

WOONZORGZONES BRUSSEL

PROJECT PIETER EN PAUWEL NEDER-OVER-HEEMBEEK

INHOUD

I. INLEIDING

I.1. Conceptnota

II. HISTORISCH-MORFOLOGISCHE ANALYSE

II.1. Brussel

II.2. Neder-over-Heembeek

II.3. Bi-polair centrum

III. MASTERPLAN

III.1. Strategie

III.2. Ruimtelijk ontwikkelingsvoorstel voor n-o-h

III.3. Stedenbouwkundige invulling van de sites

IV. SITE SINT-PIETER EN PAUWEL

IV.1. Concept

IV.2. Uitwerking van het niet-residentieel programma

IV.3. Plannen niet-residentieel

IV.4. Beelden

IV.5. Scenario's

IV.6. Referentiebeelden

IV.7. Woontypologieën

IV.8. Plannen residentieel

IV.9. Beelden en referentiebeelden

IV.10. Voorbeelden van flexibiliteit

V. SITE KRUISBERG

V.1. Concept

V.2. Woontypologieën

V.3. Plannen

V.4. Beelden en referentiebeelden

VI. KUNST

VI.1. Voorstel

VII. INTEGRALE DUURZAAMHEID

VII.1. Stedenbouwkundige duurzaamheid

VII.2. Functionele duurzaamheid

VII.3. Sociale duurzaamheid

VII.4. Milieu en energetische duurzaamheid

VII.5. Financiële duurzaamheid

VII.6. Duurzaamheidsinstrumentarium

VIII. BEPERKING VAN BOUWKOSTEN

VIII.1. Algemeen

VIII.2. Deelproject Pieter en Pauwel

VIII.3. Kruisberg

IX. KOSTENBEHEERSING TIJDENS PROJECTVERLOOP

IX.1. Definitief ontwerp

IX.2. Uitvoering

IX.3. Exploitatie

X. RAMING

X.1. Oppervlakteberekening

X.2. Raming van bouwvolume en studiekosten

X.3. Ereloonvoorstellen

XI. PLANNING

XI.1. Werkvoorstel voor de verdere organisatie van het planproces

XI.2. Voorstel en planning voor opvolging van de kostenbeheersing

XI.3. Voorstel van samenwerkingsverbanden

XI.4. Voorstelling partners

DEEL I.

INLEIDING

Voorliggend dossier stelt geen keuze van een ontwerp voor, wel de keuze voor een luisterbereid ontwerpsteam en een kwalitatieve en inhoudelijke onderbouwde benadering. Voor een degelijke en correct gefundeerde aanpak van het aspect betaalbaar duurzaam bouwen, werd van bij de aanvang van dit voorliggend ontwerp een terzake ervaren en gespecialiseerd adviesbureau in het team opgenomen.

Het ontwerp vertrekt vanuit een begrijpende lezing van de stedenbouwkundige eigenheid en de intrinsieke kwaliteiten van het weefsel van Neder-Over-Heembeek en wil deze versterken. De architectuur komt tot stand vanuit een evenwichtige parallele aandacht voor 3 aspecten: geïntegreerd sociaal en cultureel interactief (zorg-) wonen, duurzaam bouwen, een drastische beperking van de bouwkosten. Problemen en beperkingen worden systematisch benaderd op een manier die tracht ze om te zetten in kwaliteiten: goedkoper bouwen wordt tegelijk ook duurzamer bouwen. Het multifunctioneel karakter van het project leidt tot een sterke wisselwerking tussen de verschillende functies: gemeenschapscentrum, bibliotheekuitleenpunt, lokaal dienstencentrum, dagverzorgingscentrum en woningen versmelten tot één interactief project. Als permanent thema wordt het ontwerp gedragen door een grote aandacht voor beeldkwaliteit, maatschappelijke laagdrempeligheid, belevingswaarde en het humaan en warm karakter van het project.

CONCEPT & VISIE

VERSTERKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE EIGENHEID VAN NEDER-OVER-HEEMBEEK (NOH)

Het karakter van 'dorp in de stad' manifesteert zich in een aantal typerende ruimtelijke kwaliteiten. Door de historische bipolaire structuur (Neder Heembeek en Over Heembeek) komt aaneengesloten bebouwing bijna alleen voor langs de Frans Vekemansstraat, die als verbinding tussen beide polen een lineair centrum heeft gevormd. Elders zijn de bouwblokken eerder gefragmenteerd, niet volledig gesloten en soms ook overmaats. Dit levert interessante zichten op naar groene binnengebieden die soms ook doorwaadbaar zijn en collectief gebruikt worden (potager). Het ontwerp kiest duidelijk voor een behoud van deze kwaliteit, bijgevolg wordt het bouwblok verder aangevuld zonder het evenwel volledig te sluiten. Op niveau van het masterplan ontstaan op die manier bijkomende verbindingen in het informele netwerk dat ook een link legt tussen de P&P site en Kruisberg.

In de P&P site blijft de passage aan de noordrand van het perceel toegankelijk als wandelroute voor zwakke weggebruikers onafhankelijk van het al dan niet open zijn van het centrum. De buitenruimtes en patio's rond het gebouw krijgen elk met hun eigen karakter en kwaliteiten; ze worden geschikt binnen een privacy-gradiënt met de meer private buitenruimtes aan de zuidzijde en de meer publieke aan de noordzijde.

In Kruisberg wordt de groene route langs de potager gesplitst en ontstaan er twee passages: één langs de zuidwestelijke zijde en één langs de noordoostelijke zijde tussen de nieuwe appartementen en het toekomstige kinderdagverblijf. Op manier kan de potager van het binnengebied uitbreiden tot op het perceel en kunnen de bewoners van Kruisberg hun eigen moestuin krijgen.

De centrumfuncties langs de Frans Vekemansstraat concentreren het merendeel aan winkels en diensten. De wens om het karakter van 'dorp in de stad' te behouden enerzijds en het feit dat de P&P site net buiten de invloedssfeer van de centrumstraat ligt, zijn twee redenen waarom we het raadzaam vinden om geen bijkomende winkels of commerciële functies in het niet residentiële deel te voorzien.

DEEL II.

HISTORISCH- MORFOLOGISCHE STUDIE

VAN NEDER-OVER-HEEMBEEK, DORP IN DE STAD

OP SCHAAL VAN BRUSSEL

TOPOGRAFIE

DE VALEI

Neder-Over-Heembeek bevindt zich op de rand van de Zennevallei. De zone tussen het dorp en de Zenne was in de ontstaansperiode moerasgebied. Het in de 20e eeuw nog rurale Neder-Over-Heembeek werd ingelijfd bij Brussel Stad omdat de gronden aan de Zenne interessant waren voor de uitbreiding van de havenactiviteiten van Brussel.

SCHAALBREUK DORP - INDUSTRIE

In het stedelijk weefsel is een zeer groot contrast merkbaar tussen de grootschalige haven- en industrie infrastructuur de kleinschalige agglomeratie.

Het programma van het project Pieter en Pauwel is zeer ambitieus en het risico bestaat dat de reeds fragiele structuur van Neder-Over-Heembeek door 'een verloren havenonderdeel' wordt aangetast. Een slimme inpassing versterkt de aanwezige kwaliteiten, en maakt zelf ook gebruik van deze versterkte kwaliteiten. Wij pleiten voor een project dat een subtiele dialoog aangaat met het bestaande weefsel.

MORFOLOGISCHE AFFINITEIT

GEEN FRAGMENTATIE

Het opdelen in kleine elementen is niet de hoofdzaak. Volumetrisch gezien zijn de clusters van bestaande woningen relatief grote elementen, die een bepaalde spanning/houding hebben ten opzichte van elkaar. Het gebouw moet wel zich aanpassen waarneembare diepte van deze elementen en inpassen in logica van de samenhang, welke het stadsweefsel vormt.

IDENTITEIT

KONINKLIJK PARK VAN LAKEN

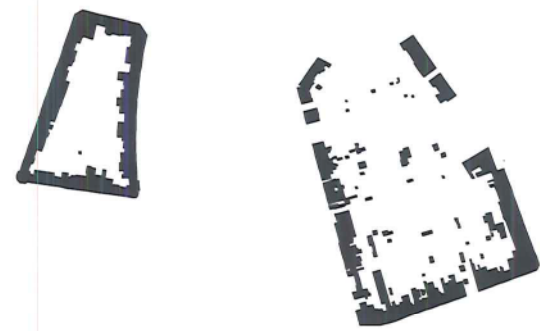
Enerzijds de geforceerde inlijving van Neder-Over-Heembeek en anderzijds een geïsoleerde ligging achter het Koninklijk Park van Laken en de ruptuur van de kanaalzone hebben ervoor gezorgd dat men N-O-H een dorp in de stad noemt. Het geniet van de nabijheid van de stad en kan toch haar dorps karakter behouden.

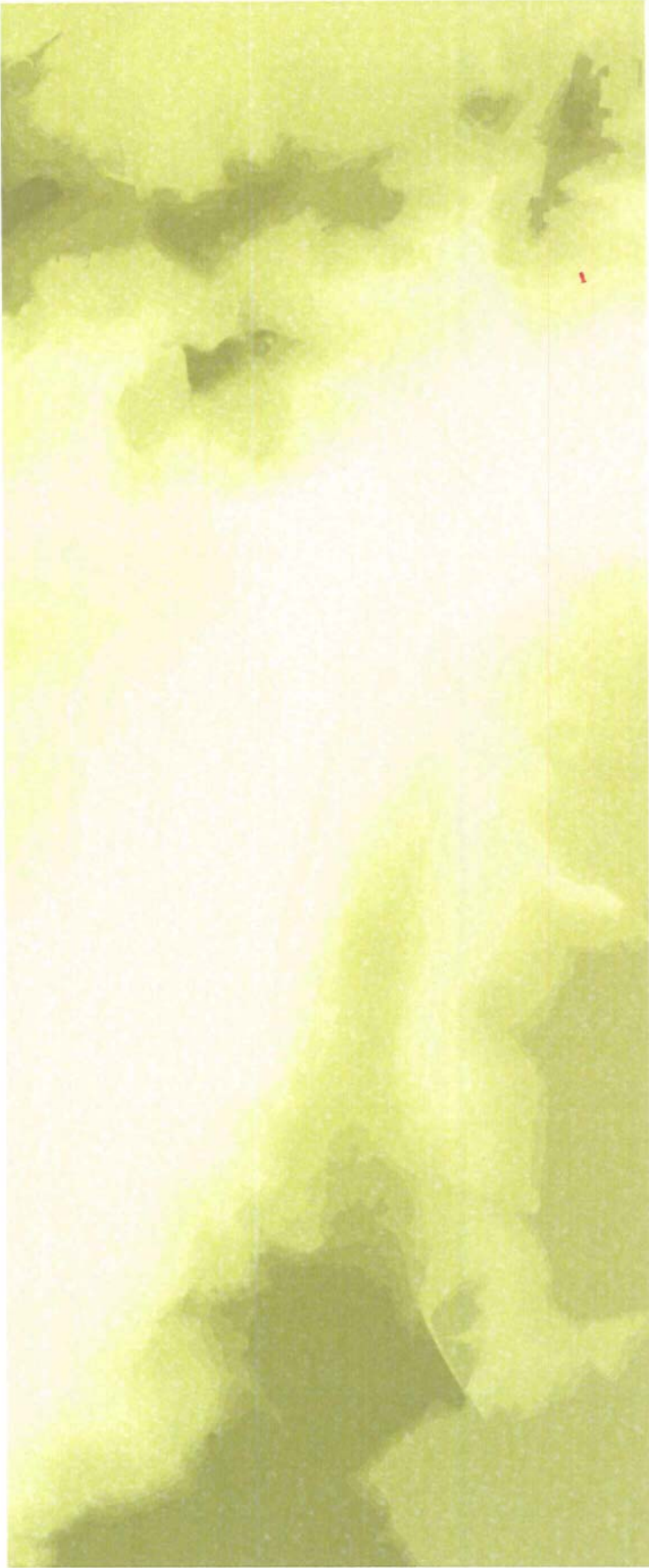
E-40

De nabijheid van Brussel is niet het enige voordeel dat wonen in Neder-Over-Heembeek biedt. De verbinding met de ringweg speelt een belangrijke rol in de perceptie van de N-O-H. De Craetveldstraat is een belangrijke invalsweg, maar Neder-Over-Heembeek heeft geen gezicht aan deze baan.

KORRELSTRUCTUUR

Wanneer we op de kaart van links naar rechts de structuur bekijken van de bouwblokken, beginnende bij het park, zien we dat de gesloten bouwblokken steeds poreuzer worden. Van het zuiden naar het noorden nemen we een andere trend waar, namelijk het wegvallen van structuur.



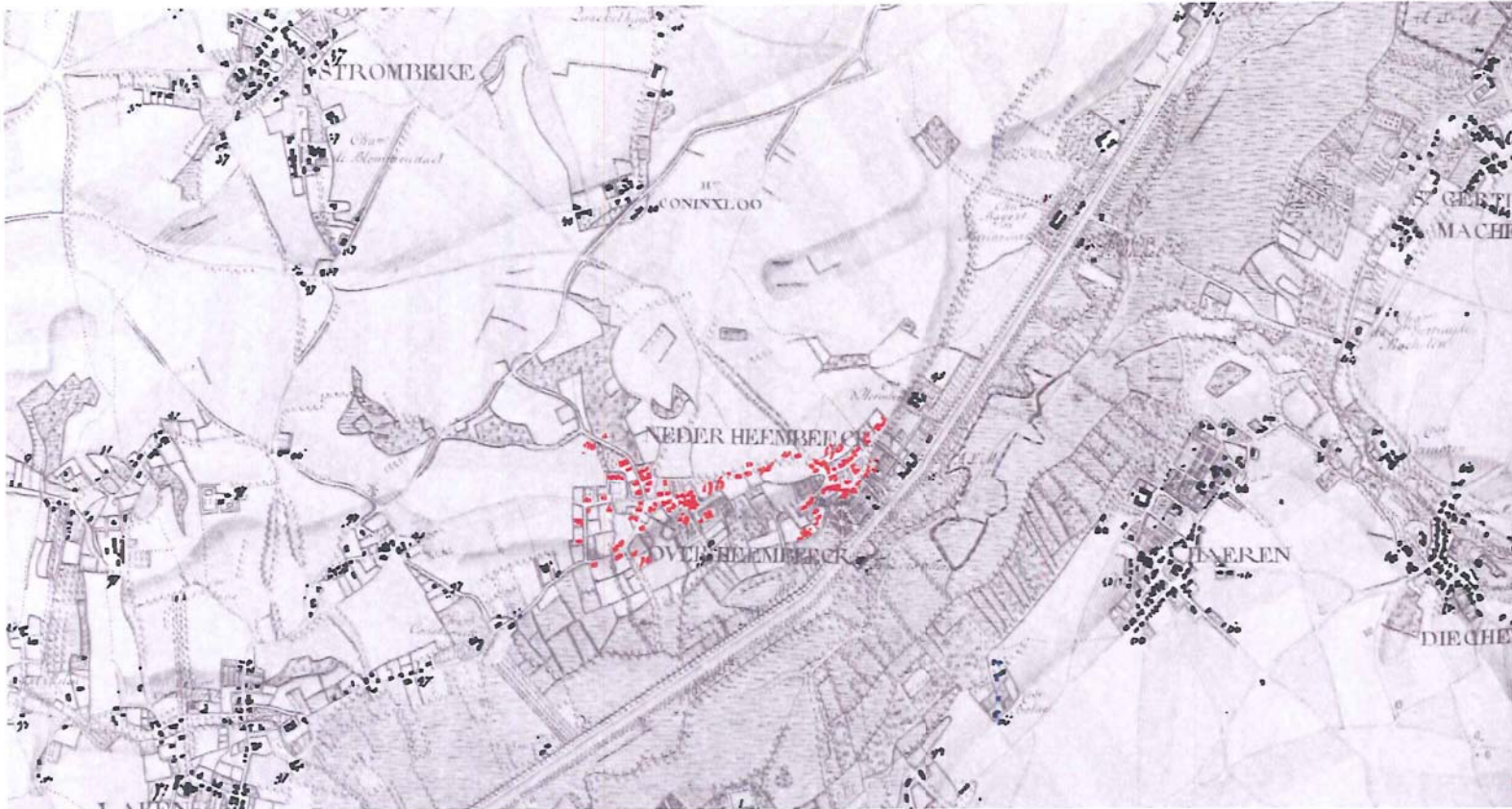


OP SCHAAL VAN NEDER-OVER-HEEMBEEK

AS

HISTORISCH

Het naar het elkaar toegroeien van Neder-Heembeek en Over-Heembeek is de basis geweest voor een de aftekening van een duidelijke lijn van gesloten bebouwing. Het losser worden van de bebouwing verder van de as geeft geeft ruimte voor natuur.



Neder-Heembeek en Over-Heembeek als historische nucleï



gesloten bebouwing langs de centrale as



porositeit neemt toe verder van de centrale as

DEEL III.

MASTERPLAN

VOOR DE RUIMTELIJKE ORGANISATIE VAN DE PIETER EN PAUWEL-SITE

STRATEGIE

HET CENTRUMGEGEVEN VERSTERKEN

Geen toevoeging van commerciële functies op de site, behoud en versterking van de concentratie langs de centrale as.

HET WEEFSEL VERVOLLEDIGEN MET BEHOUD VAN POROSITEIT

De onvolmaakte bouwblokken in Neder-Over-Heembeek geven structuur aan de publieke ruimte, maar tonen anderzijds ook de natuur binnenin op de meest onverwachte momenten. Deze eigenschap is het resultaat van zowel niet bebouwde gronden als de 3-gevelwoningen die nu en dan het weefsel onderbreken.

De capaciteit om structuur te geven aan de publieke ruimte verdwijnt echter in de zone aan de Versailleslaan. De stedenbouwkundige invulling van de sites Pieter- en Pauwelsite en Kruisberg zal cruciaal zijn omdat deze sites op twee strategische plaatsen liggen: Kruisberg kondigt Neder-over-Heembeek aan voor doorgaand verkeer en bewoners en de site Pieter en Pauwel ligt aan de 'achterkant' van de kerk die een op maat gemaakt statuut moet krijgen. Het masterplan voor de ruimtelijke organisatie van de sites zal gebruik maken van een gedoseerde versterking van publieke ruimte en korrel.

KAMERS IN DE STAD

Wat zeer sterk opvalt is de specificiteit van de 'pockets' of binnengebieden van de bouwblokken rond de site. Zo heeft men een binnengebied dat volledig wordt ingepalmd door volkstuintjes of 'potager' en een zeer landelijke indruk geeft, op slechts een steenworp van het centrum. Het binnengebied rond de begraafplaats is zeer sterk gestructureerd door de aanwezige gemene muren, bomenrijen en vooral rijen van populieren. De voorstellen op beide sites zullen deze vormtaal en sfeer absorberen en terug uitstralen, zowel in voorkomen als in conceptuele onderbouw.

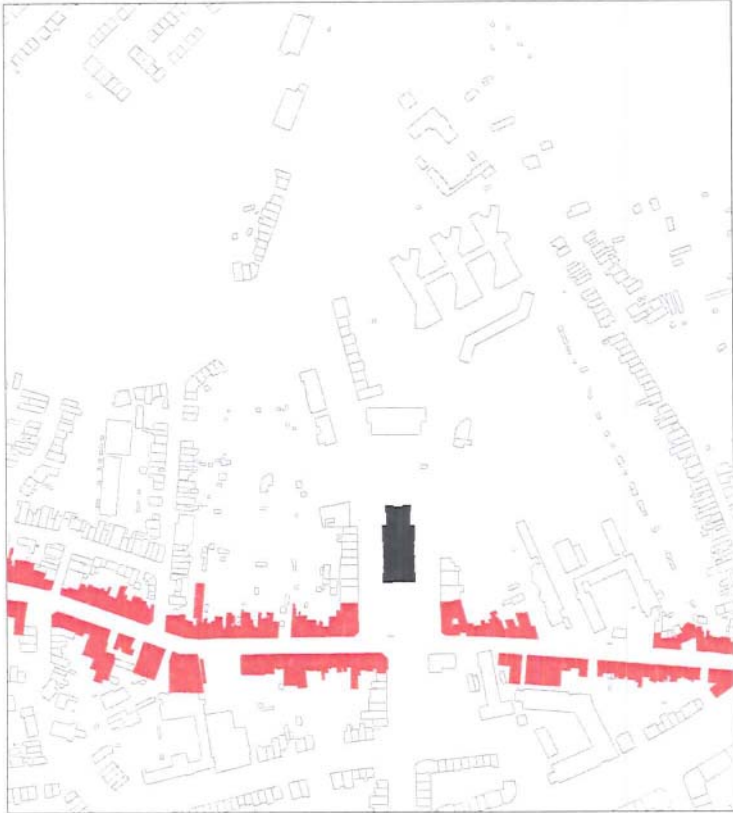
Andere kamers zijn dichte bossen en open velden. De nabijheid en diversiteit van deze plekken heeft het onderzoek gestart naar een wandelnetwerk die deze karakterplaatsen verbindt.

SECUNDAIR NETWERK

Door het bestaande wandelnetwerk door te koppelen naar de eerder vernoemde pockets is creëert men een grote set aan korte wandelroutes. Deze zijn zeer interessant in een woonzorgzone met minder mobiele senioren. Bij het vergelijken van deze route kaart een inventaris van publieke voorzieningen blijkt dat dit netwerk een tweede functie vervult, namelijk het verbinden van publieke voorzieningen. Dit

dienstenetwerk vormt samen met de commerciële as een zeer sterk duo.

HUDIGE SITUATIE



commerciële functies zijn geconcentreerd langs centrale as

ONTWERPVOORSTEL



geen toevoeging van commerciële functies op de site, behoud en versterking van de concentratie langs de centrale as



de bebouwing vertoont een sterke samenhang langs de centrale as; meer porositeit verder van de as af



de toegevoegde volumes vervolledigen de bouwblokken, zonder ze te sluiten en zonder de porositeit van het binnengebied aan te tasten

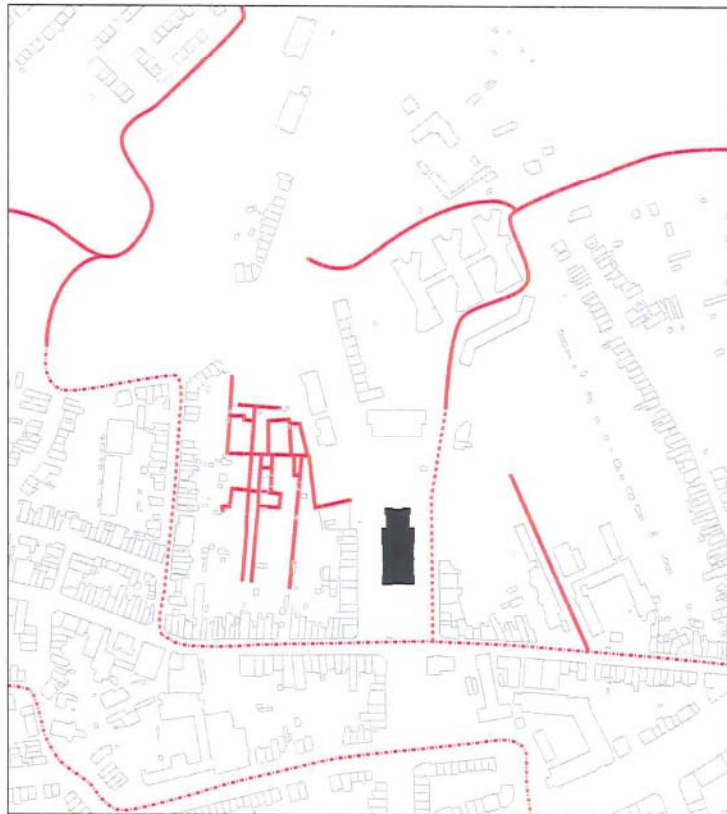


zichtbare en doorwaadbare groene kamers (binnengebieden)



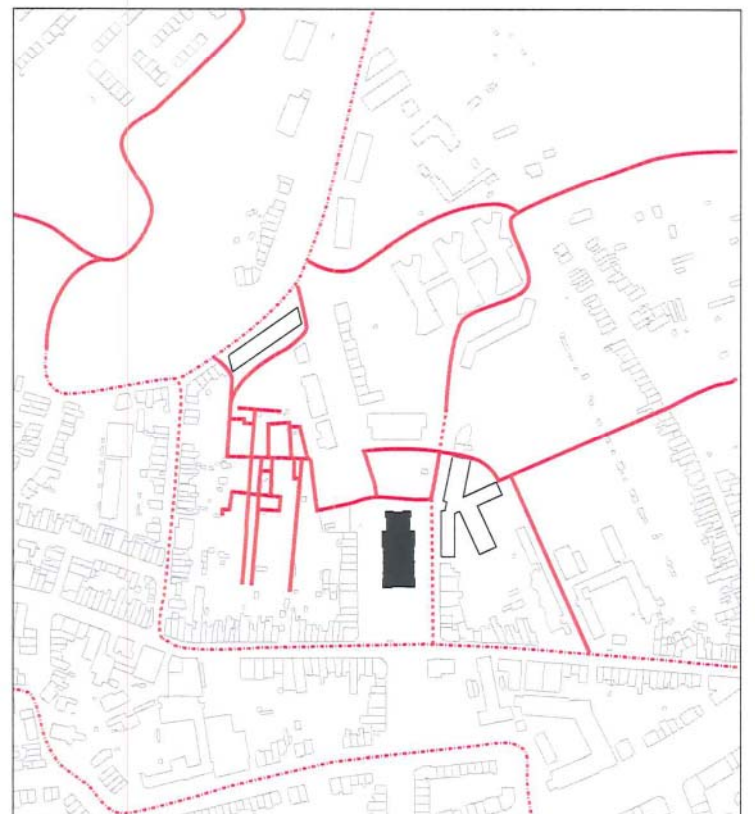
zichtbaarheid en doorwaadbaarheid blijven behouden

BESTAANDE SITUATIE



fragmenten van trajecten van voetgangers en fietsers...

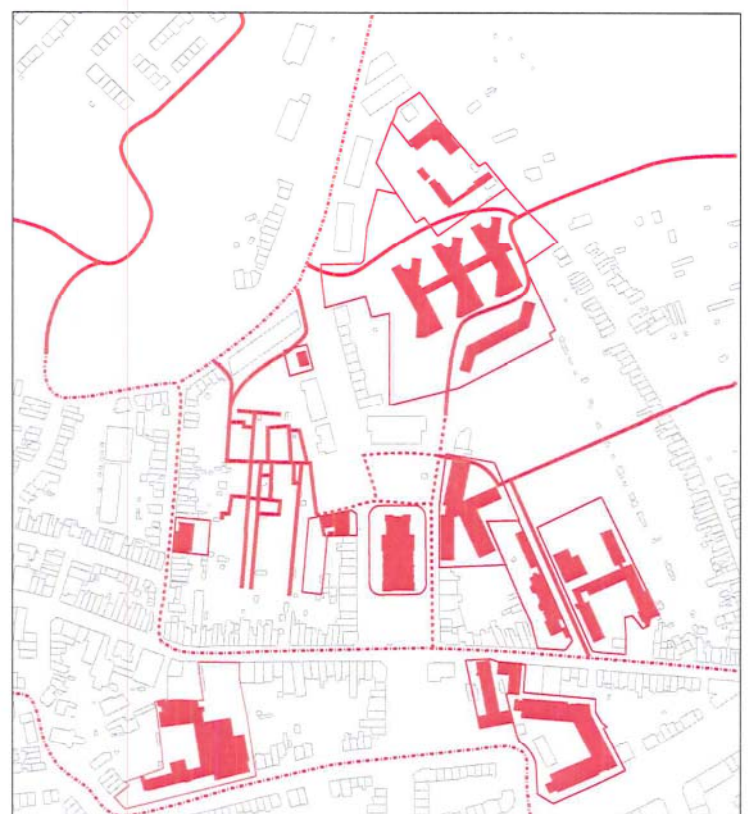
ONTWERPVOORSTEL



... worden vervolledigd tot een netwerk



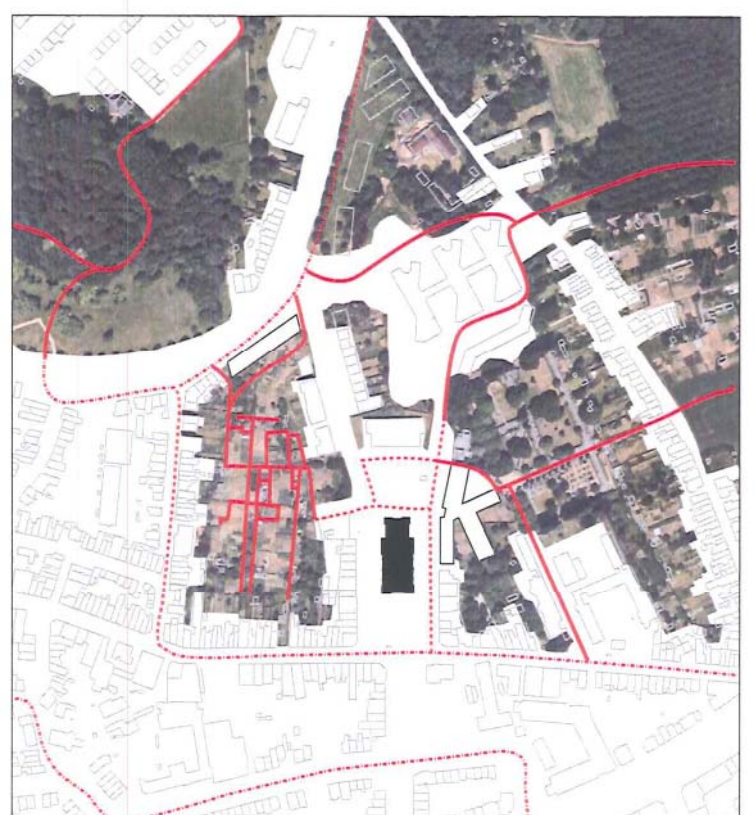
publieke voorzieningen liggen verspreid



en worden verbonden door het netwerk

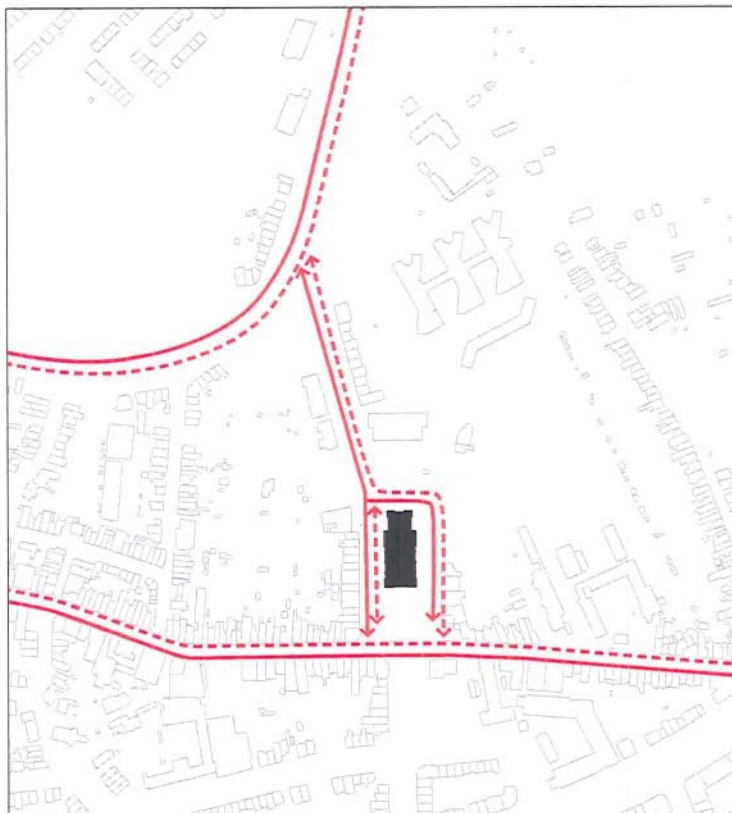


groene binnengebieden liggen verspreid



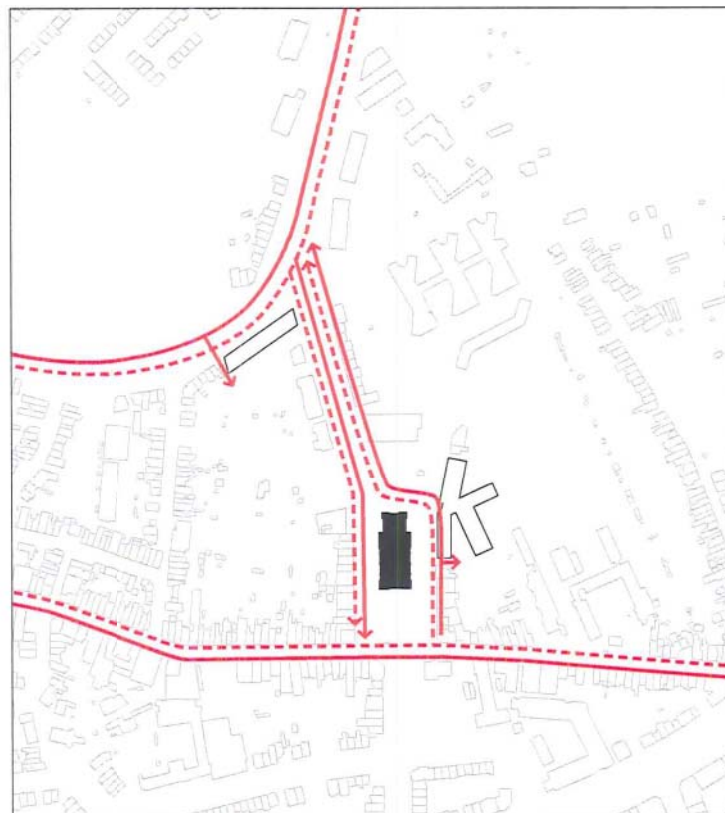
en worden verbonden door het netwerk

BESTAANDE SITUATIE



huidige verkeerssituatie

ONTWERPVOORSTEL



het ontwerp schikt zich naar de ontsluiting voorzien in de plannen van de heraanleg van het Peter Benoit plein

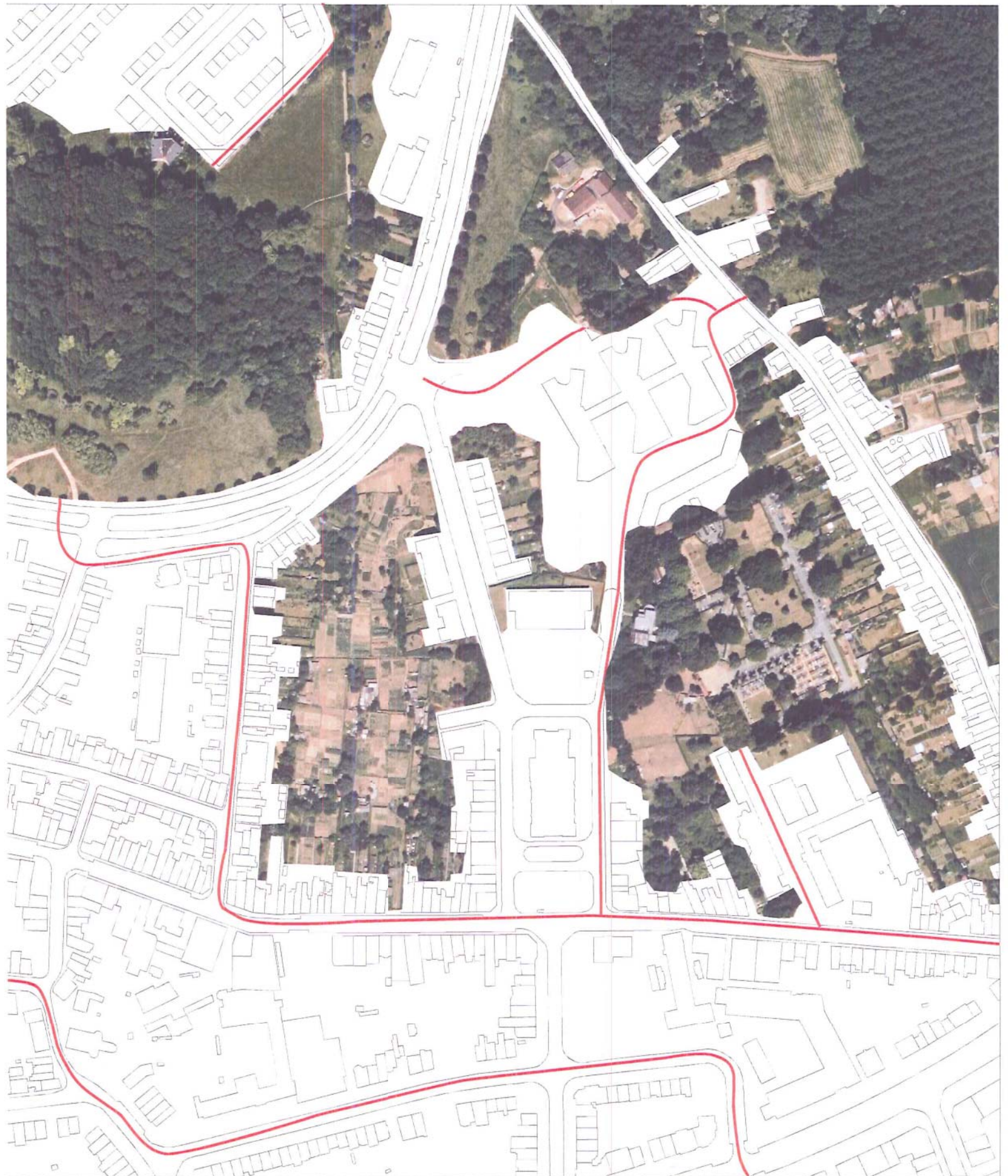


bestaande situatie kerkplein



de toevoeging van bomen op het parking-plein achter de kerk creëert een contrast met het minerale voorplein dat zich op de link tussen voormalig Neder- en Over-Heembek focust. In het noorden wordt er meer lokaal gedacht en een groene link gevormd tussen de 2 aangrenzende pockets

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGS-
VOORSTEL VOOR
NEDER-OVER-HEEMBEEK



CONCEPT & VISIE

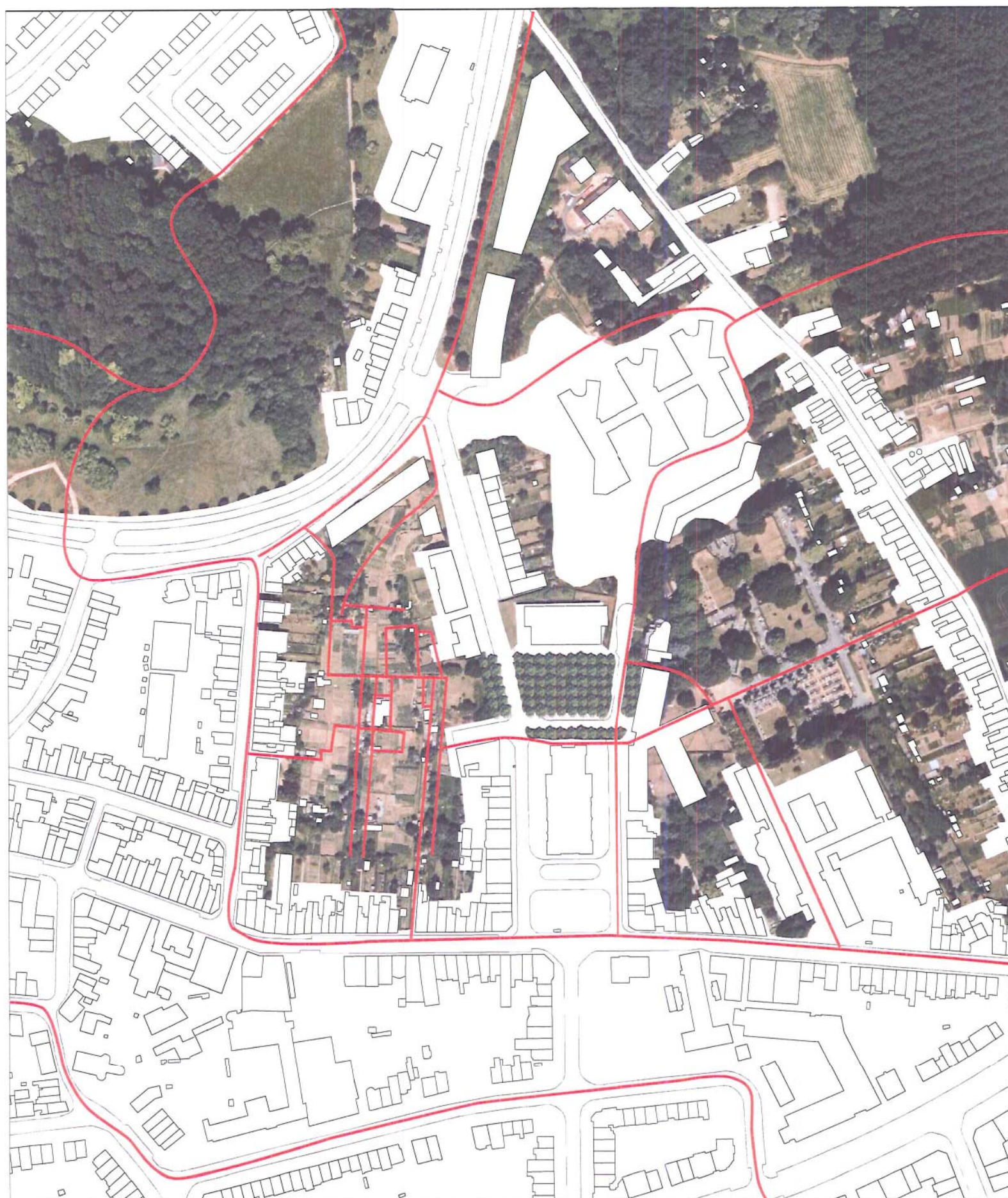
VERSTERKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE EIGENHEID VAN N-O-H

Het karakter van 'dorp in de stad' manifesteert zich in een aantal typerende ruimtelijke kwaliteiten. Door de historische bipolaire structuur (Neder Heembeek en Over Heembeek) komt aaneengesloten bebouwing bijna alleen voor langs de Frans Vekemansstraat, die als verbinding tussen beide polen een lineair centrum heeft gevormd. Elders zijn de bouwblokken eerder gefragmenteerd, niet volledig gesloten en soms ook overmaats. Dit levert interessante zichten op naar groene binnengebieden die soms ook doorwaadbaar zijn en collectief gebruikt worden (potager). Het ontwerp kiest duidelijk voor een behoud van deze kwaliteit, bijgevolg wordt het bouwblok verder aangevuld zonder het evenwel volledig te sluiten. Op niveau van het masterplan ontstaan op die manier bijkomende verbindingen in het informele netwerk dat ook een link legt tussen de P&P site en Kruisberg.

In de P&P site blijft de passage aan de noordrand van het perceel toegankelijk als wandelroute voor zwakke weggebruikers onafhankelijk van het al dan niet open zijn van het centrum. De buitenruimtes en patio's rond het gebouw krijgen elk met hun eigen karakter en kwaliteiten; ze worden geschikt binnen een privacy-gradiënt met de meer private buitenruimtes aan de zuidzijde en de meer publieke aan de noordzijde.

In Kruisberg wordt de groene route langs de potager gesplitst en ontstaan er twee passages: één langs de zuidwestelijke zijde en één langs de noordoostelijke zijde tussen de nieuwe appartementen en het toekomstige kinderdagverblijf. Op manier kan de potager van het binnengebied uitbreiden tot op het perceel en kunnen de bewoners van Kruisberg hun eigen moestuin krijgen.

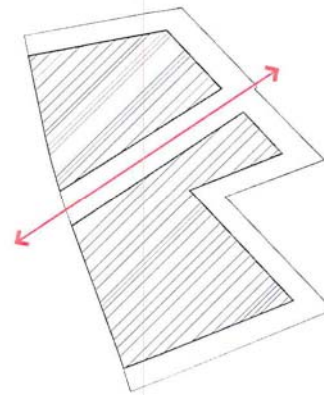
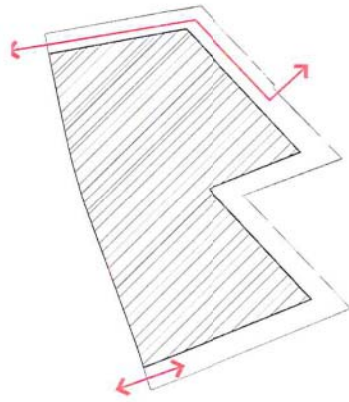
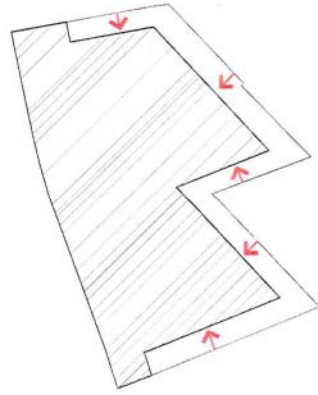
De centrumfuncties langs de Frans Vekemansstraat concentreren het merendeel aan winkels en diensten. De wens om het karakter van 'dorp in de stad' te behouden enerzijds en het feit dat de P&P site net buiten de invloedssfeer van de centrumstraat ligt, zijn twee redenen waarom we het raadzaam vinden om geen bijkomende winkels of commerciële functies in het niet residentiële deel te voorzien.



STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING VAN DE SITES

PIETER EN PAUWEL

ONTSluitING

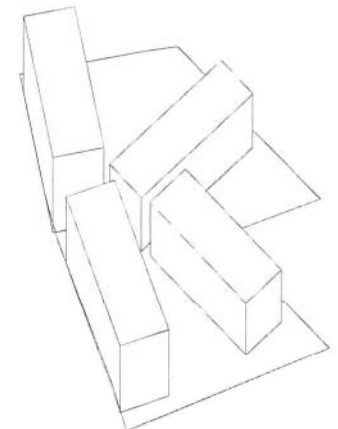
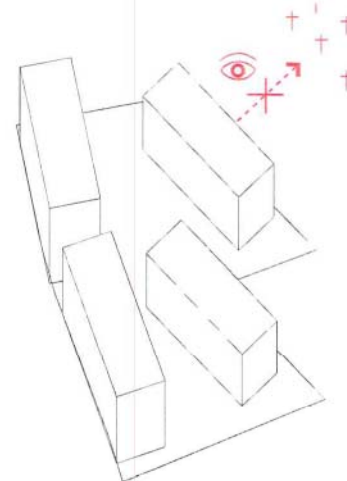
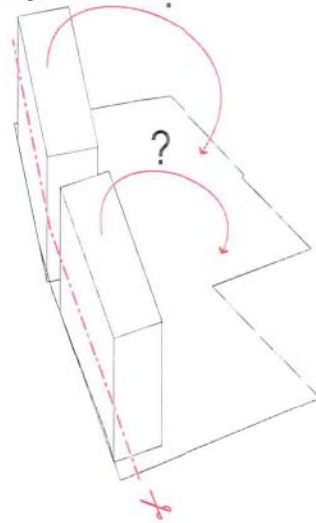
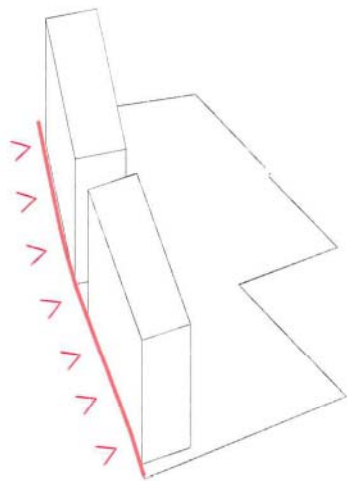


bebouwbare zone met voorgeschreven afstand van de rand van de site

porositeit en doorwaarderbaarheid van het binnengebied bewaren door niet tegen de wachtgevels te bouwen

passage doorheen het gebouw om het binnengebied optimaal te ontsluiten

INPLANTING



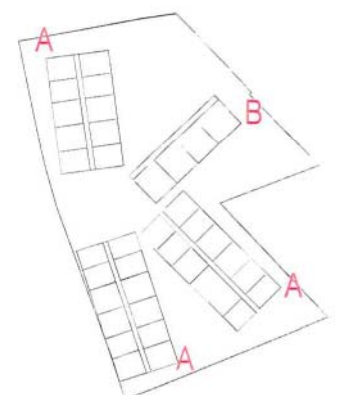
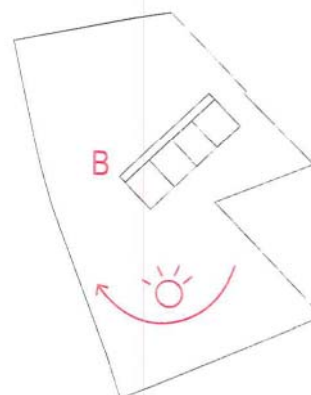
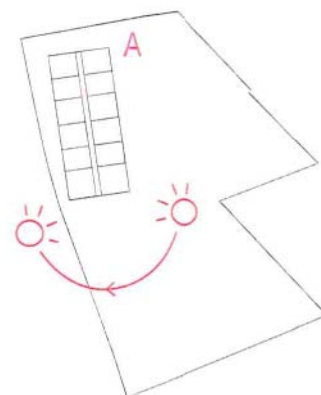
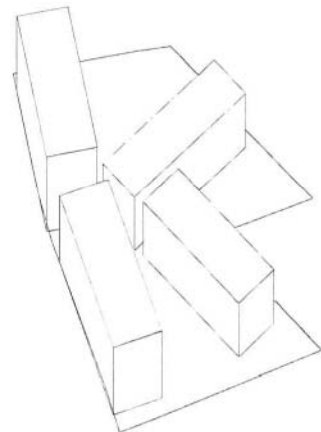
front nodig om het plein te omkaderen en als continuïteit van de naastliggende woningen (bouwblok)

8 verdiepingen is te hoog, dus wordt de footprint verdubbeld

volumes in tweede orde uitlijnen met perceelsgrenzen, maar... liever geen direct zicht op het kerkhof

dus één volume wordt geroeteerd

ORIËNTATIE



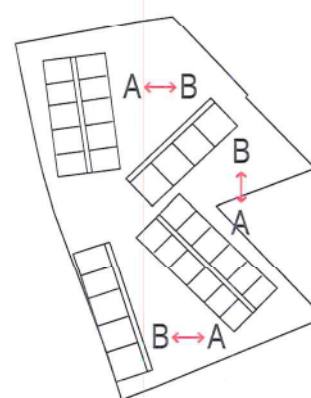
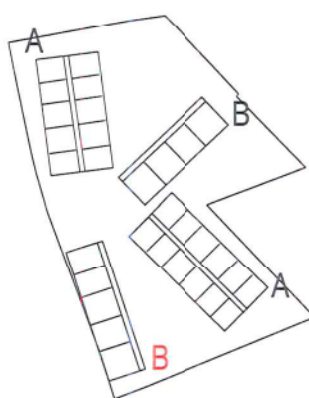
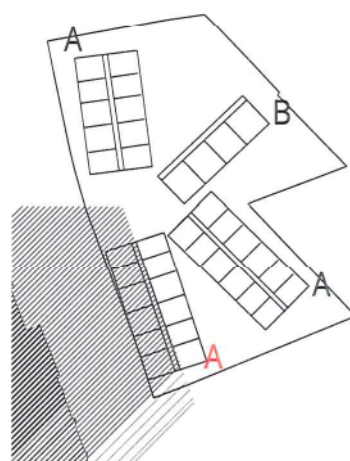
analyse van de bezonning van het volume

de appartementen in vleugel A hebben een oost-west oriëntatie en worden éénzijdig belicht

de appartementen in vleugel B hebben een noord-zuid oriëntatie en worden tweezijdig belicht

hierdoor ontstaat een schikking ABAA

FIJNSTEMMING

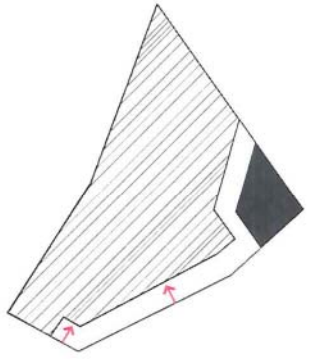


in de zuidvleugel vallen de éénzijdig belichte appartementen in de schaduw van de kerk

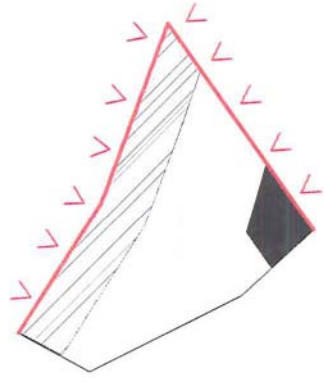
daarom passen hier beter doorzonappartementen; zo ontstaat een schikking ABAB

op die manier wordt elke patio geflankeerd door beide typologien

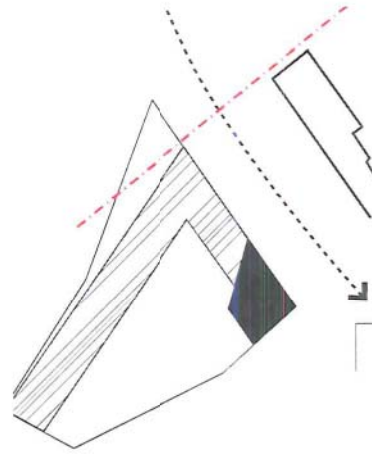
KRUISBERG



bebouwbare zone met voorgeschreven afstand tot de site

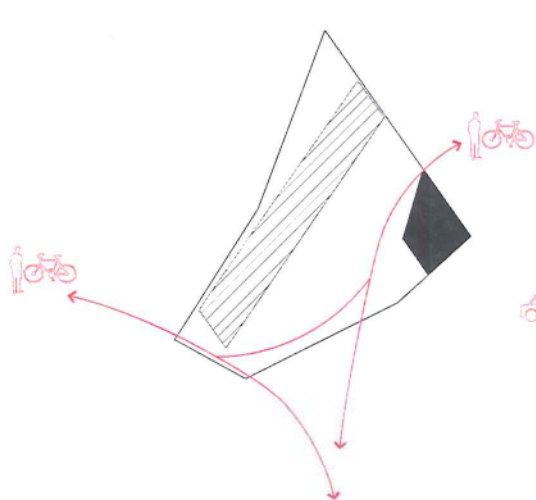


continuïteit van het bouwblok

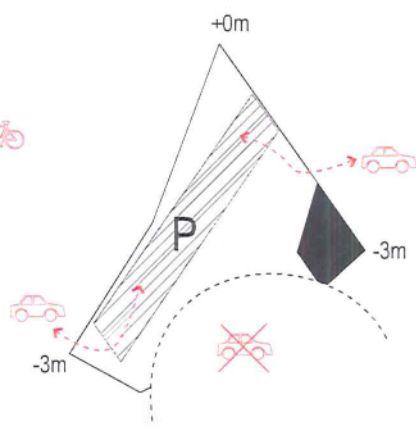


uitlijnen met tegenoverliggen bebouwing = suggereren van poort tot NOH

INPLANTING



porositeit en doorwaadbaarheid van het binnengebied bewaren



geen auto's in binnengebied; inrijden op laagste punten maar best niet aan de crèche

ONTSLUITING

DEEL IV.

SITE SINT-PIETER EN PAUWEL

BENADERING VAN DE OPDRACHT

Huisvesting, zorg en ontmoeting op de P&P site. De vereniging van deze drie programma's wil hier veel meer zijn dan een goede nevenschikking van functies. Het ontwerp wil een centrum creëren dat een warm antwoord biedt op het toenemend isolement van ouderen en stedelingen. Het mikt op kwalitatief zorgwonen met een sterke interactie en synergie tussen het gebouw en zijn context enerzijds en tussen de verschillende programma-onderdelen en woonfuncties anderzijds. Daarom ook is bijna alle circulatieruimte ingericht als stimulerende ontmoetingsruimte. Er wordt gekozen voor collectief wonen waarbij tegelijk de individualiteit en privacy van de bewoners gewaarborgd blijft. Verder wil het project het zorgwonen zo min mogelijk stigmatiseren; het is weliswaar functioneel- en qua sociale interactie aangepast maar het verschilt in alle andere aspecten zo min mogelijk van elke 'normaal' kwalitatief hedendaags wonen. In feite komen de bijkomende kwaliteiten die in het wonen geschoven zijn ten goede aan bewoners van alle generaties.

De voornaamste collectieve ontmoetingsruimte is de combinatie van centrale foyer en passage op het gelijkvloers, geflankeerd door een driehoekige patio. Dit systeem ontsluit het gebouw als geheel en verbindt intern alle functies (wonen, zorg en cultuur). Het werkt als centrale passage doorheen het project en linkt GC met ZKP en DVC. Eén centrale balie werkt als leesbaar infopunt voor het gemeenschapscentrum, het zorgknooppunt, het lokaal dienstencentrum en het dagverzorgingscentrum. De inkom, infobalie, café en bibliotheek zijn aan de straatzijde gesitueerd en genieten perfect van de gevraagde zichtbaarheid.

Interne interactie tussen niet residentiële functies wordt gerealiseerd dankzij de flexibele overlapping van zones. Elke functie wordt gesplitst in een kernzone en een collectief/circulatief deel dat kan overlappen of verbonden worden met andere functies (zo is bijvoorbeeld het leescafé een overlapping tussen café en bibliotheek). Dankzij die overlappingszone kunnen functies krimpen of expanderen tot in de daartoe ingerichte circulatiezones. Zo kan bijvoorbeeld de 'gezelligheid' en het formaat van de ontmoetingsruimte aangepast worden aan de bezettingsgraad. Meervoudige routes rond de driehoekige patio verhogen de functioneleit en de interactie; daardoor kan bijvoorbeeld het café wanneer nodig gelinkt worden aan de multifunctionele zaal, aan de bibliotheek, de ontmoetingsruimte voor senioren, enz.

Vides en doorzichten verbinden woonfuncties onderling en leggen ook zichtrelaties naar de niet residentiële functies. Hierdoor geniet het zorgwonen van een sterk intergeneratief contact en worden de ouderen niet afgezonderd. Voor de meest zorgbehoevende en minst mobiele werden een reeks appartementen op het gelijkvloers gesitueerd in de nabijheid van het zorgknooppunt.

In de woonvleugels is spaarzaam omgesprongen met verlies aan circulatieruimte, waardoor er per verdieping één centrale living nabij de trap en lift kon gerealiseerd worden. De living hoort zowel tot het wonen als het zorgwonen; het is een zone voor ontmoetingen en contact tussen verschillende bewoners en generaties (contact

tussen ouderen en kinderen) en ze is via vides en glaspartijen visueel verbonden met andere verdiepingen. Voor het zorgwonen kan men stellen dat een reductie van de individuele woonoppervlakte wordt gecompenseerd door meerwaarde en extra ruimte in het gezamenlijke deel. Wanneer bejaarden overstappen van zelfstandig wonen naar zorgwonen hebben ze vaak meubelen, tapijten e.d. op overschot; deze kunnen gebruikt worden om de livings in te richten. Dit zorgt voor een vorm van toeëigening van de ruimte en ook voor een permanente afwisseling in de inrichting van de livings. De middengangen in de woonvleugels eindigen op een glaspartij met daglicht die aansluit op een vluchttrap.

Op de hoogste verdiepingen werden twee collectieve functies ingericht: Een dubbelhoge serre (plantentuin) op de tweede verdieping doet dienst als beschutte "potager" en wintertuin.

Op de hoogste verdieping is een collectief wassalon met daklicht ingericht. Dit sluit geenszins het gebruik van een eigen was- en droog-combinatie uit, maar het levert wél een bijkomende en zeer zinvolle sociale ontmoetingsplek, het concentreert mogelijke lawaaioverlast in één centraal punt en biedt als service het gebruik aan van talrijke en meer krachtige machines.

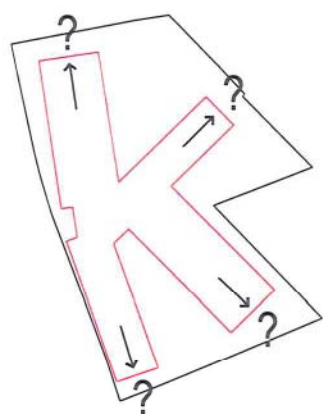
De sociale interactie komt ook tot uiting in de grote mix van woontypes:

- units van 54m² met 1 K
- units van 54m² met 2 individuele slaaphoeken en 1 keuken + 1 badk die gedeeld worden door 2 bewoners
- units van 68m² met 1 K (ruim)
- units van 68m² met 2 K
- units van 81m² met 1 K (ruim)
- units van 81m² met 2 K
- units van 108m² met 3 K

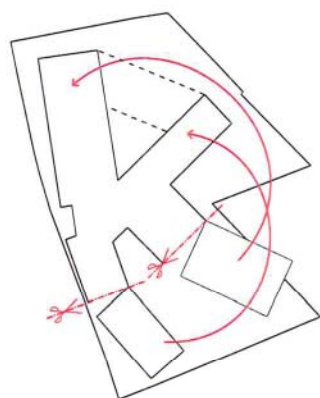
Door de grote nabijheid van zeer diverse functies, gebruiksvormen en gebruiksmomenten gaat in dit ontwerp veel aandacht naar het akoestisch comfort. Richtlijn zijn de eisen qua luchtgeluidsisolatie en contactgeluidsisolatie uit de norm NBN S 01-400-1. Er is zowel gelet op een reductie van de nagalmtijd (gebruik van materialen met een geluidsabsorberende oppervlakte) als op een reductie van de geluidstransmissie doorheen de verschillende woningscheidende of functiescheidende wanden en vloeren. Door de grote isolatiediktes vallen alle woningscheidende wanden in de hoogste klasse (Dntw van 58dB of meer).

UITWERKING NIET-RESIDENTIEEL PROGRAMMA

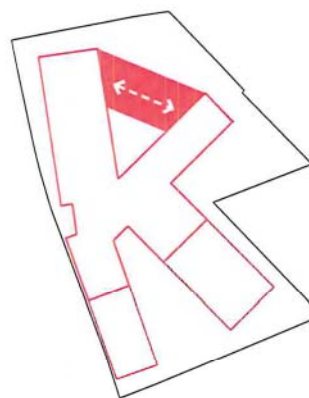
AAN DE HAND VAN HET MASTERPLAN, RANDVOORWAARDEN EN CONCEPT



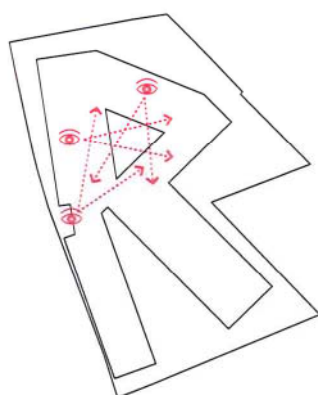
spreiding van niet-residentiële functies in de K-vorm laat niet voldoende verbindingen toe



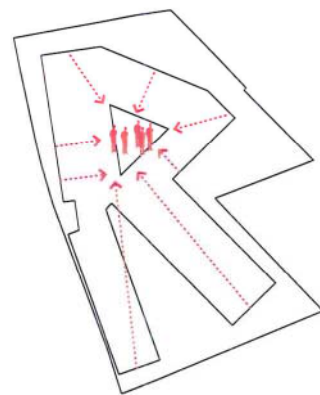
dus worden de niet-residentiële functies herschikt en geconcentreerd in de grotere noordelijke zone



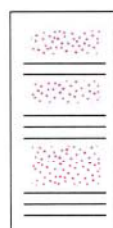
door de positionering van de polyvalente ruimte als tussenterm ontstaat een patio met driewegschakeling. Aan de zuidzijde van de site ontstaat plaats voor woningen



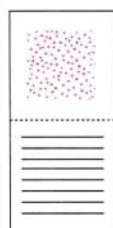
de patio verhoogt de interne visuele transparantie...



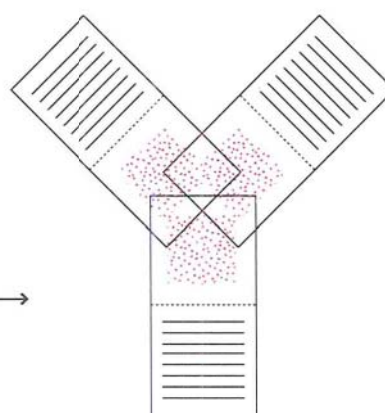
en interactie tussen de gebruikers



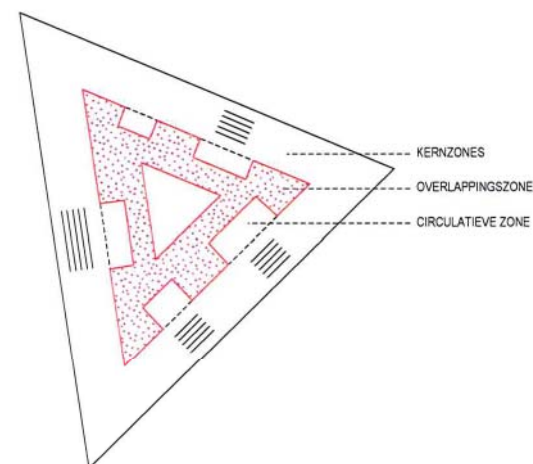
normaliter: per functie een verweving van kernzones en collectieve/circulatieve zones



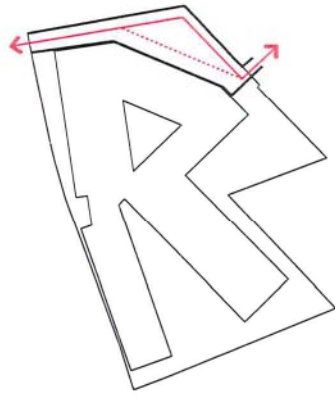
ontwerp: per functie concentreren van kernzone en collectieve/circulatieve zone



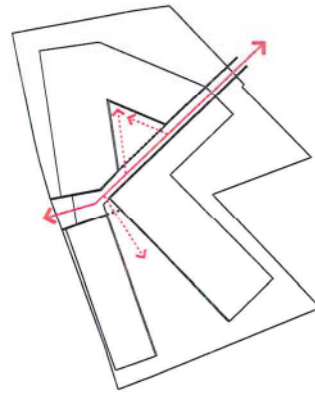
aaneenschakeling van collectieve/circulatieve zones van verschillende functies



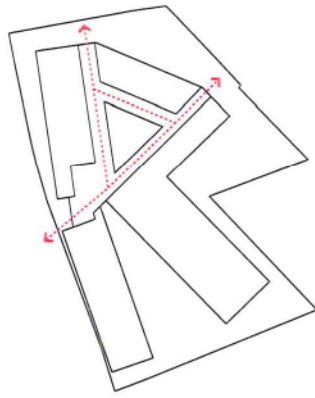
een duidelijke sequens van types van ruimtes



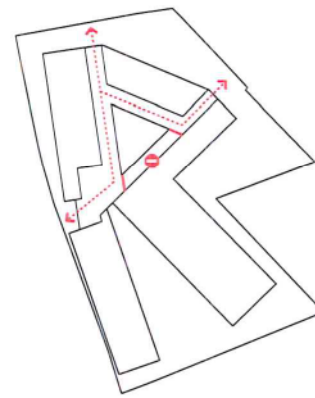
noordelijke passage voor zwakke weggebruikers kan blijven functioneren onafhankelijk van het centrum



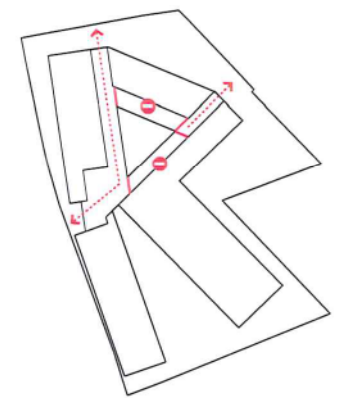
interne passage langs patio's verbindt het centrum met de publieke ruimte



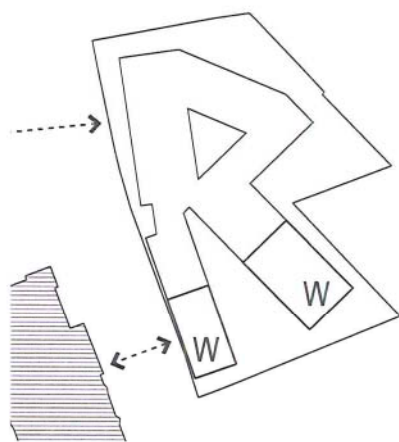
de driewegschakeling laat meerdere routes toe



functies kunnen steeds één...

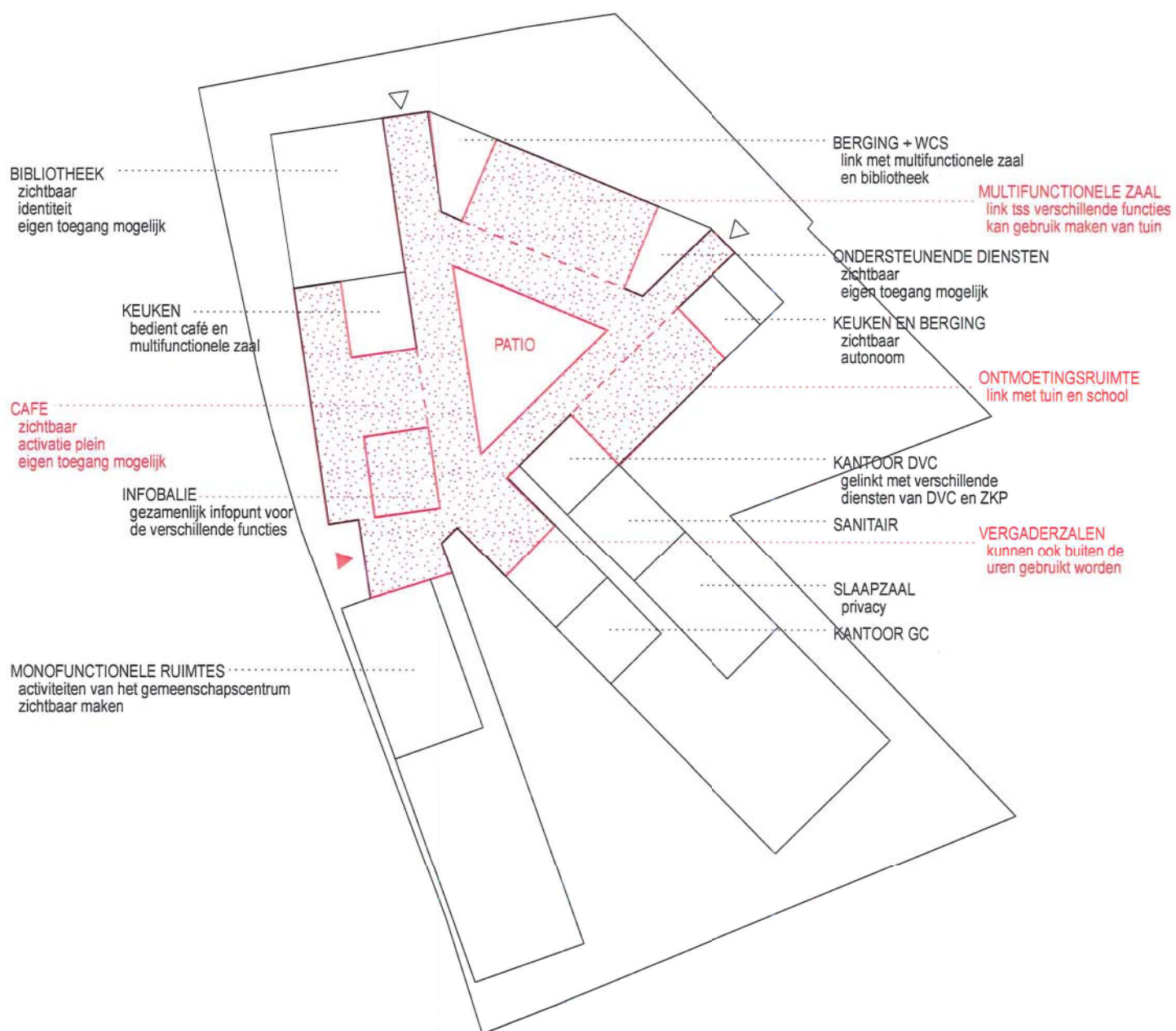
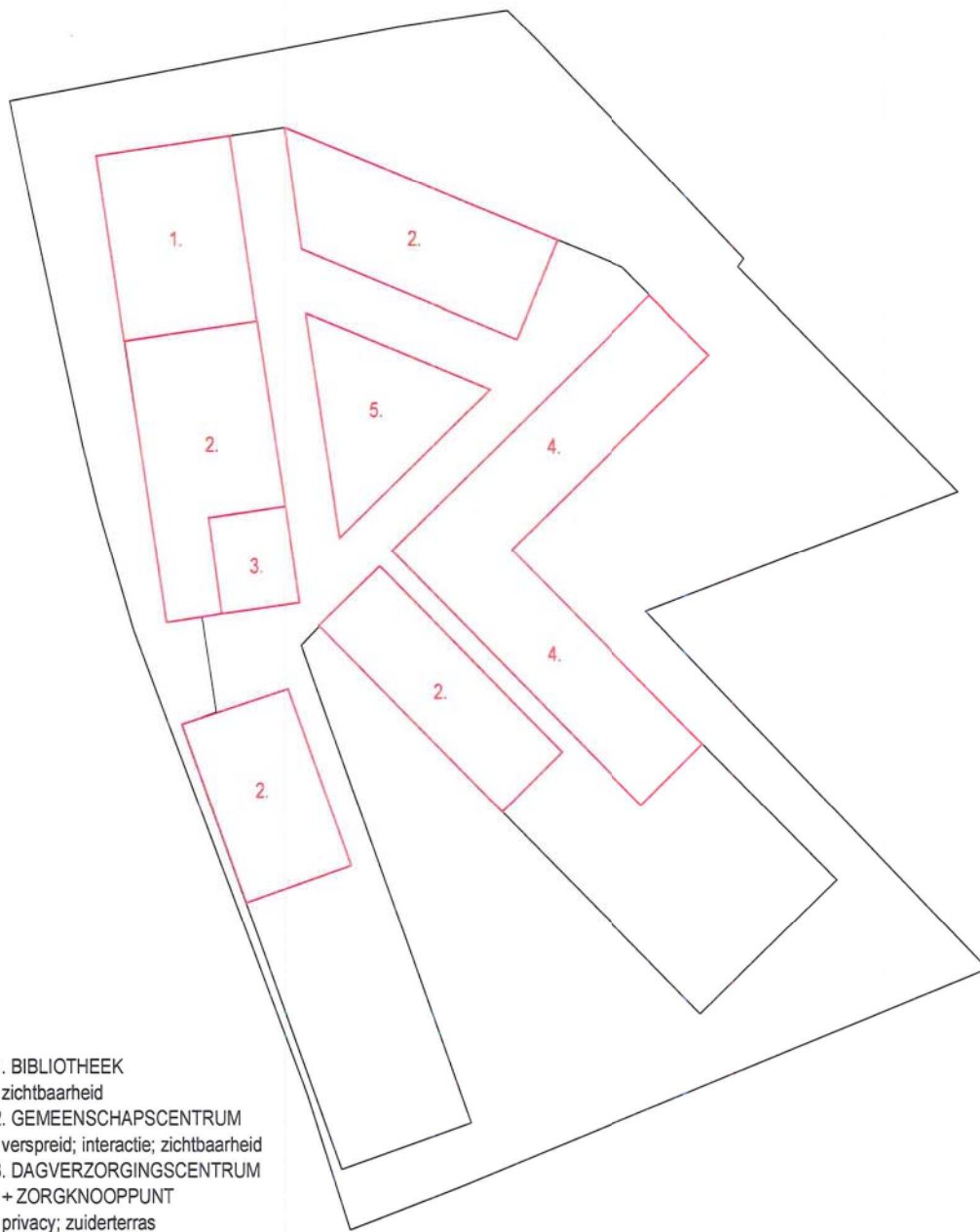


of twee connecties monopoliseren



zorgwonen aan de zuidzijde van de site, zorgt voor sociale controle in de straat langs de kerk

publieksgerichte functies aan de noordzijde staan in relatie met het plein



PLANNEN NIET- RESIDENTIEEL PROGRAMMA

GELIJKVLOERS

GRONDPLAN SCHAAL 1:300

ALGEMENE / GEMEENSCHAPPELIJKE RUITES

1. onthaalruimte en infopunt
2. patio

GEMEENSCHAPSCENTRUM

3. vergaderzalen
4. café
5. sanitaire ruimtes
6. wachtpost
7. multifunctionele feest- en ontmoetingszaal
8. diverse monofunctionele ruimtes
9. kantoorruimte
10. keuken
11. berging

BIBLIOTHEEK

12. grote open ruimte

ZORGKNOOPPUNT + DAGVERZORGINGSCENTRUM

13. gespreksruimte
14. sanitaire ruimtes
15. eetruimte bejaarden
16. slaapgelegenheid bejaarden
17. wachtpost
18. ondersteunende diensten
19. ontmoetingsruimte
20. kantoorruimte
21. keuken
22. berging
23. sanitaire ruimte en kleedruimte personeel



NIVEAU -1

GRONDPLAN SCHAAL 1:300

GEMEENSCHAPSCENTRUM

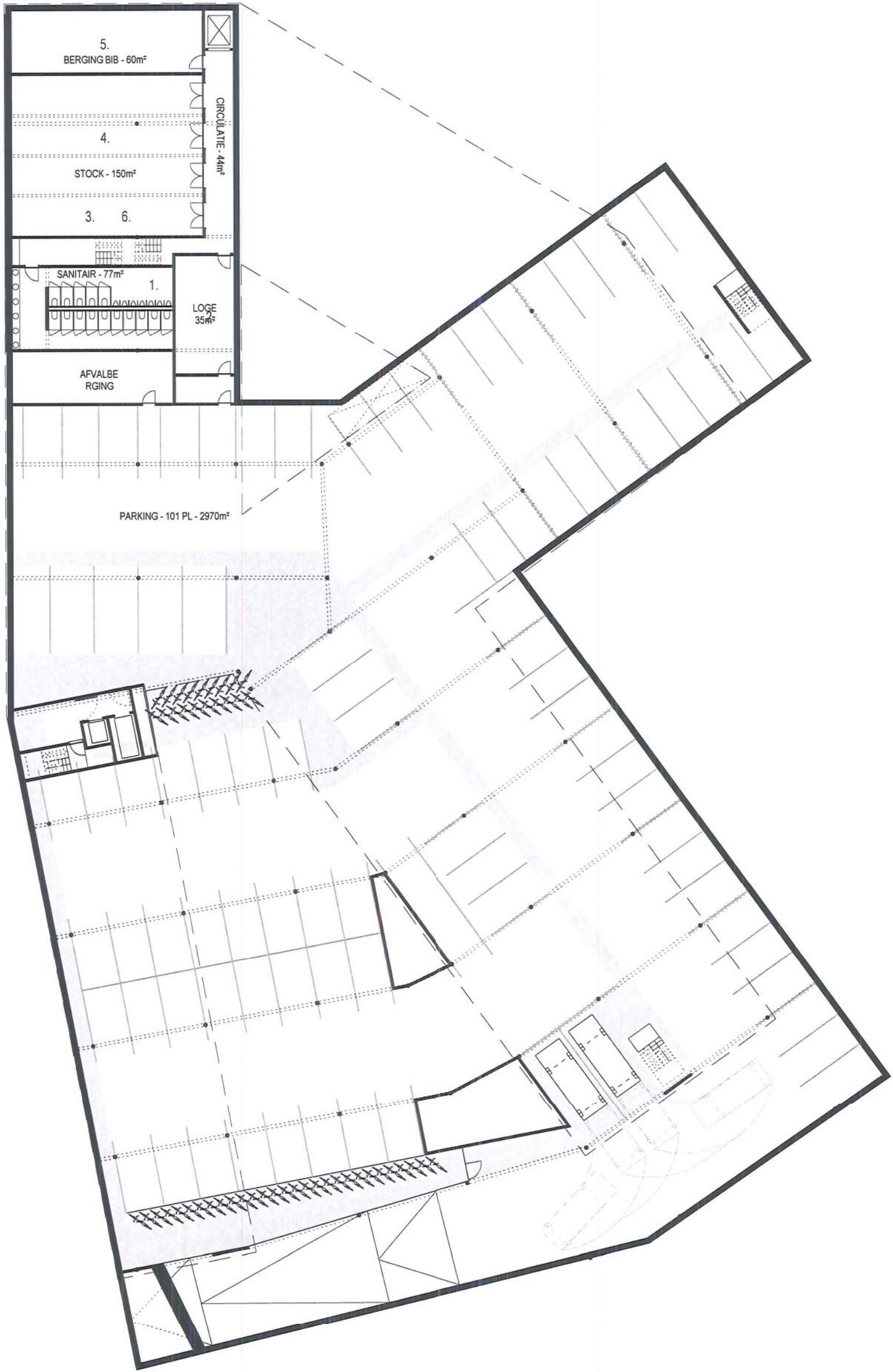
1. sanitaire ruimtes
2. kleedkamers bezoekers
3. lokaal onderhoudspersoneel
4. berging

BIBLIOTHEEK

5. berging

ZORGKNOOPPUNT + DAGVERZORGINGSCENTRUM

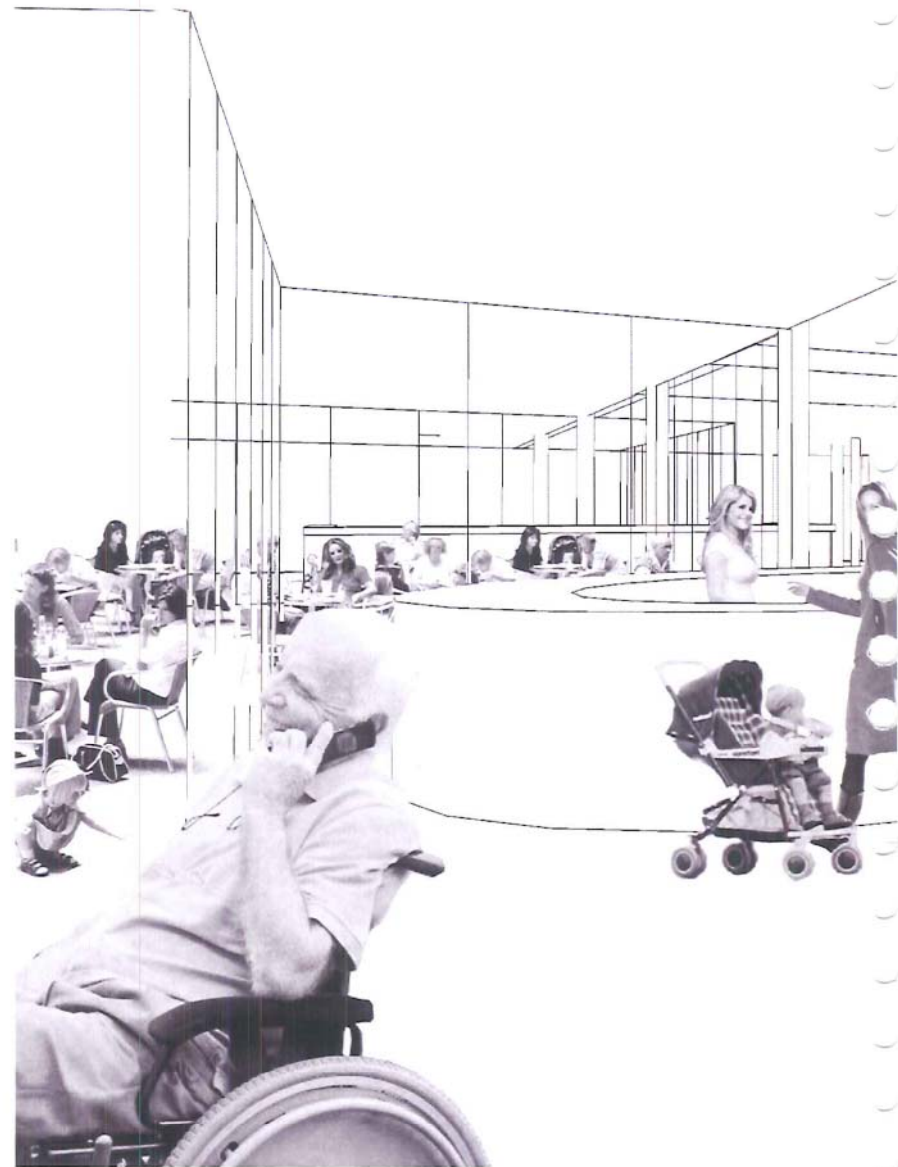
6. lokaal onderhoudspersoneel



UITWERKING VAN HET NIET-RESIDENTIEEL PROGRAMMA

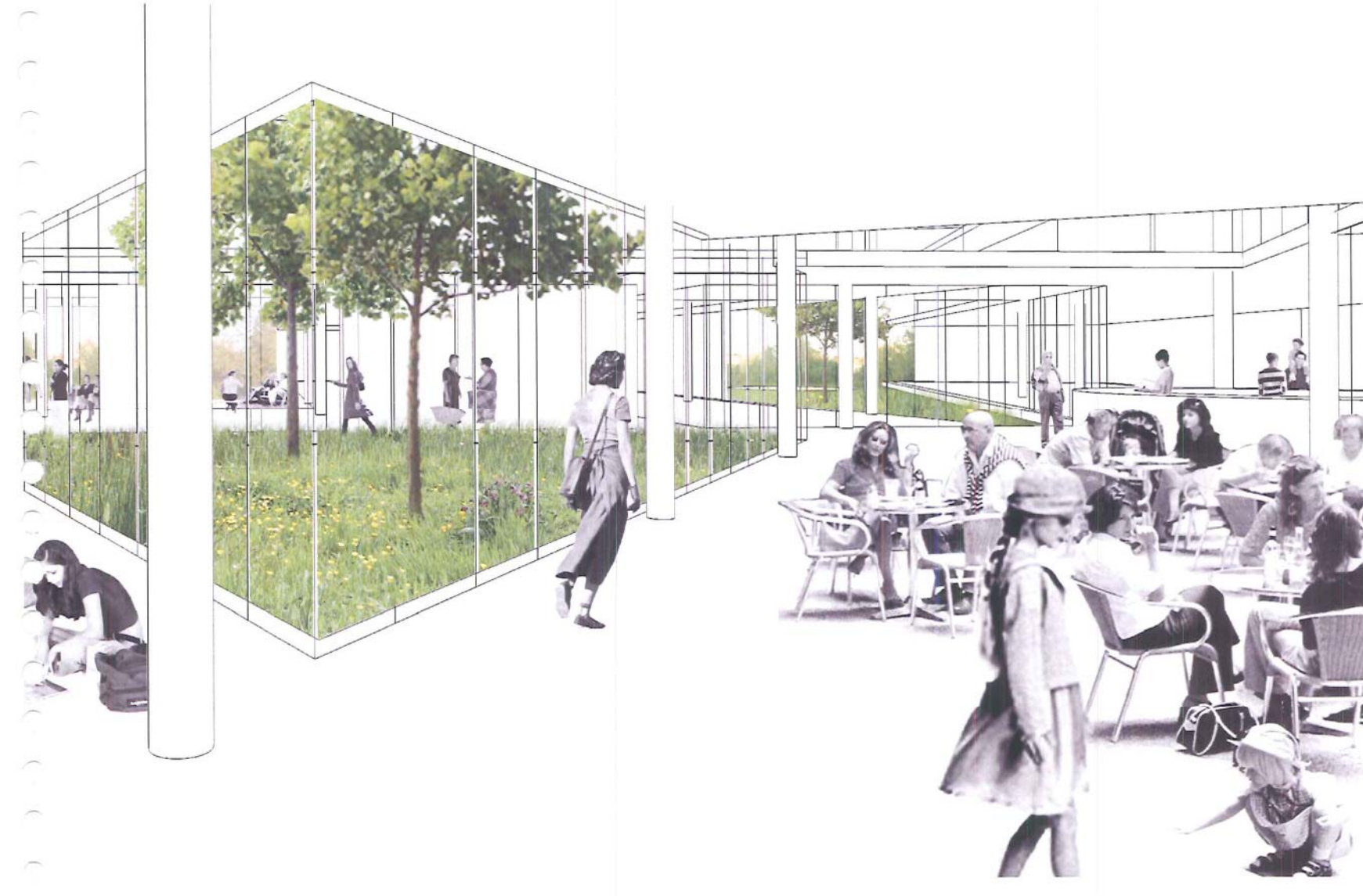
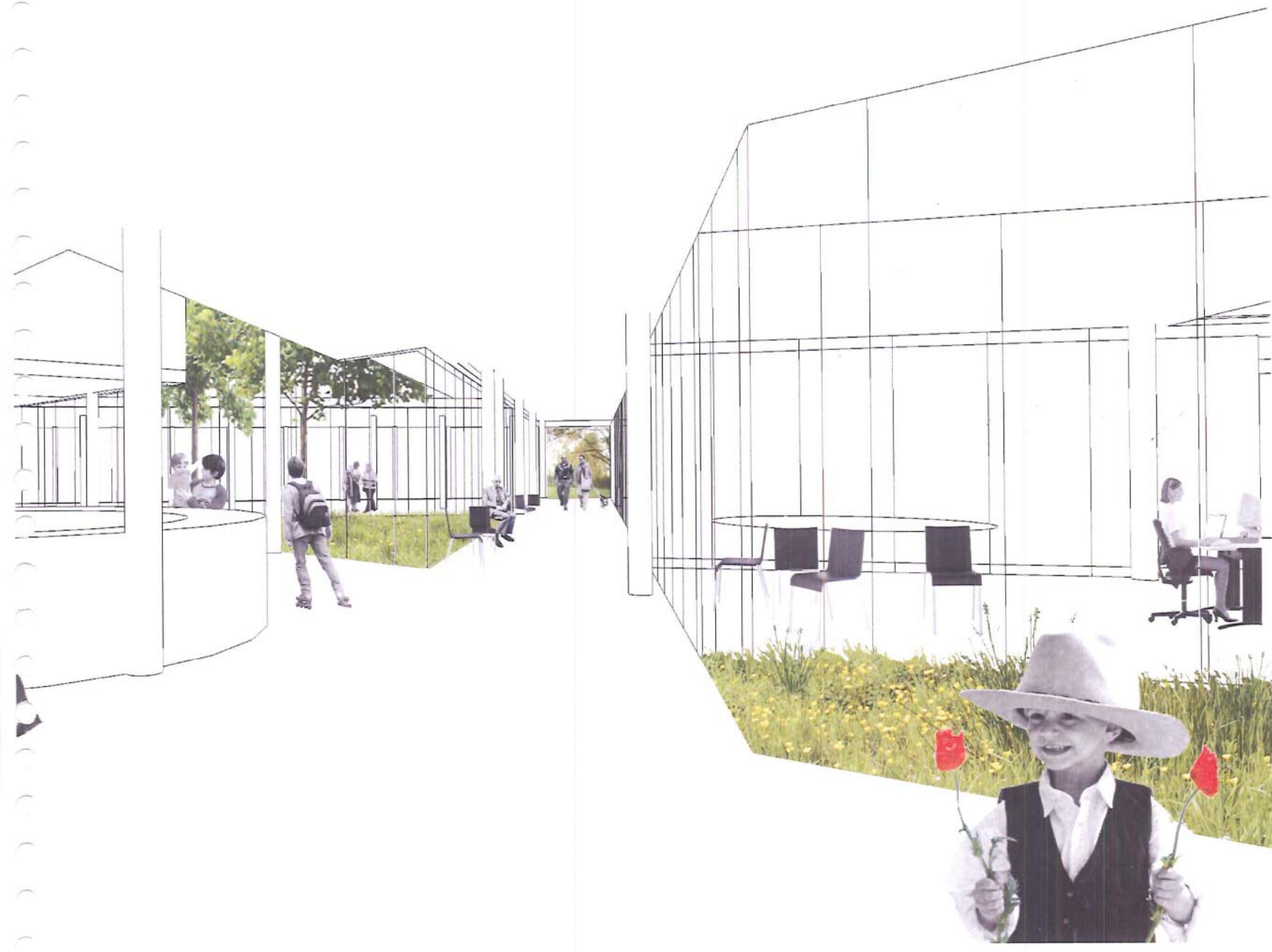
AAN DE HAND VAN HET MASTERPLAN, RANDVOORWAARDEN EN CONCEPT

Centrale inkom met zicht naar (van links naar rechts) café, infobalie, patio, passage naar de lagere school, de kantoren van het gemeenschapscentrum achter de vergaderzalen en de bewonerstuin.

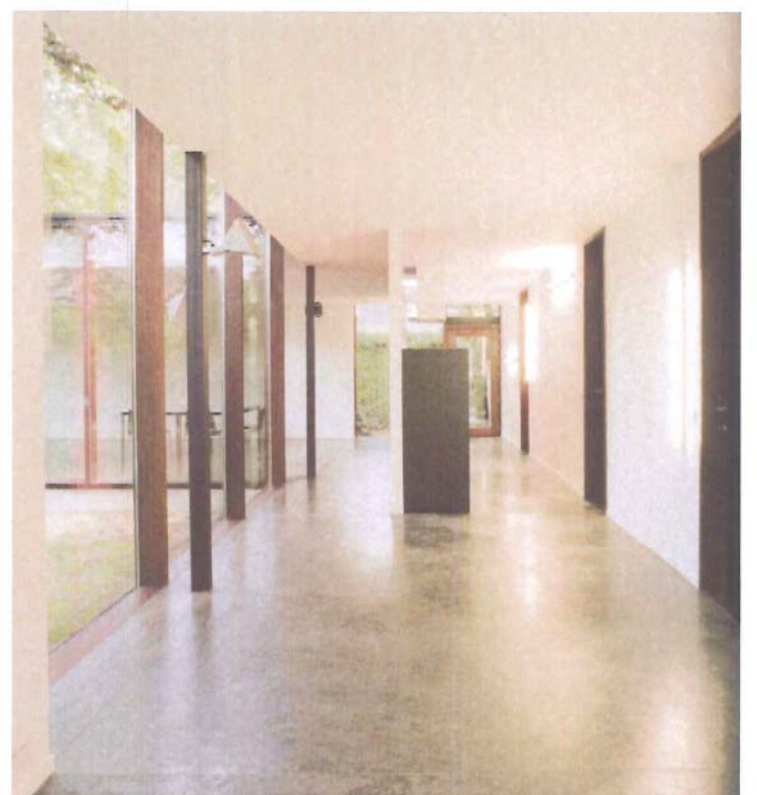
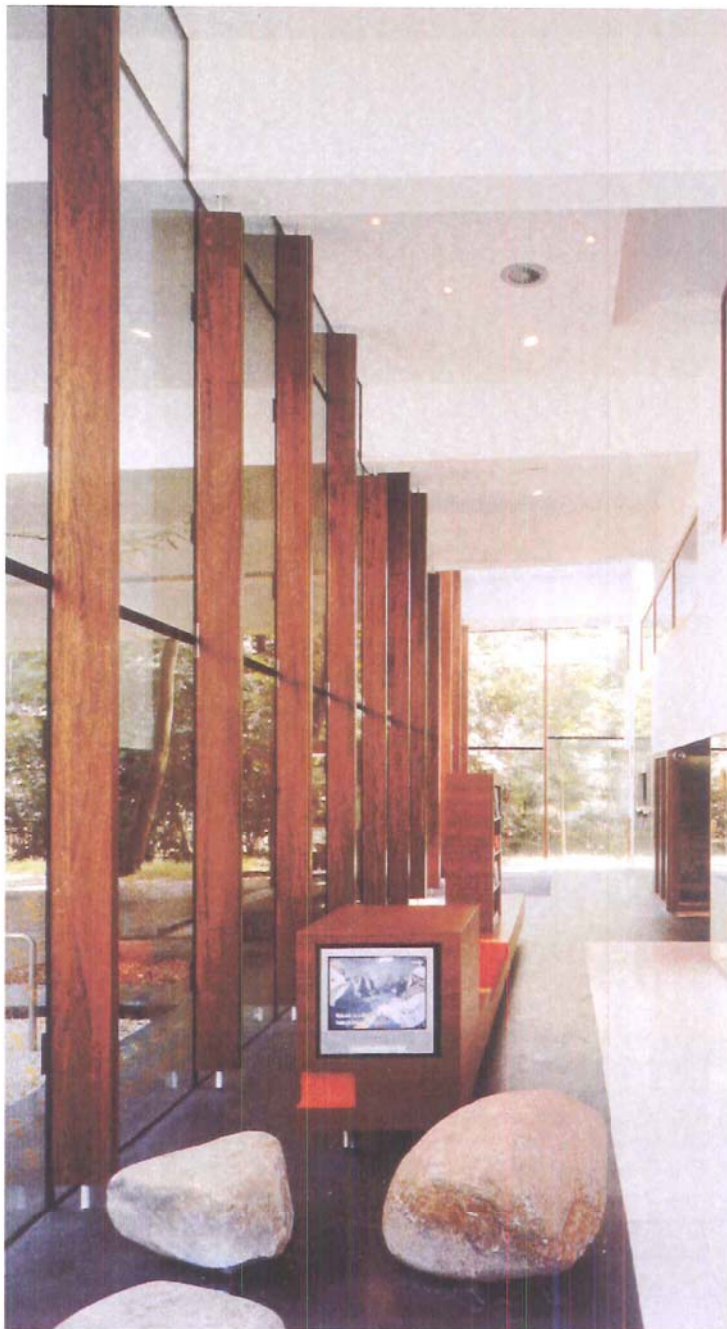


zicht vanaf de bibliotheek naar (van links naar rechts) de polyvalente zaal, achteraan het ontmoetingscentrum/dagverzorgingscentrum, patio, bewonerstuin, infobalie en uitbreidingszone van het café

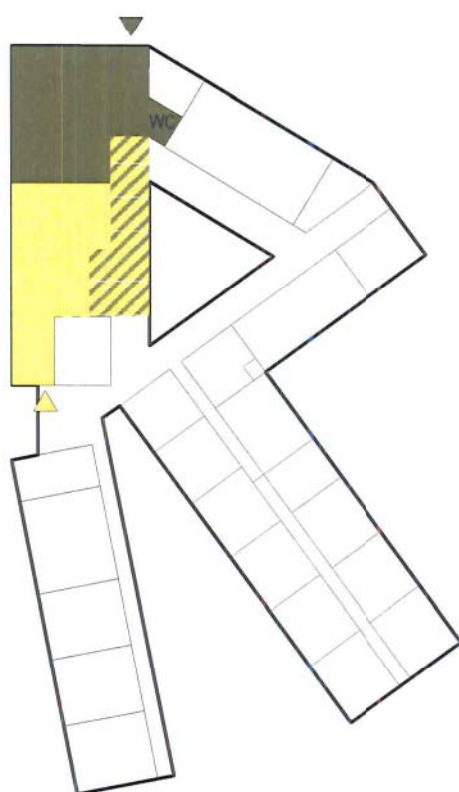




REFERENTIEBEELDEN

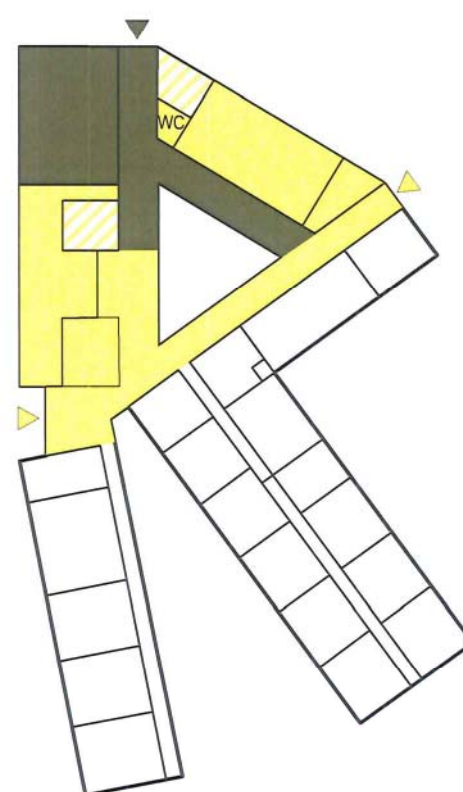


SYNERGIEËN VAN HET PROGRAMMA - SCENARIO'S



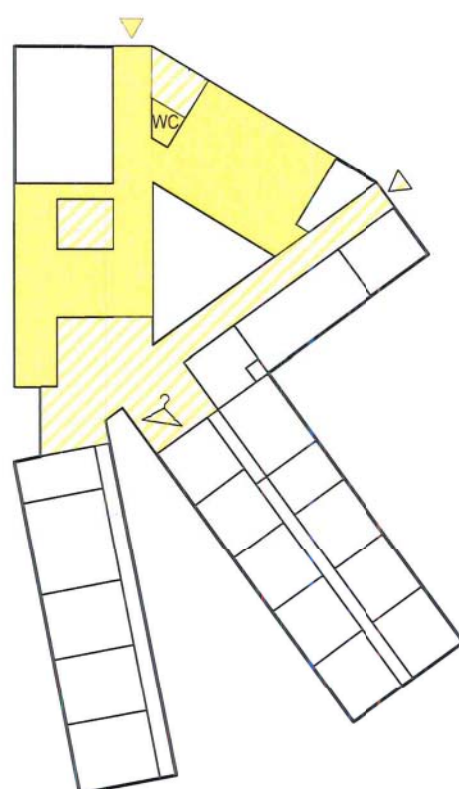
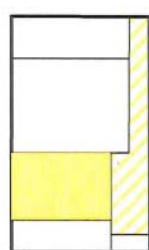
■ AVONDBIBLIOTHEEK
■ CAFÉ

bibliotheek en café kunnen autonoom functioneren of gezamenlijk (aparte ingangen of gemeenschappelijk leescafé)



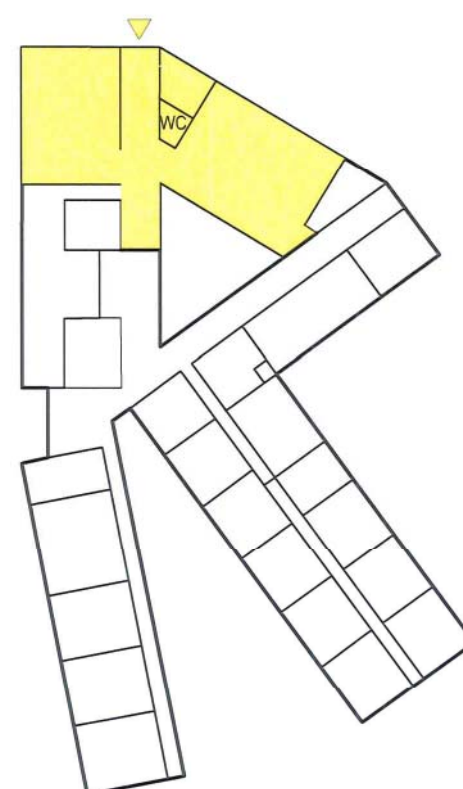
■ THEATEROPVOERING
■ BIBLIOTHEEK

theateropvoering in multifunctionele zaal; toegang tot de artiestenlounge op niveau -1 via de liftenkoker; personeel en bezoekers kunnen gescheiden blijven; bibliotheek kan autonoom blijven functioneren, zonder vermenging met het publiek



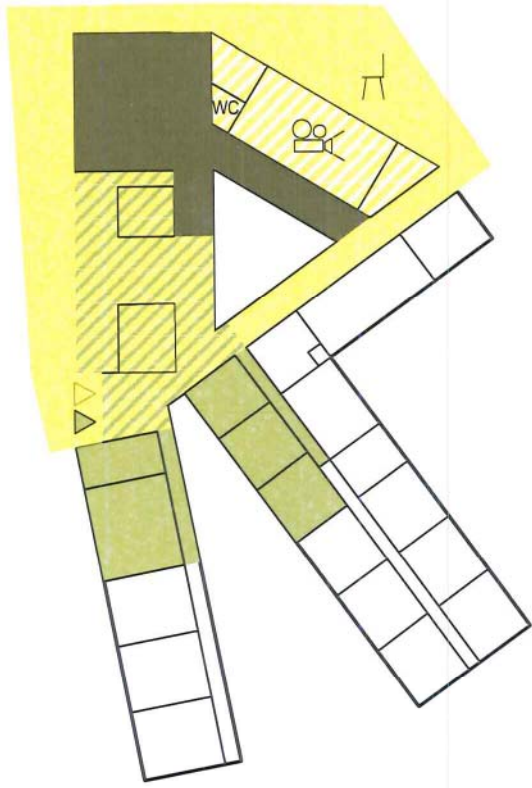
■ CONCERT + BACKSTAGE

concert in de multifunctionele zaal, gekoppeld aan het café; backstage is gekoppeld met het niveau -1; personeel blijft gescheiden van het publiek



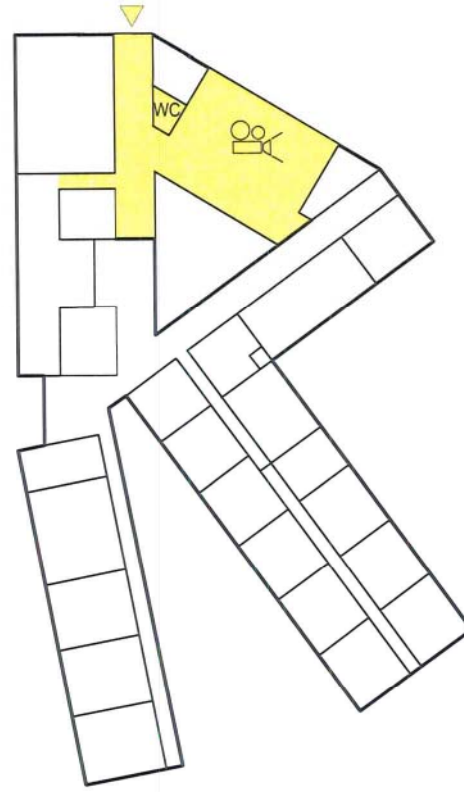
■ MULTIMEDIA EVENT IN BIBLIOTHEEK EN MULTIFUNCTIONELE ZAAL

bibliotheek en multifunctionele zaal kunnen autonoom functioneren



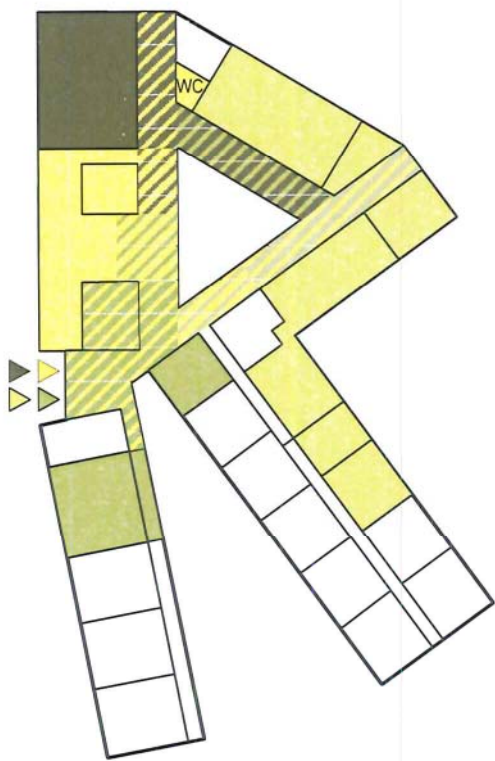
- TERRASFILMS
- BIBLIOTHEEK
- AVONDCURSUSSEN

filmvoorstelling op het plein en in de publieke tuin; publiek kan vrij rondbewegen in het gebouw; het dagontmoetingscentrum en de cursuslokalen van het gemeenschapscentrum kunnen afgesloten worden



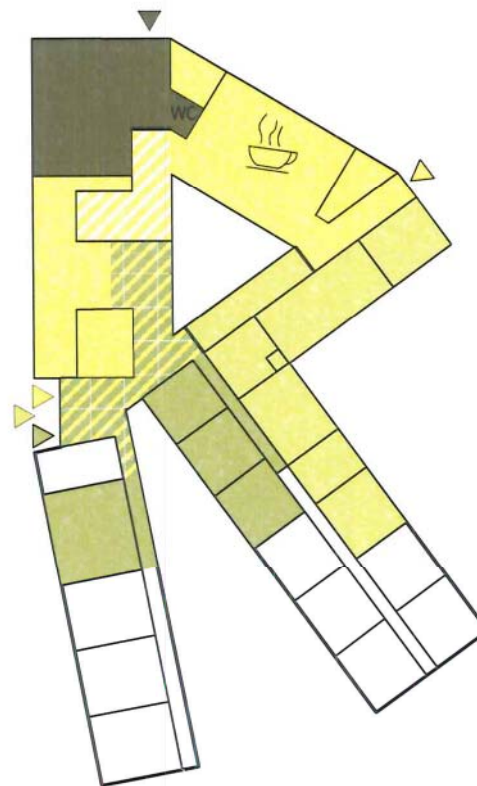
- FILMVOORSTELLING

bezoekers kunnen het gebouw binnenkomen via de noordelijke ingang en kunnen gebruik maken van de multifunctionele zaal en het sanitair op niveau -1



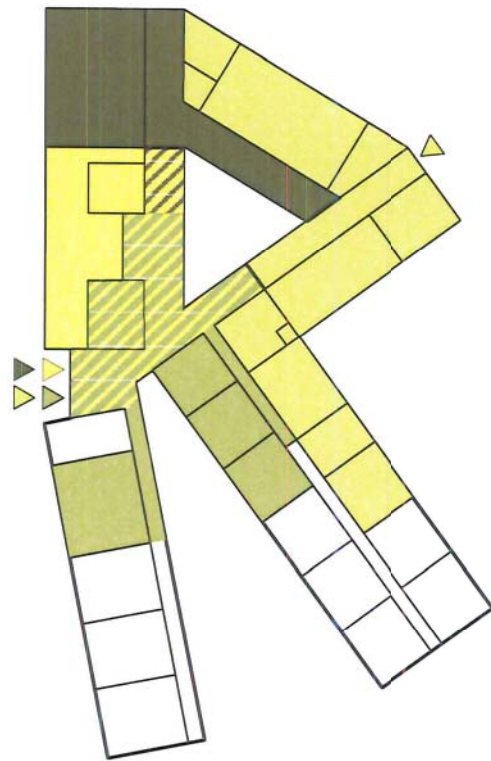
- ACTIVATIE SENIOREN
- LEESCAFÉ
- CURSUSSEN GEMEENSCHAPSCENTRUM

de zone rondom de patio wordt toegankelijk voor iedereen, waardoor er interessante contacten kunnen ontstaan; in dit voorbeeld is de bibliotheek en een deel van zijn leeszaal afzonderlijk opgevat



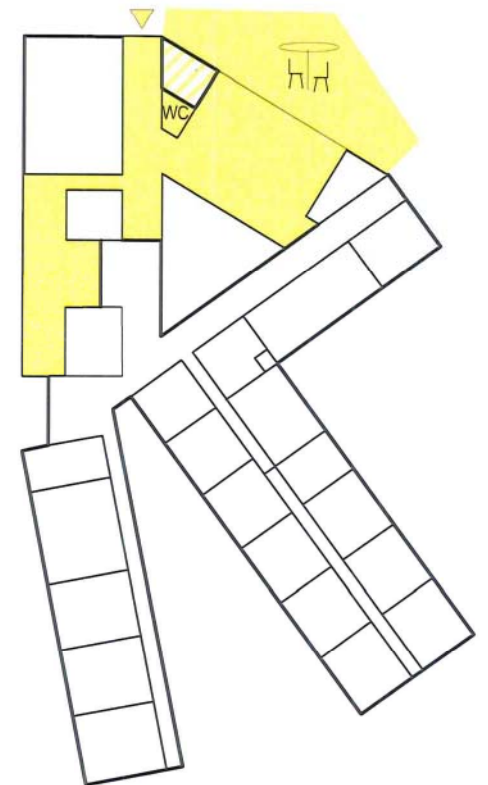
- KOFFIETAFEL
- CAFÉ
- CURSUSSEN GEMEENSCHAPSCENTRUM
- BIBLIOTHEEK

de multifunctionele zaal kan gebruikt worden voor een afzonderlijke functie en kan gebruik maken van de keukenfaciliteiten van het café. De bibliotheek is bereikbaar vanuit de noordelijke toegang, alle andere functies worden bediend vanuit de hoofdingang.



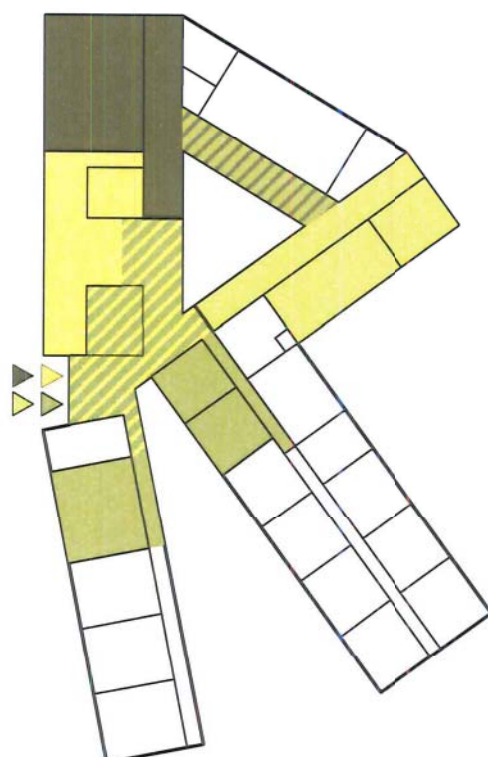
- DAGVERZORGINGSCENTRUM GEKOPPELD AAN MULTIFUNCTIONELE ZAAL
- CAFÉ
- CURSUSSEN GEMEENSCHAPSCENTRUM
- BIBLIOTHEEK

het ontmoetingscentrum kan een grote activiteit organiseren en gebruik maken van de multifunctionele zaal; de bibliotheek kan (indien gewenst) nog steeds gebruik maken van zijn leesruimte; café en gemeenschapscentrum kunnen optimaal functioneren



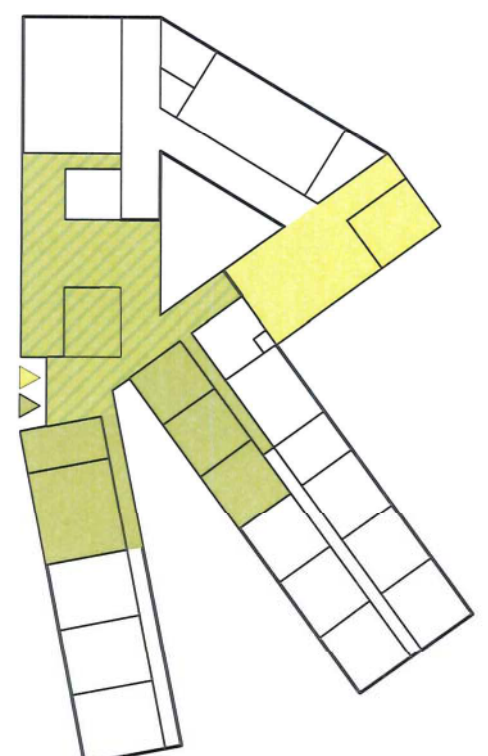
- FEEST IN MULTIFUNCTIONELE ZAAL GEKOPPELD AAN CAFÉ

de multifunctionele zaal en het café kunnen autonoom functioneren met gebruik van de noordelijke toegang en kunnen gebruik maken van het sanitair op niveau -1



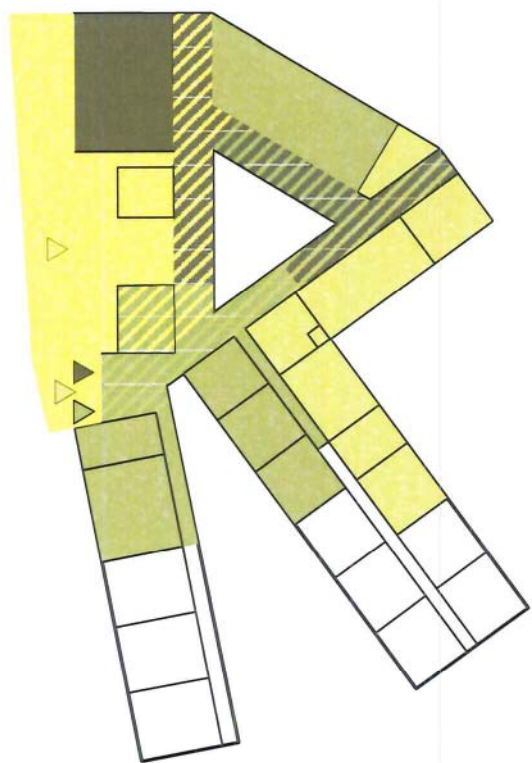
- KOPPELING BIBLIOTHEEK
- MET DAGVERZORGINGSCENTRUM
- CAFÉ
- GEMEENSCHAPSCENTRUM

de bibliotheek en het ontmoetingscentrum kunnen autonoom functioneren, waardoor er activiteiten kunnen ontstaan als voorleessessies van senioren aan kinderen uit het nabijgelegen schooltje. Ondertussen kunnen het gemeenschapscentrum en het café optimaal functioneren.



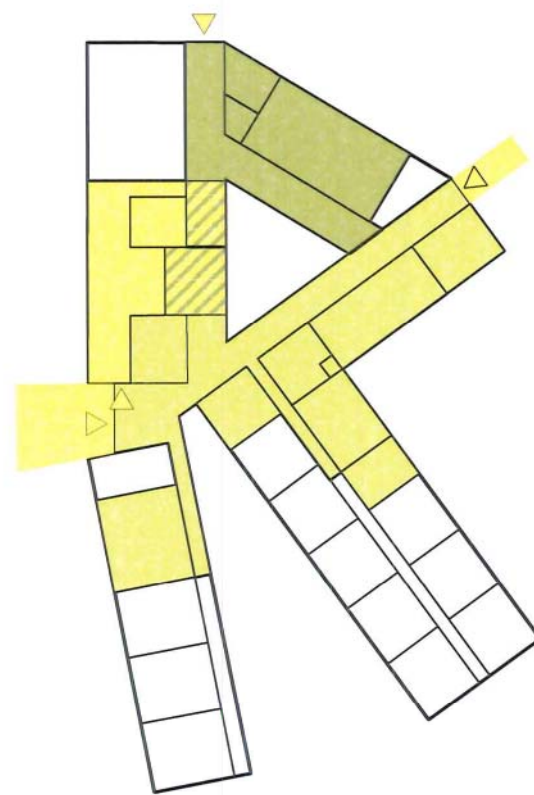
- AVONDCURSUSSEN KOKEN
- EN KUNST

De bibliotheek en de multifunctionele zaal kunnen afgesloten worden, waardoor de rest van het complex volledig kunnen gebruikt worden voor avondcursussen georganiseerd door het gemeenschapscentrum. Bezoekers kunnen gebruik maken van het sanitair op niveau -1.



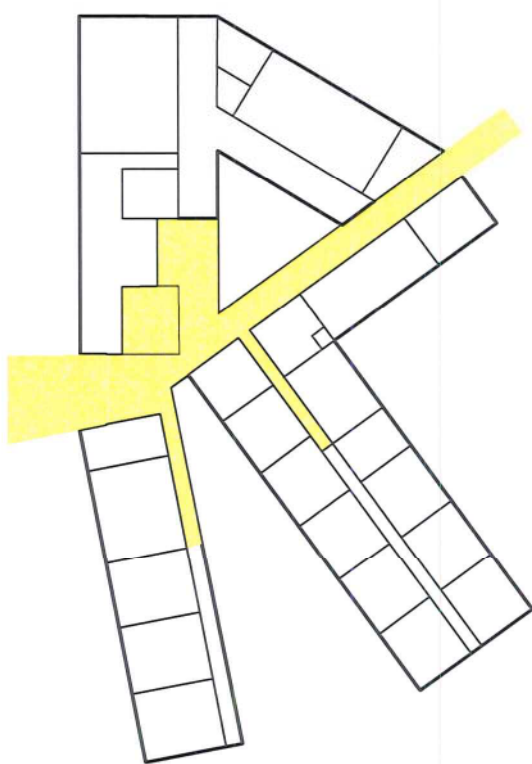
GEBRUIK VAN ALLE FUNCTIES ZONDER AFSCHEIDING

het complex wordt gebruikt door verschillende instanties tegelijkertijd, waardoor er een interessante synergie ontstaat in de patiozone.



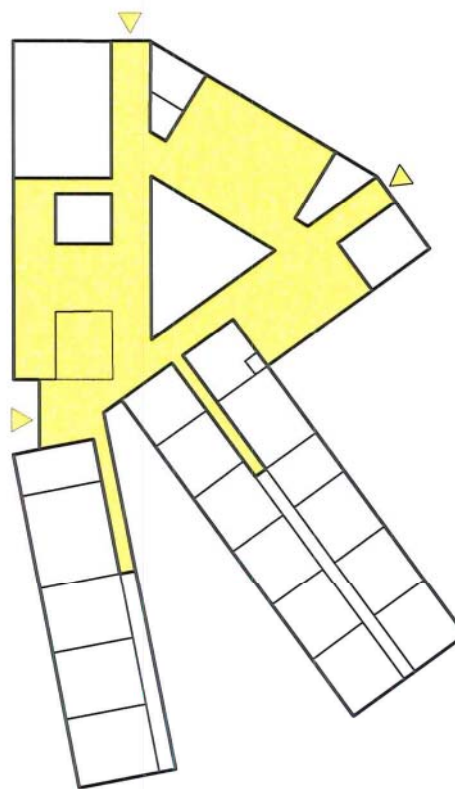
- CURSUS DAGVERZORGINGSCENTRUM
- CURSUS GEMEENSCHAPSCENTRUM
- CAFÉ

Het dagverzorgingscentrum kan gebruik maken van de lokalen van het gemeenschapscentrum om specifieke cursussen aan te bieden aan de senioren. Gelijktijdig kan er een cursus van het gemeenschapscentrum doorgaan in de multifunctionele zaal, met gebruik van de noordelijke toegang.



■ PASSAGE DOORHEEN HET COMPLEX

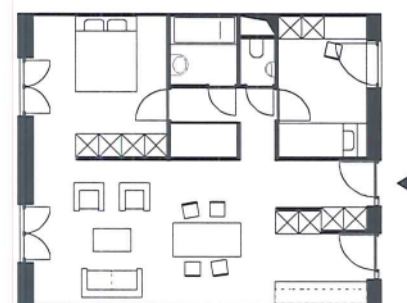
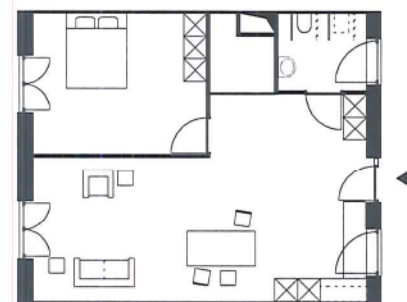
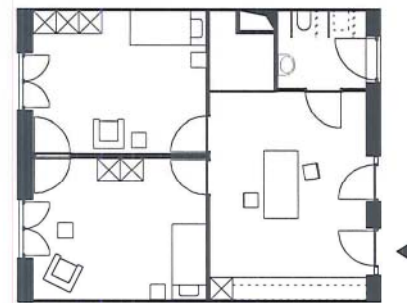
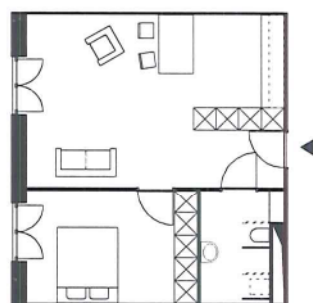
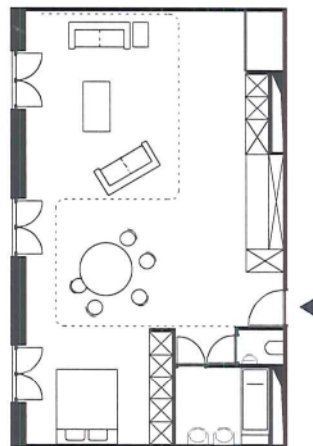
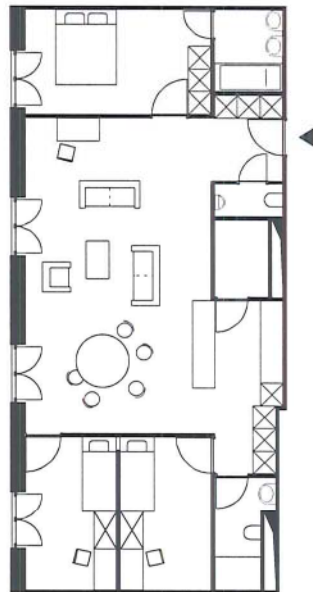
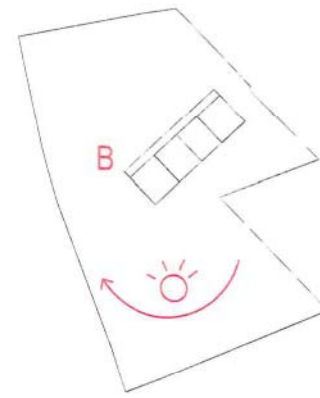
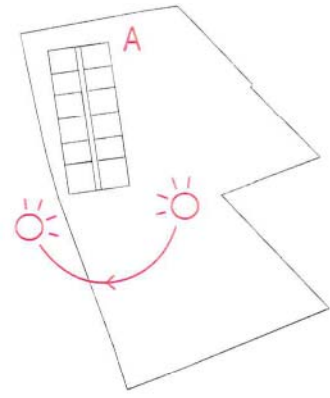
Bij voorkeur kunnen twee toegangen van het complex worden opengesteld, waardoor het complex ook als er geen activiteiten worden georganiseerd, kan dienen als link tussen het plein en het kerkhof.



■ EXPOSITIE / RECEPTIE

Door het openen van alle scheidingswanden van het café, de multifunctionele zaal en de ontmoetingszaal, ontstaat er één grote ruimte, die zich uitstrekt rond de patio.

WOONTYPOLOGIEËN



PLANNEN RESIDENTIEEL PROGRAMMA

NIVEAU +1

GRONDPLAN SCHAAL 1:300

LEGENDE

GEMEENSCHAPSCENTRUM

1. circulatie
2. passerelle
3. gemeenschappelijke zone
4. vide



PLANNEN RESIDENTIEEL PROGRAMMA

NIVEAU +2

GRONDPLAN SCHAAL 1:300

LEGENDE

GEMEENSCHAPSCENTRUM

1. circulatie
2. passerelle
3. gemeenschappelijke zone
4. vide



PLANNEN RESIDENTIEEL PROGRAMMA

NIVEAU +3

GRONDPLAN SCHAAL 1:300

LEGENDE

GEMEENSCHAPSCENTRUM

1. circulatie
2. passerelle
3. gemeenschappelijke zone
4. vide



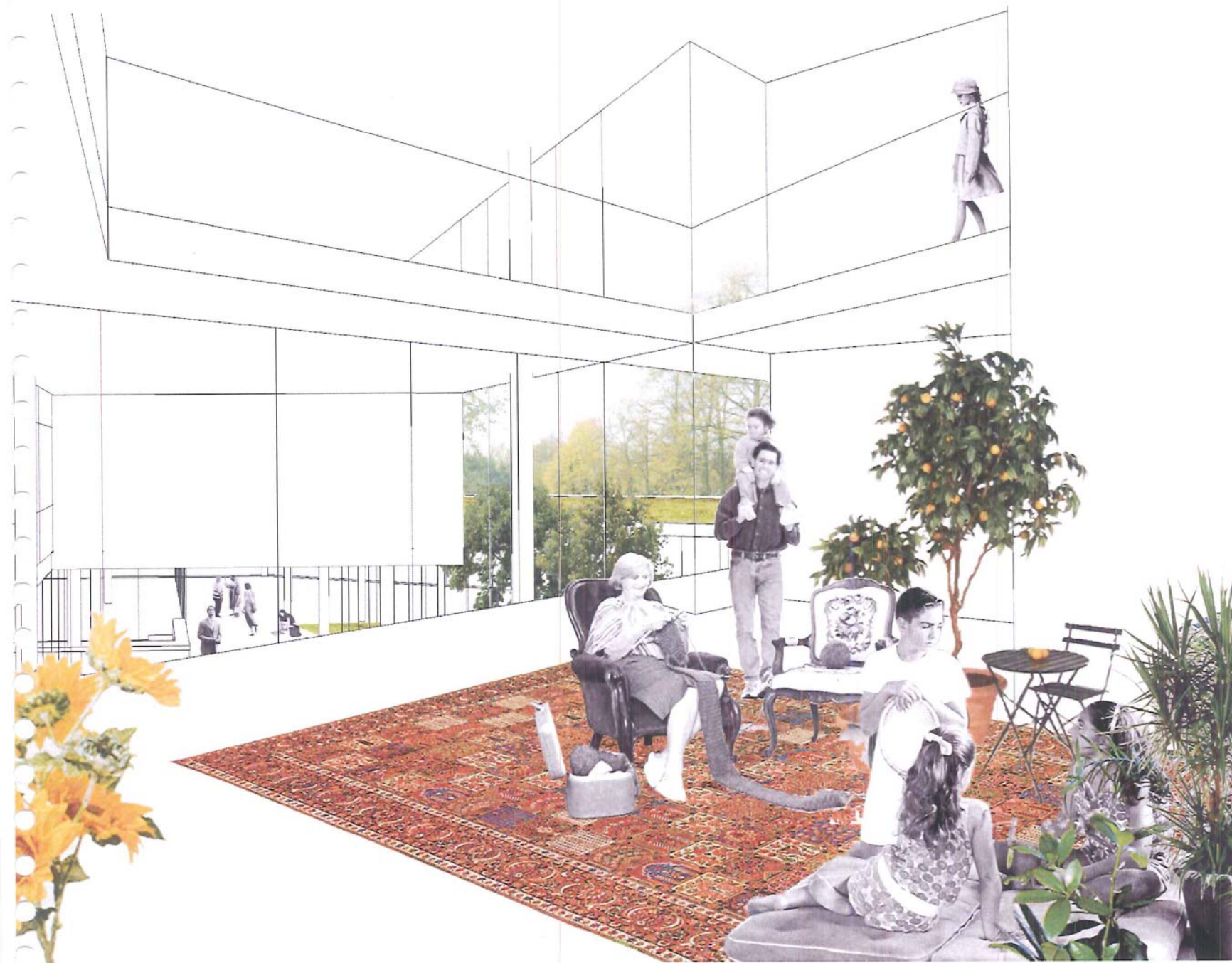
BEELDEN

Gemeenschappelijke ruimte op niveau 1 met zicht op (van links naar rechts) gang naar appartementen, akoestisch gescheiden vide naar de infobalie, zicht op patio en het groen dak van de polyvalente zaal. Boven: vide naar de gemeenschappelijke ruimte van niveau +2



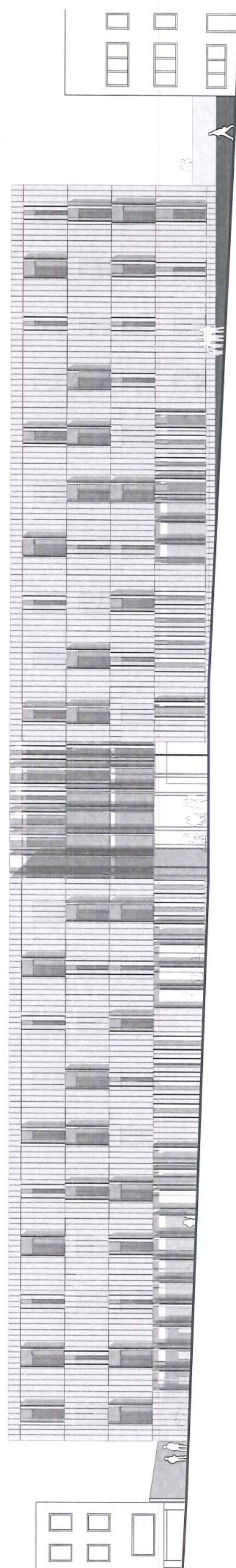
De het luikensysteem van de appartementen heeft 4 functies:

- zonwering in bij ochtendzon of avondzon in de zomer
- privacy garanderen zonder de lichtinval te blokkeren
- lichtinval regelen: direct of verstrooid
- de luiken worden ook als gevelbekleding gebruikt om een continue huid te vormen en om spaarzaam om te springen met grondstoffen



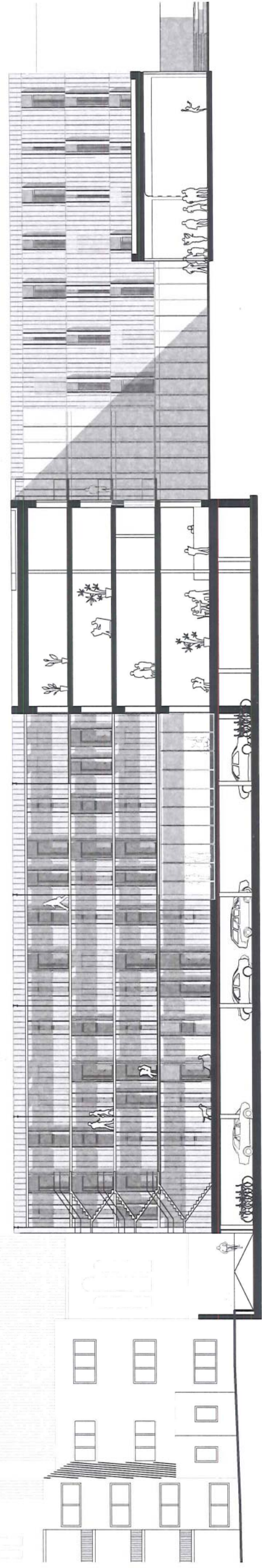
STRAATGEVEL

GRONDPLAN SCHAAL 1:300



SNEDE A

GRONDPLAN SCHAAL 1:300



REFERENTIEBEELDEN

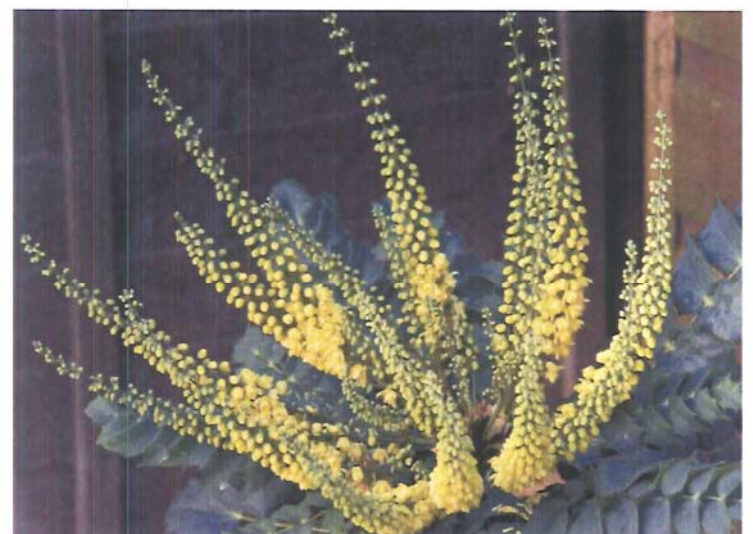
DORP IN DE STAD, SAMEN IN BLOEI (P&P SITE)

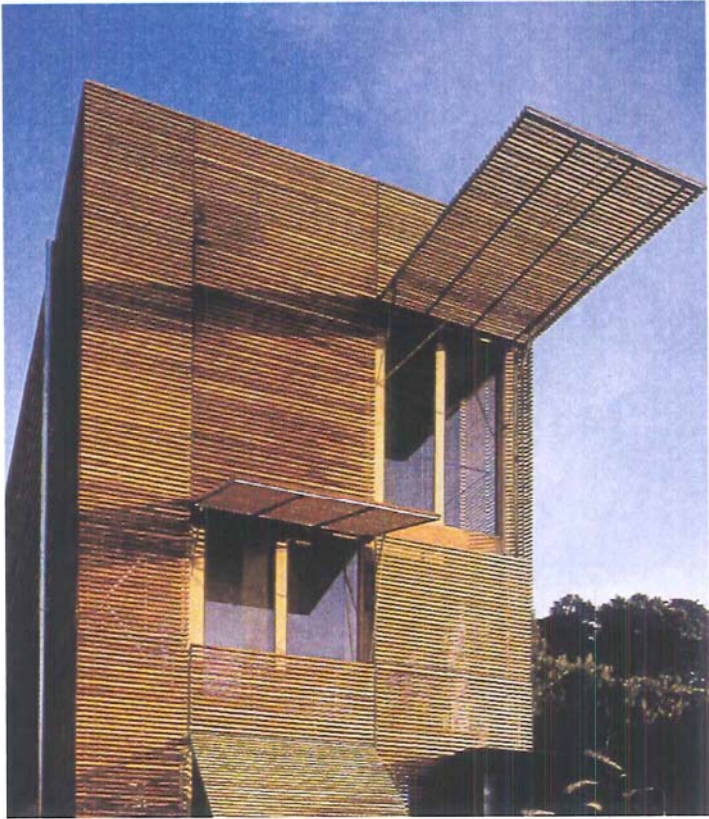
Een belangrijk aandachtspunt was de beeldkwaliteit, de materialiteit en de belevingswaarde van de architectuur.

In het kijken van de omgeving naar het gebouw is gelet op het gebruik van "zachte" en ecologische materialen (veel hout). Het gebouw wil zonder enige grootspraak een waardevolle en boeiende bijdrage leveren aan zijn omgeving. De publieke functies op het gelijkvloers zijn laagdrempelig, zichtbaar en transparant.

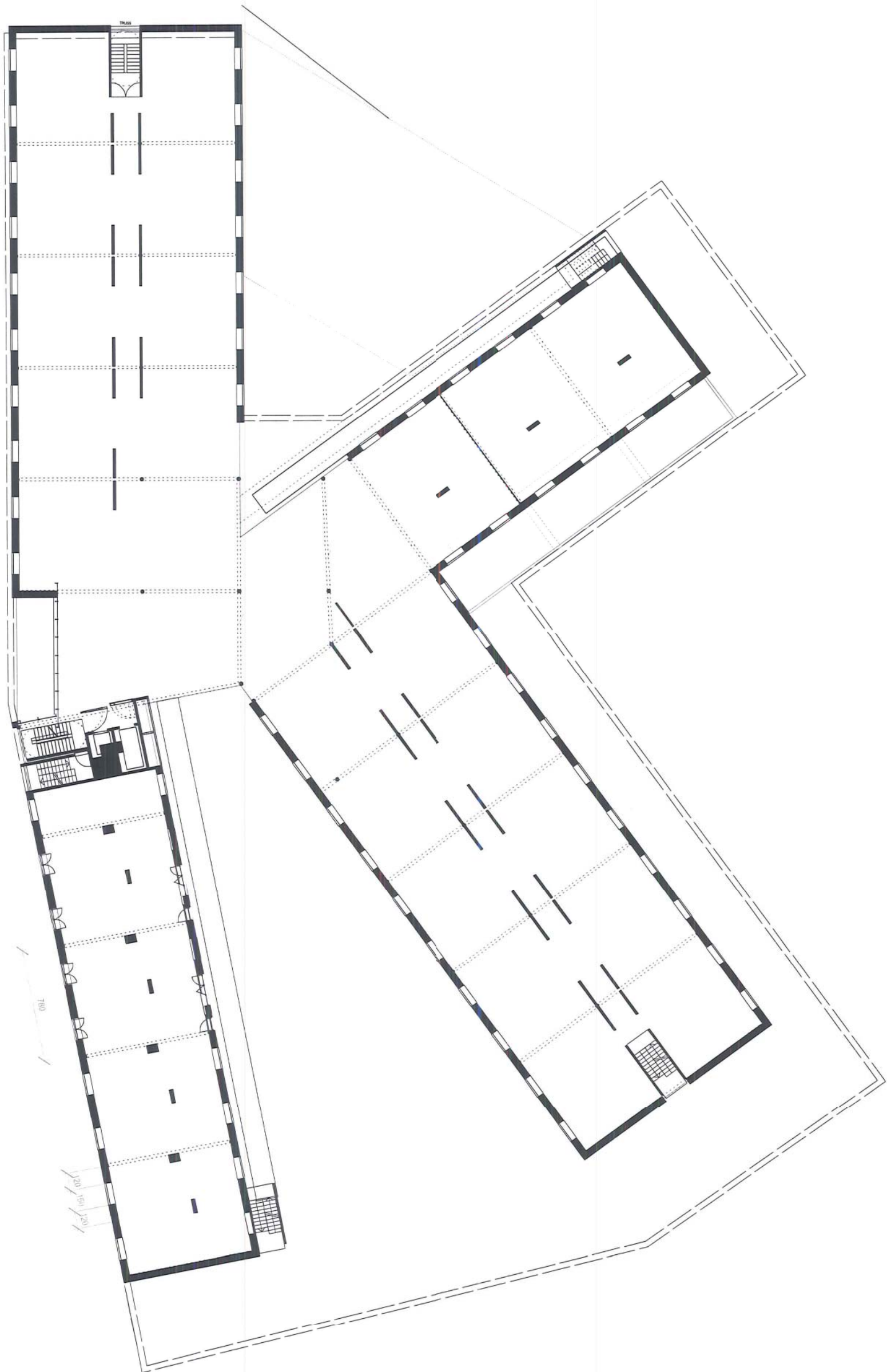
Voor alle wonen, maar zeker voor zorgwonen en mensen met verminderde mobiliteit, is de kwaliteit van de buitenruimte waar men op uitkijkt zeer belangrijk. Daarom worden de patio's (en ook de daktuin van de multifunctionele ruimte) beplant met een reeks gewassen met over de seizoenen gespreide bloeitijden. Ze worden aangebracht binnen een patroon van inlegwerk. Diverse complementaire en vaak wintergroene planten komen hiervoor in aanmerking: planten met extreem lange bloeitijden (phuopsis stylosa, lavatera, persicaria); planten met een tweede bloeitijd (delphiniums, sommige lavendelsoorten en geraniums); herfstbloeiers (Crocus Sativus, Helenium Indian Summer, Colchicum of herfsttijloos); planten met mooie herfstverkleuring; winterbloeiers (vb. Mahonia, Erica); enz. Franse ramen tot op de vloer zorgen in de woonunits en appartementen voor goede zichtrelaties tussen (zorg-)wonen en de straat of de patio-tuinen en zorgen dat dure balkons of terrassen niet nodig zijn.

Het 'huiselijke' karakter van het wonen wordt gethematiseerd door het voorzien van bloemen aan elk raam. Aan de gegalvaniseerde leuning zit een uitkragende steuning met onderliggende waterschotel waarin een bloempot stormvast kan geplaatst worden. De centrale positie van de ring laat perfect toe om de luiken te openen of te sluiten.





FLEXIBELE STRUCTUUR



DEEL IV.

SITE KRUISBERG

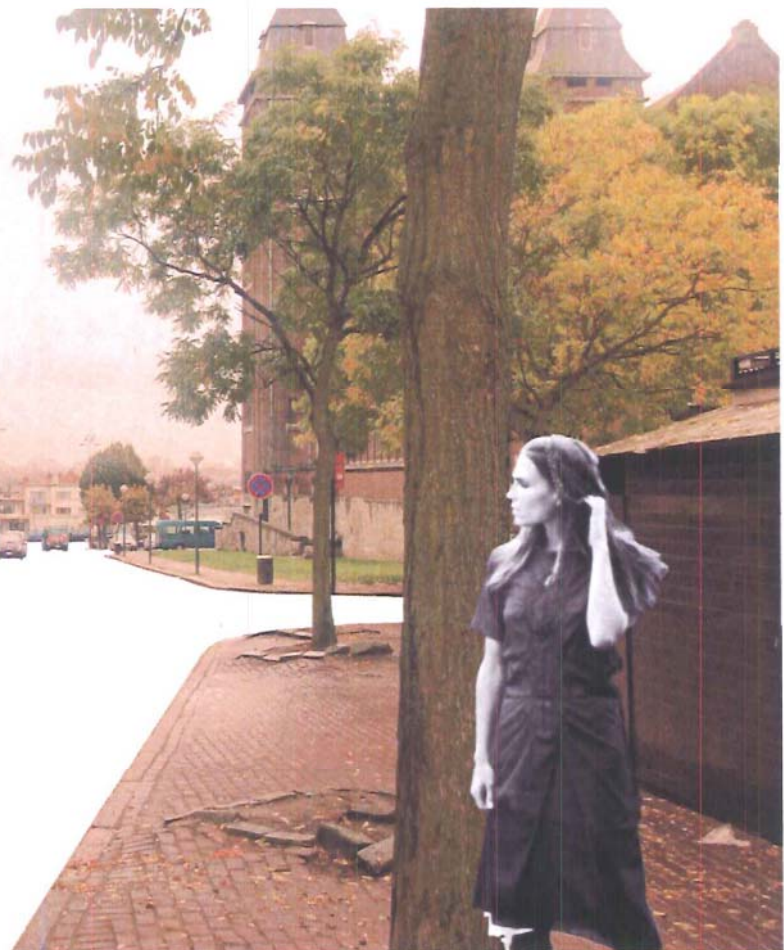
BENADERING VAN DE OPDRACHT

WOONKWALITEITEN IN KRUISBERG

Het wonen in Kruisberg is in veel opzichten het resultaat van een reeks antwoorden op de omgeving.

De straatgevel en de kopgevels bevatten gedoseerde perforaties en een gecontroleerde lichttoetreding zonder overmatige thermische verliezen. De stijpkemen zijn geen donkere kokers en zorgen voor ontsluiting en daglicht.

De zuidoost georiënteerde tuingevel gaat volop de dialoog aan met de context. Door het reliëf is er een sterke zichtrelatie met de Brusselse skyline, een zichtrelatie die samenvalt met een uitbreiding van de potager tot op het eigen perceel. Een geheel van terrassen en wintertuinen zorgt voor controleerbare warmtewinsten in de tussenseizoenen. De afwisseling aan typologieën wordt eveneens afgeleid uit de context. Het appartement dat net achter het kinderdagverblijf zit, is uitgewerkt als duplex zodat het nog kan genieten van het uitzicht op Brussel. Door het inspelen op het reliëf op het terrein geniet de deels ingegraven parking tegelijk van daglicht en ventilatie.



DEEL IV.

SITE KRUISBERG

BENADERING VAN DE OPDRACHT

WOONKWALITEITEN IN KRUISBERG

Het wonen in Kruisberg is veel opzichten het resultaat van een reeks antwoorden op de omgeving.

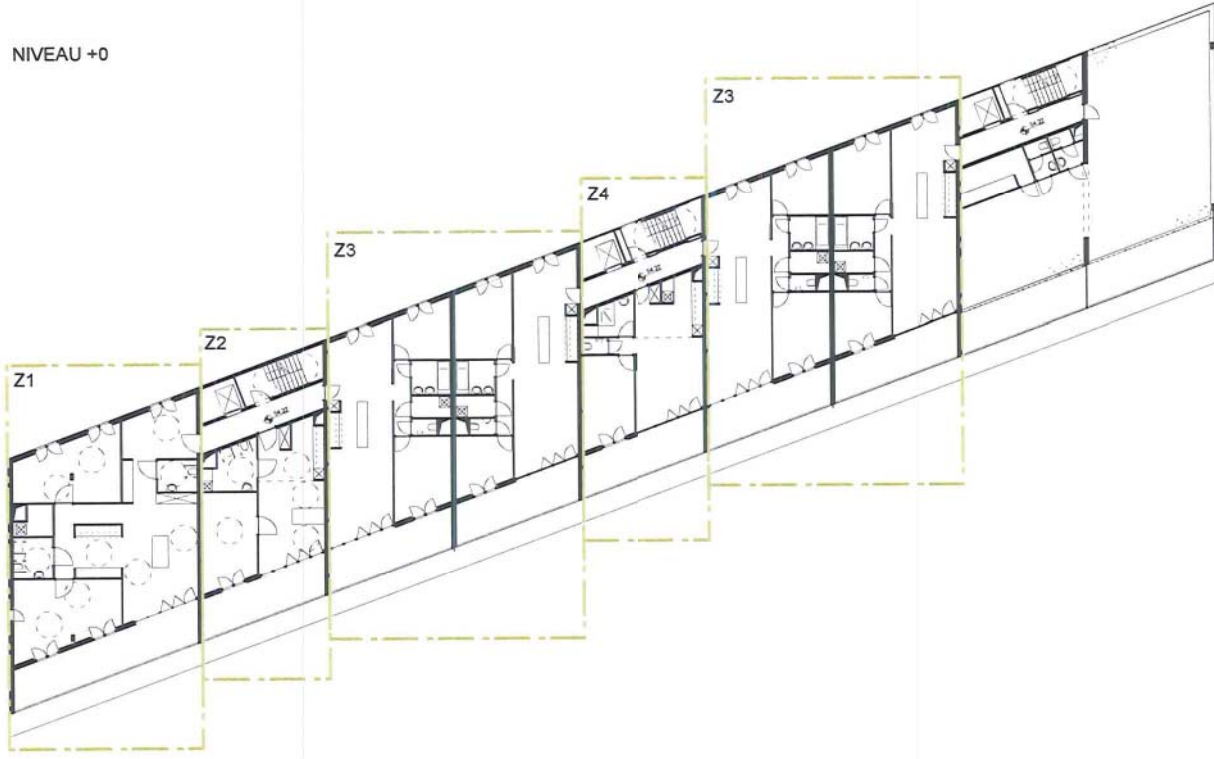
De straatgevel en de kopgevels bevatten gedoseerde perforaties en een gecontroleerde lichttoetreding zonder overmatige thermische verliezen. De stijpkernen zijn geen donkere kokers en zorgen voor ontsluiting en daglicht.

De zuidoost georiënteerde tuingevel gaat volop de dialoog aan met de context. Door het reliëf is er een sterke zichtrelatie met de Brusselse skyline, een zichtrelatie die samenvalt met een uitbreiding van de potager tot op het eigen perceel. Een geheel van terrassen en wintertuinen zorgt voor controleerbare warmtewinsten in de tussenseizoenen. De afwisseling aan typologieën wordt eveneens afgeleid uit de context. Het appartement dat net achter het kinderdagverblijf zit, is uitgewerkt als duplex zodat het nog kan genieten van het uitzicht op Brussel. Door het inspelen op het reliëf op het terrein geniet de deels ingegraven parking tegelijk van daglicht en ventilatie.



WOONTYPOLOGIEËN

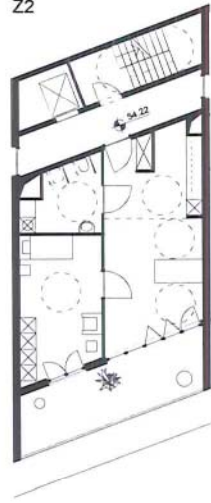
NIVEAU +0



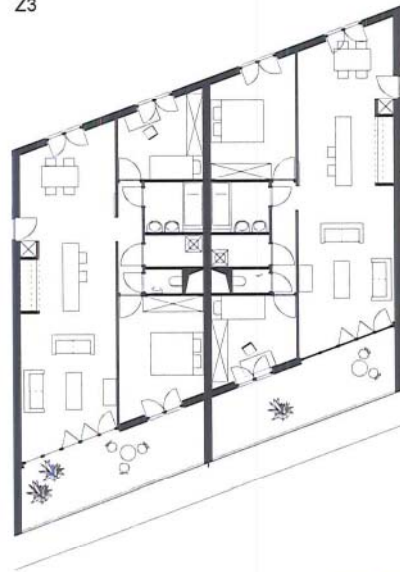
Z1



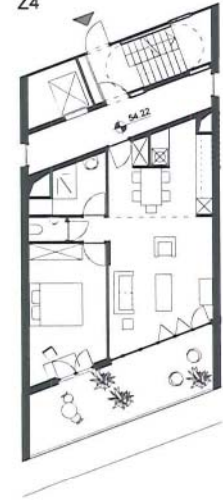
Z2



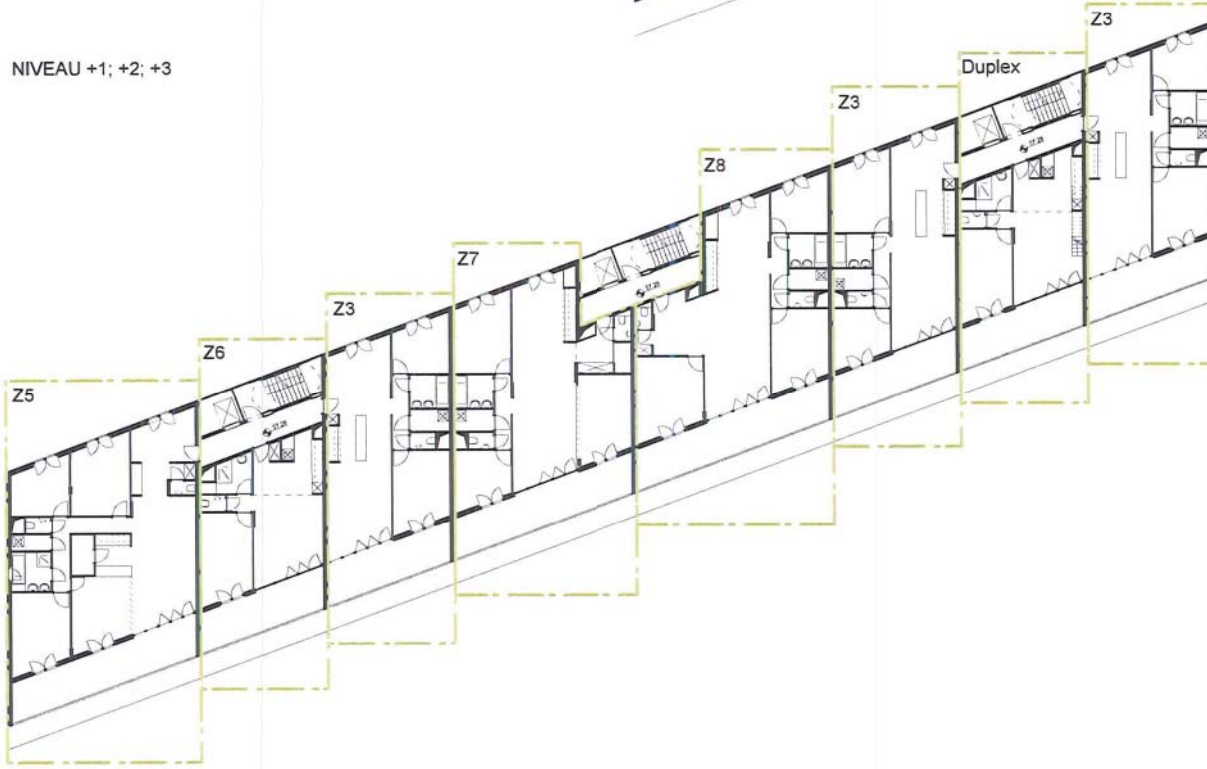
Z3



Z4



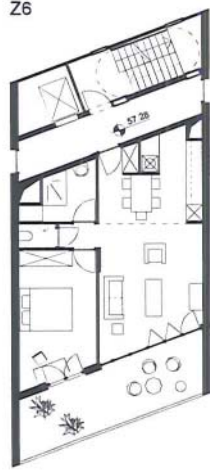
NIVEAU +1; +2; +3



Z5



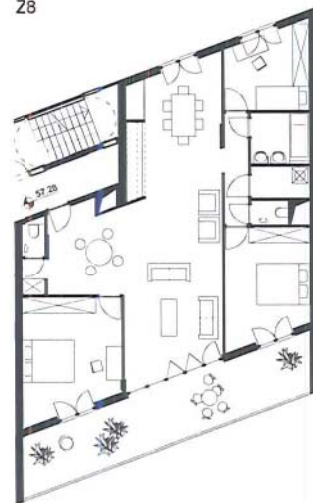
Z6



Z7



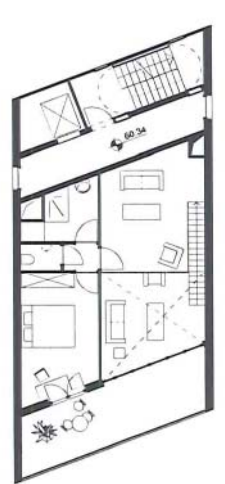
Z8



NIVEAU +1
Duplex



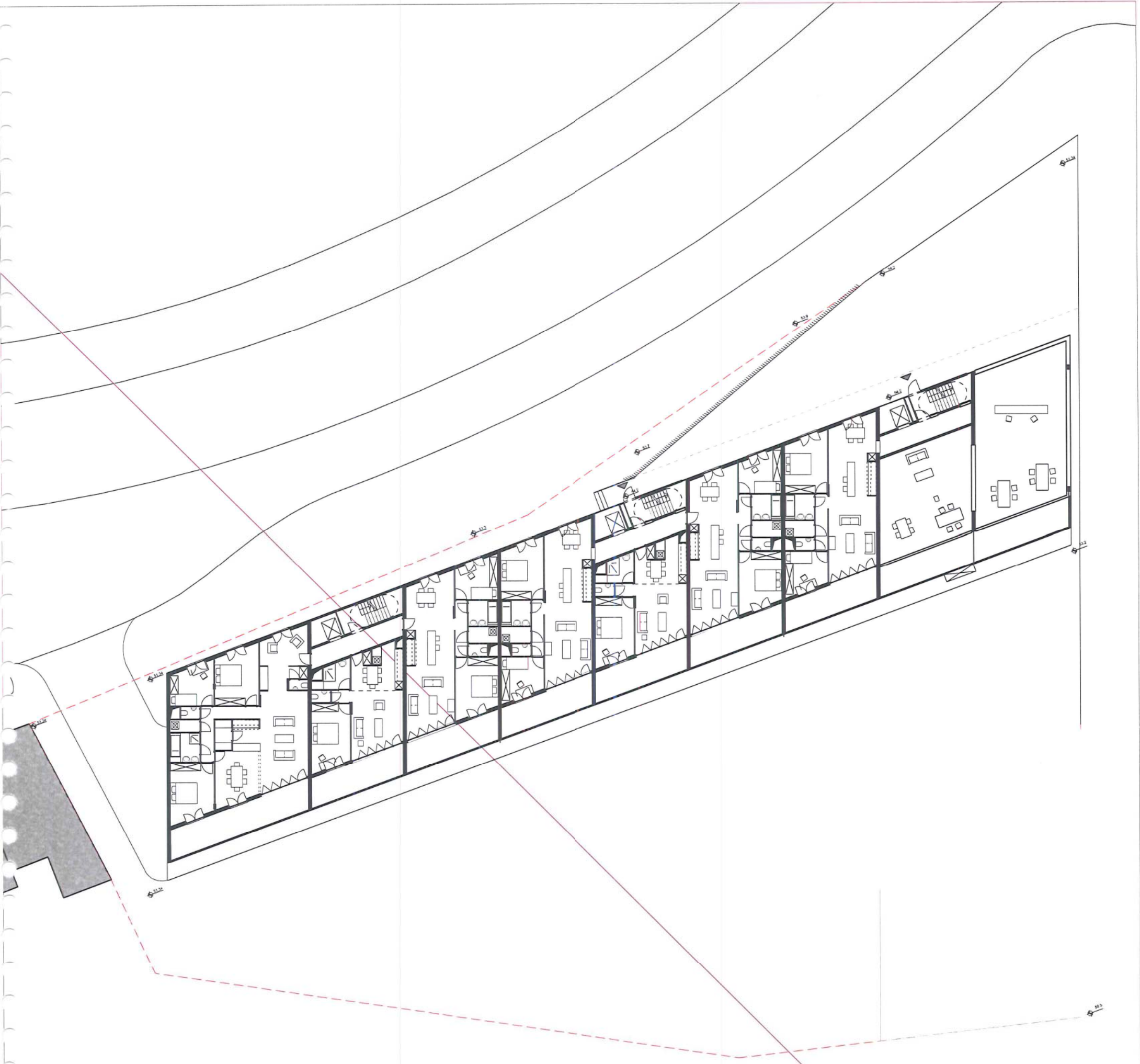
NIVEAU +2



PLANNEN

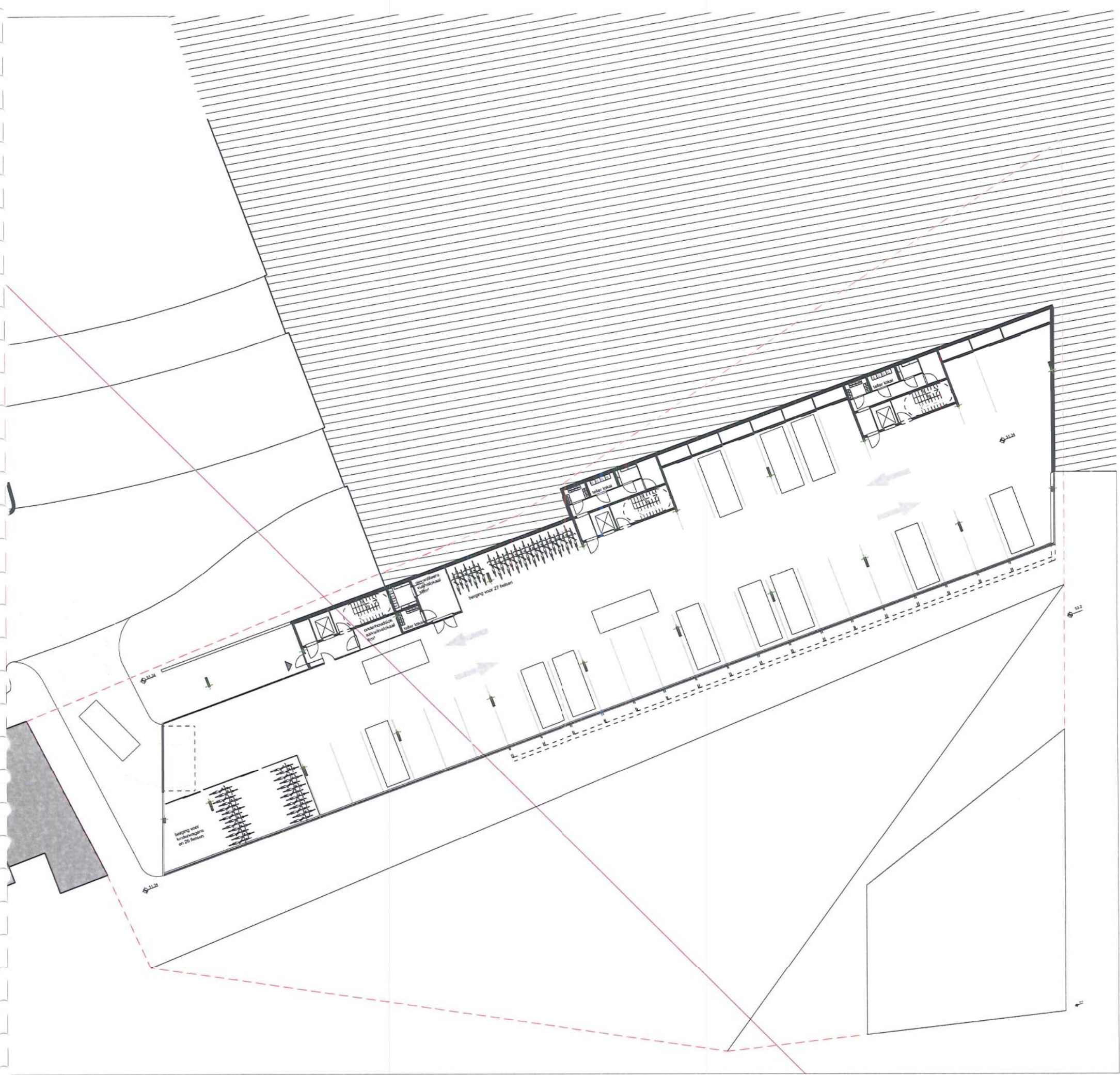
NIVEAU +0

GRONDPLAN SCHAAL 1:300



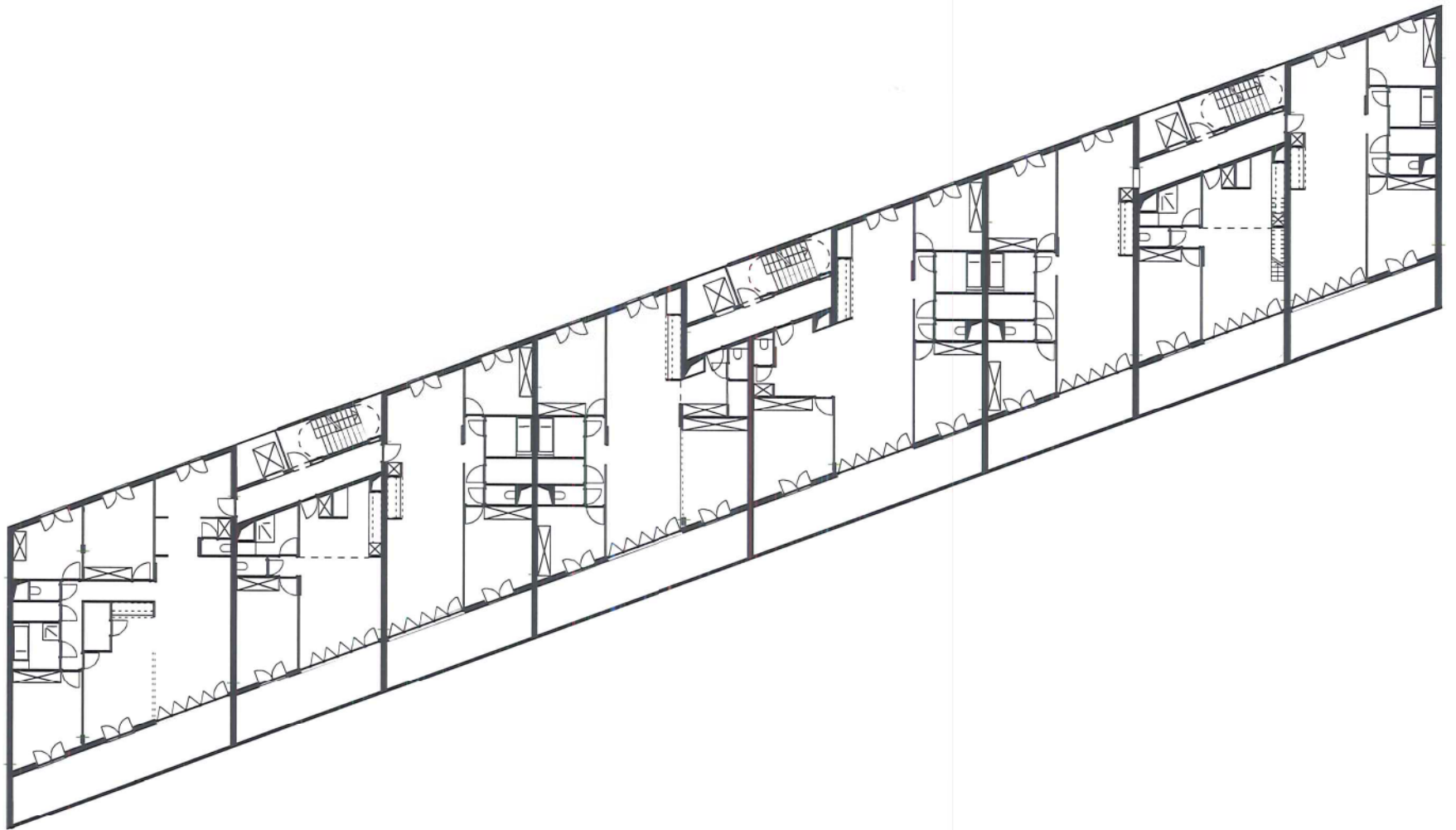
PLANNEN

NIVEAU -1
GRONDPLAN SCHAAL 1:300

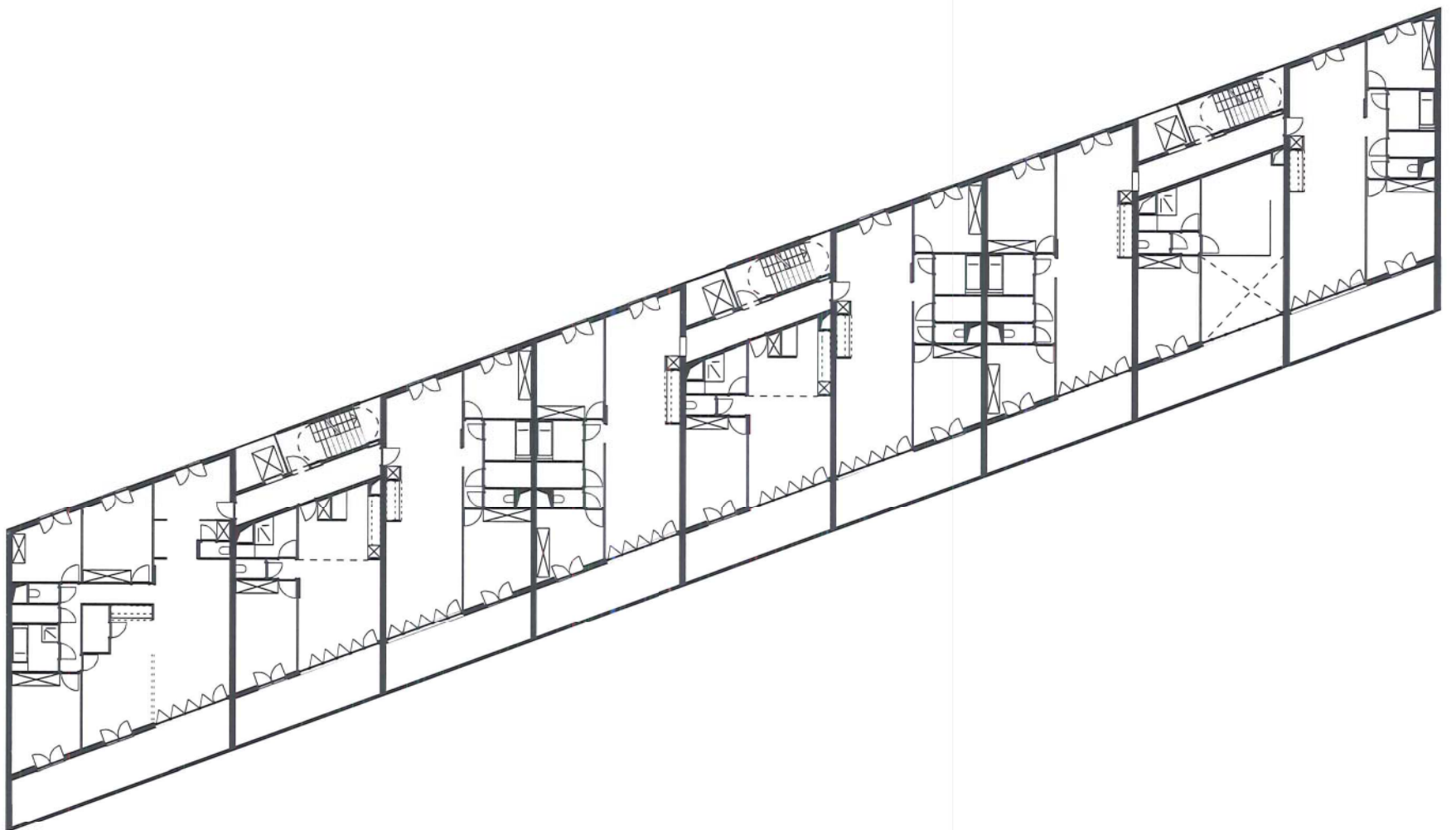


PLANNEN

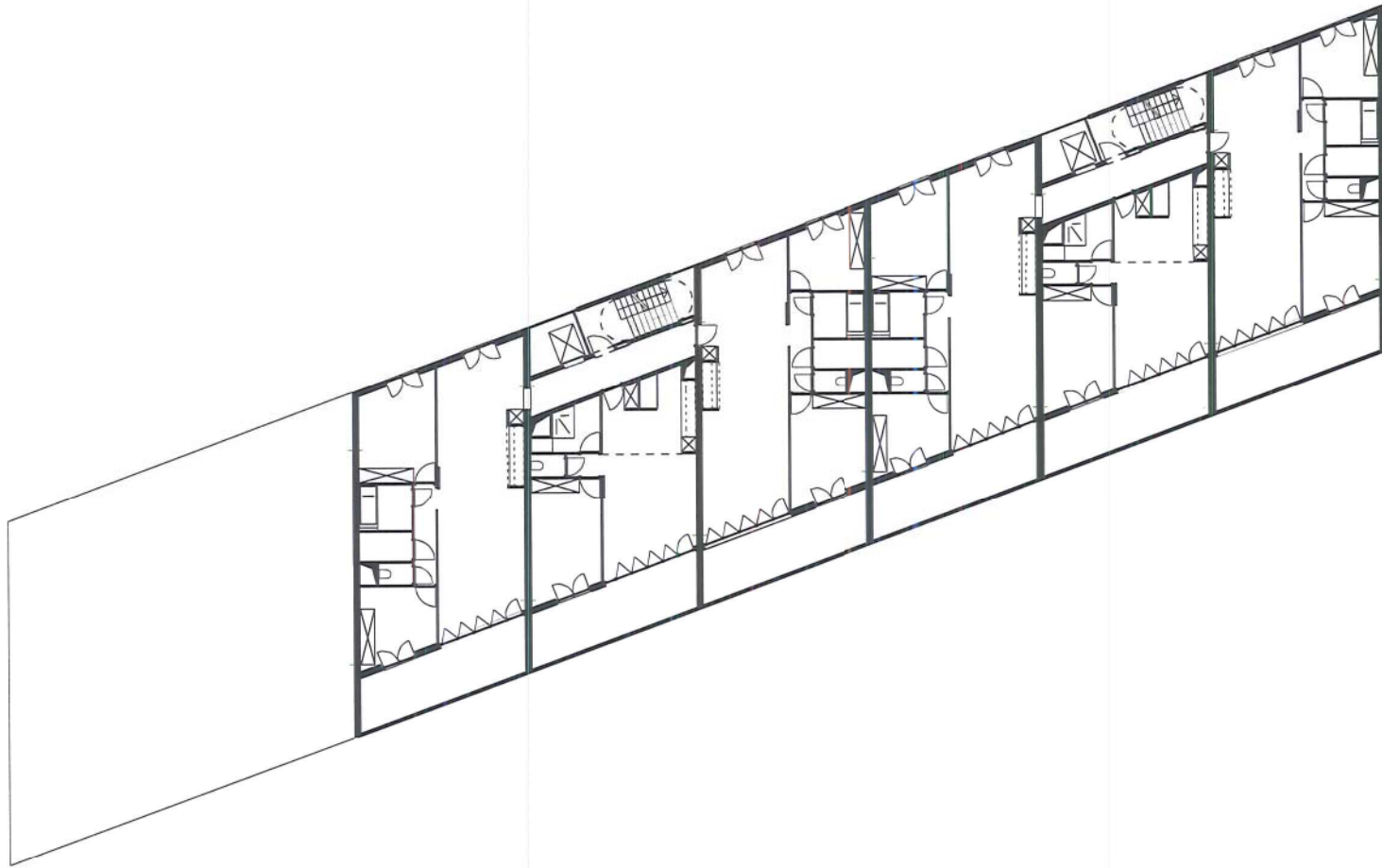
NIVEAU +1, +2, +3,
GRONDPLAN SCHAAL 1:300



PLAN NIVEAU +1



PLAN NIVEAU +2



PLAN NIVEAU +3



ZUIDGEVEL

BEELDEN

