st
2.3	Gemiddelde tuinoppervlakte	73,81	m <sup>2</sup>
<b>3</b>	<b>Vloeroppervlakten</b>		
3.1	nivo 0	1514	m <sup>2</sup>
3.2	nivo 1	1702	m <sup>2</sup>
3.3	nivo 2	1702	m <sup>2</sup>
3.4	nivo 3	977	m <sup>2</sup>
3.5	nivo 4	182	m <sup>2</sup>
	<b>Totaal vloeroppervlakte</b>	<b>6077</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>4</b>	<b>Parking</b>		
	Aantal plaatsen	27	st
	Oppervlakte	1747	m <sup>2</sup>
	Aantal plaatsen per woning	0,56	

<b>5</b>	<b>Aantal woningen</b>					
<b>5.1</b>	<b>Voorgestelde programma</b>					
		<i>gem. opp</i>	<i>slaapkamers</i>	<i>aantal</i>		
type 1	donker rood	75	m <sup>2</sup> 2	st 11	st	
type 2	licht rood	67	m <sup>2</sup> 1	st 3	st	
type 3	geel	110	m <sup>2</sup> 2	st 11	st	
type 4	donker groen	115	m <sup>2</sup> 3	st 6	st	
type 5	licht groen	99	m <sup>2</sup> 2	st 5	st	
type 6	donker blauw	93	m <sup>2</sup> 2	st 5	st	
type 7	licht blauw	117	m <sup>2</sup> 3	st 2	st	
type 8	oranje	119	m <sup>2</sup> 3 à 4	st 3	st	
type 9	paars	130	m <sup>2</sup> 4	st 1	st	
type 10	olijfgroen	122	m <sup>2</sup> 3	st 1	st	
	<b>Totaal</b>			<b>48</b>	<b>st</b>	

<b>5.2</b>	<b>Maximale programma</b>					
		<i>gem. opp</i>	<i>slaapkamers</i>	<i>aantal</i>		
type 1	donker rood	75	m <sup>2</sup> 2	st 42	st	
type 2	licht rood	67	m <sup>2</sup> 1	st 3	st	
type 3	donker blauw	93	m <sup>2</sup> 2	st 5	st	
type 4	licht blauw	117	m <sup>2</sup> 3	st 2	st	
type 5	oranje	119	m <sup>2</sup> 3 à 4	st 3	st	
type 6	paars	130	m <sup>2</sup> 4	st 1	st	
type 7	olijfgroen	122	m <sup>2</sup> 3	st 1	st	
	<b>Totaal</b>			<b>57</b>	<b>st</b>	

<b>5.3</b>	<b>Minimale programma</b>					
			<i>slaapkamers</i>	<i>aantal</i>		
type 1	donker rood	75	2	st 7	st	
type 2	dubbel rood (2 volledige nivo's)	150	3 à 4	st 20	st	
type 3	donker blauw	93	2	st 5	st	
type 4	licht blauw	117	3	st 2	st	
type 5	oranje	119	3 à 4	st 3	st	
type 6	paars	130	4	st 1	st	
type 7	olijfgroen	122	3	st 1	st	
	<b>Totaal</b>			<b>39</b>	<b>st</b>	

