

NEDER-OVER-HEEMBEEK

PROJECT A: PIETER EN PAUWEL

B.

MULTIFUNCTIONEEL PROJECT MET EEN GEMEENSCHAPSCENTRUM, EEN BIBLIOTHEEKUITLEENPUNT, EEN
LOKAAL DIENSTENCENTRUM, EEN DAGVERZORGINGSCENTRUM EN WONINGEN

PROBLEEMSTELLING 1. DE AARD VAN DE HOOFDFUNCTIES IN COMBINATIE MET DE GEVRAAGDE DENSITEIT LEIDT TOT :

- STAPELING
- OPSPLITSING IN DE HOOGTE

ANALYSE OPDRACHT in CIJFERS

Terreinoppervlakte = 4942m²

Gevraagd publieke programma = 2150m²

=> V/T= 1,8

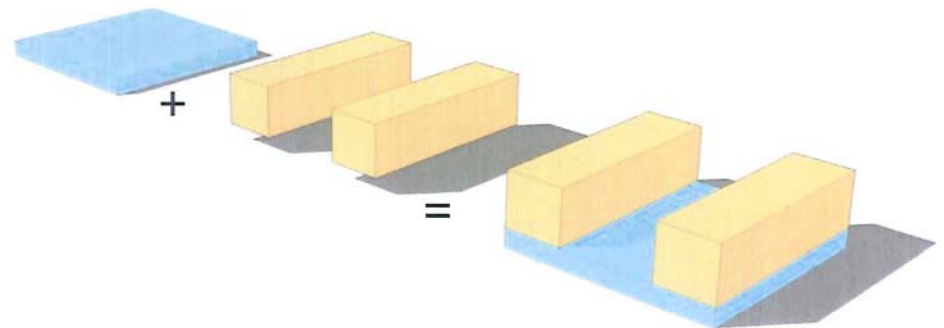
Gevraagde woonfunctie = 8000-1350m² = 6650m²

In het **GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN** is het perceel 'Pieter en Pauwel' opgedeeld in 2 delen :

- « woongebied met residentiële karakter » in het noorden (A)
- « gebied van collectief belang of openbare diensten » in het zuiden (B)



Uitbreuk uit het gewestelijk bestemmingsplan www.pras.irisnet.be



Stapeling publieke functies (cyaan) en wonen (geel)

- Het programma vraagt expliciet de publieke functies op het **GELIJKVLOERS** te voorzien. Ook de aard van de functies leidt hiertoe.
- De gevraagde densiteit is van die aard dat **STAPELING** onvermijdelijk en evident is.
- Energiezuinig bouwen is vandaag één van de voornaamste principes van duurzaamheid en **COMPACTHEID** is daarvan een evident gevolg.

De woningen worden dan ook over het hele terrein (A+B) **bovenop** de publieke functie voorzien. Hierin wijkt het ontwerp af van het Gewestelijk Bestemmingsplan. Beide functies worden dus over beide deelgebieden ingeplant. De ontsluiting van de woningen en de interne passage en semi-private tuin van die woningen zijn wel op het deel A (« woongebied ») gesitueerd. De publieke doorgang naar kerkhof en scholen en de toegangen tot de publieke functies zijn gesitueerd op deel B (« collectief belang ») van de site, waardoor hier de overeenstemming met het gewestplan wél wordt gerespecteerd.

HET PROGRAMMA bestaat uit zeer verschillende functies, globaal te groeperen als volgt:

- een **CLUSTER** van 2x2 **PUBLIEKE FUNCTIES** (GC & BIB, LDC & DVC)
- **WONINGEN**

Deze hebben elk hun eigen **specifieke vereisten** aangaande inplanting, gerichtheid, aantakking, uitstraling en herkenbaarheid, toegankelijkheid, ...

INPLANTING

Door de aard van de 4 **publieke functies** is een gelijkvloerse inplanting voor zowel de toegankelijkheid als het uitnodigend karakter en de laagdrempeligheid voor het multifunctioneel centrum een troef. De **woningen** daarentegen hebben in deze dense context, in combinatie met de oriëntatie (zuidwesten aan de straatkant) baat bij een situering op de verdiepingen.

GERICHTHEID

Het multifunctioneel **P&P-centrum** sluit best aan bij de andere socioculturele en commerciële functies in de gemeente, de **woningen** eerder bij het woonweefsel. (zie ook verder)

AANTAKKING

De toegankelijkheid en de zichtbaarheid van het **P&P-centrum** hebben baat bij een gerichtheid naar het Peter Benoîtplein, terwijl de **woningen** eerder bij het rustiger deel van de gemeente aansluiting wensen.

UITSTRALING en HERKENBAARHEID

Het **P&P-centrum** heeft een sterke uitstraling, herkenbaarheid nodig, en wil opvallen, eruitspringen, ... Daarbij is het belangrijk dat het als één « organisme » herkenbaar is, om de impact te versterken, om verbrokkeling (veelheid aan functies) tegen te gaan.

De **woningen** willen zich eerder aansluiten bij het bestaande weefsel op een contextuele, een onopvallende manier.

TOEGANKELIJKHEID

De toegankelijkheid tot het P&P-centrum moet laagdrempelig, uitnodigend, evident en opvallend zijn. Bij het publiek centrum wordt de straat naar binnenin het complex getrokken, waardoor de grens met de straat vervaagt.

De toegang tot de woningen is eerder intiem, aangenaam en geleidelijk van publiek naar privaat (eerst een semi-privétuin, dan pas de traphallen), waardoor ruimte ontstaat voor informele contacten, en overgangstijd (onthaasten bij het thuiskomen-opladen bij het « naar de wereld » gaan).

CONCEPT 1 : INPLANTING EN AANTAKKING IN FUNCTIE VAN DE BESTEMMINGEN IN DE OMGEVING

In de Frans Vekemansstraat is de voornaamste socio-culturele en commerciële infrastructuur van Neder-Over-Heembeek gevestigd. Deze functies zijn eerder wijkoverstijgend. Het kerkplein of Peter Benoîtplein wordt aangelegd tussen de kerk en de F.Vekemansstraat.

De open ruimte achter de kerk is momenteel een parking met bomen en een frituur: het is wenselijk om op lange termijn ook deze ruimte een stedelijke herbestemming te geven. Gezien deze ruimte omzoomd is of zal worden door voornamelijk woonfuncties (incl. De residentie De Wilde Rozen in een park van 2ha) en aanverwante handelsfuncties lijkt een pleinpark of park dat aansluit bij de buurt- en woonfuncties adequaat.

Het publiek gedeelte van het P&P-project zal voor zijn voornaamste ontsluiting aantakken op het Peter Benoîtplein, vòr de kerk en de Vekemansstraat. Het woongedeelte daarentegen richt zich naar en wordt ontsloten vanuit de eerder groene en rustige ruimte achter de kerk.



- Socio-culturele / commerciële functies: buurtoverstijgend (handelscentrum Peter Benoîtplein)
- niveau van de buurt: wonen + wijkwinkels

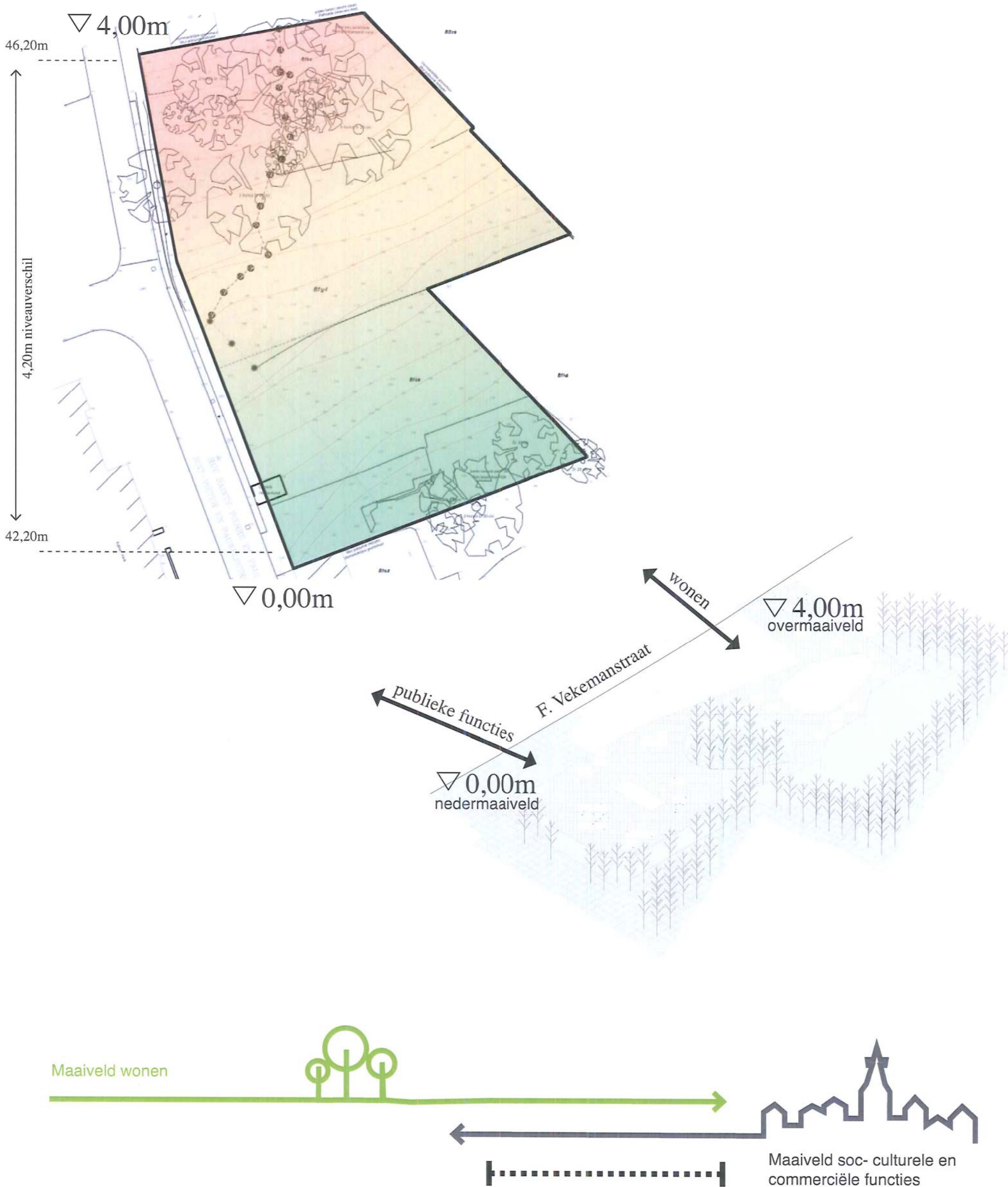


CONCEPT 2 : DUBBEL MAAIVELD ALS OPLOSSING VOOR DENSITEIT EN UITEENLOPENDE FUNCTIONALITEIT.

Aan de Sint Pieter- en Pauwelsstraat is er een belangrijk niveauverschil tussen de eigendomsgrenzen van de 2 aangrenzende percelen. Uit de hoogtelijnenplannen blijkt dat de zuidelijke grens aan de kerk $\pm 4.00\text{m}$ lager ligt dan de noordelijke grens.

Deze hoedanigheid nodigt uit om de 2 voornaamste functies in de hoogte uit mekaar te trekken en met 2 op elkaar gestapelde « maaivelden » te werken. We zullen ze in hetgeen volgt, naar analogie met Neder-Over-Heembeek « Nedermaaiveld » en « Overmaaiveld » noemen. Het « Nedermaaiveld » op 0.00m aan de zuidkant van het terrein sluit dan aan op het lage niveau en het Peter Benoîtplein. Daar openen zich de publieke functies. Ook takt hier de publieke doorgang naar de achterliggende steeg aan voor voetgangers en fietsers (naar scholen en kerkhof).

Het « Overmaaiveld » op $\pm 4.10\text{m}$ is het aanzetniveau voor de woningen, waarop zich de centrale tuin van het woonproject situeert, evenals de semi-private doorgang die de verschillende ontsluitingskokers verbindt.



PROBLEEMSTELLING 2 :

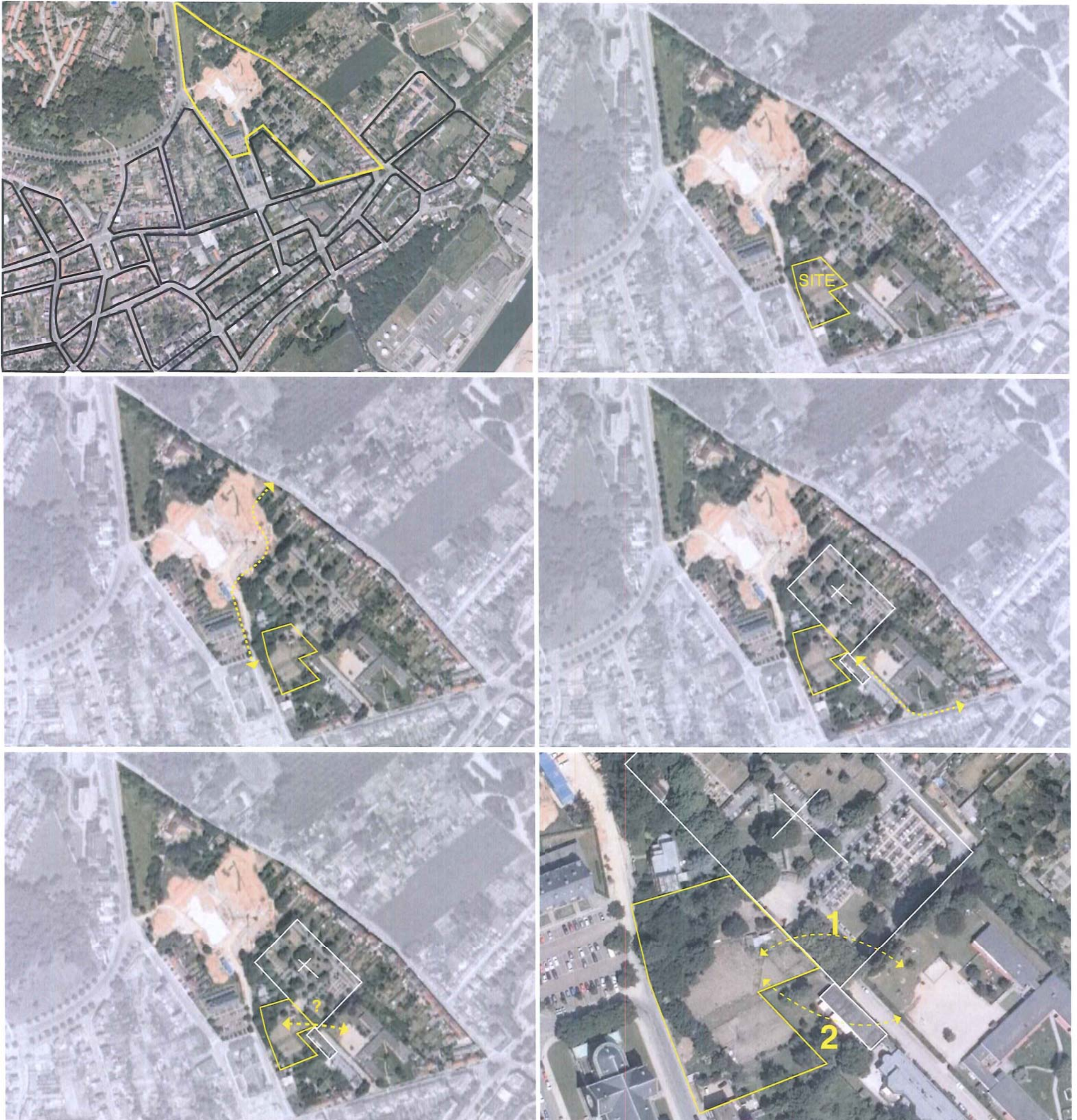
- EEN DIEP BOUWBLOK MET EEN PUBLIEKE FUNCTIE BINNENIN,
- EEN VERBINDING VOOR DE ZWAKKE WEGGEBRUIKERS,
- EEN OPTIMALE ONTSLUITING/ZICHTBAARHEID VOOR ZO VEEL MOGELIJK PUBLIEKE FUNCTIES.

EEN DIEP BOUWBLOK MET EEN PUBLIEKE FUNCTIE BINNENIN

Een klassiek stedelijk fenomeen van « té » grote en diepe bouwblokken is ook hier herkenbaar. Deze geven na het verdwijnen van meestal industriële complexen plaats voor inbreiding, waarbij een bijkomende toegankelijkheid, doorwaadbaarheid, ... noodzakelijk wordt.

Het Begijnenbosdalwandelpad (cfr. De Groene wandeling, uitgegeven door het Gemeenschapscentrum Heembeek-Mutsaard) doorsnijdt het immense bouwblok ten noorden van de site voor het P&P-project, zij het enkel tijdens de openingsuren van de Residentie De Wilde Rozen, en enkel voor voetgangers en fietsers.

Een tweede insteek is de doodlopende « kerkhofdreef » die toegang geeft/zal geven tot het kerkhof en de achterliggende school, en dit zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor zwakke weggebruikers.



EEN VERBINDING VOOR DE ZWAKKE WEGGEBRUIKERS = een OPTIMALE ONTSLUITING/ZICHTBAARHEID voor zo veel mogelijk PUBLIEKE FUNCTIES

Er wordt in het programma specifiek gevraagd naar een verbinding over het terrein voor zwakke weggebruikers, niet alleen naar de achterliggende school en het kerkhof, maar ook voor een optimalere ontsluiting van de site, omwille van de veelheid aan functies die elk baat hebben, zij het ieder op een specifieke manier, bij een **zichtlocatie** op het publiek domein.

Doorheen het terrein zal de publieke passage aan de **zuidelijke meest publieke kant** van het perceel ingeplant worden, en **opgeladen** met de daartoe gekozen publieke functies.

MAAR...

Er zijn echter **obstakels** voor deze passage. Momenteel overlappen de grenzen van de kribbe en het kerkhof mekaar ter hoogte van de zuidoostelijke hoek van het bouwperceel. Dit wil zeggen dat de verbinding tussen een passage op het bouwperceel en de kerkhofdreef :

- òf door het kerkhof zal gaan,
- òf slechts kan na vervanging van een deel van de kribbe

Dit is een beslissing die niet binnen de bevoegdheid van een architectenbureau ligt, en die overleg vraagt met de bouwheer en de bevoegde instanties. In deze fase en binnen de timing van een architectuurwedstrijd is het niet mogelijk hierover bindende adviezen te genereren.

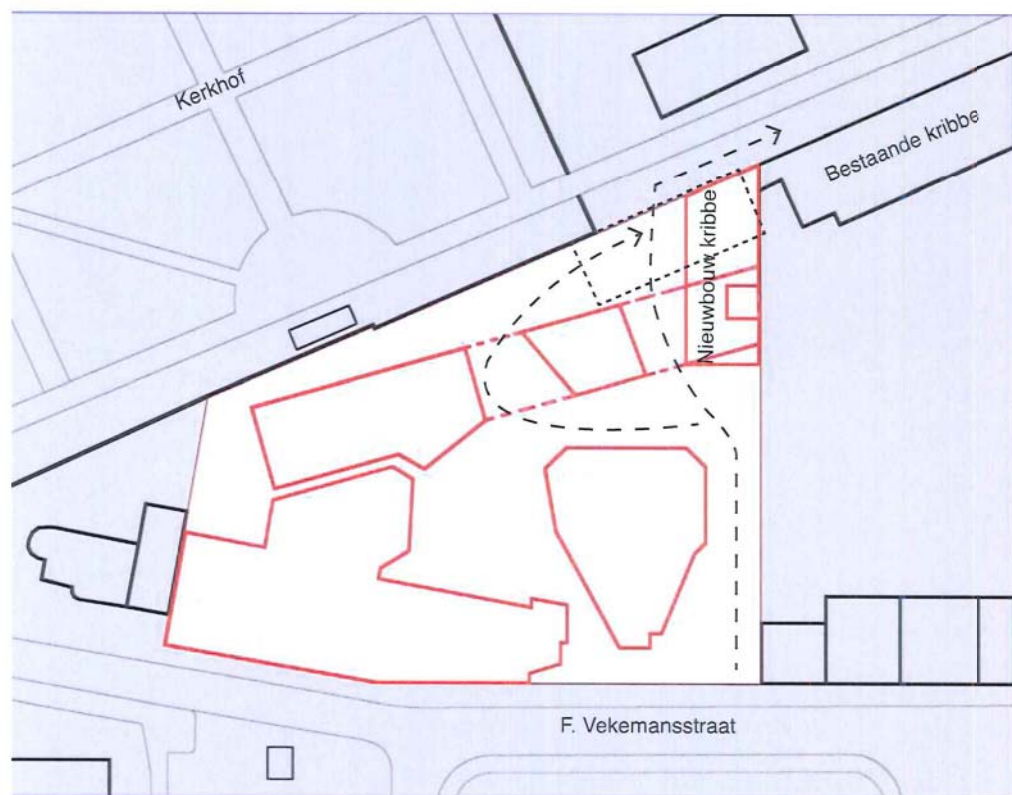
Onze voorkeur gaat uit naar een **herorganisatie van de hoek** waarin het nederlandstalige deel van de kribbe ligt. De huidige eigendomsgrens snijdt op een eigenaardige manier in het terrein, de kribbe maakt geen optimaal gebruik van de grond (eenzijdig gerichte gelijkvloerse en half ingegraven bouwlaag). Een mogelijke herorganisatie van deze hoek wordt in plan voorgesteld.

Gezien wij er niet kunnen van uitgaan dat de kribbe kan worden vervangen, houdt de basisversie van het ontwerp rekening met de andere oplossing – the **worst case-oplossing** - waarbij de passage deels gebruik maakt van de dreef in de hoek van het kerkhof.

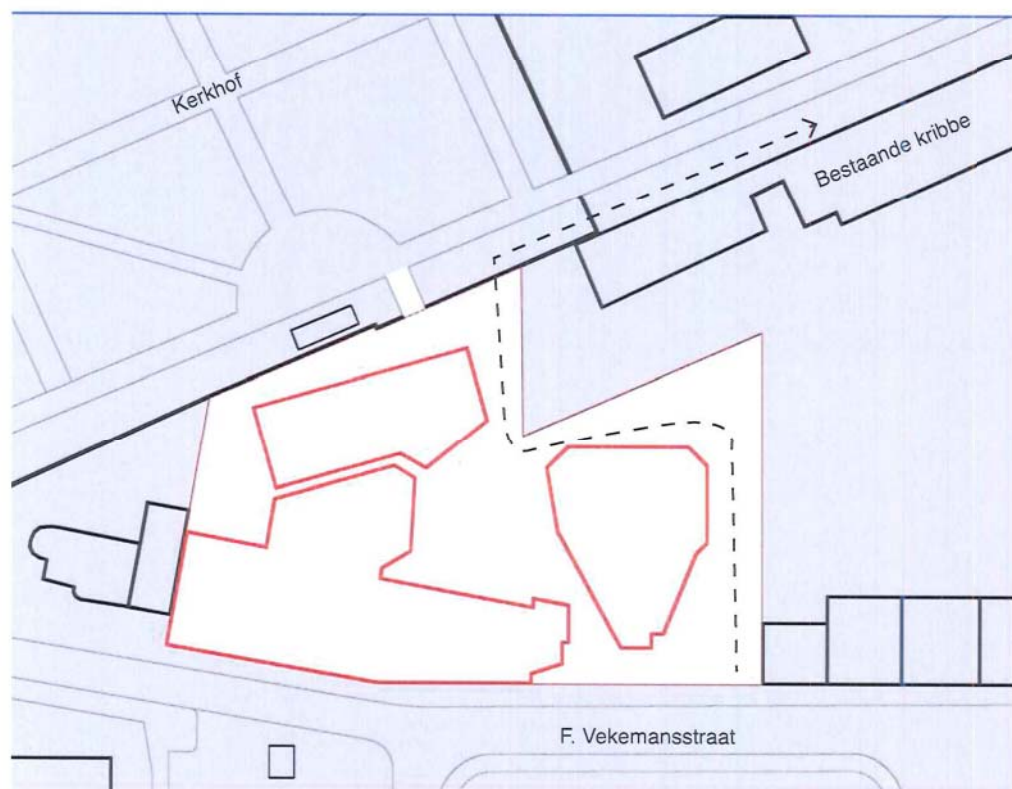
Indien er toch een alternatief voor de kribbe mogelijk is, kan de bibliotheek geoptimaliseerd worden, en kunnen woningen bovenop de nieuwe kribbe gebouwd worden, hetgeen de financiering van het project ten goede komt.

Gezien wij er niet kunnen van uitgaan dat deze kribbe kan worden vervangen, houdt de basisversie van het ontwerp rekening met de andere oplossing – the worst case-oplossing, waarbij de passage deels gebruik maakt van de dreef in de hoek van het kerkhof.

Indien er toch een alternatief voor de kribbe mogelijk is, kan de bibliotheek geoptimaliseerd worden, en kunnen woningen bovenop de nieuwe kribbe gebouwd worden, hetgeen de financiering van het project ten goede komt.



optie 1: herorganisatie hoek

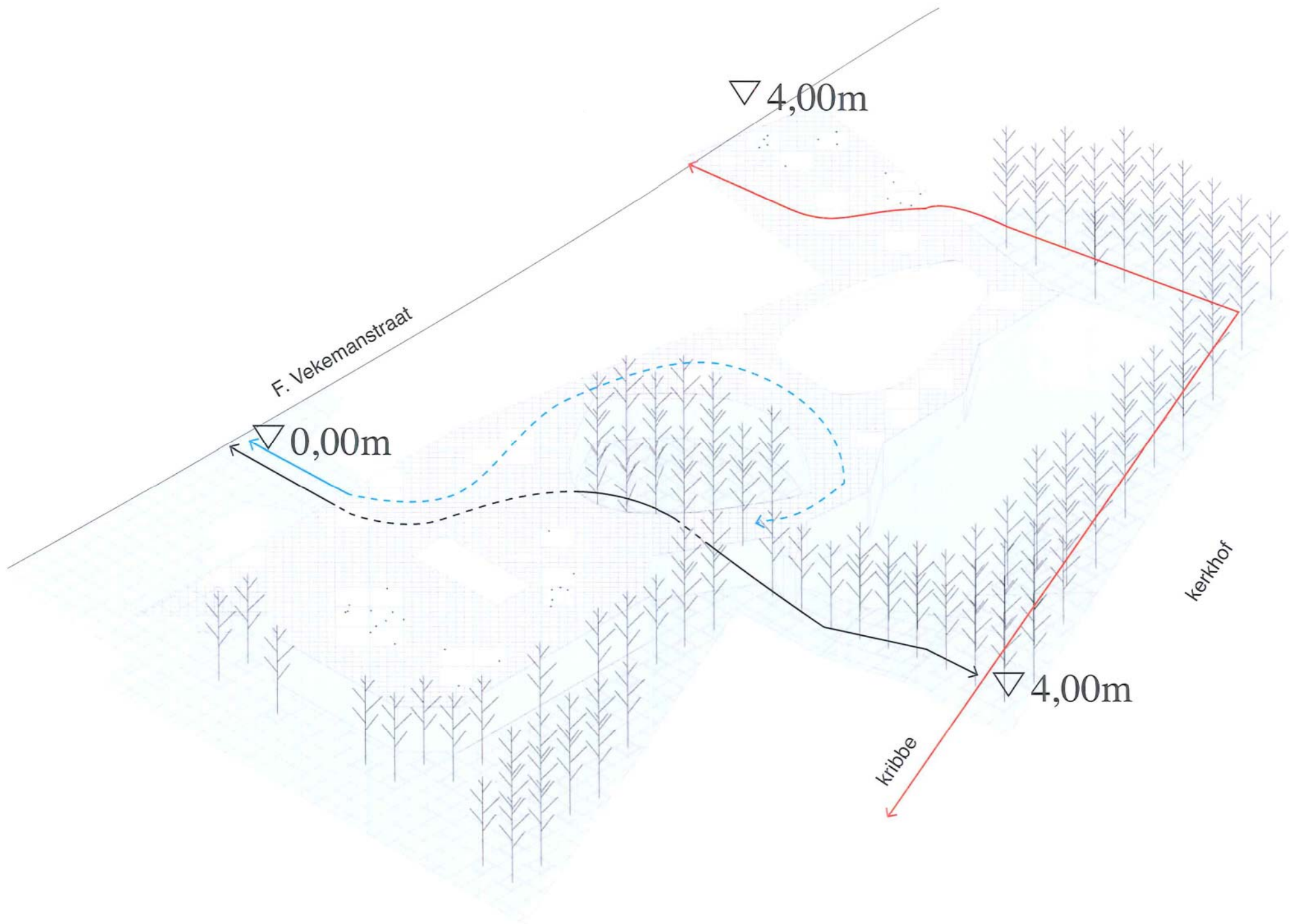


optie 2: worst case oplossing

CONCEPT : HET PROJECT ORGANISEERT ZICH TUSSEN 3 DOORSTEKEN OP VERSCHILLENDE NIVEAU EN MET VERSCHILLENDE GRADATIES IN PUBLIEK KARAKTER.

Het ontwerp modelleert zich tussen 3 doorsteken, met elk hun specifieke eigen karakteristieken :

- **—** De **volledig publieke passage** aan de zuidkant die de verbinding maakt voor voetgangers en fietsers tussen het Peter Benoît-plein en de woningen die ten noorden van de kerk liggen, en de kerkhofdreef met de school en het kerkhof en verder naar de Frans Vekemanstraat. Het is een publieke ruimte met bomen, en een eigen grid in het vloerpatroon.
- **—** Aan de tegenoverliggende zijde, en aansluitend op de huidige groene parking een **semi-privé-doorsteek** die de woningen ontsluit via een binnentuin die deels op het hoger natuurlijk terrein ligt (met mogelijk behoud en/of planting van bomen) en deels op het dak van de publieke functies gesitueerd is. De inrichting van deze ruimte versterkt het structureel raster die deze draagt.
- **—** Een verbinding doorheen de publieke functies over een **semi-publiek** « actief » binnenplein tijdens de openingsuren van het Gemeenschapscentrum. De inrichting van deze ruimte sluit aan bij de publieke passage.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN VOLGENS DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING, EN DE DAARUITVOORTVLOEIENDE ONTWERPBESLISSINGEN

Art.3 – Vestiging

De **mandelige bouwwerken** aan weerszijden van het perceel hebben een verschillende inplanting tov de rooilijn :

- het zuidelijk mandelig bouwwerk, een individuele woning, is gelegen op de rooilijn
- het noordelijk mandelig bouwwerk, een individuele woning is gelegen op ± 6 m achter de rooilijn, achter een voortuinstrook met inrit van een halfondergrondse parkeergarage.

De rooilijn heeft een knik ter hoogte van de straat achter de kerk.

Ontwerpbeslissing : de verdiepingen van het gebouwde volume worden aansluitend op de 2 mandelige bouwwerken ontworpen, waardoor een **nieuwe rooilijn** ontstaat, en de knik opschuift naar het zuiden. De ondergrondse verdieping blijft wél op de « officiële » rooilijn gelegen, waardoor tussen de 2 rooilijnen een **sokkel** « in open lucht » ontstaat die de woningen en het woonbinnengebied ontsluit.

Art.4 – Diepte

De verdiepingen zijn maximum 3 meter dieper dan de mandelige bouwwerken aan weerszijden van het terrein.

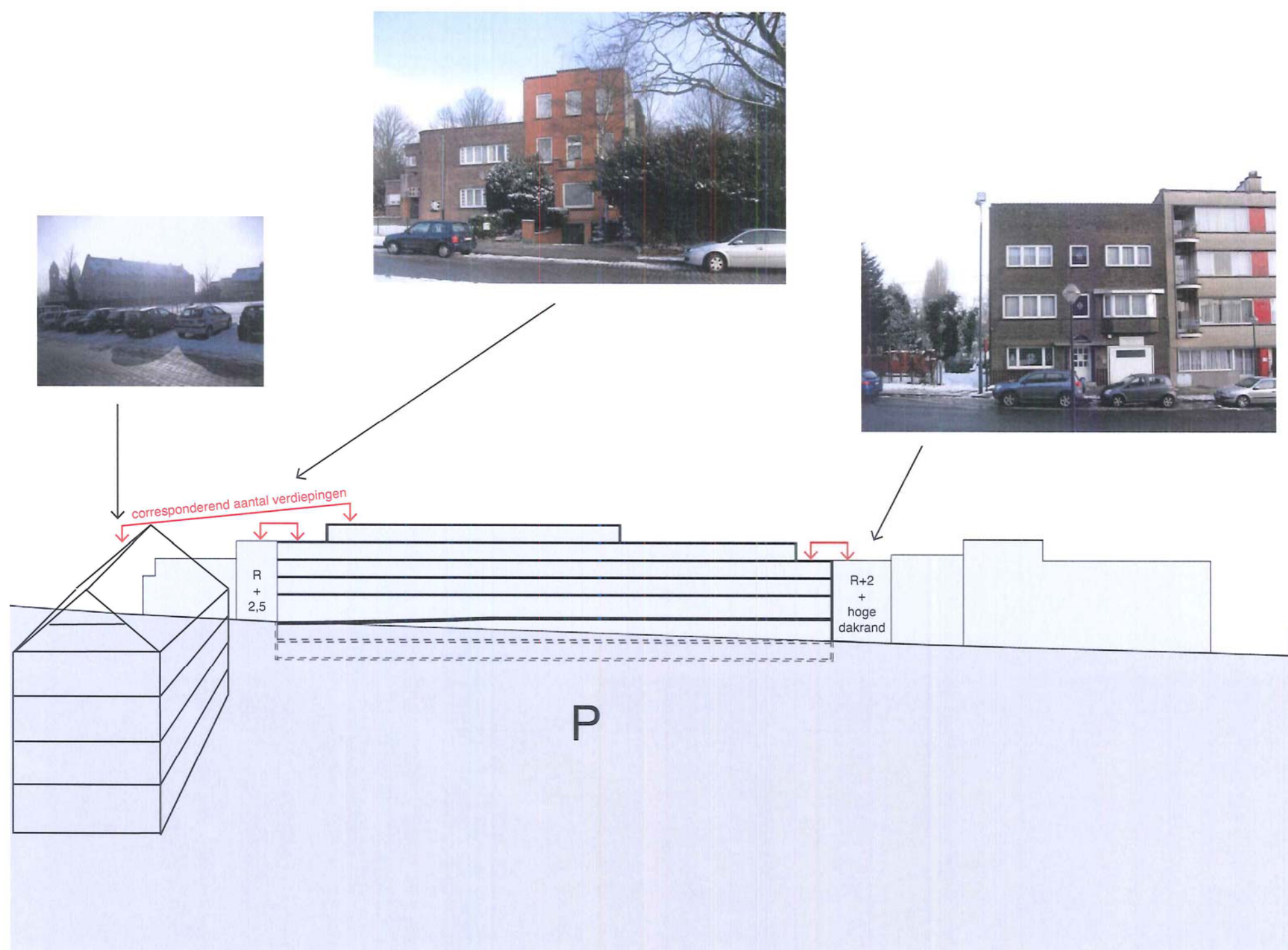
Art.5 – Hoogte van de voorgevel

De hoogtes van de mandelige voorgevels worden geschat op :

- noordelijk mandelig bouwwerk : R+2+halfondergronds niveau + dakrand
- zuidelijk mandelig bouwwerk : R+2+hoge dakrand

De hoogte van het woonvolume aan de noordkant van de parking bestaat uit GV+3+verdieping in hellend dak.

Ontwerpbeslissing : het gebouwde volume sluit aan weerszijden van de straatgevel aan bij de kroonlijsthoogtes van de mandelige bouwwerken met de dakranden of borstweringen voor een « harmonieuze aansluiting ». Centraal verhoogt het volume tot een niveau dat vergelijkbaar is met het woonvolume aan de noordzijde van de parking.



CONCEPT : EEN STRUKTUREEL « VELD » VERBINDT DE VERSCHILLENDE FUNCTIES, MAAKT P&P HERKENBAAR EN GEEFT UITSTRALING

Een structureel « veld » dat bestaat uit een dubbel ribbenraaster vormt :

- het dak van de publieke functies
- het maaiveld voor de woningen en hun binnentuin

De verscheidenheid van de publieke functies die samen één centrum vormen, worden door dit éénvormig rastervormig « veld » **herkenbaar als één geheel**.

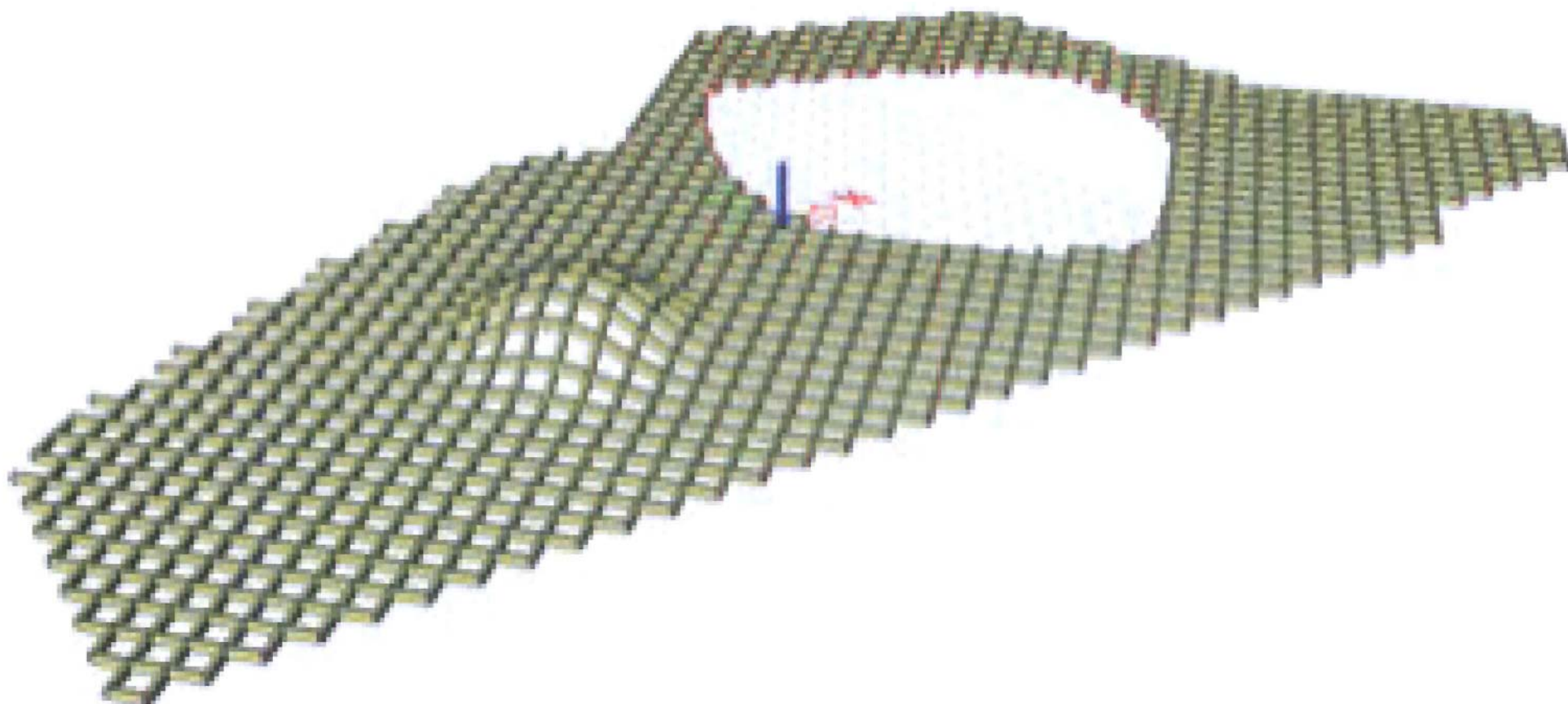
Deze structurele aanpak laat tevens « **vervormingen** » toe waardoor verschillen in dakhoogtes en grotere overspanningen optimaal mogelijk worden.

De richting van dit raster wordt diagonaal op de straat gekozen, omwille van de eigenheid die daardoor uitgestraald wordt, en de flexibiliteit tov doorboringen zoals trapkokers, daglichten, dragende elementen, ed...

Dit rastervormig patroon is in eerste plaats structureel, maar bepaalt ook de sfeer van de publieke functies door de veelvuldige bovenlichten die zich in dit raster inschrijven.

In de inrichting van de binnentuin van de woningen komt het rastervormig patroon terug.

De structuur van de woningen is strak en rigoureu, orthogonaal aan de langsgevels en « prikt » doorheen het structureel « veld » om in de kelderverdieping opnieuw orthogonaal aan de straat een efficiënte parkeergarage mogelijk te maken.



De publieke functies worden samen door dit éénvormig rastervormig veld herkenbaar

Globale Layout

Zoals gezegd is het publieke multifunctioneel P&P-complex gelegen op het niveau van de zuidelijke perceelsgrens, en gericht op het Peter Benoîtplein, waar ook de publieke passage richting kerkhof aantakt. Het is « overdekt » met een structureel raster als een deken dat het **als geheel versterkt** en **expressief** maakt als een **herkenbare ontmoetingsplek**.

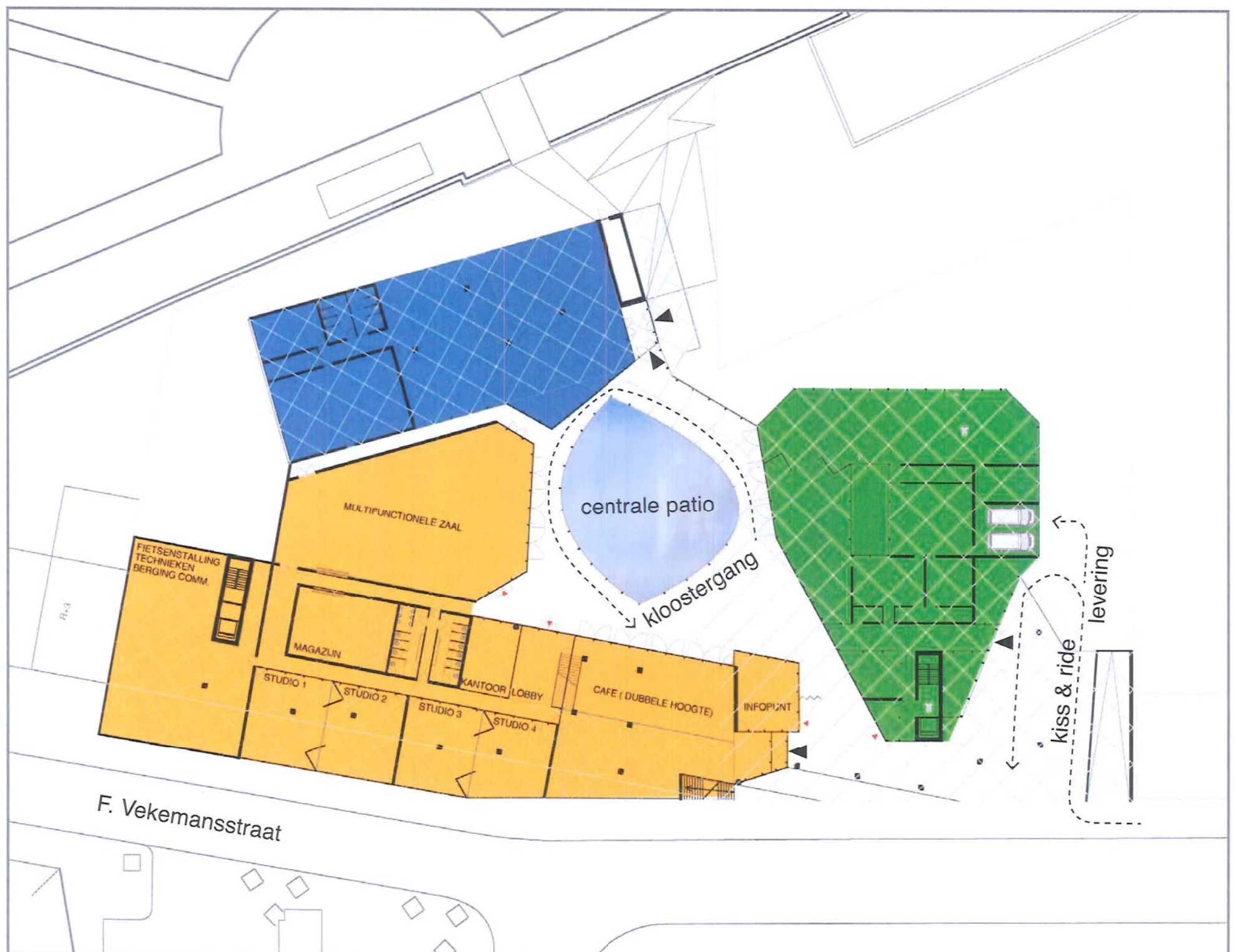
De publieke passage wordt gecombineerd met de « **kiss&ride** » zone van het LDC/DVC, en ook de voertuigen van deze dienst maken van de publieke passage gebruik om naar de autostalplaats naast de keuken te rijden. Verder is deze passage gedimensioneerd voor voertuigen van de hulpdiensten.

De **inkom**men van het gemeenschapscentrum en deze van het LDC&DVC situeren zich in de raakzone tussen straat en publieke passage, en de bibliotheek is ook bereikbaar van hieruit via de centrale patio. Het café heeft zijn voornaamste gezicht naar deze plek, een overdekte buitenruimte die lichtjes verzonken tov de straat evolueert naar een trap die het « Overmaaienveld » bedient.

De doorgang naar de **centrale patio**, die deels overdekt als een kloostergang de verschillende deelfuncties ontsluit, waaronder café, infobalie, polyvalente zaal, vergader- en monofunctionele zalen, maar ook de bibliotheek, waarvan de inkom ook van buiten de patio kan bereikt worden. De transparante gevels van het DVZ/LDC geven ook uit op deze patio, waardoor **visuele (als het kan ook fysieke) interactie** ontstaat tussen beide functies, zoals dat ook het geval is aan de kant van de publieke passage.

De **bibliotheek** takt aan aan de oostzijde van het perceel op de publieke passage en krijgt licht via zowel de centrale patio waar de leeszaal en de inkom op uitgeven, als langsheen het semi-privé pad dat het « Overmaaienveld » ontsluit aan de kerkhofkant.

- Bibliotheek
- Lokaal dienstencentrum en dagverzorgingscentrum
- Gemeenschapscentrum
- ◀ Toegang



DEELOPDRACHT: GEMEENSCHAPSCENTRUM + BIBLIOTHEEK

Zoals gezegd is de **patio** het centrale hart van het hele publieke gebeuren in het P&P-complex. Het gemeenschapscentrum is daarvan een belangrijk onderdeel met een polyvalente zaal die uitgaat op de patio, overdekt verbonden is met het café, de toegang tot de andere zalen en de bibliotheek.

De **polyvalente zaal** heeft een grotere plafondhoogte die bekomen wordt door een « deuk » in het structureel veld. De derde dimensie die daardoor in de structuur ontstaat laat toe grotere overspanningen te realiseren. De bovenkant van deze « deuk » is vanop de straat en de parking zichtbaar ter plaatse van de brede opening ter ontsluiting van het « Overmaaveld »

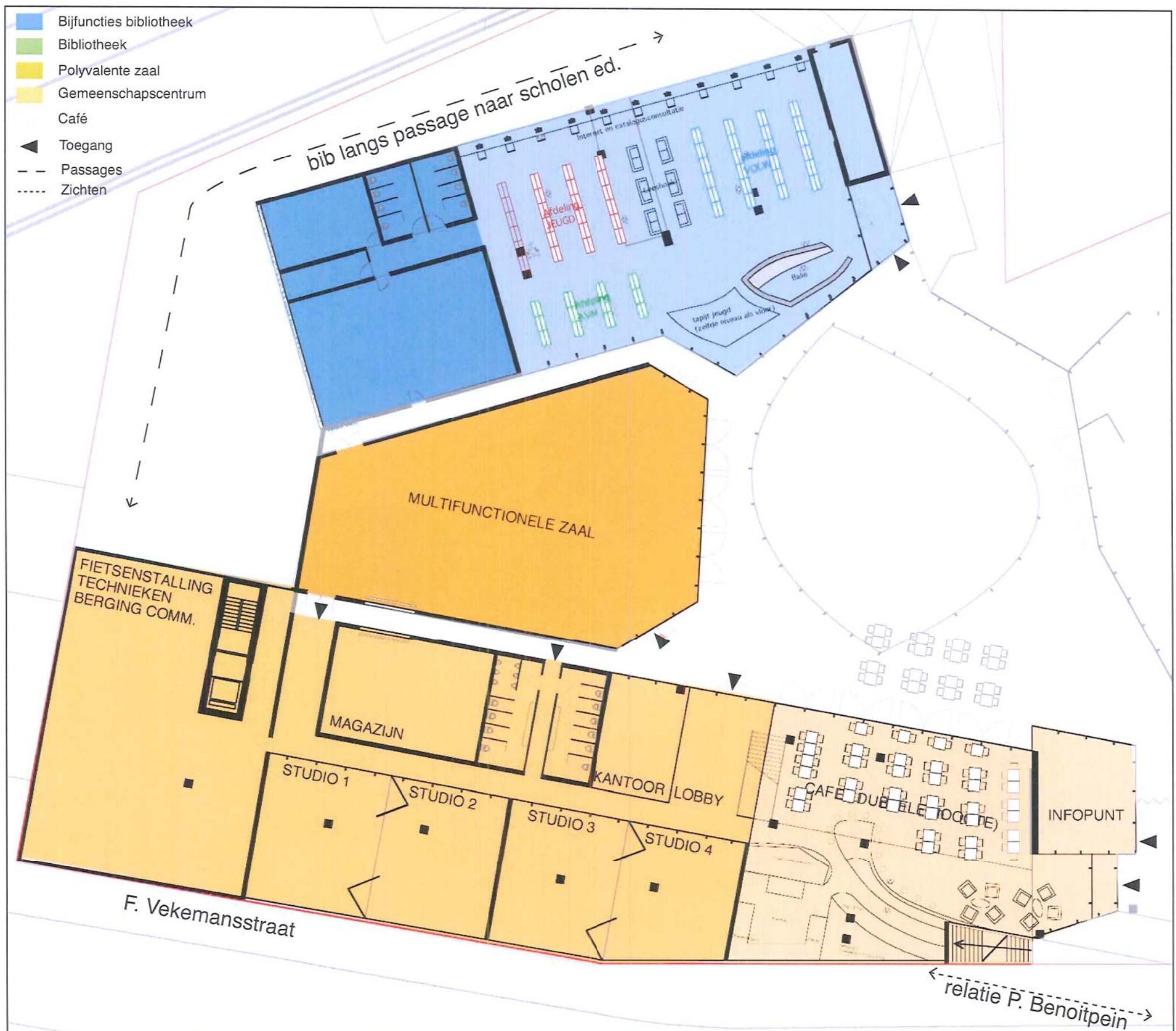
Het **café** heeft aan de straatzijde een « gezicht » dat gericht is naar het Peter Benoîtplein via de overdekte inkomzone, een brede gevel aan de centrale patio met een deels overdekt terras, een mezzanine die aansluit op de verbindingstrap tussen « Over- en Nedermaaveld » langsheen de straat.

De **vergader- en monofunctionele lokalen** (op 0.00 en +4.00) worden ontsloten vanuit zowel de centrale patio via een hall naast het café waarop ook de kantoren uitgeven, als vanop de passage op het bovenniveau aan de straatkant tussen « Over- en Nedermaaveld ». Zij kunnen daardoor apart worden gebruikt buiten de openingsuren van het gemeenschapscentrum voor vergaderingen en activiteiten van bvb verenigingen,

De berguimten, sanitair, kleedruimtes, technische lokalen ed... zijn tussen de hoofdfuncties in het complex gesitueerd, en laten zoveel mogelijk veelvuldig gebruik toe. Het spreekt voor zich dat deze nog aanpasbaar zijn, en verder kunnen evolueren, zowel in plaats als in afmetingen in samenspraak met de bouwheer.

De **BIBLIOTHEEK** heeft een rustige ligging langsheen de passage naar de scholen ed... Het inkomsas in de hoek maakt een dubbele toegankelijkheid vanuit zowel de publieke passage als de centrale patio mogelijk. Buiten de openingsuren van het gemeenschapscentrum kan de bibliotheek dus ook open zijn, maar toch zeer sterk verbonden bij de activiteiten en de gebruikers van het gemeenschapscentrum.

De donkerste zone in de bibliotheek herbergt de berging (eventueel samen met deze van de polyvalente zaal), het sanitair, technische ruimtes,... De rekken voorzien we langsheen de passage in helling (waarlangs natuurlijk licht binnenvalt), en de verblijfslokale zoals leeszaal en -plekken eerder in relatie met de centrale patio, voorzien van extra natuurlijk bovenlicht.



DEELOPDRACHT: LOKAAL DIENSTENCENTRUM EN DAGVERZORGINGSCENTRUM

Het LDC en DVC zijn tesamen ondergebracht in een centraal volume tussen de publieke passage en de centrale patio, temidden van de meest actieve plek.

De **gezamenlijke inkomhal** van deze 2 diensten geeft uit op de publieke passage waar overdekt een Kiss&Ride-zone is, en anderzijds ook op de rondgang van de centrale patio. Op deze inkomhal geven de kantoorruimte – secretariaat, het infopunt en onthaalruimte, het kantoor K&G ed. en de ondersteunende functies uit, en ook een toegang tot de inkomhal die de aanleunwoningen bedient. Hierdoor heeft het personeel een directe verbinding met deze woningen, en omgekeerd kunnen de bewoners zonder buiten te gaan naar het LDC/DVC.

Verder is dit volume zo georganiseerd dat de **extraverte ruimtes** (daar waar men kan en wil naar buitenkijken, met de « wereld » in contact staan naar de centrale patio en de publieke passage gericht zijn. De eerder **intieme ruimtes** (bvb. Slaapruimte) zijn naar een centrale kleine, rustige patio gericht.

Het spreekt voor zich dat de **interne organisatie** nog verder zal verfijnd en aangepast worden in samenspraak met de bouwheer.



DEELOPDRACHT: WONINGEN

De woningen zijn georganiseerd rond een **binnentuin** die zoals gezegd op het « Overmaaveld » gelegen is, en deels op het dak van het P&P-centrum, deels op volle grond. Deze tuin wordt ingericht voor samengebruik, is een informele ruimte die de sociale contacten bevordert en als kijktuin.

Het « Overmaaveld » is **toegankelijk** voor voetgangers en fietsers vanuit zowel de kerkhofdreef als de Sint Pieter- en Pauwelsstraat, en is 's avonds indien nodig afsluitbaar.

De **trap- en liftkokers** worden ontsloten vanuit dit « Overmaaveld » voor voetgangers (bewoners en bezoekers). De ondergrondse parking staat via 2 trappen- en liftkokers in verbinding met het » Neder- en/of het Overmaaveld ». Ter plaatse van deze kokers worden de brievenbussen, ... geïnstalleerd in ruime inkomhallen (aan de noordkant op het « Overmaaveld », aan de zuidkant op het « Nedermaaveld »).

In de woongebouwen zijn zowel max. 50% **koop- als huurwoningen** voorzien. Omwille van de sociale mix kunnen deze per trapkoker eerder voor verhuur of eerder voor verkoop bestemd worden. De trapkoker die ook toegang geeft tot de inkomhal van het LDC/DVC bedient de 10% **aanleunwoningen**. Deze zijn daardoor gemakkelijk toegankelijk voor het personeel van het DVC, en omgekeerd is de hal van het LDC direct via de lift (en zonder buiten te gaan) toegankelijk voor de bewoners.



DE PUBLIEKE PASSAGES EN HET SEMI-PRIVÉ « OVERMAAIVELD »

Contrast artificieel dak en groene rondgang

Opdeling van de buitenruimte in 2 delen:

De private buitenruimtes op het dak en de lager gelegen toegangsweg.

Functioneel programma op dak

De private buitenruimtes op het dak zijn artificieel en functioneel opgevat. Er ontstaat een gepixeliseerd landschap volgens het grid van de balkenstructuur van het gebouw waarin daktuinen, speeltoestellen etc. worden opgenomen.

Organisatie van buffer in rondgang

De lager gelegen toegangsweg is groen en dicht: de bomen, geplant op een grid van 3 op 3m zorgen voor privacy voor de omliggende tuinen en vormen een bufferzone voor het nieuwe, dichte programma.

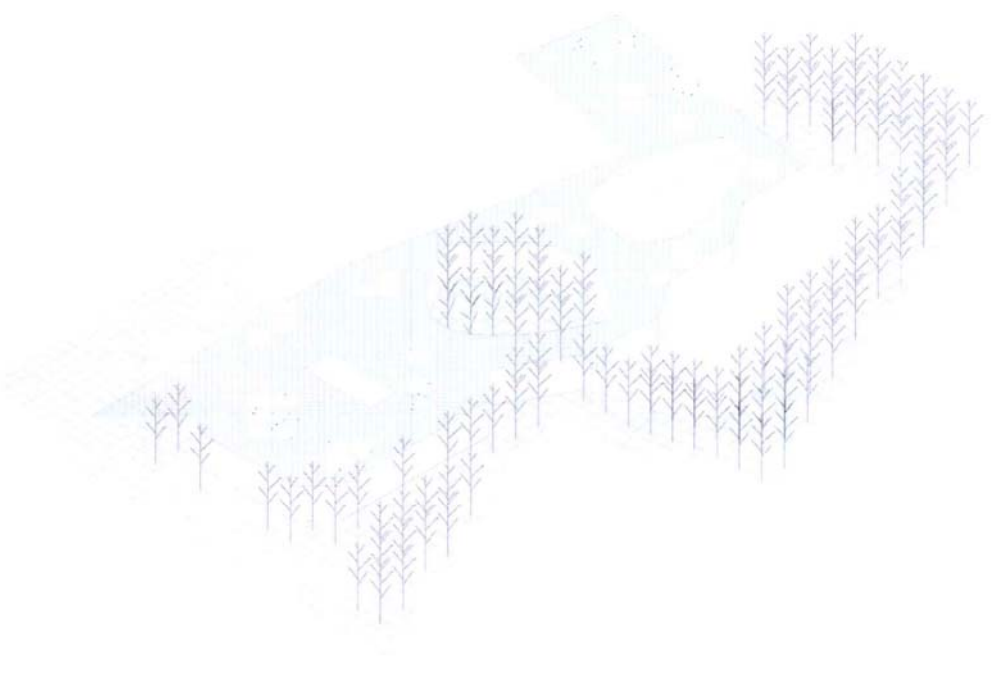
Het bomengrid van de buffer contrasteert met het artificieel dak, ook door de richting van het grid die verschilt met de richting van het grid van het dak.

Het bomengrid wordt doorgetrokken in de patio, vanuit publieke ruimtes heb je zo zicht op een dichte bomenmassa.

Materiaal publieke ruimte

Verharding: hoogwaardig beton

Bomen: Populus Tremula



DE MATERIALEN VAN DE GEBOUWEN

Voornaamste materialiteit van het project zit in het structureel veld in witte beton op verticale dragers eveneens in wit beton. Dit veld is de drager van zowel de publieke functie als het bovenliggend woonproject.

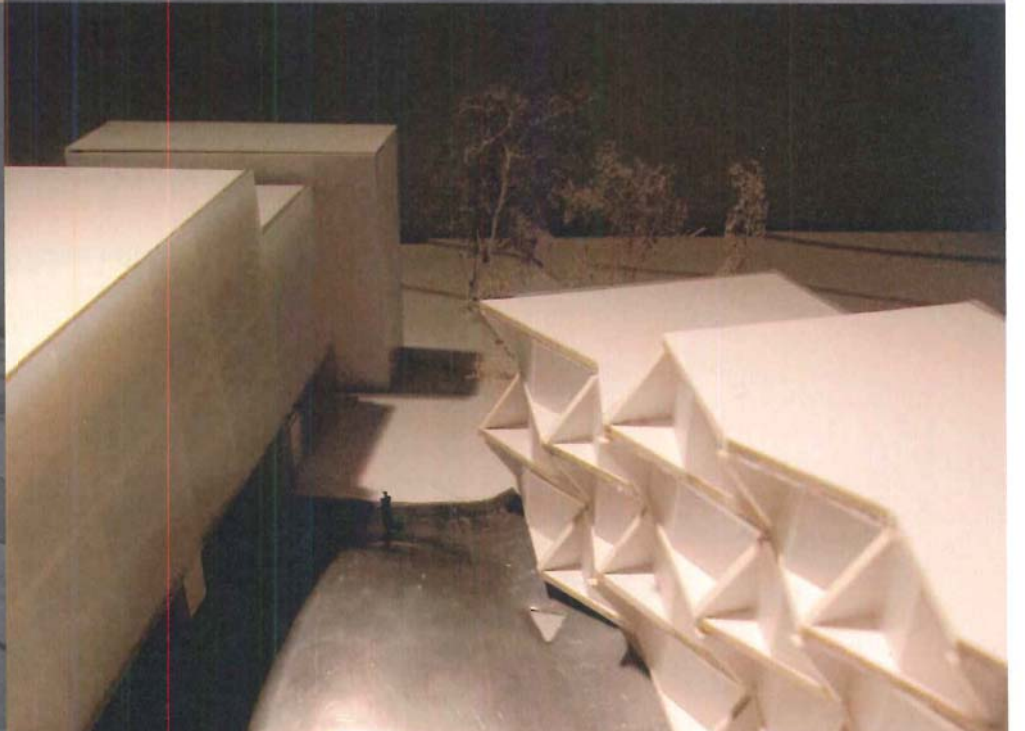
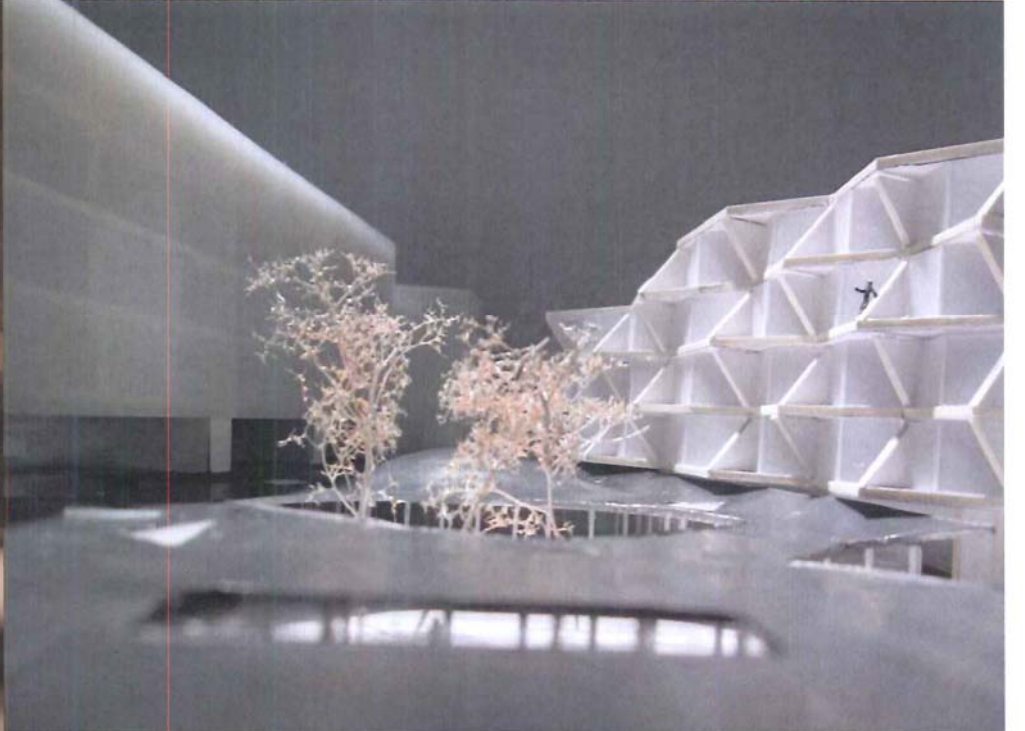
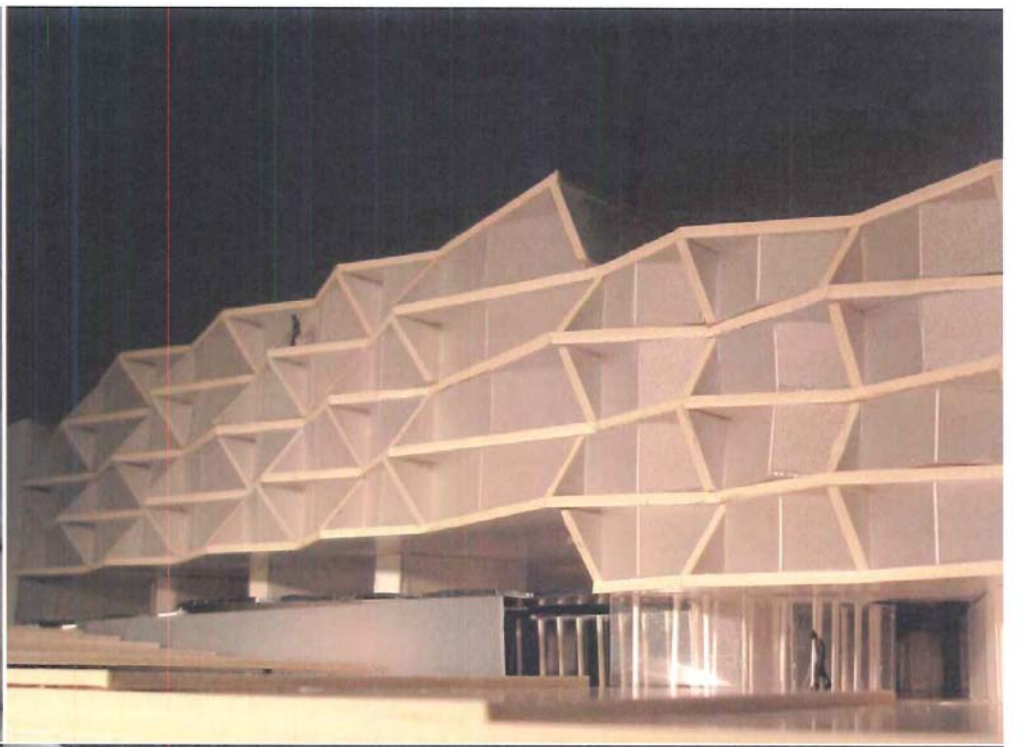
De vele daklichten in het structureel veld zijn transparant (afsluitbaar waar nodig), eventueel gekleurd waardoor ze gekleurde vlekken op de grond werpen. Het « Nedermaaiveld » heeft een eigen rasterpatroon op basis van witte betonnen vlakken en groen.

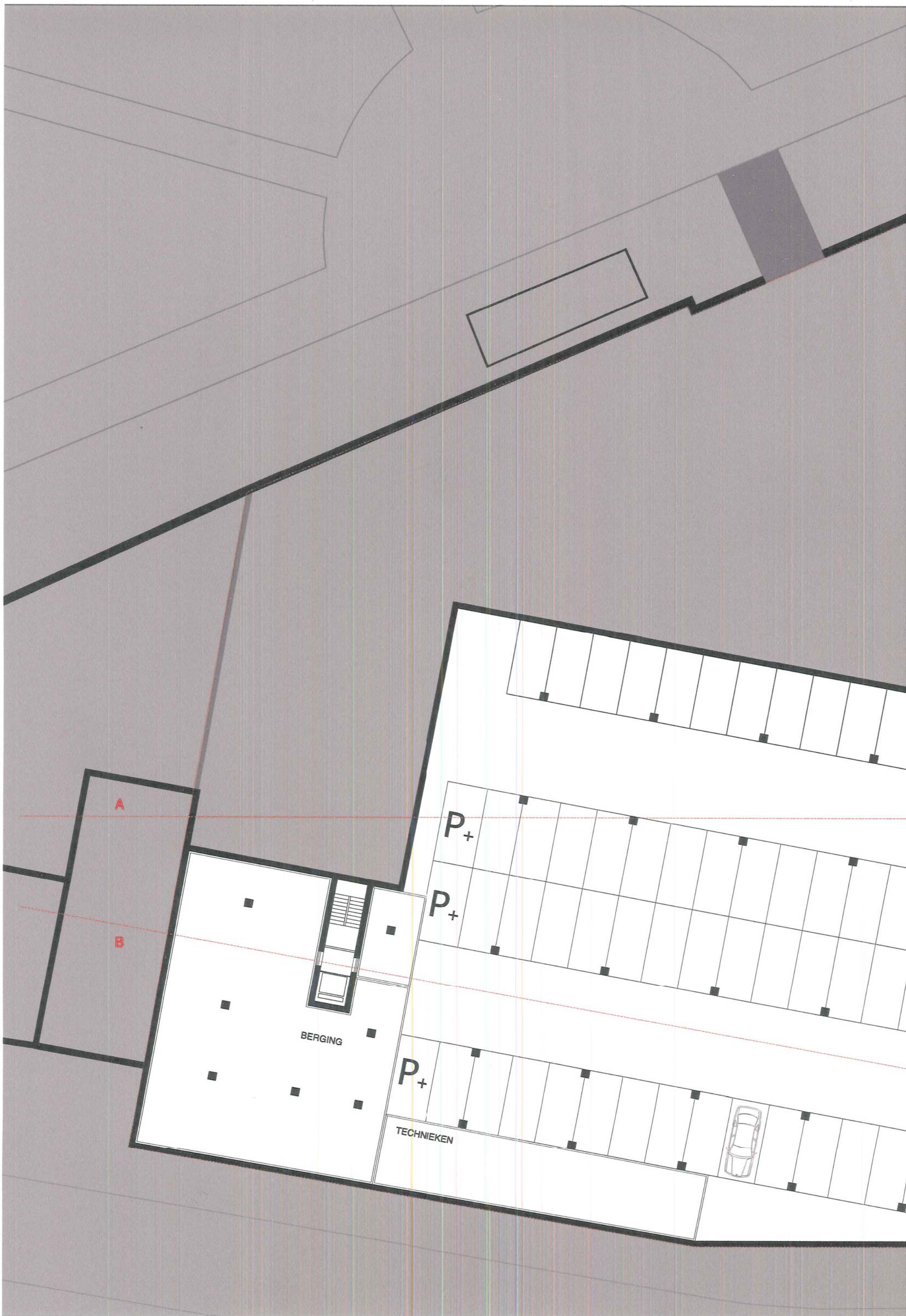
De wanden onder dit « veld » zijn licht en vnl beglaasd, in verticale verdiepingshoge panelen. De basiskleuren in het P&P-complex zijn tinten van wit, hetgeen zoveel mogelijk wordt bekomen door materialiteit en niet door fragiele pleister- en schilderwerken.

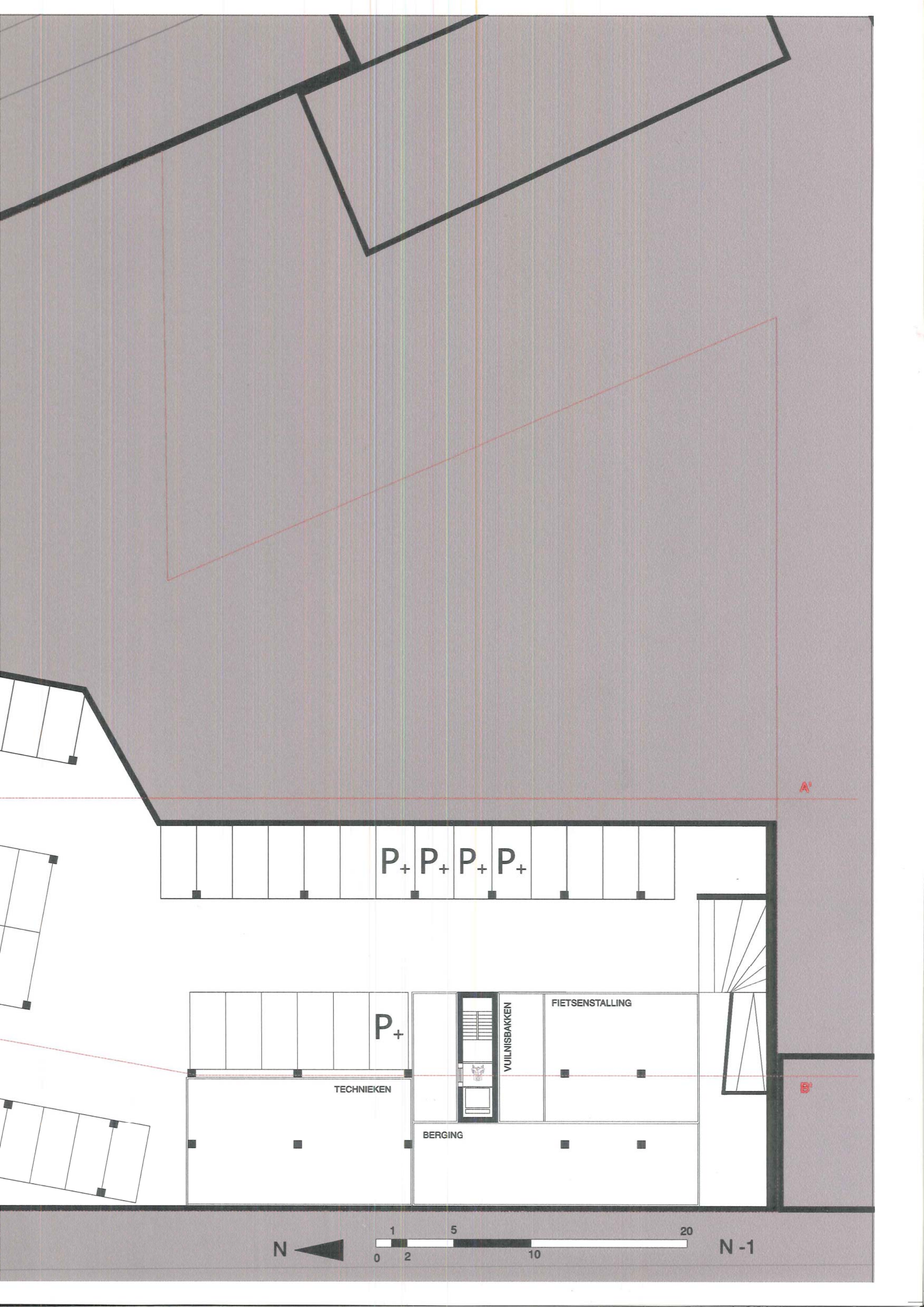
Ook de gevels van de woningen zijn opgebouwd uit verticale panelen in een afwisseling van translucide, transparante en volle delen, waarbij de zuidwestgevels opener zijn dan de noordoostgevels. Deze vrije invulling is mogelijk dankzij de structuur die loodrecht op de langsgevels staat. De zuidwestgevels zijn dragers van terrassen die alternerend en thermisch onderbroken zijn opgehangen aan de vloerplaten, en daardoor (door de dubbele hoogte) ook bij slecht weer een betere lichtinval garanderen in de woningen, met het oog op zuinig energieverbruik. De terrassen zijn « koude » structuren, die volledig buiten de continue schil van de gebouwen gelegen zijn.











P₊ P₊ P₊ P₊

P₊

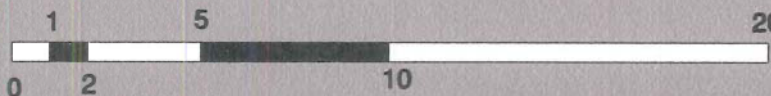
TECHNIEKEN

BERGING

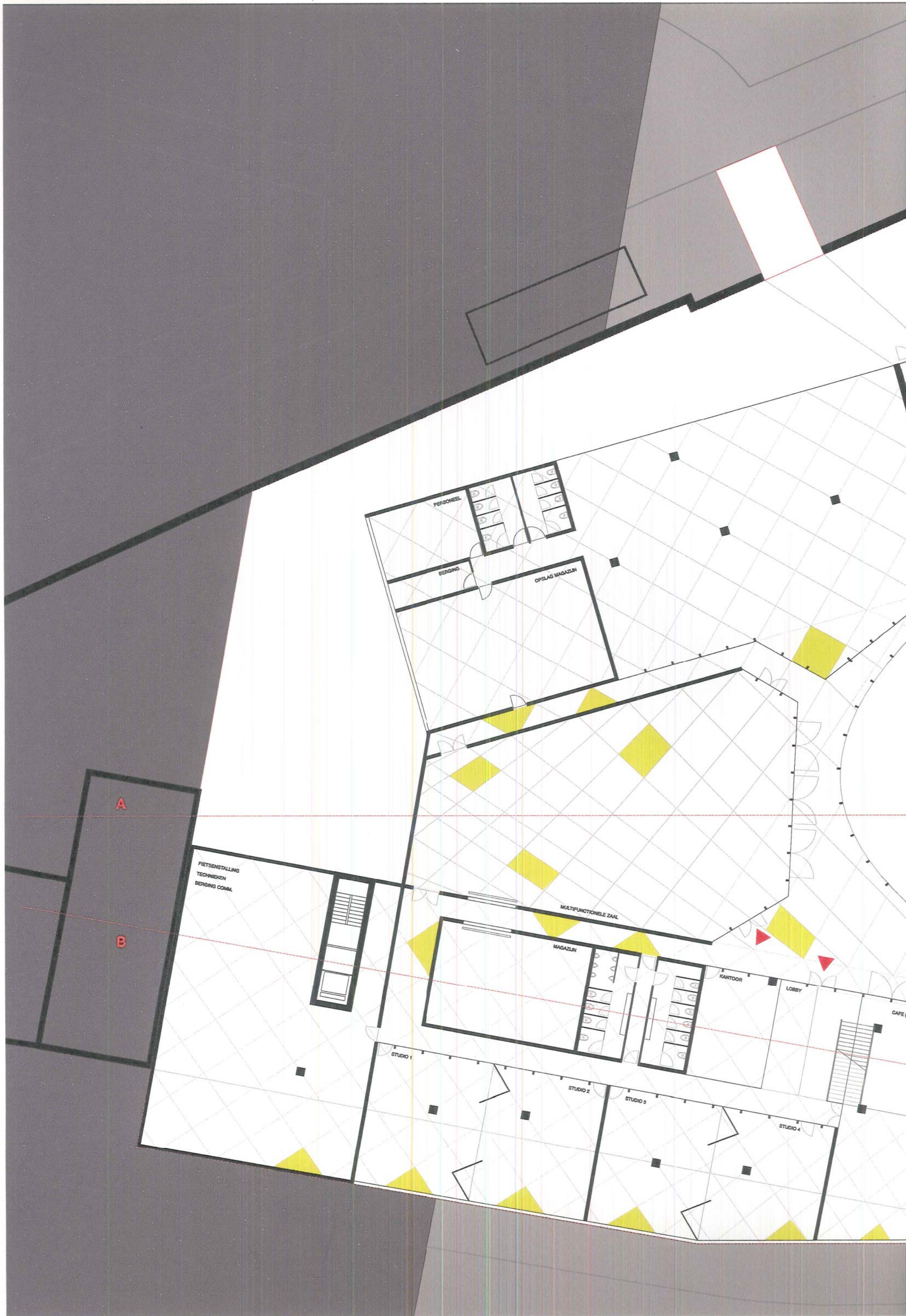
VUILNISBAKKEN

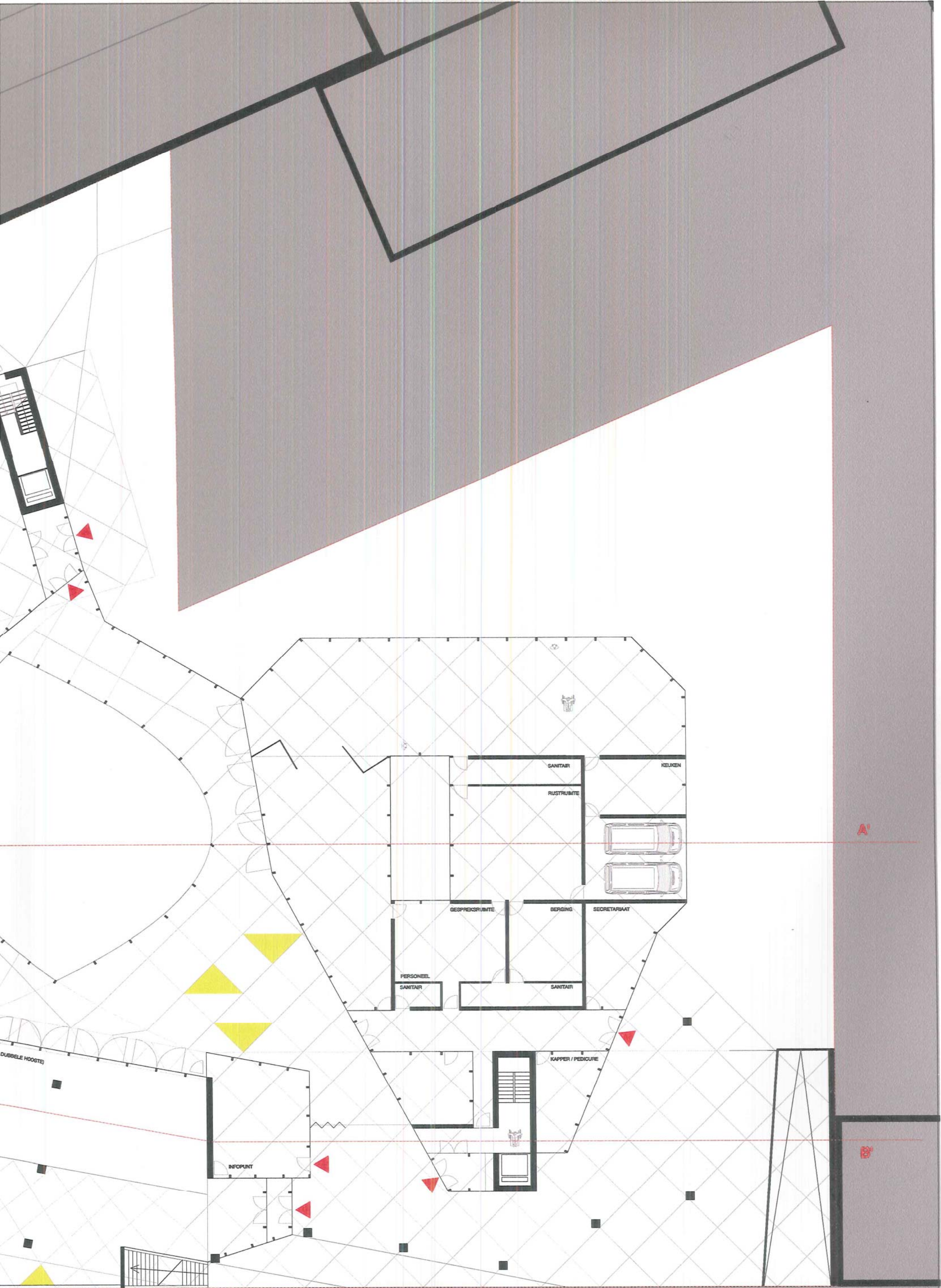
FIETSENSTALLING

N

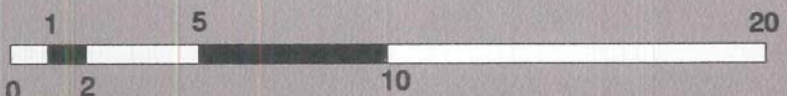


N-1



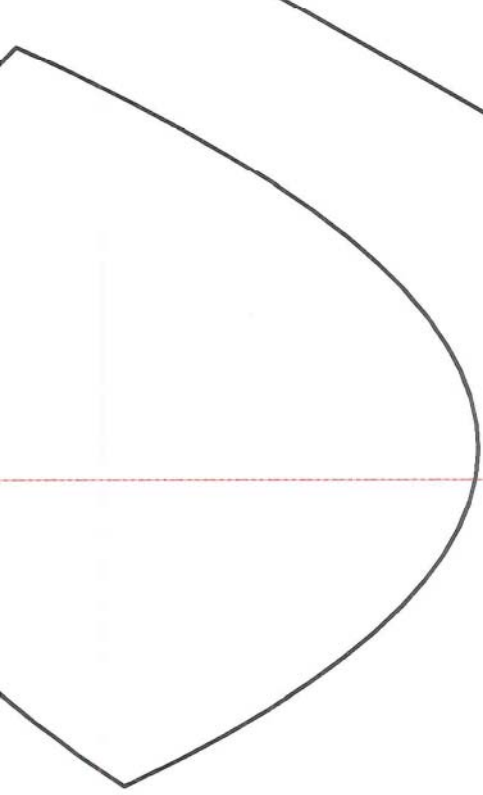
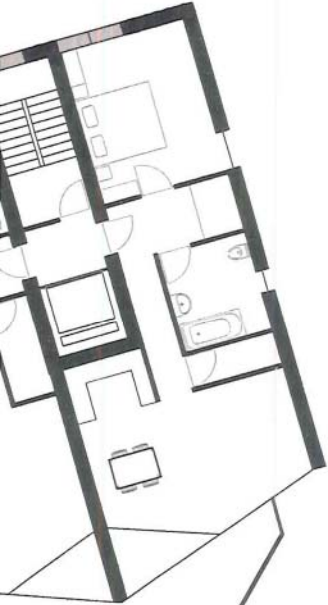
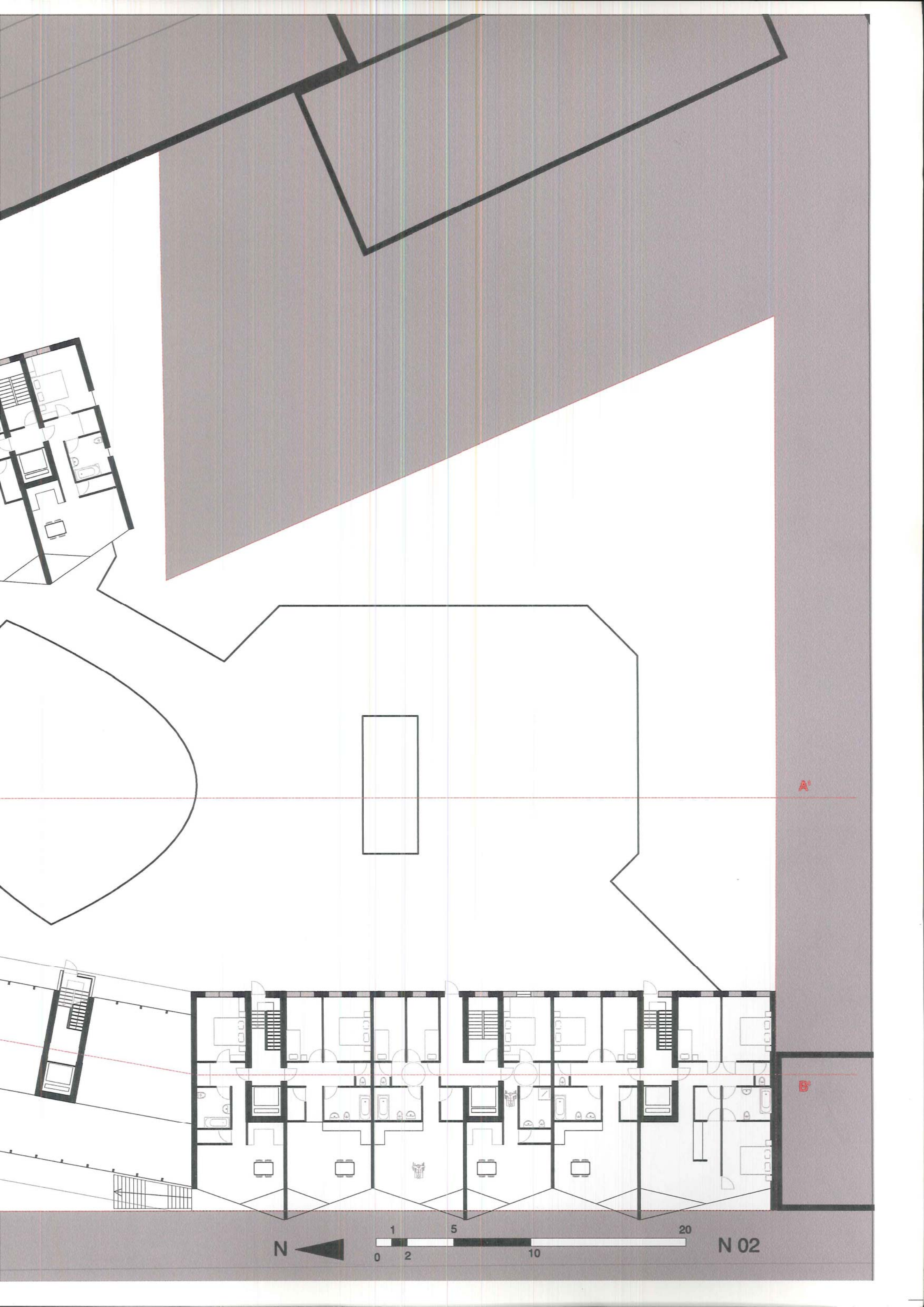


N



N 01

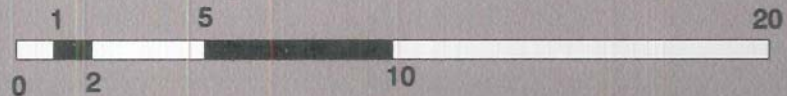




A

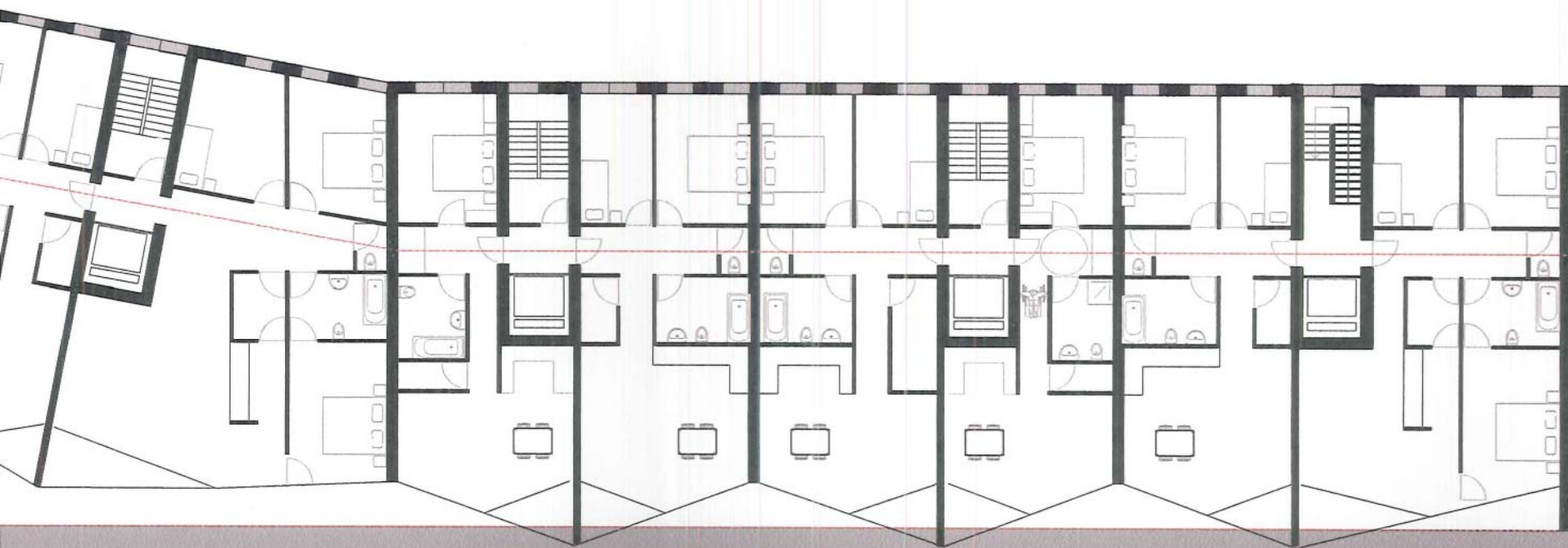
B

N



N 02

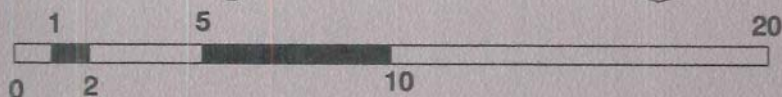




A'

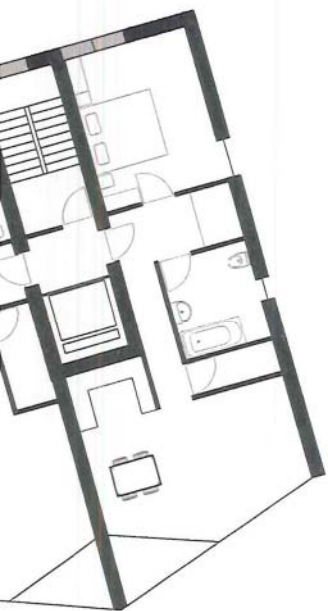
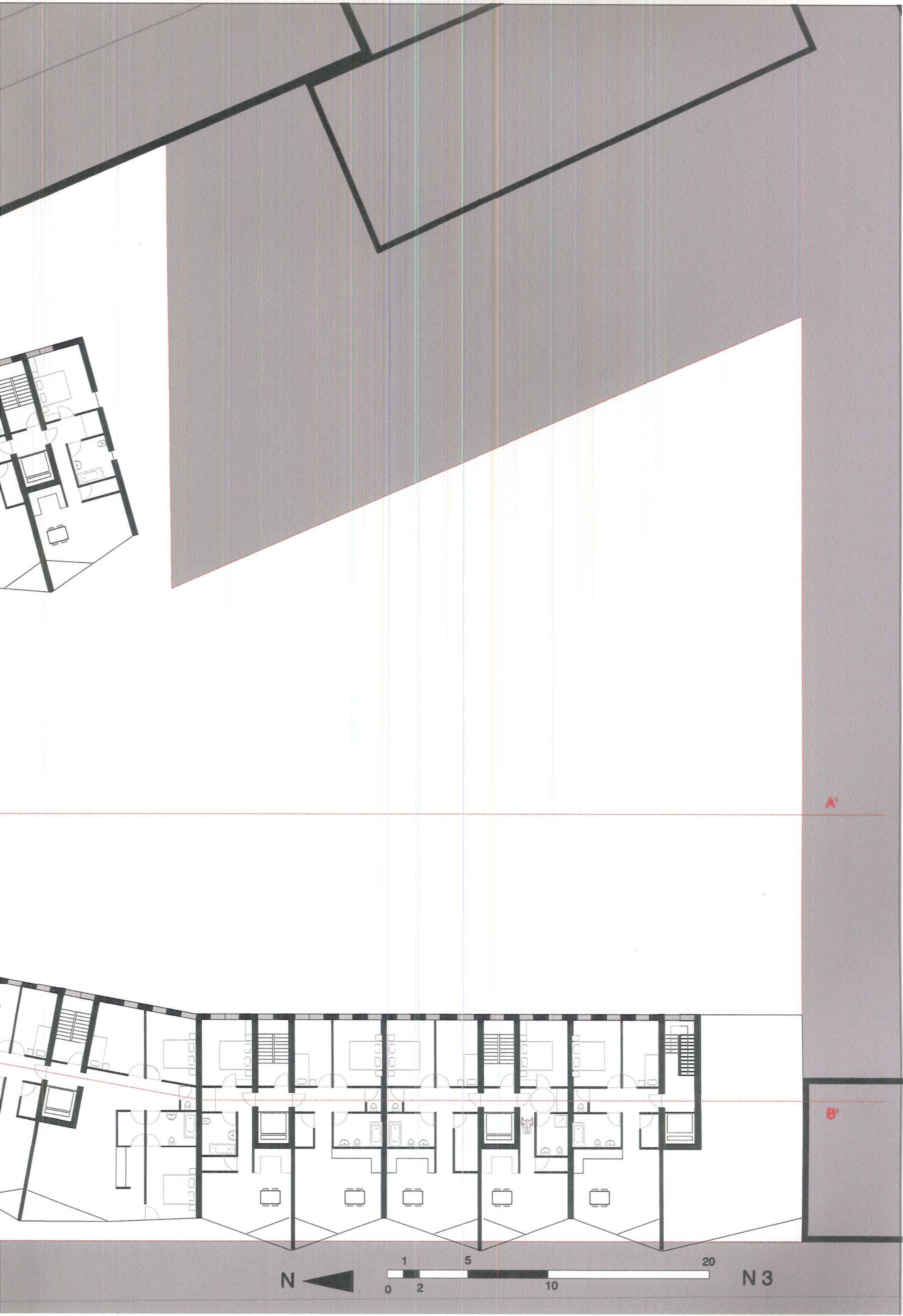
B'

N



N1/N2



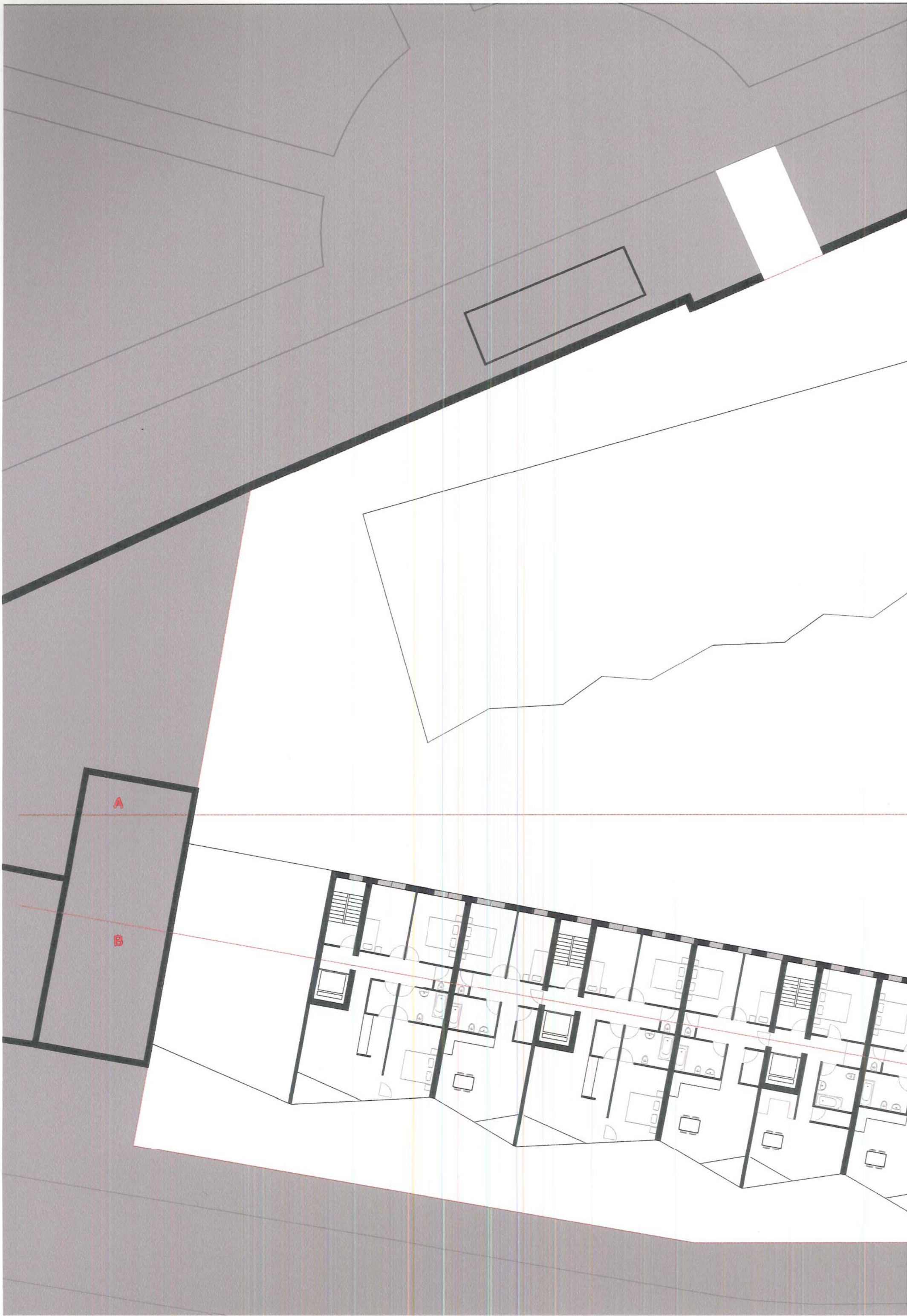


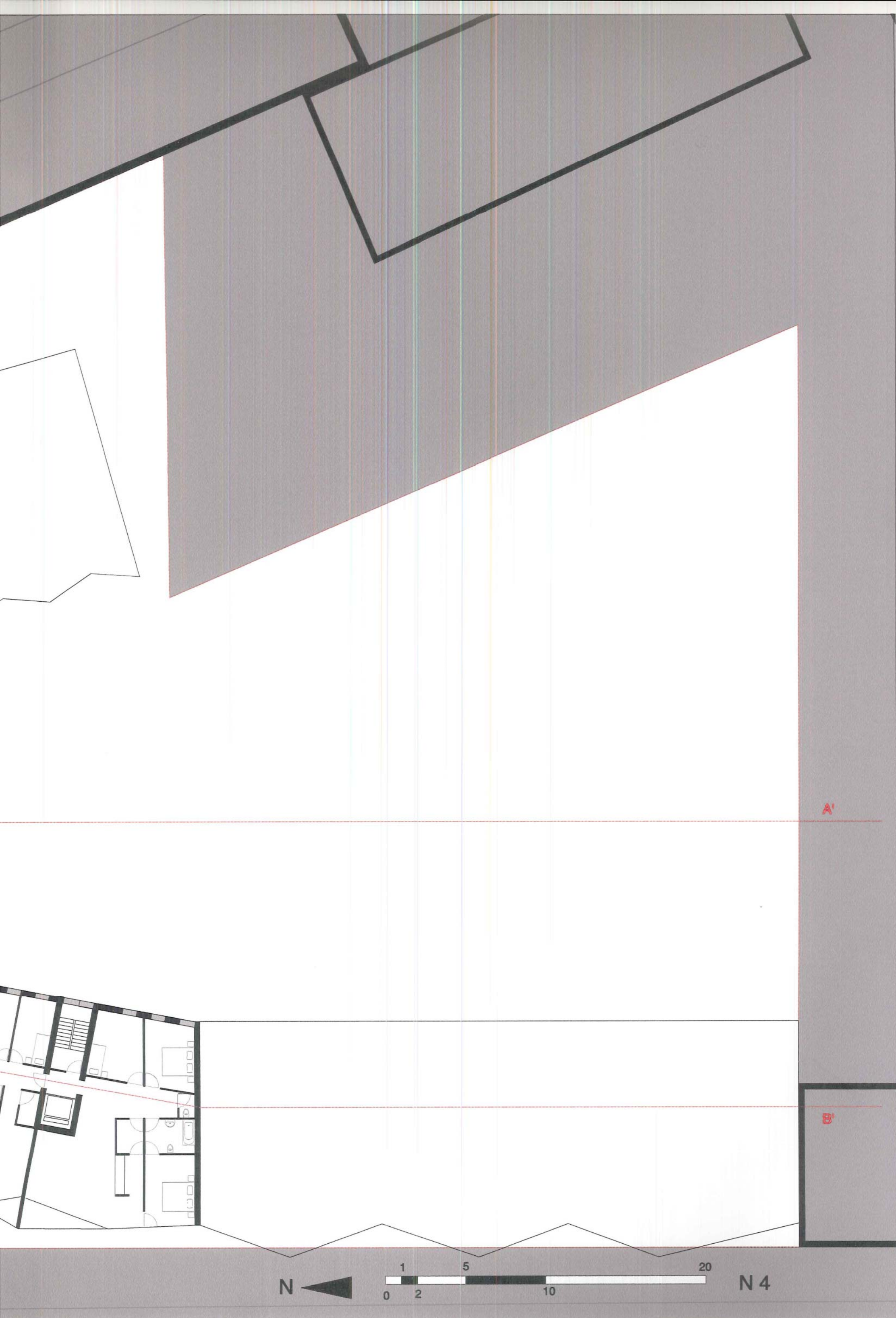
A'

B'

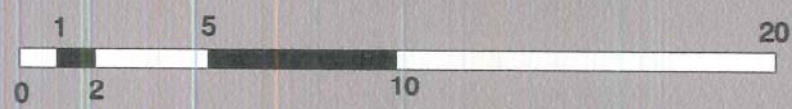
N

N3

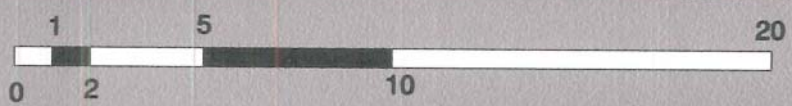
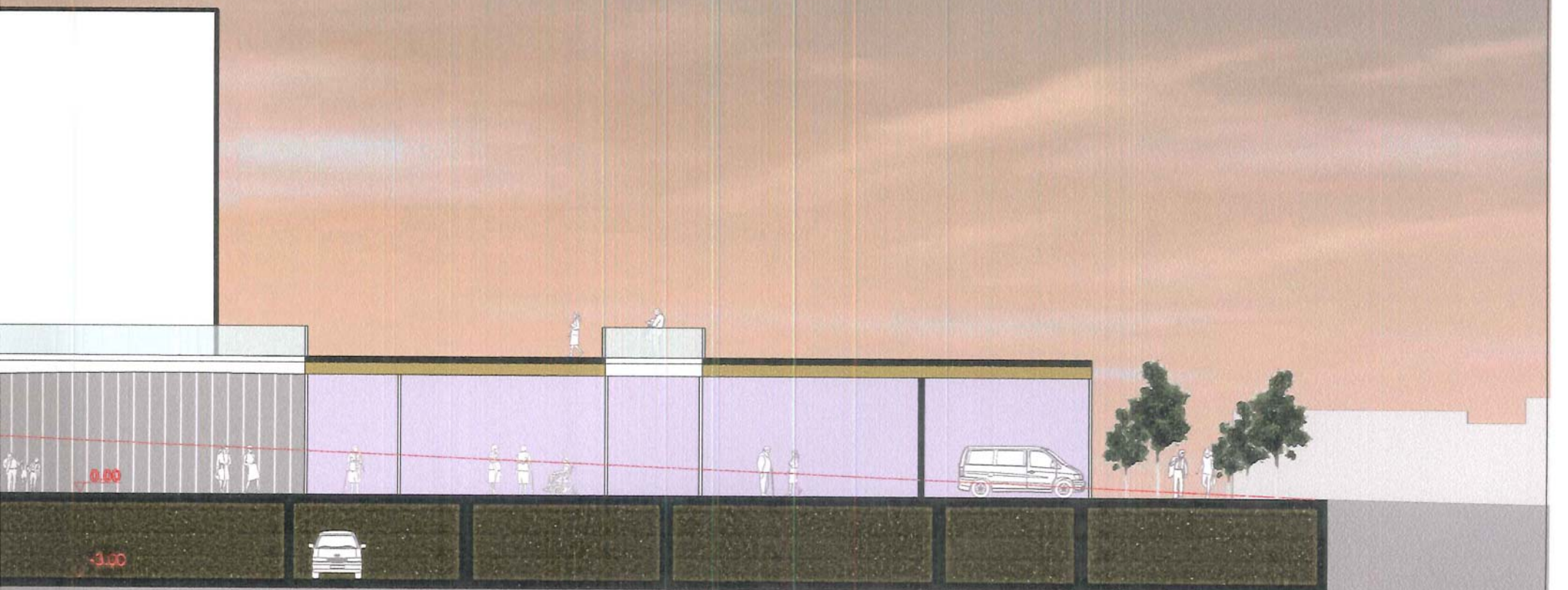








SNEDE BB'



SNEDE AA'

NEDER-OVER-HEEMBEEK

B. PROJECT KRUISBERG

De randvoorwaarden liggen aan de basis van de ontwerpbeslissingen in het kader van duurzaamheid als fundamentele basishouding.

1. HET TERREIN BUNDELT ZICHTEN, ZON EN RUST AAN DE BINNENZIJDEN VAN HET BOUWBLOK, EN GENE-REERT EEN EENVOUDIGE ZONERING

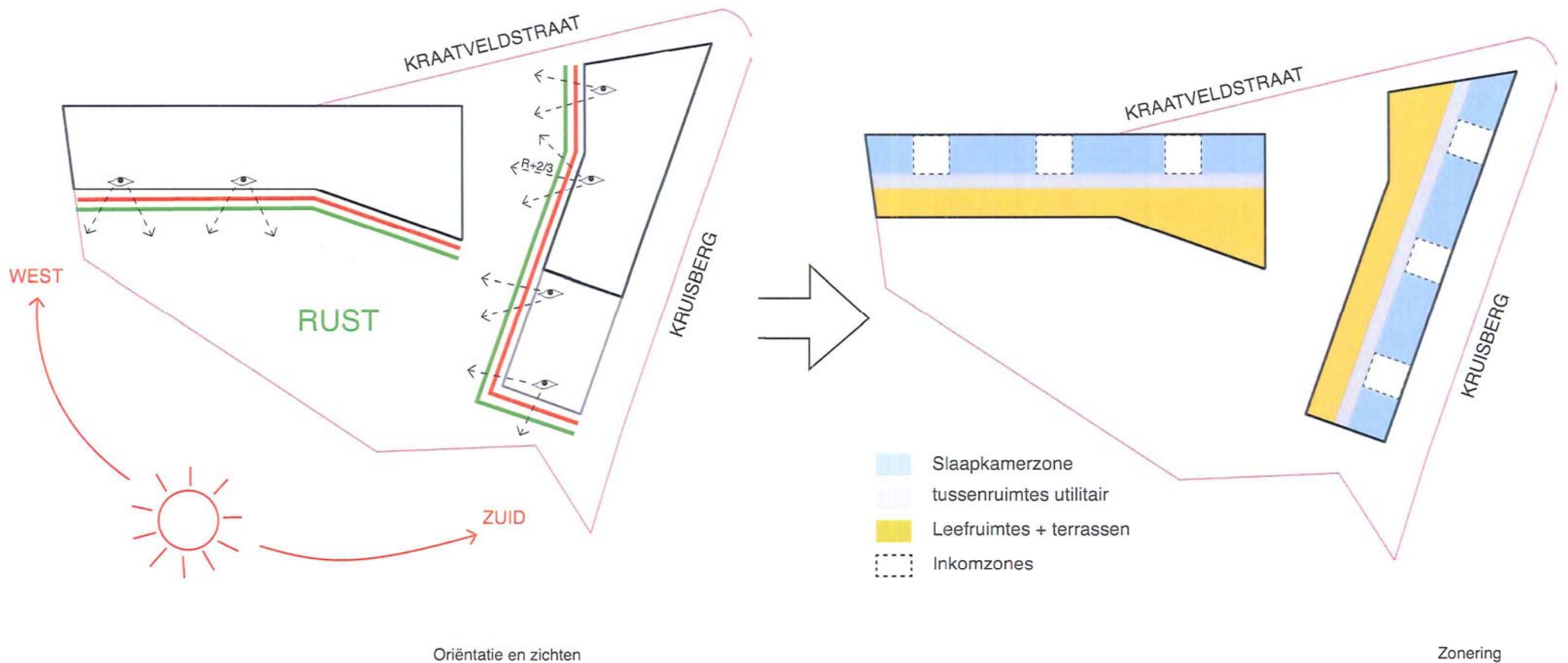
De inplanting van de bouwvolumes langsheen de Kraatveldstraat en de Kruisberg laat een eenvoudige zonering van de woningen toe. Zowel de goede orientatie (zuid en west) als de mooie vergezichten, als de rust bevinden zich aan de « binnenkant » van het perceel.

ONTWERPBESLISSING :

Het is daarom evident dat de leefruimtes en de terrassen aan de tuinzijde van het bouwblok worden ingeplant, hetgeen een eenvoudige, efficiënte indeling van de woningen mogelijk maakt. Aan de straatzijden worden de slaapkamers, inkomhallen, trap- en liftkokers en utilitaire lokalen georganiseerd.

Tussen de leefruimte- en de slaapzones komt een « band » van eerder technische uitrusting van de woningen zoals badkamers, inkomzones, vestiaires, bergingen, sommige keukens, ... De technische kokers worden in deze zone voorzien waarin ventilatie, aan- en afvoerleidingen de verbinding maken met de ventilatie en CV-lokalen onder de hellende daken, en de kelderverdieping met de technische lokalen. Verder zijn de parkeerplaatsen (1 per woning) en private kelders ondergronds geïnstalleerd, binnen het structureel raster van de woningen.

In het volume B worden in het gelijkvloers niveau commerciële functies en/of diensten ondergebracht. De voorkeur gaat daarbij uit naar woonwijkondersteunende functies die op de Kruisberg uitgeven naast de toekomstige kribbe.



Mooie vergezichten vanuit de leefruimtes/terrassen

2 DE HOOGTEVERSCHILLEN GEVEN RICHTING AAN DE STEDENBOUWKUNDIGE INPLANTING, AAN DE ONTSLUITINGEN VAN DE WONINGEN, EN WORDEN VERSTERKT IN DE AANLEG VAN DE PUBLIEKE RUIMTE.

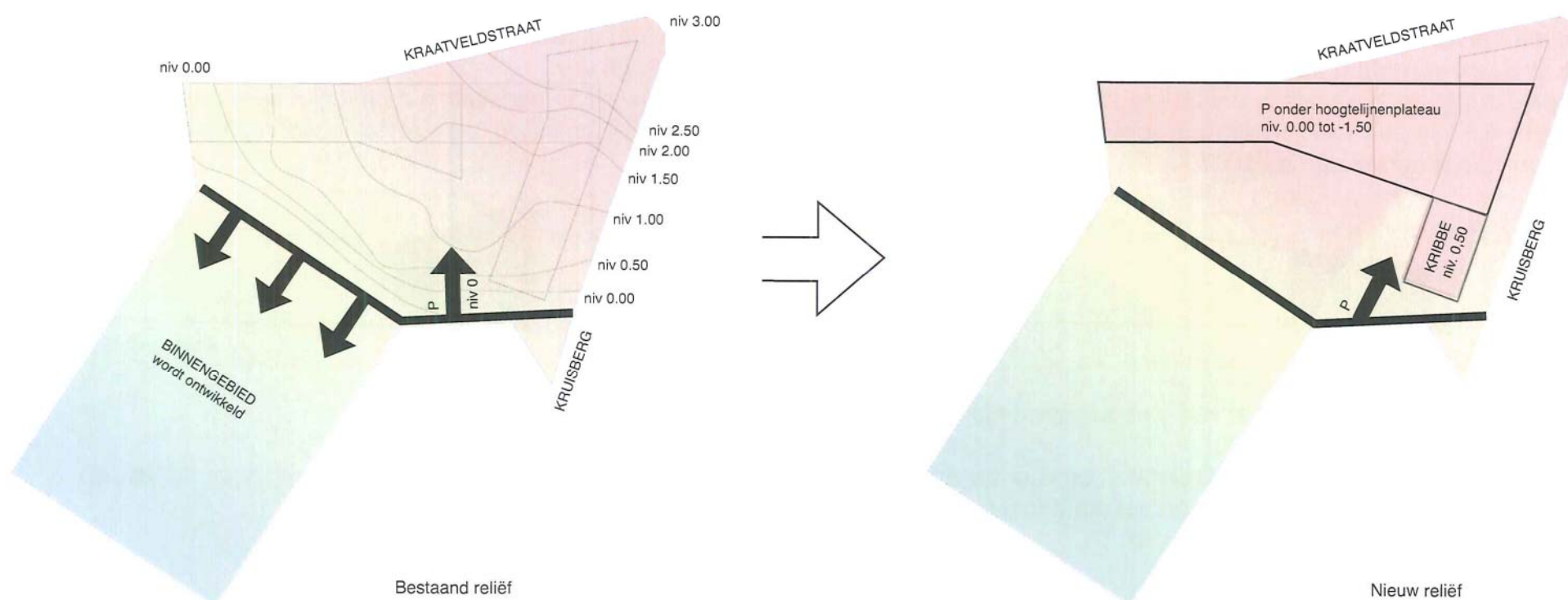
Het bouwterrein ligt in helling met een niveauverschil van $\pm 4\text{m}$, waarbij het hoogste punt in de scherpe hoek tussen de Kraatveldstraat en de Kruisberg gelegen is.

ONTWERPBESLISSING :

De ontsluiting voor auto's van het binnengebied C2 dat heel wat lager ligt dan het bouwperceel C1 gebeurt best zo laag mogelijk, tzt aan de zuidzijde, en aansluitend op de Kruisberg.

Daardoor kan het parkeerniveau onder het « plateau » van de buitenruimte van het woonproject « geschoven » worden, en erop aantakken zonder de aanleg van een helling.

Ook kan hierdoor een natuurlijke afbakening gemaakt worden tussen de toekomstige kribbe en de publieke buitenruimte van het binnengebied.



Naast deze ontsluiting voor auto's wordt ook een publieke doorgang voor fietsers en voetgangers gecreëerd door een opening tussen de volumes die tegelijkertijd ten goede komt aan de bouwefficiëntie en de orientatie van respectievelijk woonblok A en woonblok B.

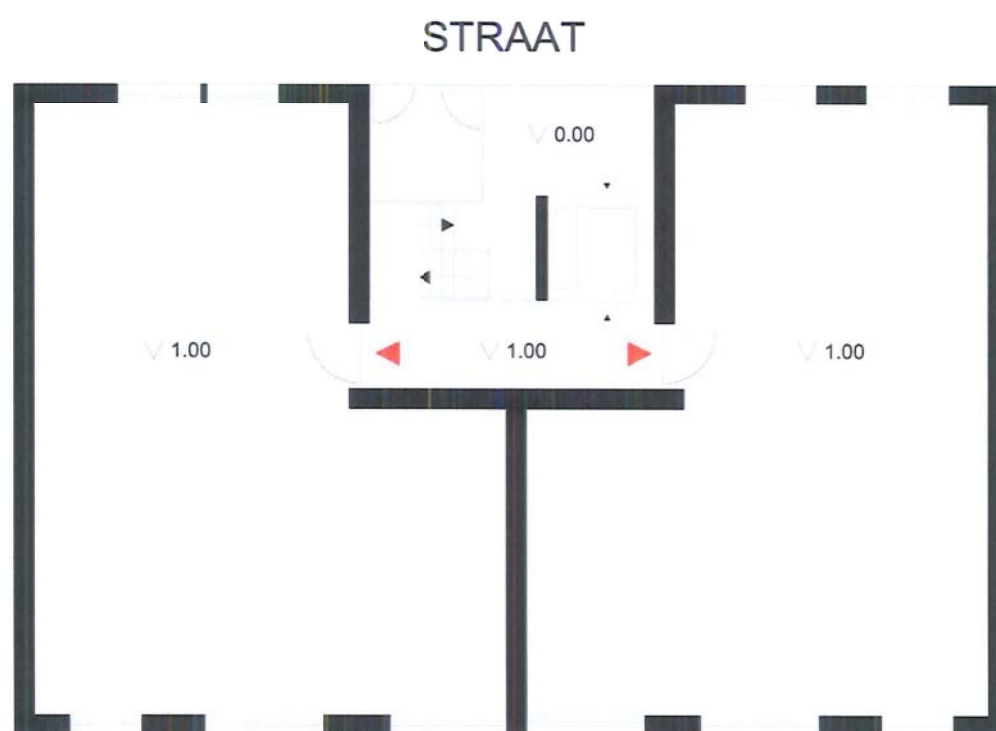
De publieke passage volgt de nieuwe hoogtelijnen en maakt via hellende plateau's de overgang van de Kraatveldstraat en de nieuwe ontsluitingsstraat en het binnengebied. De fietsenberging sluit aan op deze doorgang.

De plateau's definiëren en begrenzen de privé-buitenruimtes tov de publieke buitenruimte met een overgang via semi-publieke ruimtes.

De inkompartijen van de woningen zijn zo opgevat dat ze een variabel (verschillend voor elke inkompartij) niveauverschil kunnen overbruggen met lift en trappen. De inkomhallen liggen telkens op het straatniveau. De gelijkvloerse woningen in volume A liggen om privacyredenen 80 tot 120cm boven de hellende straat. De specifieke inplanting van trap en lift laten toe dat alle, ook de « verhoogde » gelijkvloerse woningen rolstoeltoegankelijk zijn. Men kan immers een half niveau stijgen met de lift.



Terreinen C1 en C2



Appartementen verhoogd voor privacy



Appartementen verhoogd voor privacy

3. DE STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN AAN DE BASIS VAN DE GLOBALE ORGANISATIE

A. Aan de Kraatveldstraat sluit het perceel aan op een wachtgevel van een bestaande rijwoning met plat dak op GV+2. Aan de Kruisberg wordt het perceel op zijn laagste punt begrensd door de tuin van een relatief nieuwe 3-gevelwoning die zijdelings op deze tuin gericht is.

ONTWERPBESLISSING :

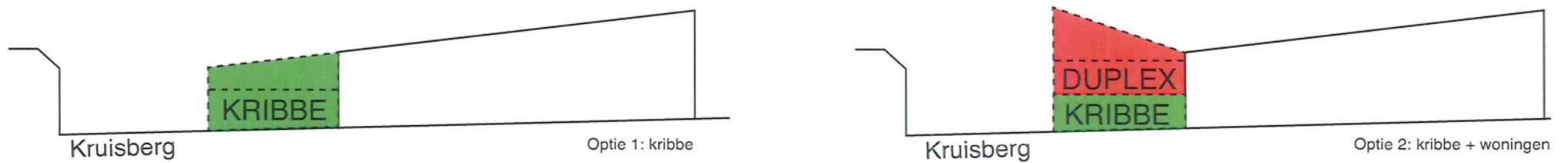
Aan de Kraatveldstraat sluiten we met het woonvolume aan op de bestaande woning, inclusief in de hoogte aan de rand van het platte dak. Aan de Kruisberg versterken we de openheid van de tuin door de doorgang naar het achterliggende terrein naast de bestaande tuin te situeren. De openheid wordt versterkt, mede door de plaatsing van een boom die het perspectief langsheen de gevels « openbreekt ». Het open karakter van het binnengebied (dat hopelijk kan behouden en versterkt worden bij de inbreiding) toont zich tot en opent zich naar de Kruisberg.

B. Aan de Kraatveldlaan krijgt het stedelijk weefsel een schaalvergroting, en gaat stilaan over naar een typologie van woonblokken in het groen.

ONTWERPBESLISSING :

Het feit dat het terrein oploopt naar de hoek van de Kruisberg met de Kraatveldstraat, om verder ook naar een « verhoging » in de bouwtypologie te gaan, vergroten we in de bouwvolumes deze verhoging verder uit naar de hoek toe.

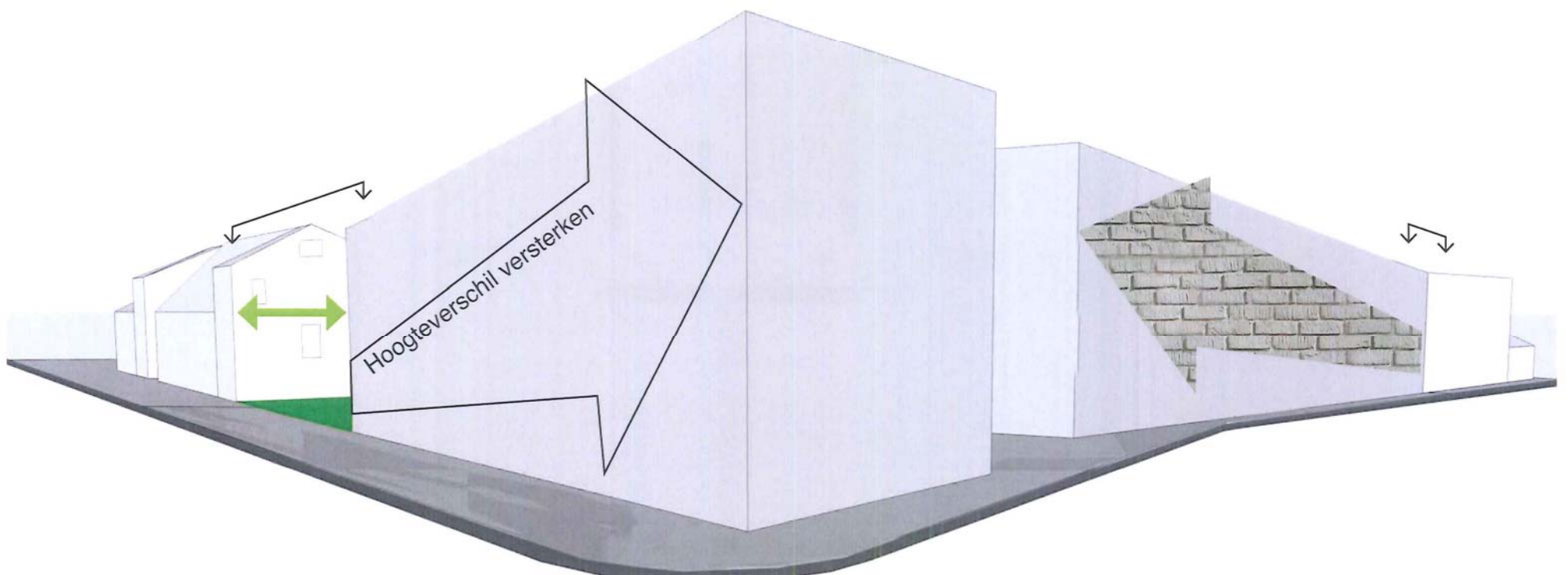
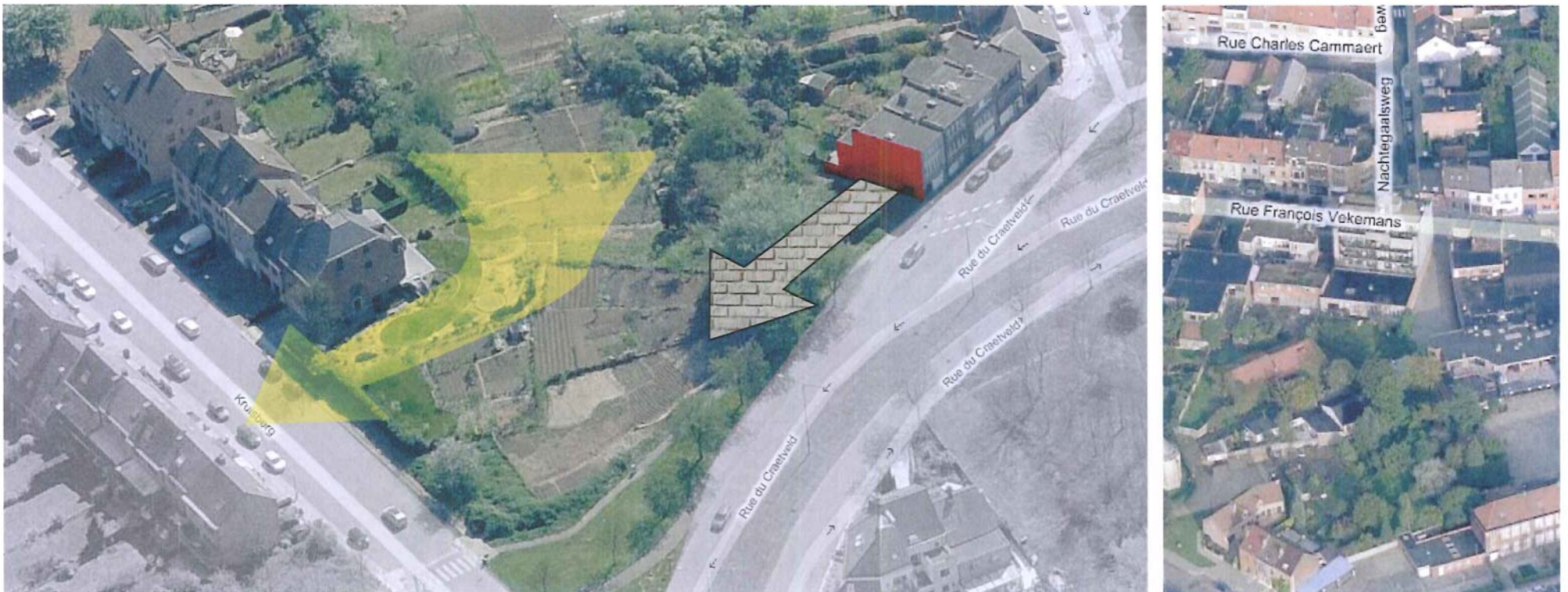
De kribbe die grenzend aan deze ontsluiting zal gebouwd worden, kan een laag volume zijn in aansluiting op het woongebouw, of kan het gelijkvloers zijn van een klein collectief woonproject, ook hier met een volume dat aansluit op het nu voorgestelde woongebouw. Beide opties sluiten aan op het aanwezige weefsel.



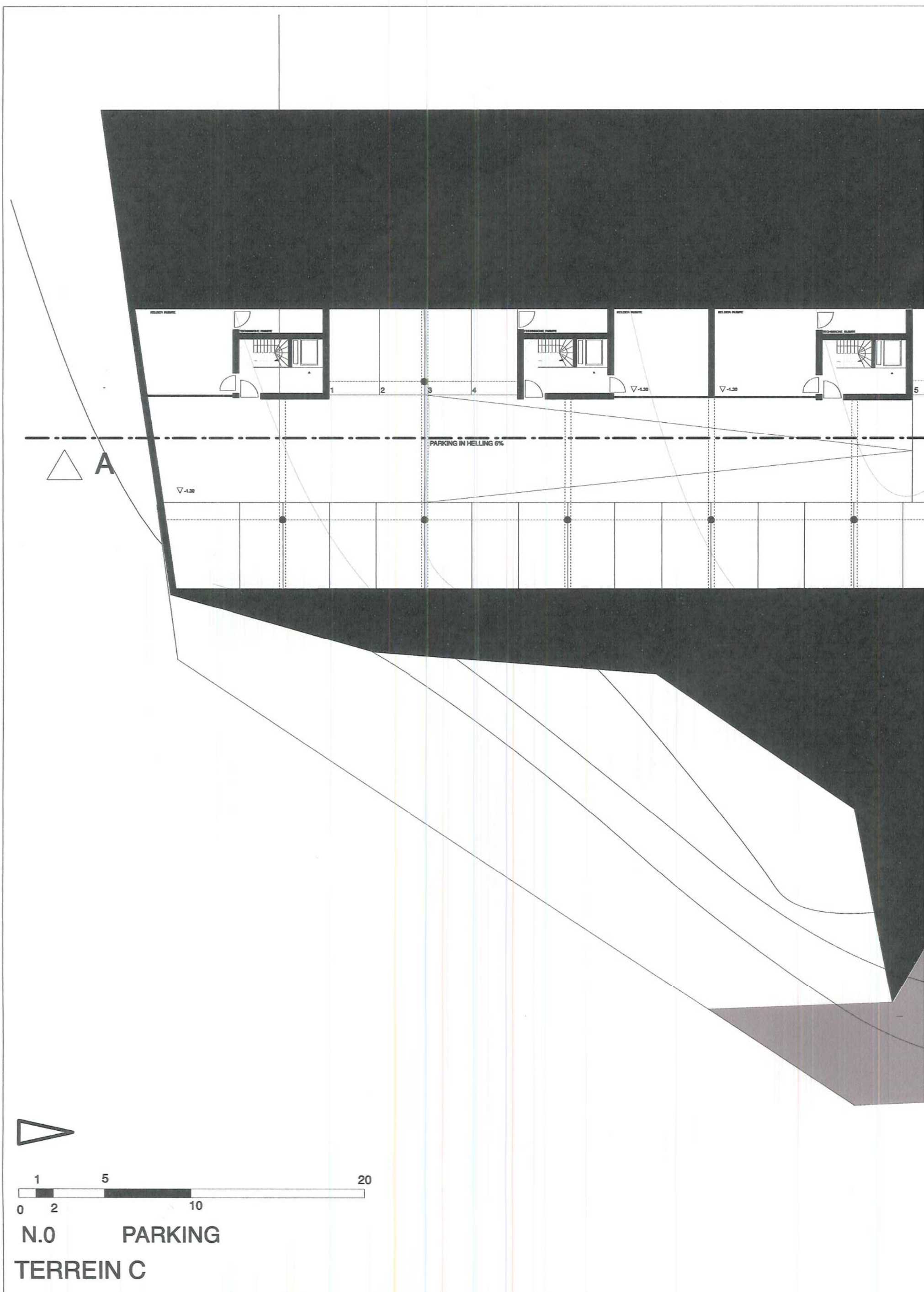
C. Het voornaamste bouw materiaal van de aangrenzende huizen/gebouwen is baksteen

ONTWERPBESLISSING :

Het gebruik van rode baksteen als gevelmateriaal voor de woongebouwen kadert in de contextualiteit die we nastreven voor de nieuwe woongebouwen en de duurzaamheid van het materiaal vwb veroudering, vervuiling, vandalisme,







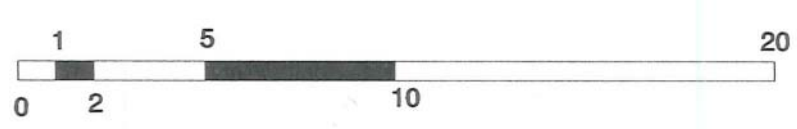
△ A

PARKING IN HELLING 0%

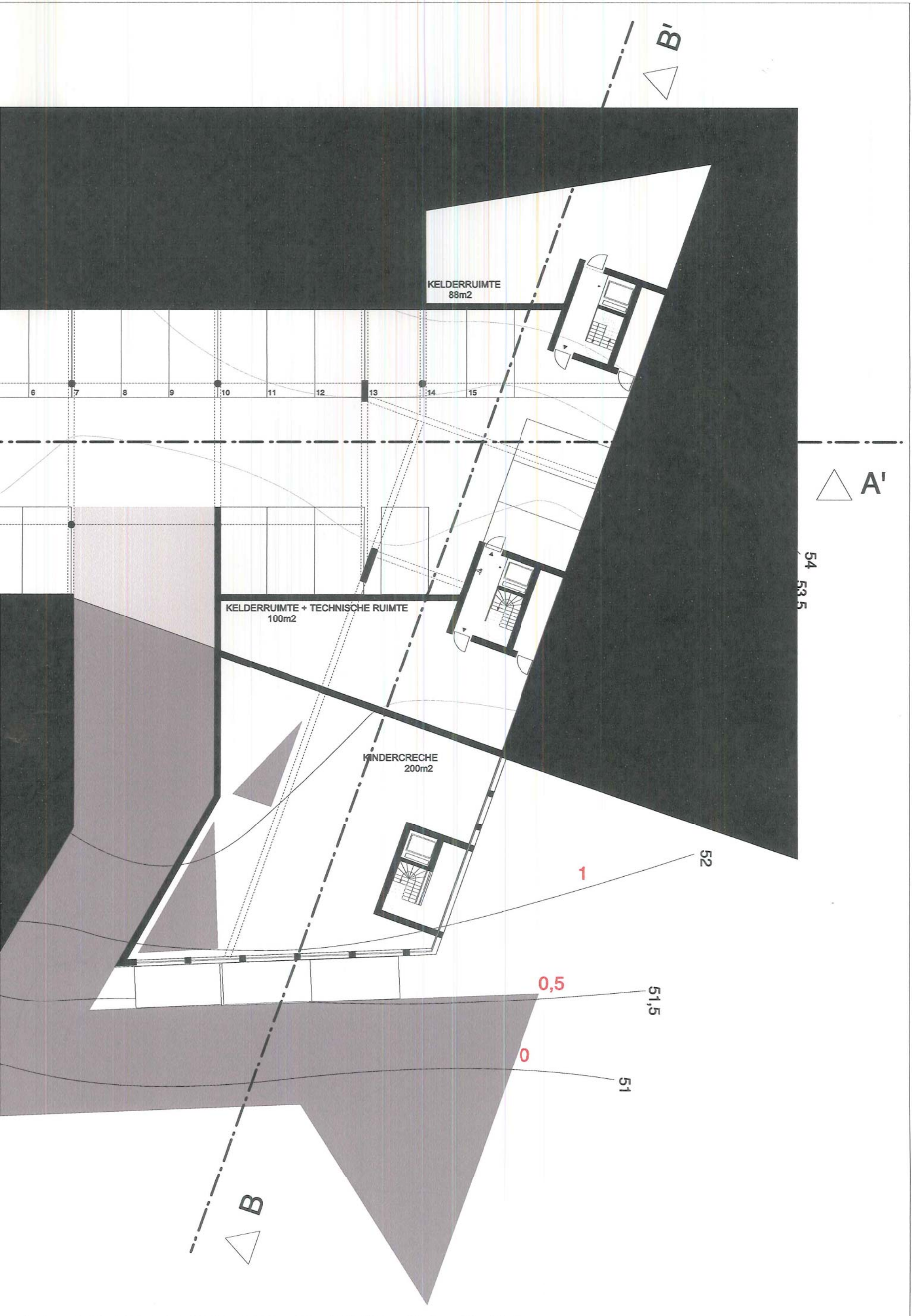
▽-1.20

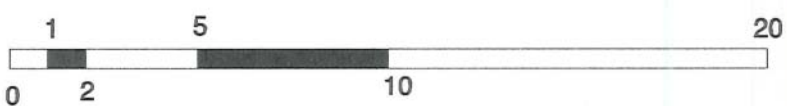
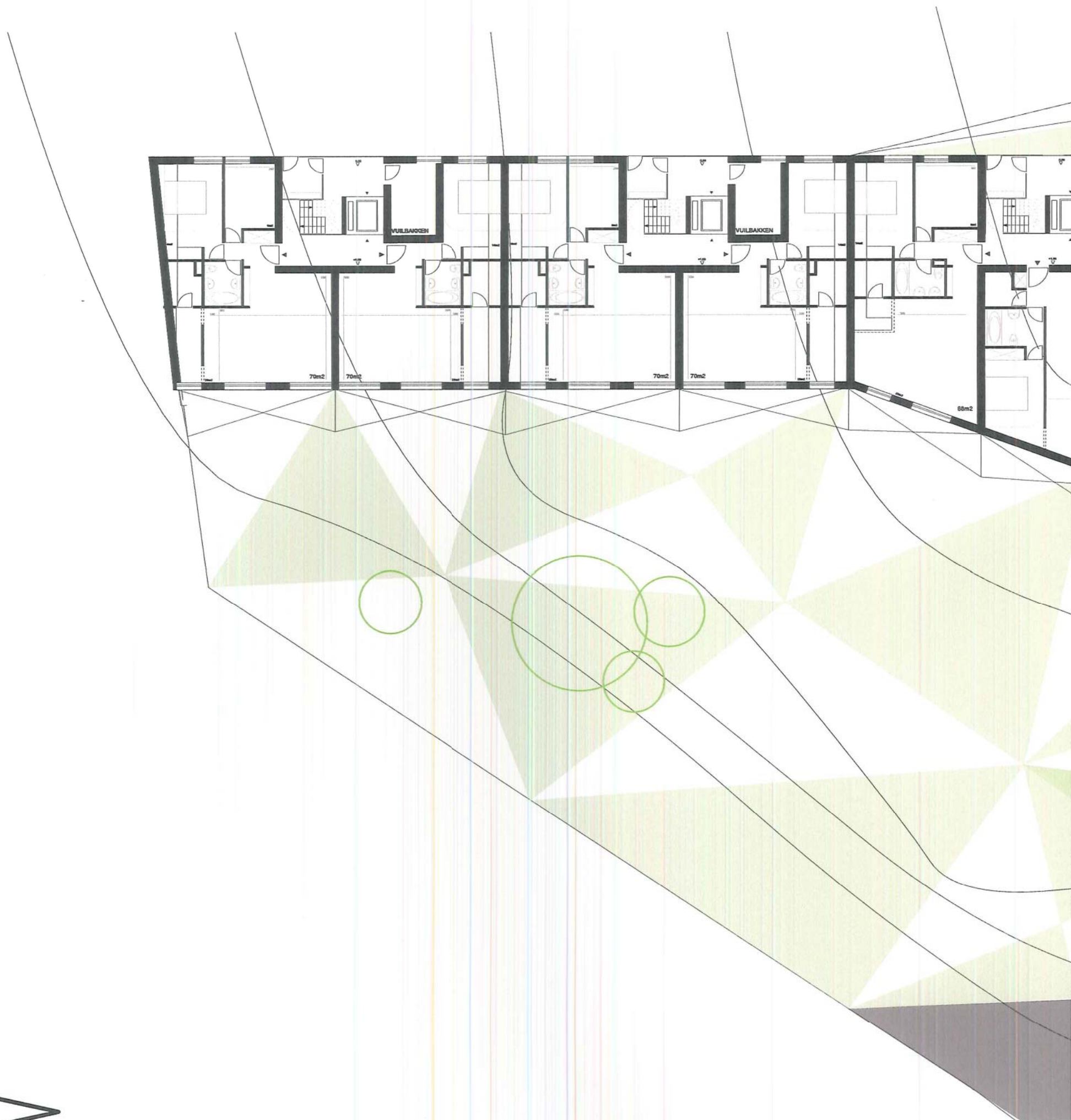
▽-1.20

▽-1.20



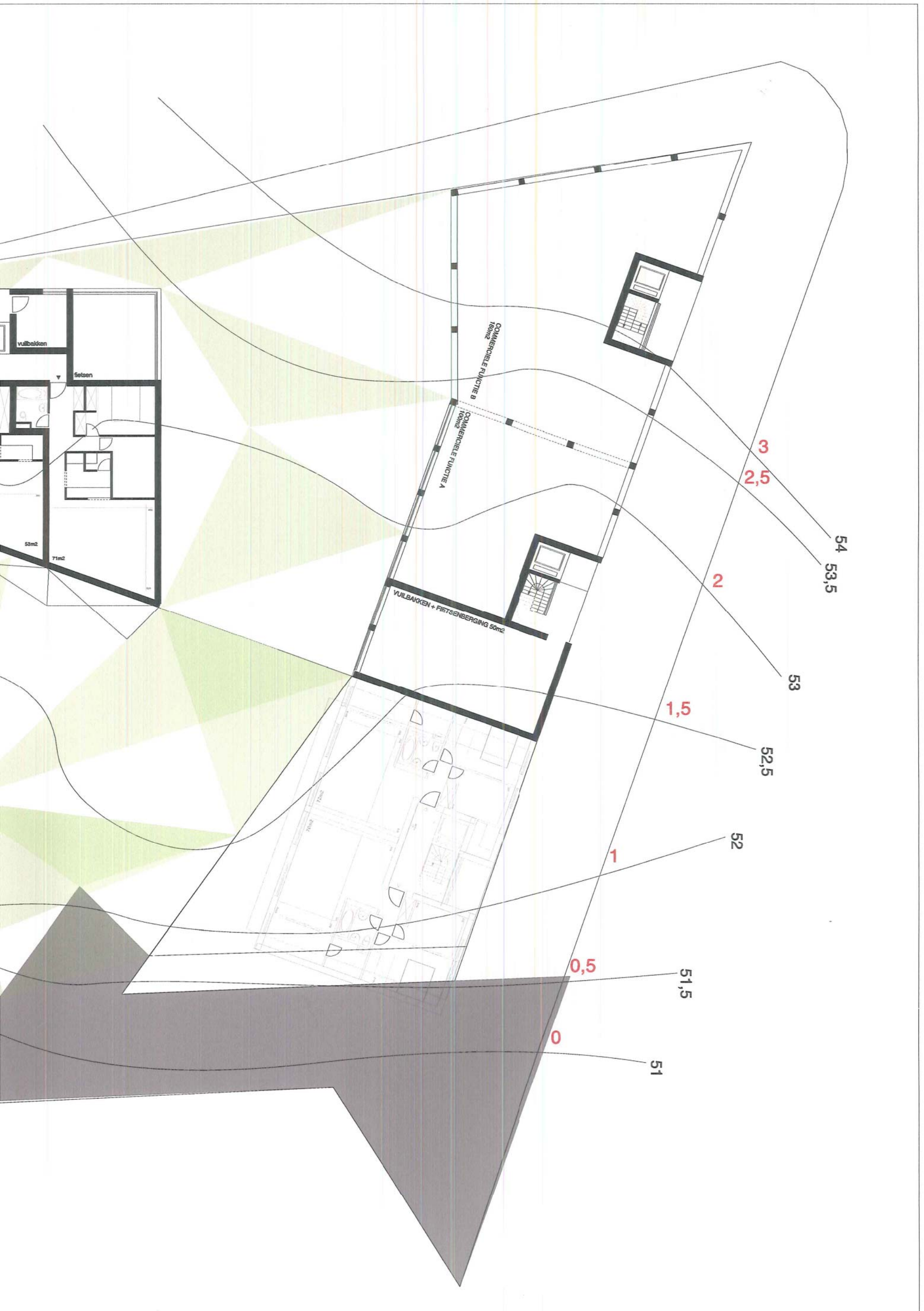
N.0 PARKING
TERREIN C

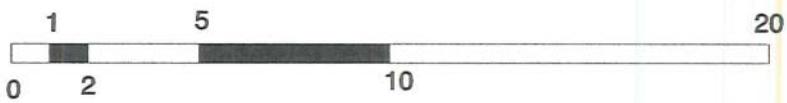
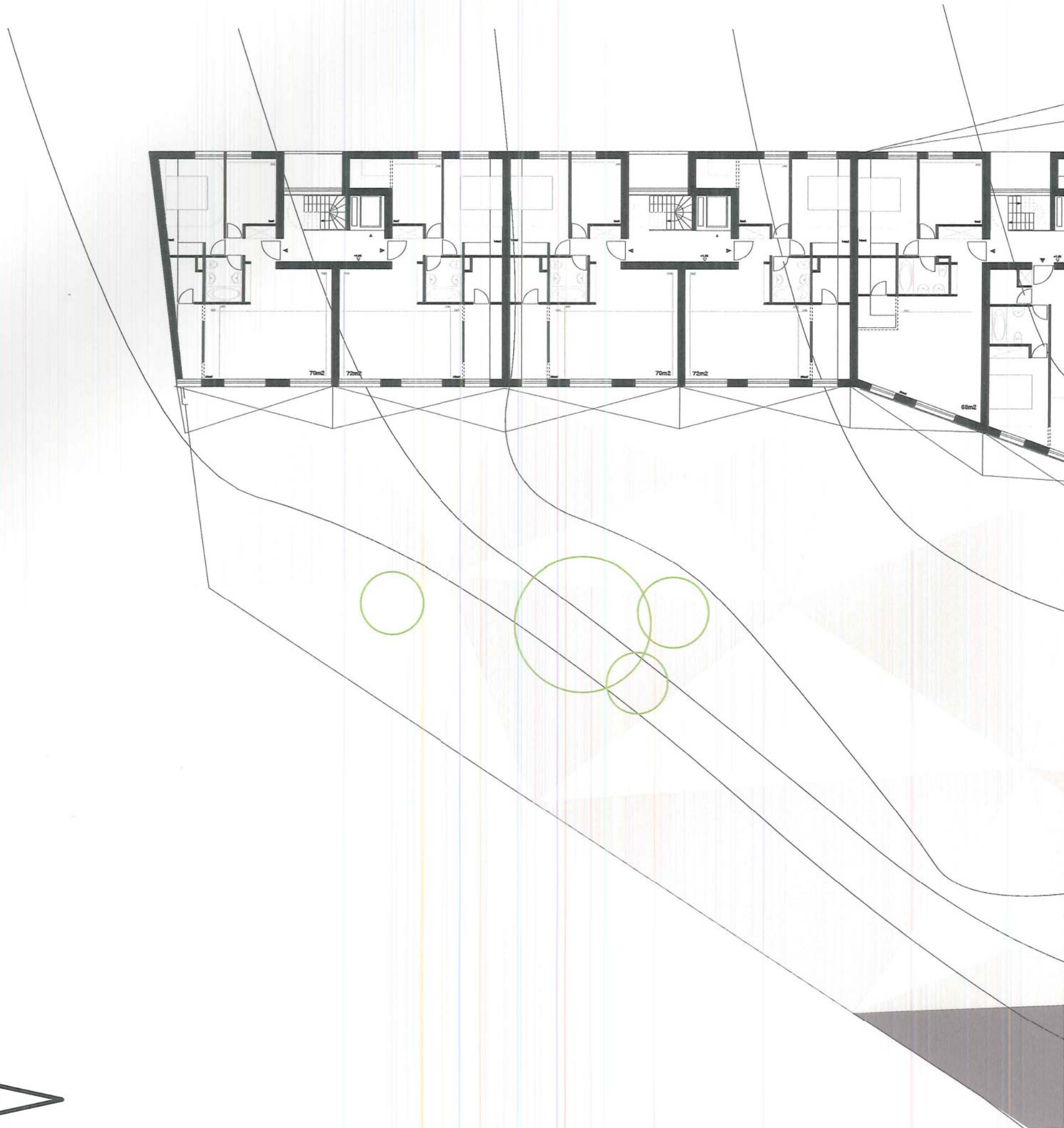




N. +1 APPARTEMENTS BLOK A
 COMMERCIELE FUNCTIE BLOK B

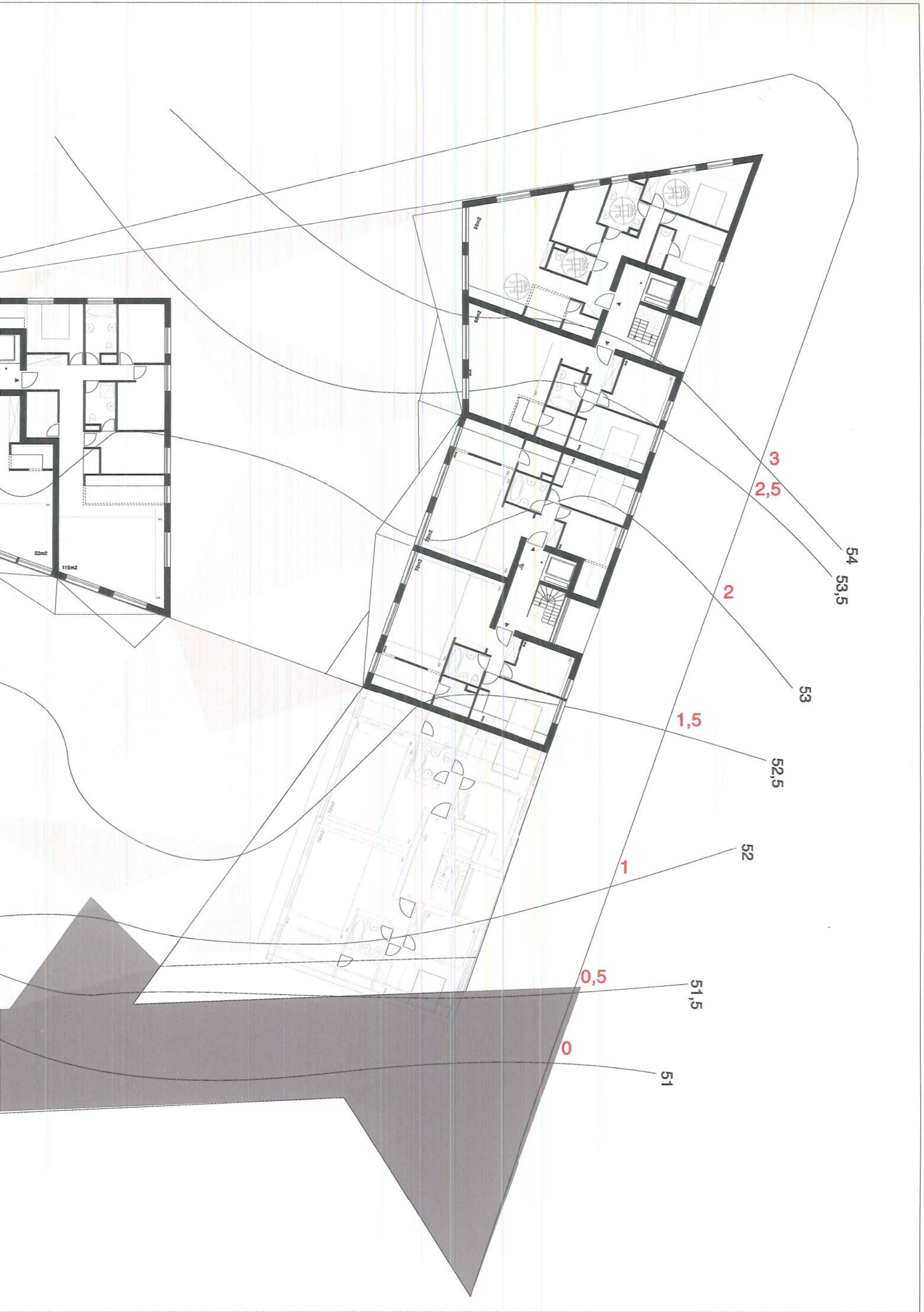
TERREIN C

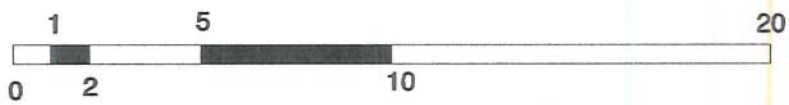
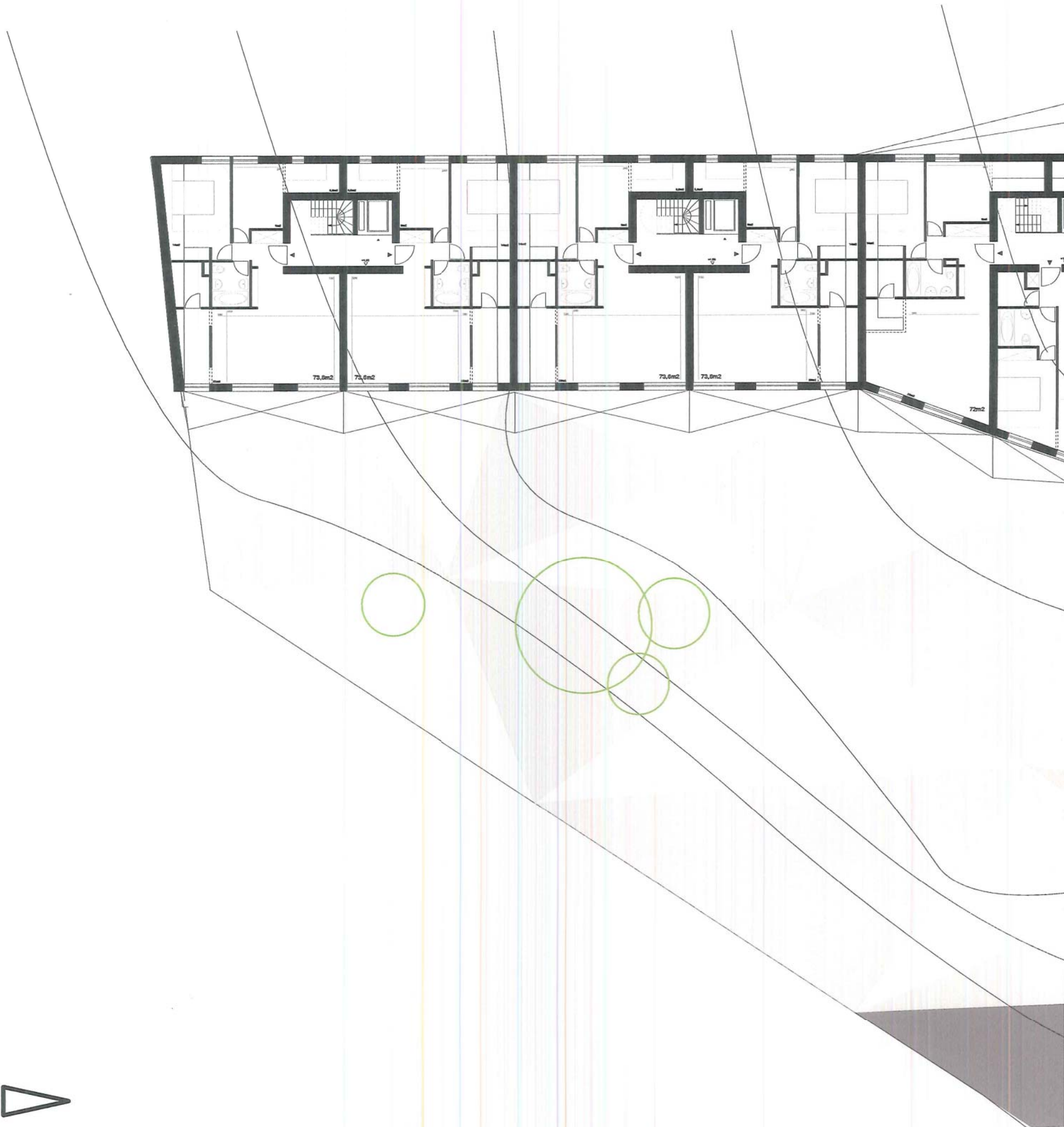




N. +2 APPARTEMENTS BLOK A
 APPARTEMENTS BLOK B

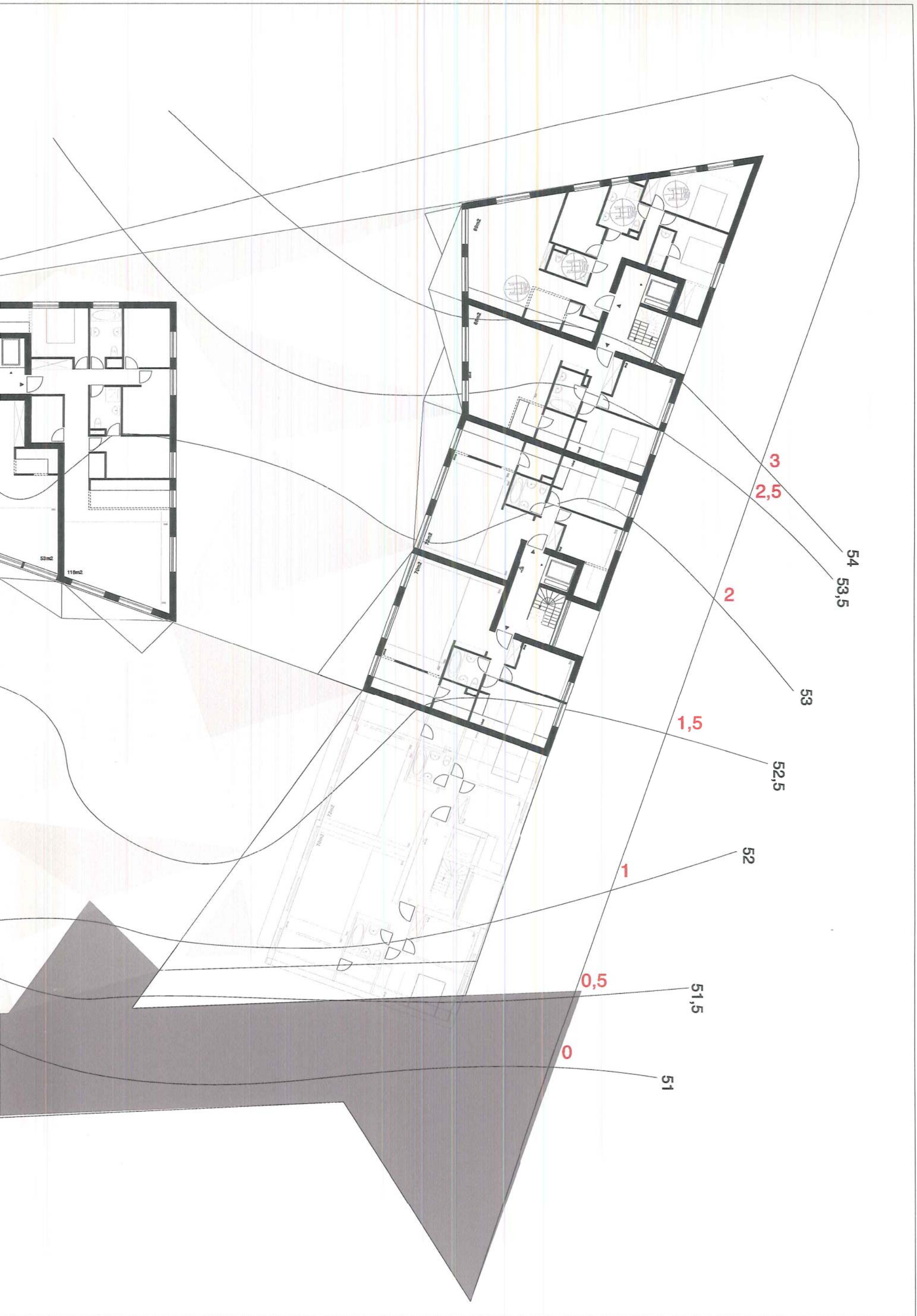
TERREIN C

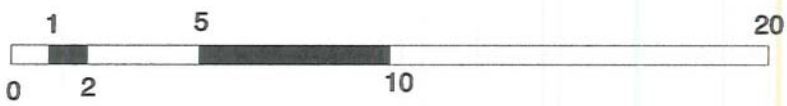
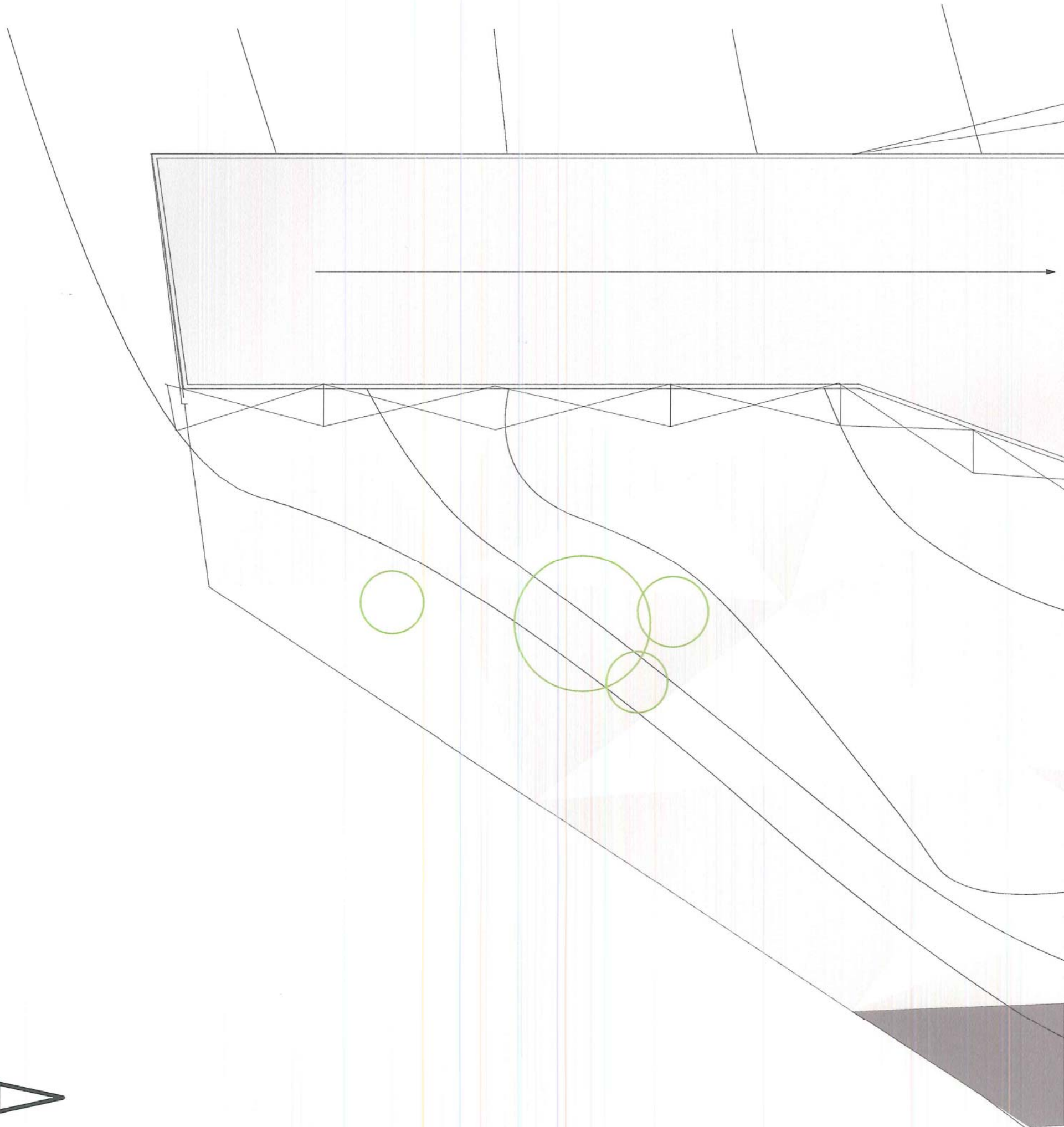




N. +3 APPARTEMENTS BLOK A
APPARTEMENTS BLOK B

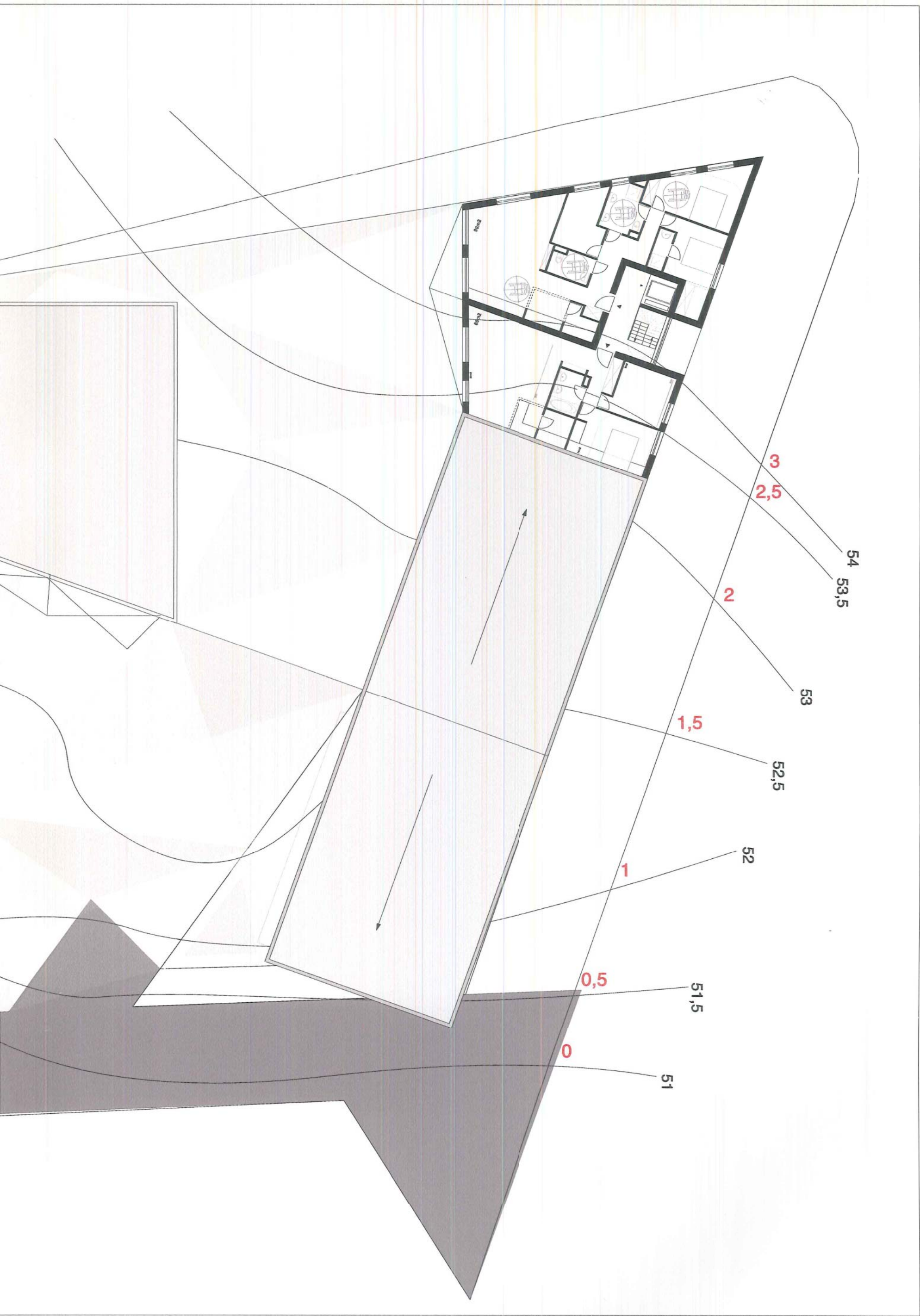
TERREIN C





N. +4 APPARTEMENTS BLOK A
 APPARTEMENTS BLOK B

TERREIN C



1.1

Byng

Byng

54
53,5

3
2,5

53

2

1,5

52,5

52

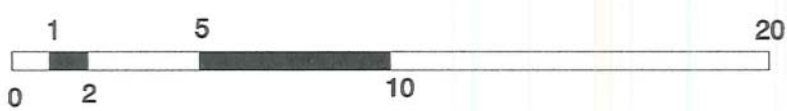
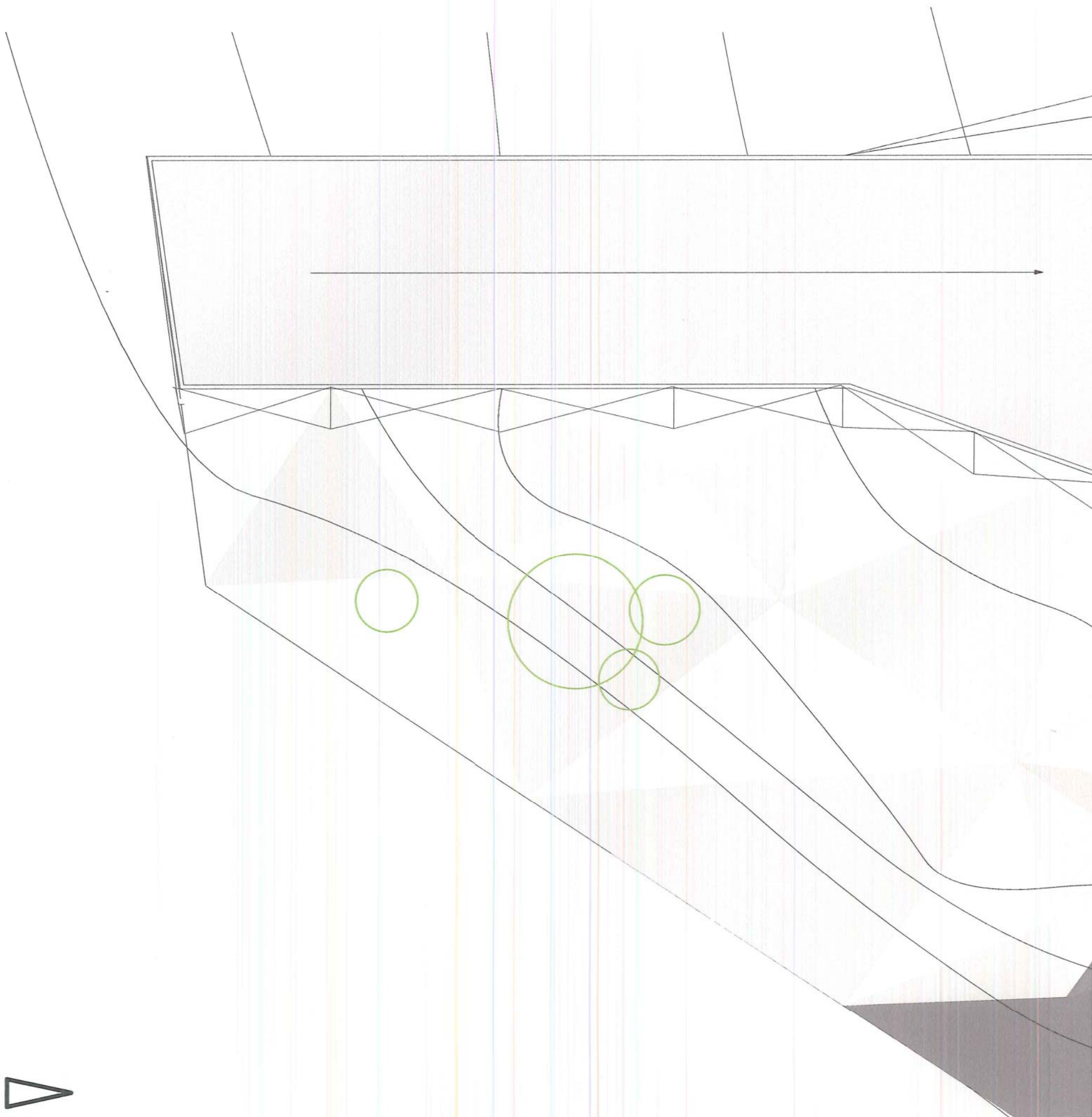
1

51,5

0,5

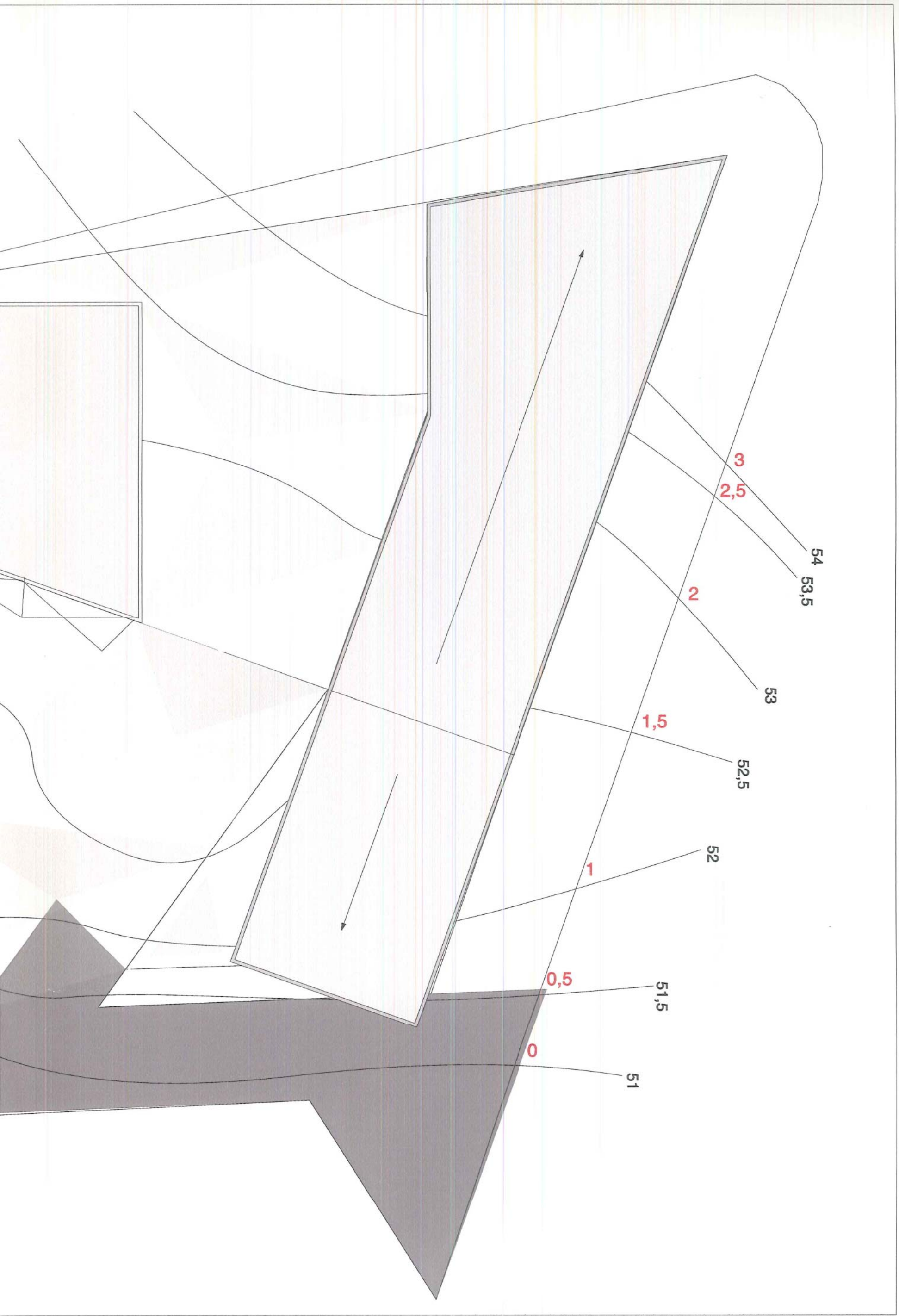
51

0

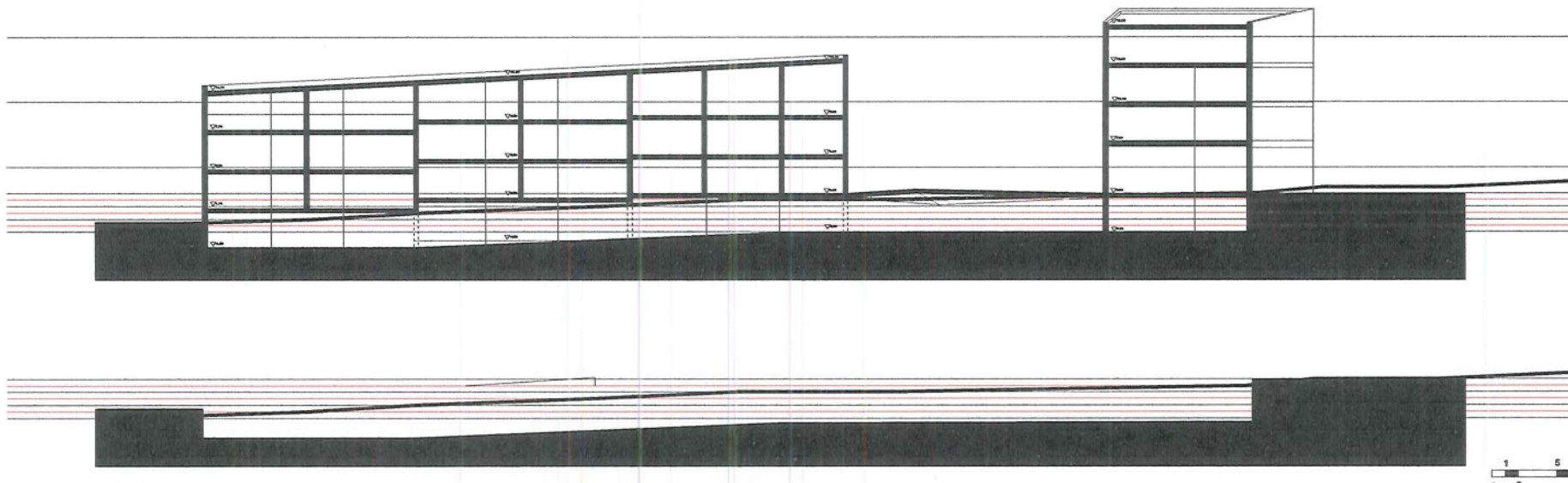


N. +5 DAKENPLAN

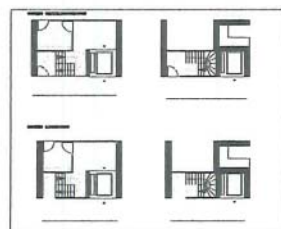
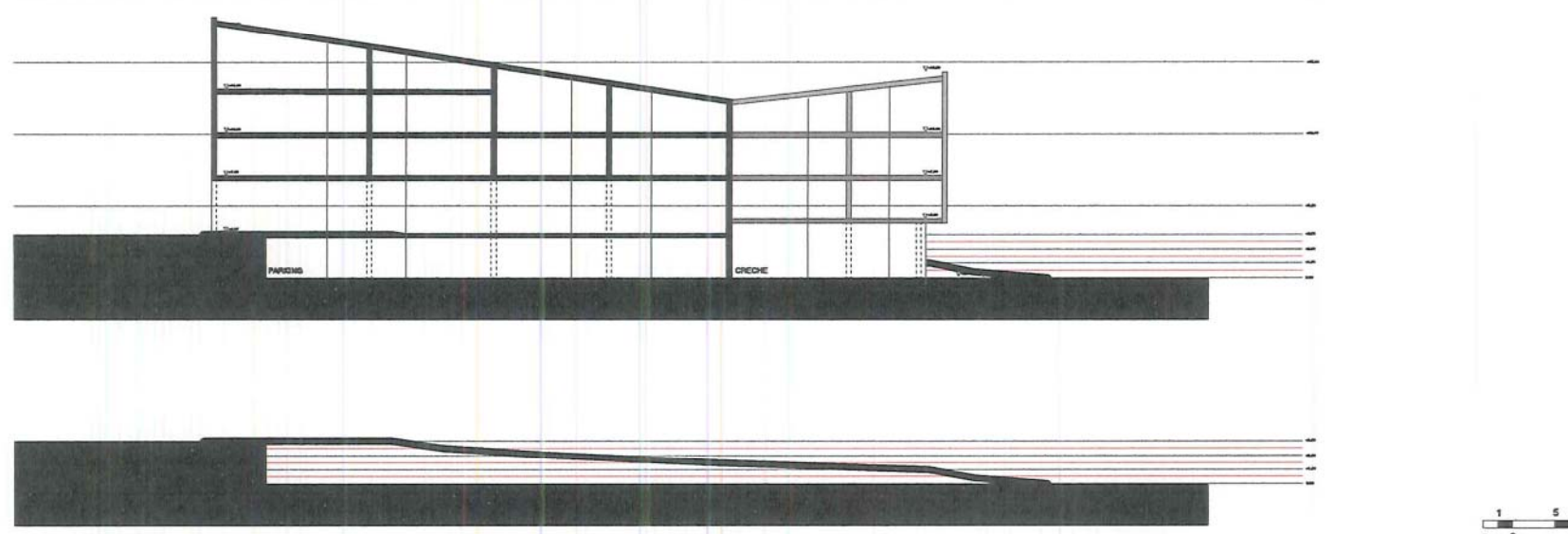
TERREIN C



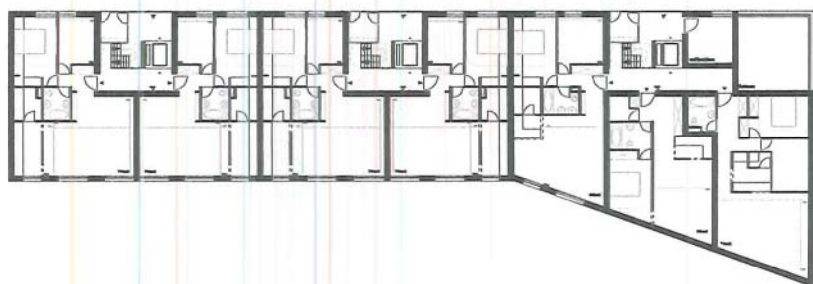
SNEDE A-A'



SNEDE B-B'



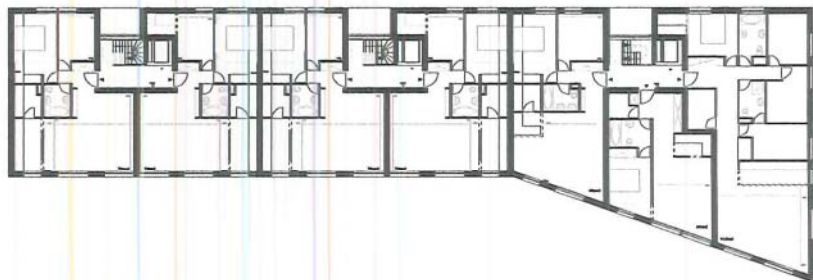
KOKERS



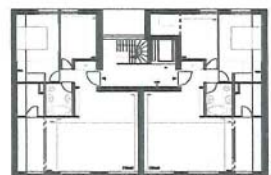
N.0



N.0



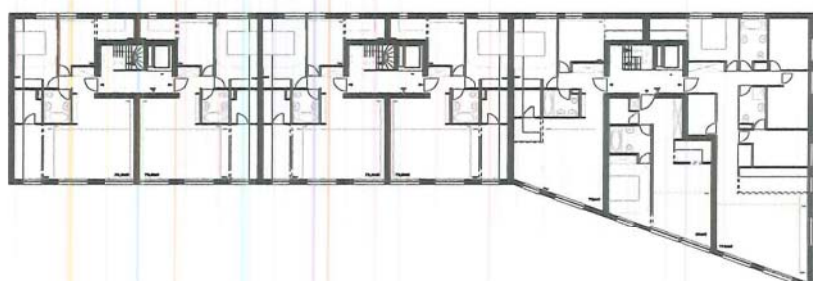
N.+1



N.+1



N.+2



N.+2

