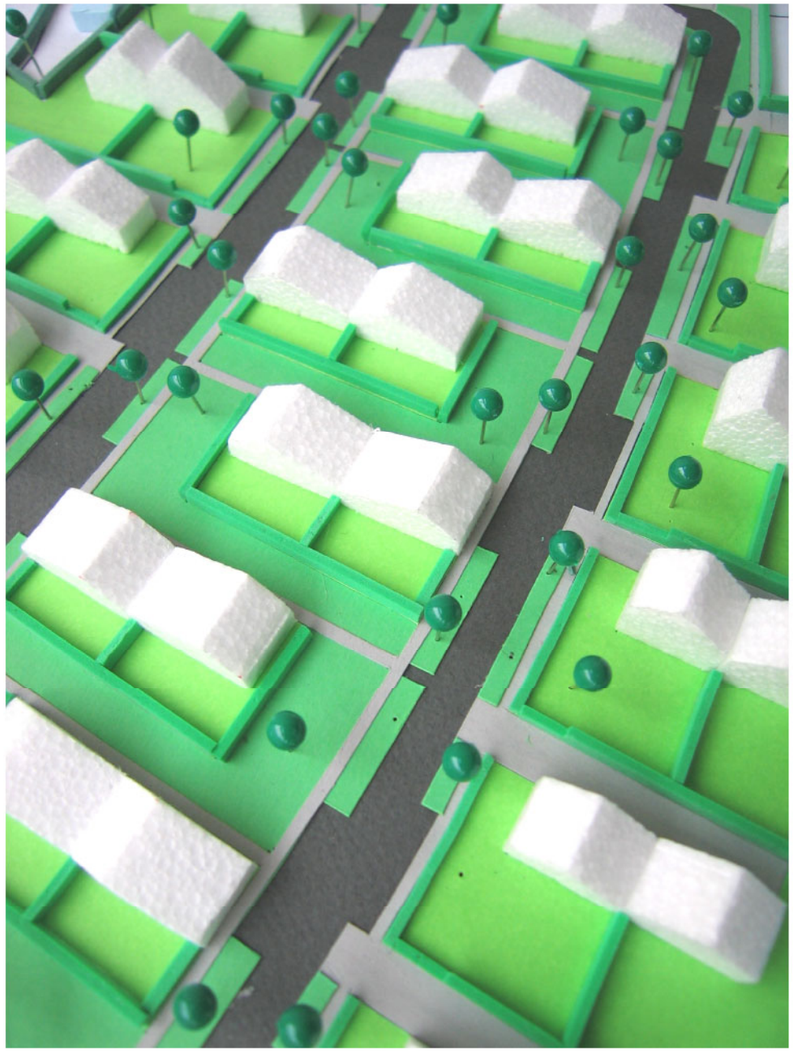


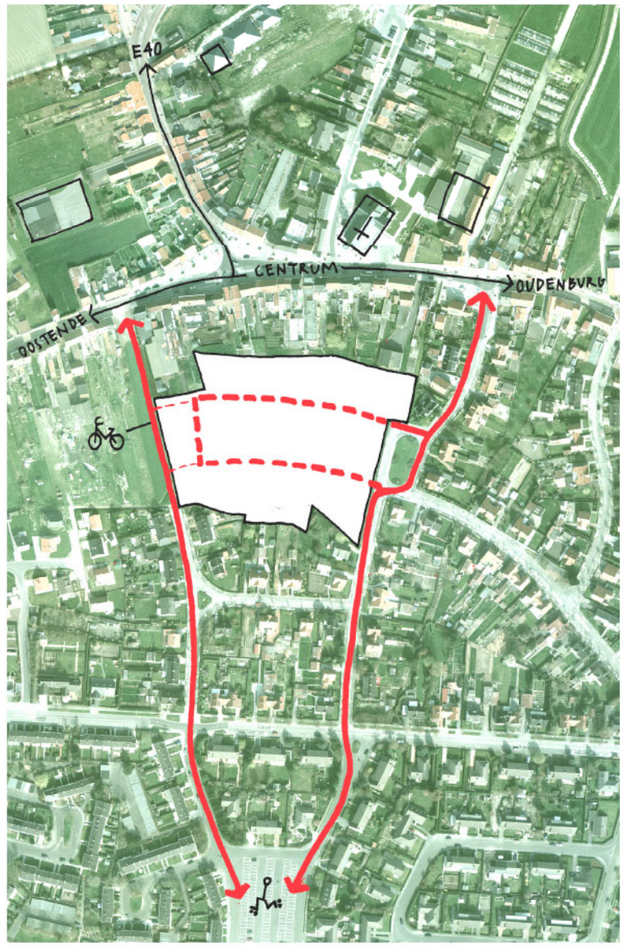
OPEN OPROEP 1102

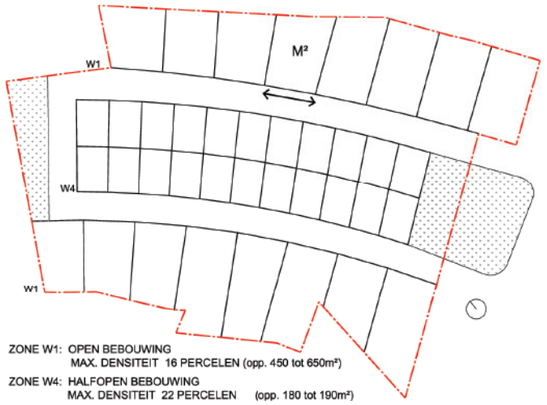
De volledige studieopdracht voor de bouw van een gedifferentieerd woonproject te Oostende -Zandvoorde

TEAM 00 1102 B

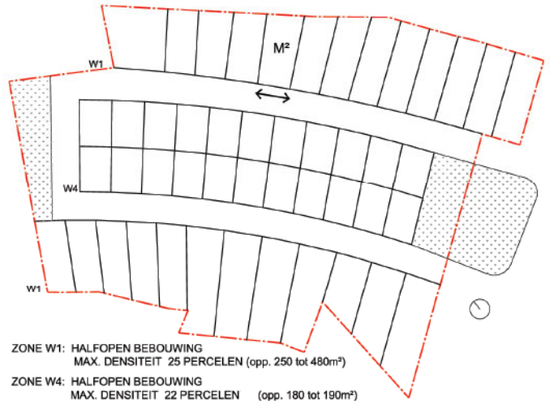
SITUERING

Gelegen tussen de twee hoofdassen van het structuurplan neemt de site een belangrijke plaats in het morfologische weefsel van Zandvoorde. De invulling van het terrein met het vooropgestelde programma betekent een belangrijke stap in de verdichting van het centrum.
Het opgelegde tracé van de openbare wegen op het terrein in lusvorm, de wens om een woonerf te creëren en de projectmatige benadering zullen er echter voor zorgen dat het project een eigen identiteit en herkenbaarheid zal regenereren.

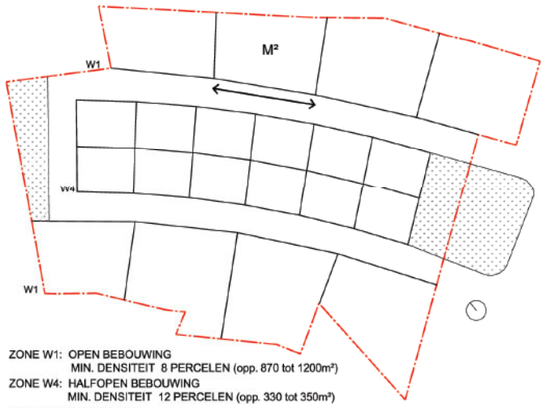




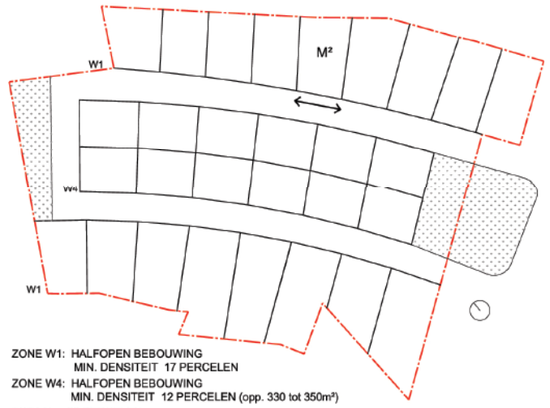
ZONE W1: OPEN BEBOUWING
MAX. DENSITEIT 16 PERCELEN (opp. 450 tot 650m²)
ZONE W4: HALFOPEN BEBOUWING
MAX. DENSITEIT 22 PERCELEN (opp. 180 tot 190m²)
TOTAAL : 38 PERCELEN



ZONE W1: HALFOPEN BEBOUWING
MAX. DENSITEIT 25 PERCELEN (opp. 250 tot 480m²)
ZONE W4: HALFOPEN BEBOUWING
MAX. DENSITEIT 22 PERCELEN (opp. 180 tot 190m²)
TOTAAL : 47 PERCELEN



ZONE W1: OPEN BEBOUWING
MIN. DENSITEIT 8 PERCELEN (opp. 870 tot 1200m²)
ZONE W4: HALFOPEN BEBOUWING
MIN. DENSITEIT 12 PERCELEN (opp. 330 tot 350m²)
TOTAAL : 20 PERCELEN

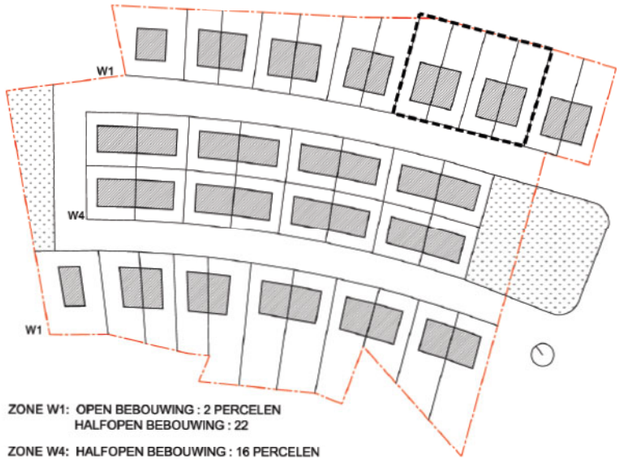


ZONE W1: HALFOPEN BEBOUWING
MIN. DENSITEIT 17 PERCELEN
ZONE W4: HALFOPEN BEBOUWING
MIN. DENSITEIT 12 PERCELEN (opp. 330 tot 350m²)
TOTAAL : 29 PERCELEN

ANALYSE BPA

Het dwingende karakter van het BPA en de uitdrukkelijke eis om hieraan te voldoen vereist een grondige analyse en interpretatie van de mogelijkheden.
Waar stedenbouwkundig normaal gezien gestart wordt me het onderzoek van de wijdere omgeving om dan over te stappen naar een kleinere schaal doen wij hier het omgekeerde.
Doel hiervan is de randvoorwaarden van het BPA te exploreren om zo tot een model te komen dat het BPA zo goed als mogelijk respecteert zonder te vervallen in de typische verkavelingstructuur.

In eerste instantie worden de diverse mogelijke perceelsindelingen onderzocht. De meest dense variante versus de minst dense om te resulteren in een tussenoplossing als werkmodel dat het beoogde aantal woningen respecteert. We stellen vast dat de perceelstructuur gedefinieerd wordt door de opgelegde maximale en minimale oppervlakte per perceel en de breedte van het perceel.

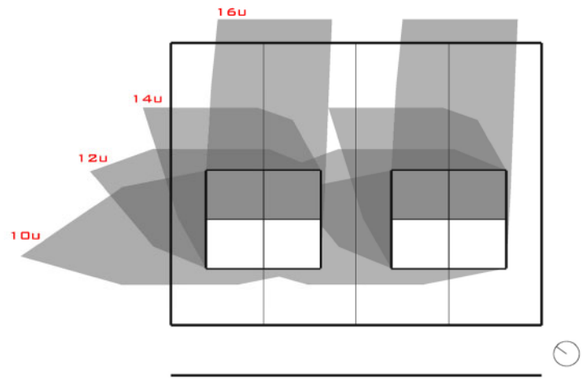


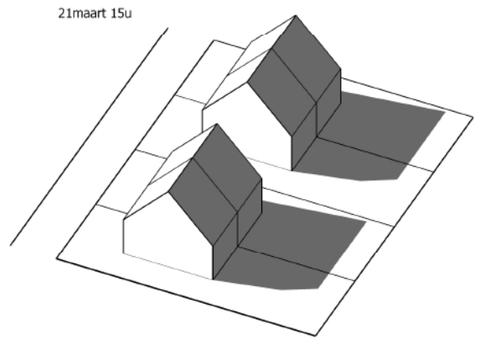
ZONE W1: OPEN BEBOUWING : 2 PERCELEN
HALFOPEN BEBOUWING : 22

ZONE W4: HALFOPEN BEBOUWING : 16 PERCELEN

TOTAAL : 40 PERCELEN

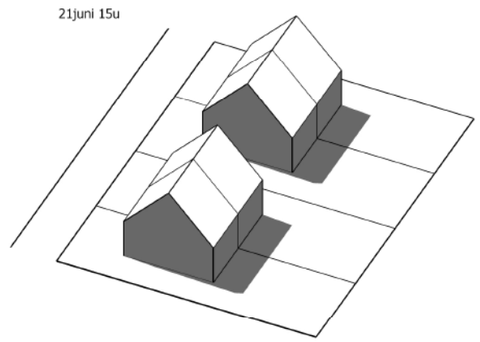
Door de beperkte tussenafstand tussen de gebouwde volumes werpt het bouwvolume vrij veel schaduw op het naburig perceel.

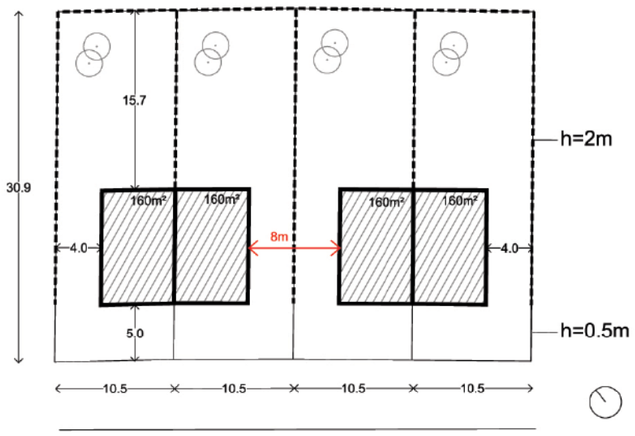




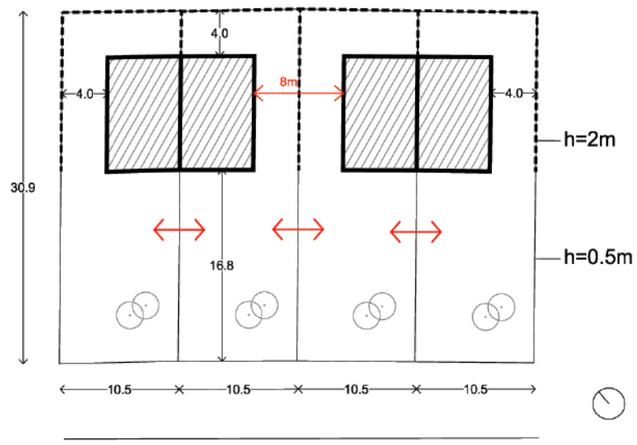
Het BPA maakt een duidelijk onderscheid tussen het centrale deel van het terrein (W4) met een vrijere reglementering en de perifere zones (W1) met een striktere reglementering.
Op schaal van twee percelen in zone W1, die het grootste deel van de site inpalmt, wordt de inplanting van een mogelijke halfopen en grondgebonden typewoning geanalyseerd.
We stellen vast dat men zich vooral toespitst op de breedte van het terrein zonder echt rekening te houden met de diepte van het perceel en oriëntatie van de woning en tuin. De percelen zijn diep en smal, de woningen staan vrij dicht op elkaar, de tuinstroken tussen de woningen hebben een eerder residuair karakter zonder belevingswaarde.

De percelen aan de zuidkant van de site zullen over een achtertuin op het zuidwesten beschikken, de percelen aan de andere kant van het terrein over een achtertuin op het noordoosten en een kleine voortuin op het zuidwesten.
Indien men deze woningen achteraan op het perceel zou positioneren ontstaat een grote smalle voortuin met weinig privacy als gevolg van de strikte reglementering op de afscheidingen tussen voortuinen. Bovendien is dit slechts mogelijk op een beperkt aantal percelen.

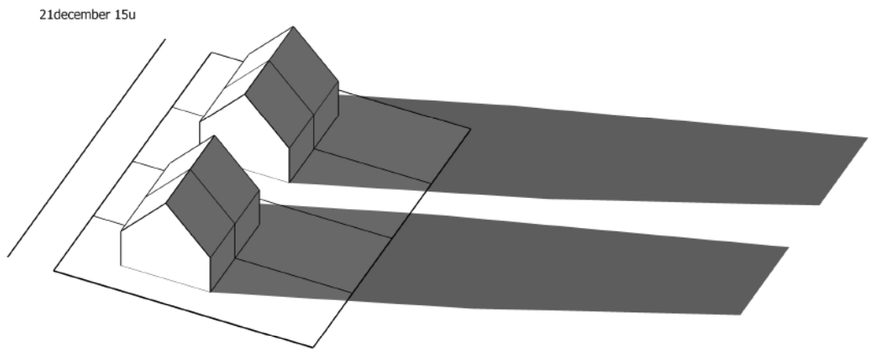




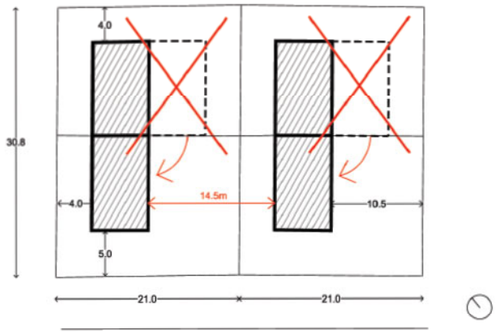
HALFOPEN BEBOUWING: TUIN AAN DE ACHTERKANT



HALFOPEN BEBOUWING: TUIN AAN DE VOORKANT

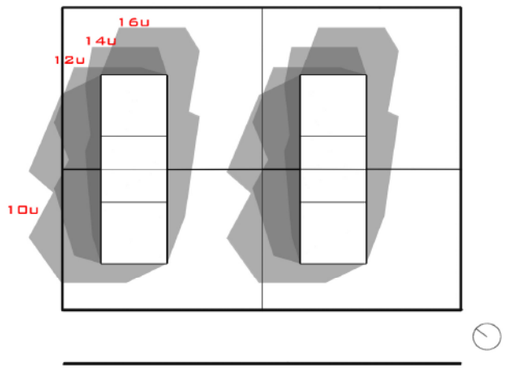


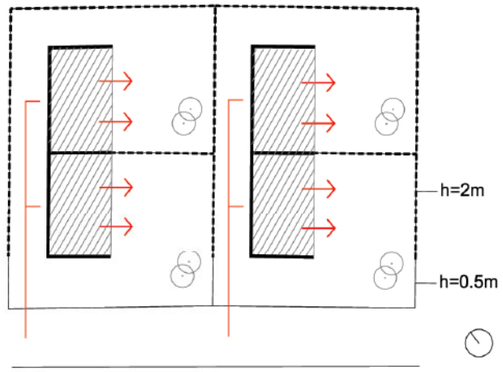
Deze ongelijkheid kan geneutraliseerd worden door de percelen en woningen niet naast elkaar maar achter elkaar te schakelen.



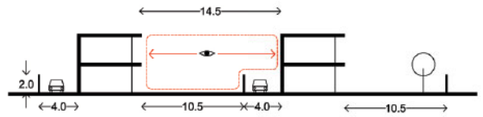
SCHAKELING WONINGEN ACHTER ELKAAR

Door het gebouwde volume langs één zijde van het perceel te plaatsen komt een kwalitatieve open ruimte vrij die de diepte van het perceel maximaal benut.
Rechtstreeks gevolg van deze inplanting is dat de schaduwwerking van het volume op het naburig perceel gereduceerd wordt.
De woningen worden langs één kant ontsloten via een gemeenschappelijke passage, een oplossing die in een stedelijke context voortdurend wordt toegepast.
Deze passage kan als gemeenschappelijk beschouwd of er kan een erfdienstbaarheid gecreëerd worden.
Hierdoor ontstaat een duidelijk gedefinieerde en goed georiënteerde privé-tuin. De afstand tussen de bouwvolumes kan zo opgetrokken worden zodat een veel opener massaplan en straatbeeld ontstaat.

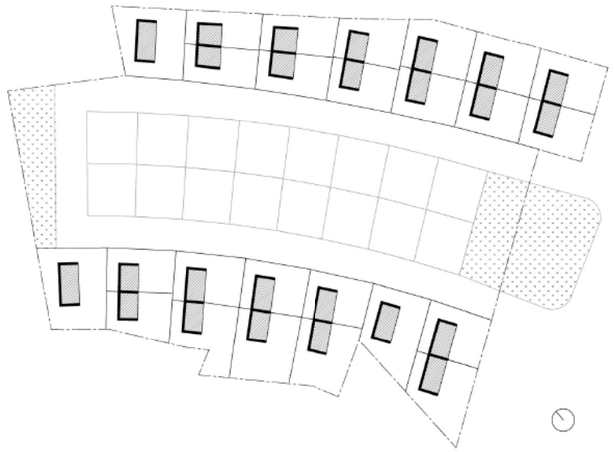




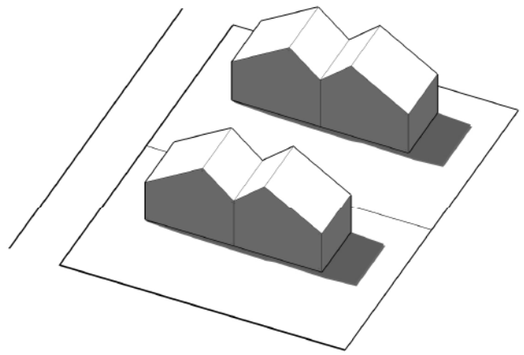
ONTSLUITING / OPENHEID NAAR DE TUIN



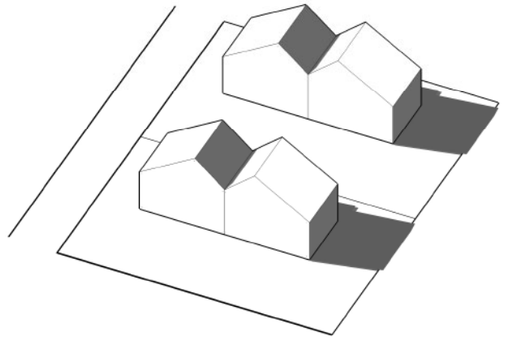
De langere en smallere volumes hebben dezelfde kwaliteiten over heel de zone W1. Door de zuidoost gevel te openen ontstaat een grote betrokkenheid met de tuin.
Een luifel verhinderd te grote zonnetoetreding in de zomer, in de winter wordt de woning opgewarmd door de diep binnenvallende zon.
De andere gevels blijven vrij gesloten zodat privacy gegarandeerd wordt.
Dit “langgerekt “ model draagt ook een éénvoudige en economische structurele opbouw in zich met een grote flexibiliteit.



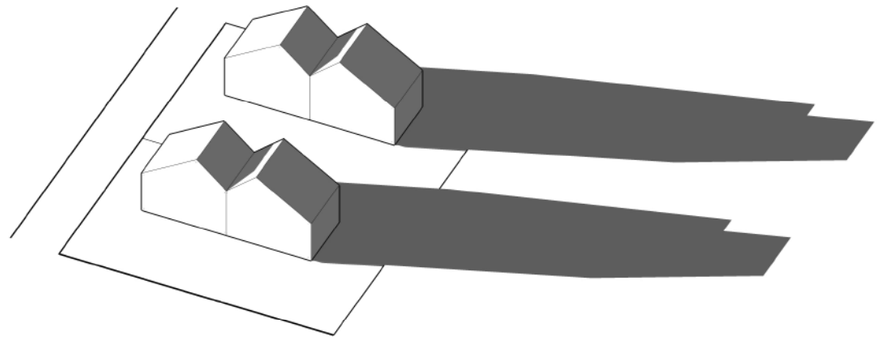
21juni 15u



21maart 15u

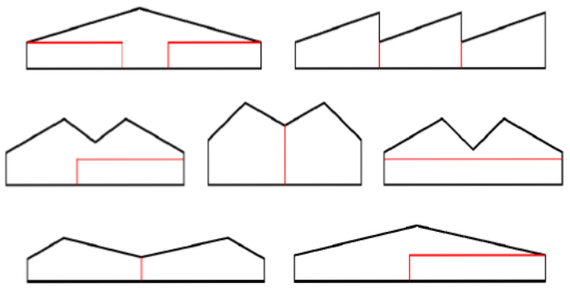


21december 15u

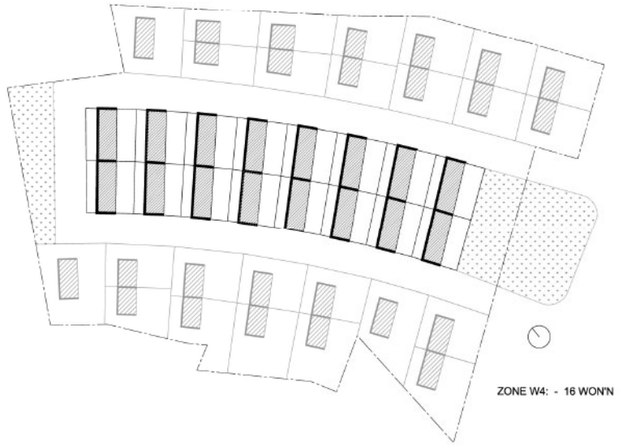


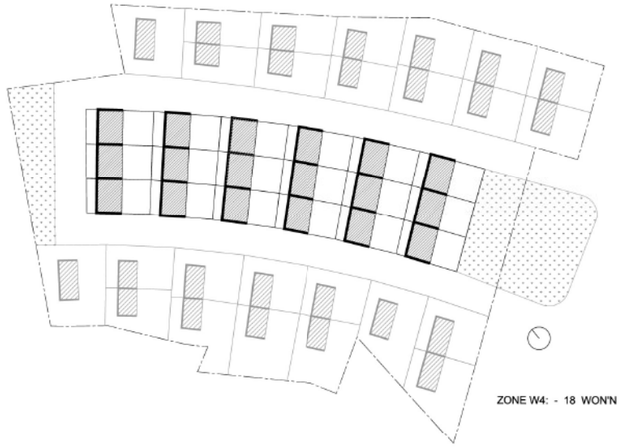
In deze fase wensen wij geen onderscheid te maken tussen verschillende types woningen(koop-huur/leeftijdscategorie bewoners/oppervlakte/aantal kamers), maar gaan uit van eisen die aan iedere woning gesteld zouden moeten worden.
De flexibiliteit van het voorgestelde model laat diverse mogelijke indelingen toe zonder aan het basisidee te raken.

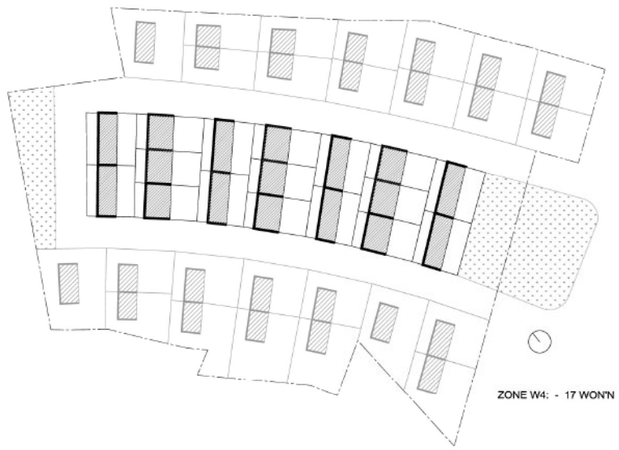
Uit de aangereikte documenten is eveneens duidelijk dat de term seniorenwoningen te vermijden is. Ouderen verhuizen te laat, meestal als ze er toe verplicht worden uit fysische of financiële overwegingen. De nadruk dient gelegd op een woontraject die het liefst zo vroeg mogelijk start. De woning dient daarom de verschillende fase te incorporeren. De opbouw en de flexibiliteit van onze woningen laat dit maximaal toe over het ganse terrein. Een koopwoning zal onvermijdelijk evolueren naar een ouderenwoning en omgekeerd. Men kan opteren voor kangoeroewoningen, … alle mogelijkheden blijven open.
Wij hebben bij onze benadering dan ook de voorrang gegeven aan het levensbestendig wonen over langere duur zodat dit toegepast kan worden op iedere woning ongeacht de zone.

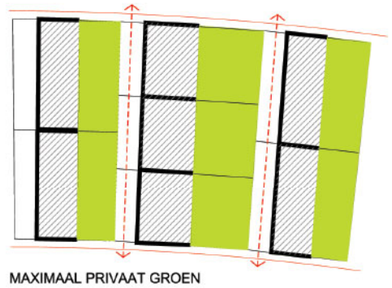


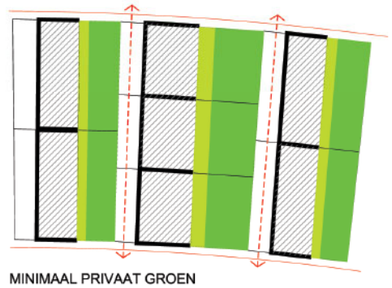
Beleidsmatige keuzes en prioriteiten kunnen in de loop van de ontwikkeling van het project wijzigen. Woningen kunnen na verloop van jaren op éénvoudige wijze aangepast worden aan de gewijzigde behoeften.
We passen dezelfde typologie toe op zone W4.
Door dat het BPA in zone W4 minder strak is kan de typewoning op verschillende manieren en met verschillende densiteiten ingeplant worden zonder aan kwaliteit in te boeten.
De verschillende varianten worden verder uitgediept in functie

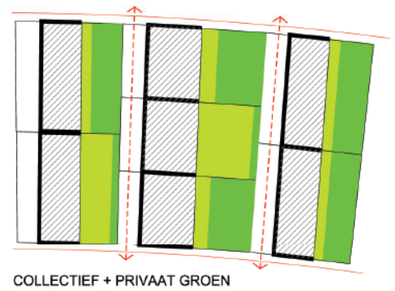












PRIVAAT GROEN
COLLECTIEF GROEN
DOORSTEEK

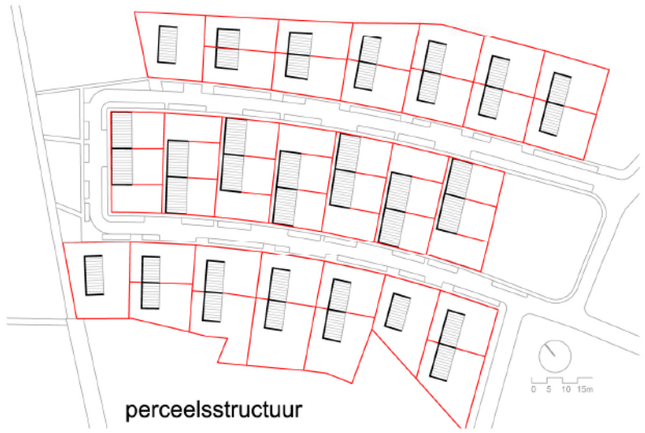
We beschouwen het aangeboden model tot hier als een werkinstrument. Het is een aanzet die vragen oproept waar de architect niet alleen in kan beslissen, maar waarbij een volledig bouwteam aan een project moet sleutelen.

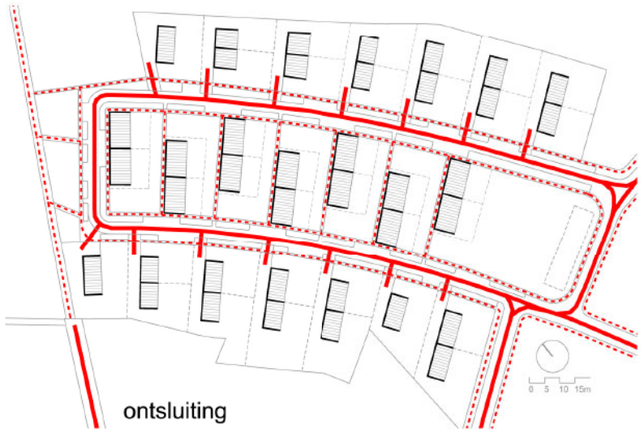
Dit model wordt als een lege doos opgeladen met het vooropgestelde programma.

W4 centrale gedeelte
Conform de wens van de bouwheer voorzien wij hier gelijkvloerse woningen. De woningen worden per twee gekoppeld. De geschrankte opstelling zorgt er voor dat om de andere woning een stuk publiek groen ontstaat die als ontmoetingsplek op microschaal kan dienen. De verwevenheid tussen privaat en publiek laat sociaal contact en sociale controle toe.
Iedere woning beschikt over een private tuin omgeven door gemeenschappelijk groen. Vanuit de woning is er rechtstreeks visueel contact met de straat. Aangezien het hier om huurwoningen gaat met een gemeenschappelijke eigenaar kan het statuut en de oppervlakte van de privé-tuin na verloop van tijd wijzigen, naargelang de wens en de mobiliteit van de huurder.

W1 perifere zones
Gezien het hier koopwoningen betreft wordt de open ruimte als uitsluitend privatief beschouwd. Naargelang de verschillende oppervlaktes van het perceel worden open of halfopen woningen met 2 tot 3 kamers gecreëerd.

Door de dakvorm per woning te laten variëren ontstaat een gedifferentieerd beeld. Doordat de tuinen hier volledig privatief zijn zal ook in de vegetatie differentiatie optreden. Op deze manier wordt het repetitieve karakter van het massaplan gebroken.
Op de kop van het terrein, in de gemeenschappelijke groenzone suggereren wij een gemeenschapspaviljoen. Het gebouwde volume sluit op deze wijze de groenzone af en creëert een intiemer karakter. In combinatie met de open ruimte kan dit een ontmoetingsplek op buurtniveau worden. Voor senioren spreekt men over een ontmoetingsplek binnen een straal van 500m. Het lokaal kan als een satelliet fungeren van het dienstencentrum Het kasteeltje. Verschillende denkpistes kunnen overwogen worden.


perceelsstructuur

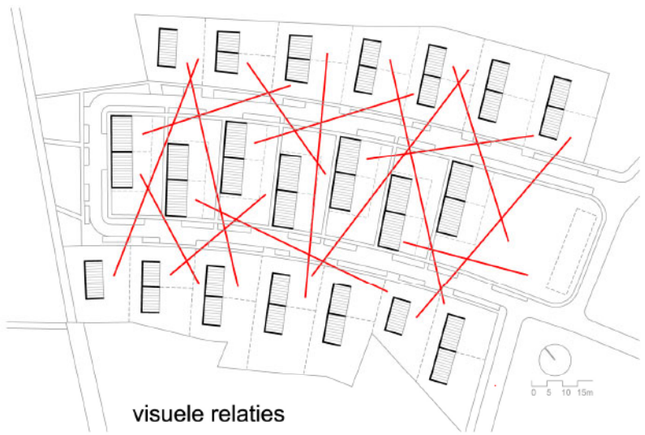

ontsluiting

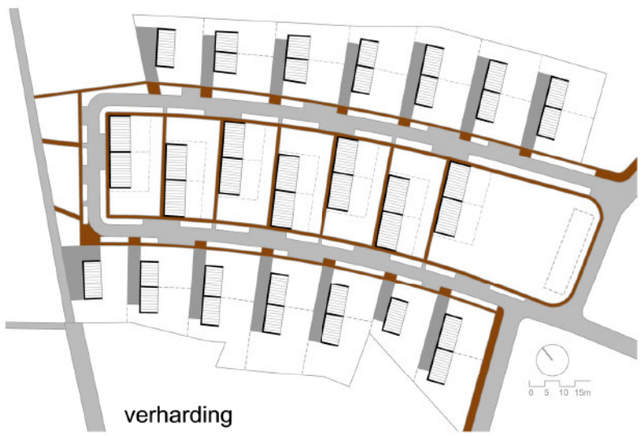
toegang woningen

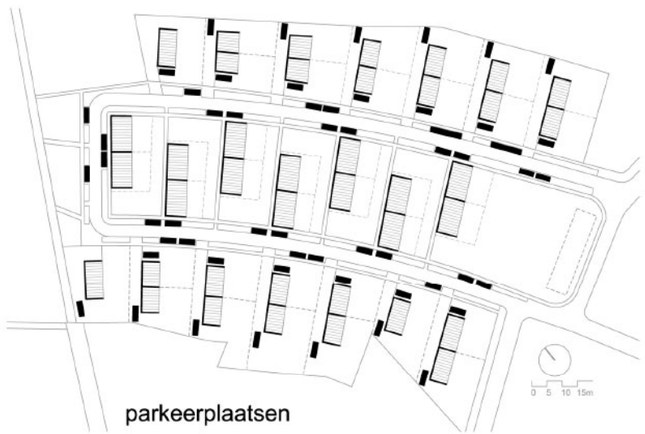
privatief groen

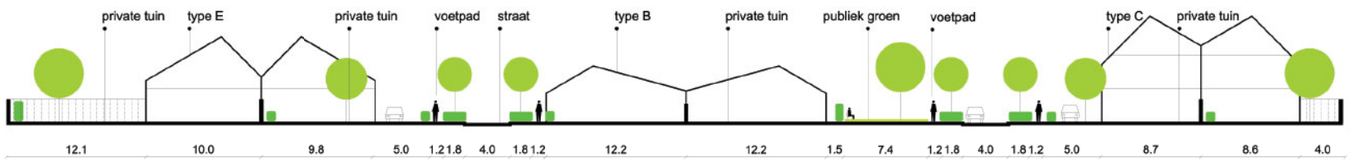
collectief groen

hoogstammige bomen

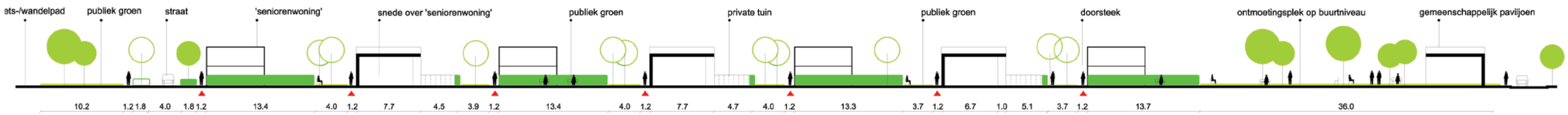

visuele relaties


verharding


parkeerplaatsen



DWARSE SNEDE OVER TERREIN (ZONE W1 EN W4)

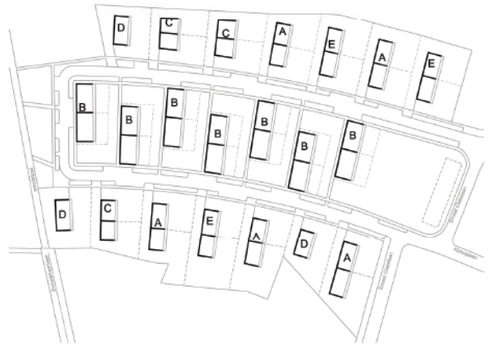


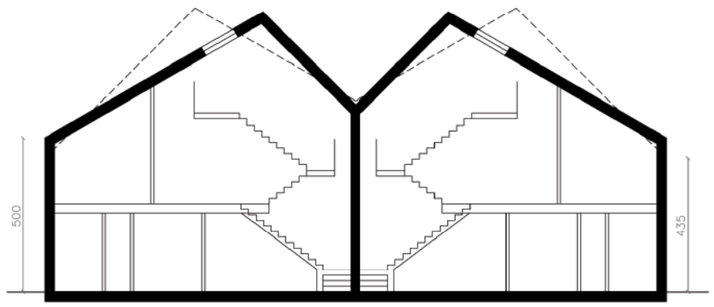
LANGSE SNEDE OVER ZONE W4

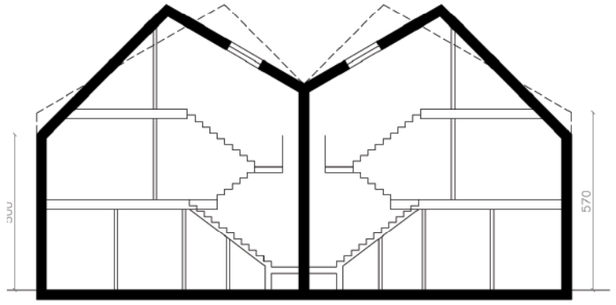
wandelpad
Zonnebloemlaan
Ernest Claeslaan
Ernest Claeslaan
Klimoplaan
hoogstammig groen
semi-verhard
privaat groen
publiek groen
0 2 4 6m

OPBOUW EN MATERIAALGEBRUIK

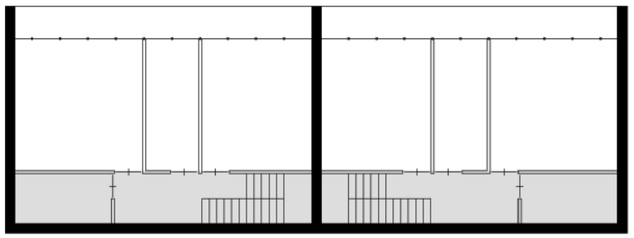
Door de vorm en de structuur van het volume met een kleine overspanning in de dwarse richting, kan op een economische wijze een flexibele opbouw gegarandeerd worden.
Door de eenvoudige opbouw kan een deel van het beschikbare budget gespendeerd worden aan de open gevel met skeletbouw. Wij gaan er van uit dat deze gevel voor minstens 2/3 beglaasd zal zijn, de drie resterende gevels kunnen hierdoor grotendeels gesloten zijn.
De open gevel op het zuidoosten beschikt per verdieping over een luifel zodat oververhitting in de zomer wordt tegengegaan. In de winter daarentegen kan de woning profiteren van de opwarming door de laag staande zon.
Wij gaan uit van een traditionele bouwwijze met een grote aandacht voor detaillering en duurzaamheid. De keuze van het materiaalgebruik zal hierdoor gedicteerd worden.

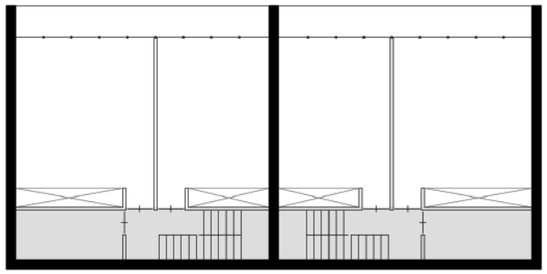




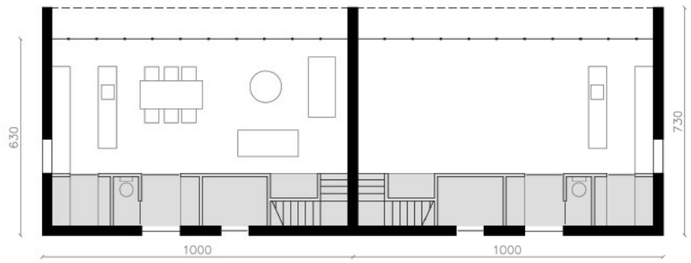


SNEDE

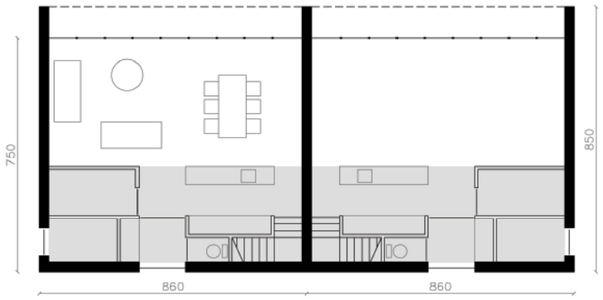




VERDIEPING 1



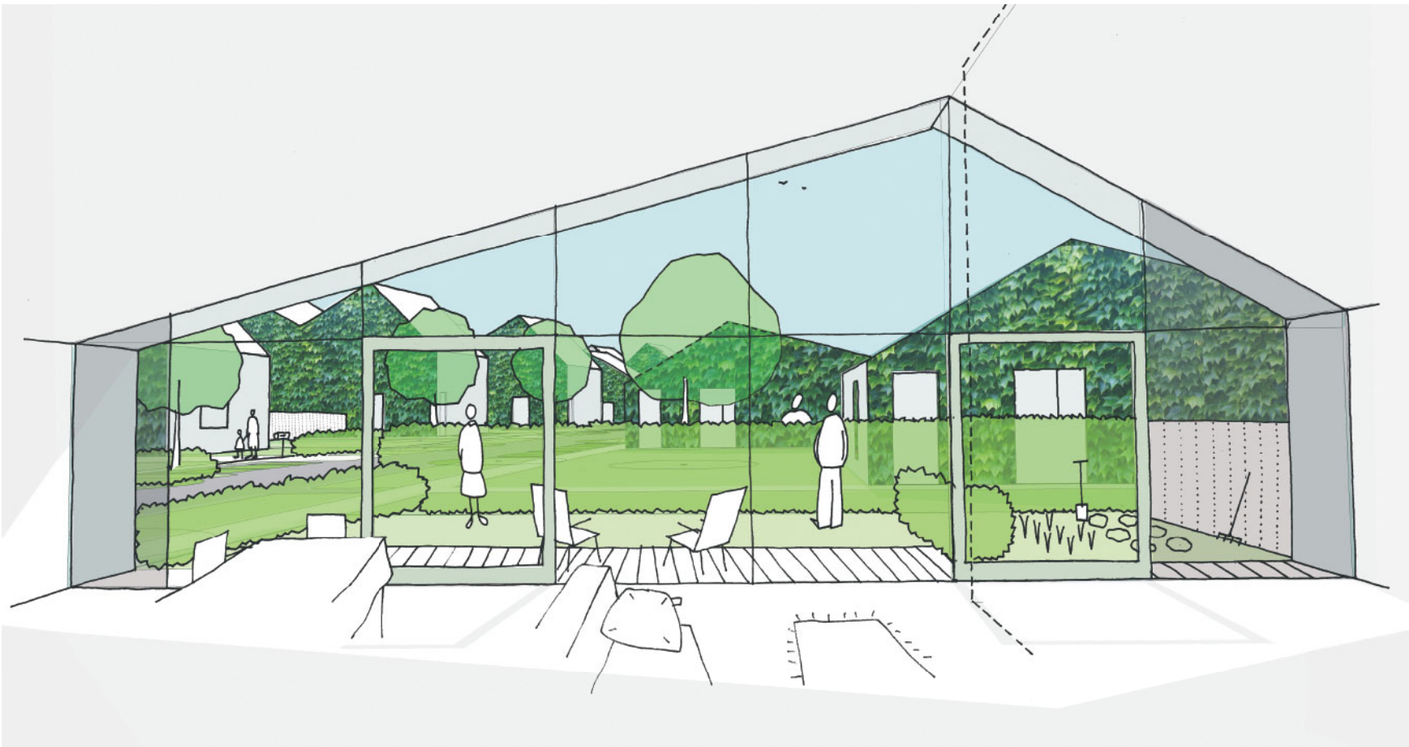
TYPE A - ZONE W1
3SLK - 140 m2

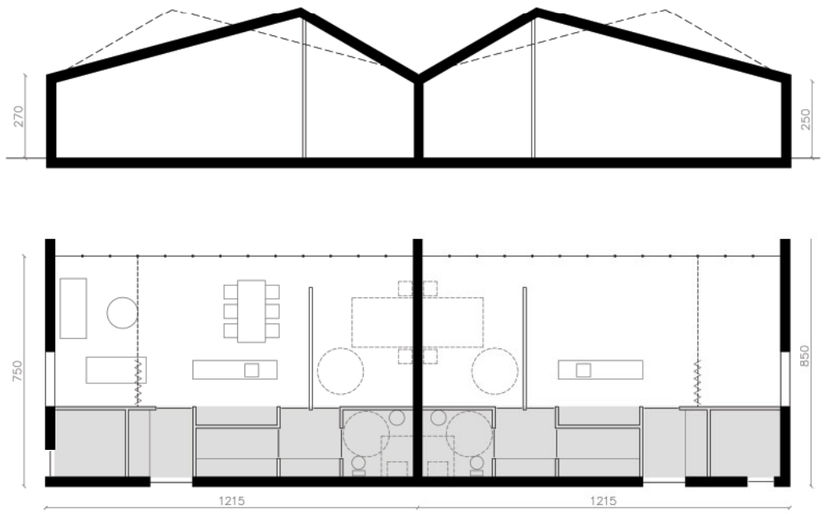


TYPE C - ZONE W1
3SLK - 135 m2

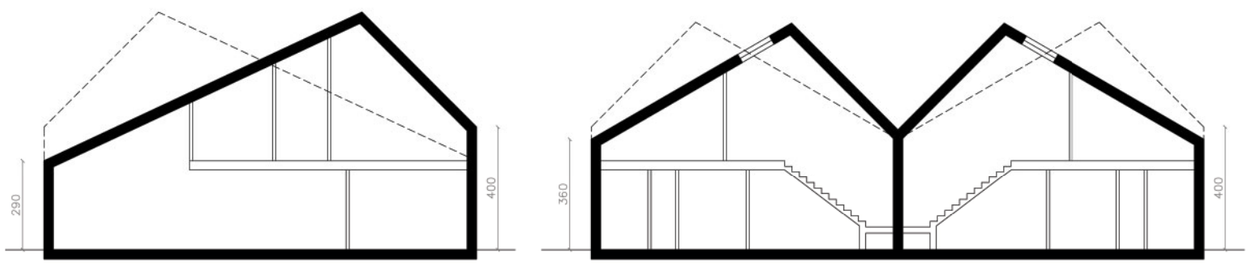
GELIJKVLOERS

0 1 2m

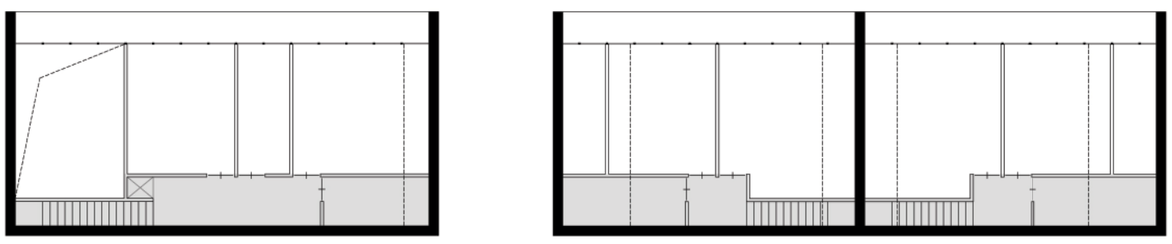




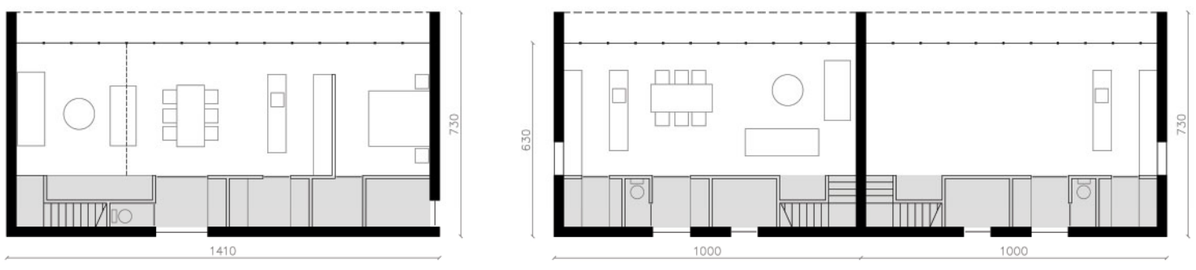
TYPE B - ZONE W4
1SLK - 85 m2



SNEDE



VERDIEPING 1

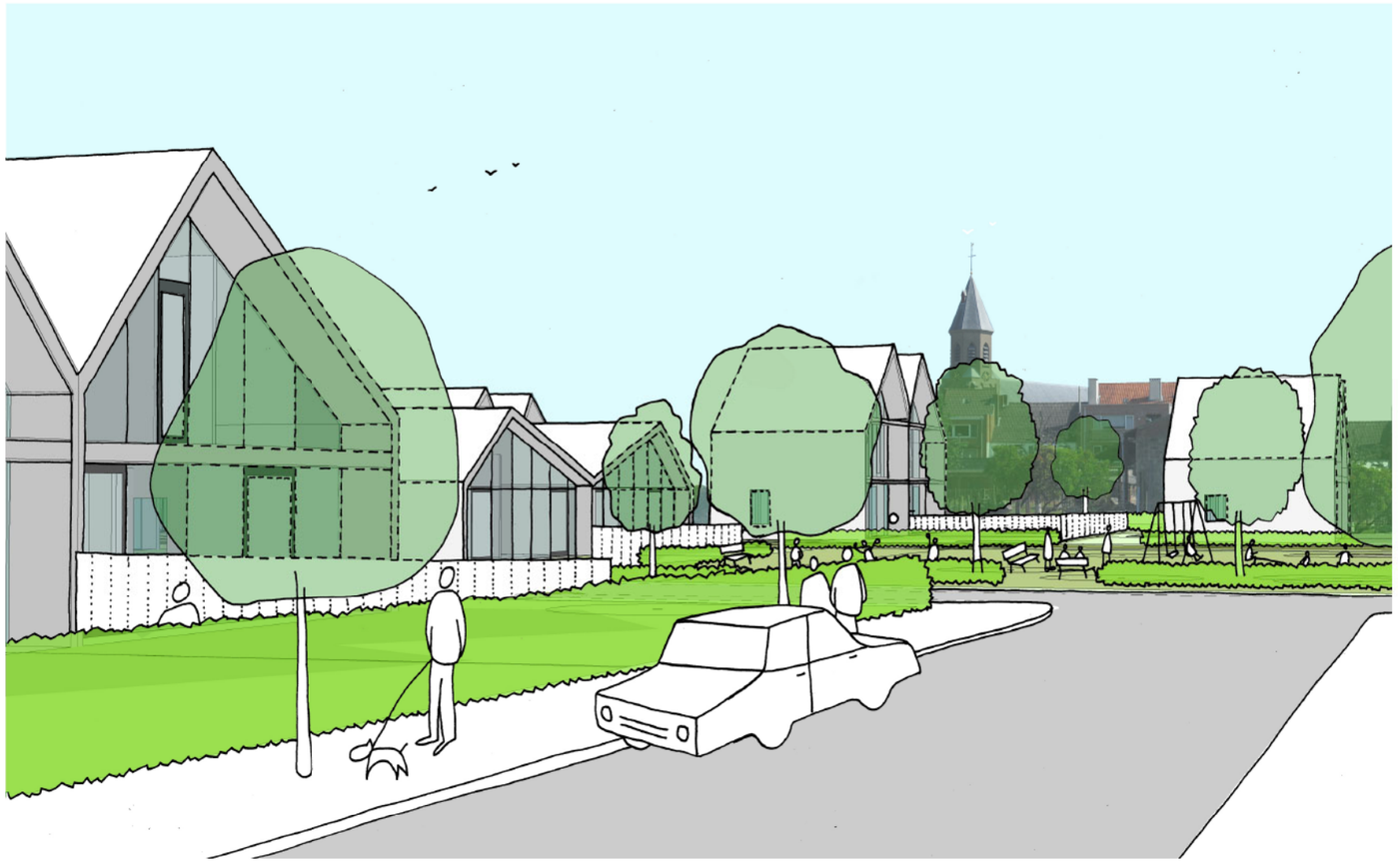
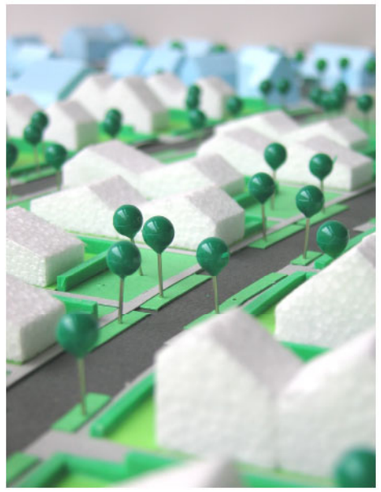
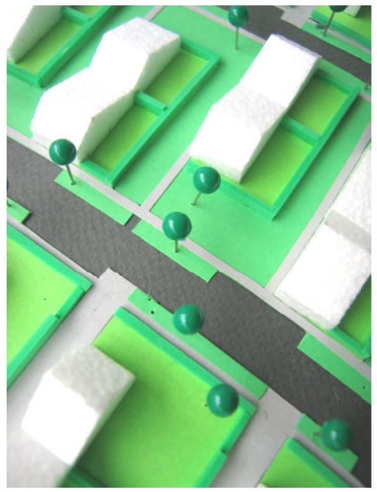
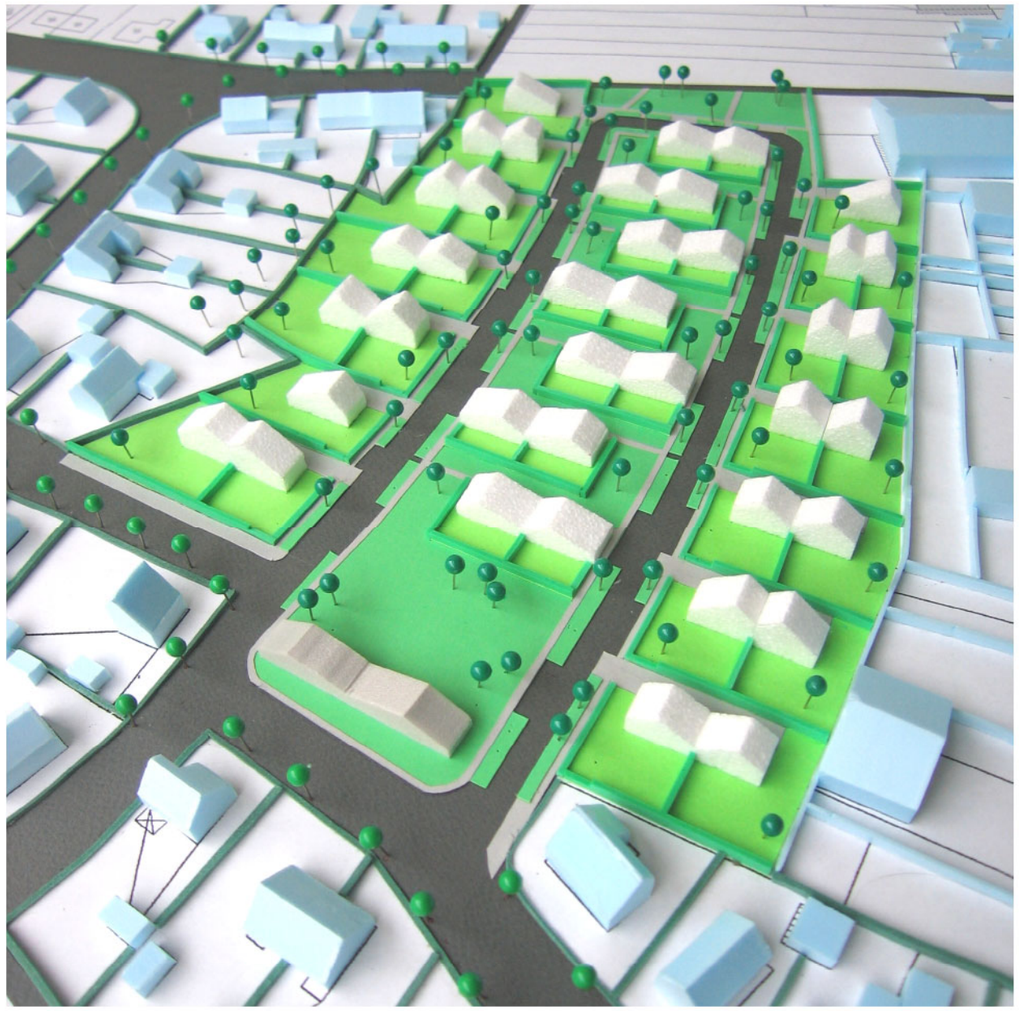
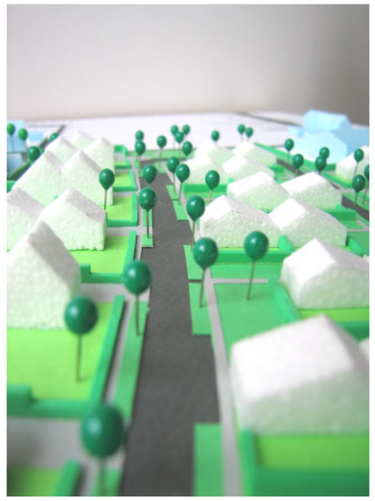


TYPE D - ZONE W1
3SLK - 135 m2

TYPE E - ZONE W1
2SLK - 100 m2

GELIJKVLOERS

0 1 2m

BUITENAANLEG

Hierbij een samenvatting van de principes.
- Tegenover individualiteit van de afzonderlijke volumetrische expressie van de woningen, staat een eenduidig bindend beeld van eenvoudig bodemsluitend groen.
Dat situeert zich in de groenstroken tussen voetpad en straat, in de strook die kan onderbroken worden voor parkeernissen.
- In die stroken worden éénzelfde bomen op een "random" manier geplaatst. t.t.z. niet lineair ritmisch, maar met een ogenschijnlijk willekeurige spreiding.
Die bomen hebben een ijle kroon, m.a.w. lichtdoorlatend, en ze zijn van eerste grootte orde, zodanig dat ze op termijn een ijl dak kunnen vormen boven de buurt.
- De voortuinstroken "moeten" ingevuld worden met louter groen. Dat kan gekozen worden door de bewoner en geeft daarbij een individuele expressie weer van die bewoner. De plaatselijke overheid kan stimulerend werken door informatief pro-actief op te treden.
Er kan een subsidiëringsysteem worden aangewend om mensen een boom te laten planten in hun tuin, zodanig dat er een over-all groen beeld "boven" de buurt hangt.
- De collectieve groenzones kunnen louter gras met bomen zijn, en enkele banken.
- Het pleintje dient een bebouwde "kop" te krijgen om zo een intiemere binnenruimte te krijgen die zich keert t.o.v. de bedienende straat. Dit maximaliseert de gebruikswaarde ervan. Petanque? Speelpleintje?
- Materialen van straat en voetpad zijn hetzelfde om zo een rustig éénduidig en duurzaam beeld te scheppen.