

OO1602D

**HET PROJECT PIETER EN PAUWEL
NEDER-OVER-HEEMBEEK**

Multifunctioneel project met een gemeenschapscentrum, een bibliotheekuitleenpunt, een lokaal dienstencentrum, een dagverzorgingscentrum en woningen voor een gemengd publiek

Voorliggende bundel vormt de toelichting bij een conceptvoorstel voor de bouw van een multifunctioneel project met een gemeenschapscentrum, een bibliotheekuitleenpunt, een lokaal dienstencentrum, een dagverzorgingscentrum en woningen voor een gemengd publiek in Neder-Over-Heembeek.

Deze nota verwoordt een visie, ze licht onze uitgangs- en aandachtspunten voor het ontwerp toe en toont hoe we tewerk zijn gegaan in de benadering van de opdracht.

Het voorstel is nog géén voorontwerp. Daarvoor ontbrak tot nu toe een onmisbare schakel in het proces. We zijn van mening dat een voorontwerp maar tot stand kan komen in nauw overleg met de bouwheer en met andere betrokkenen. In overleg worden verwachtingen getoetst, worden samen verschillende opties overwogen en worden tal van knopen doorgehakt. Als het hier voorgestelde concept verder zou worden uitgewerkt, zal het dus ongetwijfeld veranderen en verder evolueren.

Naast het nemen van functionele en programmatorische beslissingen, dienen ook het concept en de vormgeving ervan verder uitgediept, vooraleer er een voorontwerp kan worden afgerond.

Hoe meer vragen een gebouw kan beantwoorden, hoe meer antwoorden het in zich opneemt, hoe beter het resultaat.

We zijn overtuigd van de kwaliteiten van het voorgestelde project.

Maar we zijn er ons ook van bewust dat er nog veel vragen zullen worden geformuleerd en dat er nog veel antwoorden en oplossingen dienen gezocht...

OO1602

HET PROJECT PIETER EN PAUWEL TE NEDER-OVER-HEEMBEEK

Site A/B

Multifunctioneel project met een gemeenschapscentrum, een bibliotheekuitleenpunt, een lokaal dienstencentrum, een dagverzorgingscentrum en woningen voor een gemengd publiek (inclusief woningen voor senioren)

0 INLEIDING

0.1 De ambitie van het project: een meerwaarde creëren voor de bewoners van NOH

0.2 De gebruikswaarde of functionaliteit

0.3 De aandacht voor 'duurzaam bouwen'

A MASTERPLAN

De betekenis van het project Pieter en Pauwel voor het centrum van Neder-Over-Heembeek

A.1 Troeven

A.2 Verdichten van het bouwblok

A.3 Doorwaadbaarheid doorheen het bouwblok

SITE A/B

B ONTWERPCONCEPTEN A/B

B.1 SITE A/B: ONTWERPCONCEPTEN VOOR HET PUBLIEKE PROGRAMMA:
het gemeenschapscentrum, een bibliotheekuitleenpunt, een lokaal dienstencentrum
en een dagverzorgingscentrum

B.1.1 De BUITENSTRAAT en de BINNENSTRAAT

B.1.2 De diverse BUITENRUIMTES

B.1.3 De DEELPROGRAMMAS,

B.1.4 DE DEELPROGRAMMAS, dubbelzijdige ontsluiting

B.1.5 ZICHTLIJNEN

B.1.6 MOBILITEIT EN GEBRUIKSGEMAK

B.2 SITE A/B: ONTWERPCONCEPTEN VOOR HET WOONPROGRAMMA

B.2.1 Bouwen op de rand van het bouwblok, Oost-West oriëntatie

B.2.2 Bouwen aan de binnenzijde van het bouwblok

B.2.3 De buitenstraat

B.2.4 Typologie, smal - breed

B.2.5 Optimalisatie terreingrenzen, bezonning en zichten

B.2.6 Daklandschap

B.2.7 Mobiliteit en gebruiksgemak, ontsluiting en verschillende verkeersmodi

C SCHETSEN, ONTWERPTEKENINGEN en BEELDMATERIAAL SITE A/B

Schetsontwerp: Plannen, gevels, snedes

D NOTA ONTWERPBENADERING SITE A/B

D.1 Planbespreking van het publieke programma

D.2 Planbespreking van het woonprogramma

D.3 Materiaalgebruik

D.4 Structuur

D.5 Inrichting van de openbare ruimte

SITE C

B ONTWERPCONCEPTEN SITE C

B.1 Opgave

B.2 Ontwerpconcept 1: VERDICHTEN VAN HET BOUWBLOK, bouwen op de rand

B.3 Ontwerpconcept 2: VERDICHTEN VAN HET BOUWBLOK, bouwen aan de binnenzijde

B.4 Ontwerpconcept 3: DOORWAADBAARHEID DOORHEEN HET BOUWBLOK

B.5 Sequens van zichten

B.6 Typologie

C SCHETSEN, ONTWERPTEKENINGEN en BEELDMATERIAAL SITE C

Schetsontwerp: Plannen, gevels, snedes

D NOTA ONTWERPBENADERING SITE C

D.1 Planbespreking

D.2 Materiaalgebruik

D.3 Structuur

E ENERGIECONCEPT

F RAMING

G RAMING VAN DE STUDIEKOSTEN

H ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES

I OPVOLGING VAN DE KOSTENBEHEERSING

J SAMENWERKINGSVERBANDEN

K PUBLICATIEMATERIAAL OP CD-ROM



0. INLEIDING

0.1 De ambitie van het project: een meerwaarde creëren voor de bewoners van NOH

"Heeft het publieke domein nog toekomst in een tijdperk van internet, e-mail en gsm? Waarom zou je nog 'naar buiten' gaan?

Hierop is een simpel antwoord te geven: ondanks alle virtualiteit, ondanks de overstelpende invloed van media als televisie en internet, speelt het leven zich toch nog steeds af op een bepaalde plek. Misschien mogen we zeggen: op nogal wat verschillende plekken, maar het blijven plekken. Eten, drinken, de liefde bedrijven, en ook de meeste werkzaamheden spelen zich nog steeds af op bepaalde locaties, en ze zullen dat ook altijd blijven doen.

De vrijheid die we met die activiteiten associëren houdt niet slechts verband met de manier waarop we activiteiten beoefenen, maar vooral ook met de plek waar we ze uitoefenen."

Bovenstaande tekst komt uit de publicatie Achtergrond 02 - Publieke ruimte openbare gebouwen, een uitgave die het Vlaams Architectuurinstituut uitwerkte naar aanleiding van de voorbije dag van de architectuur, die 'de publieke ruimte en openbare gebouwen' als thema had.

De publieke ruimte en openbare gebouwen krijgen de laatste jaren steeds meer aandacht. En ook de overheid lijkt zich er langzaam aan bewust van te worden dat de openbare (binnen- en buiten) ruimte aandacht verdient.

Als architecten kunnen we deze kentering enkel toejuichen.

Ondanks de positieve ontwikkelingen, blijft het merkwaardig dat er nog vrij weinig projecten zijn die deze aandacht voor nieuwe visies op publieke ruimte en ontmoeting op een verfrissende manier thematiseren.

Het Open Oproep-project voor de realisatie van een gemeenschapscentrum, een bibliotheekuitleenpunt, een lokaal dienstencentrum en een dagverzorgingscentrum binnen één ontwerpdracht, in het hart van Neder-Over-Heembeek, vormt dan ook een unieke kans en uitdaging.

Vertrekkend vanuit de projectdefinitie dient een antwoord gezocht op tal van praktische, filosofische, contextuele, kritische,... vragen.

- Wat is optimale dienstverlening voor de burger? Wat verstaat de overheid hieronder, wat verwacht de burger zelf?
- Wie zijn de burgers die gebruik zullen maken van de dienstverlening?
- Wie zijn de toekomstige gebruikers van het gebouw (bezoekers, personeel)?
- Op welke vragen zou dit gebouw een antwoord kunnen formuleren?
- Wat zijn de noden, klachten,... in de omgeving?
- Wat zou het gebouw als meerwaarde kunnen bieden aan de omgeving en de gebruikers ervan?
- Zou het nieuwe gebouw een relatie kunnen aangaan met de geschiedenis van de plek? Op welke manier trachten we te realiseren dat ook het nieuwe gebouw onmiskenbaar deel zal gaan uitmaken van de plek en op termijn haar plaats zal krijgen in de geschiedenis van Neder-Over-Heembeek?
- ...

In het project voor Neder-Over-Heembeek vormen het gemeenschapscentrum met feestzaal en café en de bibliotheek het meest publieke deel van het project. In de projectdefinitie wordt duidelijk, en terecht, de vraag gesteld naar een 'open ontmoetingsplek' voor de gemeente. Het gemeenschapscentrum is gericht op de gehele bevolking. Deze functies moeten zichtbaar zijn, laagdrempelig, duidelijk aanwezig in de gemeente.

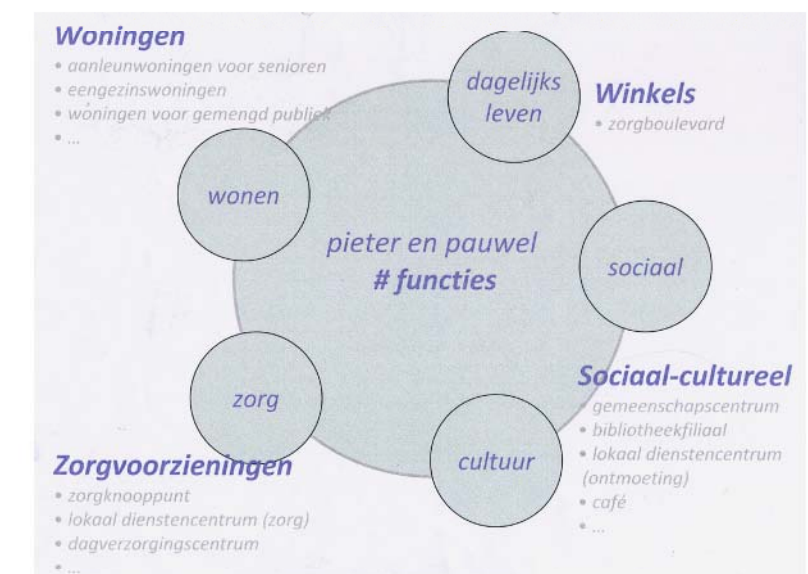
Het zorgkruispunt met het lokaal dienstencentrum en het dagverzorgingscentrum wenst een invulling te geven aan de nood aan dagelijkse zorg van bejaarden en zorgbehoevenden uit de omgeving. Deze zorg richt zich duidelijk niet alleen op de bewoners van de nieuw te bouwen aanleunwoningen maar moet verder rijken.

Binnen deze verschillende functies is het voor ons belangrijk om aandacht te hebben voor een aantal gradaties in publiek gebruik, in zichtbaar zijn en gezien worden.

Een voorbeeld: het café zal een zeer uitgesproken relatie aangaan met de publieke ruimte (de Sint-Pieter en Pauwelstraat, de nieuwe buitenstraat, de binnenstraat,...). Het dagverzorgingscentrum moet de gebruikers ook de kans bieden zich terug te trekken op een plek met een rustiger, meer geborgen karakter.

Voor alle functies zal moeten afgewogen worden in welke mate en op welke manier ze zich openen naar het publiek domein.

Ook de verbinding tussen de verschillende onderdelen van het project, de manier waarop ze samen kunnen functioneren of al dan niet naar elkaar kijken zal zowel het intern functioneren van het gebouw als de relatie met de bestaande context bepalen. Het is meer dan duidelijk dat het een gemiste kans zou zijn als de gevraagde functies naast en los van elkaar zouden worden ontworpen. Alleen een geïntegreerd en samenhangend project kan voor een meerwaarde zorgen, zowel voor de nieuwe functies als voor de omgeving.





Pianofabriek (GC), Sint-Gillis (Brussel)



De Zeyp (GC en LDC), Ganshoren (Brussel)



De Zeyp (GC en LDC), Ganshoren (Brussel)

0.2 DE GEBRUIKSWAARDE OF FUNCTIONALITEIT

Architectuur stelt zich tot doel de mens te dienen. Een gebouw biedt beschutting aan mensen en goederen en garandeert een vooropgesteld comfort.

Om als architecten zo goed mogelijk te kunnen antwoorden op de vragen die zich stellen op vlak van gebruikswaarde of functionaliteit, zijn gesprekken met de toekomstige gebruikers van het gebouw onontbeerlijk. Het is voor ons één van de boeiendste aspecten van het architectuurvak. Gisteren spraken we met kleuters en kinderen over het ideale schoolgebouw, vandaag luisteren we naar verhalen over de werking van een zorgcentrum, morgen praten we met mensen van een politiecommissariaat, overmorgen misschien met muzikanten over de akoestiek van een concertzaal.

De rol van de opdrachtgever en toekomstige gebruikers is onontbeerlijk in het optimaliseren van de gebruikswaarde of functionaliteit van een gebouw.

We hebben de taak om zoveel mogelijk informatie te verzamelen en met een ontwerpvoorstel zoveel mogelijk antwoorden te formuleren op nog meer vragen.

Natuurlijk bouwen we graag een 'mooi' gebouw, maar architectuur kan nooit goed zijn als het gebouw niet functioneert. Als er gebrek is aan ruimte, licht of lucht, als het gebouw niet vlot toegankelijk is of als je er verloren loopt, als de ramen niet kunnen gepoetst worden, er geen bergingen voorzien zijn, de zon de ruimte teveel opwarmt enz.

Veel problemen stellen zich in elk gebouw, maar specifieke functies brengen eigen aandachtspunten met zich mee.

Naast het organiseren van de deelprogramma's, is binnen het kader van dit project ook het functioneren van het gemeenschappelijke deel een cruciaal gegeven. Ook hieraan dient de nodige aandacht besteed te worden.

Heel veel vragen hebben we ons zelf al gesteld tijdens het ontwerpen, o.m.:

- hoe gebeuren de verschillende verkeerscirculaties op en rond het project: de leveringen voor het gemeenschapscentrum, de vervoersdienst van het dagverzorgingscentrum,... Welke plaats krijgen wandelaars en fietsers?
 - welke relaties zijn nodig, wenselijk, te vermijden,... tussen de verschillende publieke delen?
 - welke relaties gaan de publieke binnenruimtes aan met de buitenruimte? En daarmee samenhangend: hoe publiek toegankelijk zijn de buitenruimtes?
 - wat de woningen betreft: welke woonkwaliteiten willen we geven? Welke relaties zijn wenselijk, te vermijden,... tussen de residentiële en de niet-residentiële functies?
 - hoe woningen ontwerpen die een goede sociale mix van bewoners aantrekken? Hoe de verschillende types woningen vormgeven tot een harmonieus geheel, zonder hiërarchie of discriminatie?
 - ...
- We beseffen dat de bouwheer en de gebruikers nog meer vragen zullen hebben of bepaalde door ons gekozen opties in vraag zullen stellen. Een gezamenlijk gesprek met de verschillende betrokken partijen over wensen, verwachtingen en mogelijkheden is noodzakelijk om op de veelheid aan vragen uiteindelijk het juiste ontwerpantwoord te geven.

0.3 AANDACHT VOOR 'DUURZAAM BOUWEN'

Het begrip 'duurzaamheid' is vandaag de dag nog moeilijk weg te denken uit het maatschappelijke debat. Ook in de architectuur stelt zich de vraag om na te denken over de impact van ontwerpbeslissingen op lange termijn.

In het Brundtlandrapport (Rio Declaratie 1992), werd het begrip duurzaamheid als volgt gedefinieerd:

"Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de noden van het heden, zonder daarbij de mogelijkheden in het gedrang te brengen van de toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien."

In onze ogen wordt het thema al te vaak te eng benaderd.

Duurzaamheid gaat niet enkel over rationeel energieverbruik en milieuvriendelijke materialen. Het gaat ook over mensen, over cultuur, economie en sociologie.

In de eerste plaats gaat het over het nemen van weloverwogen beslissingen, over het ontwikkelen van een lange termijnvisie.

We willen er dan ook op wijzen, dat naast de ecologische en technische duurzaamheid, ook 'sociale duurzaamheid' en 'culturele duurzaamheid' belangrijke aandachtspunten vormen.

In de projectdefinitie wordt de wens uitgedrukt een gebouw te realiseren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Men wil een plek creëren die belangrijk wordt in het sociale leven in Neder-Over-Heembeek en waar dienstverlening aan de burger centraal staat. Bovendien streeft men er duidelijk naar een gebouw te creëren met hoogstaande architectonische kwaliteit en uitstraling. Het project zou een opwaardering kunnen betekenen voor de buurt. Het zou een plek kunnen worden in het stedelijk weefsel van Neder-Over-Heembeek, die men wil koesteren en behouden...

In de opdrachtomschrijving zijn dus ook de culturele en sociale duurzaamheidsaspecten reeds aanwezig.

De culturele en sociale impact van een project is moeilijk meetbaar. Men kan enkel trachten de ambities op dat vlak zo goed mogelijk waar te maken en uitgangspunten in de loop van het proces te bewaken.

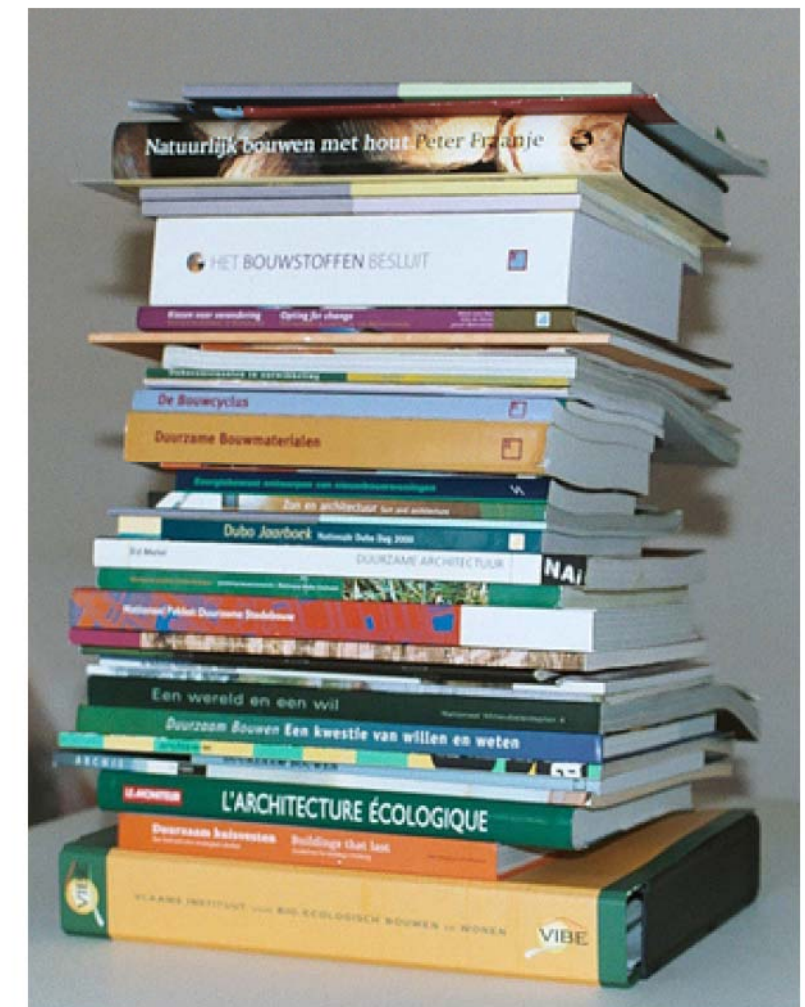
Om na te gaan of een gebouw op een duurzame manier omgaat met energie, water en materiaalgebruik, bestaan er berekeningsmethodes en checklists.

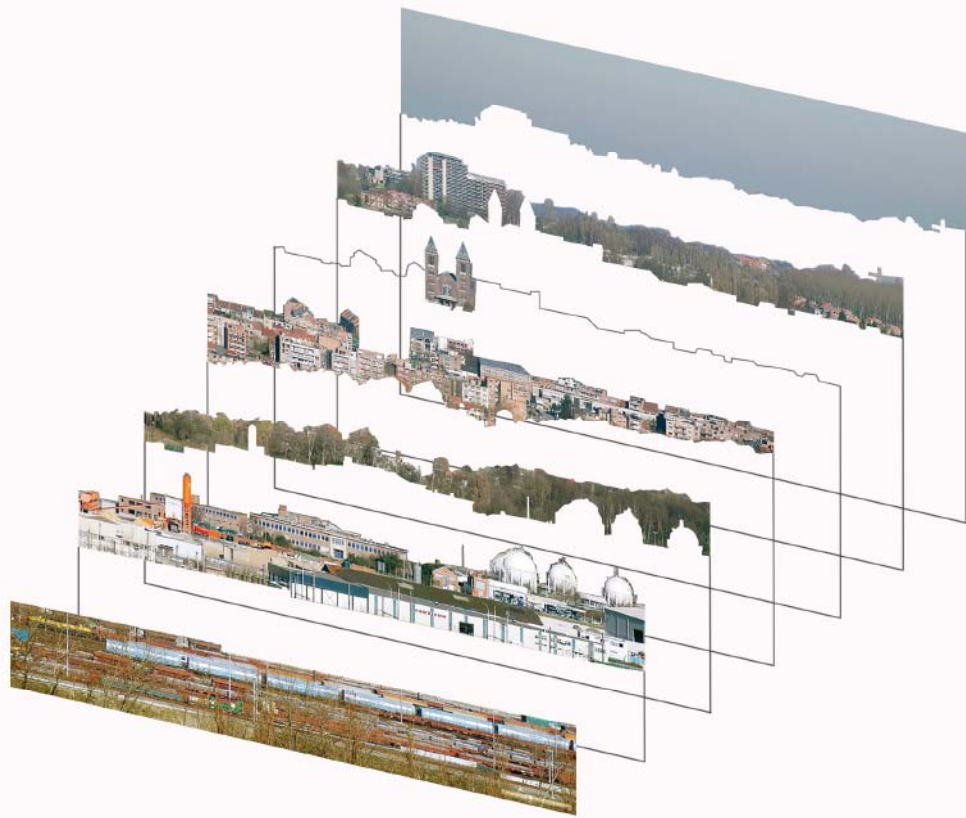
Voor dit project zal een in duurzaamheid gespecialiseerd studie-bureau het bouwteam en de opdrachtgever begeleiden bij het realiseren van een duurzaam gebouwencomplex. Op hun visie en methodiek wordt verder in de bundel grondig ingegaan. De globale duurzaamheid van het project inzake materialen, waterhuishouding, verfafval ed. zal worden geëvalueerd op basis van hun opgebouwde ervaring tijdens talrijke gerealiseerde projecten. Als begeleidend instrument wordt de Checklist Duurzaam Bouwen gehanteerd. Deze is gebaseerd op tal van bestaande checklists, geactualiseerd en aangevuld naar de Belgische markt en normen. De belangrijkste bronnen voor deze checklist waren:

- Milieuzorg voor architecten en raadgevende ingenieurs in de bouw, DuBo Informatief, 1997 (BNA-ONRI)
- Nationaal pakket Duurzaam Bouwen, Stichting Bouwresearch, versie 4.0, 2000
- Integrale DCBA Checklist - Woningbouw, BOOM, Delft, versie 2.0 • Energiegids. Controlelijst voor Energiebesparen, DeB, deelluitgave A-5
- Advieslijst Duurzaam Bouwen van het Vlaams Netwerk Dubo Advies, 2008
- 111 DUBO Tips, Nibe, 2008

Tijdens de ontwerpvergaderingen zullen de gemaakte keuzes en opties kunnen worden geëvalueerd door het gehele bouwteam. Op het vlak van energieefficiëntie en eventueel de inzet van hernieuwbare energie kunnen meerdere ambitieniveaus worden vooropgesteld. Dit onderdeel van het globale pakket duurzaam

bouwen is immers het enige waarbij de investeringskost zich rechteer relateert tot een vooropgestelde terugverdientijd en dus een economisch voordeel oplevert. De te volgen aanpak (van basisconcept tot hogere ambities inzake het energieconcept) zal in samenspraak met de opdrachtgever vastgelegd worden.

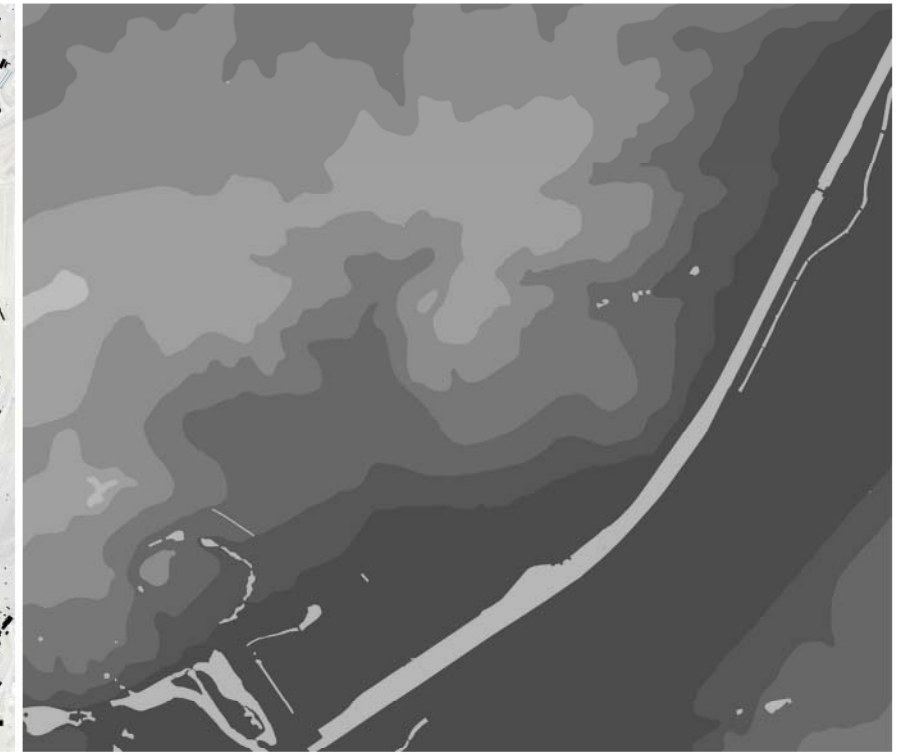




synthese

A MASTERPLAN:

De betekenis van het project Pieter en Pauwel voor het centrum van Neder-Over-Heembeek



TROEVEN: dicht bij Brussel centrum en toch behoud van eigen karakter

N-O-H heeft een uiterst centrale ligging: dichtbij het centrum van Brussel en ontsloten via de Brusselse ring. Anderzijds blijft N-O-H een sterk eigen karakter behouden. Dit geïsoleerd karakter is voor een groot stuk te verklaren door de grote omliggende infrastructuur en gebieden: het koninklijk park van Laken, de Brusselse ring, de aansluiting op de A12, landbouwgebied, de industriële kanaalzone.

TROEVEN: een rijk en divers stedelijk weefsel met veel open ruimte

Het stadsweefsel van N-O-H is bijna een staalkaart van alle mogelijke stedenbouwkundige experimenten van de 20ste eeuw: de geordende stad, de tuinwijk, modernistische hoogbouw in het groen. Het is een kwaliteit als een stad kan bestaan uit zoveel verschillende woonvormen. Er liggen daarbij nog veel ontwikkelingskansen open voor de 21ste eeuw. Vele kavels zijn onbebouwd (...en in eigendom van de stad). Het centrum heeft een overwegend residentieel karakter, maar bevat ook veel publieke voorzieningen zoals scholen. Een belangrijke kwaliteit is de aanwezigheid van grote hoeveelheden groen in de nabije omgeving: bossen, parken, landbouwgebied,...

TROEVEN: topologie

(zie ook beeld op linkerpagina)
N-O-H ligt op de rand van de Zenne-vallei. Door de hoogteverschillen en de openheid van het gebied zijn verre doorzichten mogelijk die een caleidoscoop van beelden in zich dragen. Verschillende functies, texturen, schalen en gebruiken worden in één beeld samen geplaatst. De rijkdom die in die 'collage' vervat zit is kenmerkend voor N-O-H!

Het voorliggende ontwerp gaat verder in op deze bijzondere kwaliteiten.







VERDICTEN VAN HET BOUWBLOK: probleemstelling

De sites A/B en C liggen in twee grote bouwblokken met een **lage dichtheid**. Om zijn rol als centrum te vervullen vraagt de locatie om een hogere dichtheid. De bebouwing is gefragmenteerd. Veel kavels blijven onbebouwd. De stedelijke ruimte is vaak slecht gedefinieerd.

VERDICTEN VAN HET BOUWBLOK: bouwen aan de rand

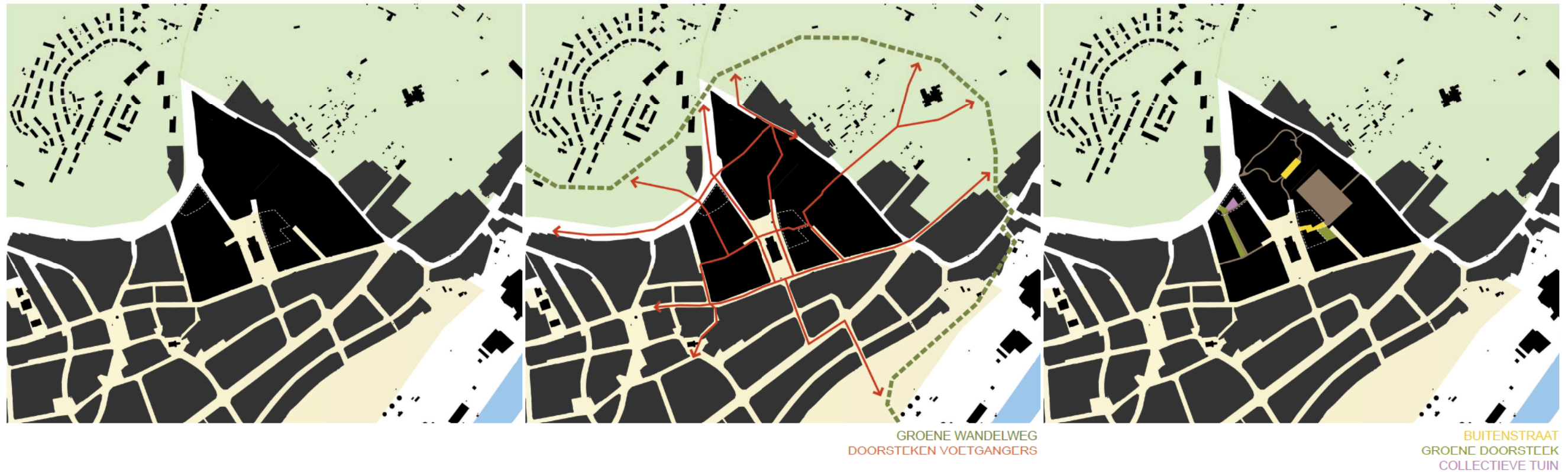
Door de grote fragmentatie zijn de bouwblokken slecht leesbaar. De tussenliggende ruimtes zijn rommelig. We proberen de **figuur van het bouwblok te herstellen**, zodanig dat zowel de straat als de binnenzijde van het bouwblok beter gedefinieerd worden. Dit wil niet zeggen dat de straat en binnenzijde van het bouwblok systematisch volledig gescheiden moeten zijn. De bebouwing op de rand kan nog voldoende opening toelaten om een meer spannende uitwisseling te hebben dan nu het geval is.

VERDICTEN VAN HET BOUWBLOK: bouwen aan de binnenzijde

Voor de ontwikkeling van een meer boeiend centrum is het belangrijk het potentieel aan beschikbare ruimtes aan de binnenzijde van het bouwblok te bekijken. Bijvoorbeeld voor site C is het belangrijk dat het ontwerpvoorstel rekening houdt met de ontwikkeling van het verdere binnengebied. Deze binnengebieden zijn anders van karakter dan de courante publieke straat en plein. Binnengebieden zijn **informeler, groener, en meer divers**. In de traditie van N-O-H om een rijk palet aan woonvormen aan te bieden, kan ook in deze binnengebieden onderzoek gedaan worden naar variërende woonvormen.







DOORWAADBAARHEID DOORHEEN HET BOUWBLOK: probleemstelling

De sites A/B en C liggen in twee grote bouwblokken. De lage dichtheid en de beperkte doorgankelijkheid geven de bouwblokken een eerder perifeer karakter. Dit komt de kwaliteit van het stedelijk centrum niet ten goede.

In het ontwerp proberen we de kwaliteit van het stedelijk weefsel te verhogen. De site ligt immers op een uitzonderlijk interessante plek, tussen ouder stadsweefsel en groene woonzones in.

DOORWAADBAARHEID DOORHEEN HET BOUWBLOK: voetgangerverbindingen van het centrum naar de 'groene wandeling'.

Door het voorzien van een extra doorsteek voor voetgangers doorheen het bouwblok verbinden we centrum en groenzone. Het stratenpatroon, de voetgangersdoorsteken, het traject van de groene wandeling vormen samen een interessant fijnmazig patroon. Plots lijkt de kwalitatieve recreatieve groenzone veel dichterbij voor de bewoners van N-O-H.

DOORWAADBAARHEID DOORHEEN HET BOUWBLOK: introductie van de 'buitenstraat' doorheen perceel A/B

Ter hoogte van site A/B introduceren we een nieuwe stedelijke ruimte: de verbindende 'buitenstraat'.

In de directe omgeving bindt deze buitenstraat de school, het kerkhof, de crèche, het Peter Benoitplein en de parking. De site wordt een echt 'knooppunt'. Op grotere schaal vormt dit wandelpad een cruciale voetgangersverbinding die centrum N-O-H verbindt met de achterliggende groene gordel met zijn recreatieve functies: sportcentrum en biologische boerderij.

Voor ons is de 'buitenstraat' de sleutel tot het creëren van een laagdrempelige publieke plek: een bijkomende kwalitatieve publieke ruimte in het centrum van N-O-H, toegankelijk voor alle lagen van de bevolking. Dat het project is opgenomen in een bijkomend publiek voetgangerstraject kan enkel maar de betekenis van het publiek project verhogen voor de bewoners van N-O-H.



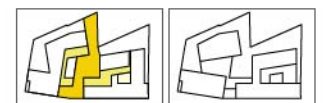
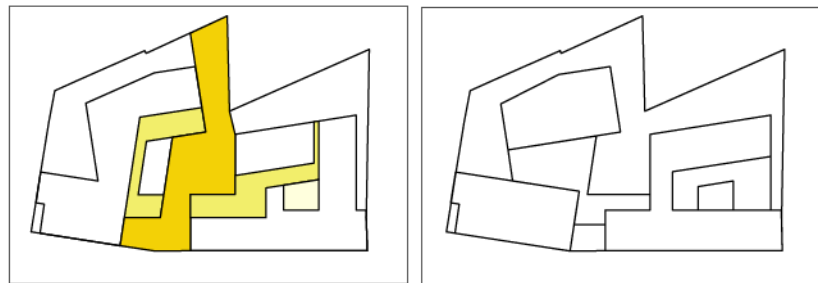


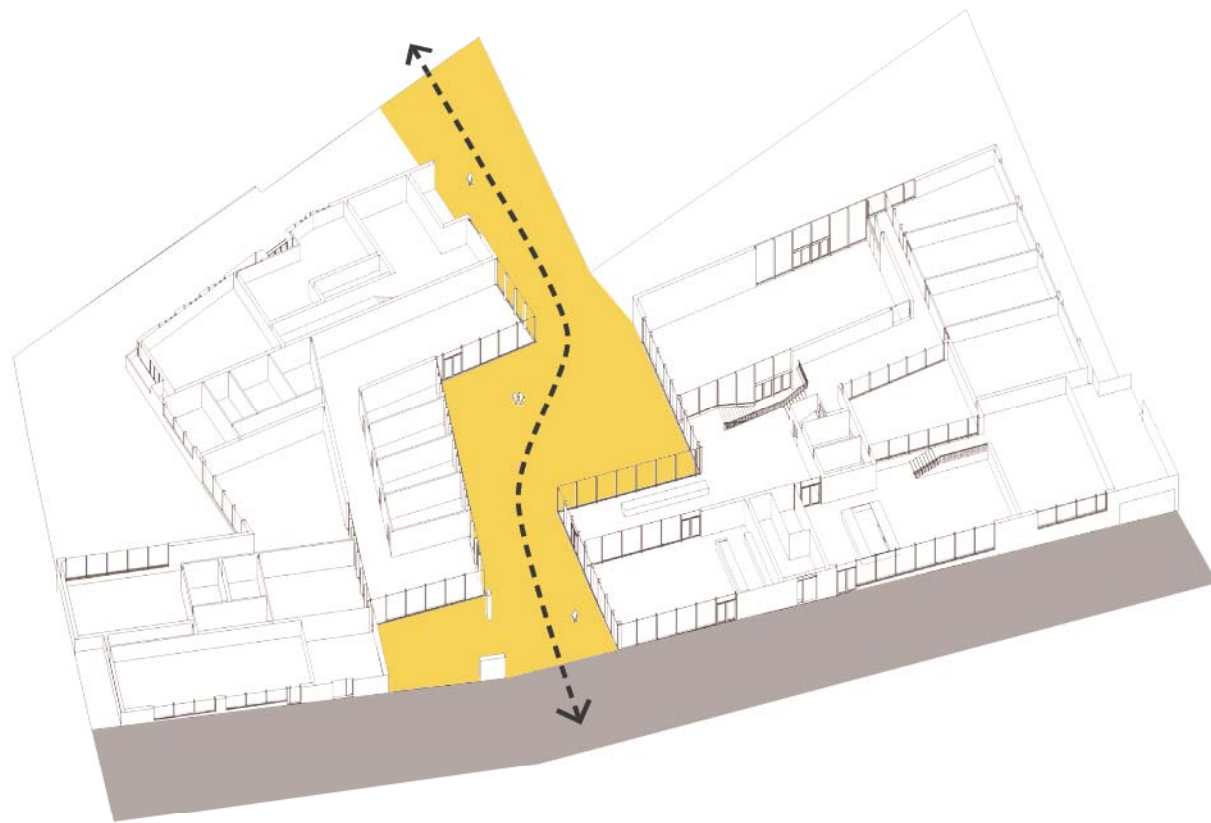
de pleingevel met het zicht op de 'buitenstraat'

B ONTWERPCONCEPTEN SITE A/B

B.1 ONTWERPCONCEPTEN VOOR HET PUBLIEKE PROGRAMMA:

het gemeenschapscentrum, een bibliotheekuitleenpunt, een lokaal dienstencentrum
en een dagverzorgingscentrum



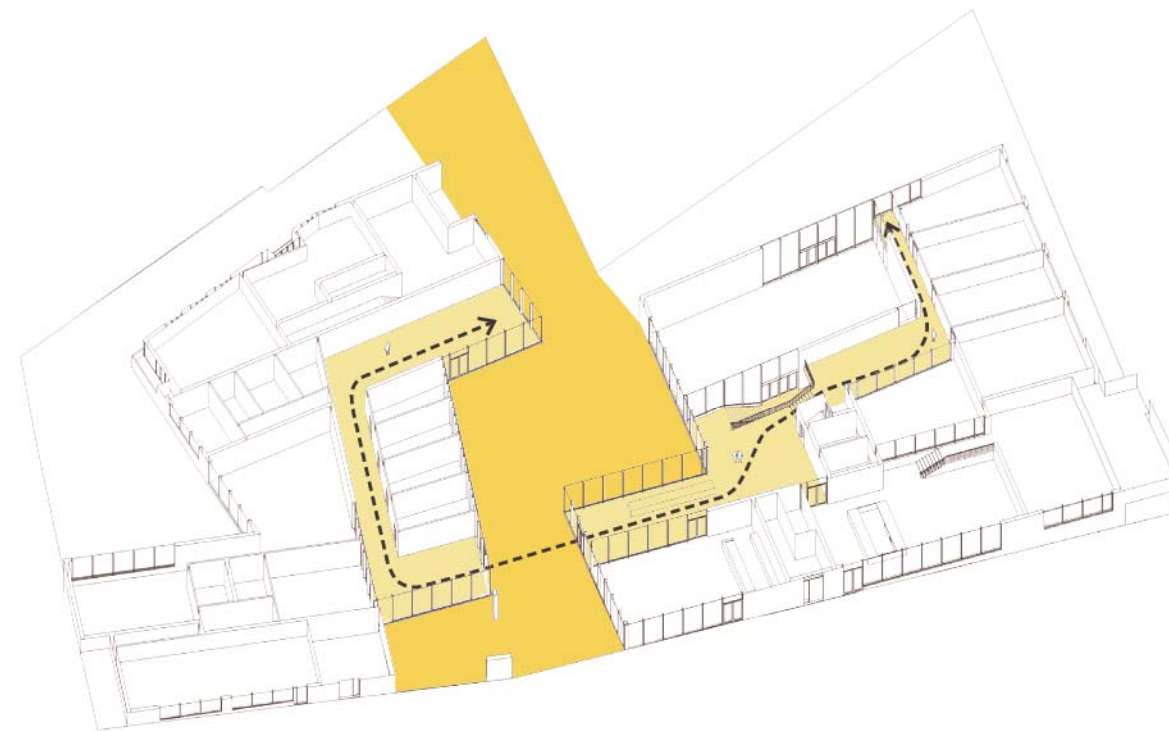


De BUITENSTRAAT

Eén van de ontwerpconcepten geschetst in het hoofdstuk 'masterplan' is het vergroten van de doorwaarderbaarheid van het bouwblok waar site A/B deel van uitmaakt. We introduceren een 'buitenstraat' doorheen het perceel. Deze heeft een belangrijke betekenis heeft voor het centrum van N-O-H.

In de directe omgeving bindt deze buitenstraat de school, het kerkhof, de crèche, het Peter Benoitplein en de parking. De site wordt een echt 'knooppunt'. Op grotere schaal vormt dit wandelpad een cruciale voetgangersverbinding die centrum N-O-H verbindt met zijn groene gordel en de 'groene wandelweg' die deze gordel doorkruist.

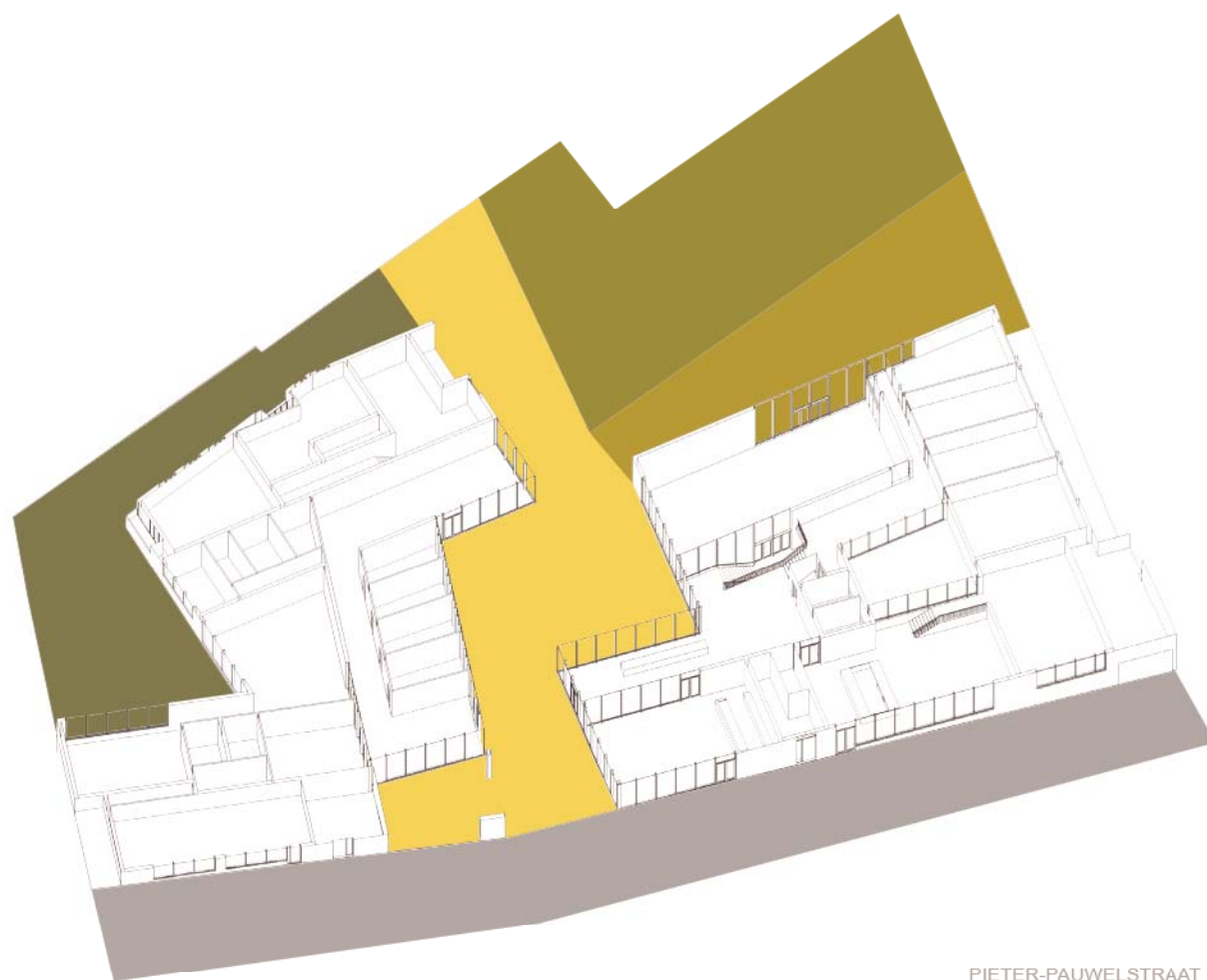
Voor ons is de 'buitenstraat' de sleutel tot het creëren van een laagdrempelige publieke plek: een bijkomende kwalitatieve publieke ruimte in het centrum van N-O-H, toegankelijk voor alle lagen van de bevolking.



De BINNENSTRAAT

De binnenstraat vormt de verbinding tussen de verschillende onderdelen van het project. Het is meer dan duidelijk dat het een gemiste kans zou zijn als de gevraagde functies naast en los van elkaar zouden worden ontworpen. Alleen een geïntegreerd en samenhangend project kan voor een meerwaarde zorgen, zowel voor de nieuwe functies als voor de omgeving.

De binnenstraat is onze lobby in de ruime zin van het woord. Ze is open en uitnodigend, verbindt en structureert. Ze vormt een heldere manier om de juiste relaties te leggen tussen de nieuwe gemeenschaps- en zorgfuncties en biedt welgekozen zichten in deze nieuwe functies.



PIETER-PAUWELSTRAAT
 BUITENSTRAAT
 TUINTERRAS
 SPEELWEIDE
 KIJKTUIN

De diverse BUITENRUIMTES

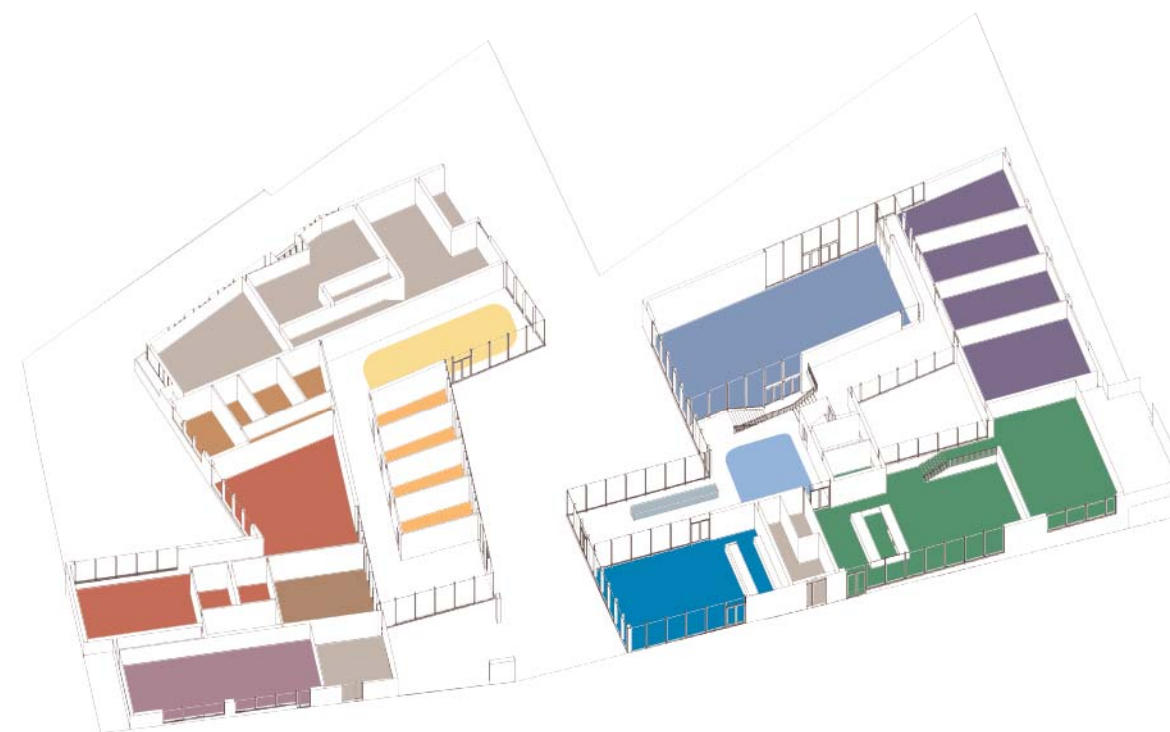
Het opgegeven publieke programma is bijzonder divers. Om het publieke programma vorm te geven op de site is het belangrijk na te gaan wat het ruimtelijk potentieel is van de verschillende zijden van de site.

De straat: de Pieter en Pauwelstraat vormt de meest stedelijke zijde door de aanwezigheid van de kerk en het plein ervoor en erachter. We voorzien hier de programmadelen waarvan de grootste zichtbaarheid wordt verwacht (café, bibliotheek, winkel).

De buitenstraat: passeert achtereenvolgens de overdekte stelplaats voor de busjes, de luifel die de beide hoofdinkommen markeert, een pleintje met de gevel van de zorgboulevard, het terras van het lokaal dienstencentrum, de speelweide van de crèche, de inkom en fietsenstelplaats van de appartementen, om dan uiteindelijk de doorgang naar het kerkhof te bereiken.

Speelweide: de kavel grenst aan de speelweide van de crèche. Door de parkachtige landschapsinrichting (gras met bomen) door te trekken tot aan de gevel van het gemeenschapscentrum ontstaat het gevoel van één grote parkachtige ruimte. De afscheiding tussen de twee percelen kan, zoals momenteel het geval is, bestaan uit een lage haag.

Aansluitend op deze plek voorzien we de publieke functie die het meest kan profiteren van het gebruik van deze buitenruimte, nl. de feestzaal. In het grasveld kan een **tuinterras** liggen dat mogelijkheden biedt om op zonnige dagen de feestzaal naar buiten uit te breiden.



ZORGKNOOPPUNT
 LOKAAL DIENSTENCENTRUM
 ZORGBOULEVARD
 DAGVERZORGINGSCENTRUM
 DIENSTRUIMTES
 SECRETARIAAT

WONEN
 WINKEL
 BIBLIOTHEEK

GEMEENSCHAPSCENTRUM
 ONTHAAL
 TENTOONSTELLINGSRUIMTE
 FEESTZAAL
 KANTOOR / VERGADERZAAL / MONOFUNCTIONELE RUIMTE
 CAFE

Kijktuin: tussen bebouwing en de muur van het kerkhof is er een intieme groene zone. We richten deze zone in als een kijktuin. Rondom deze zones positioneren we de verblijfszones van het dagverzorgingscentrum en enkele appartementen.

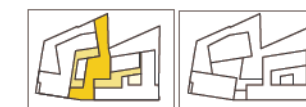
Om het karakter van deze buitenruimtes verder te onderzoeken werken we samen met een **landschapsarchitect**. We verwijzen naar het betreffende hoofdstuk voor een uitgebreidere toelichting van de verschillende groene buitenruimtes.

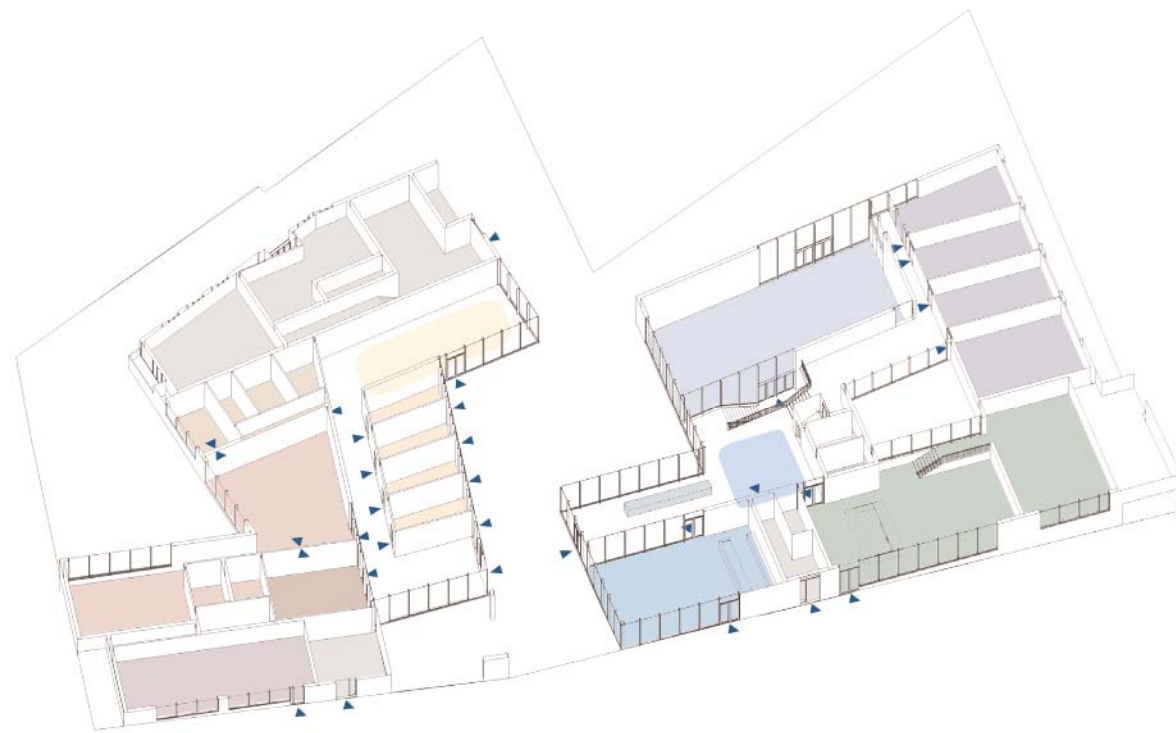
De DEELPROGRAMMAS

Het project wordt gestructureerd door enerzijds de verbindende binnenstraat en anderzijds de sterk verschillende buitenruimtes. De op zich uiteenlopende **deelprogramma's** nestelen zich tussen deze dubbele figuur. Elk deelprogramma wordt ontsloten door de binnenstraat, en leunt tegelijk aan bij de meest geschikte buitenruimte.

Het café en de bibliotheek liggen aan de straatzijde, de zaal heeft een relatie met het tuinterras en de speelweide, het dagverzorgingscentrum kijkt uit over de kijktuin,...

We verwijzen naar het hoofdstuk planbespreking voor een meer uitgevoerde beschrijving van de werking van deze deelfuncties.



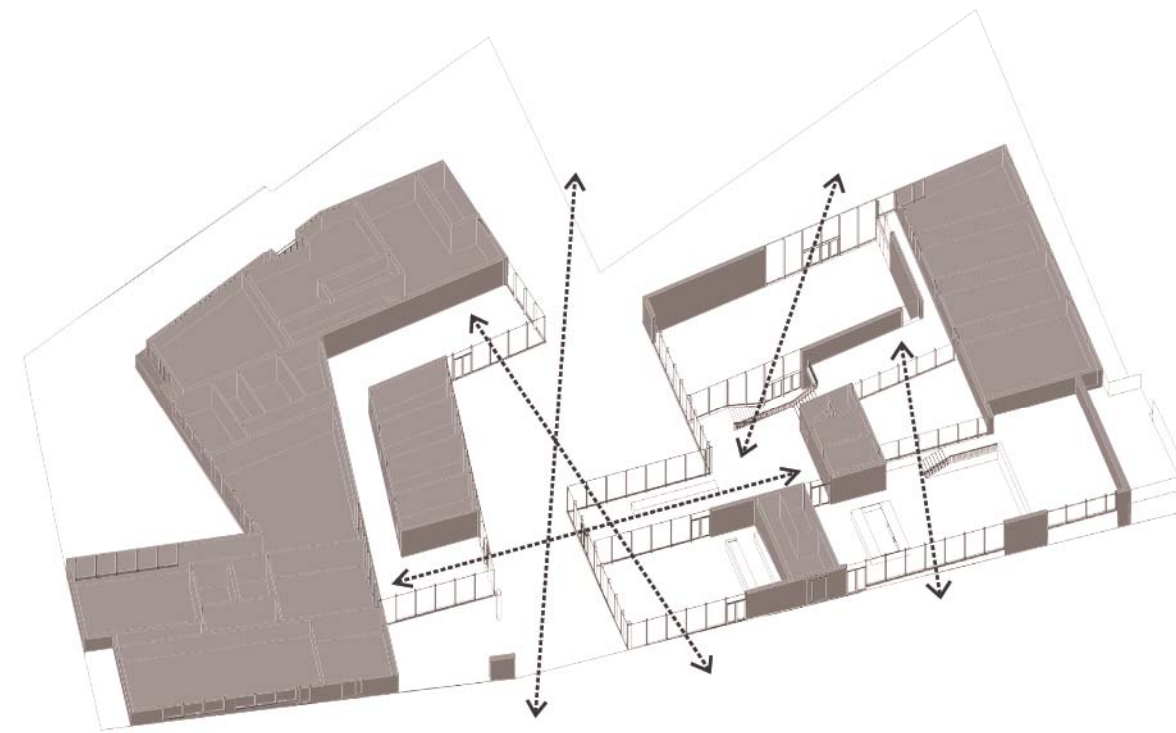


DE DEELPROGRAMMAS, dubbelzijdige ontsluiting

We ontwerpen een geïntegreerd en samenhangend project. Door het bundelen van de programma's maken we een sterker geheel.

Anderzijds moeten we er ons van bewust zijn dat het samenbrengen van uiteenlopende programma's ook zijn grenzen kent. Het is belangrijk een 'werkbaar' project te bouwen. Elke organisatie moet kunnen functioneren binnen het geheel. In de tweede briefing blijkt een complexe en momenteel nog onduidelijke beheersstructuur. We kunnen dan ook niet anders dan een structuur voor te stellen die een zekere **flexibiliteit** inhoudt. Tal van vragen blijven immers open: juridische vragen, vragen naar afsluitbaarheid en toegankelijkheid, vragen naar het al dan niet scheiden van verbruikskosten,...

Het systeem dat we voorstellen vormt een antwoord op de paradox. We introduceren een 'dubbelzijdige' ontsluiting. De deelprogramma's worden ontsloten door de verbindingstraat. Een aantal functies krijgen een **extra ontsluiting**, waardoor ze kunnen functioneren ook als de verbindingstraat is afgesloten. Café, bibliotheek, zorgboulevard, dagverzorgingscentrum en dienstencentrum kunnen bijvoorbeeld toegankelijk blijven zelfs met een gesloten lobby. De traphal van de aanleunwoningen heeft mogelijk een rechtstreekse deur naar de verbindingstraat.

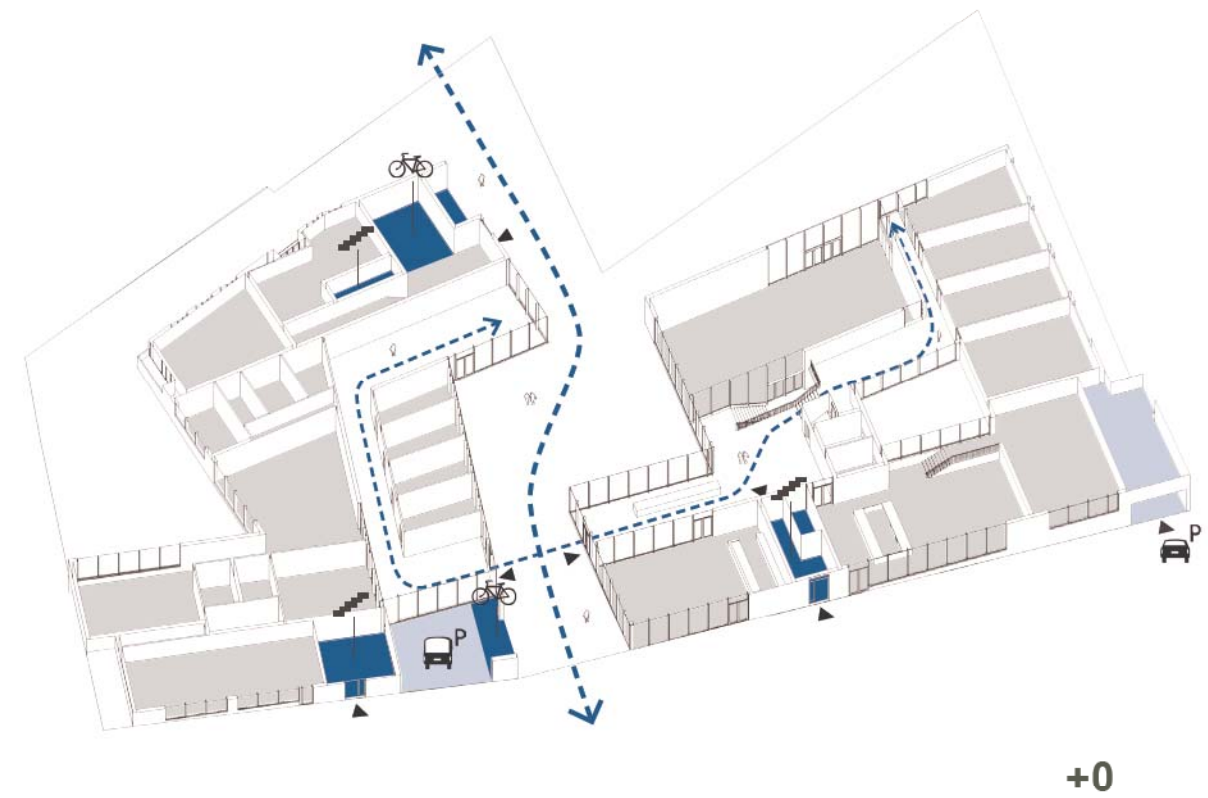
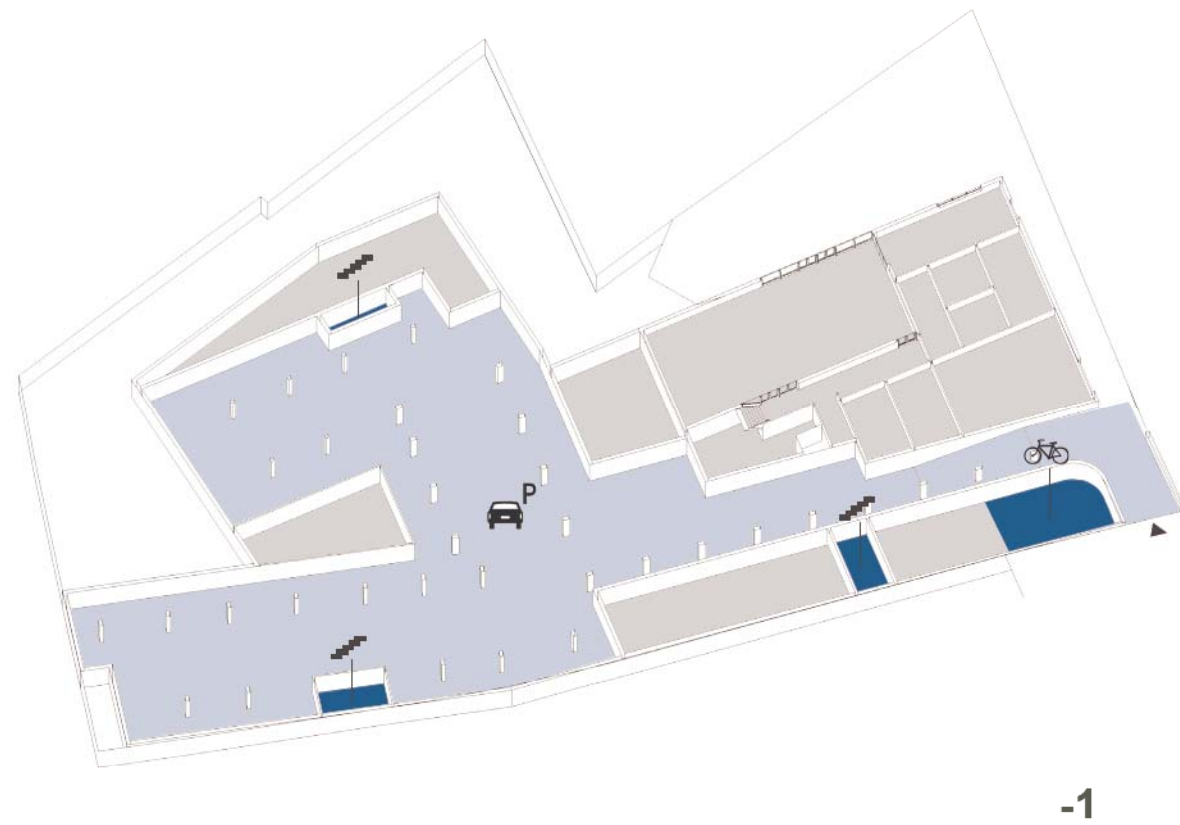


ZICHTLIJNEN

De functies moeten **zichtbaar zijn, laagdrempelig en duidelijk aanwezig** in de gemeente. Binnen de verschillende functies is het voor ons belangrijk om aandacht te hebben voor een aantal gradaties in publiek gebruik, in zichtbaar zijn en gezien worden.

Diagonale doorzichten door het gelijkvloers verhogen de **betrokkenheid tussen de verschillende programmadelen**. Het café ligt bijvoorbeeld centraal en is zo ruim mogelijk beglaasd. De verdiepte feestzaal opent perspectieven naar het achtergelegen park. De ontmoetingsruimte van het lokaal dienstencentrum ligt aan een markante hoek van de buitenstraat.

Een voorbeeld van een meer intiem doorzicht is het raam tussen de verblijfsruimte van het dagverzorgingscentrum en de binnenstraat. Het is leuk voor de verblijvers om contact te houden met het publieke gebeuren van de binnenstraat, maar de huiselijk sfeer wordt uiteindelijk bepaald door de meer intieme kijktuin.

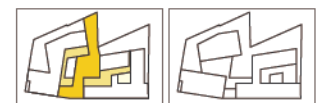


MOBILITEIT EN GEBRUIKSGEMAK

Een van de kernthema's van het project is het veel aandacht geven aan het gebruiksgemak. Dit is van belang voor alle gebruikers en bewoners. De ambitie is dat dit project een laagdrempelig knooppunt wordt met een vlotte bereikbaarheid en ontsluiting. We streven ernaar om zoveel mogelijk verschillende manieren van bewegen te integreren in het ontwerp: te voet, met de auto, met de fiets. Mensen moeten gemakkelijk kunnen toekomen, en moeten gemakkelijk een fiets kunnen stallen, kunnen leveren, kunnen parkeren,...

Belangrijk voor het ZORGcentrum is de directe bereikbaarheid met de busjes.

Dagelijks worden er minder mobiele mensen gebracht en afgehaald, zijn er tal van leveringen (strijkdi- enst,...). In het ontwerp integreren we daarom twee ruime overdekte parkeerplaatsen met bijkomende fietsenstalling vlakbij de hoofdingang.

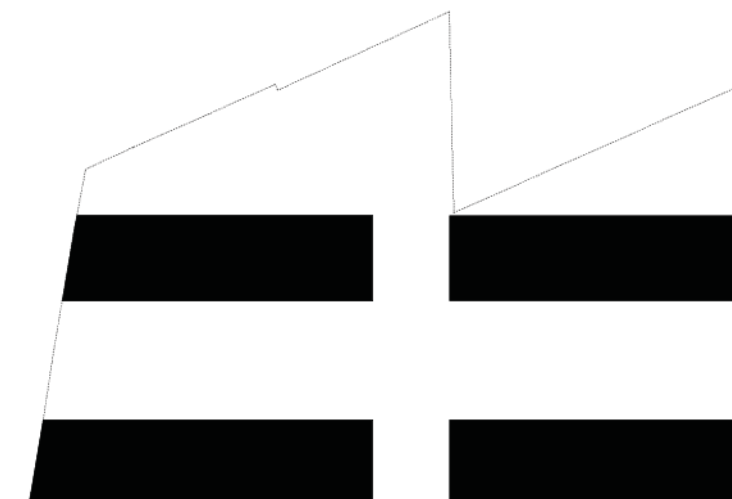
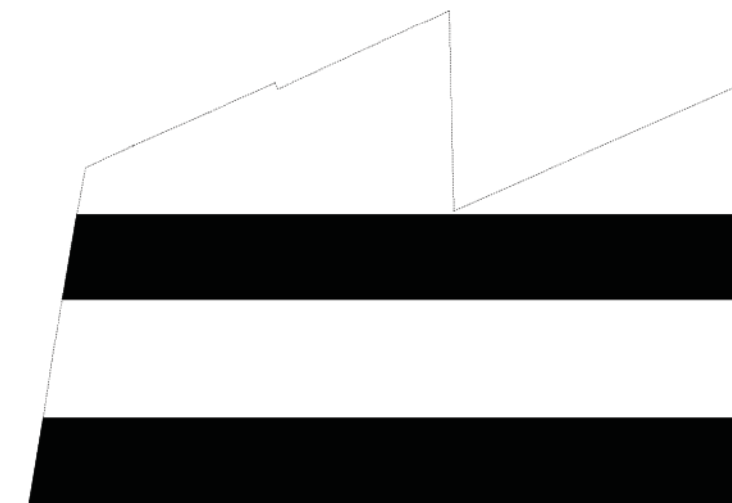
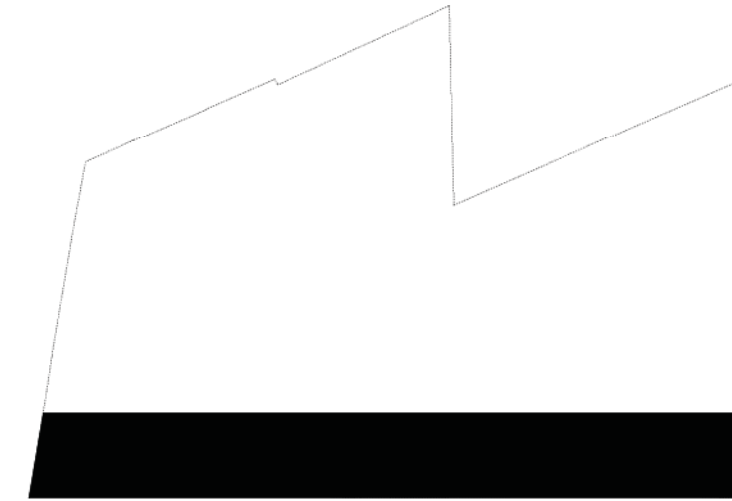


B.2 SITE A/B: ONTWERPCONCEPTEN VOOR HET WOONPROGRAMMA

Bouwen op de rand van het bouwblok, Oost-West oriëntatie

Zoals geschetst in de ontwerpconcepten van het masterplan ver-
volledigen we de straatwand om zo de overdreven fragmentatie van
het weefsel in het centrum van N-O-H tegen te gaan.

Dit levert een Oost/West oriëntatie voor het volume, ideaal voor een
woningbouwtypologie. Al de wooneenheden worden op die manier
rechtstreeks bezond.

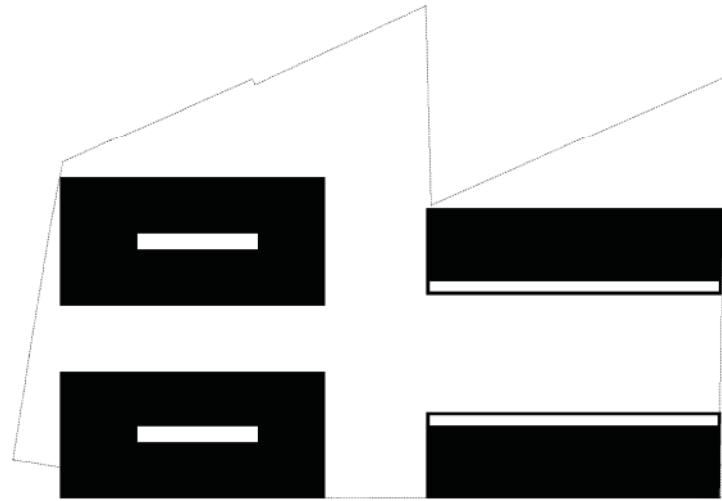


Bouwen aan de binnenzijde van het bouwblok

De site maakt deel uit van een groot bouwblok met lage dichtheid.
We **verdichten** het bouwblok door te bouwen aan de binnenzijde ervan (zie ontwerpconcept masterplan). We bebouwen een
bijkomende strook parallel aan het straatvolume. Dit volume geniet
eveneens van de gunstige Oost-West oriëntatie.

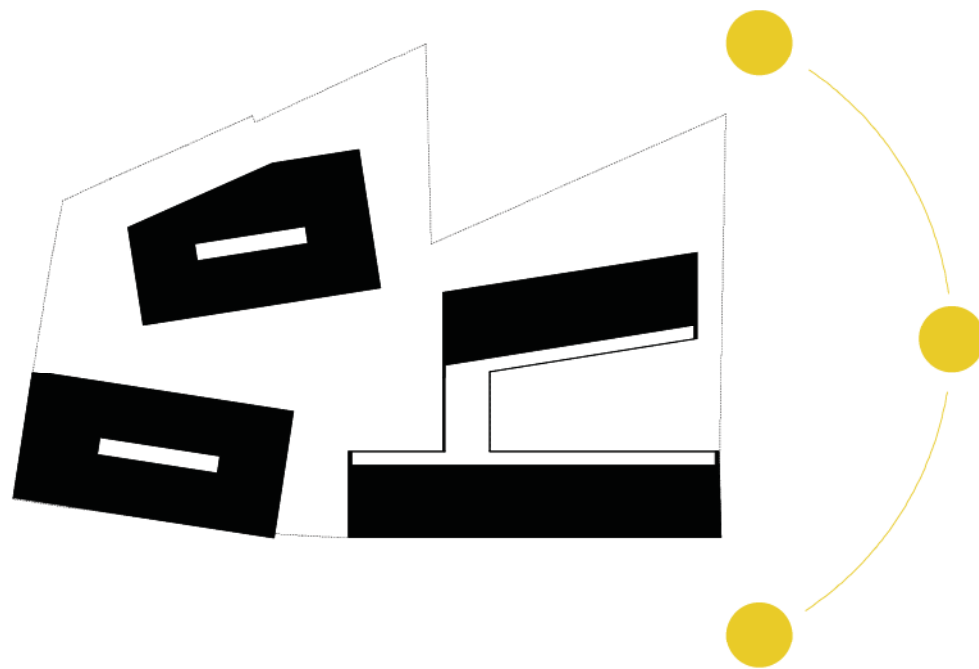
De buitenstraat

Om de doorwaadbaarheid van het bouwblok te bestendigen voorzien
we een doorsteek centraal in het perceel: de buitenstraat.



Typologie, smal - breed

Om een optimalisatie in dichtheid op het terrein te bekomen en op een zo gunstig mogelijke manier de woningtypes op het terrein te kunnen schikken, passen we de diepte van de typologie aan aan de diepte van het perceel. Aan de Noordzijde voorzien we een typologie met een **centrale binnencirculatie**. De appartementen liggen rondom deze binnencirculatie. Aan de zuidzijde voorzien we een smallere typologie: een reeks van appartementen met een **galerijontsluiting** aan de naar de binnenzijde gerichte gevel.



Optimalisatie terreingrenzen, bezonning en zichten

Het perceel heeft een merkwaardige vorm. Wat eerst een moeilijkheid leek om de woningen rationeel op het terrein te schikken, blijkt achteraf een grote troef te zijn. Aanpassing aan de vreemde hoeken van het terrein maakt dat de figuur zich **opent naar het zuiden**. Dit levert een optimale bezonning voor de tussenruimtes. Er ontstaan **belvédère-achtige tussenruimtes**.

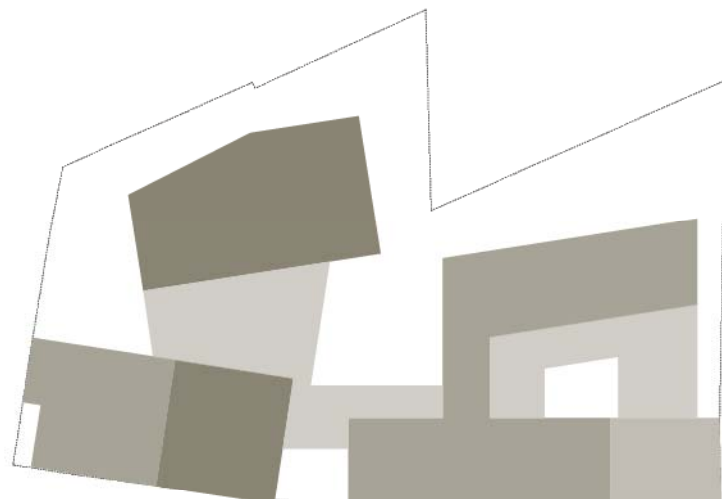
Bij deze schikking houden we rekening met voldoende **marges tegenover de perceelsgrenzen**. Hierdoor wordt overlast t.o.v. de burens vermeden.

Brandweer: Door deze marge ontstaat er eveneens nodige **bewegingsvrijheid voor de brandweer** om de gevels van de appartementenvolumes te bereiken.

Eén appartementenvolume wordt verschoven (het volume met de binnencirculatie aan de tuinzijde). Dit is interessant voor zowel de woningen als voor de buitenstraat. De overwegend hoekappartementen in dit appartementenvolume hebben telkens twee gevels over een hoek. Deze hoek geniet nu van **mooi doorzichten over het perceel en over de verdere omgeving**. Om deze kwaliteit te benadrukken, is er op de hoek van het appartement telkens een inpendig terras voorzien.

Ook de buitenstraat krijgt op die manier een interessant verloop. Het perspectief vanaf de Sint-Pieter en Pauwelstraat door de buitenstraat krijgt zicht op de hoek van dit volume.

De ontworpen woonvolumes variëren in hoogte.

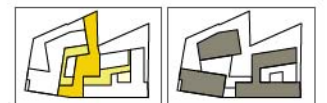


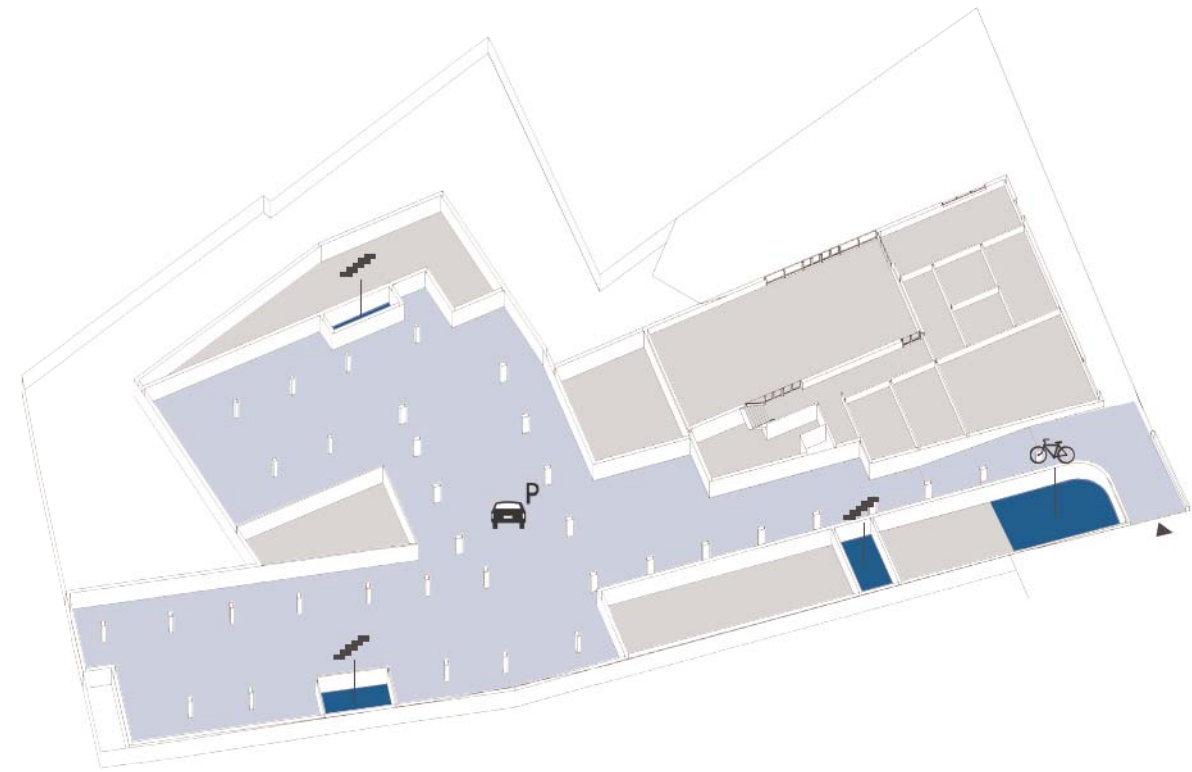
Daklandschap

De delen die grenzen aan de randbebouwing zijn lager. Op deze manier worden de gabarieten zo veel mogelijk **aangepast aan de bestaande bebouwing** en integreert het nieuwe volume zich in de omgeving.

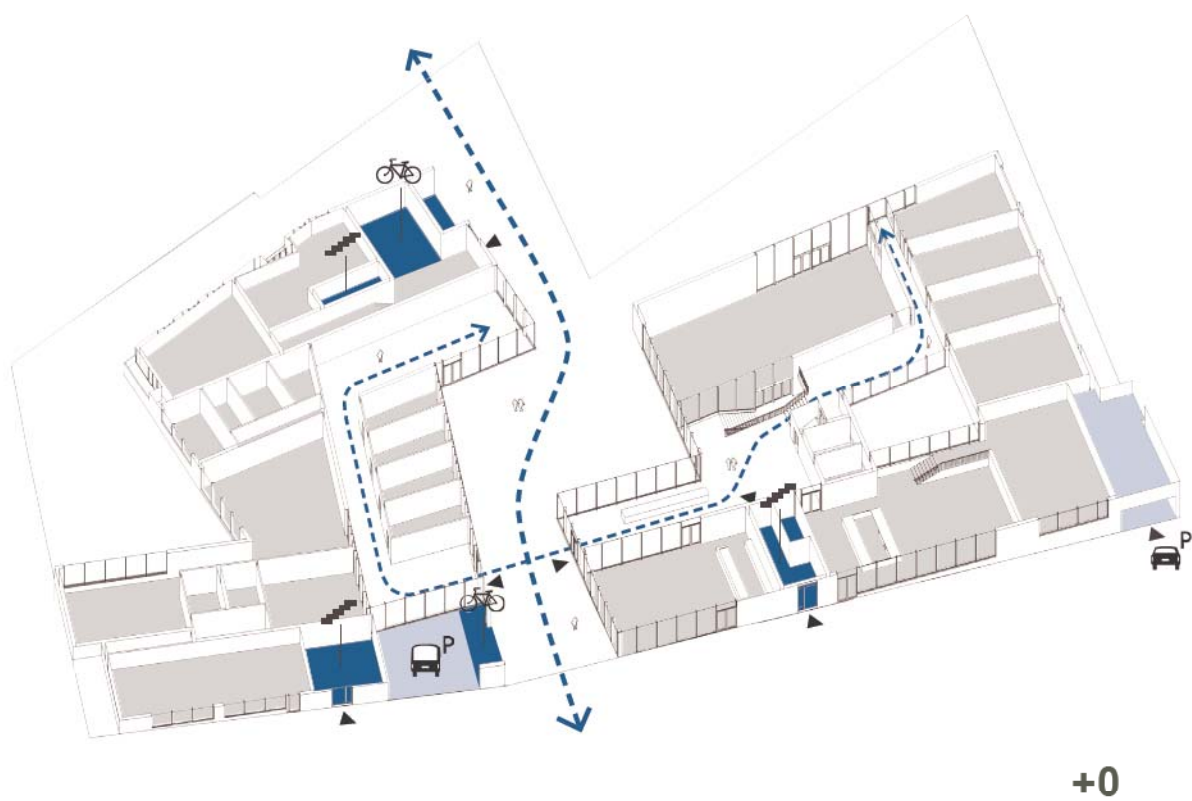
De volumes worden trapsgewijs hoger naar de nieuwe buitenstraat toe. Hierdoor ontstaat een **mooi ruimtelijk accent** voor de publiek ontworpen doorgang.

De appartementen op de bovenste verdiepingen krijgen een **penthouse-achtige kwaliteit** en kijken uit over de skyline van Brussel.

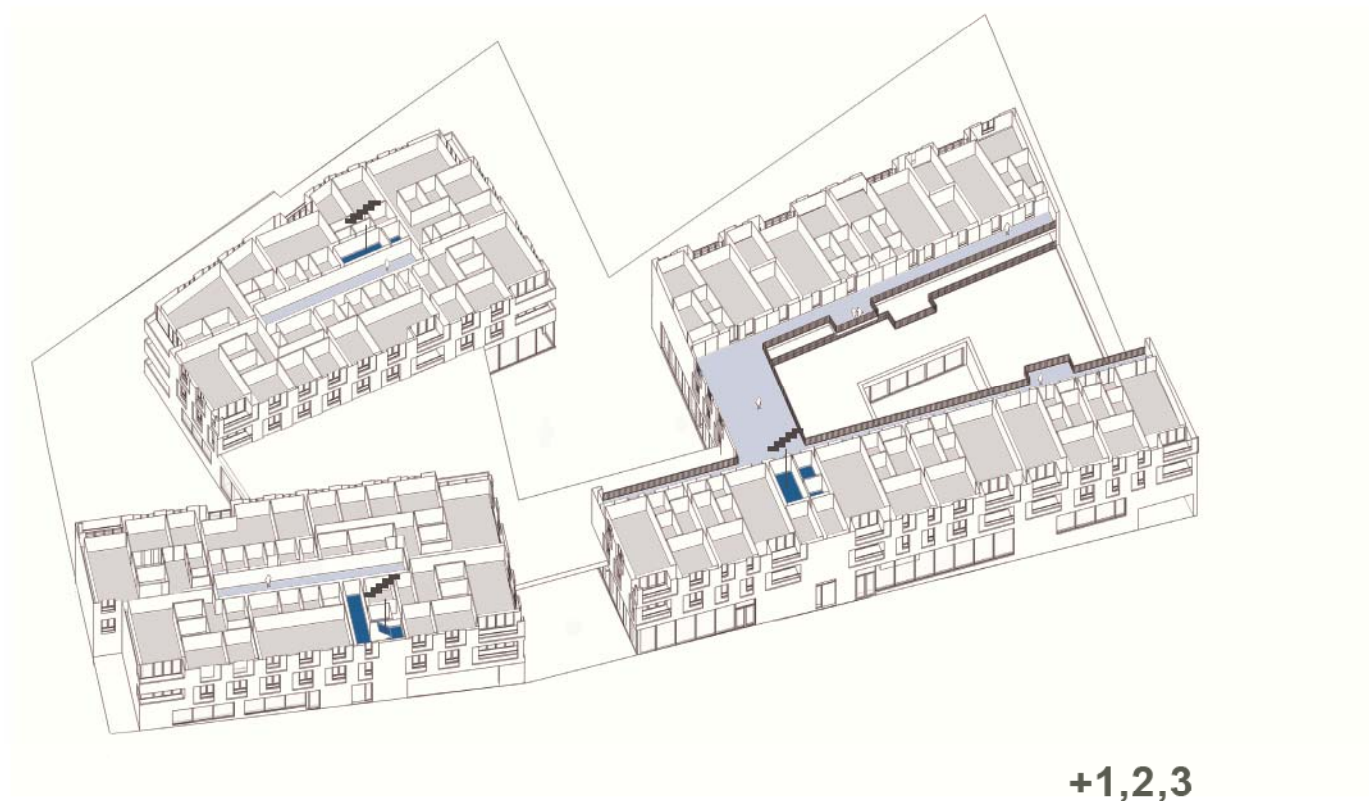




-1



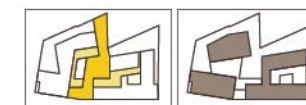
+0



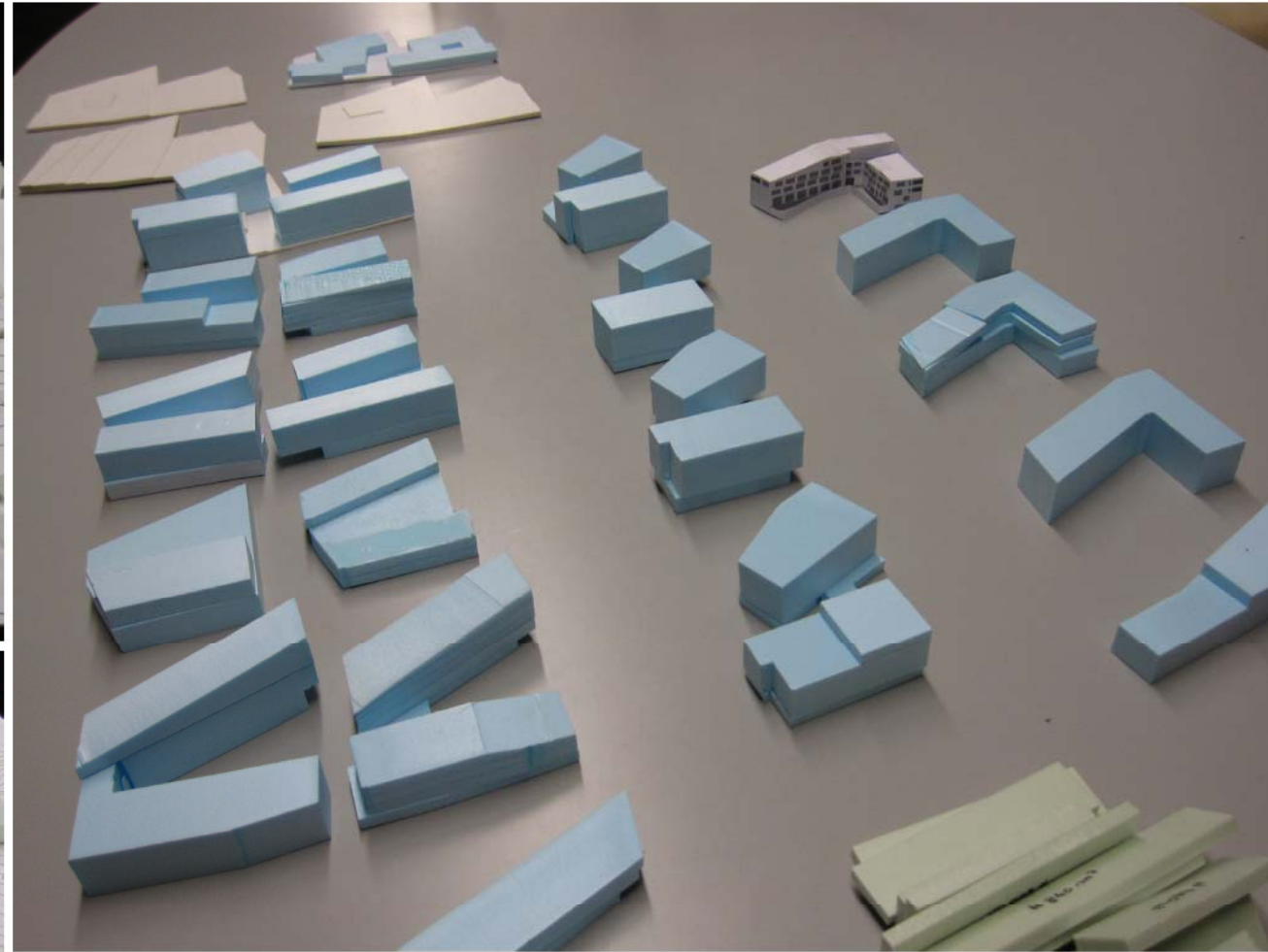
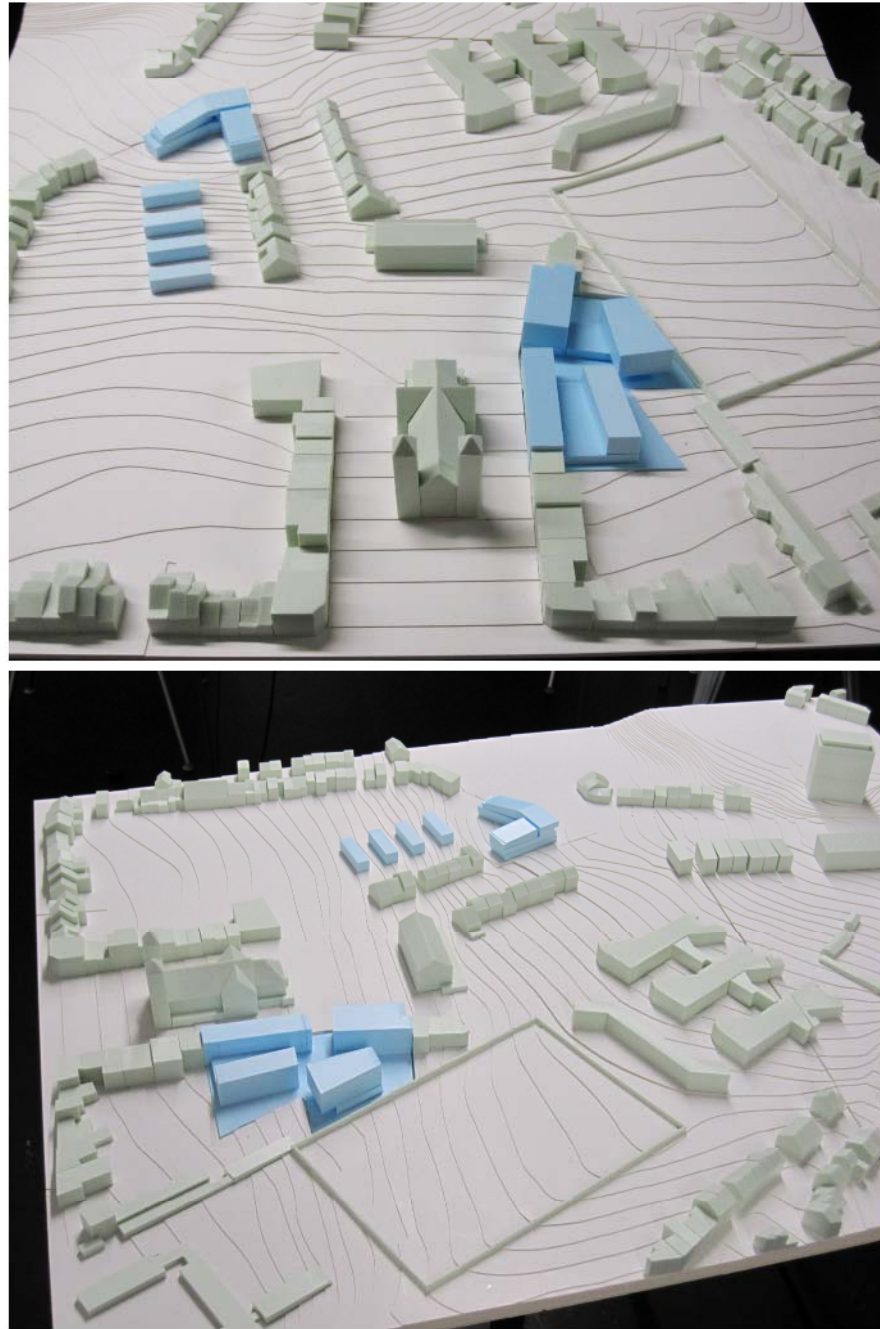
+1,2,3

Mobiliteit en gebruiksgemak, ontsluiting en verschillende verkeersmodi

Zoals reeds gezegd is het gebruiksgemak één van de kernthema's. Vanaf de begane grond kunnen de bewoners via 3 liften de wooneenheden bereiken. We zorgen dat er fietsenstallingen dicht bij deze knooppunten liggen. De lift en trap komt rechtstreeks uit op de parkeergarage op -1. De traphal van de aanleunwoningen kan een rechtstreekse toegang hebben tot de foyer.



C SCHETSEN, ONTWERPTEKENINGEN en BEELDMATERIAAL SITE A/B



maquettestudie



zicht vanaf de speelweide aan de crèche



zicht vanaf de Pieter en Pauwelstraat



zicht op de 'buitenstraat' naar de Pieter en Pauwelstraat toe

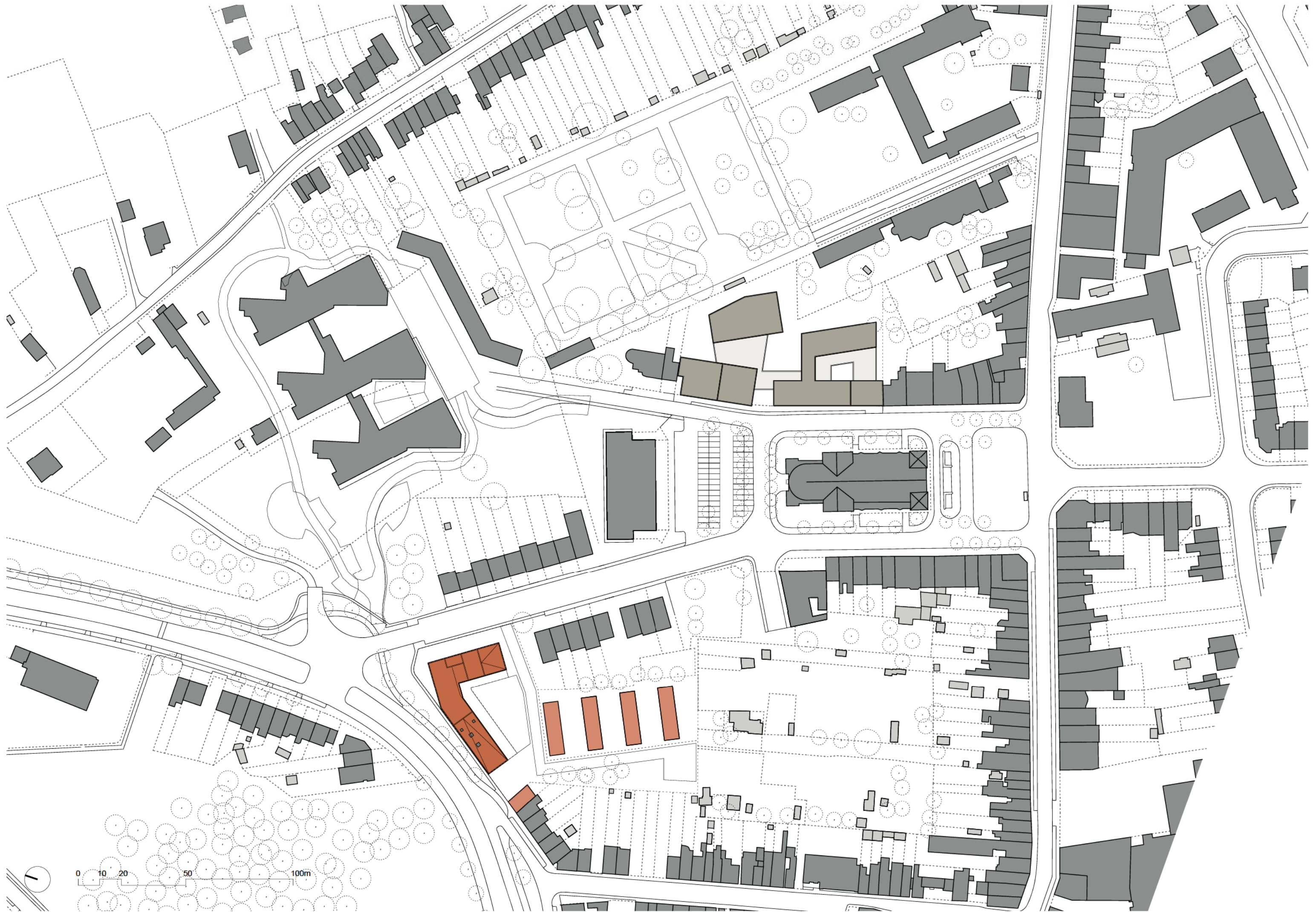


zicht op de 'buitenstraat' vanaf de Pieter en Pauwelstraat



site A/B

site C



0 10 20 50 100m



-1

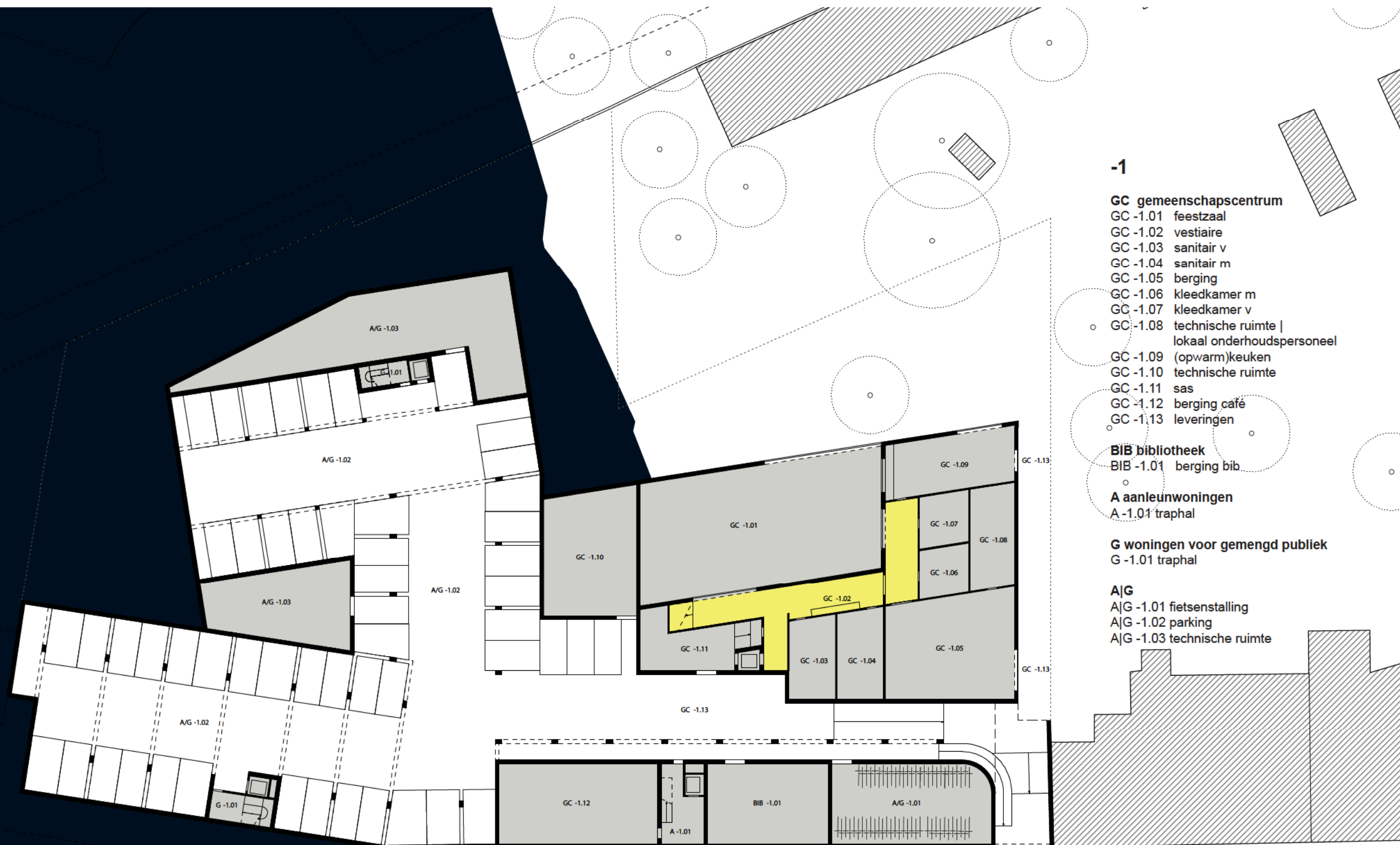
- GC gemeenschapscentrum**
GC -1.01 feestzaal
GC -1.02 vestiaire
GC -1.03 sanitair v
GC -1.04 sanitair m
GC -1.05 berging
GC -1.06 kleedkamer m
GC -1.07 kleedkamer v
GC -1.08 technische ruimte |
lokaal onderhoudspersoneel
GC -1.09 (opwarm)keuken
GC -1.10 technische ruimte
GC -1.11 sas
GC -1.12 berging café
GC -1.13 leveringen

- BIB bibliotheek**
BIB -1.01 berging bib

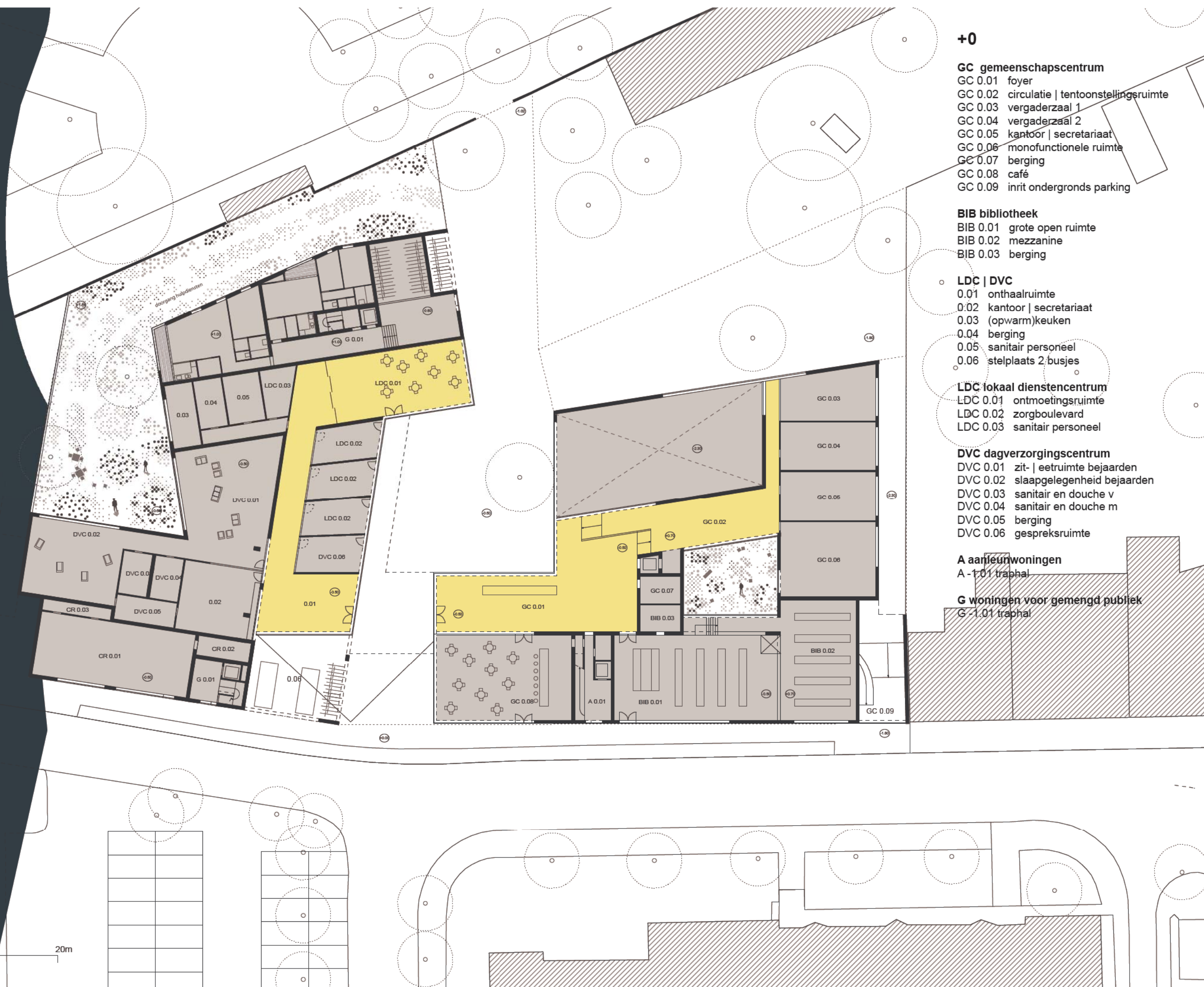
- A aanleunwoningen**
A -1.01 traphal

- G woningen voor gemengd publiek**
G -1.01 traphal

- A|G**
A|G -1.01 fietsstalling
A|G -1.02 parking
A|G -1.03 technische ruimte



0 1 5 10 20m



+0

- GC gemeenschapscentrum**
 GC 0.01 foyer
 GC 0.02 circulatie | tentoonstellingsruimte
 GC 0.03 vergaderzaal 1
 GC 0.04 vergaderzaal 2
 GC 0.05 kantoor | secretariaat
 GC 0.06 monofunctionele ruimte
 GC 0.07 berging
 GC 0.08 café
 GC 0.09 inrit ondergronds parking

- BIB bibliotheek**
 BIB 0.01 grote open ruimte
 BIB 0.02 mezzanine
 BIB 0.03 berging

- LDC | DVC**
 0.01 onthaalruimte
 0.02 kantoor | secretariaat
 0.03 (opwarm)keuken
 0.04 berging
 0.05 sanitair personeel
 0.06 stelplaats 2 busjes

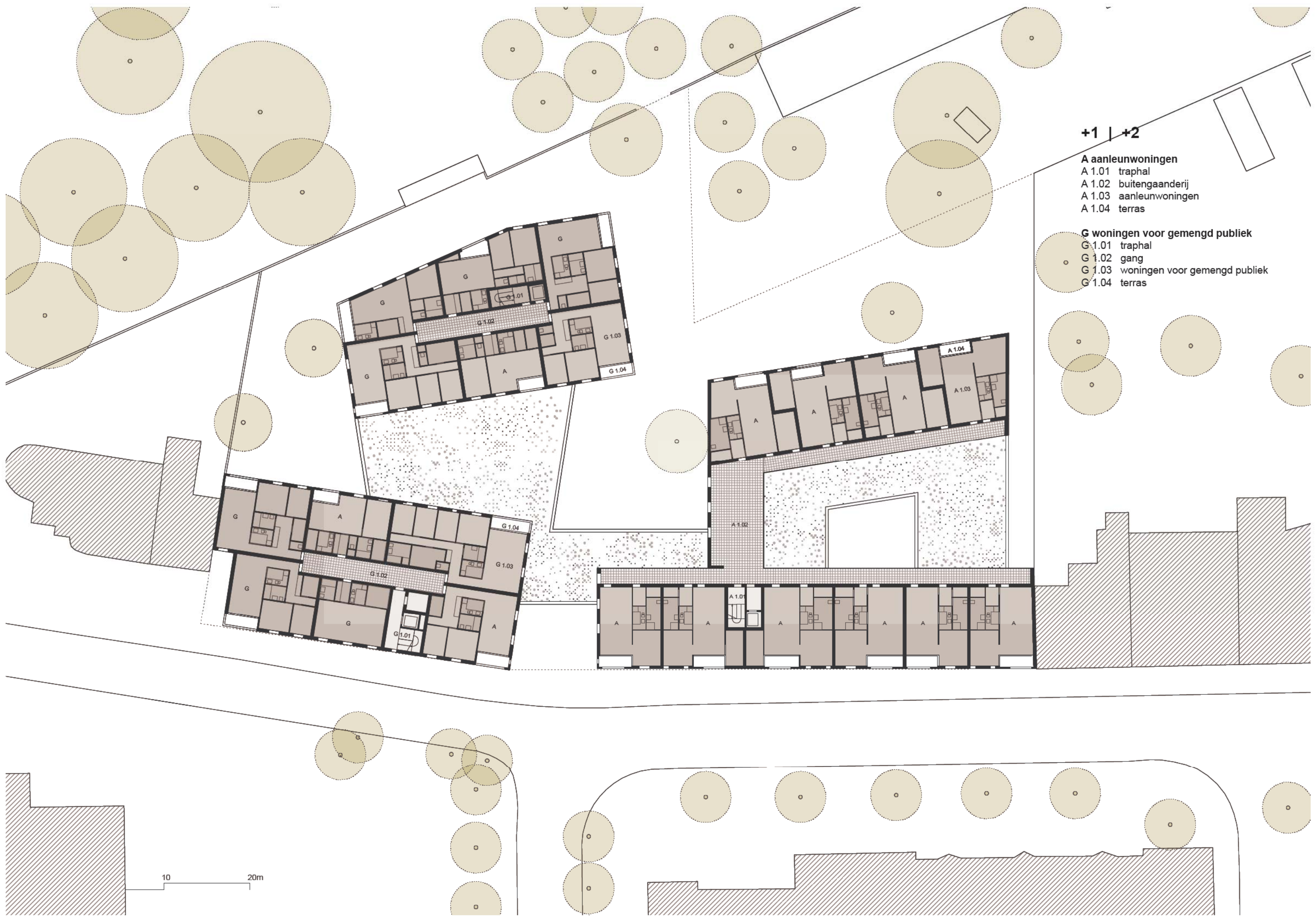
- LDC lokaal dienstencentrum**
 LDC 0.01 ontmoetingsruimte
 LDC 0.02 zorgboulevard
 LDC 0.03 sanitair personeel

- DVC dagverzorgingscentrum**
 DVC 0.01 zit- | eetruimte bejaarden
 DVC 0.02 slaapgelegenheid bejaarden
 DVC 0.03 sanitair en douche v
 DVC 0.04 sanitair en douche m
 DVC 0.05 berging
 DVC 0.06 gespreksruimte

- A aanleunwoningen**
 A-1.01 traphal

- G woningen voor gemengd publiek**
 G-1.01 traphal





+1 | +2

- A aanleunwoningen**
 A 1.01 traphal
 A 1.02 buitengaanderij
 A 1.03 aanleunwoningen
 A 1.04 terras

- G woningen voor gemengd publiek**
 G 1.01 traphal
 G 1.02 gang
 G 1.03 woningen voor gemengd publiek
 G 1.04 terras

10 20m

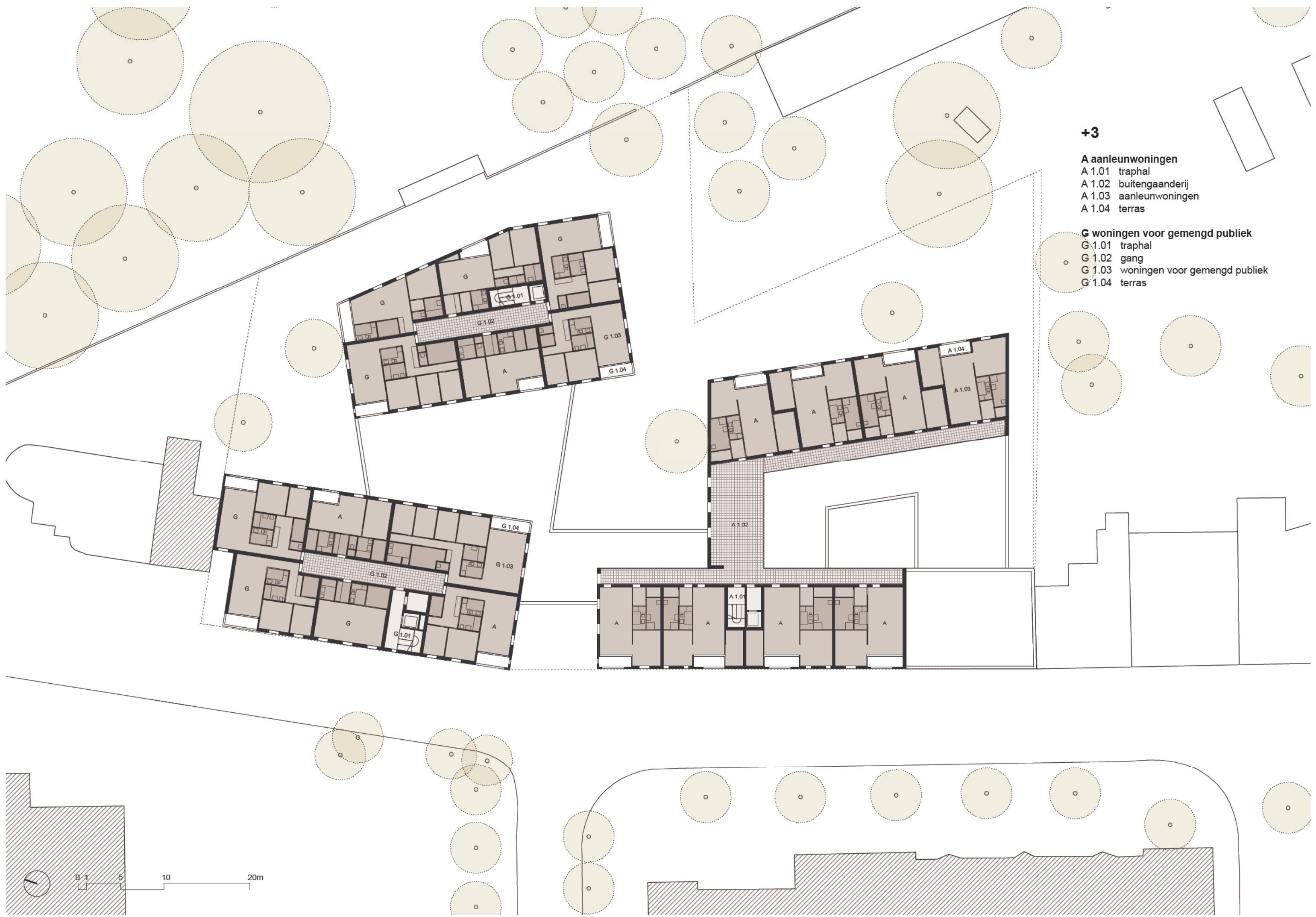
+3

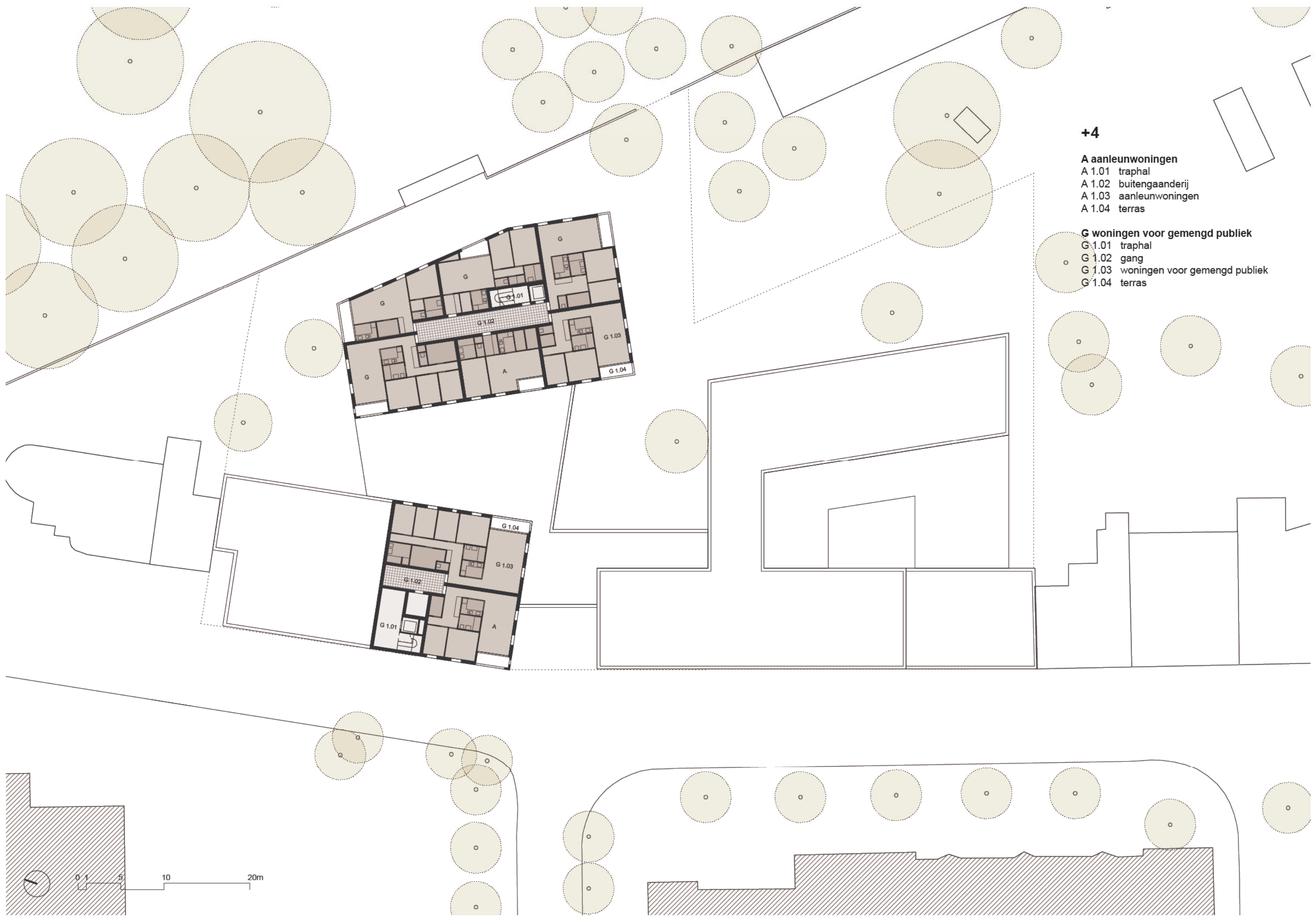
A aanleunwoningen

- A 1.01 traphal
- A 1.02 buitengaanderij
- A 1.03 aanleunwoningen
- A 1.04 terras

G woningen voor gemengd publiek

- G 1.01 traphal
- G 1.02 gang
- G 1.03 woningen voor gemengd publiek
- G 1.04 terras

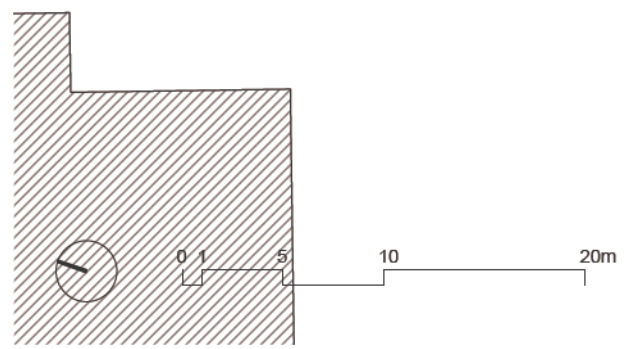




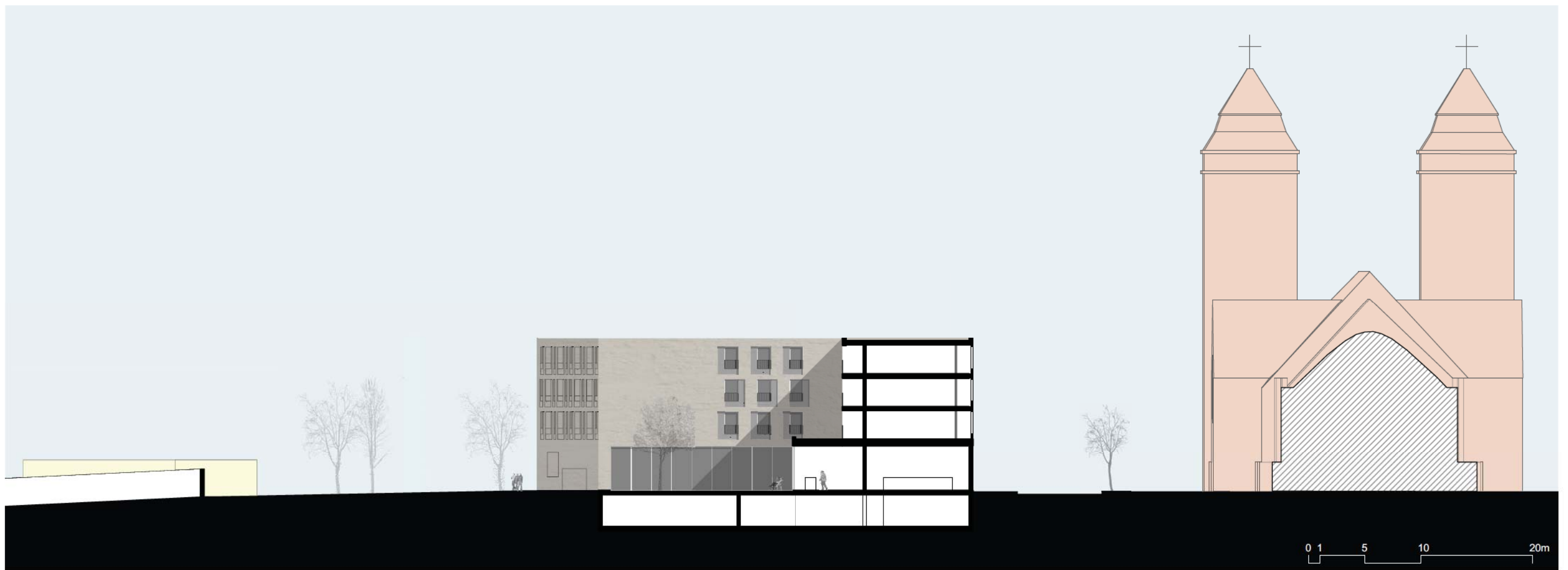
+4

- A aanleunwoningen**
- A 1.01 traphal
- A 1.02 buitengaanderij
- A 1.03 aanleunwoningen
- A 1.04 terras

- G woningen voor gemengd publiek**
- G 1.01 traphal
- G 1.02 gang
- G 1.03 woningen voor gemengd publiek
- G 1.04 terras

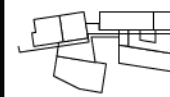


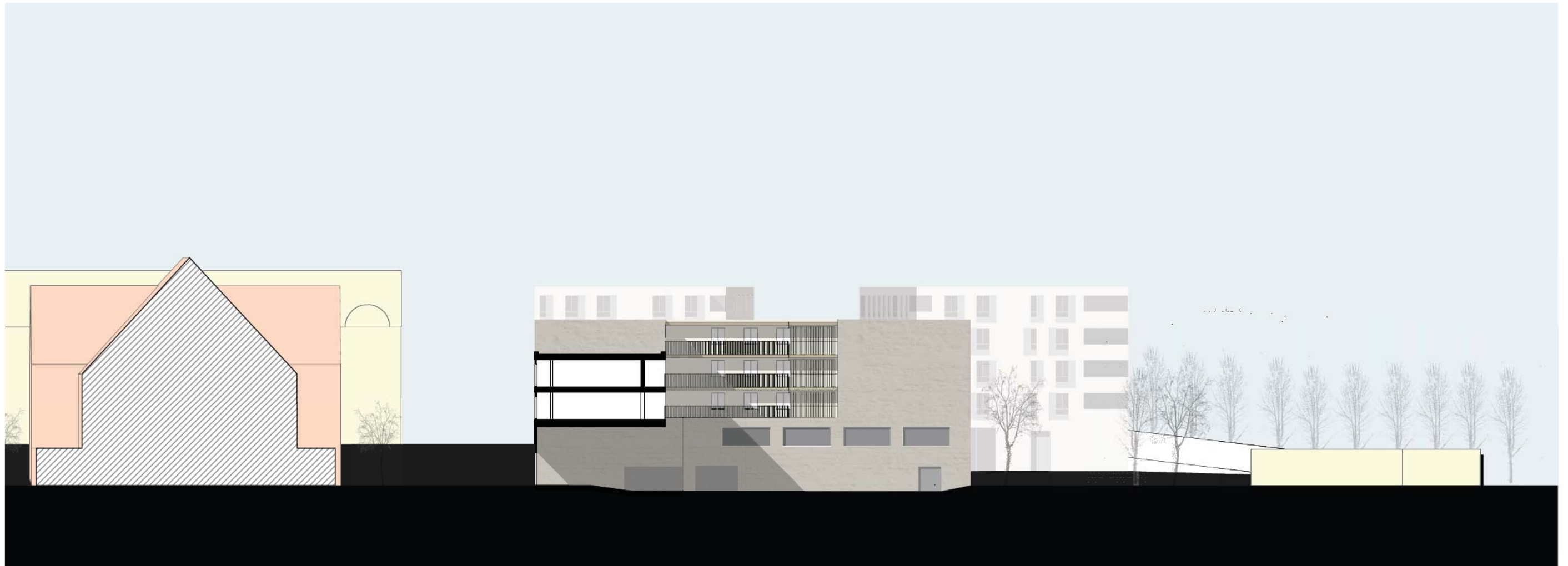


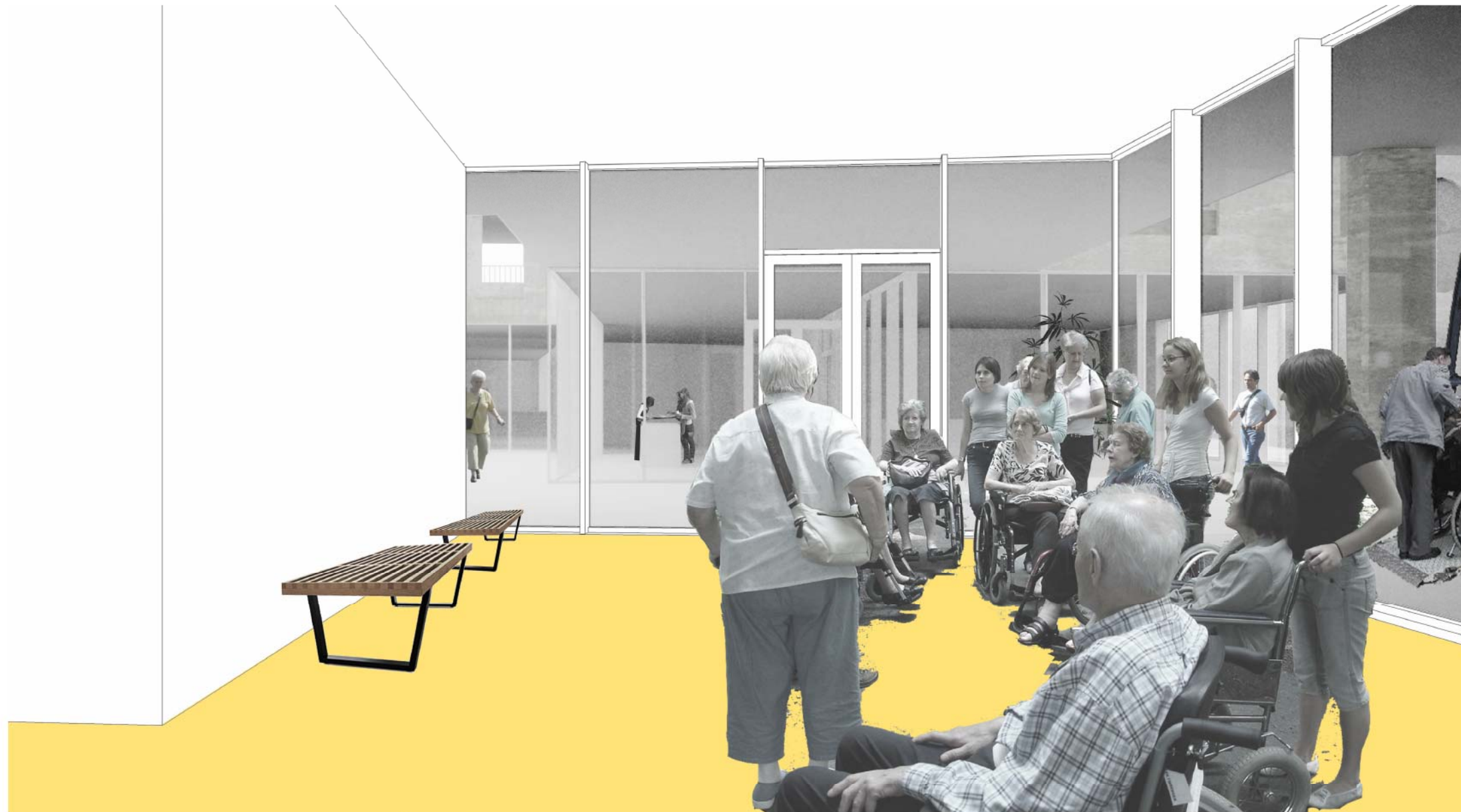




0 1 5 10 20m







'binnenstraat' ter hoogte van het zorgcentrum, de onthaalruimte
zicht op lobby gemeenschapscentrum en stelplaats busjes

De binnenstraat

De binnenstraat is onze foyer in de ruime zin van het woord. Ze is open en uitnodigend, verbindt en structureert. Ze vormt een heldere manier om de juiste relaties te leggen tussen de nieuwe gemeenschaps- en zorgfuncties en biedt welgekozen zichten in deze nieuwe functies.

Een luifel op het kruispunt met de nieuwe buitenstraat nodigt uit en legt de link tussen de binnenstraat en de Sint-Pieter en Pauwelstraat.

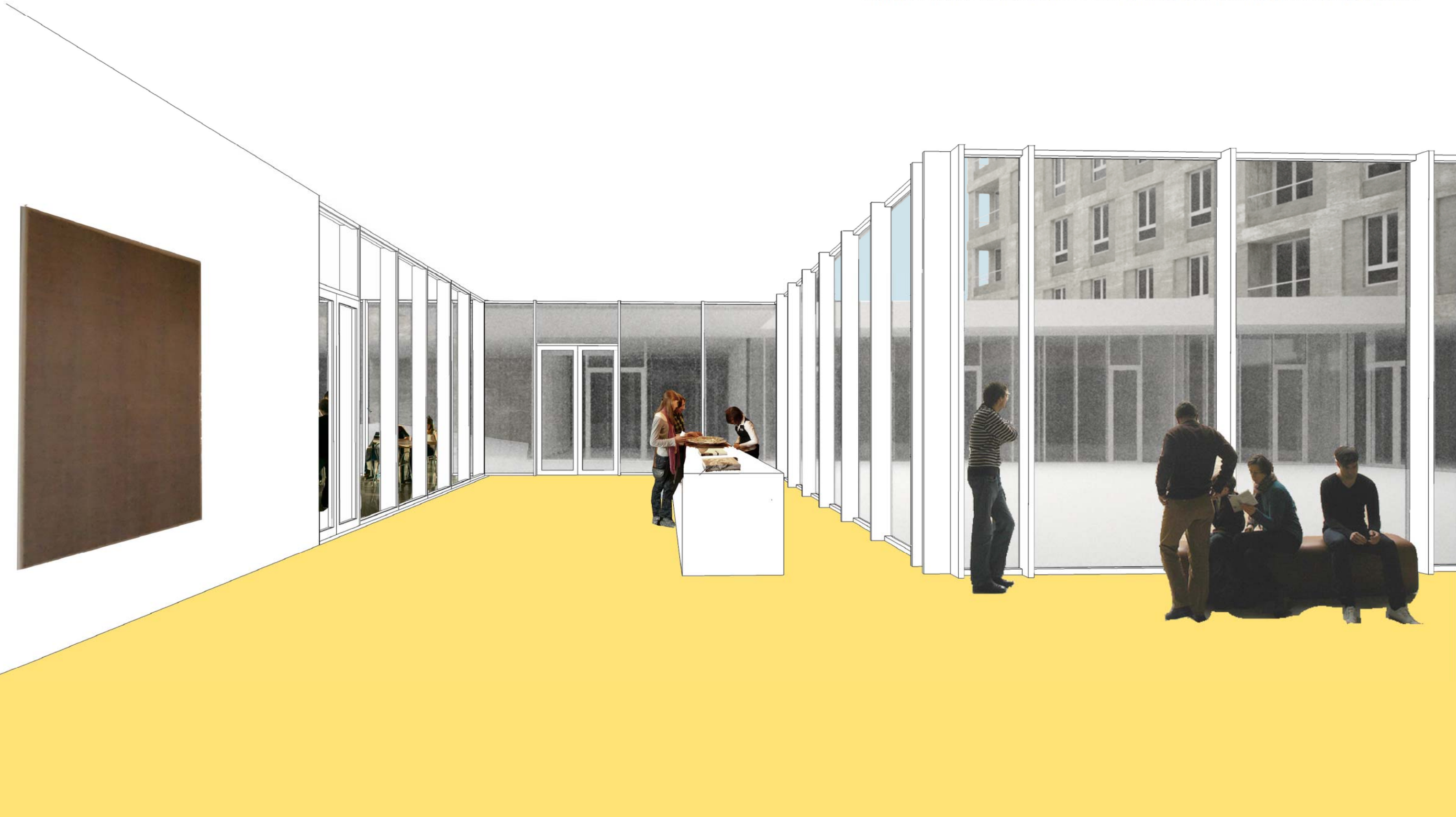
De luifel zou in een verdere uitwerking een markante kleur kunnen krijgen.

D NOTA ONTWERPBENADERING SITE A/B

D.1 Planbespreking van het publiek programma

'binnenstraat' ter hoogte van de de foyer gemeenschapscentrum

zicht op het café, de 'buitenstraat', de inkomhal van het zorgcentrum en de gevel van de zorgboulevard





'binnenstraat' ter hoogte van de tentoonstellingsruimte
zicht op de patio, de bibliotheek en een glimp van de erbovengelegen woningen

De binnenstraat kent een **gradiënt van meer naar minder publiek**. Onmiddellijk naast de nieuwe buitenstraat bevinden zich de balie van het gemeenschapscentrum en het onthaal van het zorgknooppunt. Beide zijn zo geschikt dat ze niet alleen goed zichtbaar zijn maar ook met elkaar een dialoog aangaan.

Vanaf de balie kom je op een iets hoger gelegen deel dat zeer geschikt is voor tentoonstellingen, een receptie, om internetwerkstations van de bib te plaatsen,... Dit deel van de binnenstraat krijgt een bijzonder karakter door zijn ligging aan een groene patio. Van hieruit wandel je naar de minder publieke vergaderruimtes, het kantoor en de monofunctionele ruimte.

Aan de andere kant wandel je vanaf het onthaal van het zorgknooppunt langs de winkeltjes van de zorgboulevard naar de ontmoetingsruimte van het lokaal dienstencentrum.

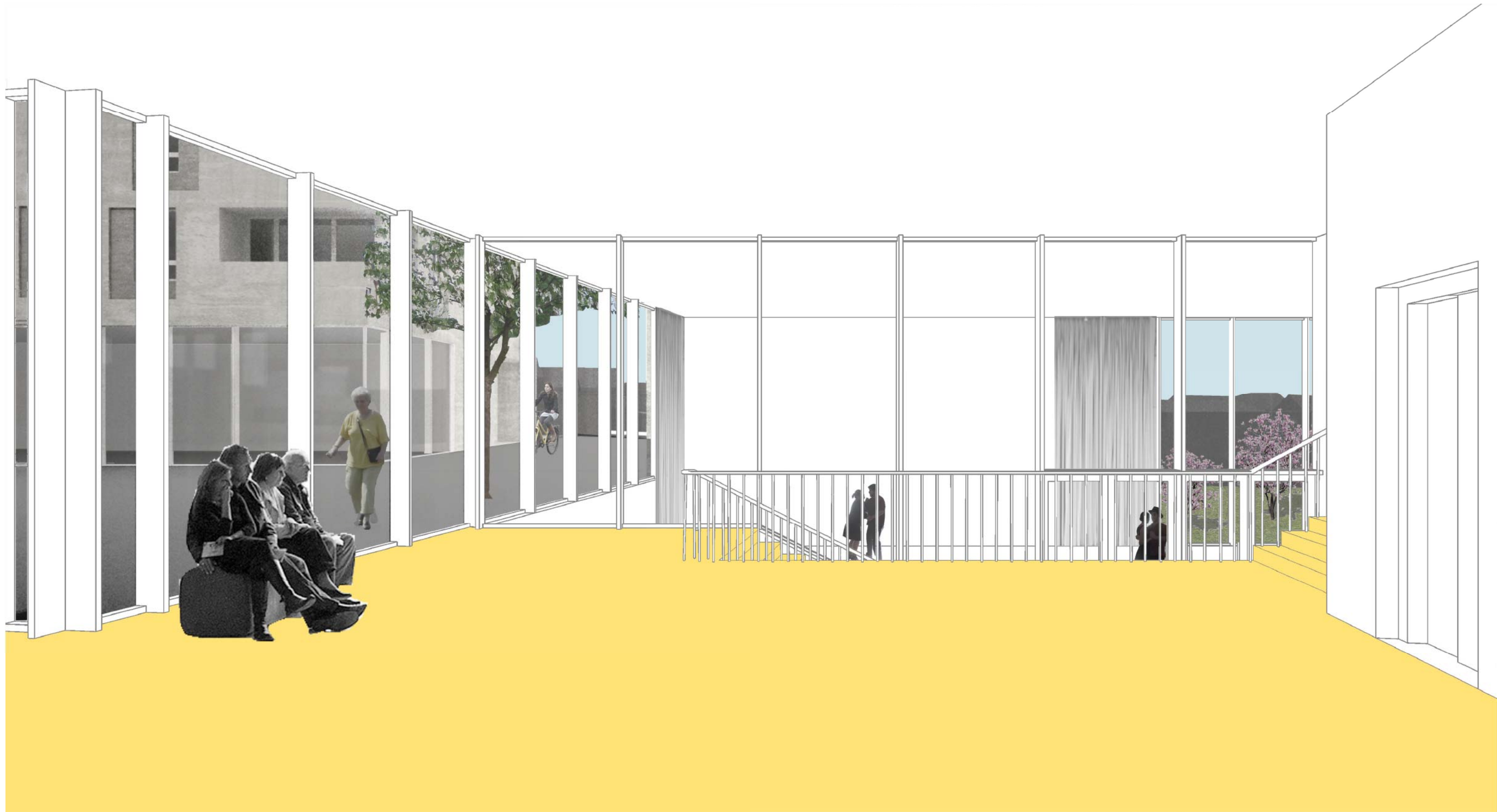
Kantoor, vergaderruimtes en monofunctionele ruimte

Deze ruimtes bevinden zich aan het einde van de binnenstraat, logischerwijs aan het minst publieke deel ervan. De monofunctionele ruimte grenst aan de patio. Het kantoor heeft via een dubbel binnenraam contact met de feestzaal. Tussen deze 2 functies in bevinden zich de 2 vergaderruimtes die, indien gewenst, zo kunnen ontworpen worden dat ze ook als 1 grote ruimte kunnen gebruikt worden.

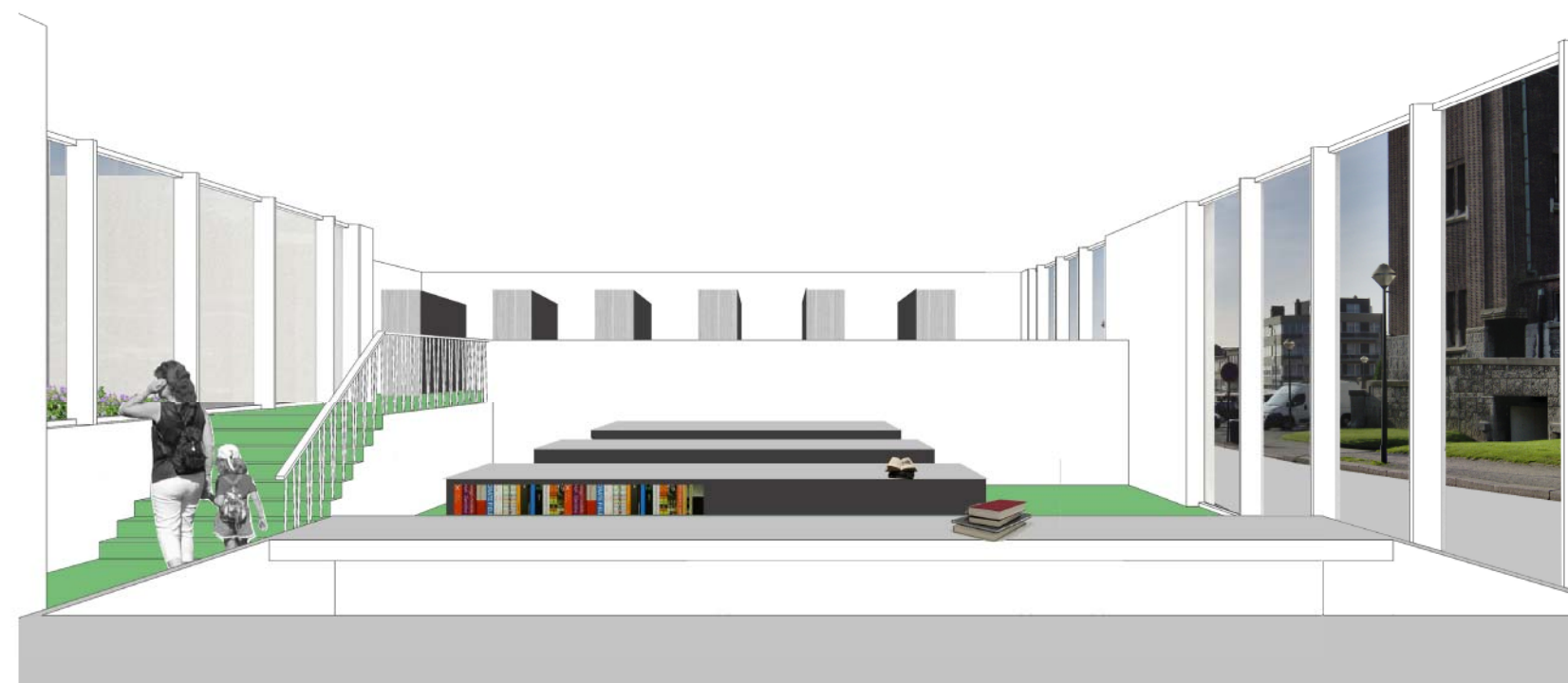
Het café

Gelegen aan de Sint-Pieter en Pauwelstraat, aan de nieuwe buitenstraat en aan het meest publieke deel van de binnenstraat, speelt het café voluit zijn rol uit van zien en gezien worden. De buiten- en binnengevels van het café zijn dan ook royaal beglaasd. Een toegang is mogelijk zowel vanuit de binnenstraat als rechtstreeks vanaf de Sint-Pieter en Pauwelstraat zodat het café, indien gewenst, ook buiten de openingsuren van het gemeenschapscentrum kan open blijven.

Het café heeft een ruime berging in de kelder die rechtstreeks vanuit het café bereikbaar is via een trap. Er kan gebruik worden gemaakt van de centrale lift of er kan een klein plateauliftje worden geplaatst dat café en berging rechtstreeks verbindt.



'binnenstraat' ter hoogte van de foyer gemeenschapscentrum,
zicht op de ontmoetingsruimte van het lokaal dienstencentrum, de feestzaal en tuinterras/speelweide



bibliotheek

De bibliotheek

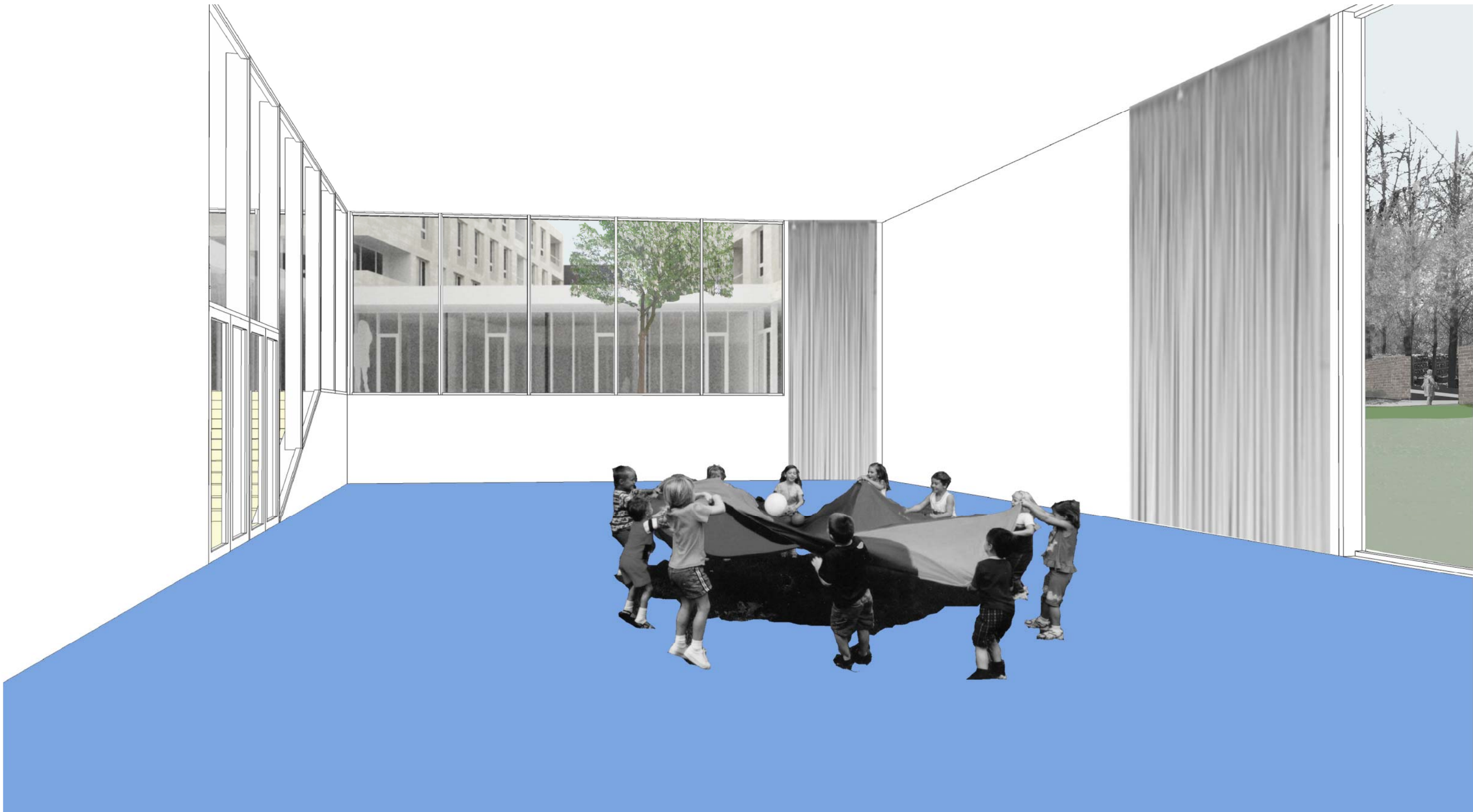
Evenals het café grenst ook de bibliotheek zowel aan de Sint-Pieter en Pauwelstraat als aan de binnenstraat en is ze via beide kanten toegankelijk. De ligging zorgt voor een **grote zichtbaarheid** en optimaliseert het **flexibel gebruik** van de bib. Vanuit de bib is er zicht op een patio die fris groen wordt ingericht en waar tussen de beplanting enkele stoeltjes kunnen staan. De patio geeft een doorzicht vanuit de bib naar het tweede deel van de binnenstraat, waar de internetwerkstations kunnen staan die ook buiten de openinguren van de bib kunnen geraadpleegd worden.

Leveringen voor de bib gebeuren op een vlotte manier via de ondergrondse parking (dus overdekt) en de lift. Ondergronds is ook een ruime berging voorzien voor de bib.

De feestzaal

Naast het café en de bib heeft ook de feestzaal een inkomdeur in de nabijheid van de balie.

Bij het ontwerp hadden we een zaal in gedachten die evengoed overdag als 's avonds wordt gebruikt. De zaal is daarom niet donker en ingesloten maar krijgt op een **gevarieerde manier daglicht** en contact met de buiten- en de binnenstraat. Indien nodig moeten de ramen op een eenvoudige manier kunnen verduisterd worden. De feestzaal een half niveau lager leggen dan de balie geeft meerdere voordelen. De zaal is op die manier royaal hoog zonder dat dit invloed heeft op de volumes met de woningen erboven. De zaal ligt nu bovendien op hetzelfde niveau als de aanpalende buitenruimte. Deze buitenruimte is ontworpen als een grasveld met enkele solitaire bomen dat naadloos mag overgaan in het grasveld van de crèche. Op die manier ontstaat een grote buitenruimte waar zowel crèche als feestzaal voluit kunnen van genieten. Een groot raam in de feestzaal kan opengezet worden zodat er ook mogelijkheid is om op het **tuinterras** stoeltjes te plaatsen, een receptie te houden,... Door de zaal iets lager te plaatsen is er op hetzelfde niveau maar 'ondergronds' (onder de zone met kantoor en vergaderruimtes) plaats voor de backstage. De backstage bestaat uit bergingen, technische ruimtes, kleedkamers en keuken. **De keuken sluit onmiddellijk aan op de zaal** en kan op die manier d.m.v. een schuifdeur bruikbaar worden als bar. Via een doorgang vanaf de meest zuidelijke toegang tot het terrein krijgt de backstage een eigen zone voor leveringen.



feestzaal



ontmoetingsruimte van het lokaal dienstencentrum,
met zicht op tuinterras/speelweide en de feestzaal

Het zorgknooppunt

Het zorgknooppunt krijgt een gemeenschappelijk onthaal, met onmiddellijk hieraan gekoppeld een kantoor en de parkeerplaatsen voor de busjes die instaan voor de vervoerdienst.

In het dagverzorgingscentrum bevindt het slaapgedeelte zich het verst van de publieke ruimte weg, aan de private tuin. Het leefgedeelte situeert zich tussen de binnenstraat en de tuin in waardoor bezoekers hier al naar believen kunnen kijken naar de passage in de binnenstraat of kunnen genieten van de rust van de bloemenrijke tuin.

Het lokaal dienstencentrum bevindt zich op het einde van de binnenstraat, heeft zicht op het meest centrale deel van de buitenstraat en zit op die manier vis-à-vis met de feestzaal.

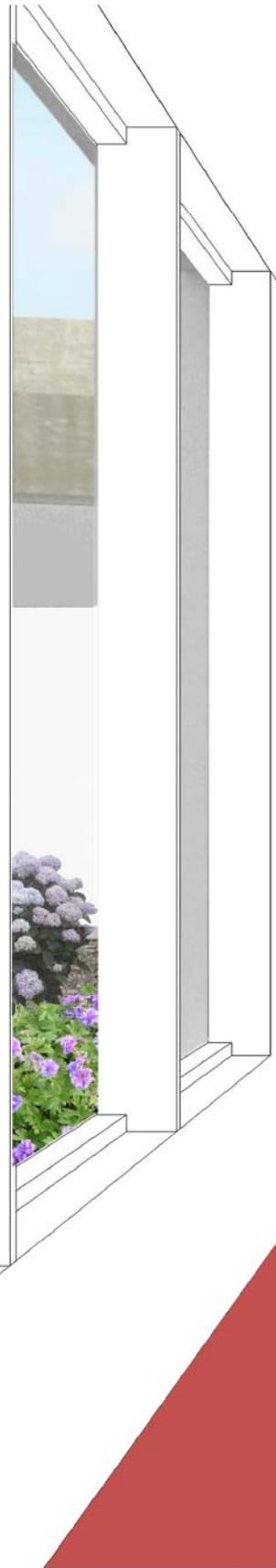
De zorgboulevard bestaat nu uit een viertal 'winkeltjes' (voor kapper, pedicure, kind&gezin,...) die door hun ligging tussen de binnen- en de buitenstraat hun toegang kunnen kiezen of zelfs tweezijdig kunnen toegankelijk zijn.

De personeelsruimtes en keuken zijn zo gesitueerd dat ze gemeenschappelijk kunnen gebruikt worden door het personeel van het dagverzorgingscentrum, van het lokaal dienstencentrum en van de zorgboulevard.

Parkeren

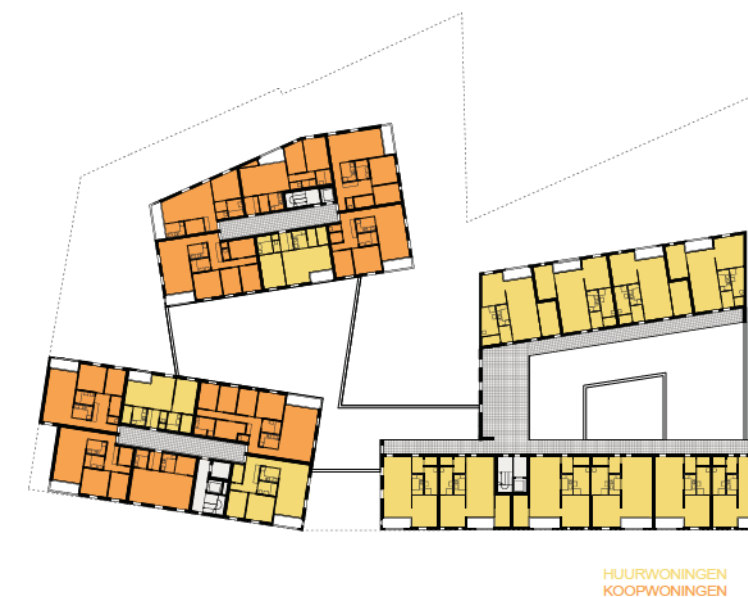
Het parkeren gebeurt op niveau -1, voornamelijk onder de zone van het zorgknooppunt. De toegang ligt evenwel aan de andere kant, op het laagste punt van het terrein. Op die manier moet een veel kleiner niveauverschil overbrugd worden tussen de straat en de parking en wordt de lengte van de inrijhelling sterk beperkt. Door deze configuratie kan de inrit van de parking bovendien makkelijk gebruikt worden voor leveringen voor bv de bib of het café.

Dicht bij de inrit van de parking bevindt zich nog een grote fietsenberging die via een afzonderlijke, korte helling eveneens op het laagste punt van het terrein op de straat uitgeeft. Ook de nodige technische ruimtes voor de functies op de gelijkvloerse en ondergrondse verdieping zijn voorzien op kelderniveau.



dagverzorgingscentrum rond de kijktuin

type		studio	1-kamer		2-kamer		3-kamer	4-kamer
			1-kamer	MV	2-kamer	MV		
AANLEUNWONINGEN (huurwoningen)	A straat + 1		3	1	1	1		
	+ 2		3	1	1	1		
	+ 3		1	1	1	1		
	A tuin + 1				4			
	+ 2				4			
	+ 3				4			
	G straat + 1		1		1			
	+ 2		1		1			
	+ 3		1		1			
	+ 4				1			
	G tuin + 1		1					
	+ 2		1					
	+ 3		1					
	+ 4		1					
totaal per type		14	3	19	3			
totaal				39				
WONINGEN GEMENGD PUBLIEK (koopwoningen)	G straat + 1	1		1		1	1	
	+ 2	1		1		1	1	
	+ 3	1		1		1	1	
	+ 4							1
	G tuin + 0		1	1				
	+ 1		1	3		1		
	+ 2		1	3		1		
	+ 3		1	3		1		
+ 4		1	3		1			
totaal per type		3	5	16		7	4	
totaal				35				
algemeen totaal per type	totaal per type	3	19	3	35	3	7	4
algemeen totaal	totaal			74				
totaal parkeerplaatsen				53				



HUURWONINGEN
KOOPWONINGEN

D.2 Planbespreking van het woonprogramma

De specifieke configuratie van het perceel was voor ons een aanleiding om tot twee verschillende typologieën voor de woongebouwen te komen.

Aan de noordzijde, waar het perceel de grootste diepte heeft, stellen we twee volumes voor met elk een aanzienlijke bouwdiepte.

De twee volumes zijn geschrant ten opzichte van elkaar geplaatst om licht en zicht te verzekeren. Met 6 woningen per verdieping rondom een centrale circulatie zijn dit zeer compacte en economische bouwvolumes. Hier zijn de woningen voor gemengd publiek of ook de koopwoningen ondergebracht.

Aan de zuidzijde, waar het perceel een geringere diepte heeft, voorzien we twee volumes met een kleinere bouwdiepte. De twee volumes zijn met elkaar verbonden door open galerijen die de woningen ontsluiten. De schikking van de volumes waaiert open naar het zuiden toe. De galerijen, de binnengevels én de onderliggende gelijkvloerse verdieping met patio vangen zo maximaal het zonlicht. Het geheel der galerijwoningen vormt het merendeel van de aanleunwoningen.

Voor beide typologieën ligt de lengterichting van de bouwvolumes noord-zuid, wat een gunstige en gelijkwaardige oriëntatie van de woningen oplevert.

Zo goed als iedere woning heeft 2 gevels, en zodoende 2 oriëntaties, én een private buitenruimte.

Voor de integrale toegankelijkheid van alle 74 woningen zijn er slechts 3 liften nodig: 1 lift per gebouw met de koopwoningen en 1 lift voor de galerijwoningen. De 3 kernen voor verticale circulatie lopen allen door tot het niveau van de parkeergarage. In de parkeergarage is een ruime fietsenberging voorzien met een eigen, veilige en aangename toegangshelling.

Het algemeen plan werd besproken met, en goed bevonden door de brandweer. Een spoor voor doorgang van de brandweerwagen wordt voorzien tussen de kerkhofmuur en het bouwvolume aan de tuinzijde.

Galerijwoningen zijn aanleunwoningen

Hoewel het galerijtype een minder compact bouwvolume oplevert, biedt het tal van voordelen die het bijzonder geschikt maakt voor de aanleunwoningen:

- de galerijen, met centraal per verdieping een **royaal gemeenschappelijk buitenterras**, bevorderen het **sociaal contact**.
- tussen de galerijen, de aangrenzende woningen en de transparante gelijkvloerse verdieping met gemeenschapsfuncties is er **interactie en doorzicht**.
- de galerijwoningen zijn **doorzonwoningen**.
- de **gemeenschappelijke circulatie ligt buiten het verwarmd volume**, hetgeen de mindere compactheid van het bouwvolume compenseert.

Er werd overwogen de buitengalerijen uit te voeren als beglaasd. Om oververhitting te vermijden tijdens de zomer dienen ze echter natuurlijk geventileerd te worden. Het effect van deze 'bufferzone' op de thermische verliezen van het gebouw zijn dan echter zo gering dat ze de meerkost moeilijk kunnen verantwoorden. Voor wind- en akoestische comfort zijn deze evenmin noodzakelijk gezien de gunstige positionering van de gebouwen.

In de nota over het energieconcept worden de kwaliteiten van deze configuratie verder belicht.

De slaapkamer is via een schuifdeur gelinkt aan de woonkamer, in geval één van de bewoners een tijdje bedlegerig zou zijn.

De meerderheid van de aanleunwoningen hebben een kleine 2de slaapkamer. Deze **2de slaapkamer** is zo opgevat dat ze zowel voor een occasionele logee als een annex van de woonkamer kan worden gebruikt.

Vanuit de woningen is er een gedoseerd contact met het gebeuren op de galerij.

Het merendeel van de aanleunwoningen, met inbegrip van alle mindervalide woningen, zijn in het galerijtype ondergebracht. Een minderheid van de aanleunwoningen werd vermengd in het diepe gebouwtype, tussen de koopwoningen of ook de woningen voor gemengd gebruik. Op die manier kan gecombineerd gebruik worden opgevat als kangoeroewoningen.

De ontsluiting van de galerijwoningen ligt langs de Pieter en Pauwelstraat én langs de binnenstraat. Een directe interne ontsluiting van en naar de foyer behoort dus tot de mogelijkheden.

Woningen voor gemengd publiek

Deze compacte bouwvolumes leveren een **ZEER economische schikking van de woningen op**.

De grote meerderheid van de woningen ligt op een **hoek** van het volume en heeft de woonkamer en de private buitenruimte ook op de hoek. Deze schikking zorgt voor een **grote ruimtelijkheid in de woningen** en voor **gevarieerde uitzichten**.

Verschillende woninggroottes werden voorzien. De meeste zijn 2-kamer woningen of groter, waaronder ook een aantal 4-kamer woningen. Herschikkingen zullen wellicht nodig zijn om te voldoen aan de meest actuele marktvraag.

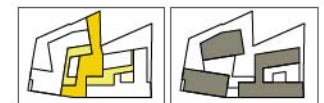
Bij de meerkamer woningen is de inkom op de kruising tussen dag- en nachthal gesitueerd wat een zekere ruimtelijkheid en afstand schept.

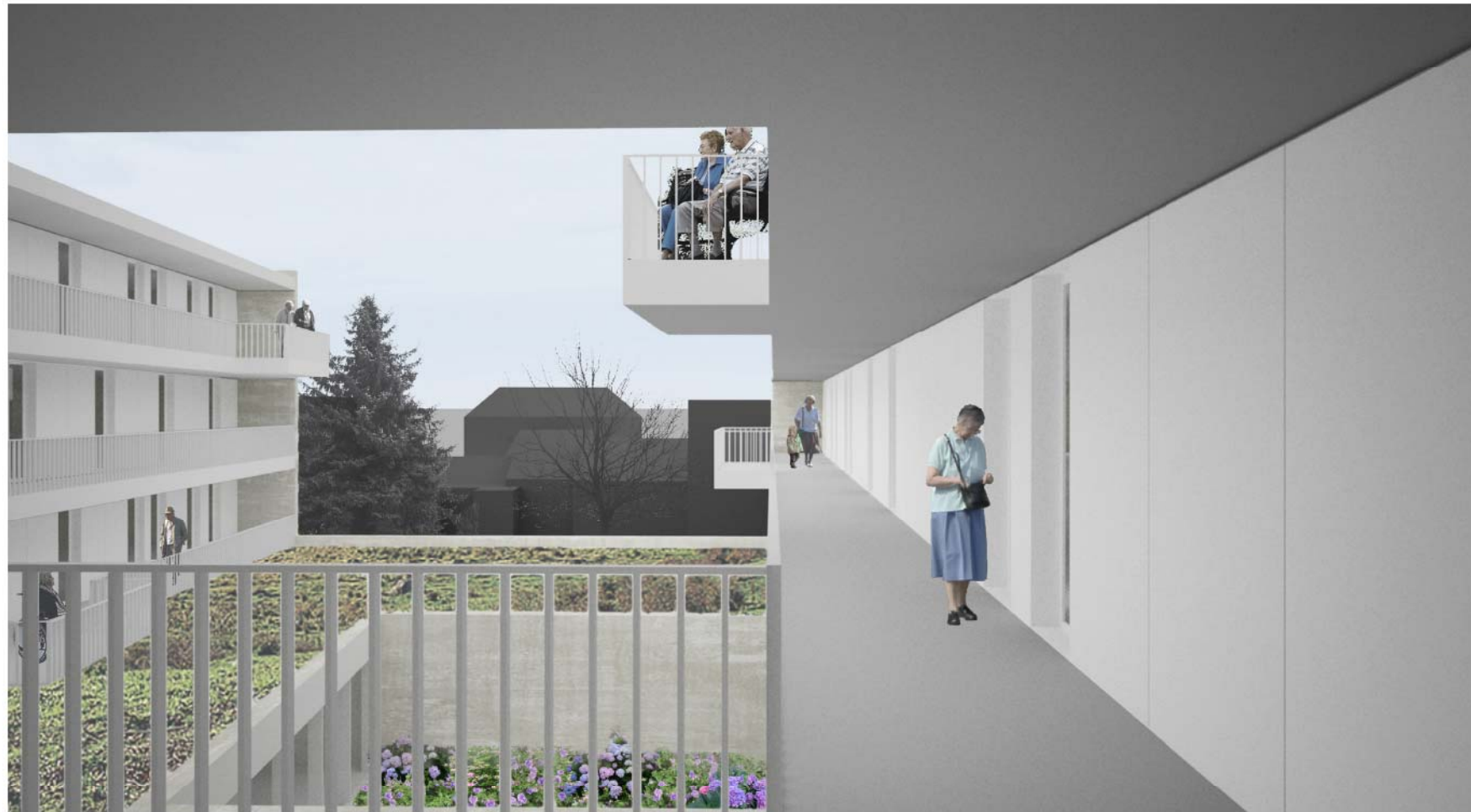
De keukens zijn zo geschikt dat ze zowel als gesloten of als open keukens kunnen worden ingericht.

De ontsluiting van de woningen ligt langs het Peter Benoitplein voor het volume aan de straat en langs de nieuwe buitenstraat voor het volume aan de tuin.

Plaats voor het stallen van fietsen en kinderwagens werd voorzien in aansluiting op de gemeenschappelijke circulatie.

Bijgevoegde tabel geeft een overzicht van het aantal woningen per type.



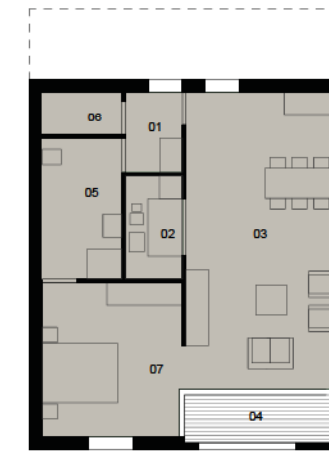
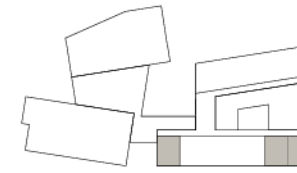


buitenkamer, terrassen en open galerij van de aanleunwoningen,
zicht op de patio

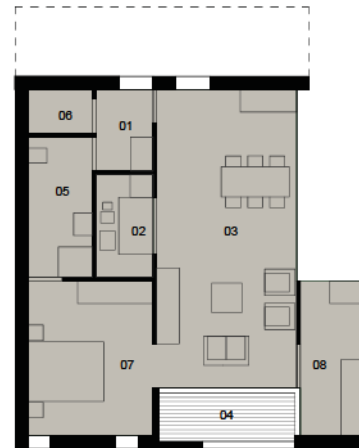
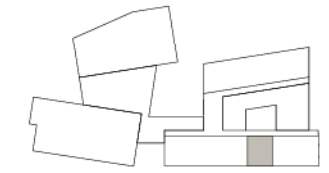
galerijwoningen zijn aanleunwoningen



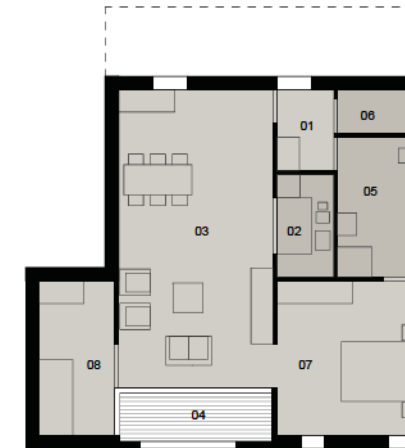
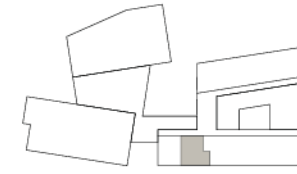
1-kamer woning (2 personen)
60m²



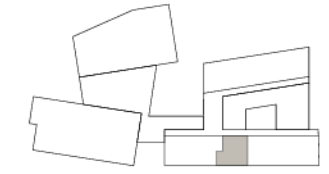
1-kamer woning MV (2 personen)
67m²



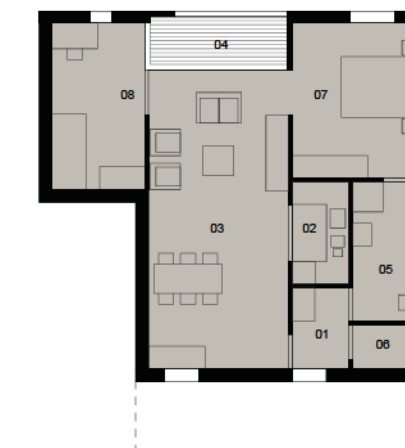
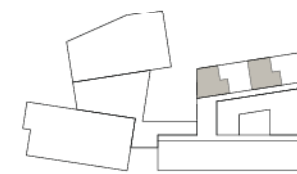
2-kamer woning MV (3 personen)
69m²



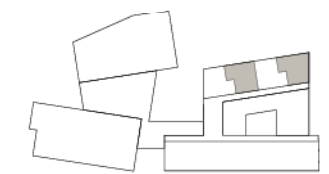
2-kamer woning MV (3 personen)
76m²



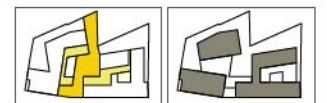
2-kamer woning (3 personen)
72m²



2-kamer woning (3personen)
72m²



01 inkom | 02 keuken | 03 leefruimte | 04 terras | 05 badkamer |
06 berging | 07 ouderslaapkamer | 08 kinderslaapkamer



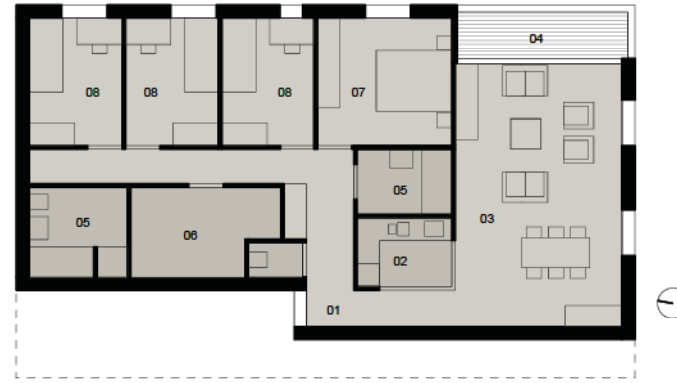
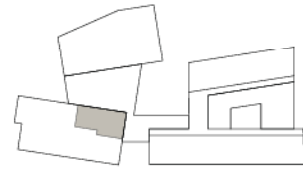


terras type 1

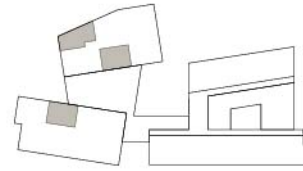


terras type 2

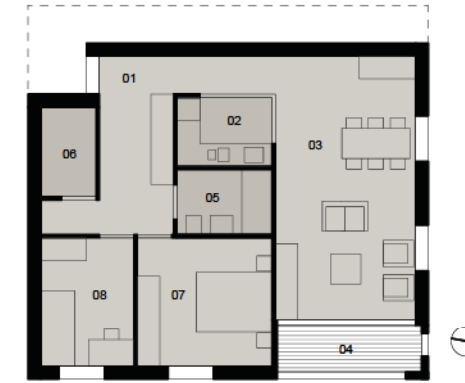
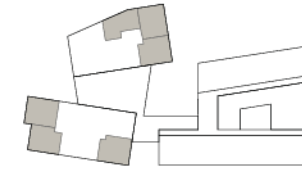
woningen voor een gemengd publiek



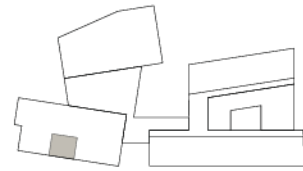
4-kamer woning (5 personen)
113m²



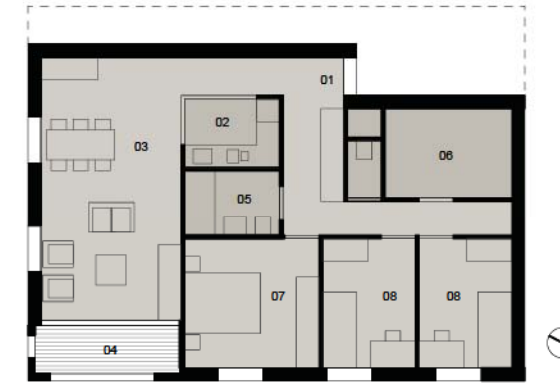
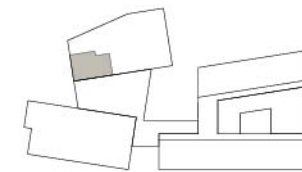
1-kamer woning (2 personen)
59m²



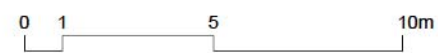
2-kamer woning (3 personen)
75m²



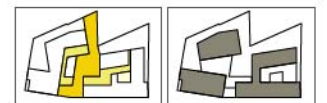
studio (2 personen)
55m²



3-kamer woning (4 personen)
92m²



01 inkom | 02 keuken | 03 leefruimte | 04 terras | 05 badkamer |
06 berging | 07 ouderslaapkamer | 08 kinderslaapkamer



D. 3 Materiaalgebruik

De planopbouw van de woonverdiepingen is eerder systematisch, en herhaalt zich op de verschillende verdiepingen. Deze regelmaat toont zich logischerwijs in het raampatroon van de gevels. Het **warm grijze gevelmetselwerk** wordt in reliëf uitgewerkt met licht verdiepte en verspringende vlakken rond de raamopeningen. Hierdoor ontstaat een regelmaat met verschuivingen en een **levendig geveloppervlak**.

De bouwvolumes hebben een massief karakter zonder gesloten te ogen. De **hoekbalkons** spelen hierin een belangrijke rol.

De collectieve gevels van de aanleunwoningen zijn geritmeerd door de gevelbekleding in plaatmateriaal en de verdiepingshoge vensterdeuren. De uitkragende galerijen met borstweringen in smeedwerk hebben een variërend verloop.

De raamsnijdingen en –indelingen van de gemeenschapsfuncties op het gelijkvloers volgen hun eigen logica, onafhankelijk van de bovenliggende verdiepingen.

Het buitenvolume van het gebouw wordt vormgegeven als één geheel met een éénvormig beeld. Dit staat niet in de weg dat elke deelzone afzonderlijk in het interieur een op het gebruik afgestemde afwerking kan krijgen. Het lijkt ons interessant te onderzoeken hoe verschillende graden van afwerking de nodige diversiteit in het geheel kunnen introduceren. De wensen en voorkeuren van de verschillende gebruikers zullen hierin een belangrijke rol spelen. Zo kan elk onderdeel van het publieke programma een eigenheid krijgen. Belangrijk voor het geheel is de rol van de binnenstraat, of de centrale lobby. Deze ruimte verbindt de verschillende onderdelen van het publieke programma en zal een cruciale rol vervullen in de beleving van het geheel. We denken aan een **uitdrukkelijke kleur** of een zeer specifiek materiaal voor het plafond en de vloer van de binnenstraat om dit expliciet te maken.



Morger & Degelo, Kommunales Wohnhaus, Basel



Kazuyo Sejima, Gifu Kitagata Apartment Building, Motosu, Gifu Prefecture



Baumschlager & Eberle, Mozartstrasse Residences, Dornbirn



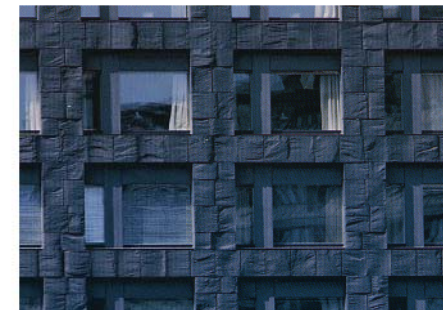
Baumschlager & Eberle, Mozartstrasse Residences, Dornbirn



Morger & Degelo, Kommunales Wohnhaus, Basel



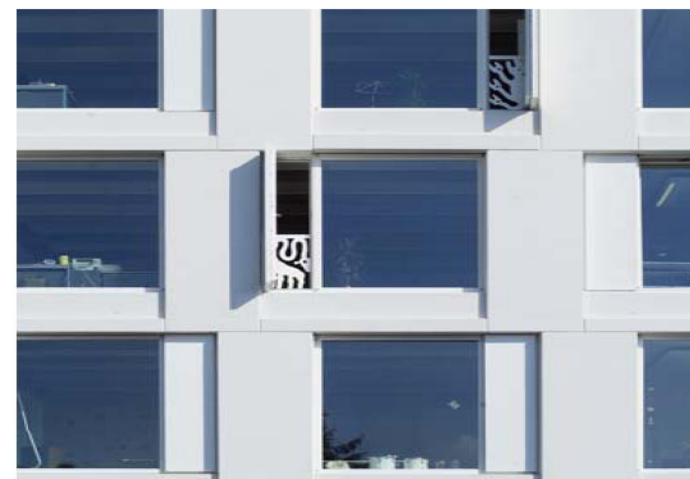
Peter Celsing, Bank of Sweden, Stockholm



Peter Celsing, Bank of Sweden, Stockholm



Huggen Berger Fries, Schulhaus Mitte, Uetikon am See



D. 4 Structuur

Funderingen

Uitgaande van het sonderingsverslag Verbeke 09-01-AY3W van 22 januari 2009, het hellend terrein en gegeven de opbouw van het gebouw (maximaal 5 bovengrondse bouwlagen en één ondergrondse bouwlaag) zal gebruikt gemaakt worden van een algemene funderingsplaat, eventueel met verzwaarde zones onder kolommen. Voor de meest noordelijke bouwvolumes waar bij een uitgraving gerealiseerd wordt van 4 à 5 m komt dit in se zelfs neer op een compensatiefundering (nl. uitgehaalde volume is groter dan aangebracht belasting => zetting = 0mm). Voor het zuidelijke deel wordt een zetting verwacht van 10 mm wat ruimschoots binnen de toelaatbare waarden ligt (zowel qua absolute waarden als differentiële waarde Noord/Zuid).

Brandweerstand

Het maximale hoogteverschil tussen het hoogste niveau en het evacuatie niveau is lager dan 25,0m maar groter dan 10,0m zodat het gebouw behoort tot de middelhoge gebouwen conform de basisnormen.

Dit impliceert dat brandweerstand van de structurele elementen R60 bedraagt voor de elementen gelegen boven evacuatie niveau en R120 voor de elementen gelegen onder evacuatie niveau. De daken hebben een brandweerstand R60.

Structuurbeschrijving

Het project wordt gekenmerkt door vier individuele bouwvolumes die ten opzichte van elkaar gedesaxeerd staan opgesteld.

De stramienmaten voor deze 4 bouwvolumes komen normaal gezien samen in de ondergrondse bouwlaag. Aangezien de ondergrondse bouwlaag hoofdzakelijk gebruikt wordt als parkeerzone legt de organisatie van deze bouwlaag dwingende voorwaarden op voor de inplanting van kolommen dewelke niet a priori overeenstemt met de draaglijnen van de bovengrondse bouwlagen.

Voor het noordelijk bouwvolume aan de straatzijde wordt een kolomstramien aangehouden in de parking maar is de afdek

van deze ondergrondse laag uitgevoerd met een voldoende draagkrachtige vloerplaat. Hierdoor kunnen de belastingen van de hogere bouwlagen opgenomen door de metselwerkwanden overgedragen worden naar de kolommen.

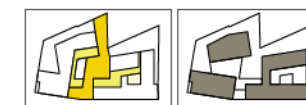
Voor de noordelijke achterbouw zijn de kolommen in de parking perfect uitgelijnd met de dragende wanden van de bovengrondse lagen. Een verdeelbalk op niveau +0 zorgt voor een overdracht van de lijnlasten (uit de muren) naar de kolommen.

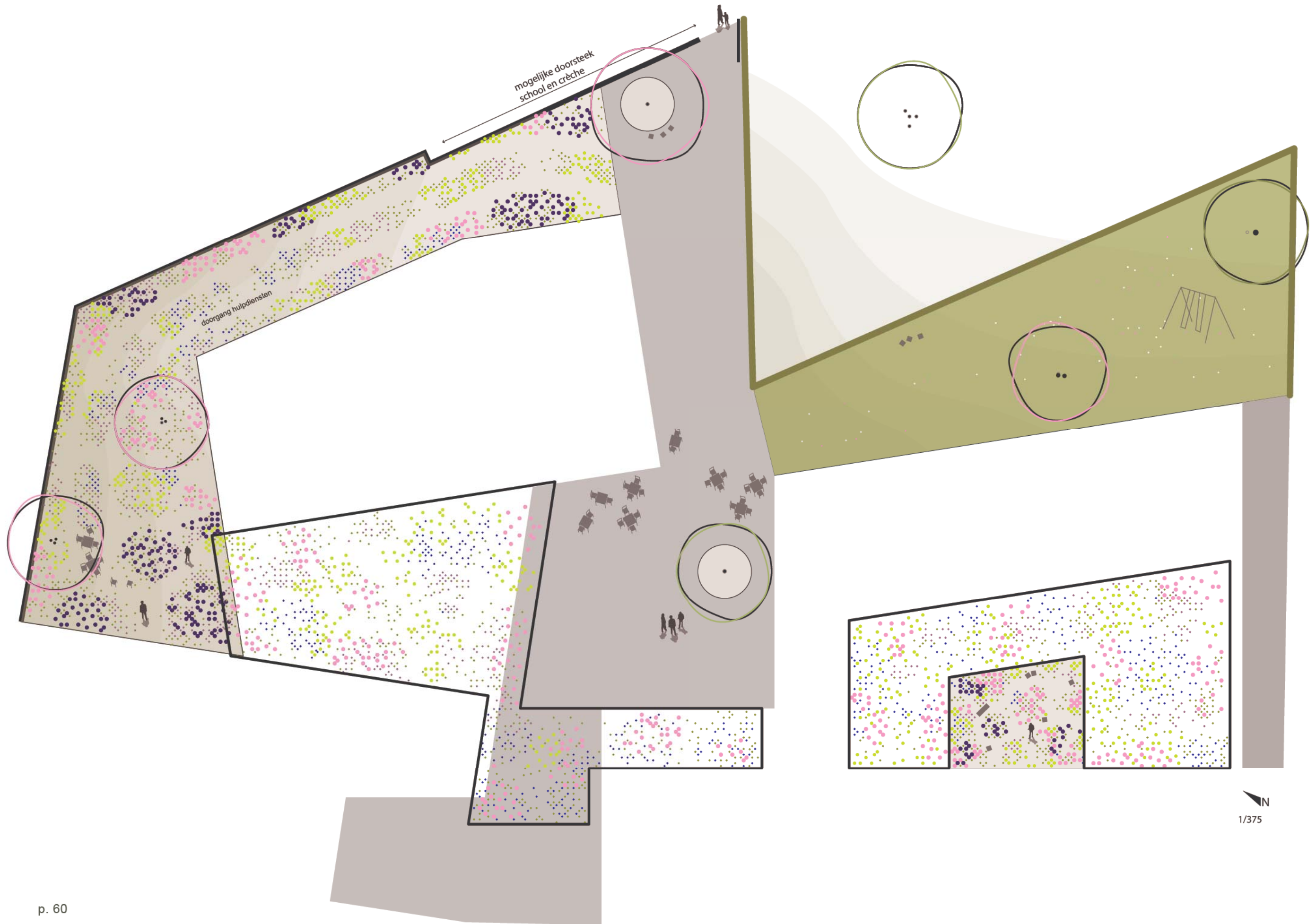
Voor het zuidelijk bouwvolume aan de straatzijde zijn de beide langse gevels draaglijnen die continu doorlopen tot het gelijkvloerse niveau waarna een verdeelbalk instaat voor de afleiding van de krachten naar de voorziene kolommen langsheen de parkinginrit. De zuidelijke achterbouw wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van de feestzaal in de ondergrondse bouwlaag die reikt tot aan de eerste bovengrondse bouwlaag. Aangezien de bovengrondse bouwlagen hun lasten dragen aan de dwarse scheidingsmuren tussen de appartementen in, zijn boven de feestzaal opvangbalken voorzien die de lasten afdragen naar de langse wanden van de feestzaal. Deze opvangbalken zijn momenteel geconcipteerd als staal-betonliggers (beperken afmetingen) waarbij het stalen profiel volledig omhuld wordt met beton uit hoofde van brandveiligheid.

De verticale circulatie wordt voor ieder bouwblok verzorgd door een trappenhall annex lift die in hoofde van stabiliteit de centrale kern vormt voor de opname van de horizontale krachswerkingen (wind,...).

Aangezien voor de bovengrondse bouwlagen steeds gewerkt wordt met dragende metselwerkmuren waarbij steeds voor de korte overspanning als draagrichting werd gekozen kunnen de vloeren in ruime mate uitgevoerd worden met behulp van 'dunne' prefab-elementen.

Waar de structuur in stramien wijzigt, wordt gewerkt met opvangliggers. Teneinde de totale constructiehoogte steeds tot het optimale minimum te beperken zal waar nodig overgegaan worden op staal-betonliggers.





D.5 Inrichting open ruimte

buitenruimte

De publieke ruimte zorgt in de eerste plaats voor de leesbaarheid en laagdrempeligheid voor de verschillende functies die het project huisvest. De buitenruimte is naar toegankelijkheid en gebruik ingericht als drie zones met een coherente inrichting. Tussen de bib en de feestzaal is een patio voorzien. Op de eerste verdieping zijn er bijkomend twee daktuinen.

Een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte verzorgt de relaties tussen de verschillende functies en de omgeving.

relaties

De buitenruimte verzorgt de ruimtelijke relaties tussen het Peter Benoitplein, de verschillende functies binnen het project en de achterliggende crèche en begraafplaats.

Er wordt getracht om het project naadloos binnen de context te integreren, en dit zowel ruimtelijk als organisatorisch.

Bij de hoge muur langs de begraafplaats wordt een tuin voorzien om een groen voorplan te bieden voor de bezoekers van het dagverblijf. Een minimale begrenzing wordt voorgesteld tussen de tuin van de crèche en de ruimte voor de feestzaal. Het gras loopt glooiend aan tegen de feestzaal.

de minerale as met centraal binnenplein structureert de buitenruimte. De patio tussen feestzaal en bib vraagt om een transparante maar volumineuze beplanting. De daktuinen zijn kijktuinen. ze bieden een kwalitatieve ruimte tussen de appartementen.

beplanting

Volgende factoren zijn de randvoorwaarden voor de omgevingsaanleg.

- zon/schaduw
- hoogte
- daktuin/volle grond
- groeiwijze

De diversiteit aan beplantingen en verhardingen die nodig is om aan alle randvoorwaarden te voldoen, wordt als een opportuniteit geïnterpreteerd voor een expressieve en gevarieerde beplanting.

De besloten tuin tussen dagverblijf en begraafplaats wordt maximaal bebloemd. Het is in de eerste plaats een rustige kijktuin voor de bejaarden en werknemers. Daarbij wordt rekening gehouden met de gevraagde brandweg. Voor de daktuinen en de patio wordt eenzelfde plantprincipe toegepast, weliswaar met aangepaste plantenkeuze. de minerale as met centraal binnenplein structureert de buitenruimte. De solitaire boom zorgt voor een groen binnenplein.

Referentie naar de verschillende beplantingen



bomen / bloei voorjaar / herfstverkleuring najaar



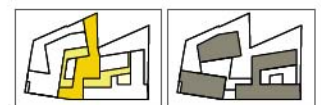
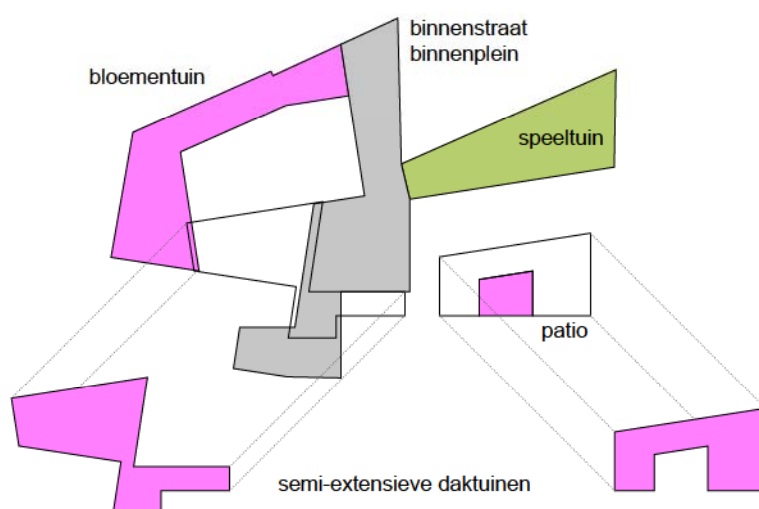
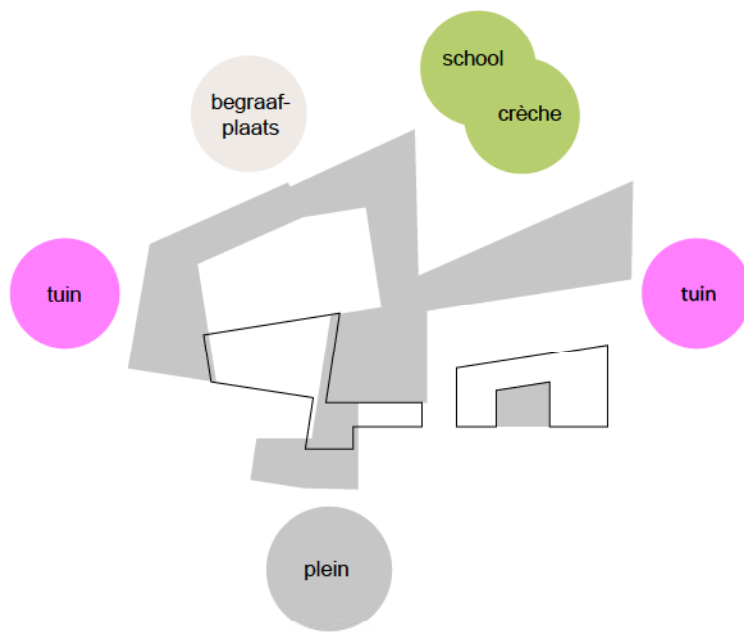
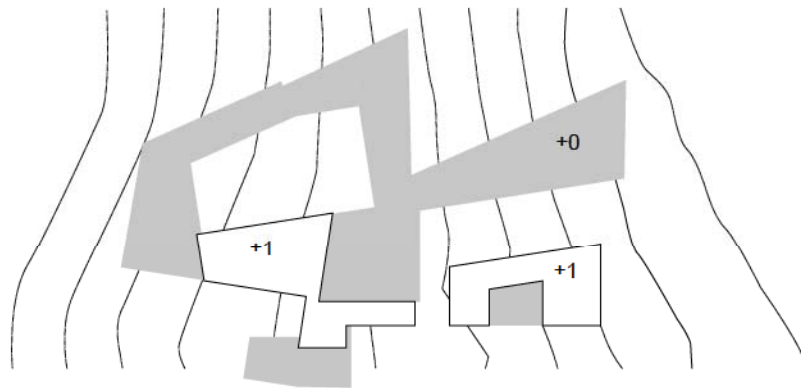
struiken / bloei najaar



vaste planten / bloei voorjaar

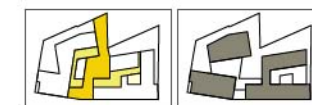


beplanting daktuin

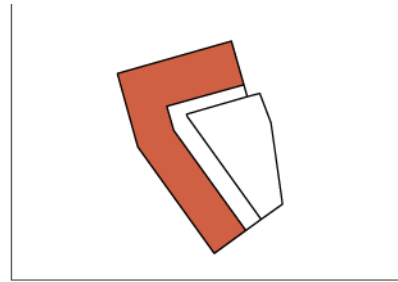




referentiebeelden



B ONTWERPCONCEPTEN SITE C





BOULEVARD
BOUWBLOK

Opgave

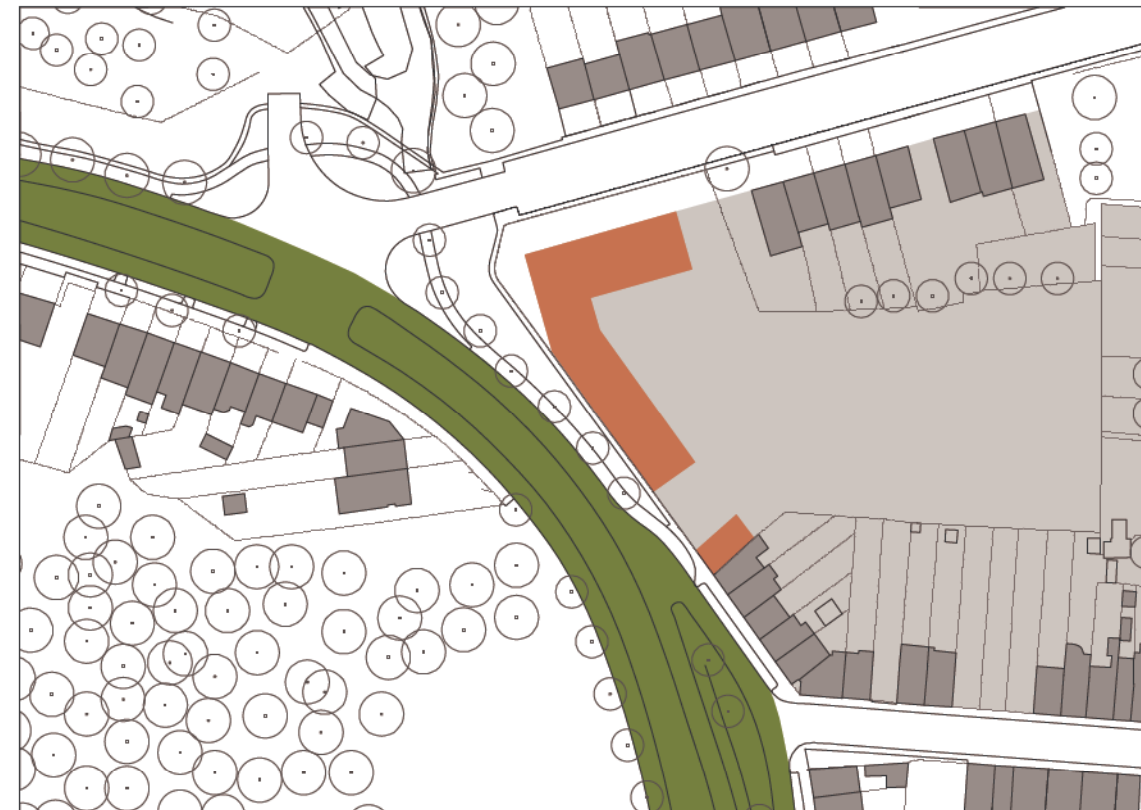
Site C bevindt zich op een locatie met veel potentieel.

Aan de ene zijde grenst de site aan de **Versaillelaan**. De laan slingert langs het centrum van N-O-H. De brede laan heeft grote ruimtelijke kwaliteiten door zijn langzame bochten, en zijn hellend verloop. Site C ligt in één van de bochten, waardoor er mooie perspectieven ontstaan op de site. Anderzijds ligt de site aan de rand van een groot bouwblok. De zichten naar de binnenzijde van het bouwblok zijn spectaculair. Door het grote hoogteverschil ontstaat er een **zicht over de skyline** van Brussel.

In het hoofdstuk 'masterplan' schetsten we enerzijds de kwaliteiten en anderzijds de gebreken van het stedelijk weefsel ter hoogte van de site.

Het overmaatse bouwblok heeft een lage dichtheid, de randbebouwing van het bouwblok is zeer gefragmenteerd. De binnenzijde van het bouwblok is onduidelijk ingericht.

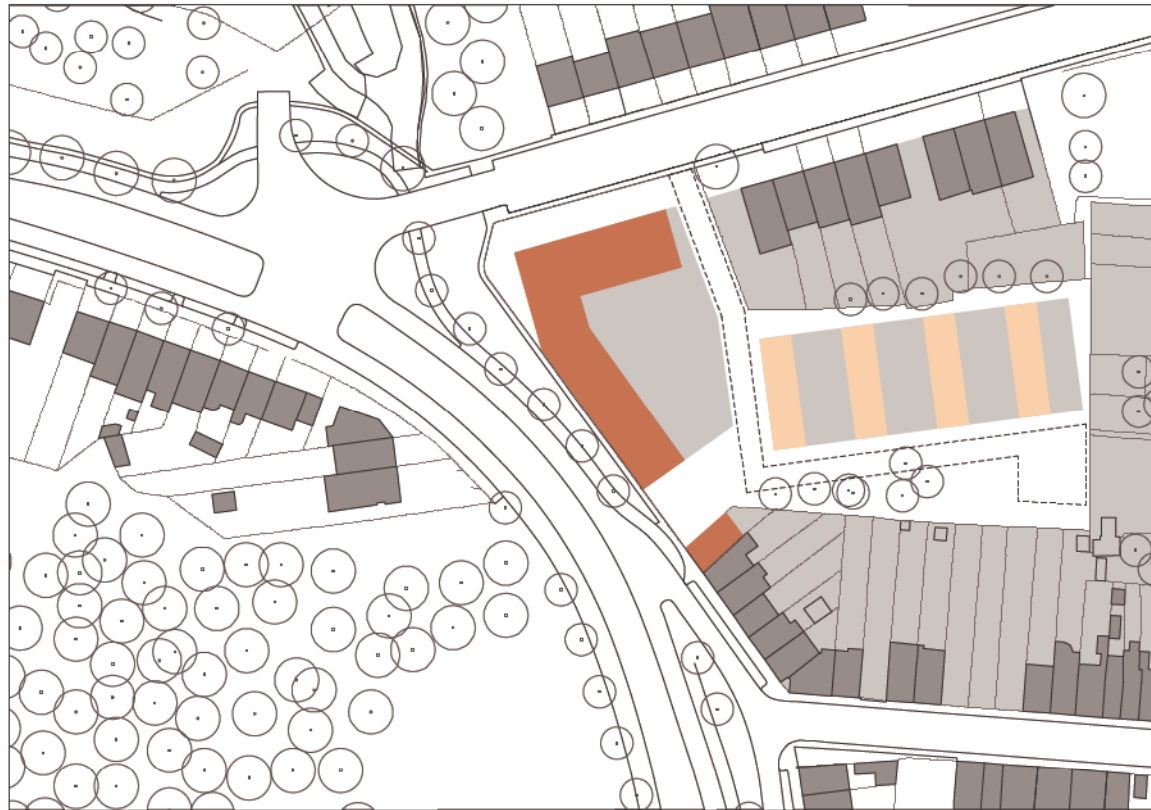
Met het ontwerpvoorstel voor site C gaan we verder in op de ontwerpconcepten geschetst in het hoofdstuk 'masterplan'.



BOULEVARD
BOUWBLOK
BOUWEN OP DE RAND

Ontwerpconcept 1: VERDICHTEN VAN HET BOUWBLOK, bouwen op de rand

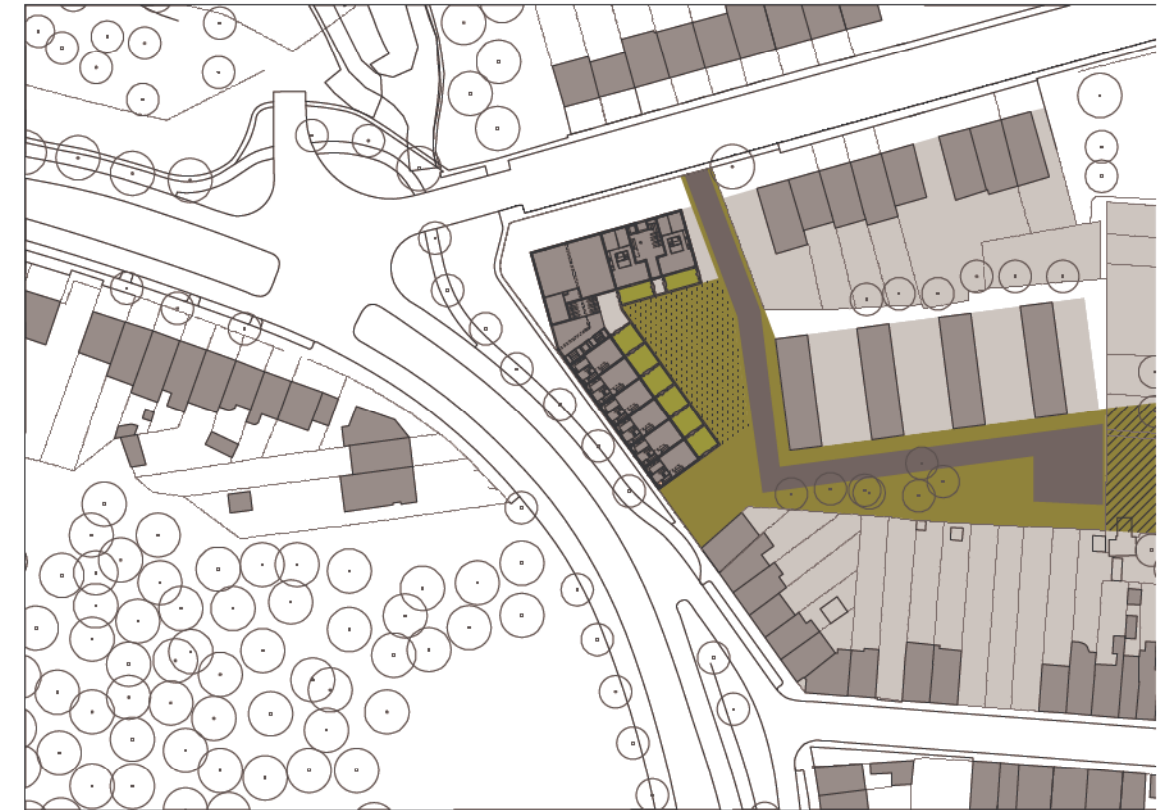
Momenteel heeft de onbebouwde site C een onduidelijk statuut. Met het bouwen op de rand van het bouwblok herstellen we de continuïteit van het stedelijk weefsel. Het **bouwblok** wordt verder 'vervolledigd'. De bebouwing definieert een duidelijke straatgevel naar de boulevard toe, en een duidelijke afbakening van de binnenzijde van het bouwblok.



BOUWBLOK
 BOUWEN OP DE RAND
 BOUWEN AAN DE BINNENZIJDE

B.3 Ontwerpconcept 2: VERDICTEN VAN HET BOUWBLOK, bouwen aan de binnenzijde

De binnenzijde van het bouwblok valt niet rechtstreeks binnen onze opdracht. Toch is het belangrijk de potenties van het vervolg van site C open te houden door de ontsluiting via site C mee te nemen in het ontwerp. In de ontwerpschets suggereren we een reeks van erfwoningen, die terrasgewijs het reliëf van de site volgen.



BOUWBLOK
 ONTSluiting AUTO'S
 GROENE DOORSTEEK VOOR VOETGANGERS
 UITBREIDING DOORSTEEK
 COLLECTIEVE TUIN
 PRIVETUIN

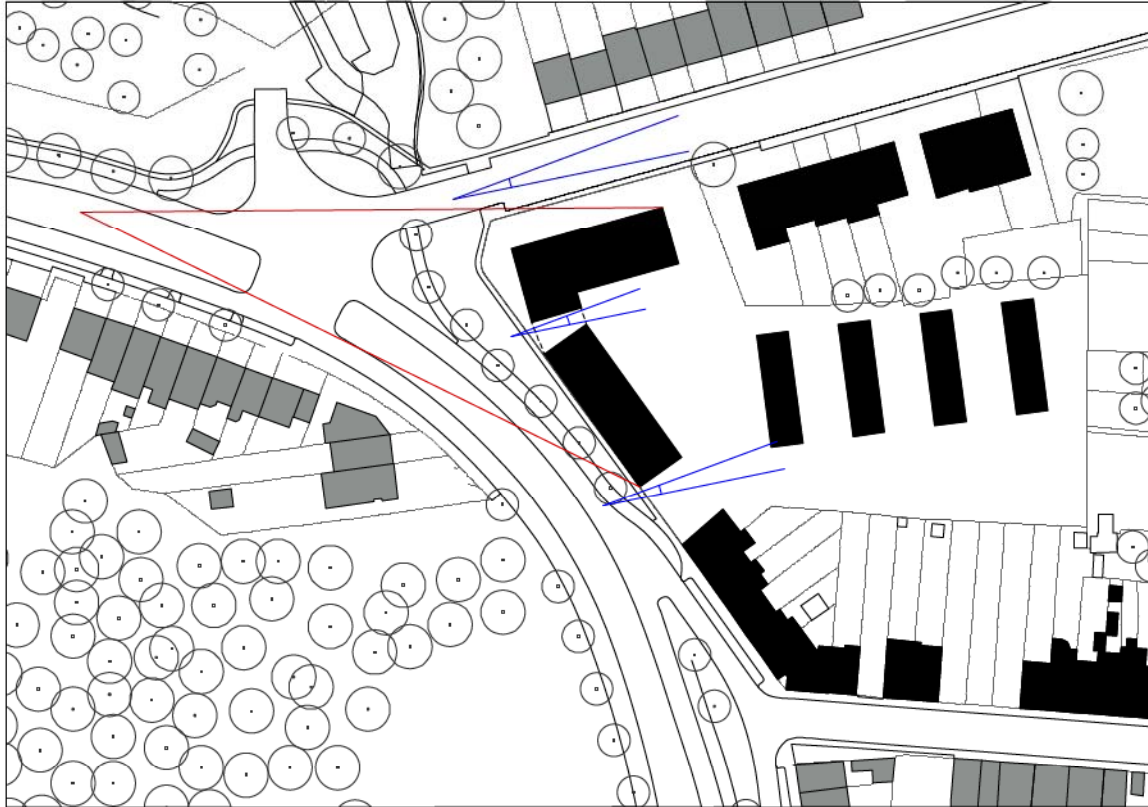
B.4 Ontwerpconcept 3: DOORWAADBAARHEID DOORHEEN HET BOUWBLOK

De grote maat van het bouwblok komt de kwaliteit van het stedelijk weefsel niet ten goede. Het gebrek aan fijnmazige doorsteken maakt het weefsel saai en eerder perifeer van karakter. Het voorzien van een groene doorsteek enerzijds, en een ontsluiting voor de wagen anderzijds zorgt voor een fijnmaziger netwerk in het centrum van N-O-H.

Op site C delen we de open ruimte in in twee zones. De strook die aanleunt tegen de woningen bestaat uit privé terrassen. Dit deel is verhoogd t.o.v. het maaiveld, hieronder bevindt zich nog een deel parking. Dit niveauverschil zorgt voor meer privacy voor de terrassen t.o.v het resterende deel: een collectieve buitenruimte. Deze collectieve ruimte is gemakkelijk bereikbaar voor de bewoners via de gemeenschappelijke circulatie. In de landschapsinrichting voorzien we onderhoudsvriendelijke materialen.

Het gebruik van deze plek kan eventueel opengesteld worden voor de buurt. Zo ontstaat dan een buurtpleintje.





ZICHT OP MARKANTE HOEK
 SPANNENDE DOORZICHTEN OP SKYLINE BRUSSEL

Sequens van zichten

Het volume dat we ontwerpen sluit het perspectief van de boulevard. Het gebouw vormt een 'markante' hoek.

Anderzijds ontstaan er door de topologie van het terrein spectaculaire zichten op de skyline van Brussel. Deze kwaliteit willen we behouden door het ritmisch voorzien van een aantal doorzichten.



TYPLOGIE RIJWONING
 TYPLOGIE GESTAPELD WONEN
 CIRCULATIE
 1 doorsteek tussen boulevard en collectieve tuin
 2 buitengalerij aan parkzijde
 3 publiek dakterras

Typologie

Het centrum van N-O-H wordt gekenmerkt door een grote variatie aan woonvormen. Deze kwaliteit willen we bestendigen door ook in dit gebouwontwerp **verschillende woonvormen te integreren**. Eén helft van het volume is uitgewerkt met een rijwoningtypologie: grondontsloten woningen met een eigen buitenruimte. De andere helft bevat appartementen. Boven de rijwoningen voorzien we nog duplexappartementen.

Een slingerende open circulatie rijgt al deze types aan elkaar. Deze open circulatie is een boeiende ruimte. Ze begint met een open doorsteek tussen de straat en de collectieve tuin, en splitst later naar de open galerij die uitkijkt op het tegenoverliggend park en een **spectaculair gemeenschappelijk dakterras, dat uitkijkt over de skyline van Brussel!**

Onder de woningen is een parking met bergingen voorzien. De rijwoningen zijn individueel ontsluitbaar via deze parking. De appartementen zijn bereikbaar via de gemeenschappelijke circulaties.



privéterrassen en collectieve tuin



C SCHETSEN, ONTWERPTEKENINGEN BEELDMATERIAAL SITE C



zicht vanaf de Versaillelaan



-1

A|R|D appartementen|rijwoningen|duplexen

- A|R|D -1.01 parking
- A|R|D -1.02 technisch lokaal
- A|R|D -1.03 onderhoudslokaal
- A|R|D -1.04 traphal

A appartementen

- A-1.01 traphal

A|D appartementen|duplexen

- A|D -1.01 berging

R rijwoningen

- R -1.01 berging en dienstingang

+0

C|R

- C|R 0.01 commerciële ruimte
- C|R 0.02 berging

P publiek

- P 0.01 doorsteek
- P 0.02 buurtplein

A appartement

- A 0.01 traphal met fietsenstalling
- A 0.02 appartement
- A 0.03 tuintje

A|R|D appartementen|rijwoningen|duplexen

- A|R|D 0.01 fietsenstalling
- A|R|D 0.02 traphal

R rijwoningen

- R 0.01 rijwoning
- R 0.02 tuintje



-1



CR 0.01

A 0.02

A 0.01

A 0.02

CR 0.02

A/R/D 0.01

P 0.01

P 0.02

R

R

R

R

R

R

R 0.01

R 0.02

+0

0 5 10 20m



+1

A|R|D appartementen|rijwoningen|duplexen

A|R|D 1.01 traphal

A|R|D 1.02 buitengaanderij

A appartementen

A 1.01 traphal

A 1.02 appartement

A 1.03 terras

R rijwoningen

R 1.01 rijwoning

+2

A|R|D appartementen|rijwoningen|duplexen

A|R|D 2.01 traphal

A|R|D 2.02 buitengaanderij

A appartementen

A 2.01 traphal

A 2.02 appartement

A 2.03 terras

D duplexen

D 2.01 duplex

D 2.02 terras

HA hoekappartement

HA 2.01 hoekappartement

HA 2.02 terras

+3

A|R|D appartementen|rijwoningen|duplexen

A|R|D 3.01 traphal

A|R|D 3.02 buitengaanderij

A|R|D 3.03 dakterras

A appartementen

A 3.01 appartement

A 3.02 terras

D duplexen

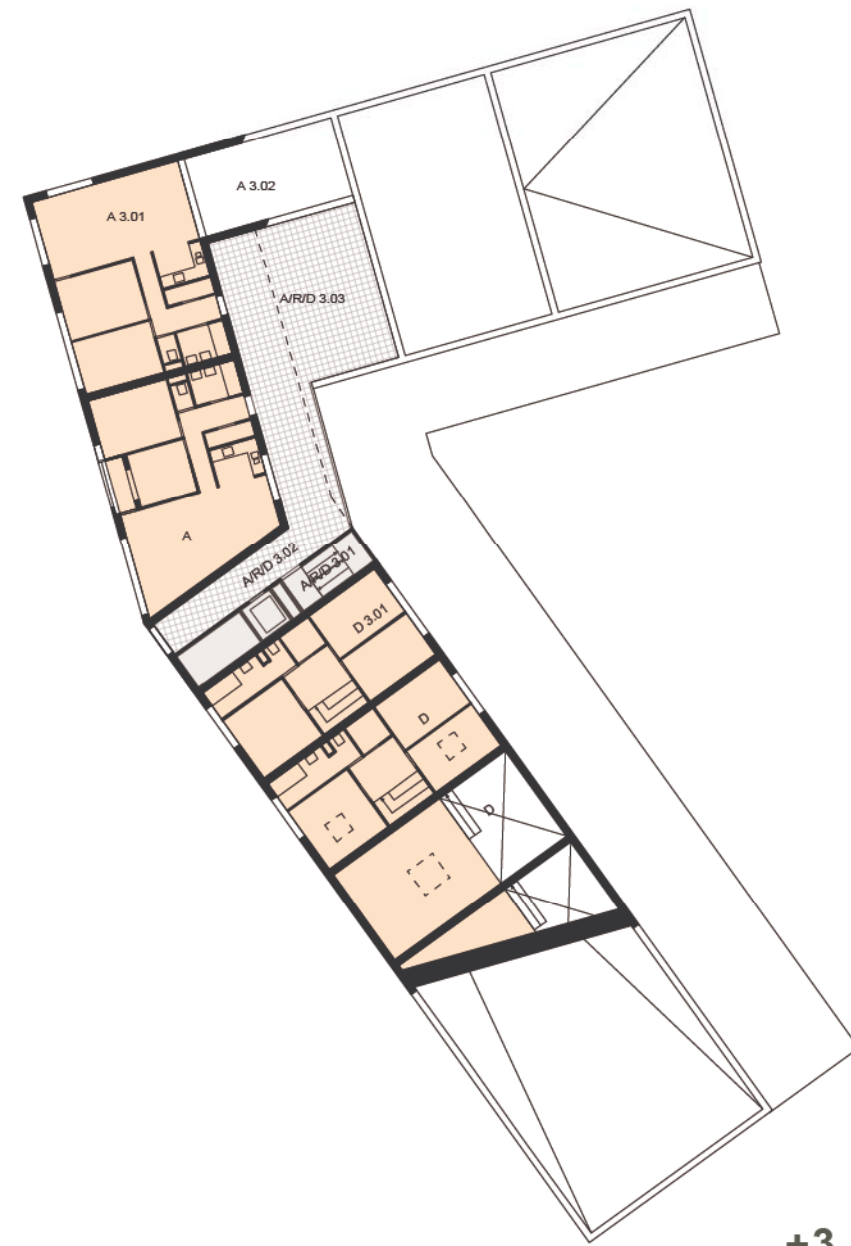
D 3.01 duplex



+1



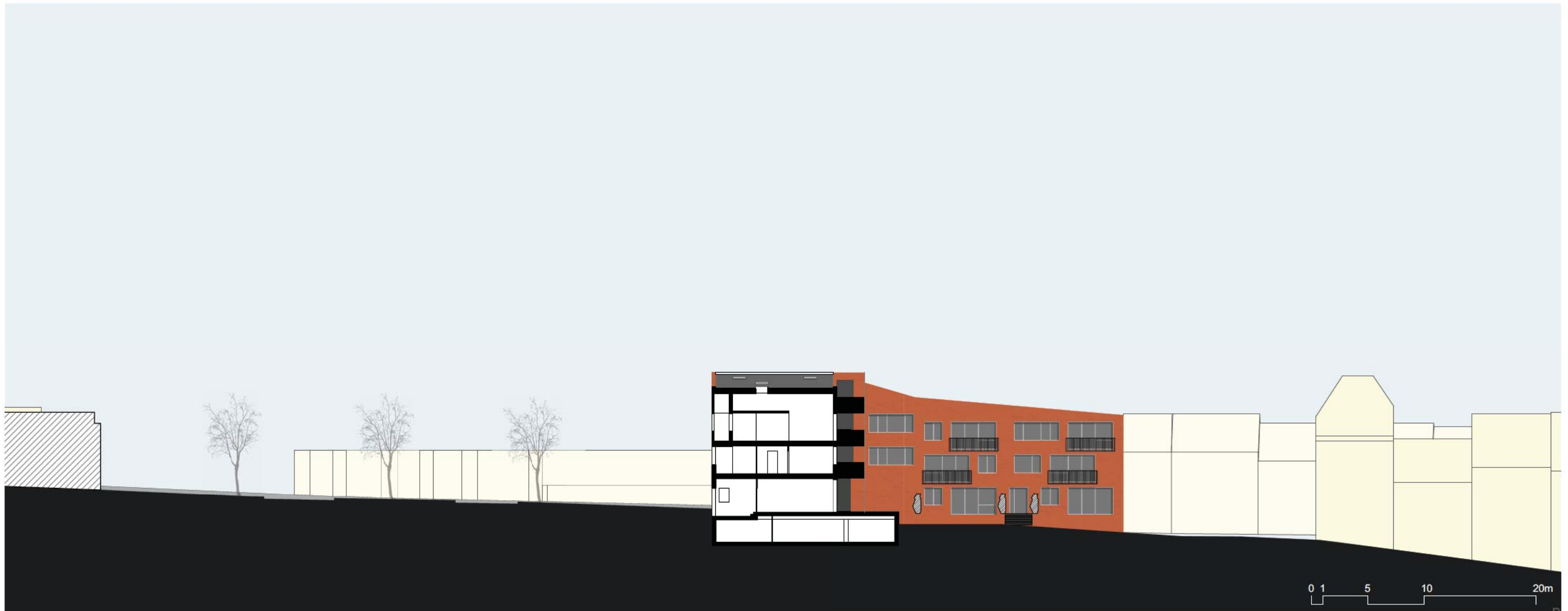
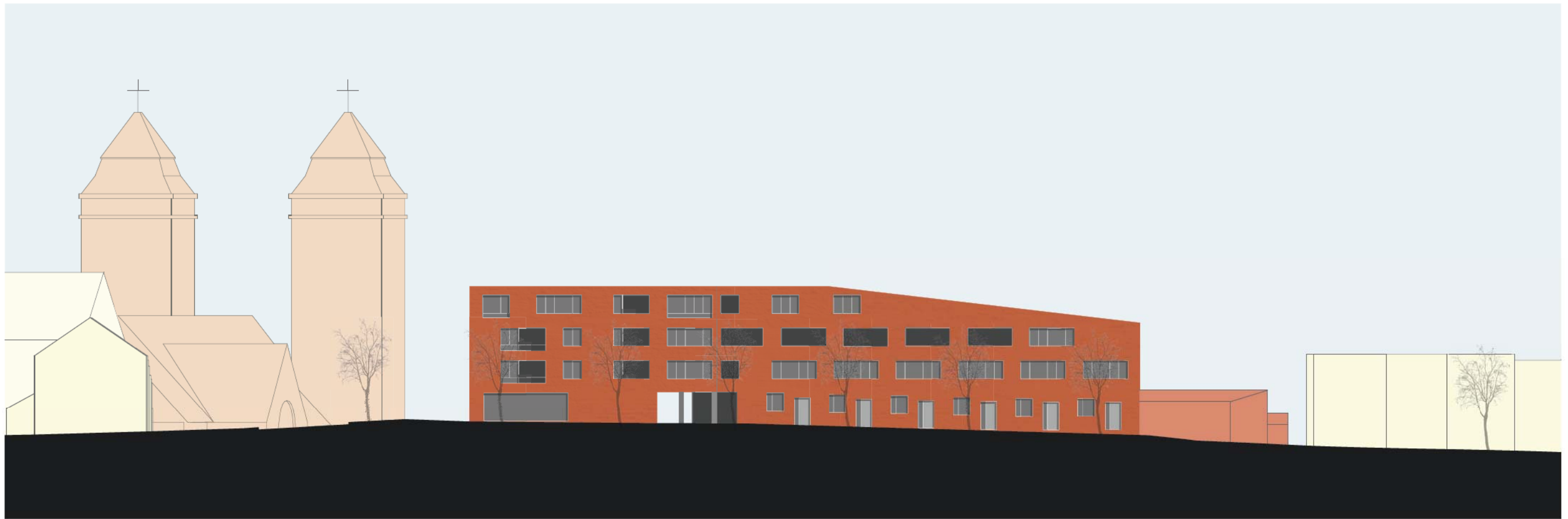
+2



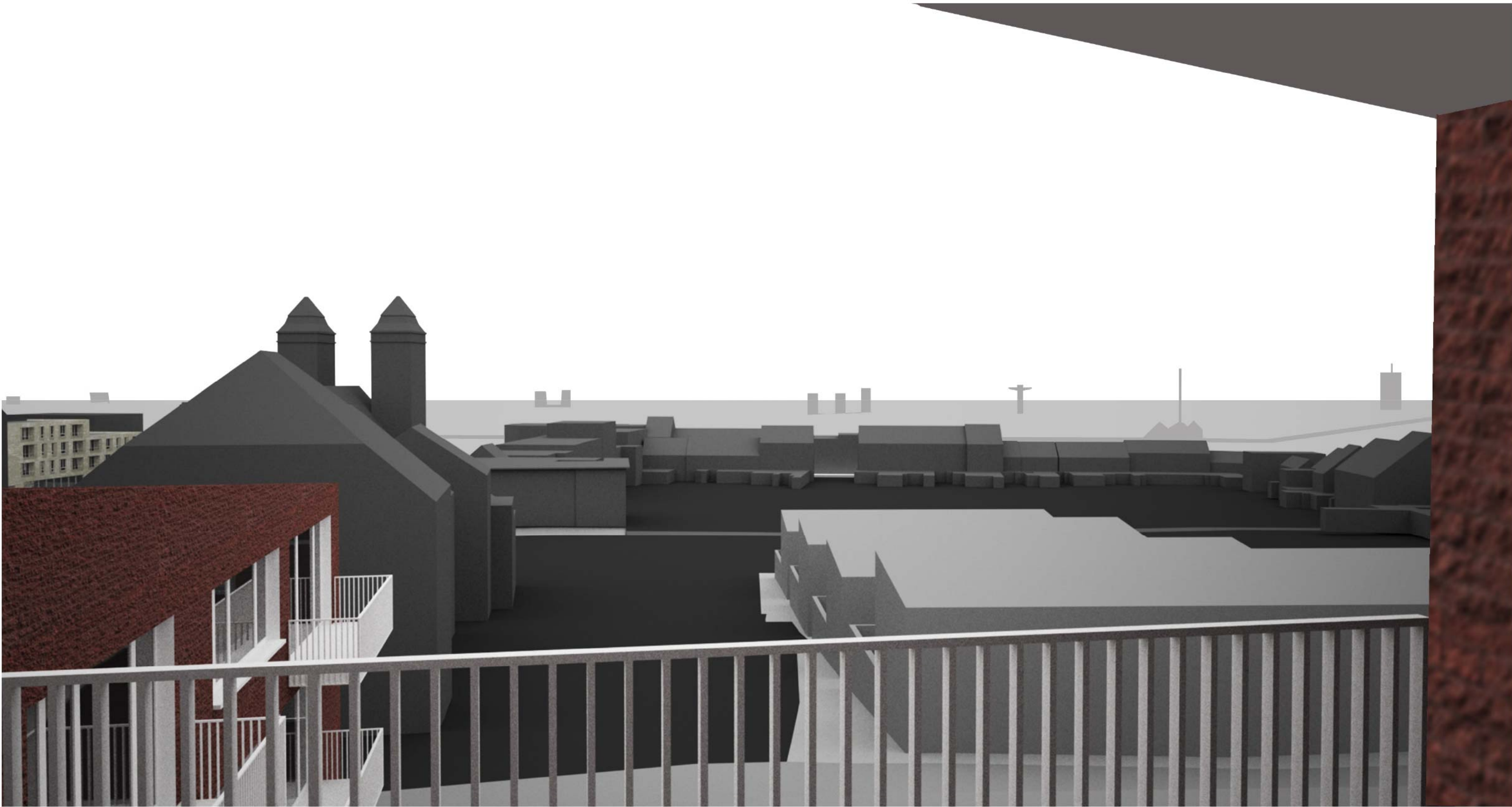
+3







0 1 5 10 20m



zicht over Brussel vanaf de open circulatie en het gemeenschappelijk dakterras

D NOTA ONTWERPBENADERING SITE C

D.1 Planbespreking

Het voorgestelde bouwvolume is eerder een antwoord op de site en de geldende stedenbouwkundige randvoorwaarden dan een strikte vertaling van het bouwprogramma. Ons inziens is het beter hier meer woningen te voorzien dan de vooropgestelde 2000m² (waarvan 1350m² ruilwoningen). Het voorgestelde volume veroorzaakt zeker geen overdreven densiteit op deze plek. De specifieke dakvorm is een antwoord op de geldende bouwvoorschriften: de opgegeven kroonlijsthoogte nemen we op de korte zijde van het bouwvolume en het dak evolueert in de lengterichting van het volume. Hierdoor krijgt de hoek de nodige hoogte en présence.

Het gebouw leest als één samenhangend woongebouw maar toont toch een variatie aan typologieën.

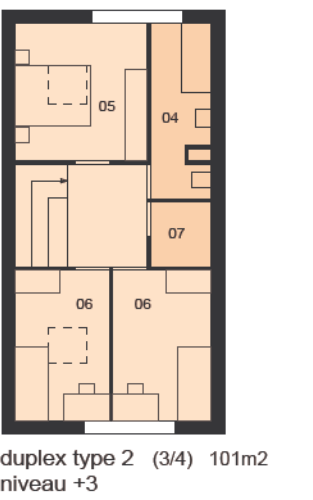
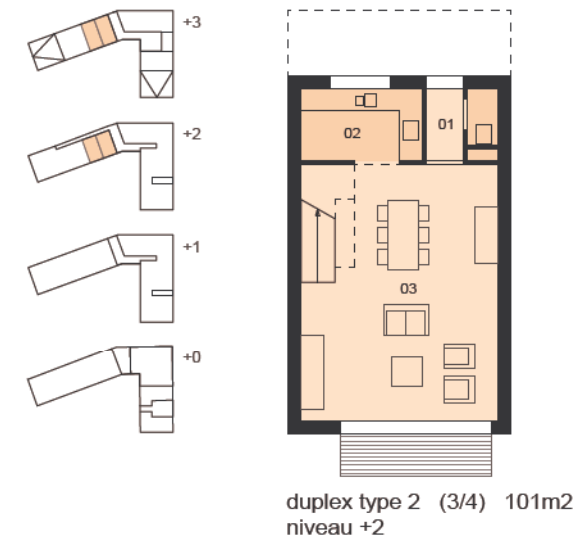
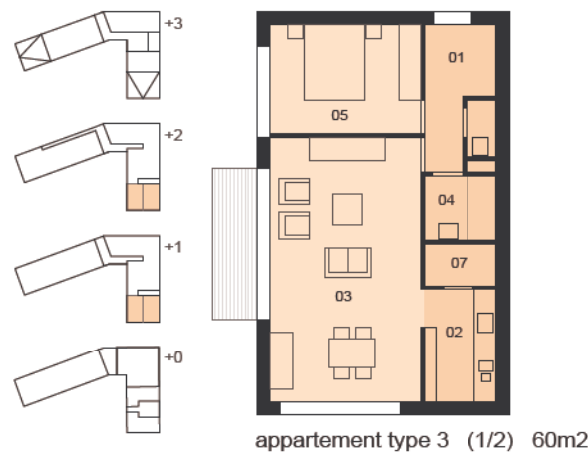
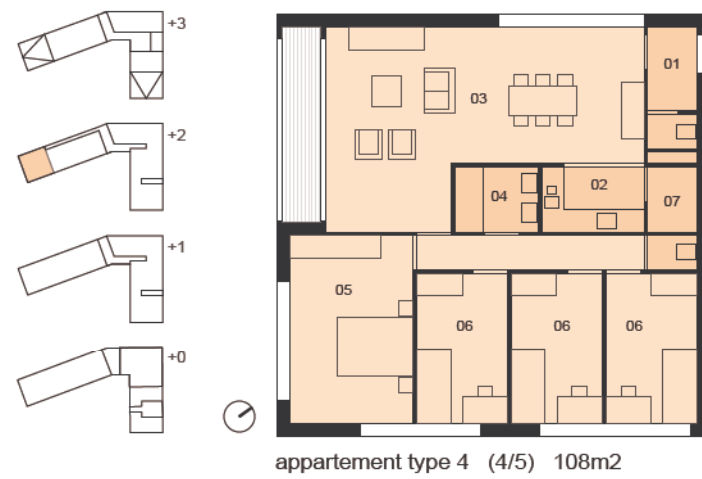
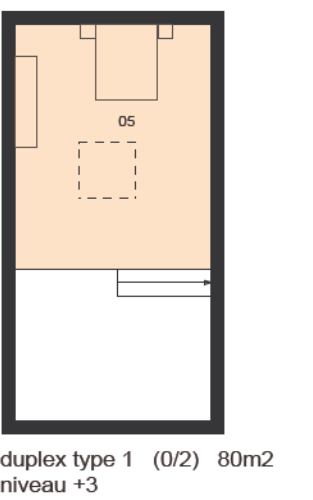
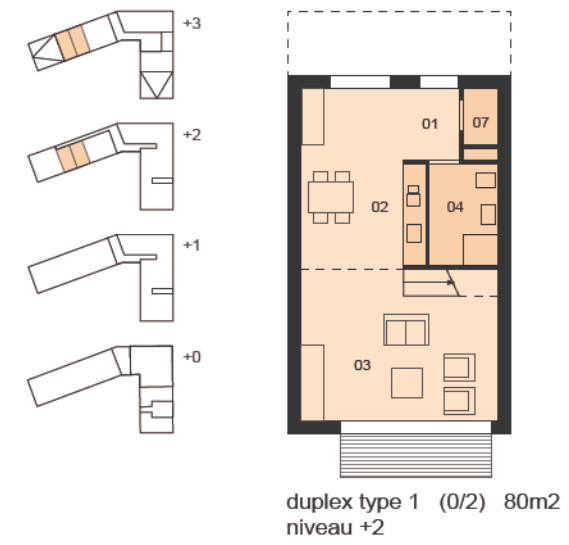
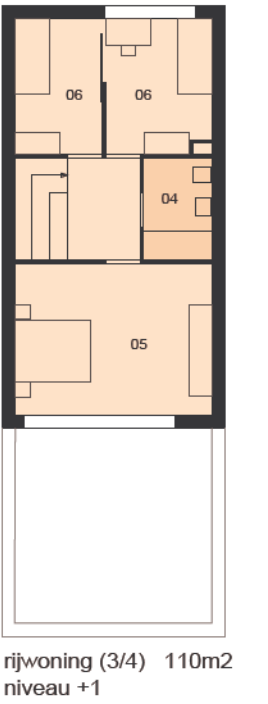
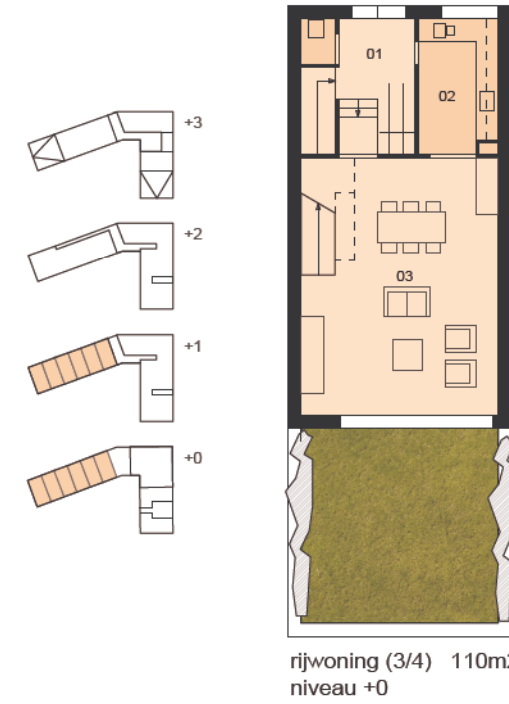
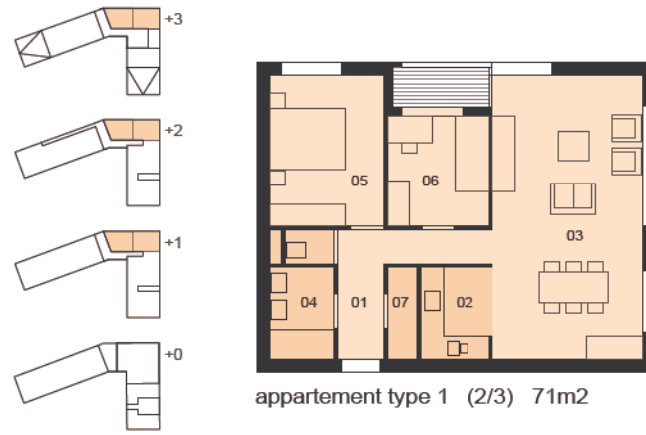
Zo zijn er in het zuidwestelijk bouwdeel 6 rijwoningen met 3 kamers, 2 duplexappartementen met 3 kamers, 2 studio's met mezzanine en 1 4-kamerappartement. In het zuidoostelijk bouwdeel en op de hoek zijn er 1- en 2-kamerappartementen ondergebracht. De schikking van de woningen maakt optimaal gebruik van de ruimte onder de dakhelling.

Iedere woning heeft minstens 2 gevels, en zodoende minstens 2 oriëntaties, én een private buitenruimte. Het mooie uitzicht wordt maximaal uitgespeeld.

Het zuidoostelijk bouwdeel heeft een eigen, compacte verticale circulatie, de woningen in de hoek en het zuidwestelijk bouwdeel worden ontsloten via een slingerende buitencirculatie. Via deze circulatie beleven de meeste bewoners 'en passant' het buitengewone uitzicht over Brussel. De buitenslinger wordt op de bovenste verdieping beëindigd met een ruim, gemeenschappelijk dakterras. Voor de integrale toegankelijkheid van de 27 woningen werden 2 liften voorzien. Beide kernen voor verticale circulatie lopen door tot het niveau van de parkeergarage. De rijwoningen hebben een eigen trapje naar een afgesloten kelder met autostaanplaats. Per andere woning is ook een kelder voorzien. De berging voor fietsen en kinderwagens sluit aan op de inkompartijen. De gemeenschappelijke tuin, in de oksel van de 2 bouwdeelen, is bereikbaar via de inkompartijen.

type		1-kamer	2-kamer	3-kamer	4-kamer
rijwoningen	+ 0 + 1			6	
duplexappartementen	+ 2 + 3	2		2	
appartementen	+ 0 + 1 + 2 + 3	2 2	2 4 4		1
totaal per type totaal		6	12	8	1
totaal parkeerplaatsen		27			





01 inkom | 02 keuken | 03 leefruimte | 04 badkamer |
05 ouderslaapkamer | 06 kinderslaapkamer | 07 berging



D. 2 Materiaalgebruik

Bij de materiaalkeuze zal de duurzaamheid een belangrijke rol spelen. De definitieve materiaalkeuze zal gebeuren in overleg met de bouwheer. Bij het ontwerp gaan we uit van:

- Gevelmetselwerk
- Houten buitenschrijnwerk met FSC-label of gemoffeld aluminium
- Pannendak
- Luifels in zichtbeton
- Borstweringen in smeedwerk
- Vloeren gemeenschappelijke delen in marmermozaïek

D. 3 Structuur

Funderingen

Uitgaande van het sonderingsverslag Verbeke 08-06-AWOL van 13 juni 2008, het geheld terrein en gegeven de opbouw van het gebouw (maximaal 4 bovengrondse bouwlagen en één ondergrondse bouwlaag) zal gebruikt gemaakt worden van een algemene funderingsplaat, eventueel met versterkt zones onder de muren/kolommen.

Brandweerstand

Het maximale hoogteverschil tussen het hoogste niveau en het evacuatie niveau is lager dan 25,0m maar groter dan 10,0m zodat het gebouw behoort tot de middelhoge gebouwen conform de basisnormen.

Dit impliceert dat brandweerstand van de structurele elementen R60 bedraagt voor de elementen gelegen boven evacuatie niveau en R120 voor de elementen gelegen onder evacuatie niveau. De daken hebben een brandweerstand R60.

Structuurbeschrijving

Het gebouw wordt gekenmerkt door 2 volumes die onder een hoek van +/- 80° ten opzichte van elkaar zijn ingeplant.

Als draaglijnen werd steeds geopteerd voor de kortste overspanning (beperking dikte vloerplaat) zodat de binnenmuren dwars op de gevels steeds fungeren als dragende wand.

Aangezien evenwel de footprint van de ondergronds bouwlaag breder is dan het gebouw en aangezien deze laag geconcipieerd is als een parking met centrale circulatieas moet onder alle dragende muren een opvanglijger voorzien worden in de afdek van de -1. Deze opvanglijgers dragen hun krachten af aan hetzij betonnen kolommen hetzij die delen van de dwarse wanden die alsnog kunnen doorgetrokken worden tot op funderingsniveau.

In het zuidoostelijk bouwblok worden reeds opvanglijgers voorzien boven het gelijkvloerse niveau en dit omwille van enerzijds de locatie van een commerciële ruimte aan de noordzijde en anderzijds omwille van de gewijzigde organisatie van de woningen op het gelijkvloerse niveau ten opzichte van de hogergelegen verdiepingen. De horizontale stabiliteit van de gebouwblokken wordt gerealiseerd voor het zuidwestelijk deel door de kopse gevel enerzijds en de traphall annex lift anderzijds. Voor het zuidoostelijk bouwblok wordt de horizontale stabiliteit verzekerd door de centraal gelegen liftkern enerzijds en door een portiekstructuur geïntegreerd in de kopse gevel aan de straatzijde anderzijds.

