

000_
Open
Oproep

ONTWERP

Jo Degelin_Architecten

Zandstraat 149 - 9120 Haasdonk

T +32 (0)3 755 04 24

F +32 (0)3 775 20 36

E jo.degelin@skynet.be

PROJECT

C.V. ZONNIGE KEMPEN & AFD. GESUBSIDIEERDE INFRASTRUCTUUR
BOOISCHOT - PIJPELHEIDE, K. FRANKLAAN F 5 - F 6
OPEN OPROEP 2003 - 2004

MEDEWERKER

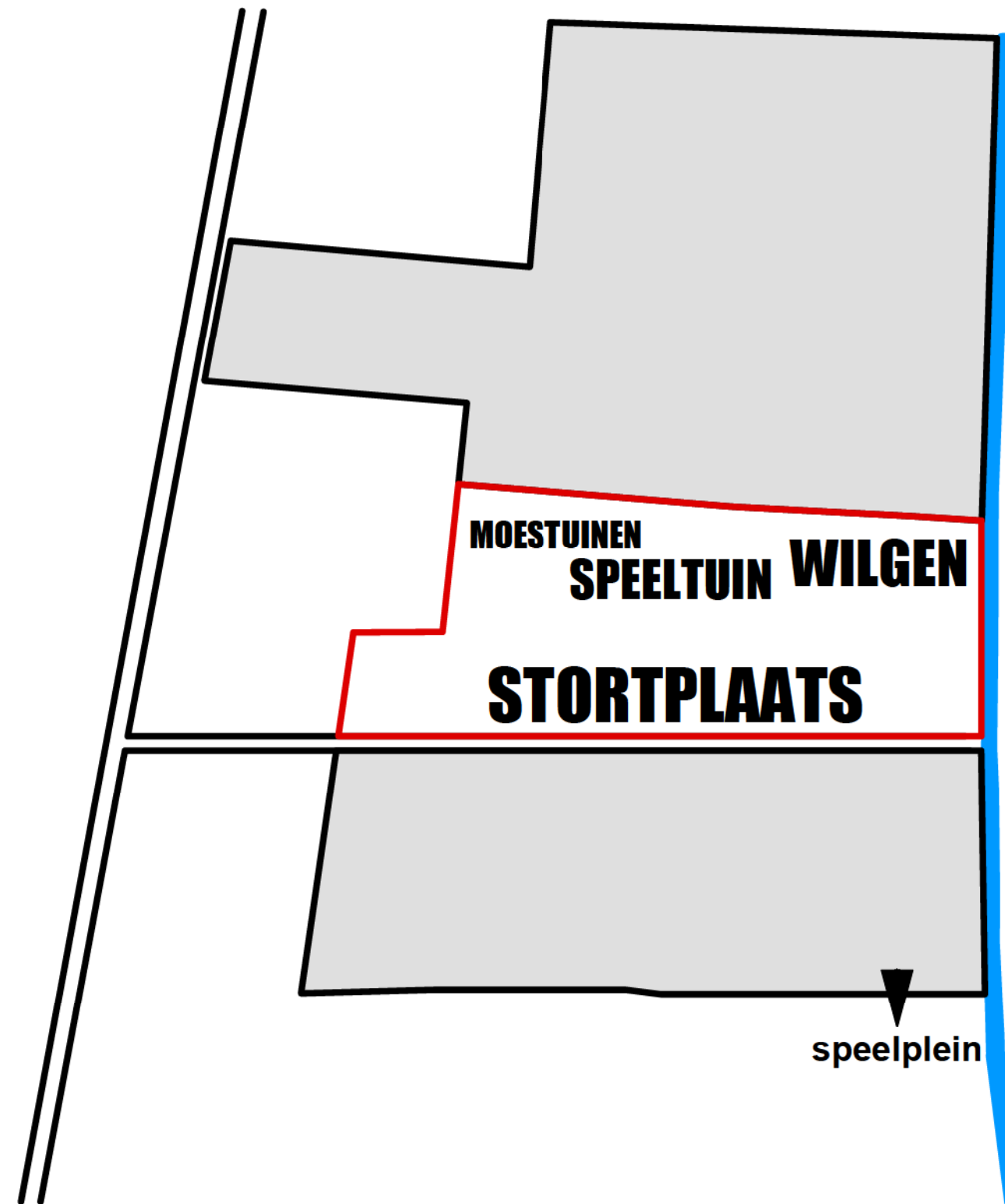
Bram Vangampelaere

WEGENIS- & OMGEVINGSWERKEN

Ingenieursbureau France i.s.m. Joris Van Gool

30 maart 2004

001_ Context



Het terrein ligt als een **restruimte** tussen de oude en nieuwe wijk in :

Aan de zijde van de oude wijk wordt het ingenomen door een **voetbalveld** en enkele **moestuinen**,
aan de zijde van de nieuwe wijk is het door enkele aannemers als **stortplaats** van uitgegraven grond gebruikt.
Verder is het terrein grotendeels spontaan begroeid met **wilgen**.
Het heeft een van nature **natte ondergrond**, is laag gelegen en is aan de korte zijde afgeboord met een gracht.

Het terrein krijgt nu opnieuw extra aandacht.



stortplaats



moestuinen

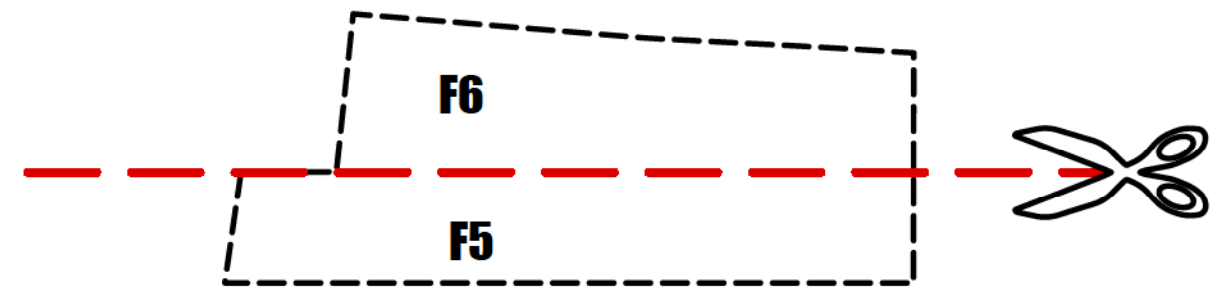


voetbalveld



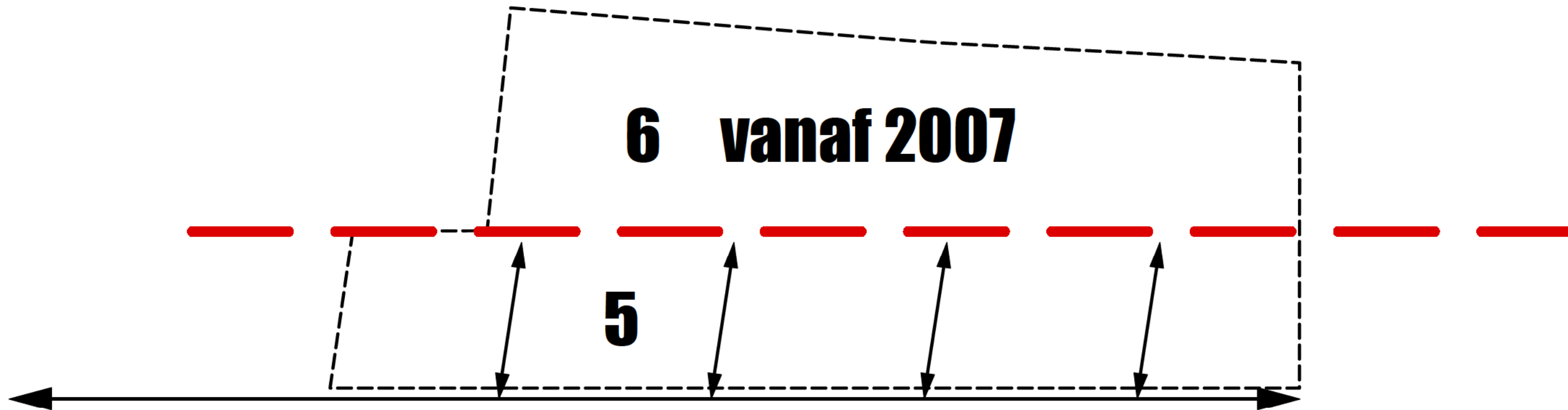
wilgen

002_ Morfologie van de logica



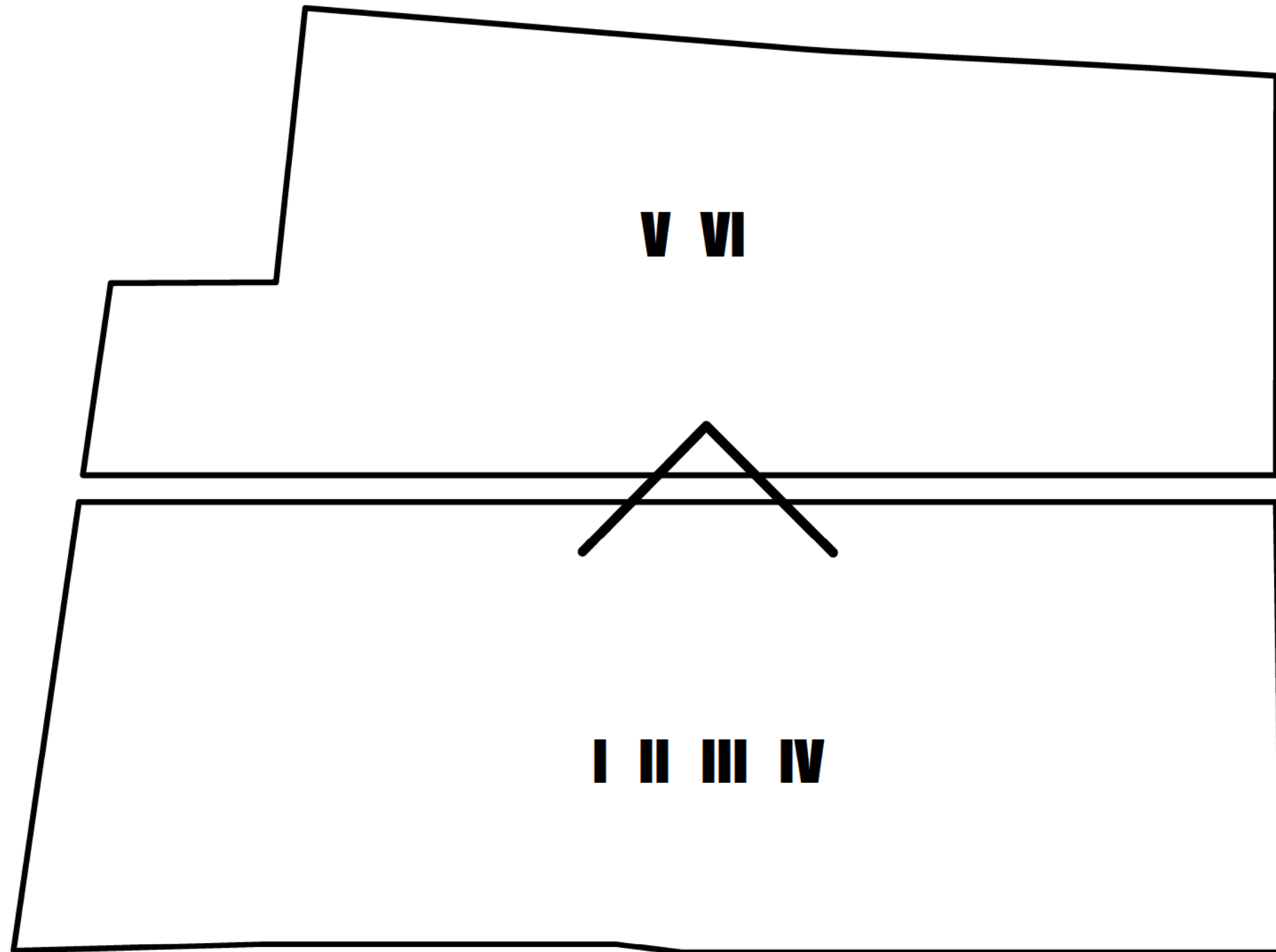
Het bestaande **verkavelingspatroon** van de oude wijk, die in de eerste vier fasen van de nieuwe wijk is overgenomen, kan niet worden doorgetrokken in fase 5 & 6.
De fasering, die het terrein in twee ondiepe, lange stroken knipt, hypothekeert deze stedenbouwkundige mogelijkheid.

003_ Fasering



De helft van het terrein, gelegen evenwijdig aan de bestaande insteekweg van de nieuwe wijk, mag in eerste fase bebouwd worden.
De **ontsluiting** voor nieuwe woningen dient bijna verplicht langs diezelfde insteekweg te gebeuren.
Het achterliggende woonuitbreidingsgebied wordt pas vanaf 2007 ontsloten.
De gemeente wil **geen bijkomende infrastructuur** voor die datum.

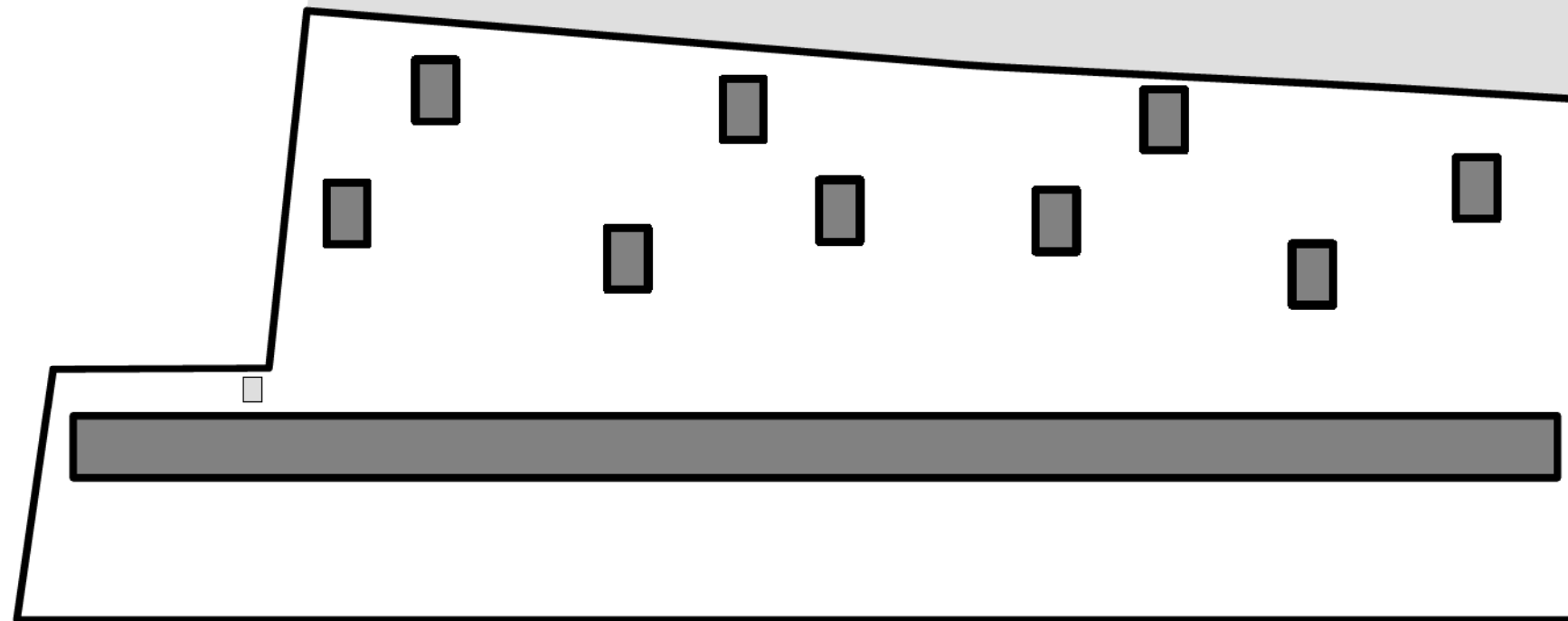
004_ Densiteit



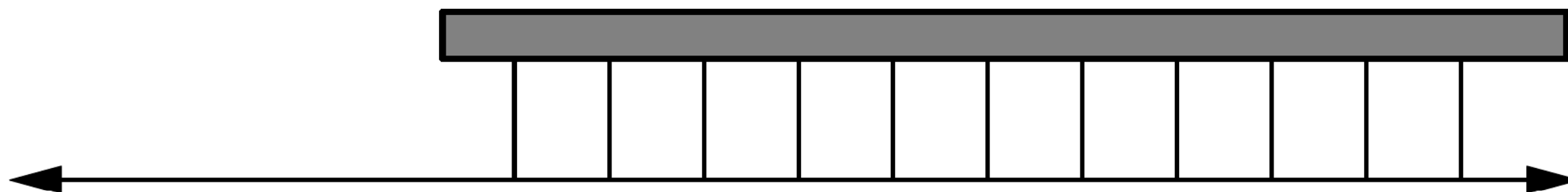
De oppervlakte van fase 5 & 6 [16000 m²] is beduidend kleiner dan die van fase 1, 2, 3 & 4 [21400 m²].
Toch wordt er hetzelfde aantal woningen gevraagd [65].

Dit impliceert een **groter aantal woonegelegenheden** / m².

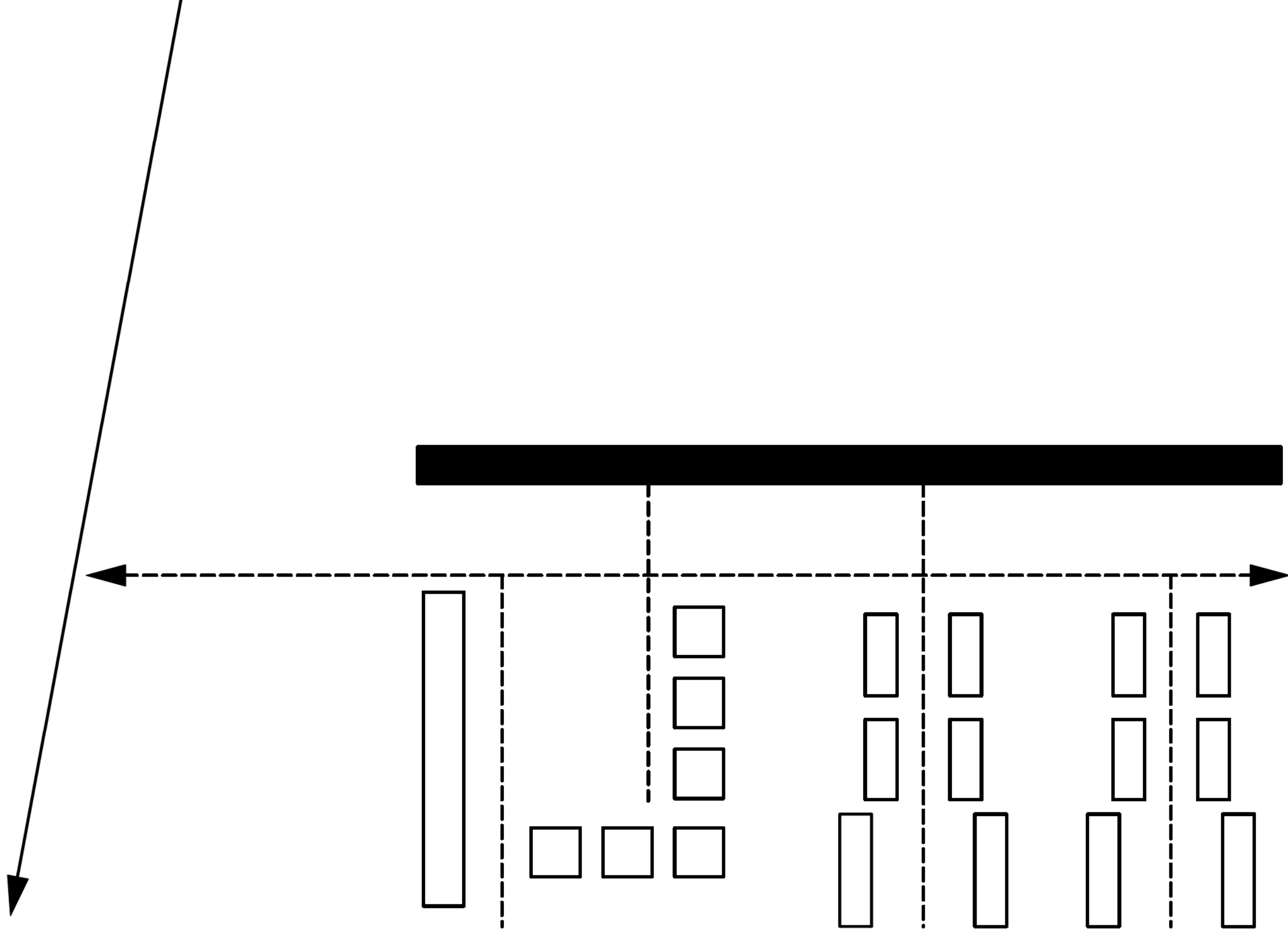
005_
Eerste schets



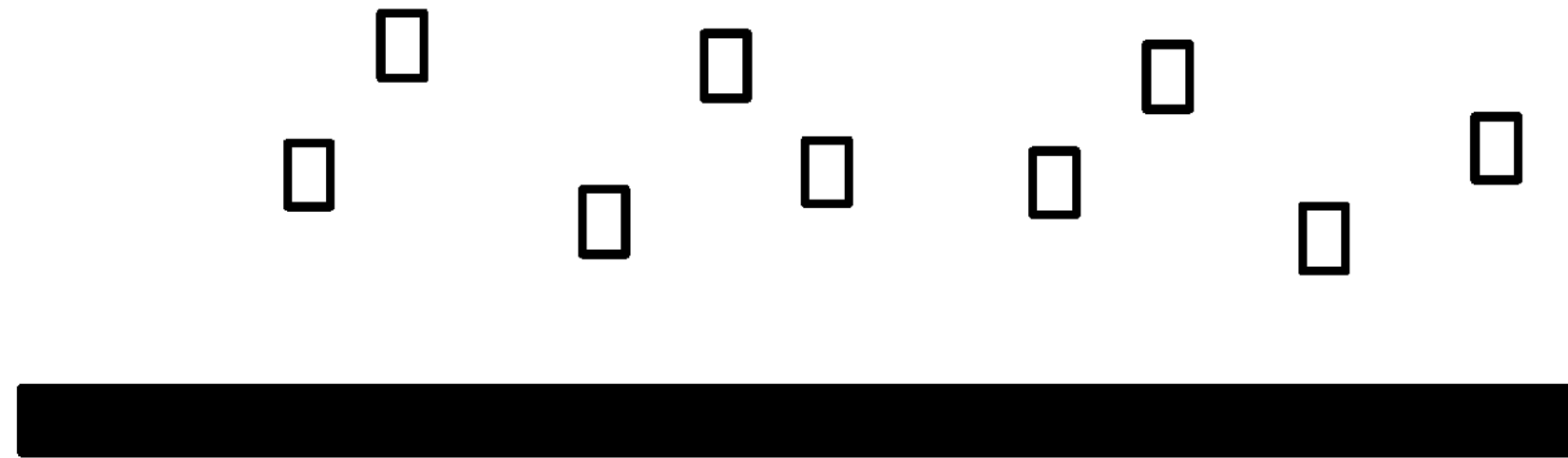
De door ons aanvankelijk als **negatief** ervaren fasering / opspitsing, wordt in ons ontwerp **benut** om beide wijken [oud & nieuw] afzonderlijk **af te boorden** en nieuw leven in te blazen.



Rekening houdend met het **langgerekte** terrein en de aanwezige **infrastructuur** worden zoveel mogelijk wooneenheden opgenomen in het evenwijdig aan de insteekweg gelegen bouwlint.
Op die manier wordt de bestaande infrastructuur door een **zo groot mogelijk aantal** bewoners gebruikt.



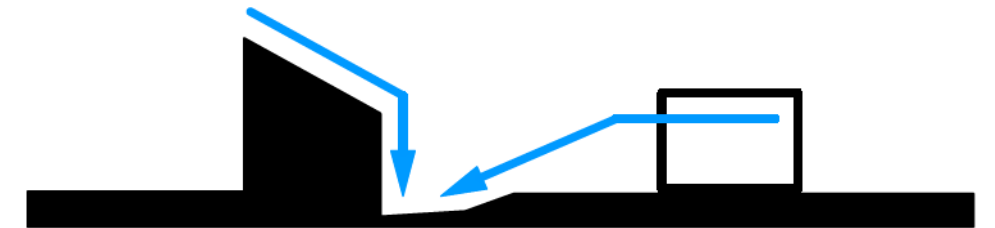
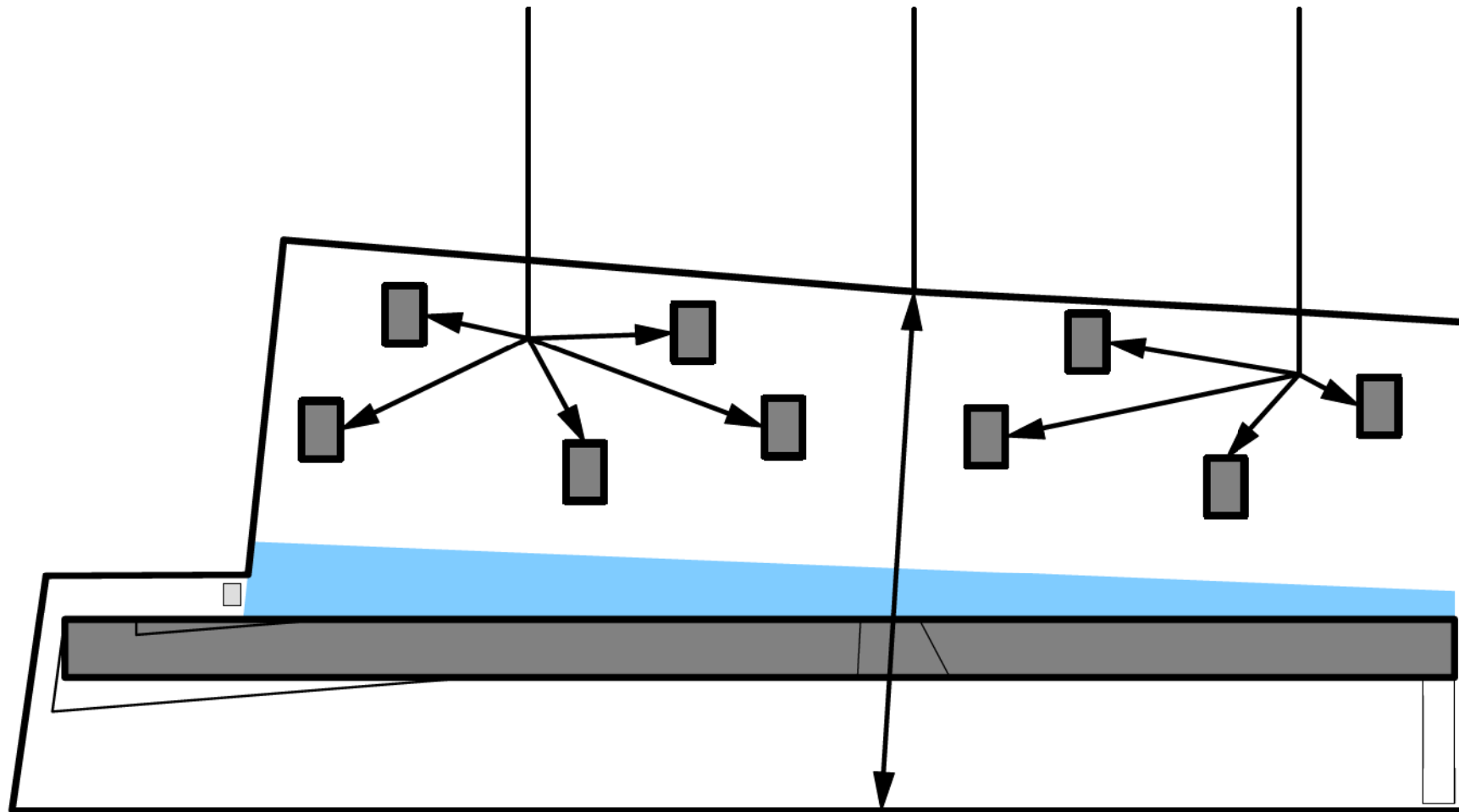
Het langgerekte bouwvolume **vervolledigt** de nieuwe wijk, en geeft de verzameling, rug aan rug, geplaatste bouwstroken van fase 1-4, die niet echt met de plek verankerd lijken te zijn, de nodige **binding** en **begeleiding**.



Aangezien de **woondensiteit** van fase 5 bewust werd verhoogd. [**Zoveel mogelijk wooneenheden aan bestaande infrastructuur**].
Daalt automatisch de woondensiteit van fase 6. Daardoor kan deze gevrijwaard blijven van extra infrastructuur,
en kan het natuurlijke karakter van de plek bewaard en zelfs versterkt worden.

In fase 6 komt er binnen het waterrijke natuurlandschap een vrije opstelling van woningen in een lichte constructie.
Ze hebben een kleine foot-print en sluiten qua schaal en volume aan bij de woningen in de oude wijk, waarlangs ze ook ontsloten worden.

006_ Samenlevingscontract



Het ontwerp wordt gekenmerkt door twee totaal verschillende **sferen** :

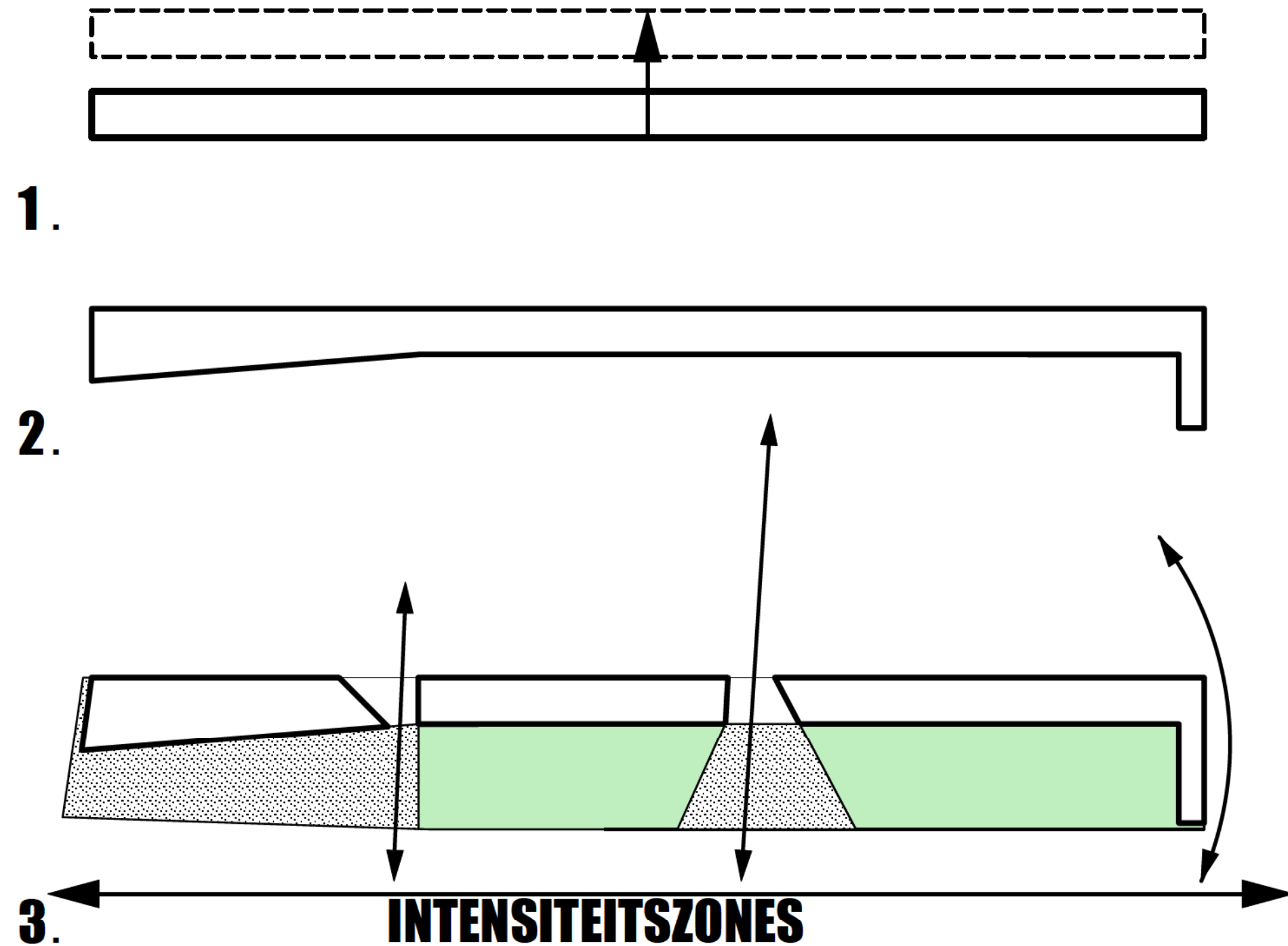
Hoge densiteit versus lage densiteit.
Globaliteit versus individualiteit.
Cultuur versus ecologie.

Net zoals binnen een relatie zijn de twee partners verschillend, maar houden ze elkaar en de relatie net dankzij de **verschillen** in stand. Ze versterken elkaar.

Gemeenschappelijk element binnen de relatie is de **waterhuishouding**.

Het hemelwater afkomstig van het grote bouwlint en van het waterrijke terrein wordt opgevangen in een wachtbekken dat tussen de twee fasen ligt.

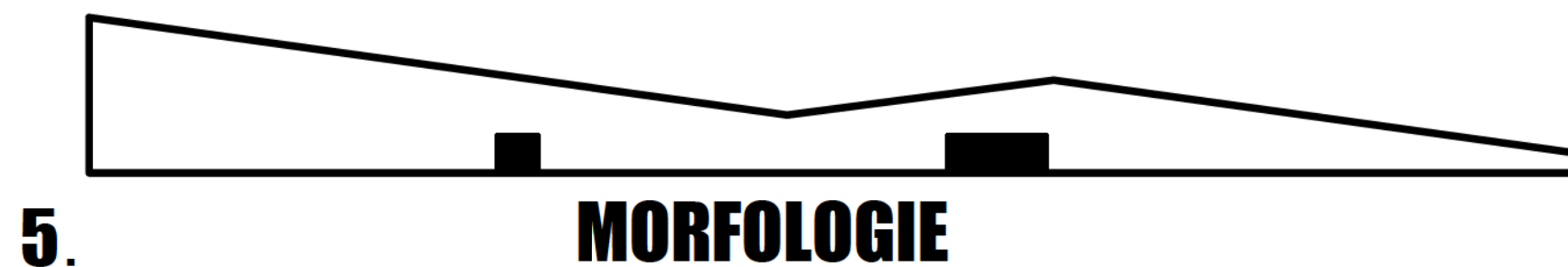
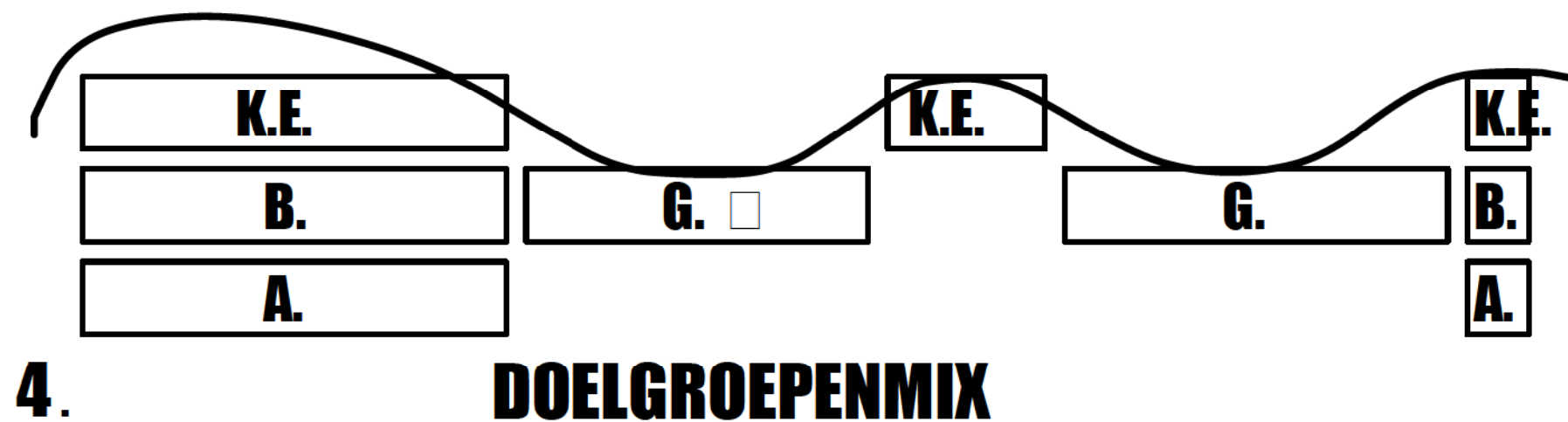
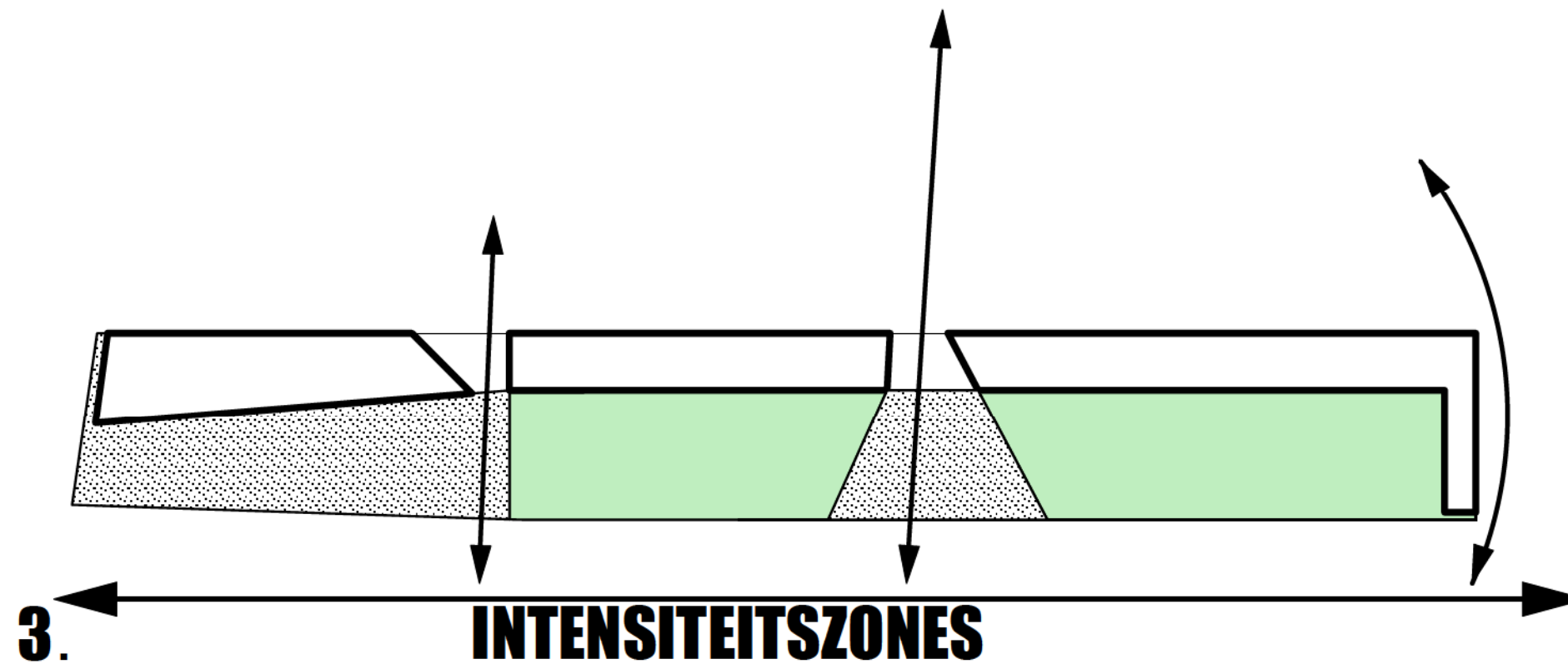
007_ Woonslang



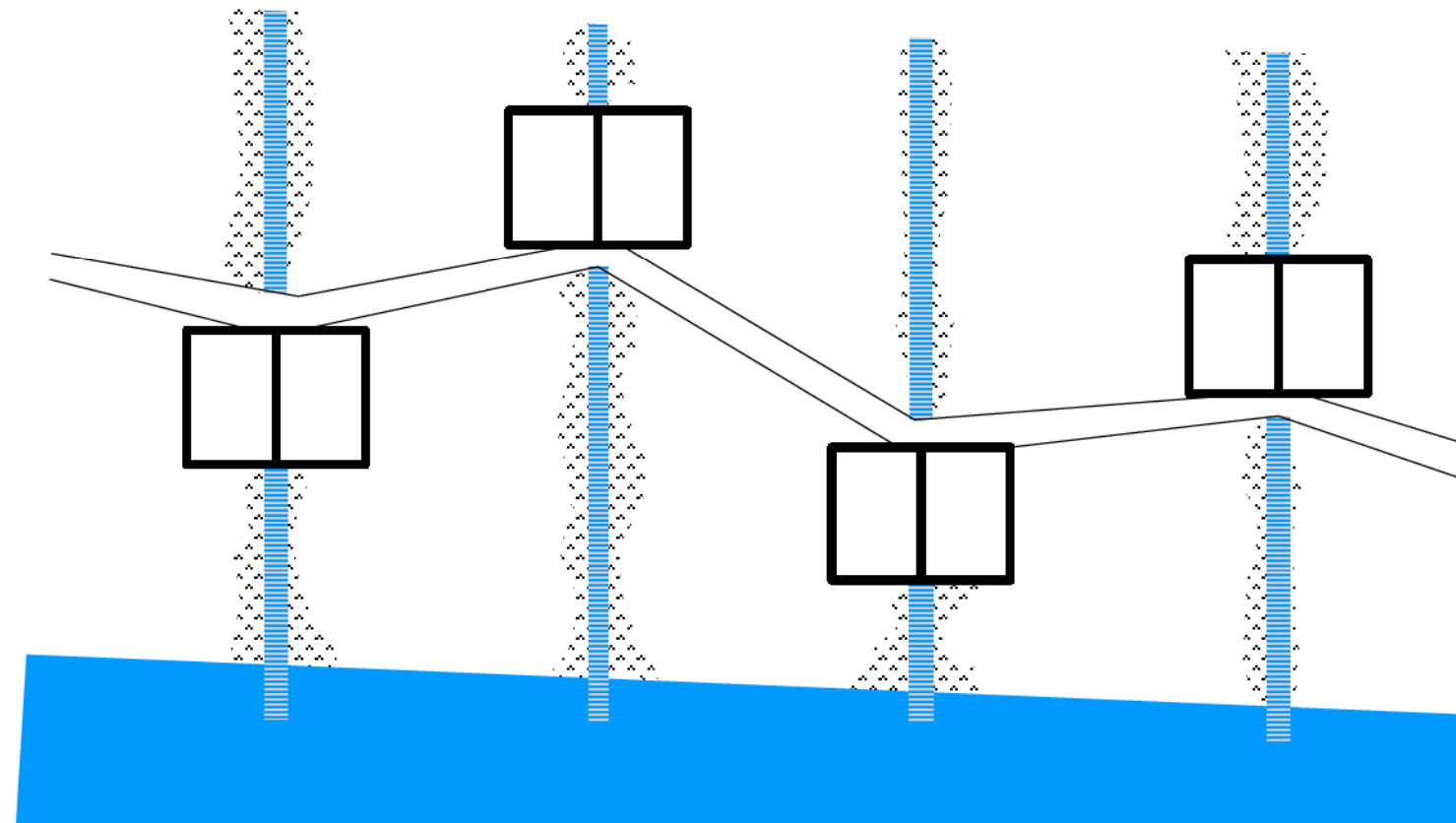
Het nieuw volume, wordt omwille van de **oriëntatie** zover mogelijk naar achter geschoven, met de rug tegen het wachtbekken, daardoor ontstaat de nodige **afstand** van de straatzijde en **voortuinen** aan de **zuidkant** van de woningen.

Het gebouw heeft een duidelijke **voor- en achterzijde**.

Het heeft tevens **kop, lijf en staart**, uitgewerkt in functie van de onderlinge relatie met de reeds gerealiseerde **wijkdelen / omgevingswerken**, de **morfologie** & de **doelgroepenmix**.



008_ Rietvelden

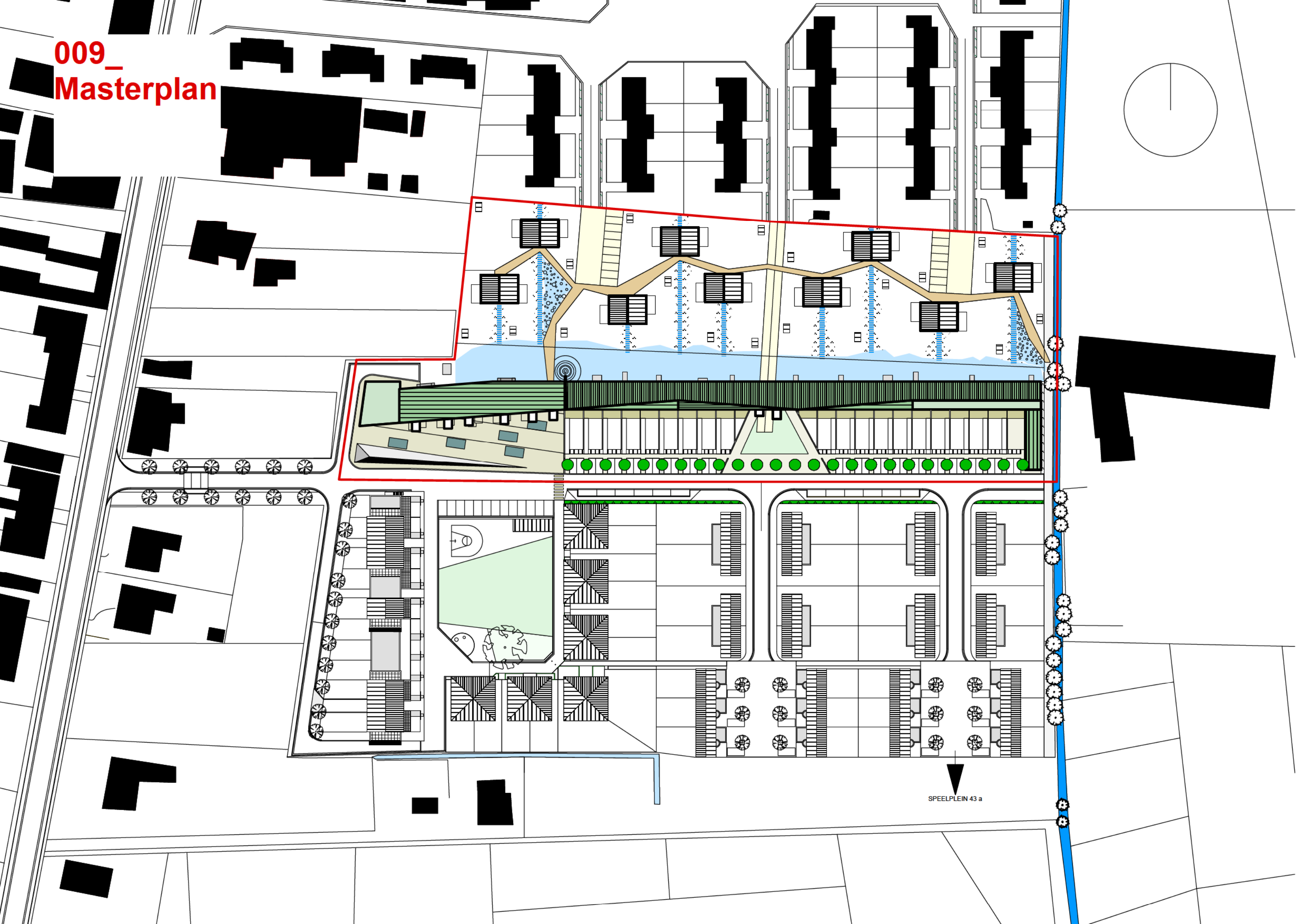


9 identieke compacte volumes (telkens 2 woningen rug aan rug) worden t.o.v. elkaar verschoven in functie van een aantal parameters :

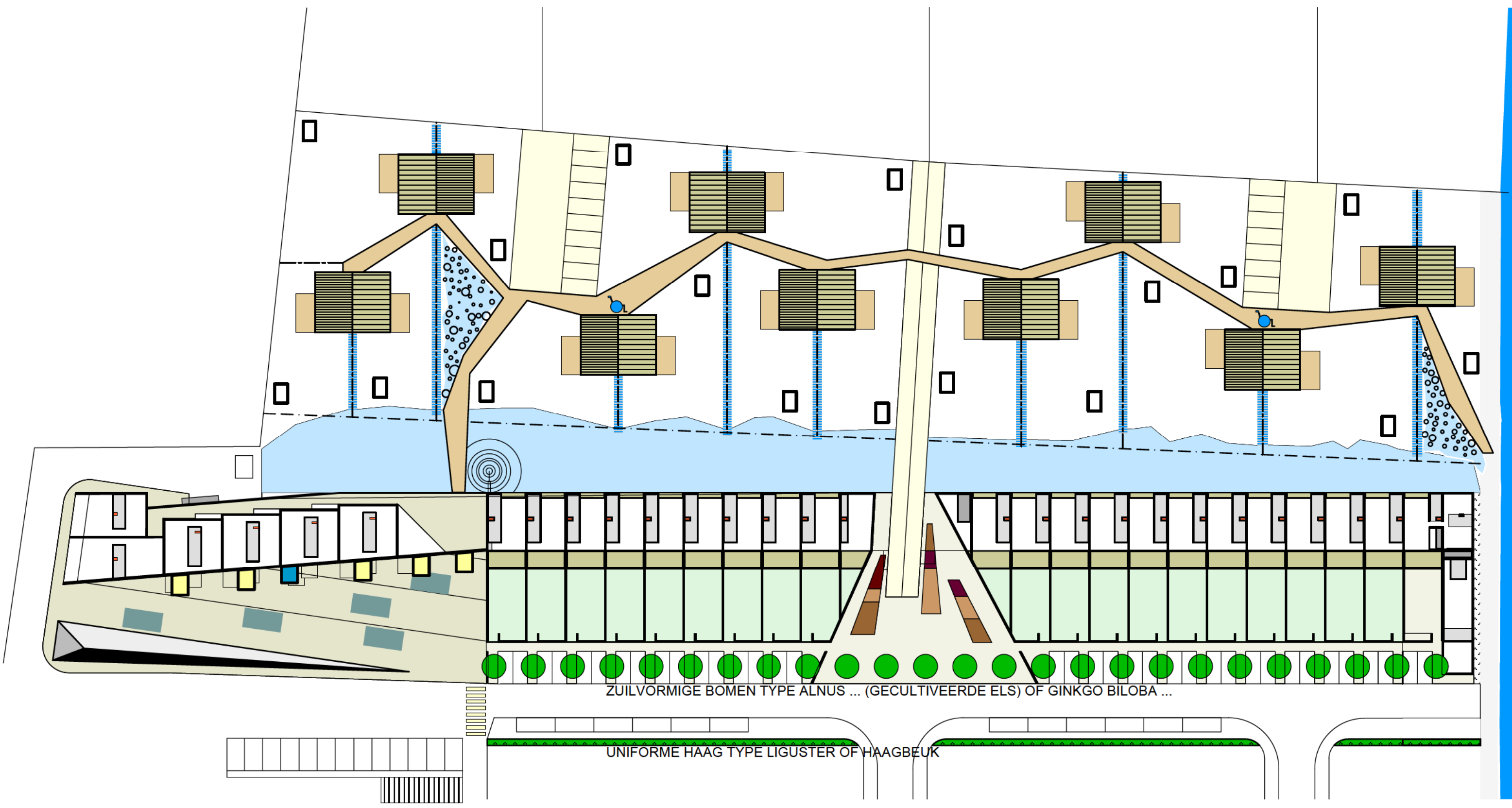
- de aanwezigheid van de bestaande wilgenbegroeiing
- de nieuwe compositie van grachten, wilgachtigen en rietvelden
- de geplande voetgangersdoorsteken en verbindingsweg
- de plaats van de terrassen
- inzicht geburen

De **nieuwe wegenis** wordt tot een **minimum** beperkt : 2 parkeervelden worden aangelegd, 1 pijpekop wordt verbonden met de insteekweg.

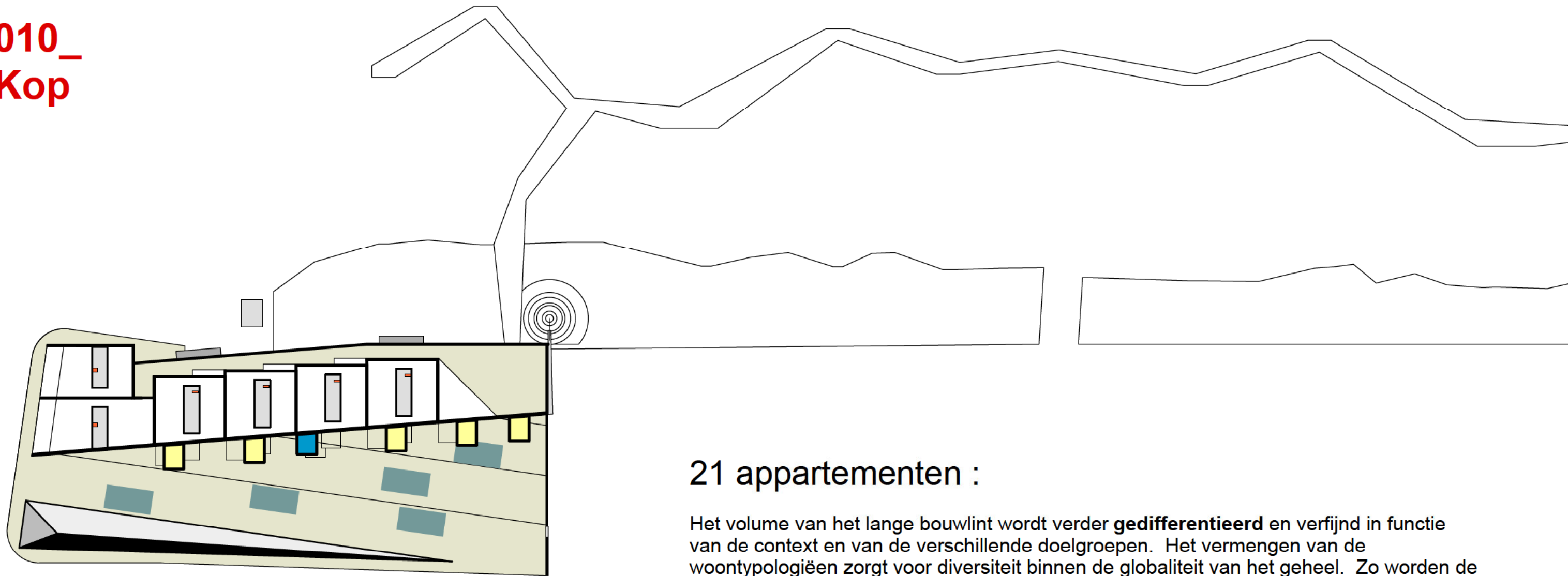
009_
Masterplan



SPEELPLEIN 43 a



010_ Kop



21 appartementen :

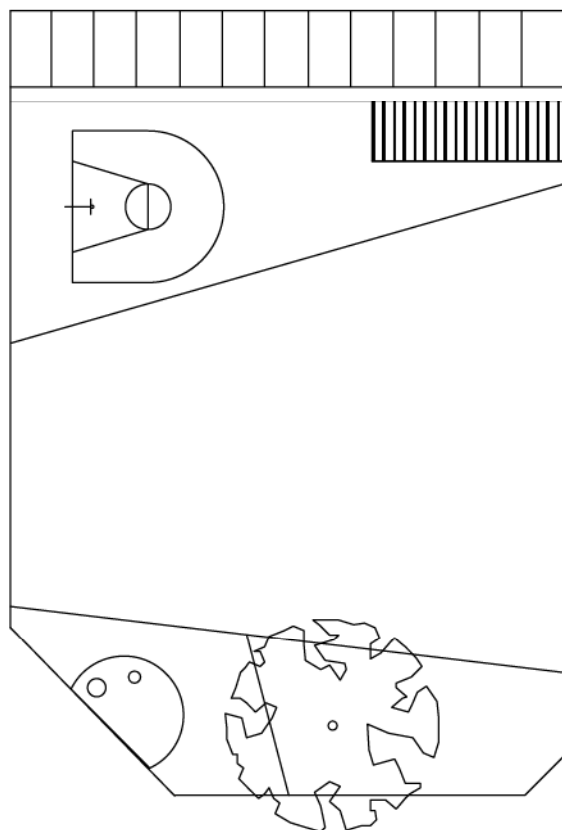
Het volume van het lange bouwlint wordt verder **gedifferentieerd** en verfijnd in functie van de context en van de verschillende doelgroepen. Het vermengen van de woontypologieën zorgt voor diversiteit binnen de globaliteit van het geheel. Zo worden de kleinere entiteiten en de bejaarden gesitueerd rond de meest **actieve punten** in het lint.

Het kopvolume verheft zich met uitstekende terrassen boven het plein, en richt zich met gedraaide voorgevel naar de open ruimte aan de overzijde van de insteekweg. Door de schuine gevel en het niveauverschil wordt ook de circulatierichting naar achteren aangegeven. De kop is volumineuzer dan de rest van het gebouw en zet daarmee de beweging van de woonslang in.

Binnen een éénvoudige structuur worden de appartementen trapsgewijs geschikt waardoor onder het gebouw parkeerplaatsen, collectieve stookplaats en bergingen vrijkomen.

De circulatie tot de appartementen ligt in tegenstelling tot die van de woningen achteraan, om de gunstig georiënteerde leefzijden privé te houden en het voorliggende plein te vrijwaren. Achteraan opent het gebouw zich naar het waterlandschap (+ spuer) en ontwijkt het de elektriciteitscabine.

De transparante balkons zijn wisselend in de voorgevel geschikt, net als de éénvoudige verticale raamopeningen, die verder gezet worden in de rest van de gevel.



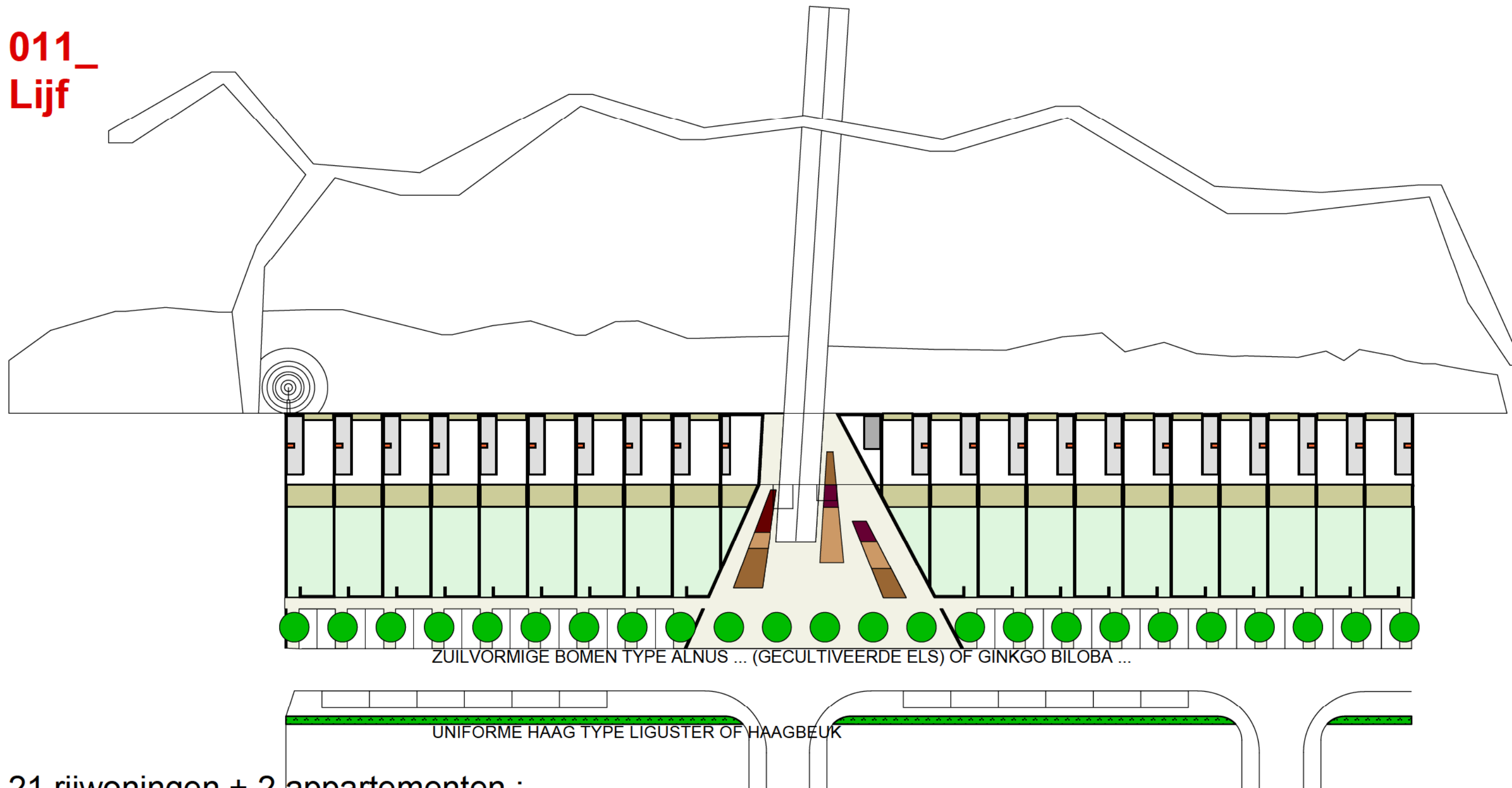








011_ Lijf



21 rijwoningen + 2 appartementen :

De gezinswoningen situeren zich in de **rustige en groene tussenzones** en beschikken over een privé voortuin en parkeergelegenheid.

De hoge frontgevel richt zich naar de **zon**; dak en achtergevel **beschermen** in het noorden.

De nok is variabel, naargelang de onderliggende functies en past zich aan, aan de context.

Collectieve zonnecollectoren kunnen geïntegreerd in het dak.

De woningen krijgen aan de noordzijde een klein balkon of erker met zicht op het water en de rietvelden ...

De tuinmuren lopen af, waardoor het **ruimtegevoel** vrijer wordt; de voetgangers circuleren tussen tuinen en de aan de straat gelegen parkeerplaatsen in, en volgen zo een interessantere en veiligere weg tussen de verschillende pleintjes.

Door te besparen op carports, komen middelen vrij voor tuinbergingen, een betere afwerking van de tuinmuren en schuivende zonweringspanelen voor de leefruimtes.

Boven de centrale doorgang zitten 2 duplexappartementen met uitstekende terrassen en een collectieve stookplaats CV onder het dak.



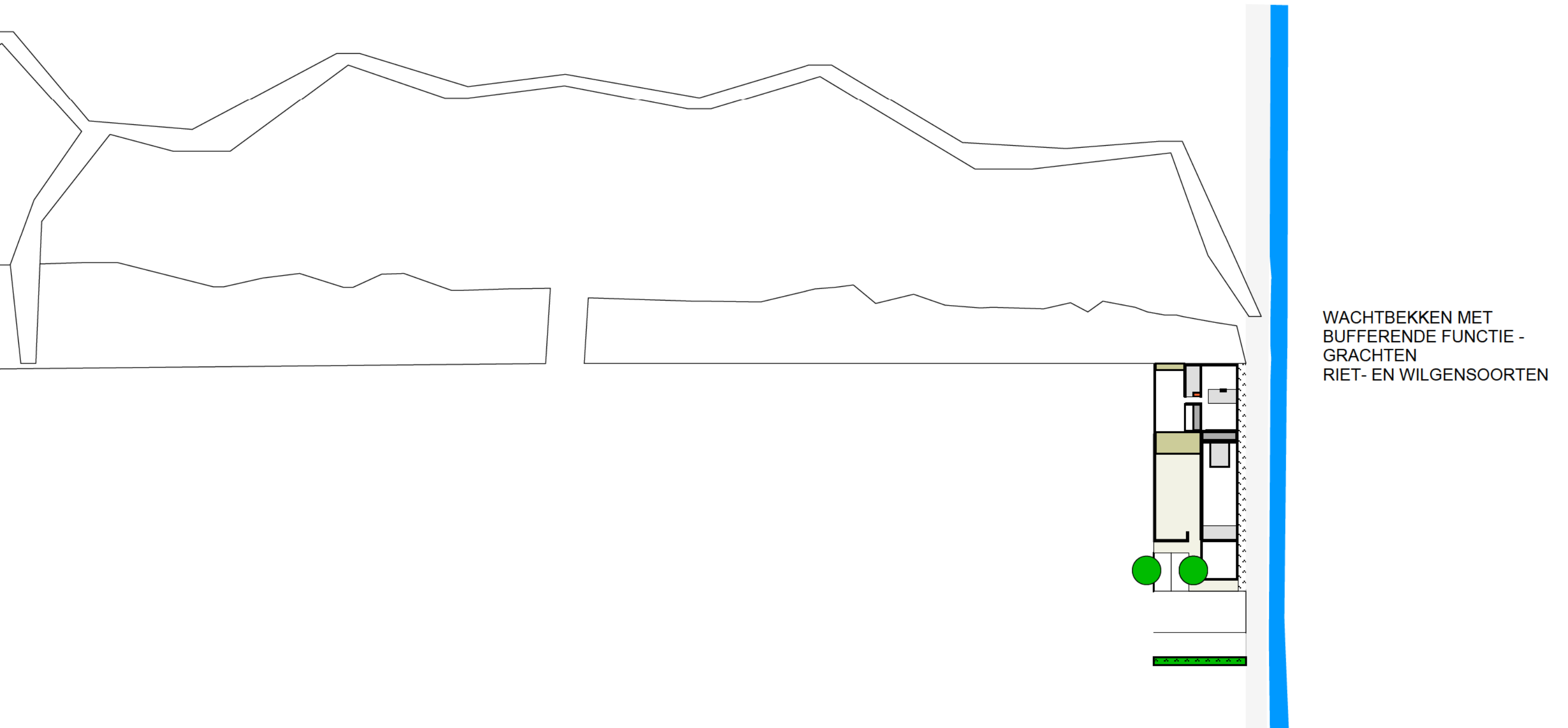








012_ Staart

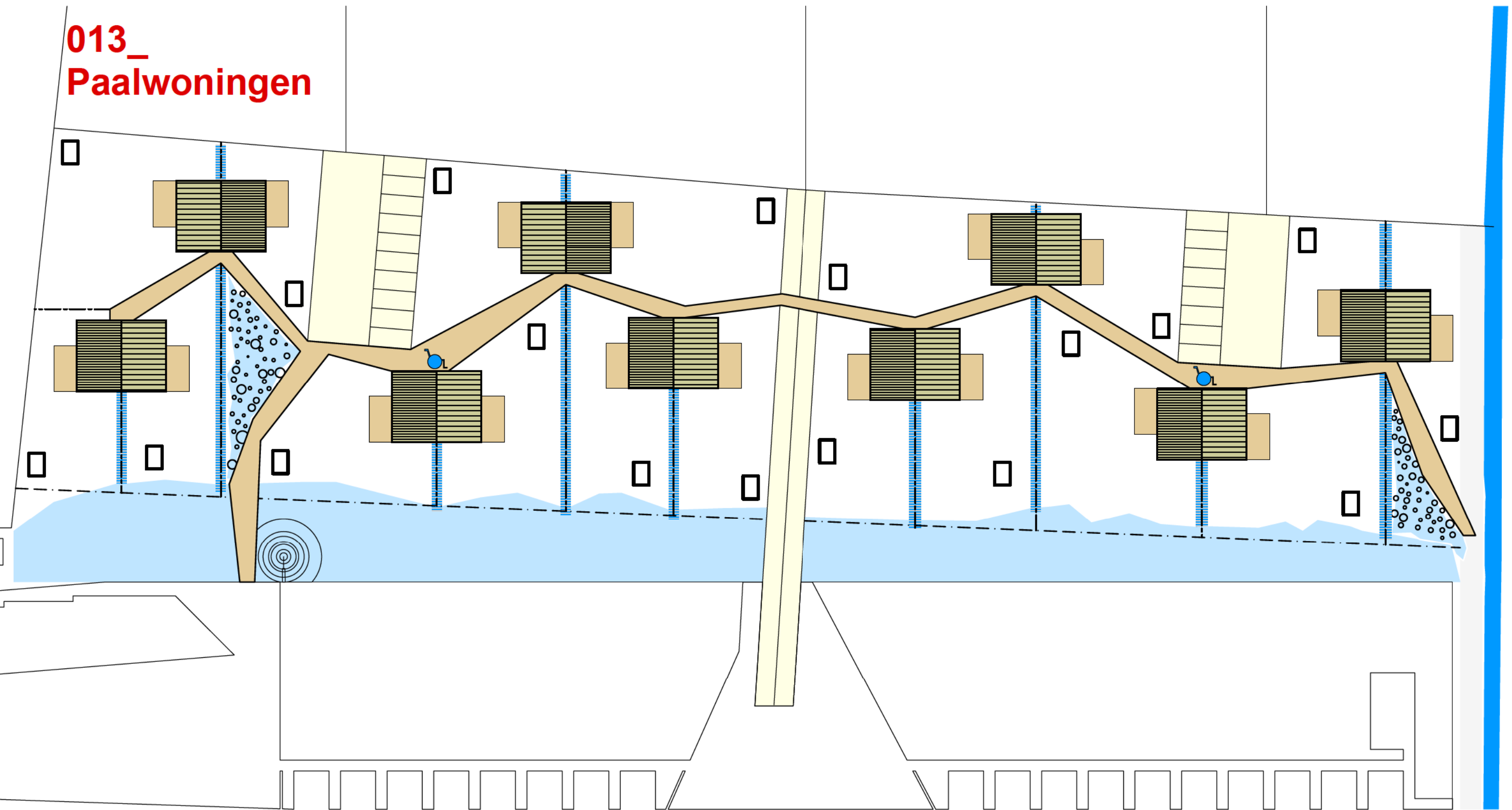


4 appartementen :

De staart sluit de woonslang af, het gebouw maakt een retour rond de verharde binnenkoer **[beluik]** waaraan 4 appartementen gelegen zijn.



013_ Paalwoningen



14 rug aan rug woningen + 4 stapelwoningen :

De percelen worden gevormd door een meanderend **houten pad** en **parallele grachtjes**, die overlopen in de rietvelden bij het waterbekken.

De woningen zelf zijn enkel bereikbaar via het houten looppad.

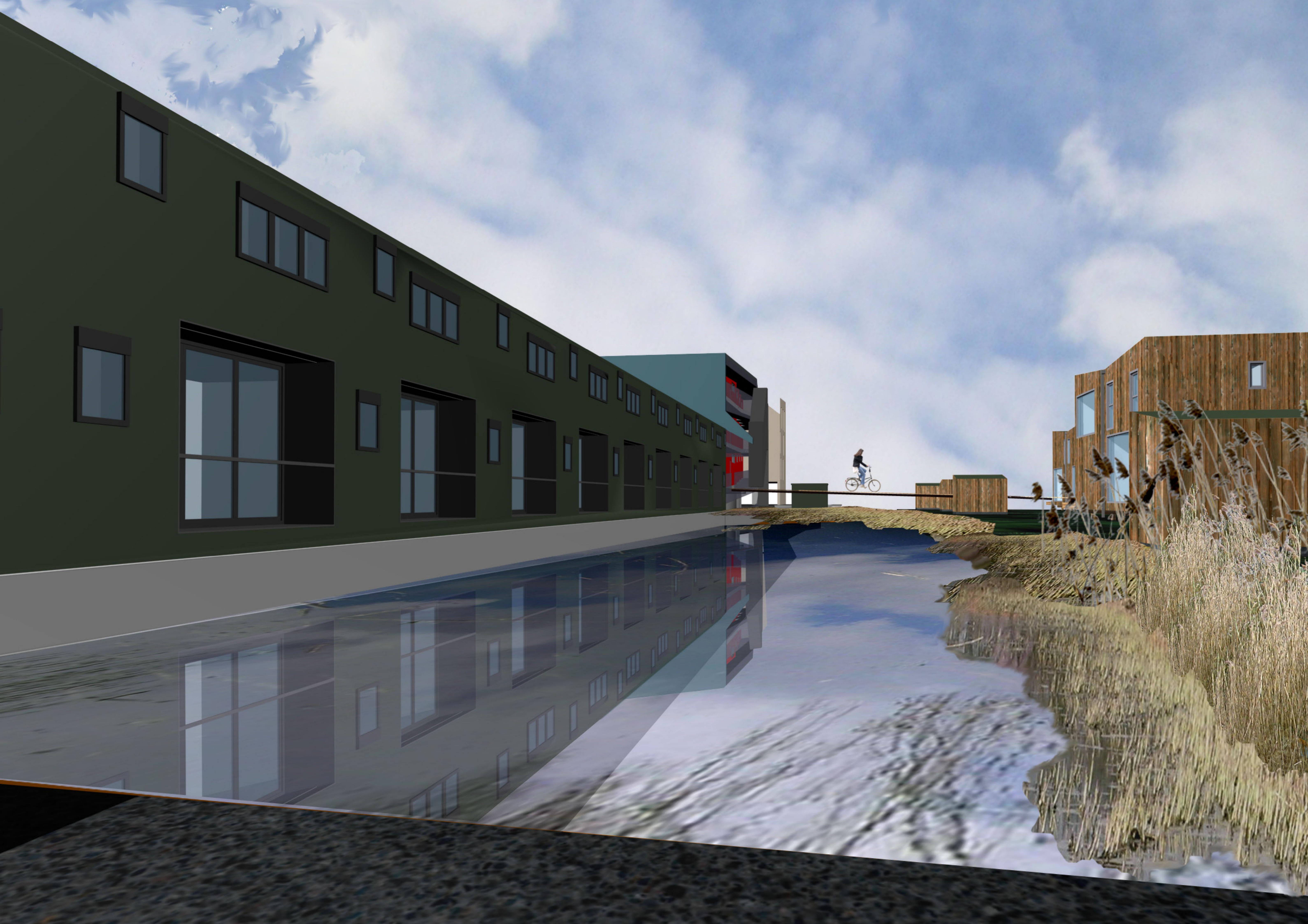
Auto's kunnen parkeren op de twee **parkeervelden** gelegen aan de twee buitenste pijpenkoppen van de oude wijk.

Op die manier wordt de oude wijk betrokken bij het nieuwe deel.

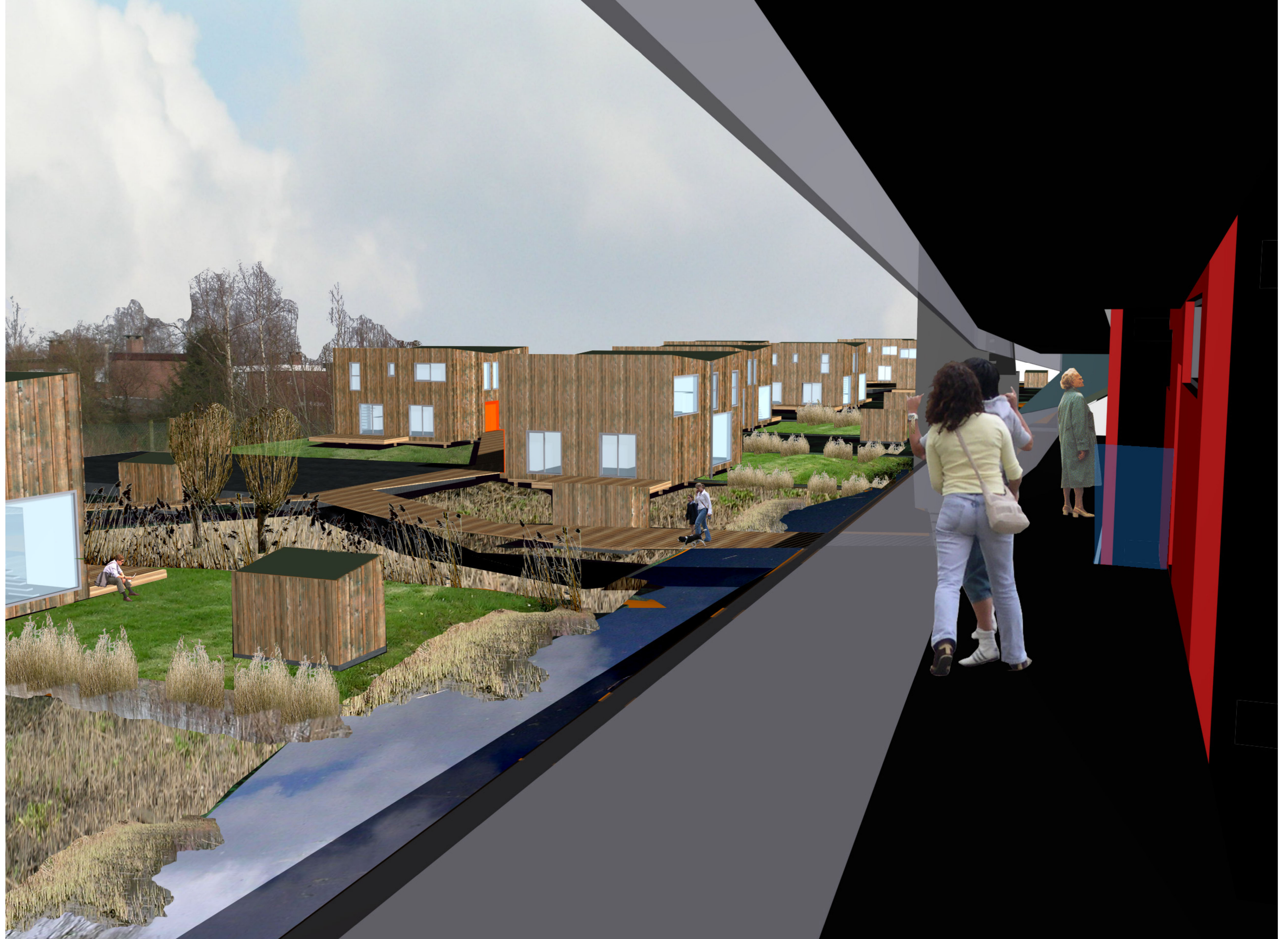
De per 2 gekoppelde woningen worden opgetrokken in **houtskeletbouw** en staan op beperkte funderingsvoeten.

Ze hebben twee bouwlagen, aansluitende terrassen en een vlinderdak.





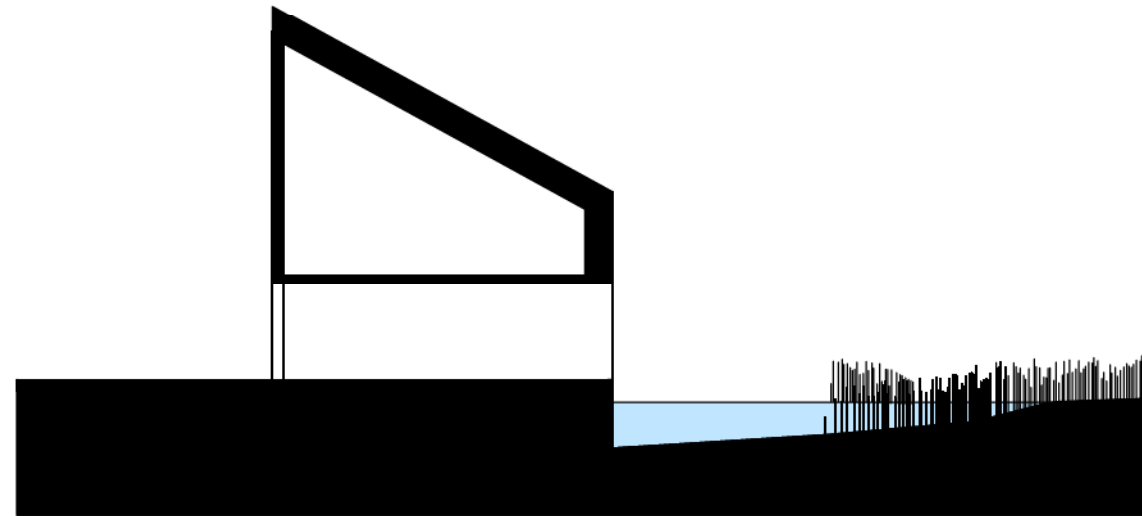
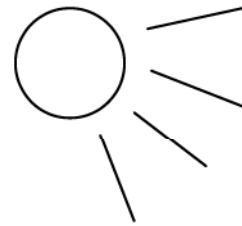






014_ Duurzaamheid

014_1_ Woonslang



* Oriëntatie:

Door de lange afsluitende woonslang achteruit te schuiven, wordt de natuurlijke oriëntatie uitgebuit. De noordzijde en het dak worden uniform bekleed en kunnen dus dikker geïsoleerd. Thermisch massa aan de zuidzijde komt warmtebuffering ten goede.

* Mobiele zonwering/overkragende terrassen :

De ramen worden verspreid verdeeld over maximaal 1/3 van de oppervlakte van de zuidgevel. Zonwering wordt toegepast onder de vorm van vaste uitkragende terrassen en schuifpanelen voor de woningen.

* Hemelwater :

Afwateren van alle regenwater in wachtbekken met bufferende functie achter bouwlint. Na filtering en opvangen in putten kan water gerecupereerd.

* HVAC :

Als bijkomende actieve zonne-energiemiddelen kunnen voor de ganse strook 2 collectieve zonlichtinstallaties toegepast. Er zijn 2 platte dakplateaus voorzien voor de plaatsing van zonnepanelen op frames. In het kopgebouw worden de leidingen verdeeld via de kelder. Verder laat de dakvorm een horizontale verdeling toe van de leidingen vlak onder het dak.

014_ Duurzaamheid

014_2_ Rietvelden

* In Fase 6 kan door een minimale nieuwe wegenis en een drassige ondergrond een **natuurlijk waterlandschap met rietkragen** worden ontwikkeld. De uitgravingen van grachtjes en waterbekken compenseren de aanvullingen voor de tuinen rond de woningen. De grachten volgen een **rechtlijnige perceelsstructuur**, van oudsher gebruikelijk in deze omgeving. Het project vormt een ecologische groepering van 18 woningen (9 volumes met terrassen). Jonge gezinnen maken de bestaande wijk opnieuw levendig.

* **Waterhuishouding** wordt een ontwerpthema op zich :

- _ Het hemelwater wordt vastgehouden in soort van waterbekken/langwerpige vijver achter de bebouwing van fase 5, zodat infiltratie in de bodem mogelijk is. Overstromend water loopt via de bestaande gracht weg.
- _ Na filtering en opvangen in putten kan water gerecupereerd.
- _ Optie : huishoudelijk water kan worden gezuiverd door rietvelden.
(De scheiding van afval- en regenwater met onderlinge wisselwerkingen in functie van de seizoenen, kan zowel de waterkwaliteit (optimale zuivering gans het jaar door) als de waterkwantiteit (insijpeling in de bodem grachten, RW-recuperatie via putten) ten goede komen.

* Om droog te blijven worden de nieuwe **compacte en lichte bouwvolumes** op beperkte funderingsstroken of voeten (met zo klein mogelijke footprint) geplaatst :

- _ **Houtskeletbouw** laat gemakkelijk transport toe van lichte prefab panelen op een moeilijk terrein en verzekert een snelle bouwtijd
- _ Houtskeletbouw laat ook een betere isolatie toe met beperkte warmteverliezen en slechts een paar gaskachels per woning
- _ De buitenafwerking kan in FSC-gelabeld hout en milieuvriendelijke kleur- en afwerkingproducten
- _ De nutsvoorzieningen verlopen onder de houten brugjes
- _ Op het einde van hun levenscyclus kunnen de woningen afgebroken worden, het hout makkelijk verwerkt en het terrein in natuurgebied herschapen.

Gezien zijn bijzondere biotoop, kan dit project als proefproject voor **integraal waterbeheer** (& ev. waterzuivering) op landelijk niveau beschouwd worden. Hiervoor kan subsidie gezocht worden. Dankzij de **fasering** is hiervoor dus tijd (het terrein kan nog enige tijd braak blijven liggen), evenals voor bijkomende studie en voorbereiding.



015_ Flexibiliteit - aanpasbaarheid - types

Woonslang :

- * 6 kopappartementen met inpandige terrassen OF bufferveranda's, naar binnen en/of naar buiten te openen/sluiten
- * 14 appartementen in kopgebouw bestaan uit 1 (één) ruimte voor leven en slapen rond centrale natte kern met schuifwanden & kasten : bijkomende mogelijkheden voor flexibiliteit kunnen later onderzocht
- * 24 rij- en beluikwoningen hebben 2 of 3 ruime uitwisselbare slaapvertrekken : kinderen, ouders, bureel, hobby, berging, e.a.
- * 4 mini studio's/duplexen

Rietvelden :

- * 14 rug aan rug gekoppelde woningen met aanpasbare slaapniveau's (aantal slaapkamers) door verplaatsbare wanden
- * 4 stapelwoningen

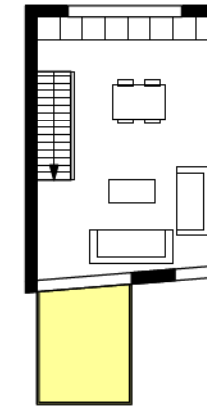
Bijna alle woningen zijn dus op één of andere manier aanpasbaar, zowel qua gebruik, oppervlakte als doelgroep. Ze zijn verspreid over de twee fasen en verspreid binnen het bouwlint en de paalwoningen, wat ervoor zorgt dat mensen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en we een gezonde mix krijgen van alle doelgroepen wat een **natuurlijke samenstelling van de maatschappij** vertaalt.

Woongelegenheden voor mindervaliden/rolstoelgebruikers zijn verspreid over volgende types :

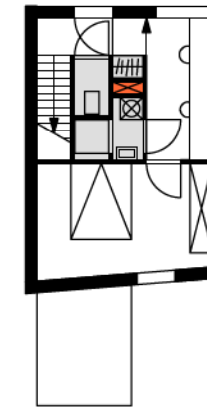
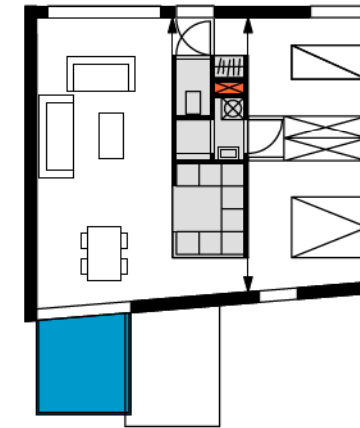
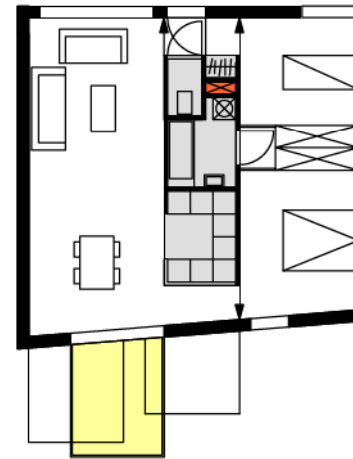
- * 4 appartementen kopgebouw gelijkvloers
- * 1 gelijkvloerse beluikwoning
- * 2 gelijkvloerse houtskeletwoningen vlakbij parkeervelden gelegen

F5 KOP WOONSLANG

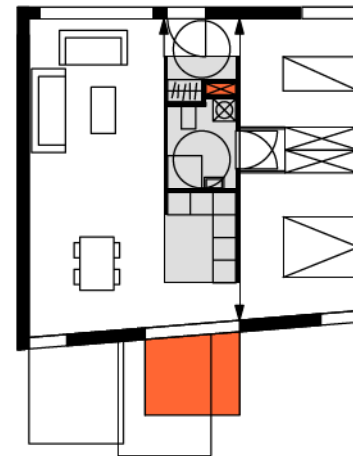
+2



+1



0



1/1

2/3

2/3

1/2

type

1/2

2/3

aantal

3

8

2

1

3



4

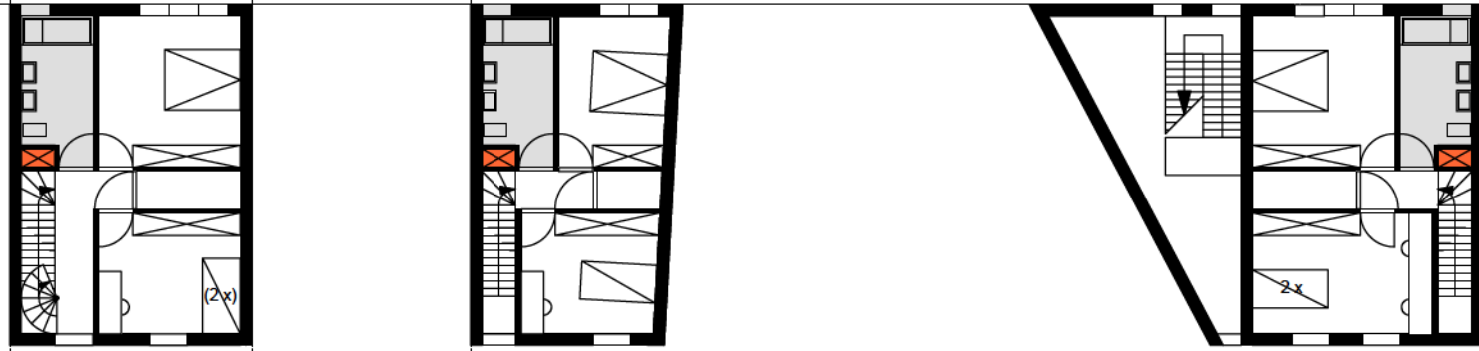
F5 LIJF WOONSLANG

var.

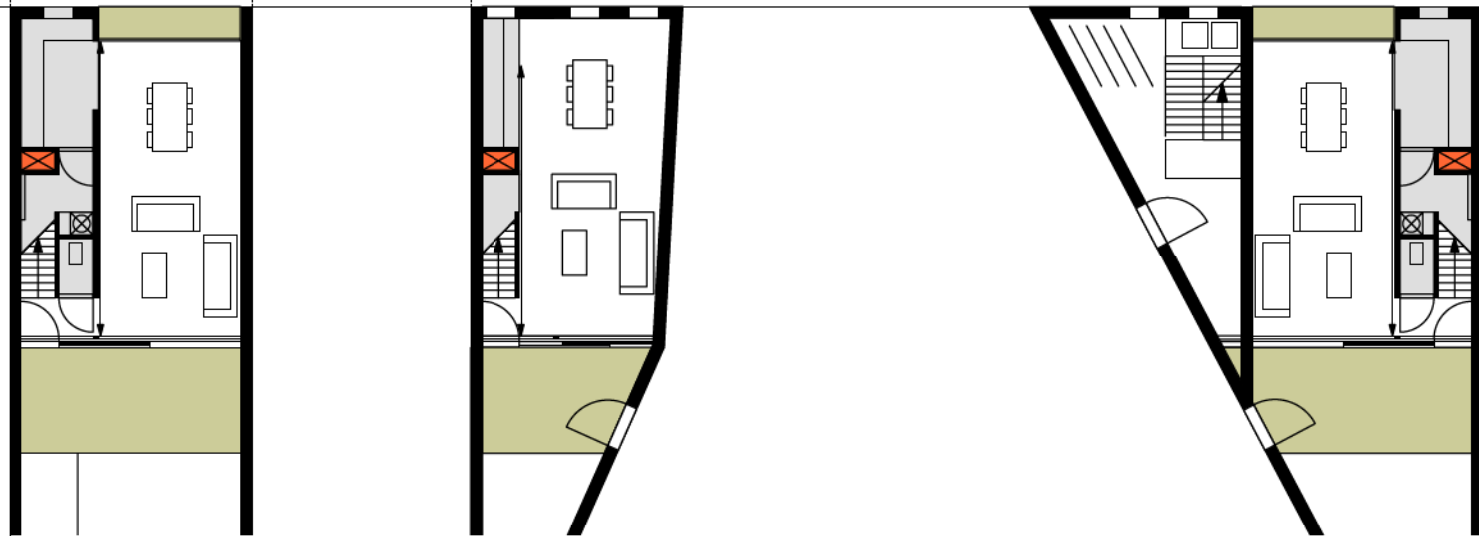
+2



+1



0



type

1/1(2)

1/1(2)

3/5(6)

2/3

2/4

aantal

1

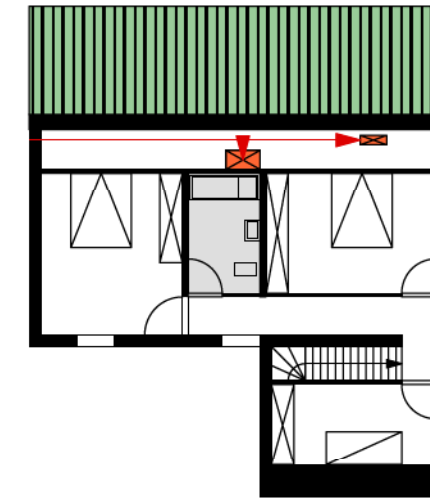
1

19

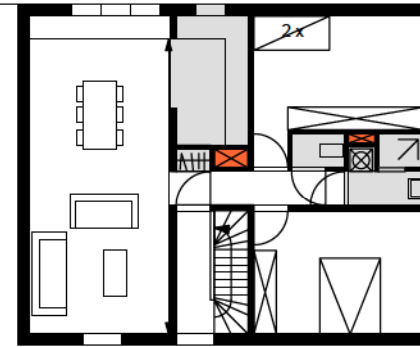
1

1

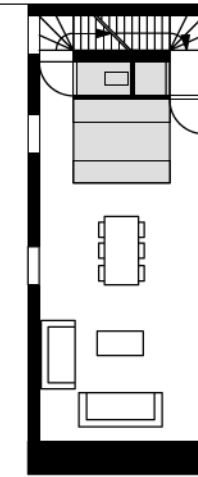
F5 STAART WOONSLANG



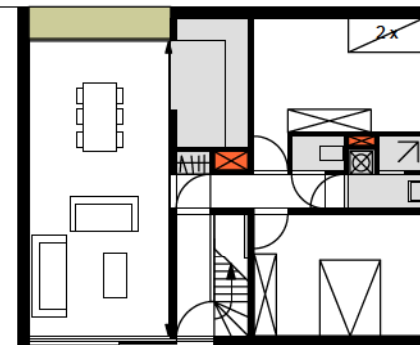
+2



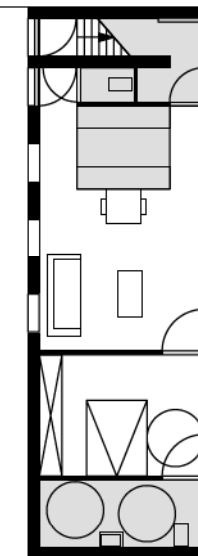
+1



0



2/4



3/5

type

1/1(2)

aantal

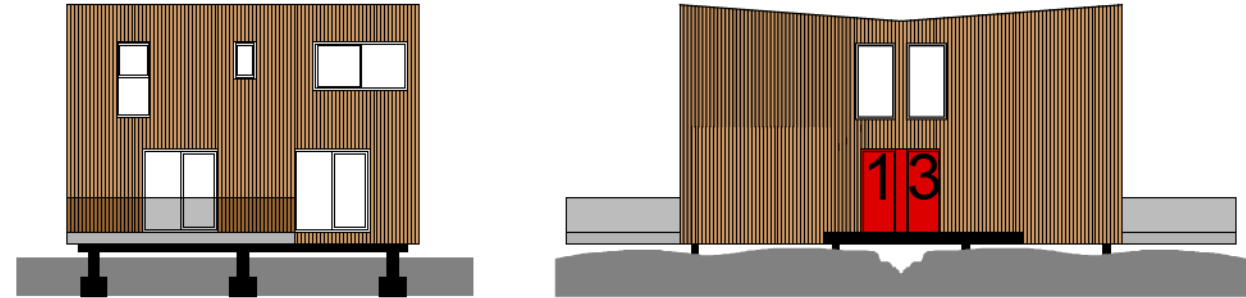
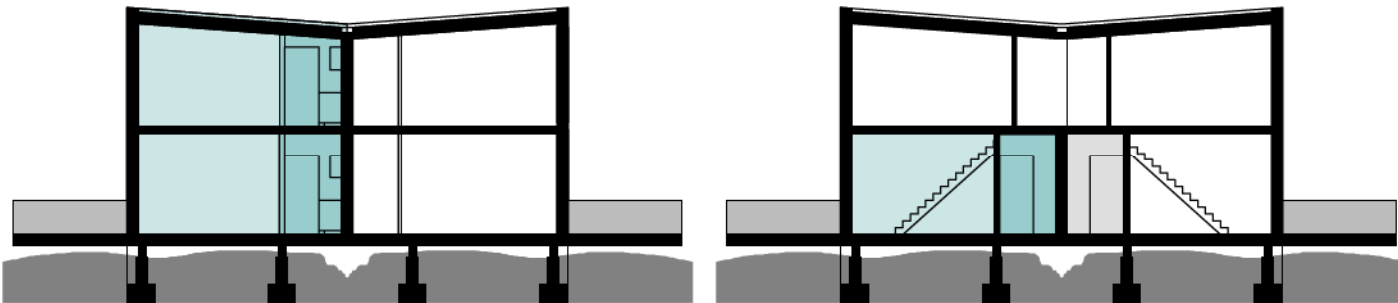
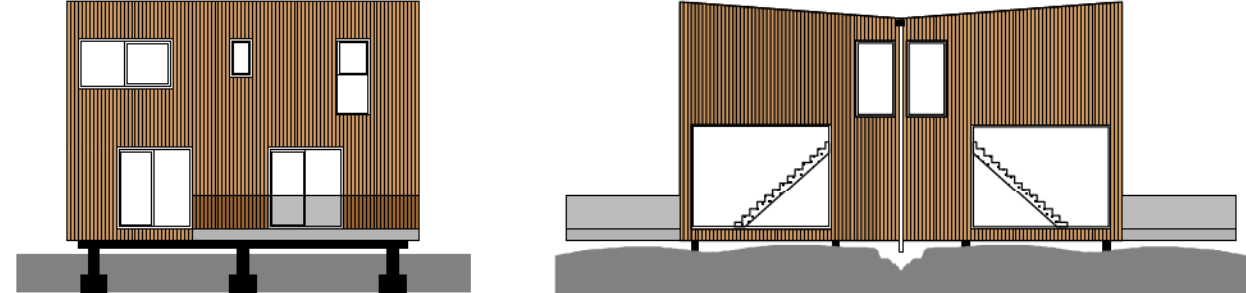
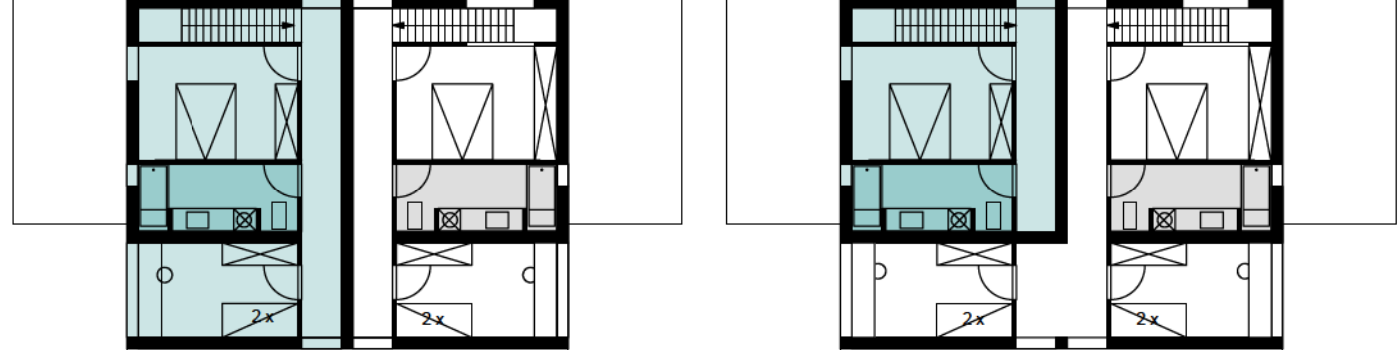

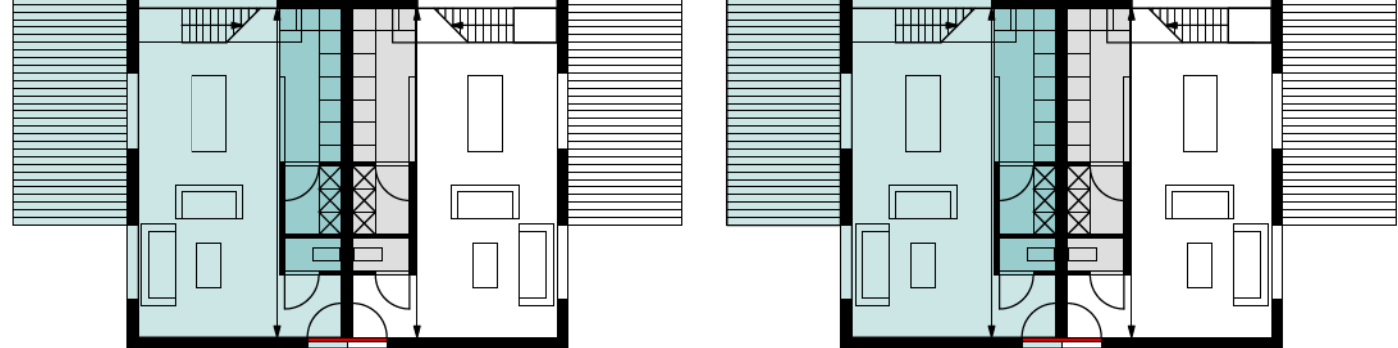
1

2

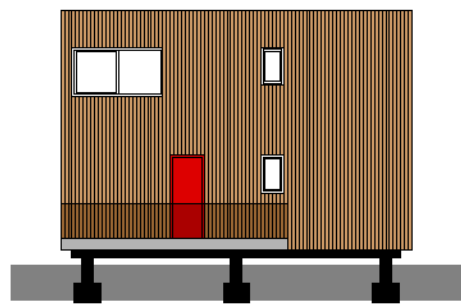
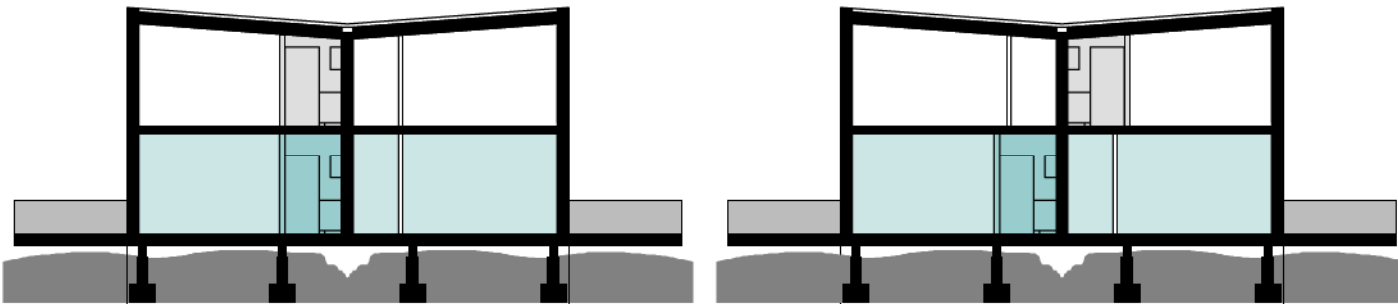
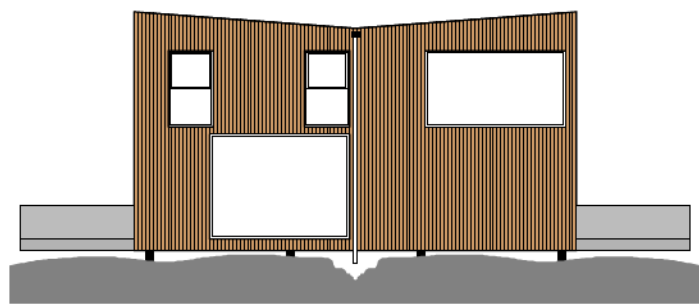
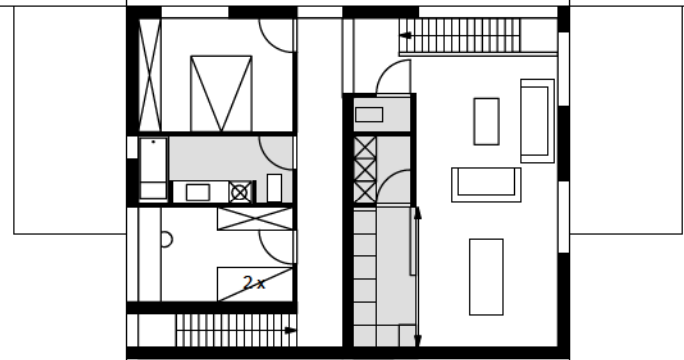
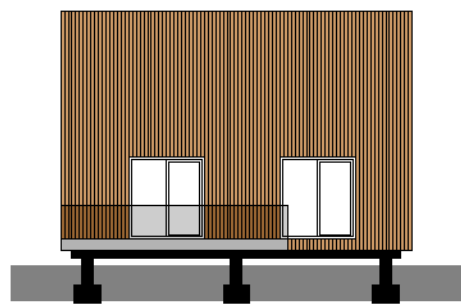
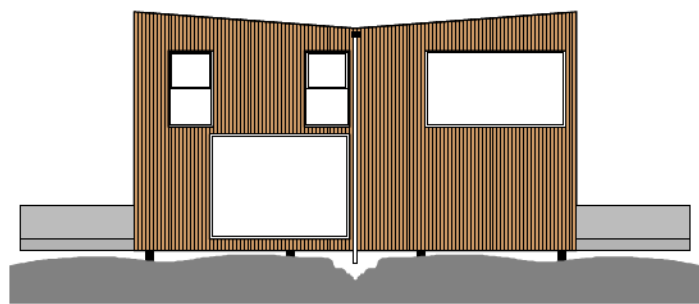
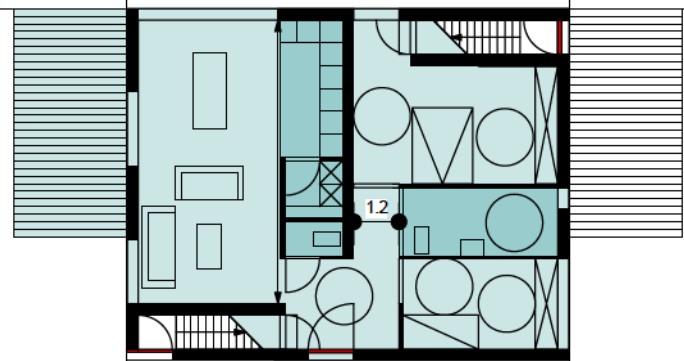


1

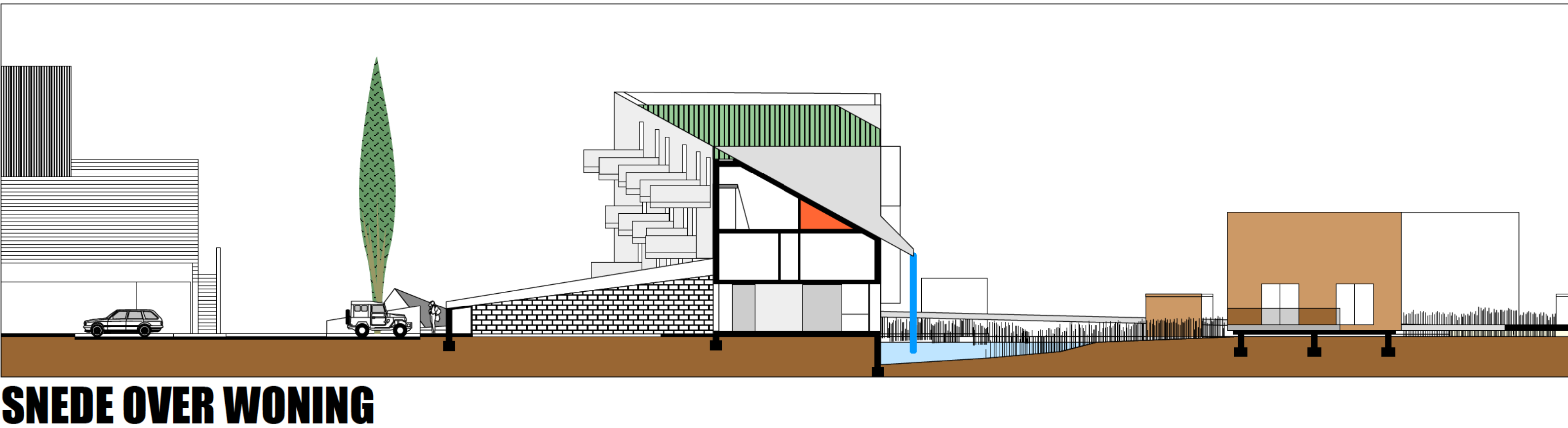
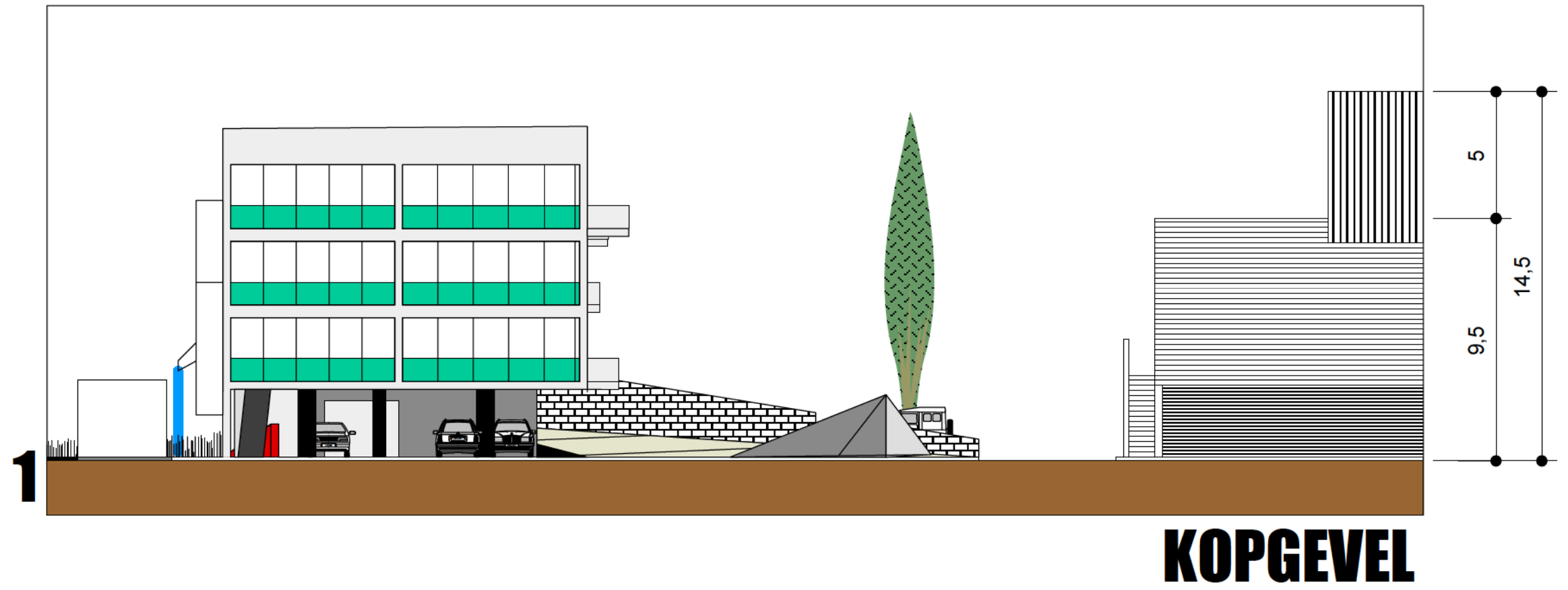
F6 RUG AAN RUG WONINGEN

				
				+1
				0
		2/4	1/2 3/6	type
		8	3 3	aantal

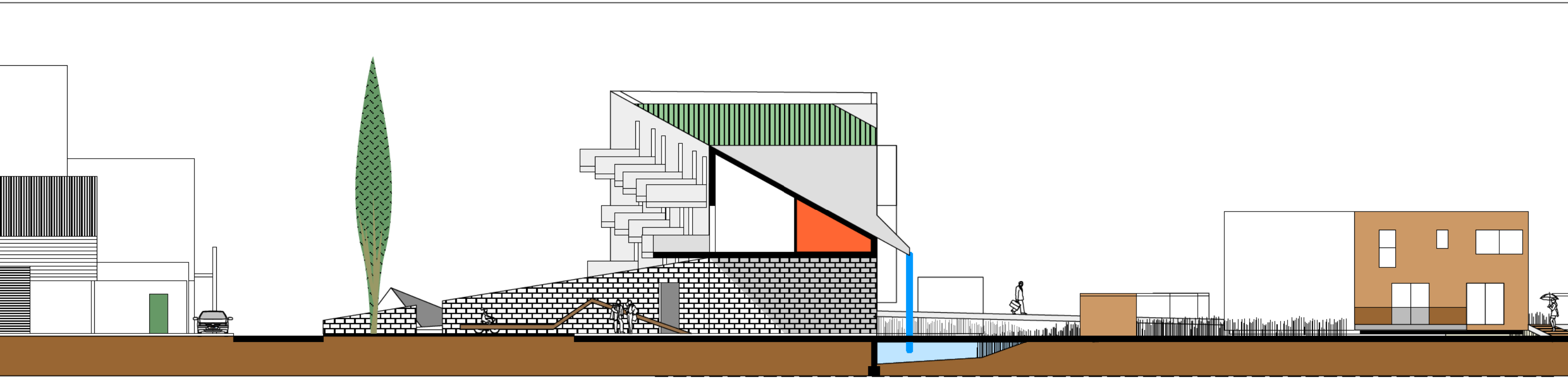
F6 STAPELWONINGEN

 				
 		 		+1
 		 		0
		2/3	variante	type
		2/3		
		2		aantal
		2 		

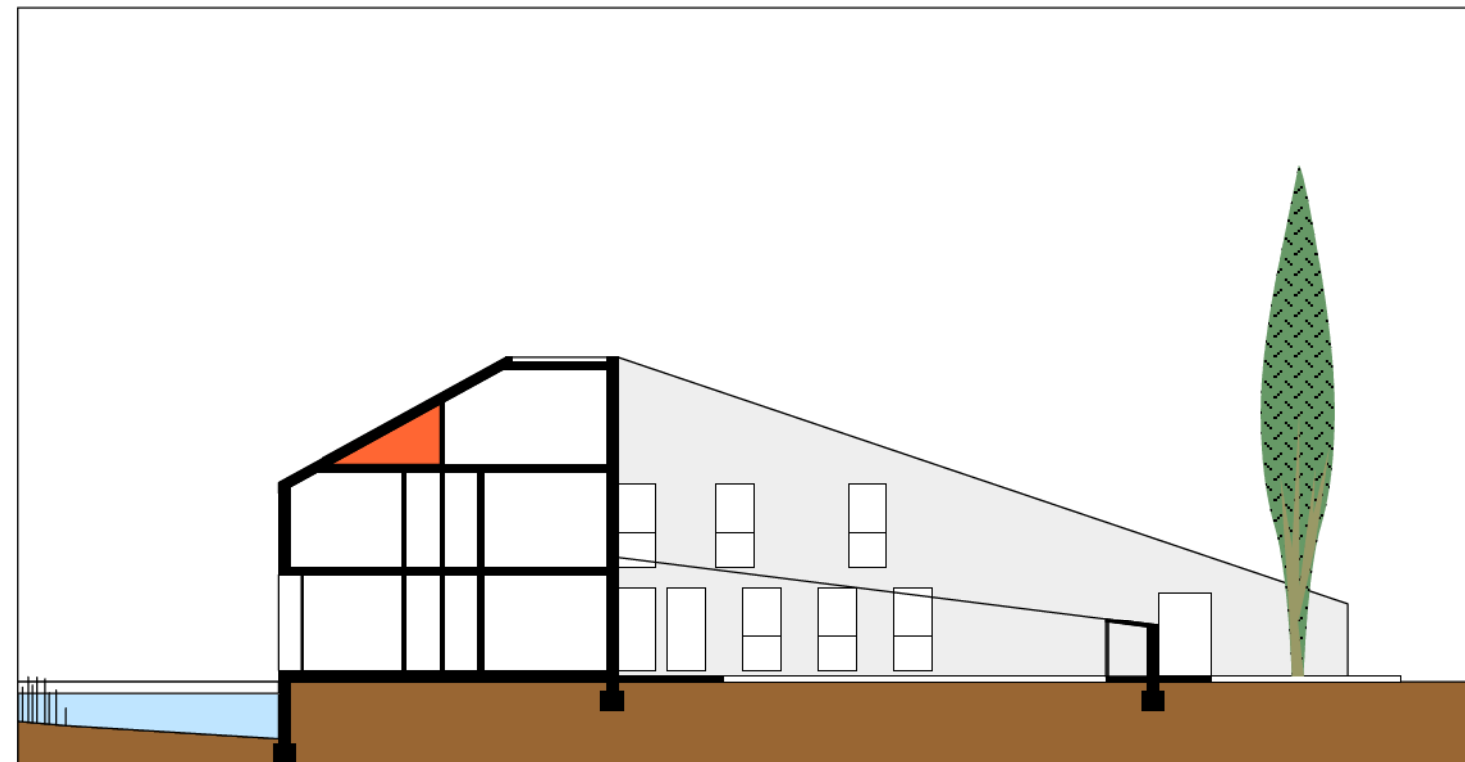
F5 GEVEL - SNEDE



F5 SNEDES

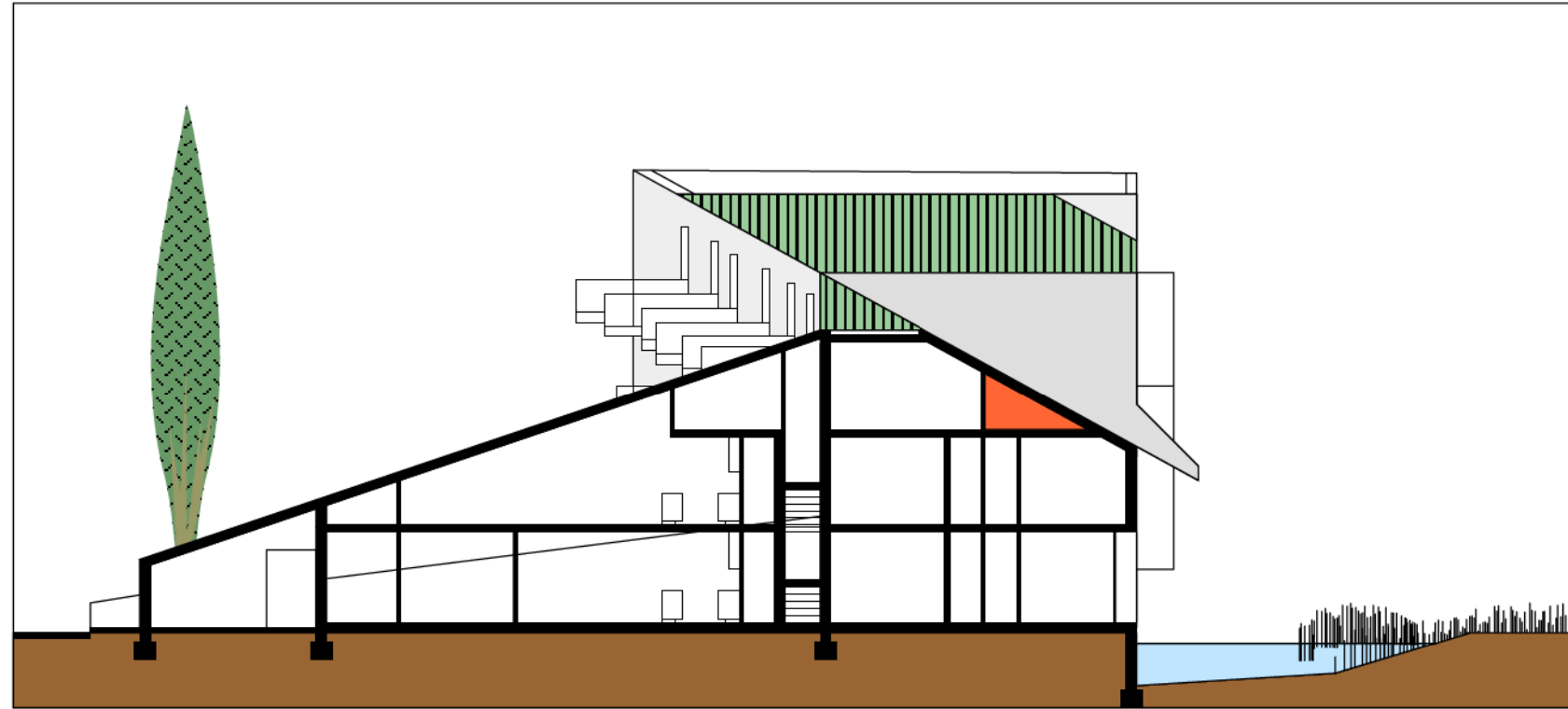


SNEDE OVER BRANDWEERDOORGANG

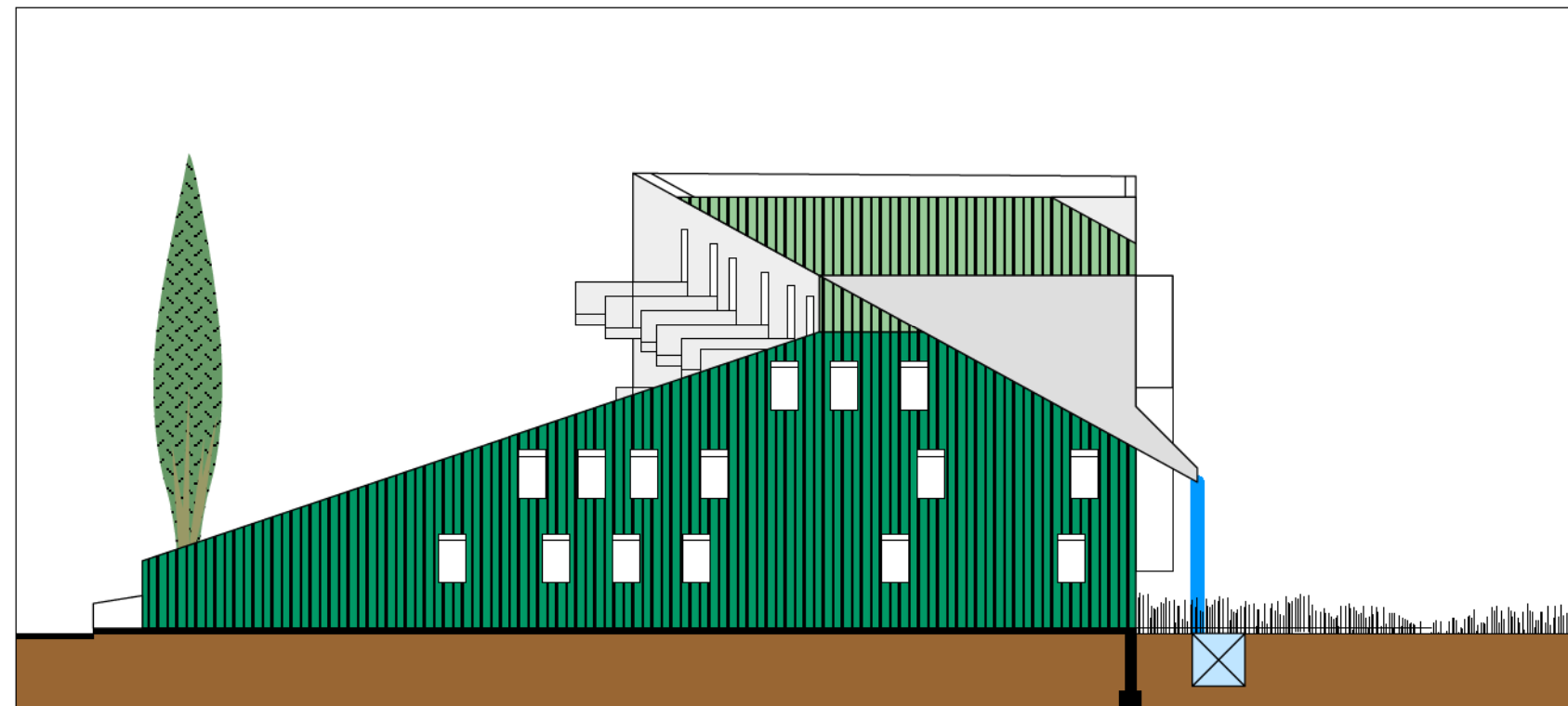


SNEDE OVER BELUIK

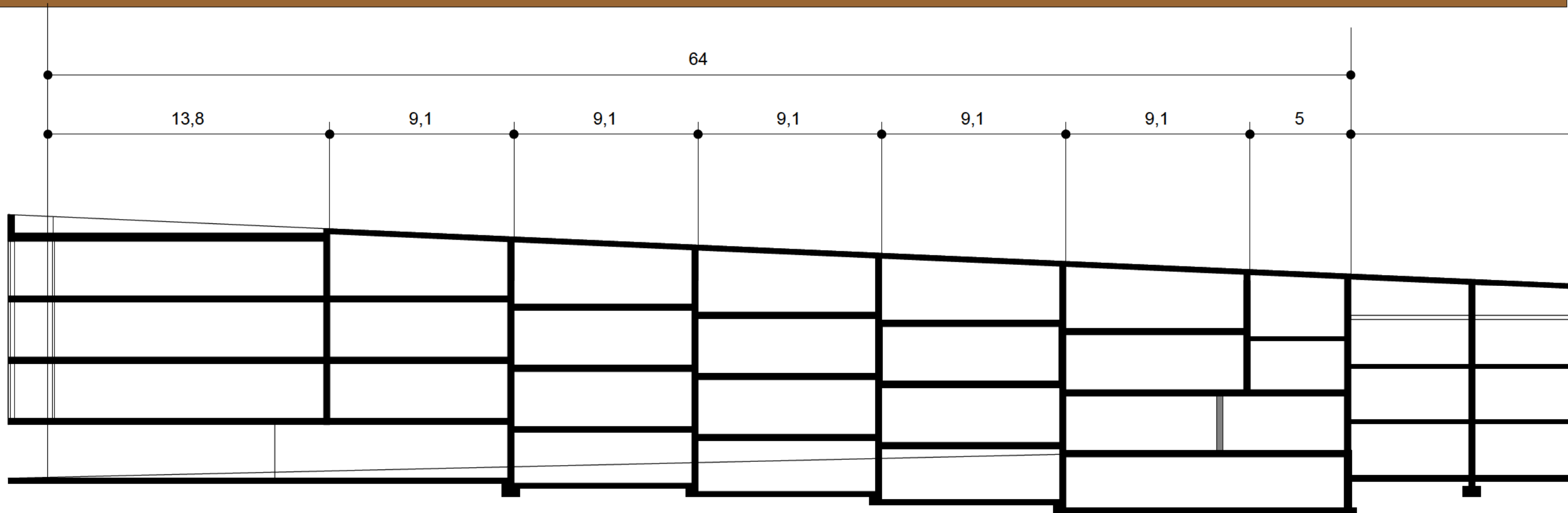
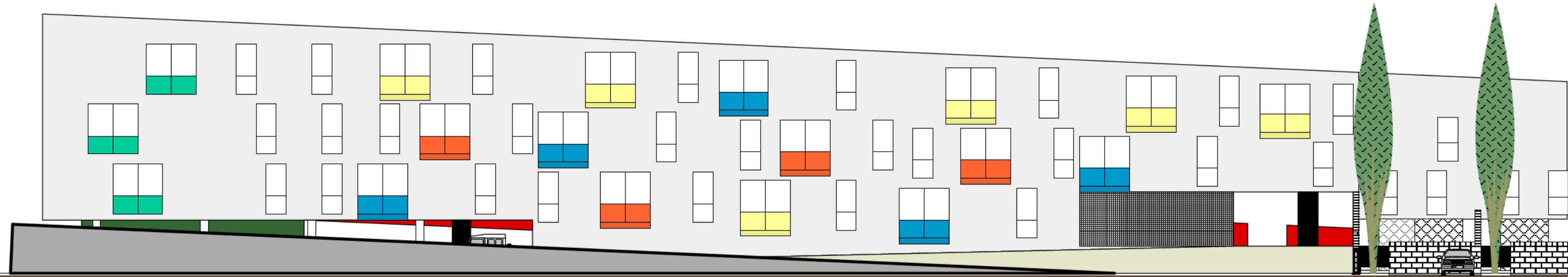
F5 SNEDE - GEVEL



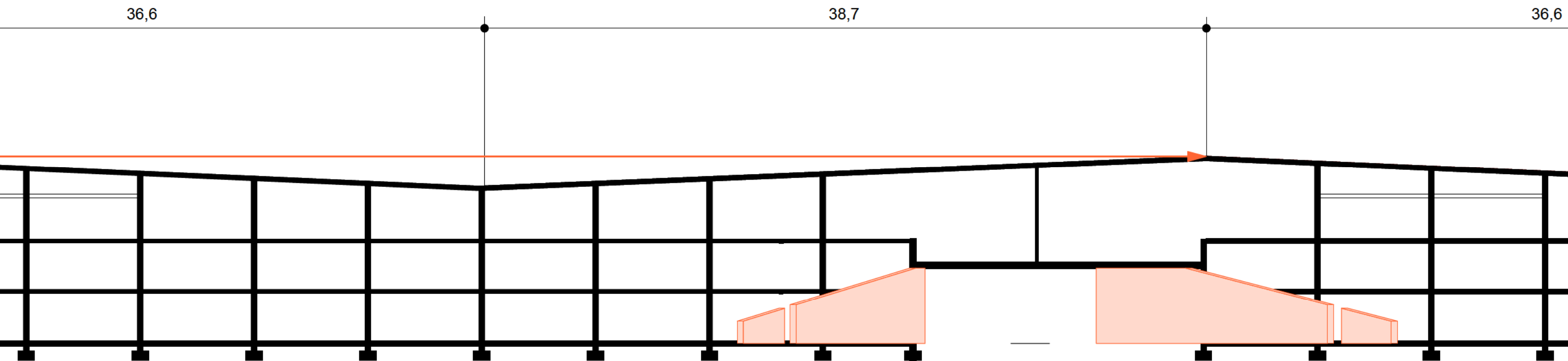
SNEDE OVER BELUIKWONINGEN



F5 GEVEL - SNEDE



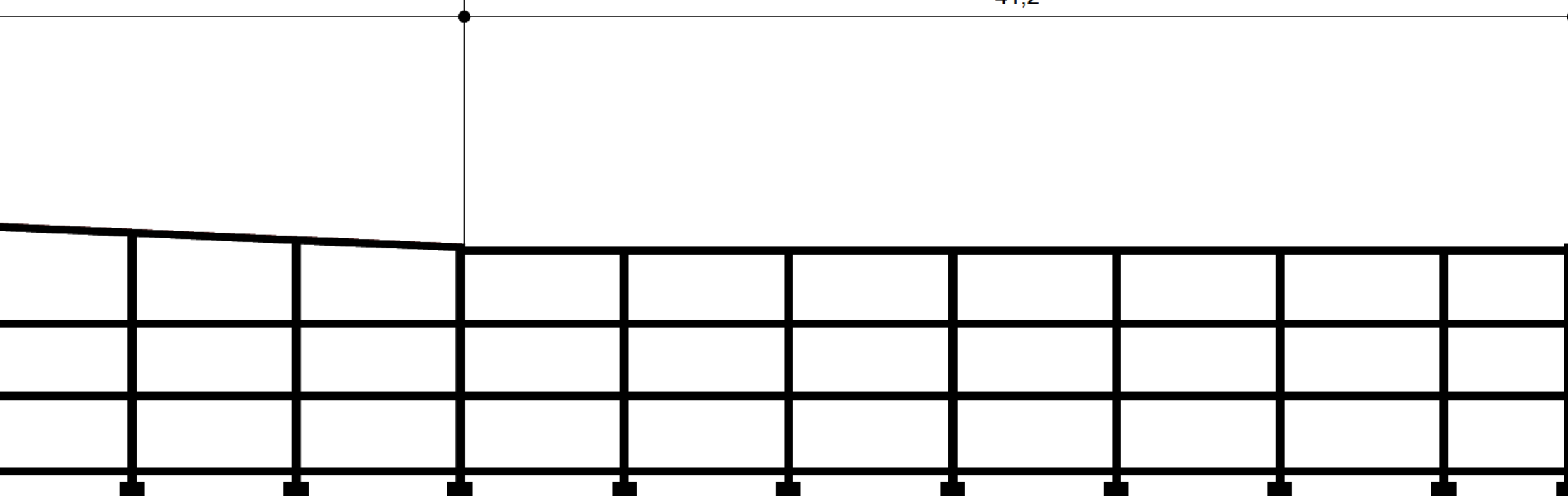
F5 GEVEL - SNEDE



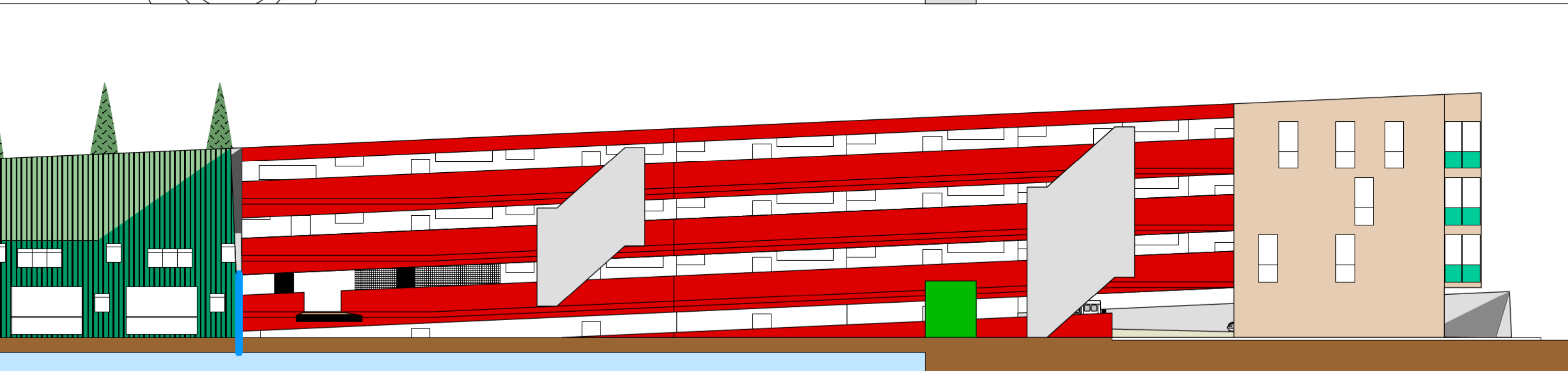
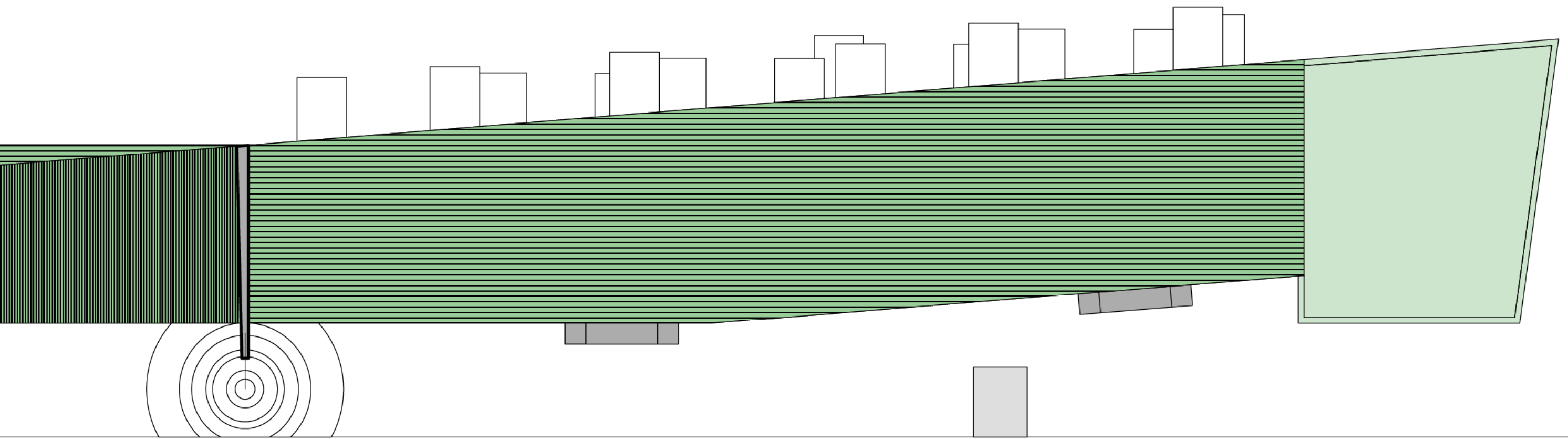
F5 GEVEL - SNEDE



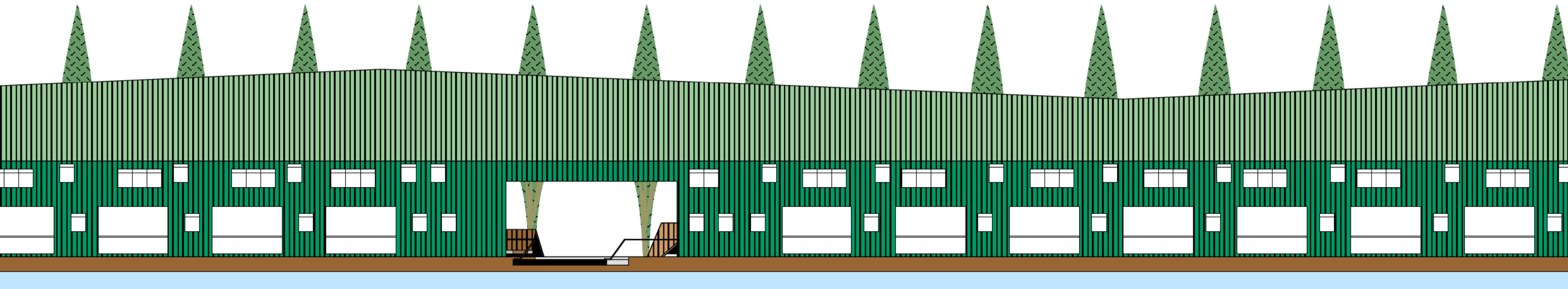
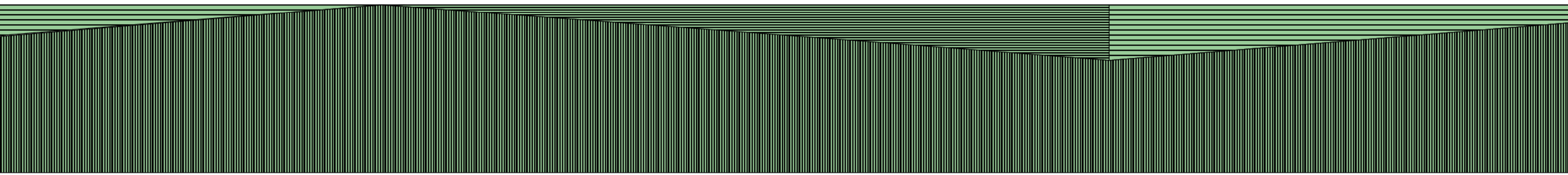
41,2



F5 DAK - GEVEL



F5 DAK - GEVEL



F5 DAK - GEVEL

