

SOCIALE WONINGEN DRIJHOEK, GEEL  
GEELSE BOUWMAATSCHAPPIJ cvba

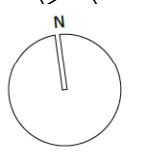
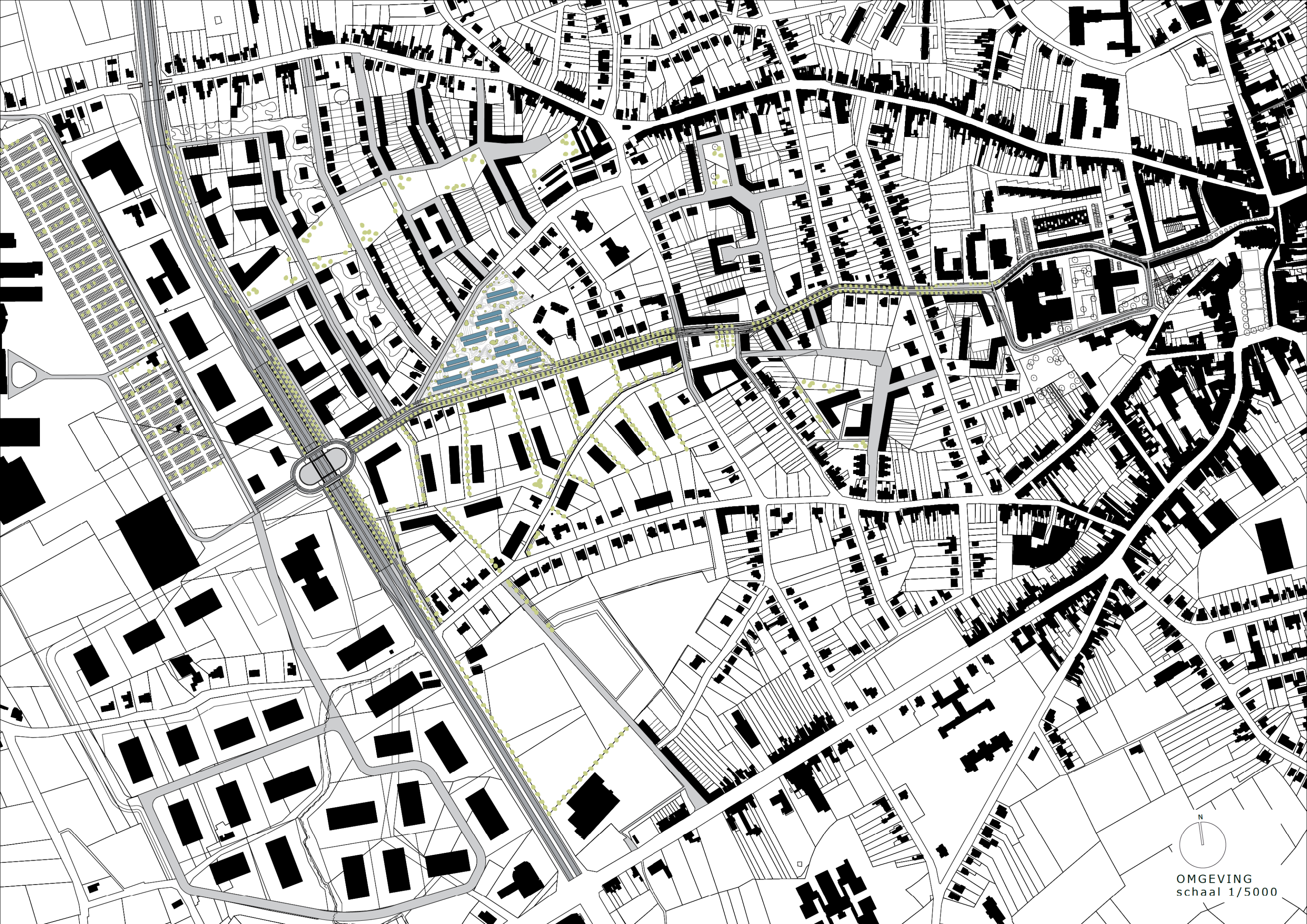


OPEN OPROEP 001719 - 3 DECEMBER 2009



## INHOUD

- 1 VISIE
- 2 PLANNEN
- 3 TYPEPLANNEN
- 4 PERSPECTIEVEN
- 5 STABILITEIT / TECHNIEKEN
- 6 RAMING / SIMULATIETABEL



OMGEVING  
schaal 1/5000

# 1

## VISIE

Het creëren van een leefbare woonomgeving in een randstedelijk gebied is een moeilijke oefening waarbij een evenwicht dient te worden gezocht tussen een kwaliteitsvolle groene publieke ruimte en een betekenisvol gebouwd volume dat stedelijkheid uitdrukt en mogelijk maakt.

Dit project vertrekt van een voor het perceel eigen en eigengereide parklandschap als onderlegger voor de nieuwe ontwikkeling. Het ganse veld krijgt een homogene landschappelijke invulling waardoor de leesbaarheid en de nieuwe identiteit van de plek eenduidig wordt bepaald.

Een waterdoordringbare verharding wordt in een licht golvende beweging over het perceel "gestrooid", geïjkt met ad random ingeplante bomen en gefragmenteerd door middel van hagen met een organische vorm.

Op dit "veld" worden volumes geprojecteerd die het programma verdelen over 9 langgerekte paviljoenen van verschillende lengte, volume en hoogte en met een mix van woningtypes. De paviljoenen worden parallel aan elkaar opgesteld evenwijdig met de hoofdontsluitingsweg : de zogenaamde bereikbaarheidsas Driehoek die als een "boulevard" tot in het stadshart zal reiken. De langgerekte volumes ondersteunen deze gerichtheid en spelen in op de toekomstige ontwikkeling van o.a. bedrijfsgebouwen langsheen de boulevard.

Voorliggend project wenst met dit concept op diverse niveaus dichotomieën met elkaar in evenwicht te brengen voor een hoge woonkwaliteit, sociale cohesie en een goede binding met het omliggend stedelijk landschap :



### COHESIE VERSUS DIFFERENTIATIE

Het landschappelijk concept en het ritme van gelijkvormige volumes zorgen voor cohesie en een daaraan gekoppelde sterke identiteit.

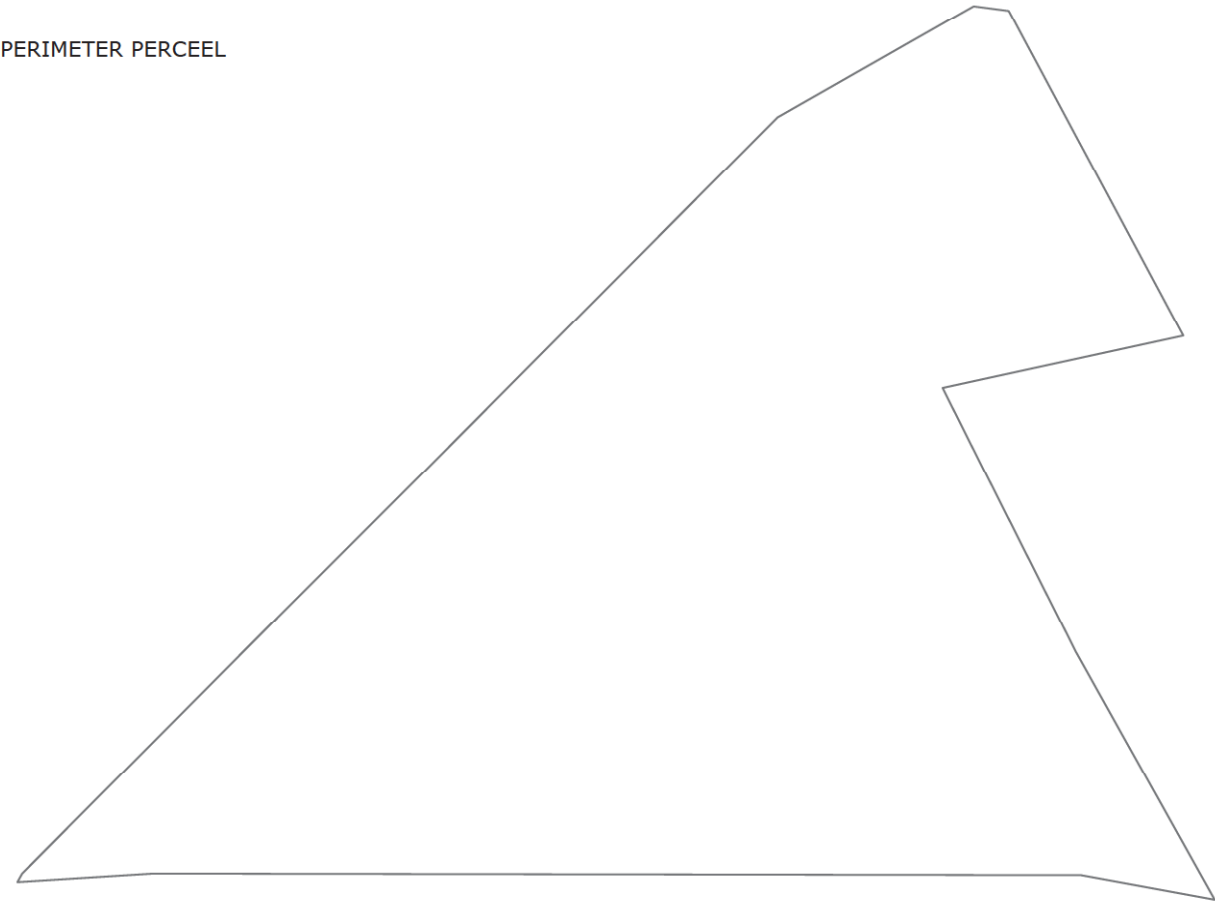
De variatie van de paviljoenen op het vlak van programma, volumetrie, relatie met de publieke ruimte, verschuivingen van volumes en helling van de daken zorgen op hun beurt voor een voldoende differentiatie.

### SAMENHORIGHEID VERSUS PRIVACY

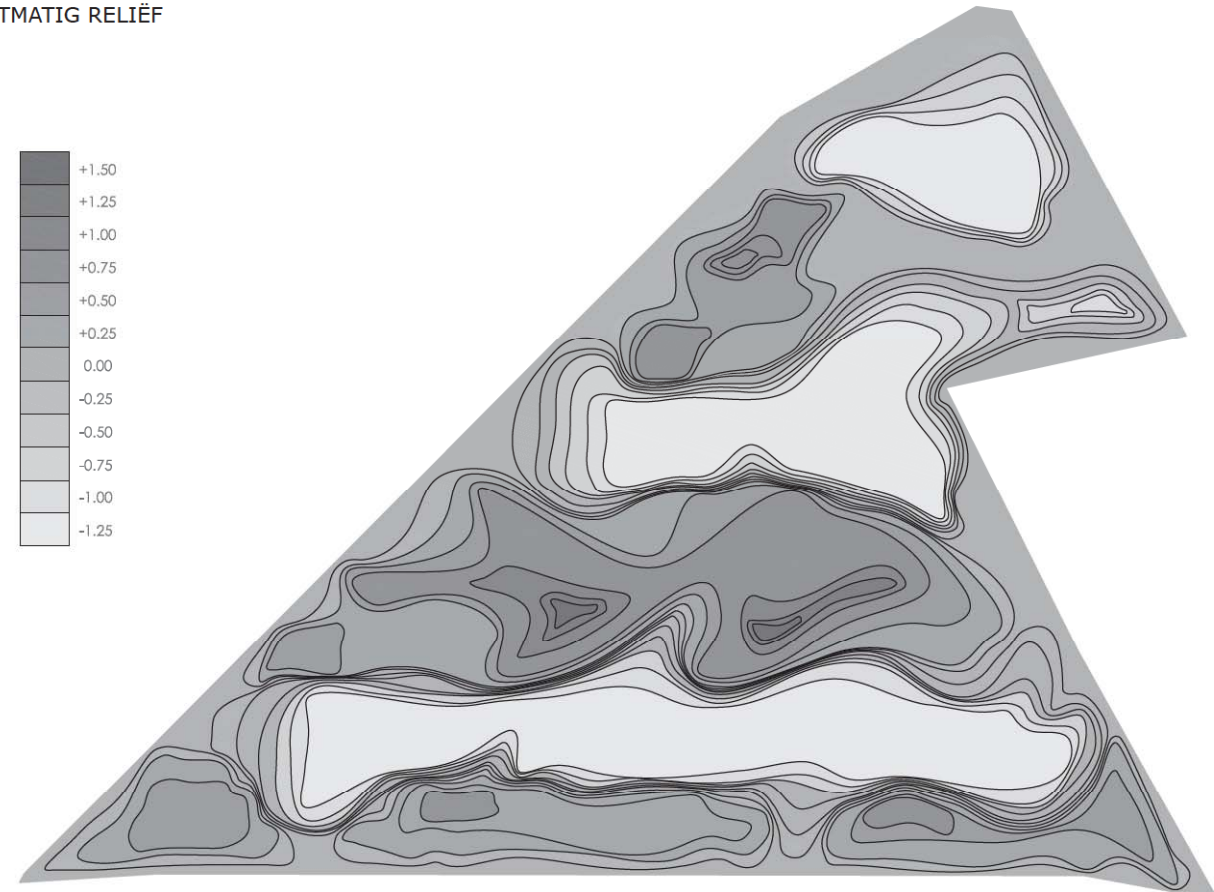
De doorwaadbaarheid van het terrein tussen de paviljoenen, de uniforme behandeling van de open ruimte, de duidelijke afbakening van het perceel door haar eigengereide materialisering, het ritme van de gebouwen geven een gevoel van samenhorigheid.

De voldoende afstand tussen de gebouwen, de relatie met het maaiveld (opgetilde volumina), het plaatsen van hagen (openend) die meer privatieve ruimten afbakenen, de eigen terrassen geven voldoende privacy aan de diverse wooneenheden.

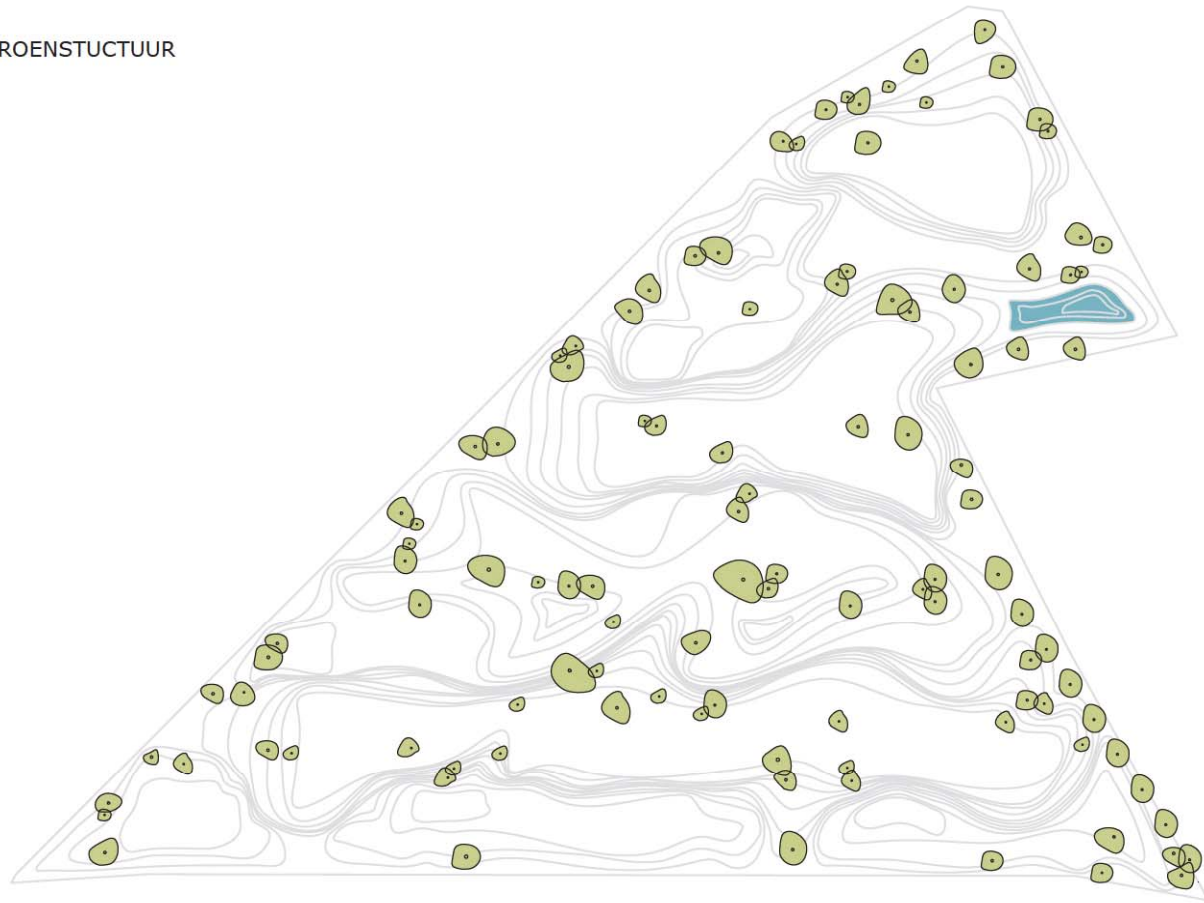
PERIMETER PERCEEL



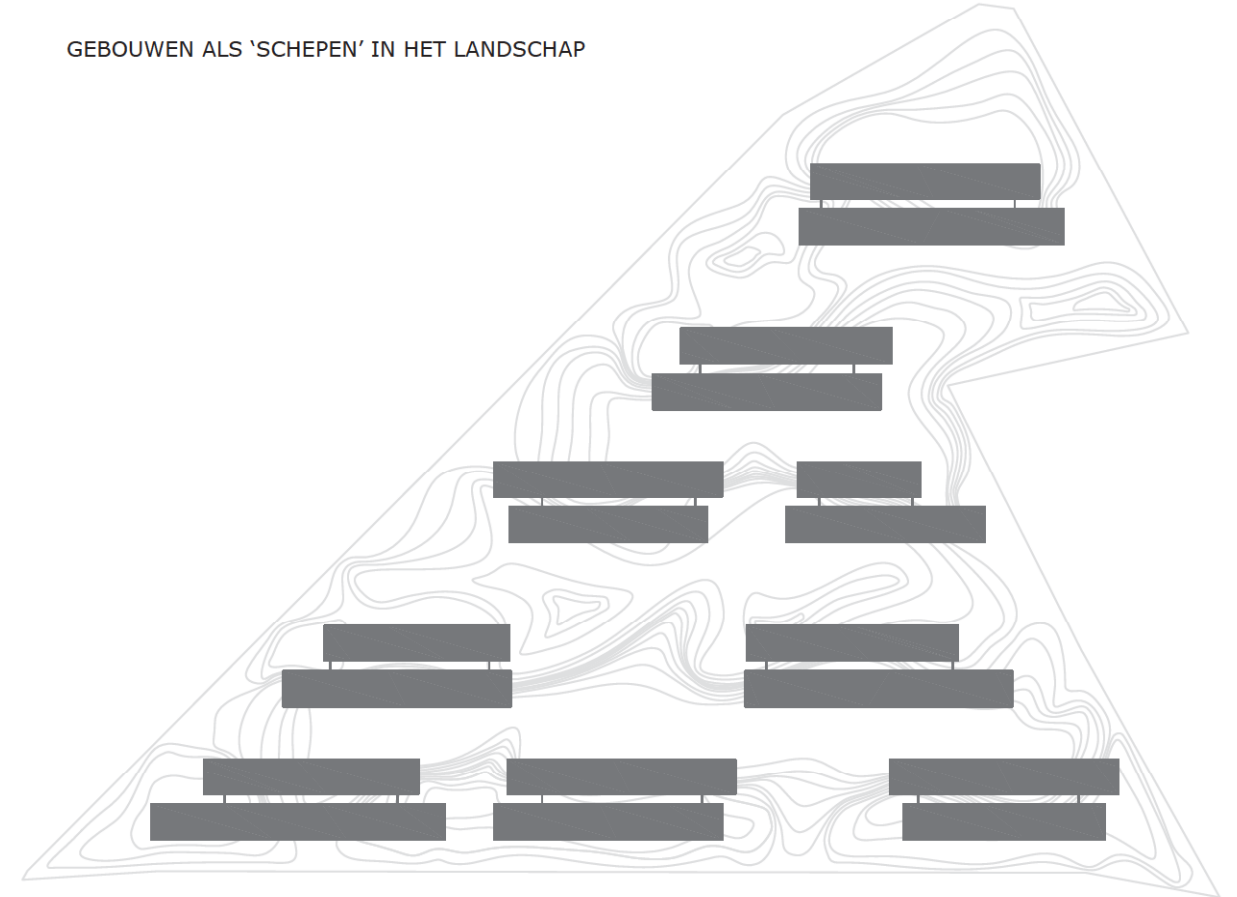
KUNSTMATIG RELIËF



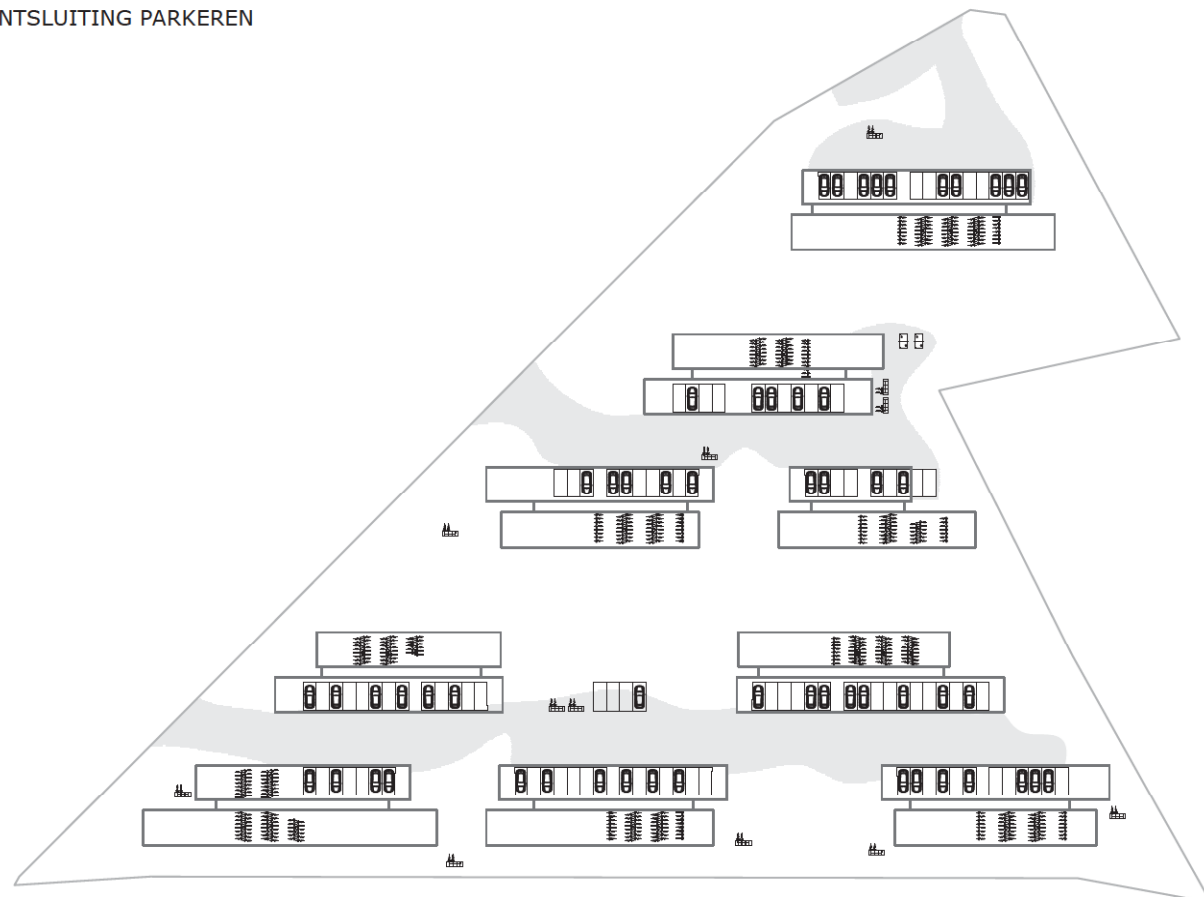
GROENSTUCTUUR



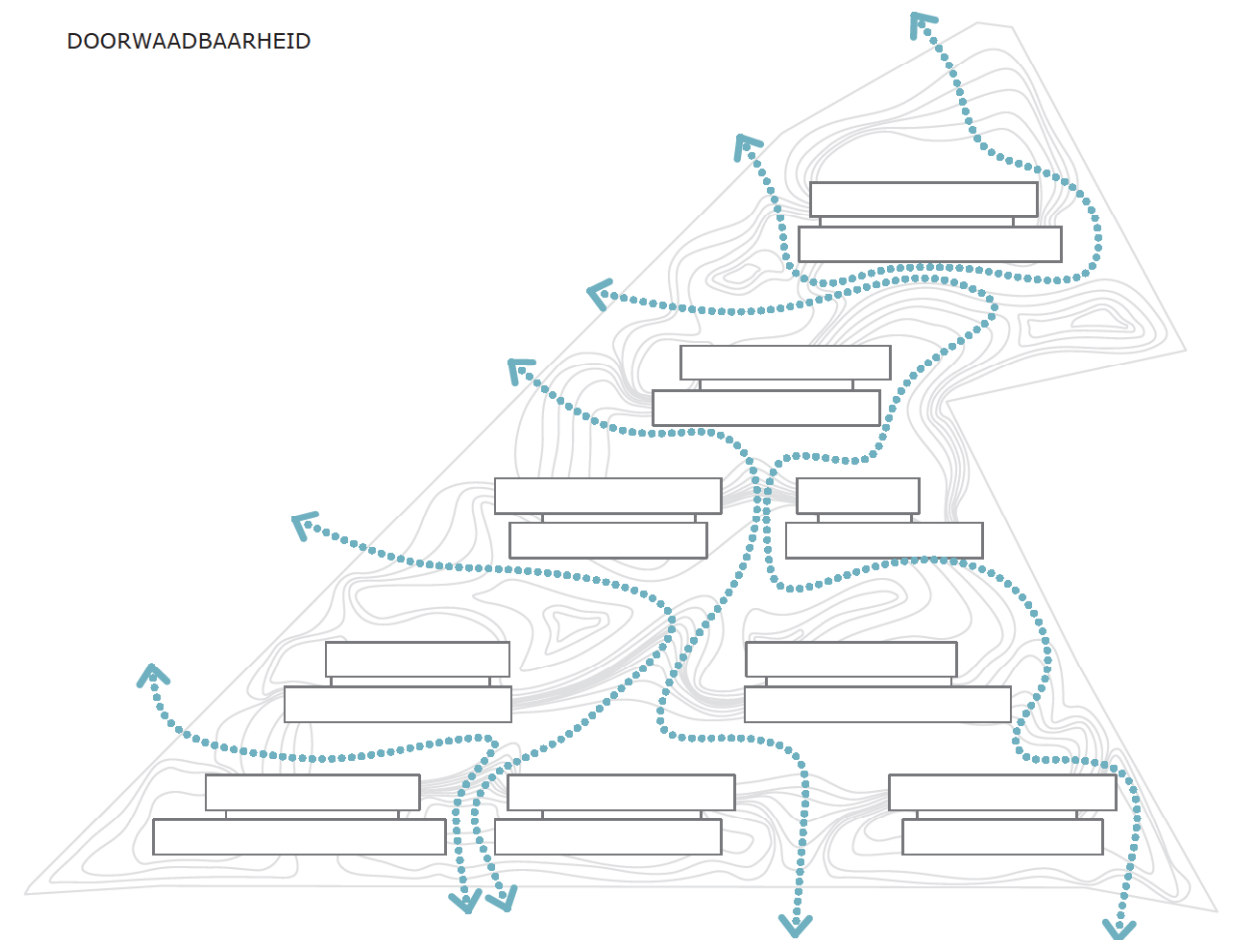
GEBOUWEN ALS 'SCHEPEN' IN HET LANDSCHAP



ONTSLUITING PARKEREN



DOORWAADBAARHEID



### Oud en jong

De woningtypes zijn voldoende divers, en de toegankelijkheid correct uitgewerkt om zowel jonge gezinnen, alleenstaande volwassenen, als bejaarden te huisvesten op dezelfde site en ook in dezelfde gebouwen.

Zo is er dus een optimale mix op schaal van de gebouwen en op schaal van de ganse ontwikkeling.

### Strak en speels

De structuur van de gebouwen is erg eenvoudig en strak. Dit komt de bouwkost ervan sterk ten goede. Het alzo uitgespaarde budget kan worden geïnvesteerd in extra kwalitatieve gemeenschappelijke ruimten (toegangscorridors) en ruime privatieve terrassen.

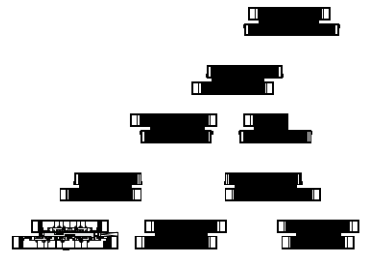
Door een gevarieerde volumetrie krijgt het geheel toch een speels karakter.

De inrichting van de publieke ruimte door de ad random geplaatste groenelementen en de zachte en informele glooiing van het terrein bieden eveneens weerstand tegen een te strakke setting en gaan succesvol het gevecht aan tegen het doembeeld van woonkazernes.

### Gemeenschappelijk versus individueel

Het programma met 112 wooneenheden wordt opgedeeld in 9 gebouwen met gemiddeld 14 wooneenheden.

Er wordt hier bewust gekozen om gemeenschappelijke woongebouwen te maken van een beperkte schaal. Het gemeenschappelijk wonen wordt gevaloriseerd met behoud van een aangename en leefbare schaal.



I

B



## DUURZAAMHEID ALS GLOBALE BENADERING

Het voorstel houdt het midden tussen de compactheid van een grootschalig complex en de verkaveling van individuele woningen. Het eerste onderhoud het "stigma" van sociale woonkazernes, het tweede scoort zwakker op de idee van gemeenschappelijkheid en voetafdruk.

Door het project op te delen in 8 paviljoenen schrijft het zich in de ambitie om duurzaamheid als een globale benadering te beschouwen waarbij woonkwaliteit, aanpasbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid, sociale cohesie en aandacht voor ecologie een plaats krijgen.

De juiste inplanting, een goede isolatie, onderhoudsvriendelijke materialen, een flexibel plan, een intelligente waterhuishouding, gepaste technische installaties zonder franjes (zie nota technische installaties), zonnepanelen voor warmwaterproductie zijn de aandachtspunten die dit project verder tot een duurzaam project maken.

## CORRIDOR ALS ONTMOETINGSPLAATS

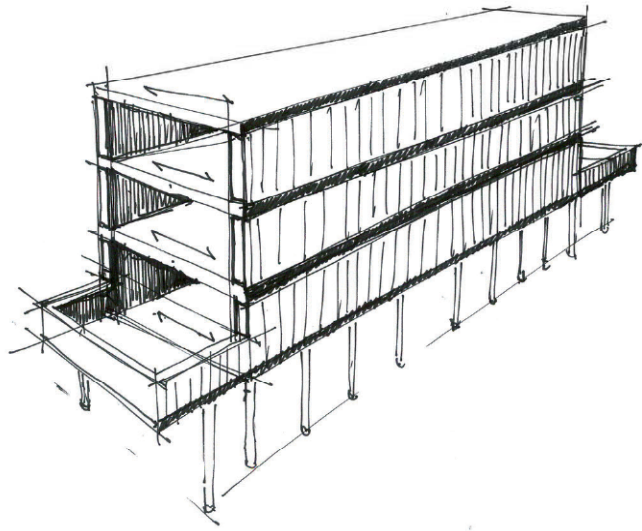
De paviljoenen bestaan uit 2 parallel aan elkaar opgestelde langgerekte kokers met een breedte van 6m en variërende lengten. Beiden zijn verbonden met een 2m brede corridor die de ontsluiting van de wooneenheden verzekert.

Deze circulatieruimte biedt een alternatief voor de klassieke kleine en meestal enge circulatiekokers. Het project wenst in te zetten op een kwalitatieve circulatieruimte die de convivialiteit, samenhang en ook het veiligheidsgevoel verhoogt. Aan beide uiteinden is een verticale glazen pui voorzien met een gericht zicht op de omgeving. Het wenst een open ontmoetingsruimte te zijn met natuurlijk licht, open trappen en vides.



## EENVOUDIGE EN REPETITIEVE STRUCTUUR

De langgerekte kokervolumes zijn 6m breed. De buitenzijden zijn dragende metselwerkwallen. Zo kunnen de vloerplaten zonder balken of kolommen in één beweging worden overspannen. De rationaliteit en eenvoud van deze structuur maakt een snelle en dus goedkope opbouw mogelijk. Ook de repetitiviteit verlaagt de bouwcost aanzienlijk.



## FLEXIBILITEIT

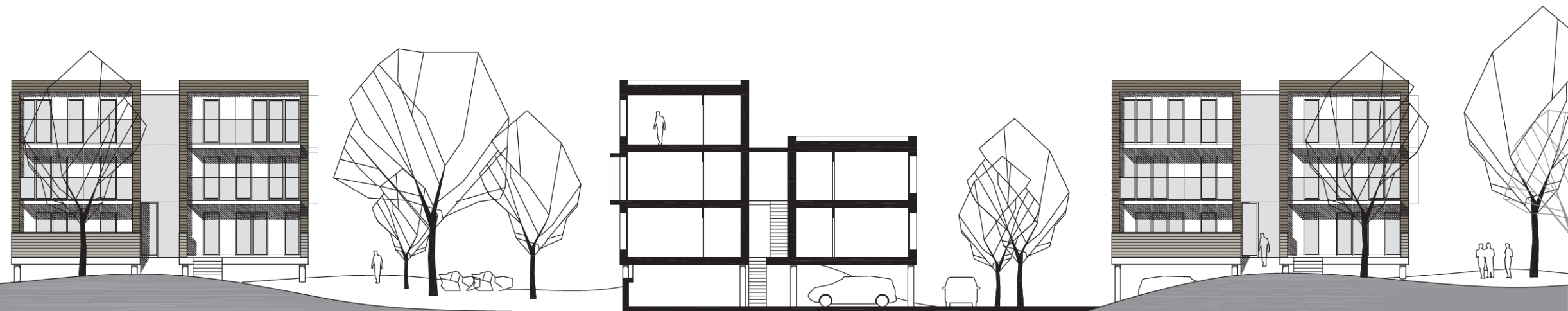
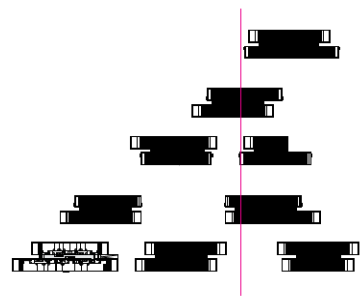
De structuur laat een optimale flexibiliteit toe. Alle binnenwanden zijn niet dragend en dus eenvoudig verplaatsbaar. Ook het aantal en de oppervlakte van de wooneenheden kunnen in de toekomst worden gewijzigd mede dank zij de corridor die ons toelaat bijkomende of gewijzigde inkomdeuren te voorzien. Ook tijdens het ontwerpproces kan de indeling en verdeling van de wooneenheden eenvoudig worden gewijzigd in functie van de vraag en de fasering.

## VERLAAGD MAAIVELD

Aan één zijde van de paviljoenen wordt het maaiveld verlaagd tot ca. 1.25m. Door het gelijkvloers lichtjes op te tillen tov de nulpas ontstaat een halfondergrondse ruimte voor parkeren, fietsenstallingen, bergingen en technische lokalen.

De paviljoenen lijken te "zweven" net boven het golvende landschap.

Deze verlaagde zones sluiten via glooiende terreinprofielen aan bij de omliggende open ruimte. Door ook hier bomen te planten en eenzelfde waterdoorlatende verharding te voorzien vormen deze stroken geen breuk maar zijn zij een onderdeel van een continue doorwaadbare open ruimte.

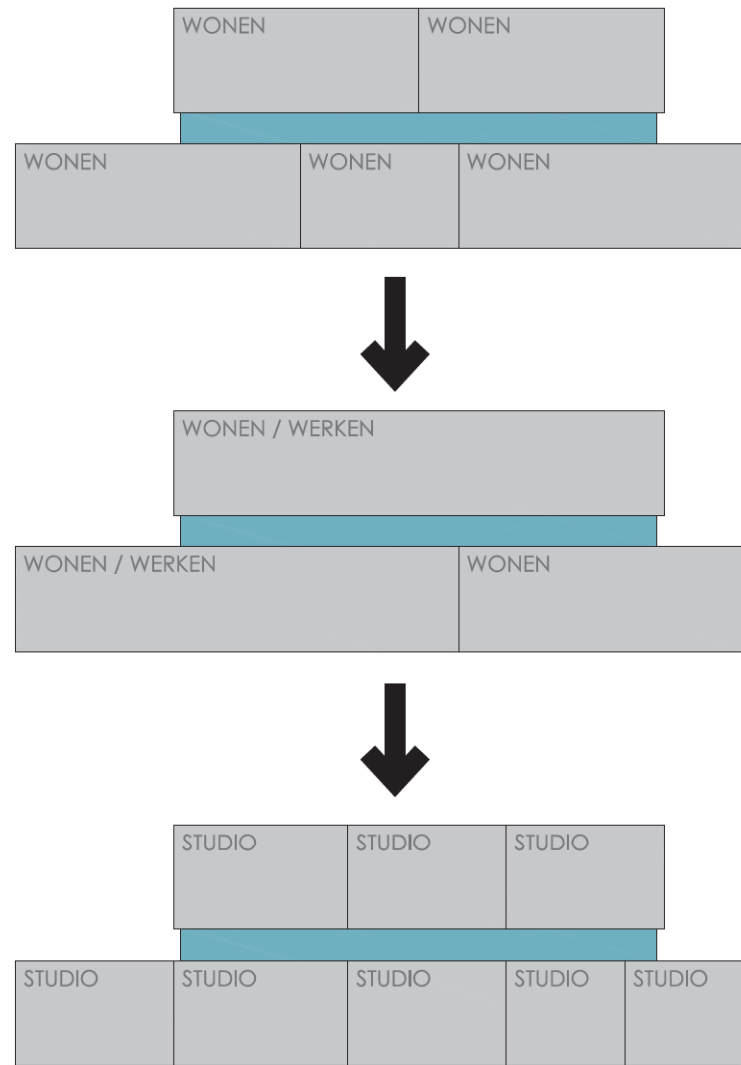


D

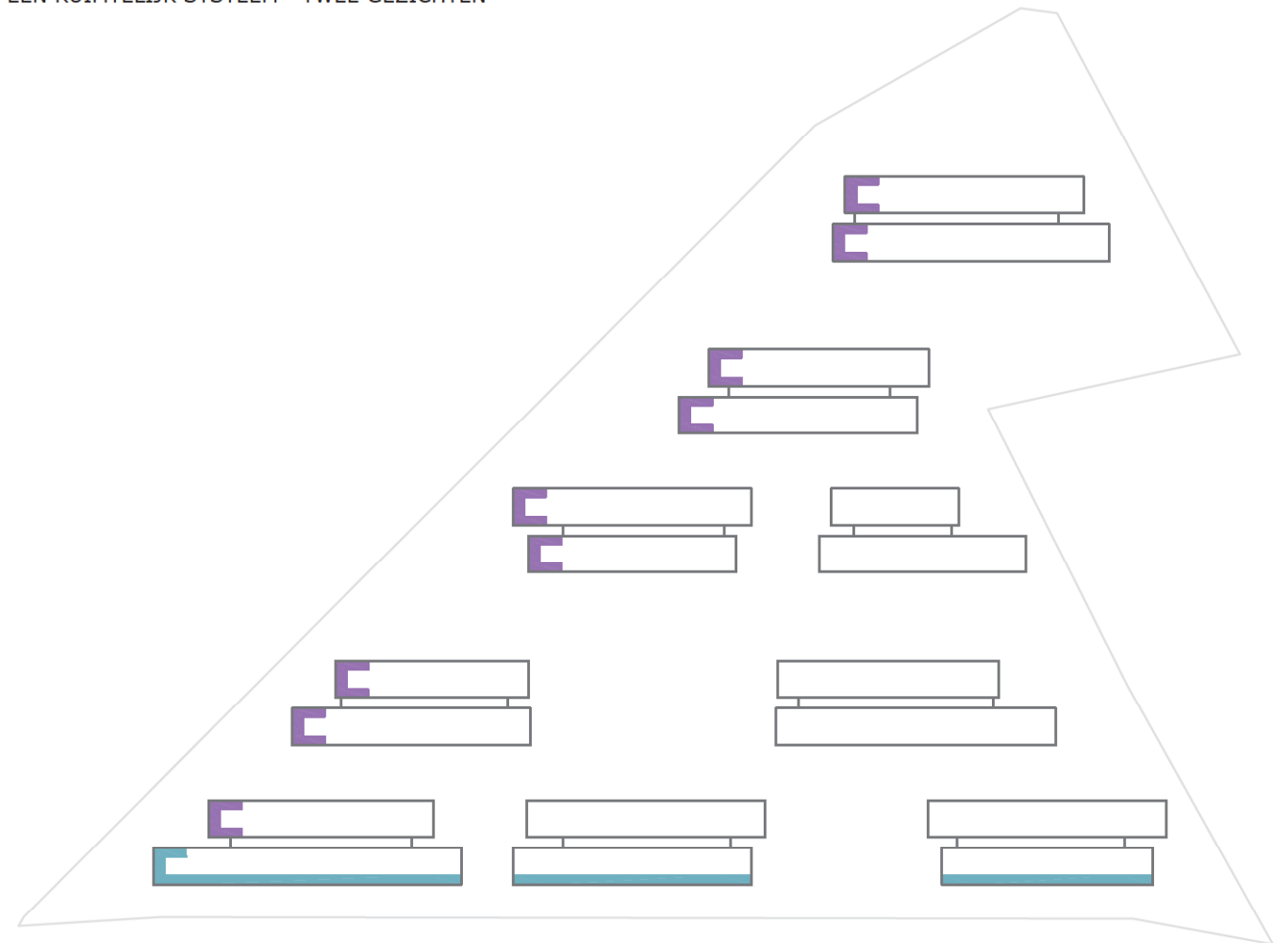
E

G

FLEXIBILITEIT



EEN RUIMTELIJK SYSTEEM - TWEE GEZICHTEN



## INPLANTING/ORIËNTATIE/BEZONNING

De paviljoenen zijn ingeplant parallel aan de bereikbaarheidsas en zijn dus gericht volgens een oost-west-as. De ene koker met wooneenheden is gericht op het zuiden de andere op het noorden. Het plan voorziet dat de vleugels aan de noordzijde slechts twee wooneenheden telt met een leefruimte gericht op het oosten of het westen. Daar waar tussenin een duplexwoning is voorzien is de bovenste verdieping gericht op het zuiden waardoor via een ruime vide zonlicht tot in de leefruimte wordt gebracht.

De gerichtheid volgens oost-west-as biedt als voordeel dat in de namiddag en vooravond het terrein optimaal wordt bezond en slechts beperkt slagschaduw worden geworpen door de bouwvolumes.

## GENEREUZE PLAN

De langgerekte kokers behuizen wooneenheden die een genereuze relatie hebben met de buitenruimte. Ze kunnen worden beschouwd als bescheiden lofts die uitkijken op het gecreëerde parklandschap. Elke wooneenheid bezit een ruim terras (met uitzondering van enkele éénslaapkamerwoningen) of sluit aan met een eigen tuintje afgesnoept van het gemeenschappelijk park.

### levenslang wonen

De plannen zijn opgebouwd volgens de vigerende richtlijnen voor levenslang wonen. Slechts twee paviljoenen hebben in dit plan geen lift. Het is onze suggestie om ook voor deze lage paviljoenen bijkomend een lift te voorzien. In het geheel zijn enkele duplexwoningen voorzien en vormen hierop dus een uitzondering.

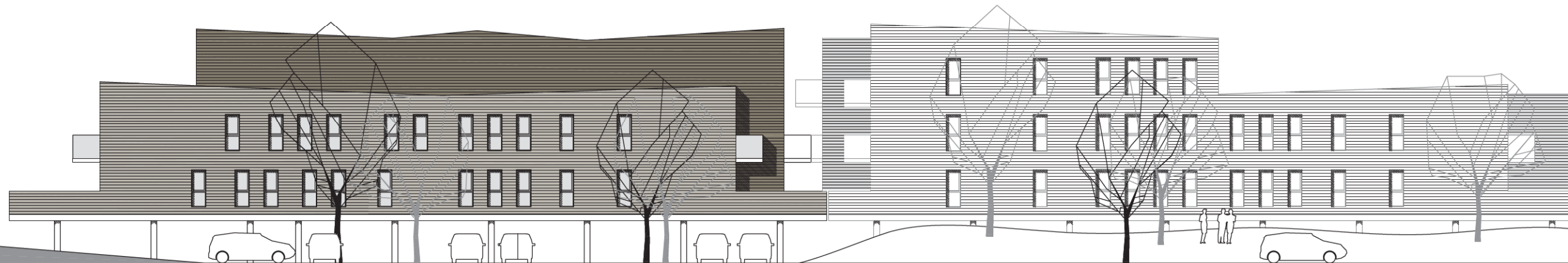
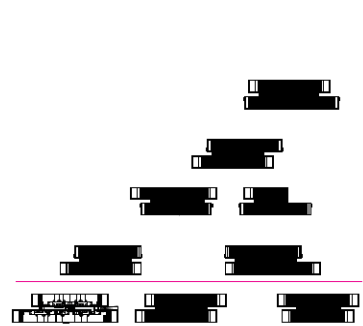
## ONTSLUITING EN TOEGANKELIJKHEID

De paviljoenen worden ontsloten op het maaiveldniveau via de kop van de corridors. Het gelijkvloers is lichtjes opgetild tov het maaiveld. Om de toegankelijkheid voor eenieder te verzorgen wordt een korte hellingbaanvoorzien.

Alle paviljoenen met meer dan drie te ontsluiten niveaus zijn voorzien van een lift. Volgens de recente richtlijnen zullen ook de lage volumes van een lift worden voorzien.

Het lager gelegen maaiveld geeft toegang tot een halfondergrondse verdieping voor fietsenstallingen en overdekte parkeerplaatsen.

De veiligheidsdiensten kunnen op het terrein circuleren en alle paviljoenen aan beide zijden bereiken.





## GEMEENSCHAPPELIJK PARK

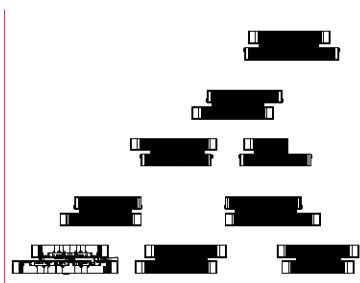
De open ruimte is gemeenschappelijk. Het is daarenboven niet afgesloten van de publieke ruimte en aldus toegankelijk en doorwaadbaar voor derden. De uitgesproken uniforme materialiteit van de inrichting ervan duidt op het privatieve (weliswaar collectieve) karakter van het perceel.

Door de inplanting van de volumes en het karakter van de begroeiing (open boomstructuur met lage hagen) is er een grote sociale controle en dus ook een veiligheidsgevoel.

Aan de noordzijde wordt een speeltuin voorzien, een beetje perifeer doch ook voldoende in het zicht vanuit de woonblokken.

## WATERHUISHOUDING

De lagergelegen zones zullen hoger liggen dan het freatisch oppervlak. Zo kan de verharding waterdoordringbaar blijven. De uitgegraven grond zal op het terrein blijven en opgehoogde glooiingen creëren. Centraal op het terrein zal een wadi worden voorzien dat een extra landschappelijke kwaliteit geeft en dienst doet als bufferbekken.

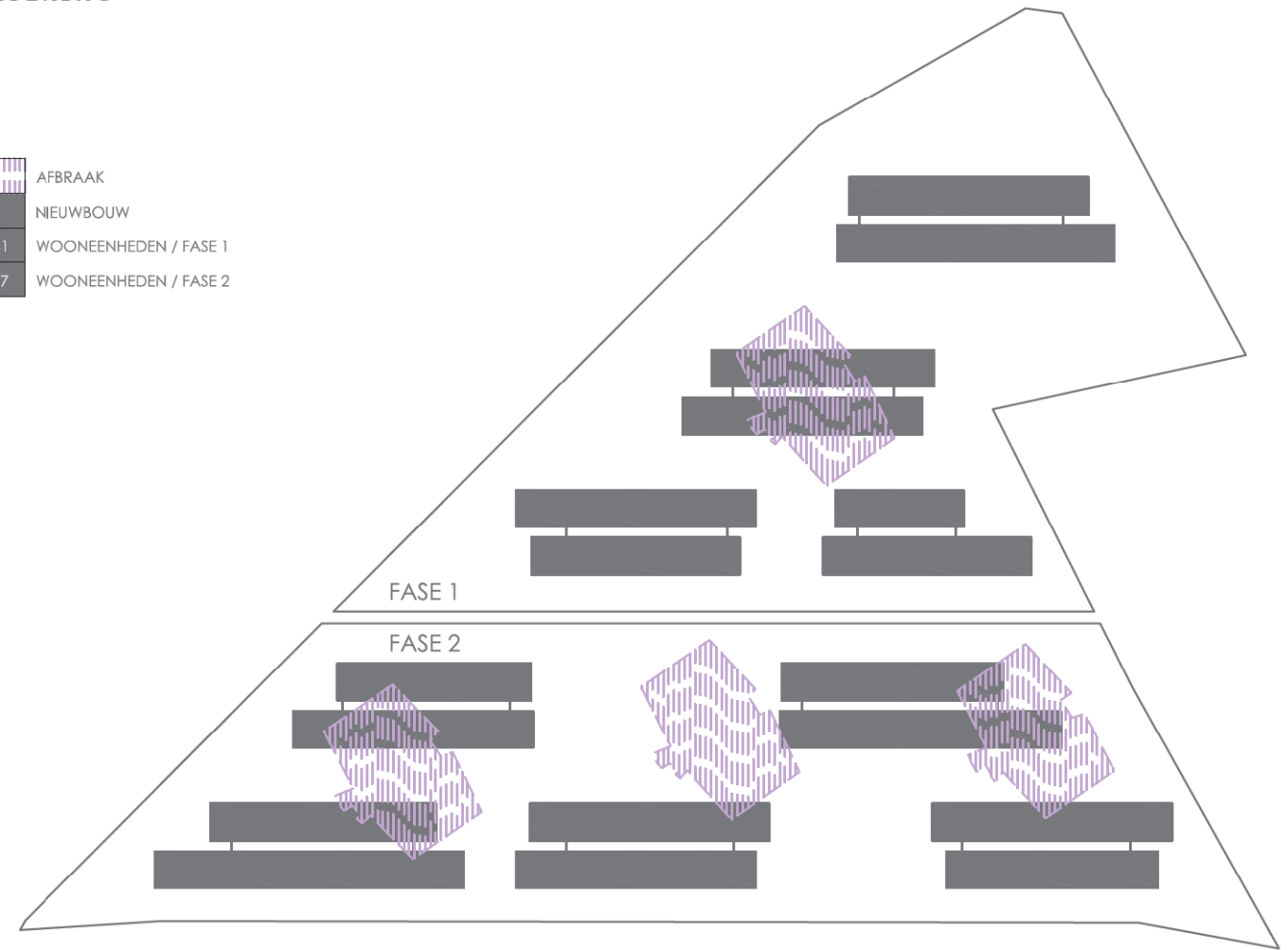


D

E

**FASERING**

-  AFBRAAK
-  NIEUWBOUW
-  41 WOONEENHEDEN / FASE 1
-  67 WOONEENHEDEN / FASE 2

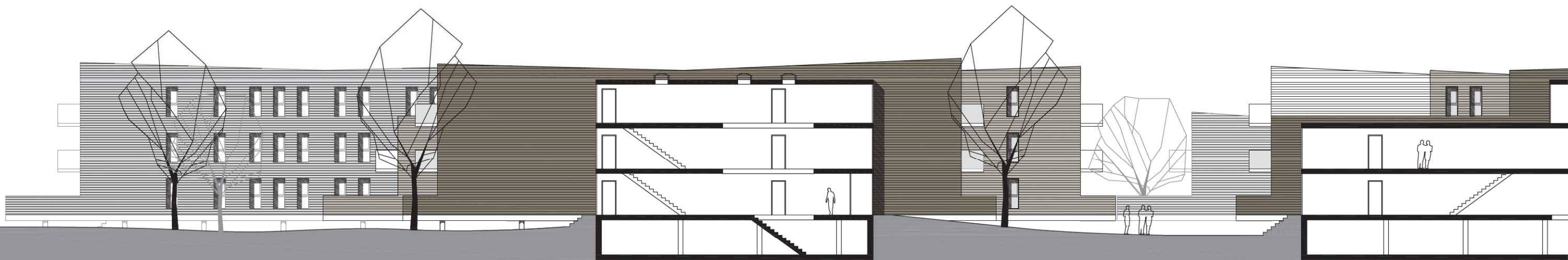
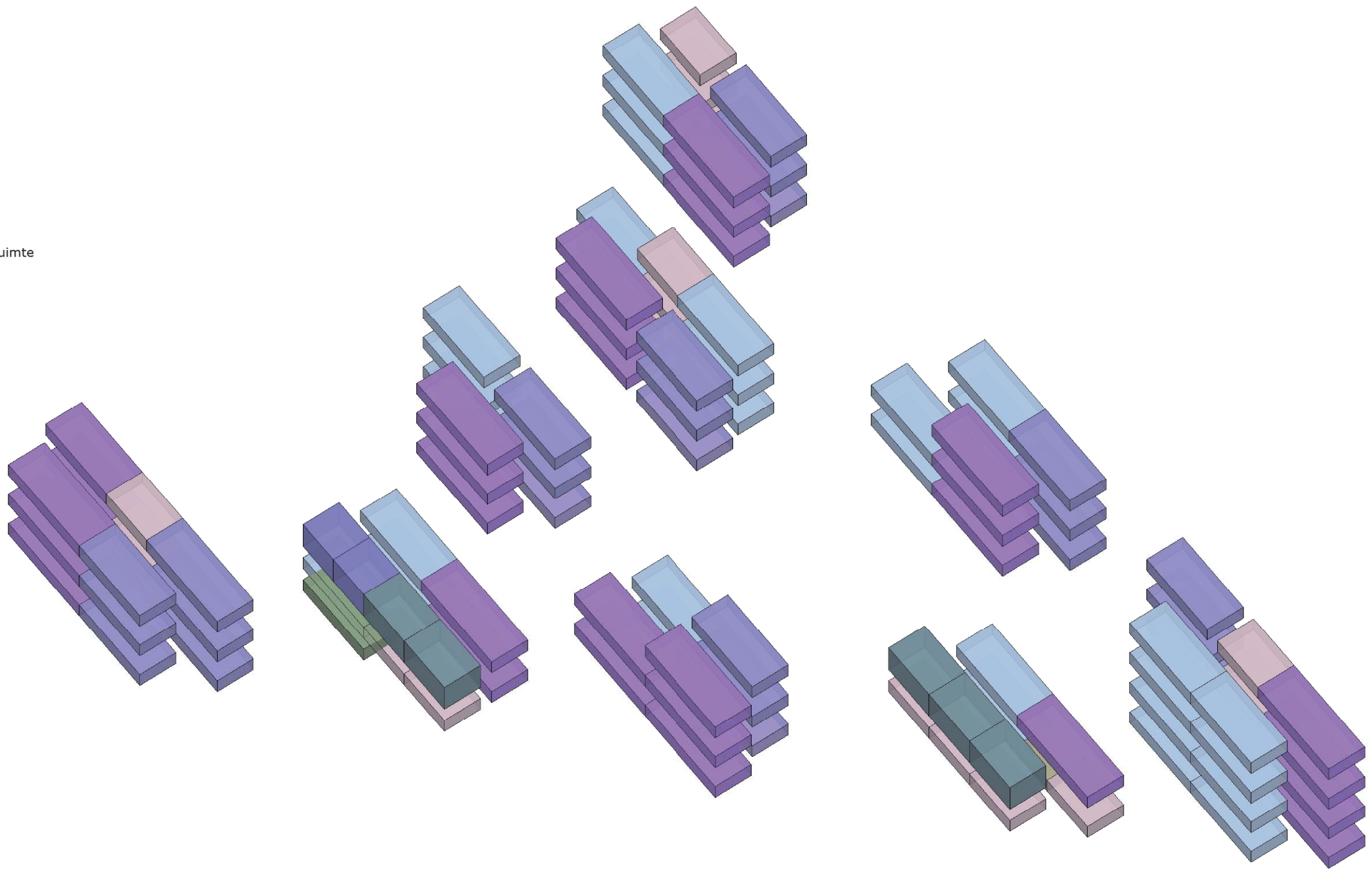


A

C

I

- type 1/2
- type 1/2 duplex
- type 2/4
- type 2/4 duplex
- type 3/4
- type 3/5
- multifunctionele ruimte
- kantoor concierge





## PROGRAMMA

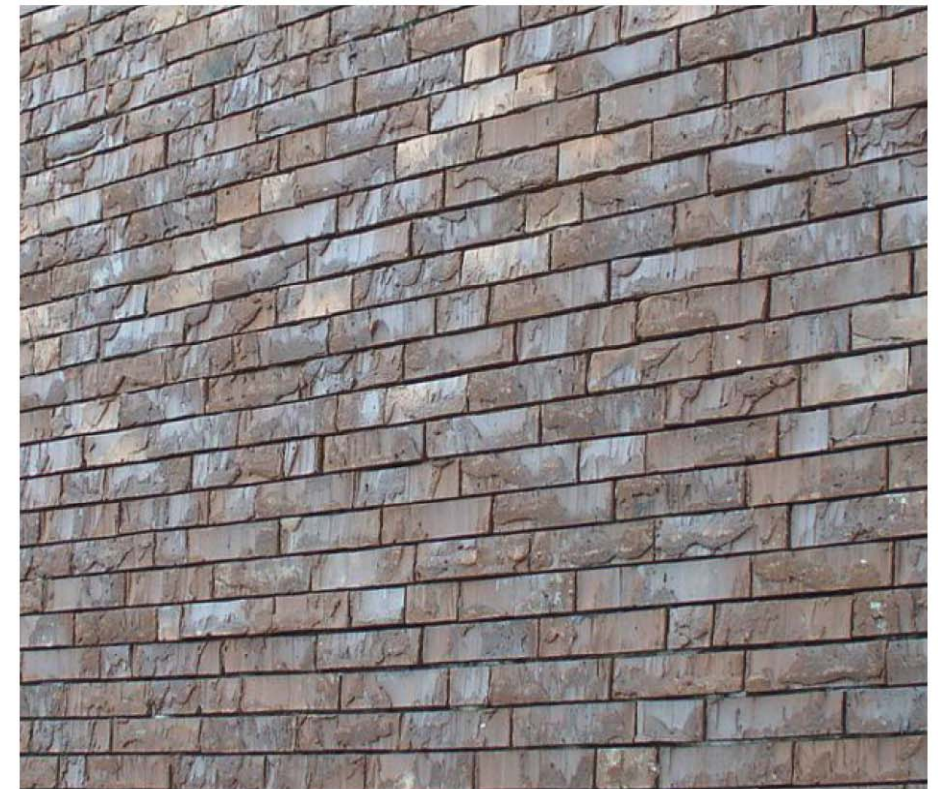
Voorliggend ontwerp voorziet in 112 wooneenheden:

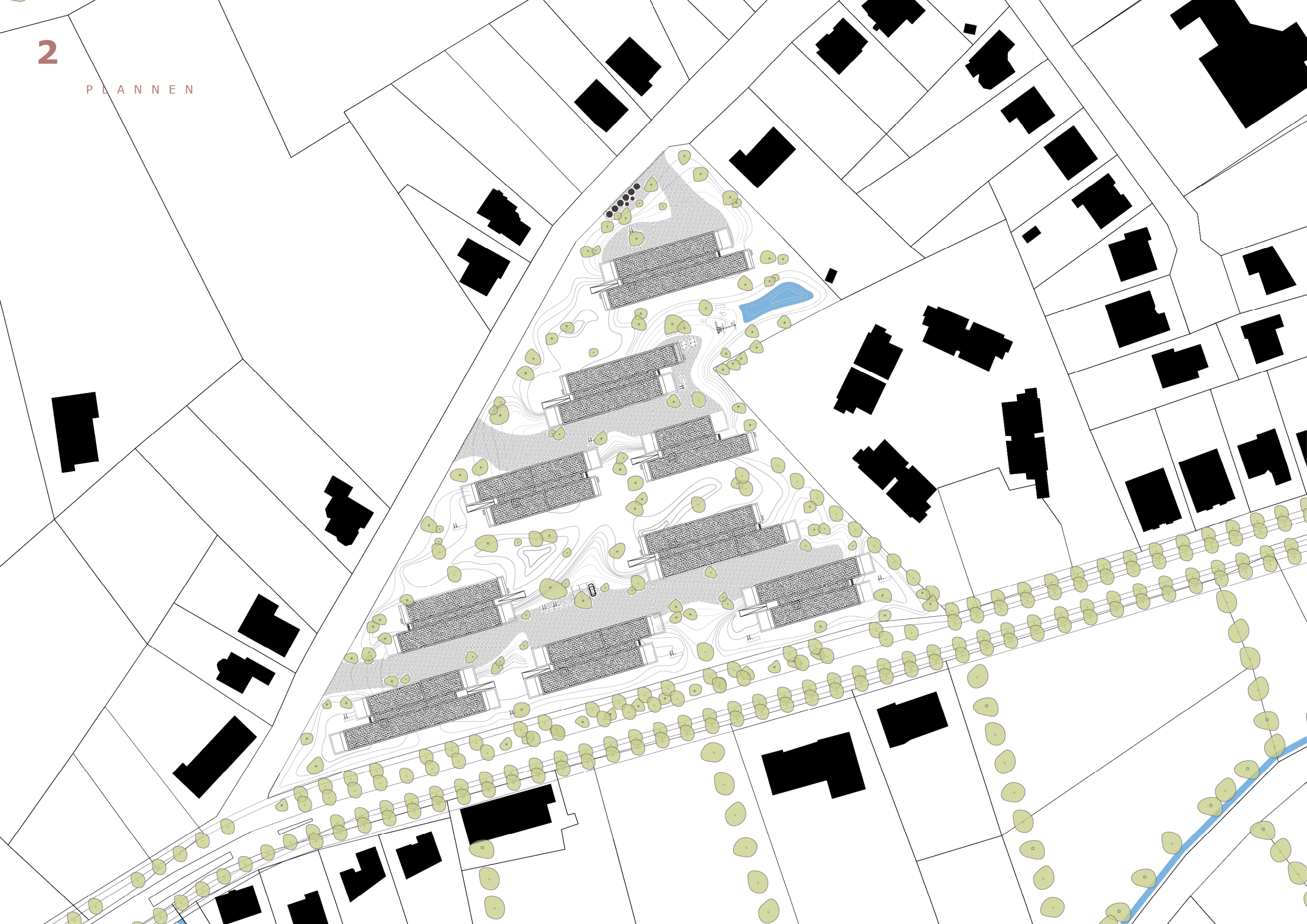
OVERZICHT AANTAL TYPES					
TYPE 1/2	TYPE 1/2 DUPLEX	TYPE 2/4	TYPE 2/4 DUPLEX	TYPE 3/4	TYPE 3/5
19	2	25	5	31	30

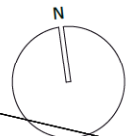
## MATERIALEN

De gebouwen worden opgetrokken uit gelijkde silicaatstenen. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in traditioneel gemetselde parementsteen met een dieperliggende horizontale voeg. Zo wordt de longitudinaliteit onderstreept.

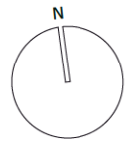
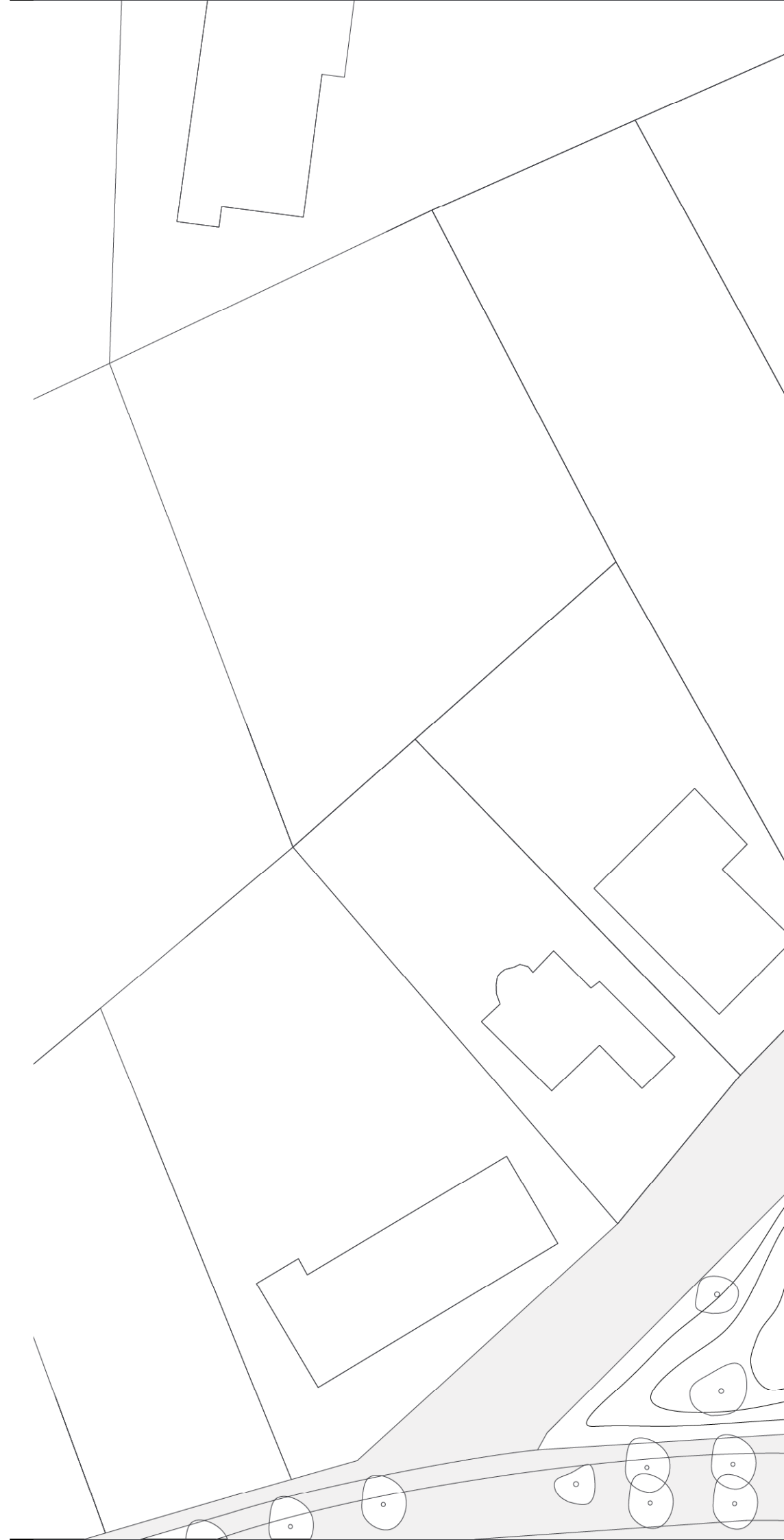
Het schrijnwerk bestaat uit thermisch geïsoleerde aluminium schrijnwerk (geen onderhoud!) met performante zonwerende beglazing. De kopgevels worden bekleed met kunstharsplaten. De onderstructuur en keermuren zijn uit gewapend beton.



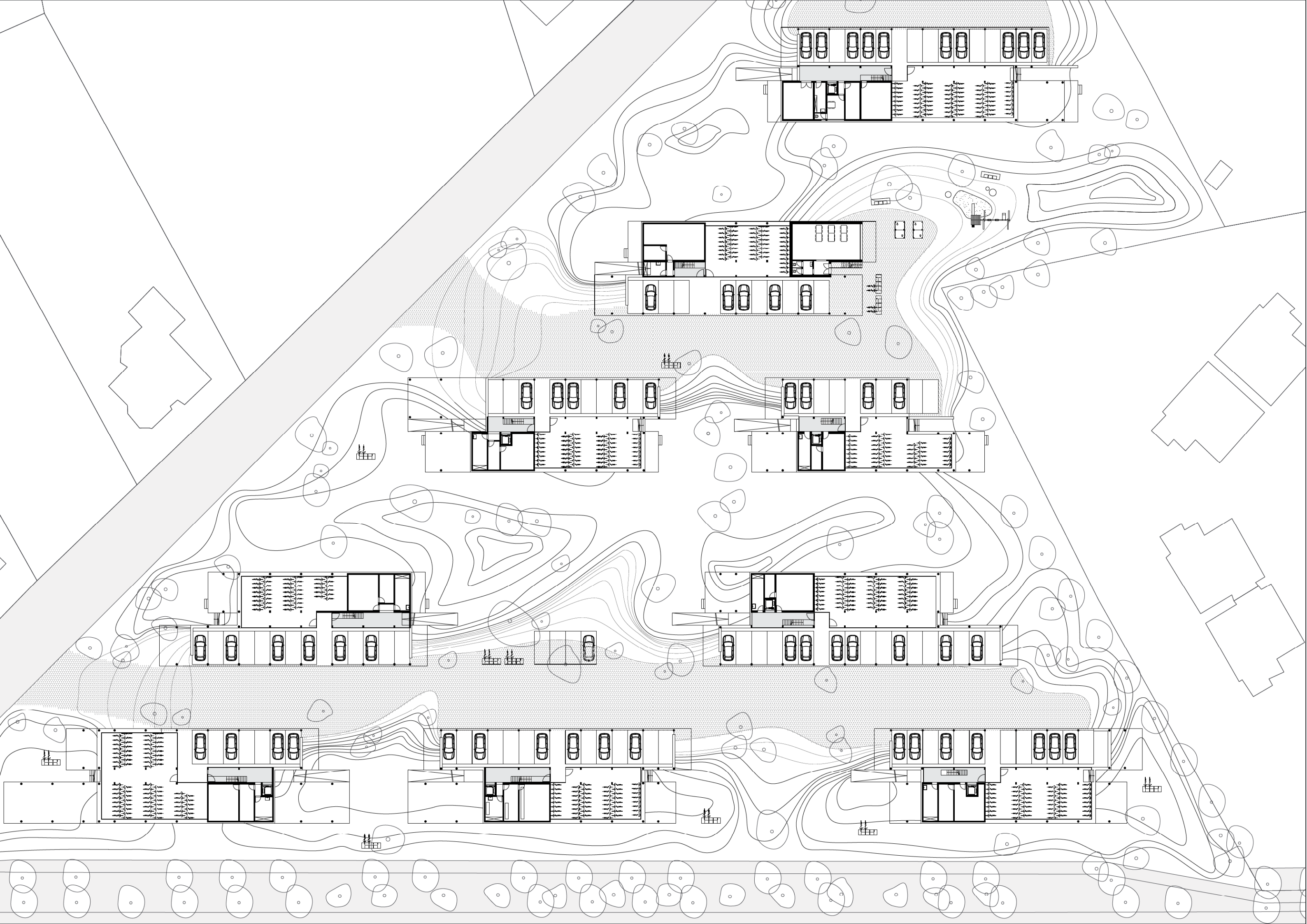


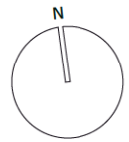


INPLANTING  
Schaal 1/1000

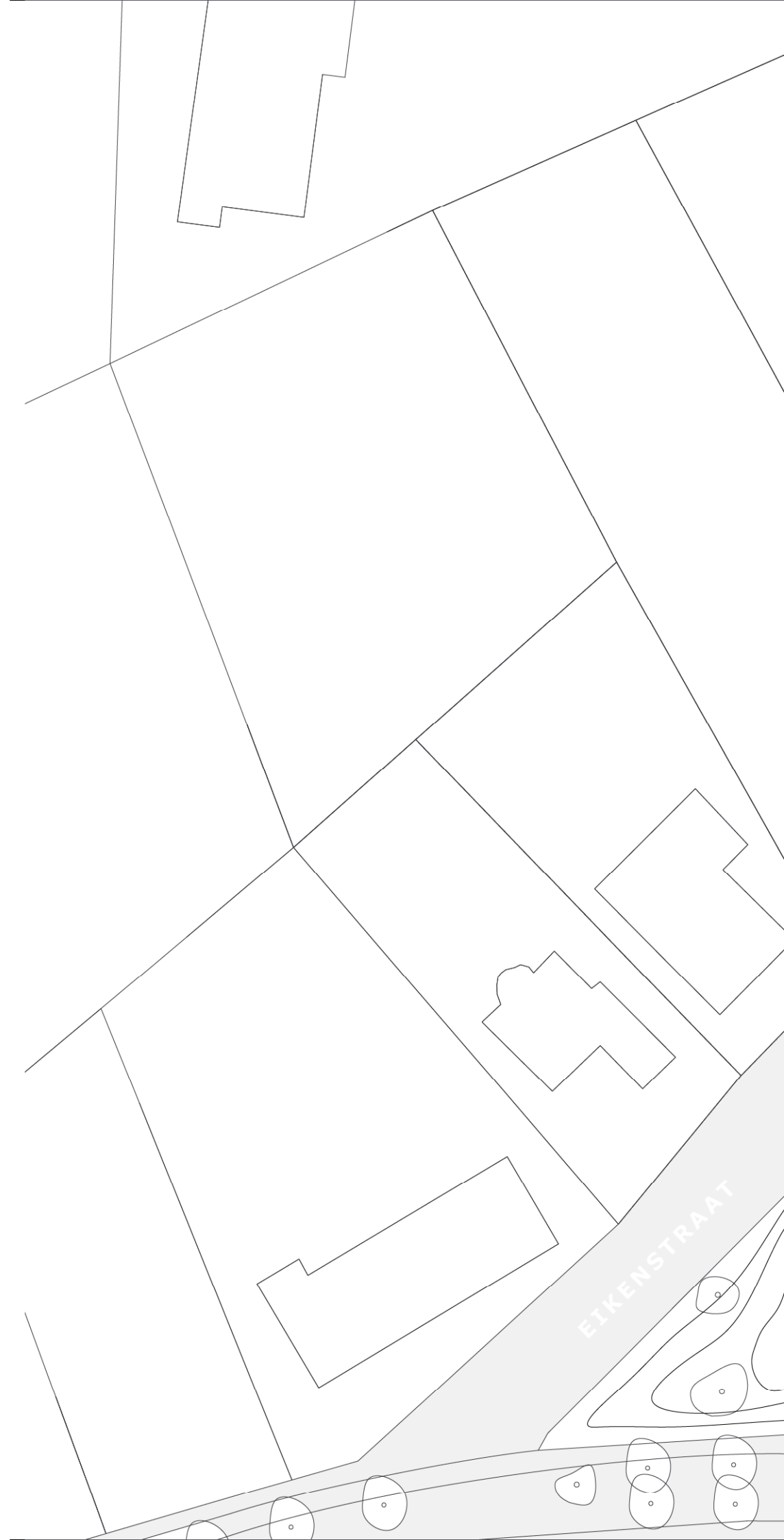


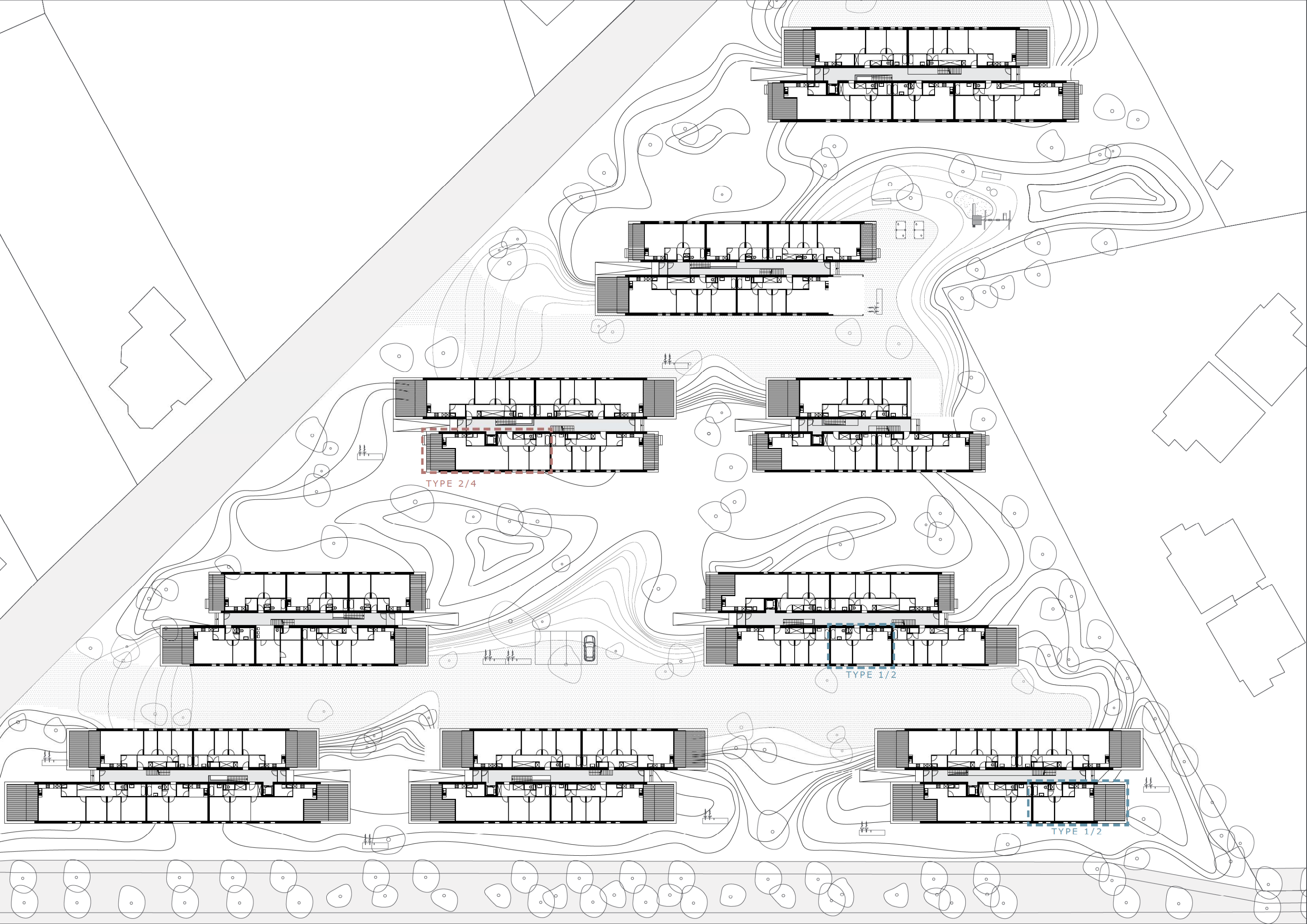
NIVEAU -1  
Schaal 1/500





GELIJKVLOERS  
Schaal 1/500

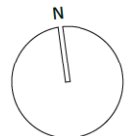
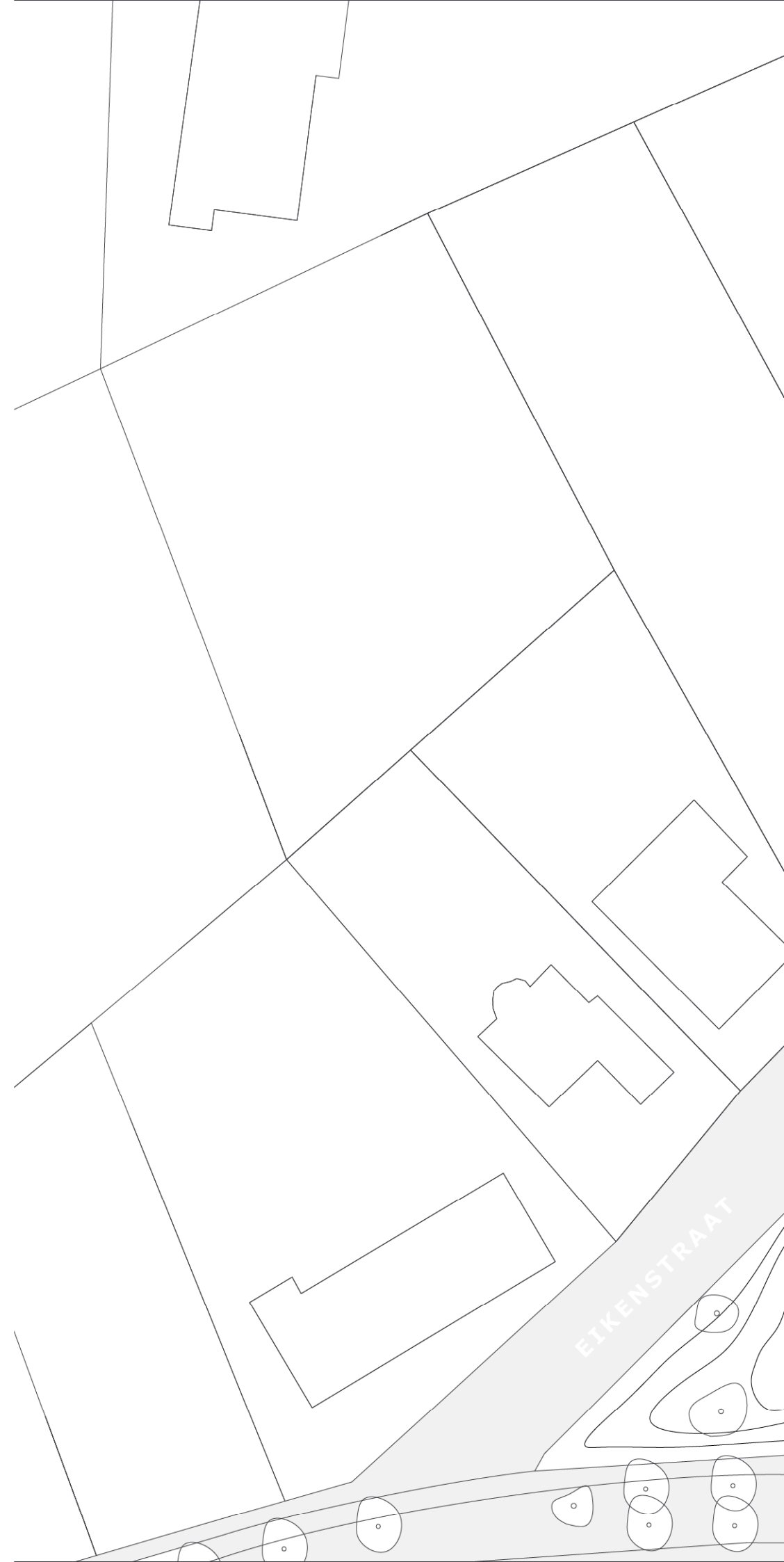




TYPE 2/4

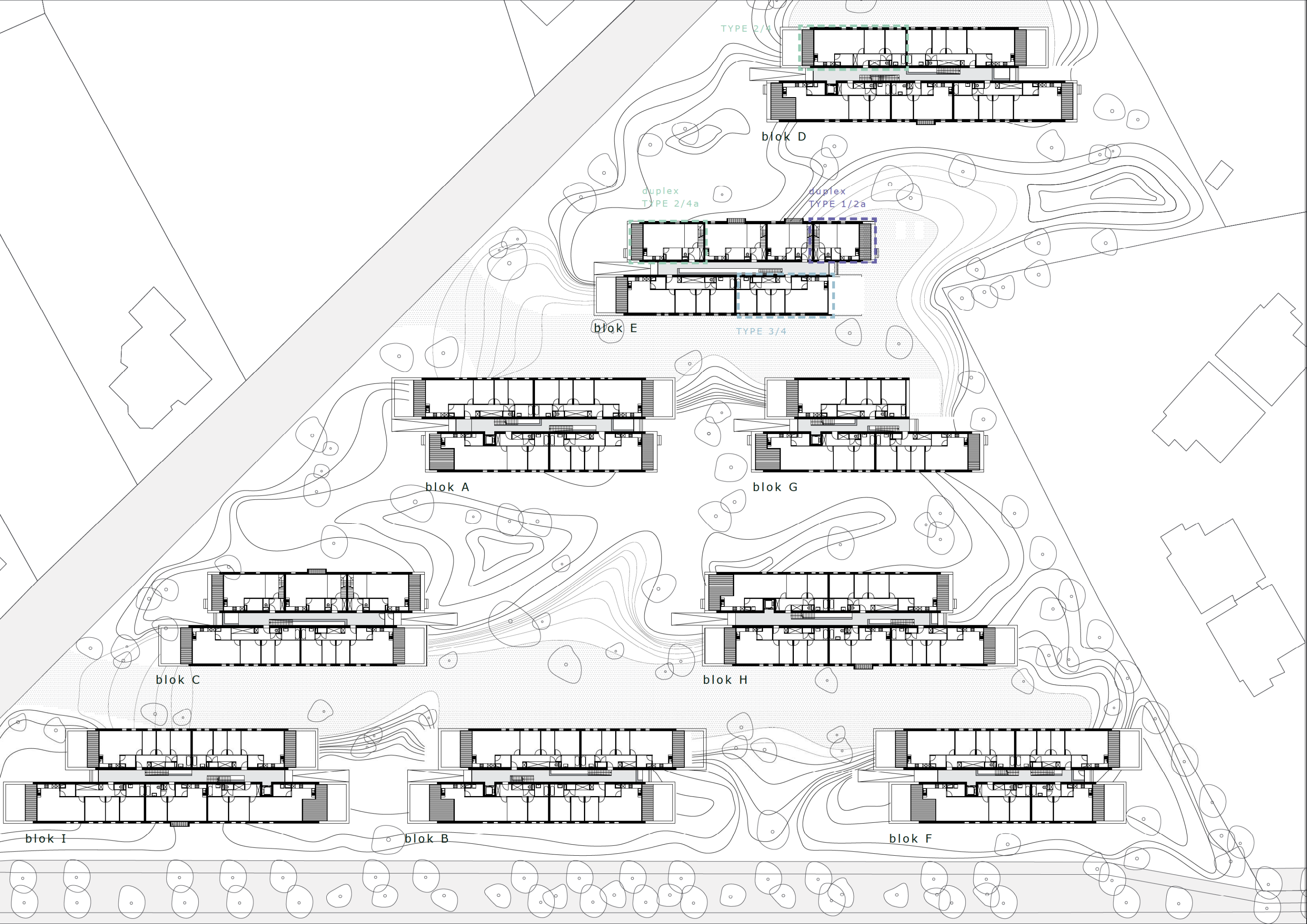
TYPE 1/2

TYPE 1/2



NIVEAU +1  
Schaal 1/500





TYPE 2/4

blok D

duplex  
TYPE 2/4a

duplex  
TYPE 1/2a

blok E

TYPE 3/4

blok A

blok G

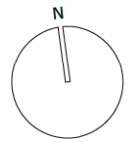
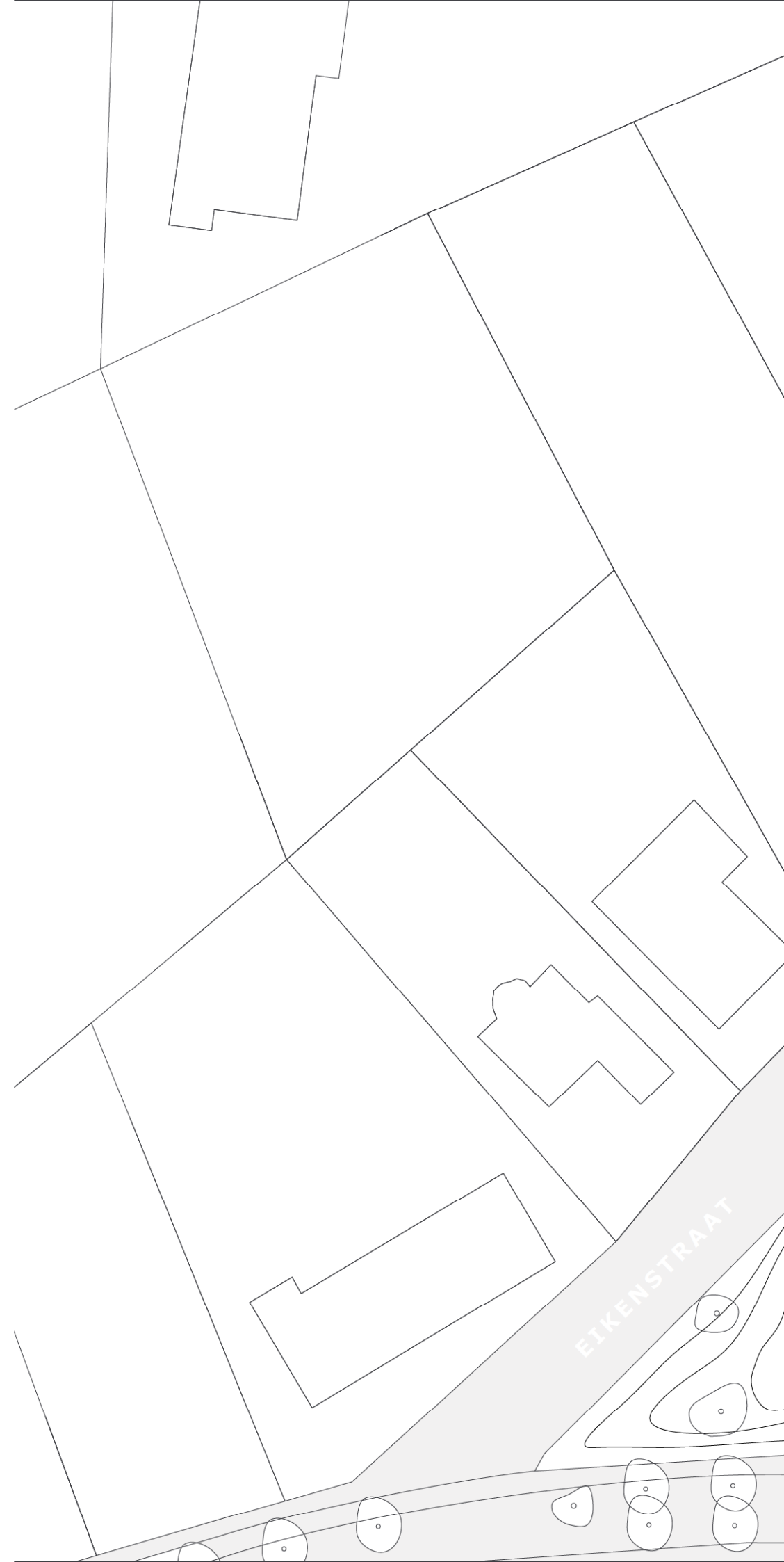
blok C

blok H

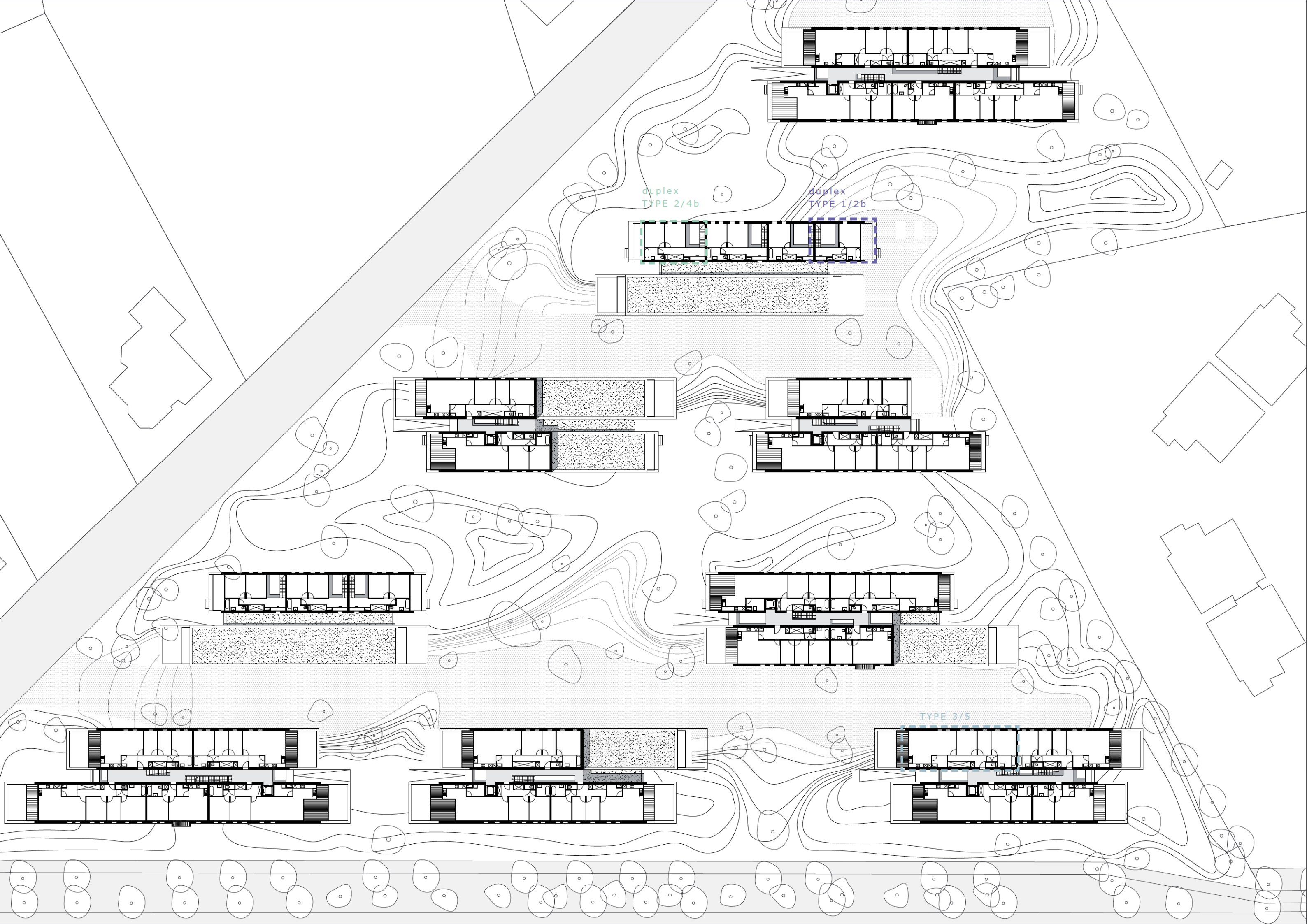
blok I

blok B

blok F



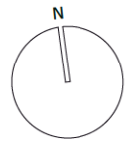
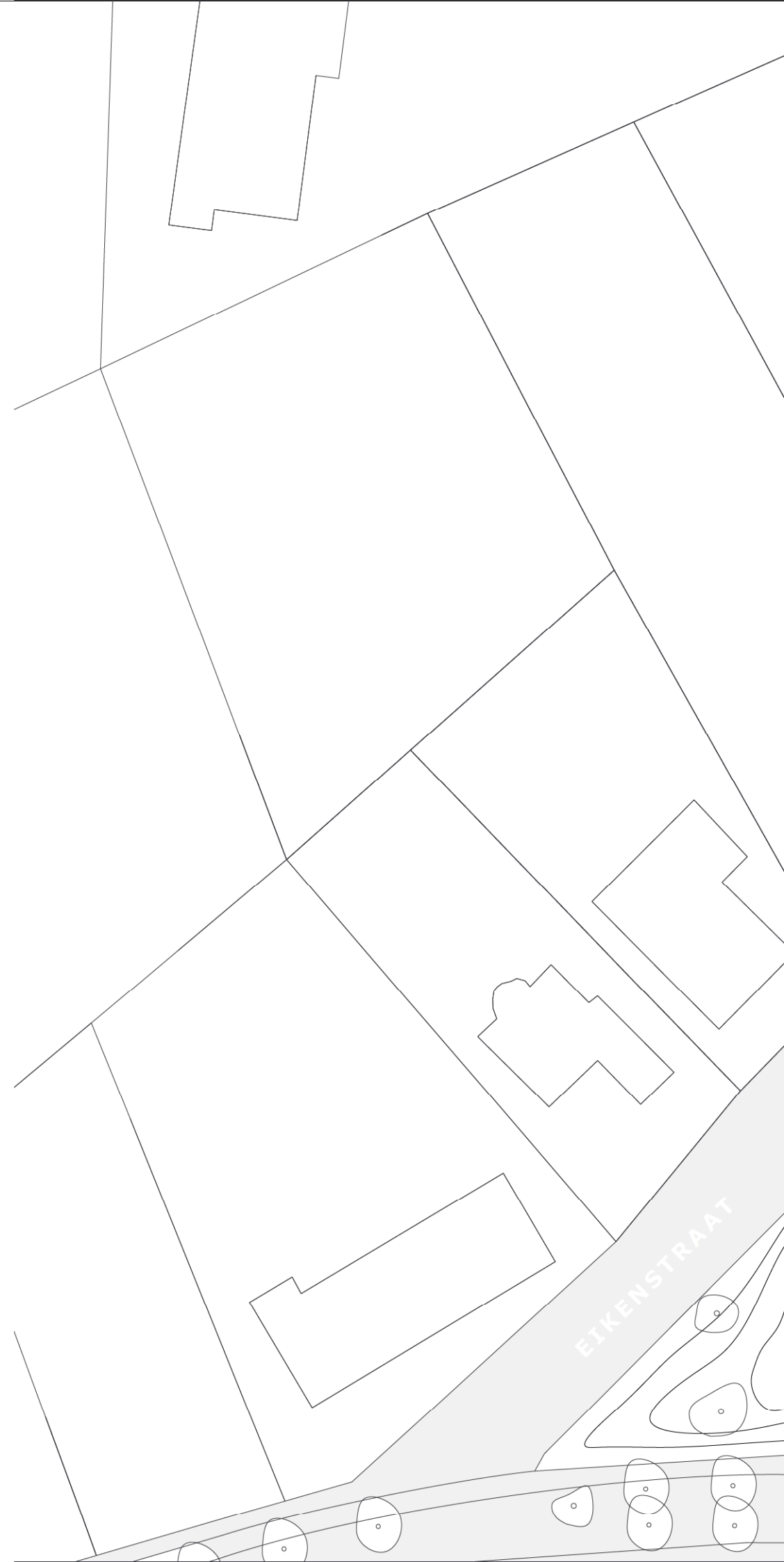
NIVEAU +2  
Schaal 1/500



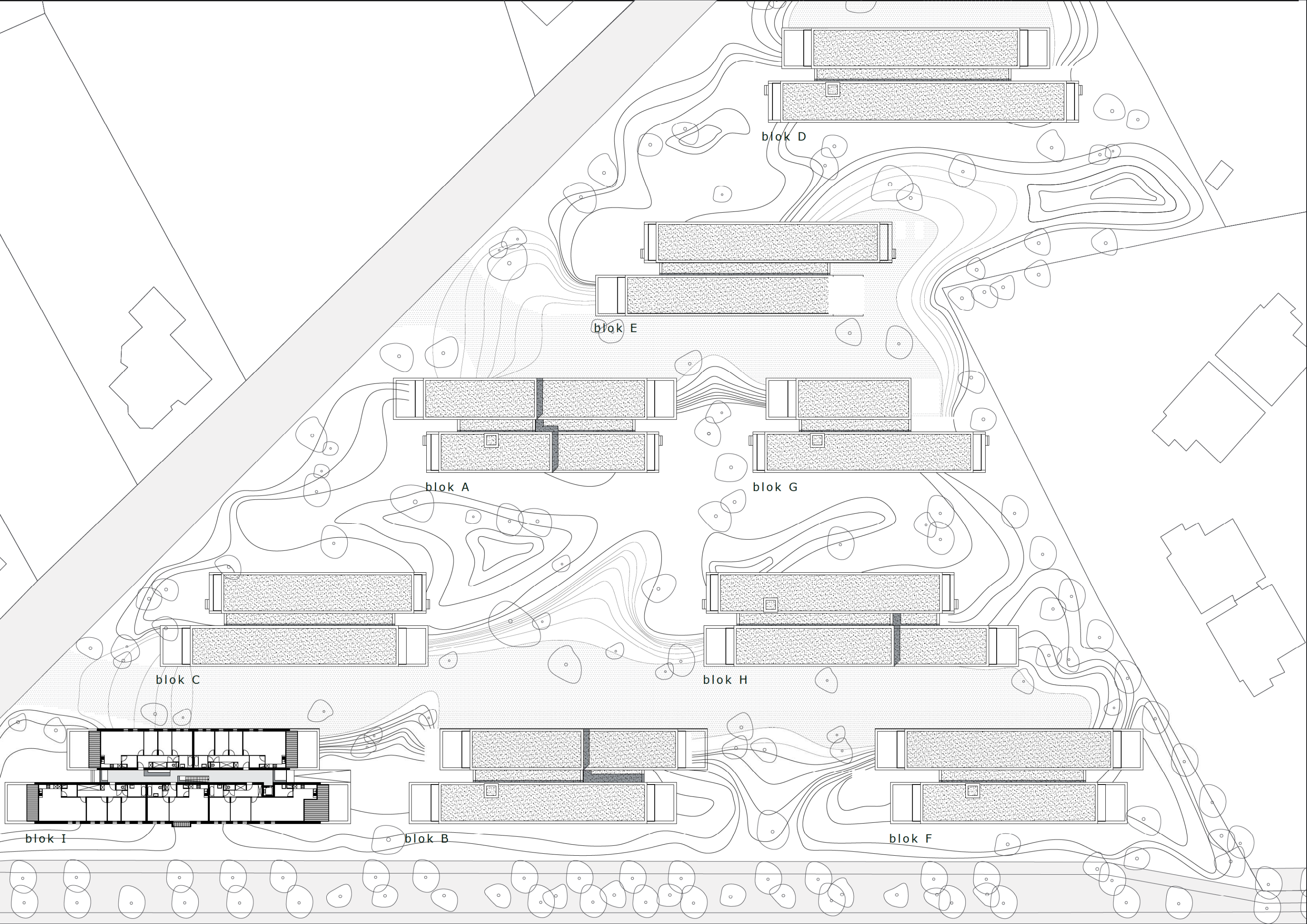
duplex  
TYPE 2/4b

duplex  
TYPE 1/2b

TYPE 3/5



NIVEAU +4  
Schaal 1/500



blok D

blok E

blok A

blok G

blok C

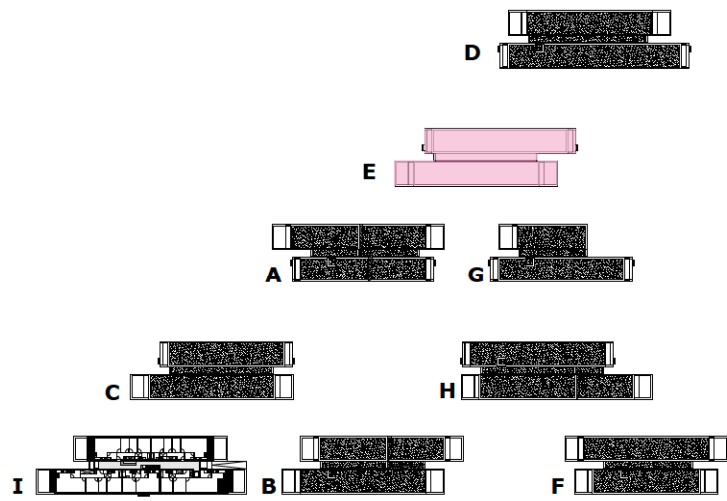
blok H

blok I

blok B

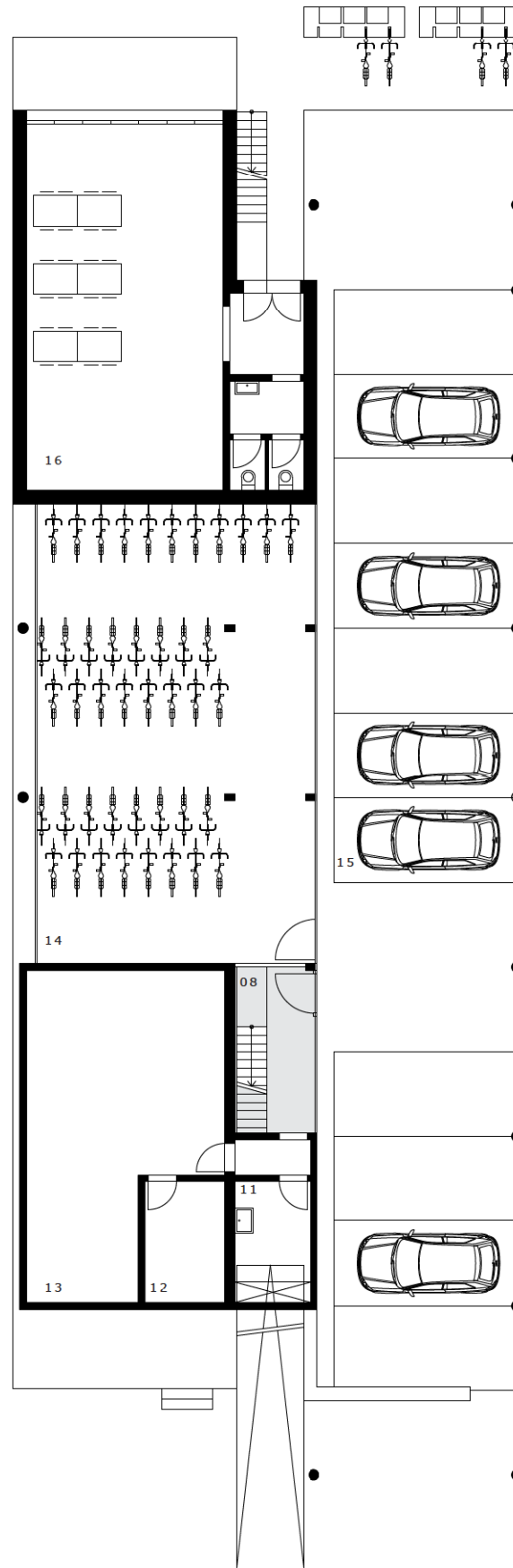
blok F

## T Y P E B L O K E

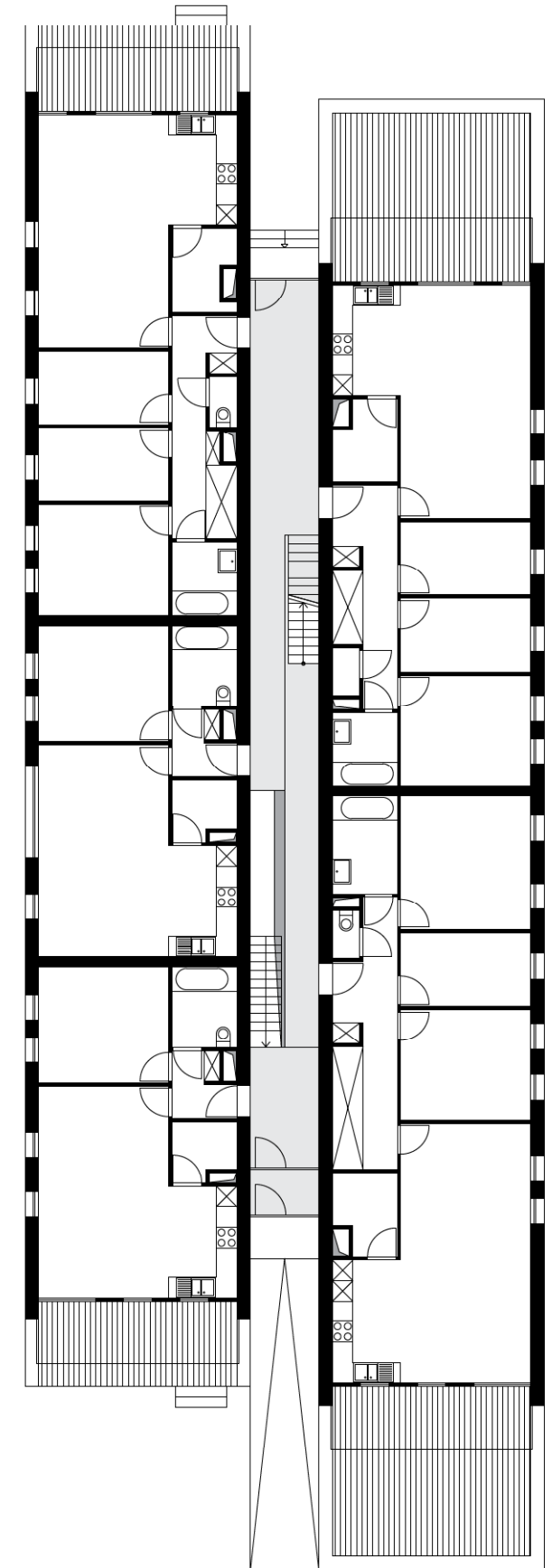


### Legende

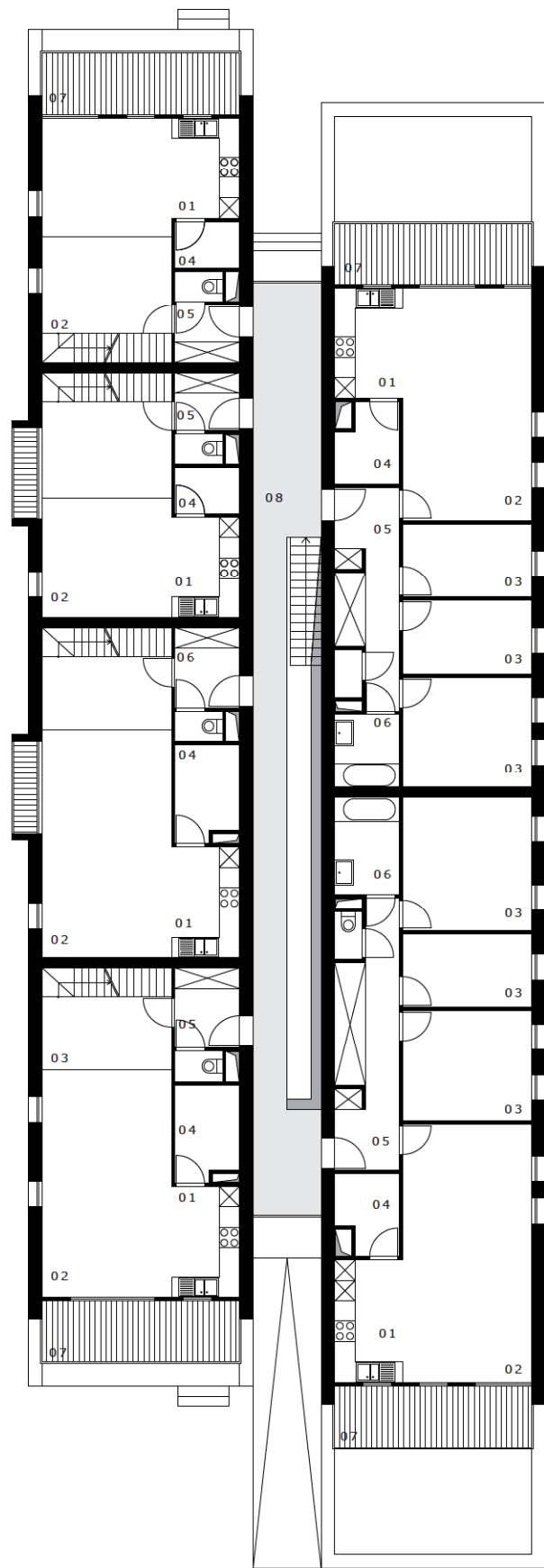
- 01 keuken
- 02 leefruimte
- 03 slaapkamer
- 04 berging
- 05 inkomhal / nachthal
- 06 badkamer
- 07 terras
- 08 gemeenschappelijke circulatie
- 09 lift
- 10 sas
- 11 berging kuisploeg
- 12 tellerlokaal
- 13 technische ruimte
- 14 afgesloten fietsenstalling bewoners
- 15 parkeerplaatsen bewoners
- 16 multifunctionele ruimte



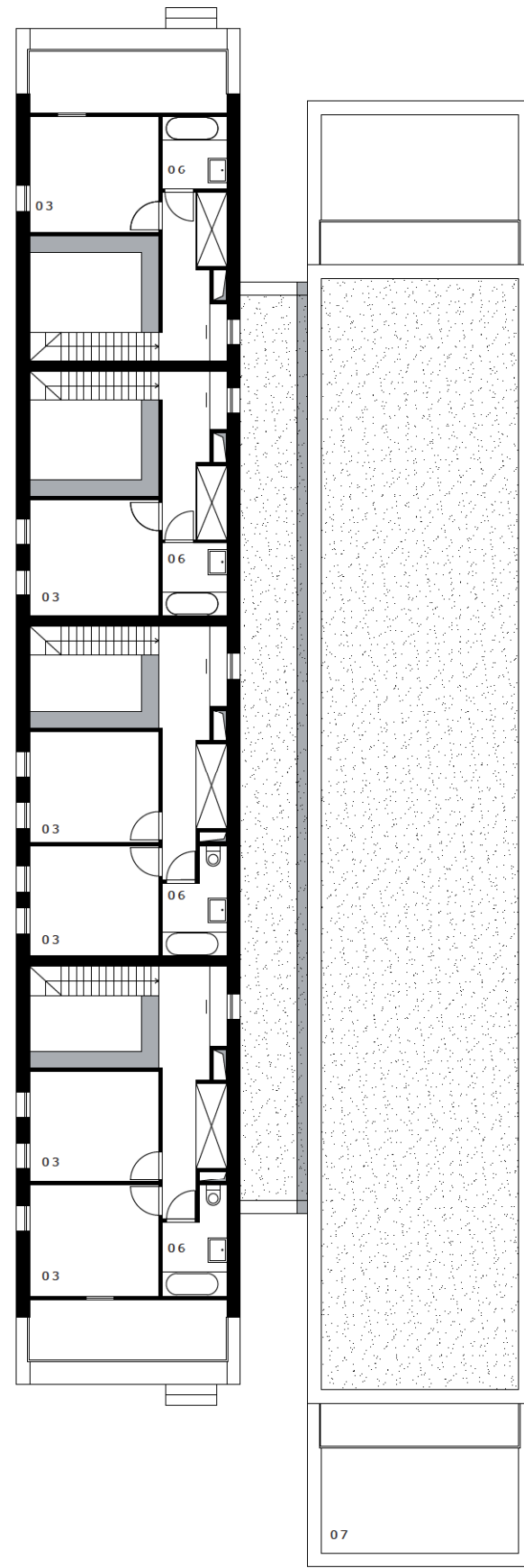
NIVEAU -1



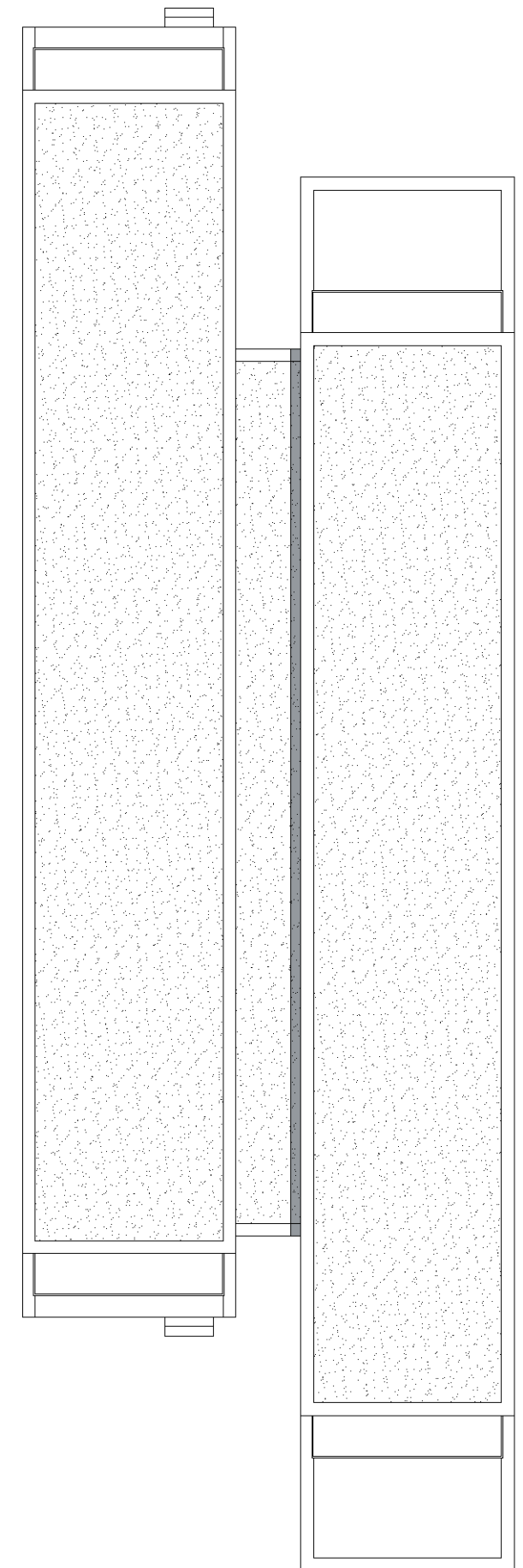
GELIJKVLOERS



NIVEAU +1

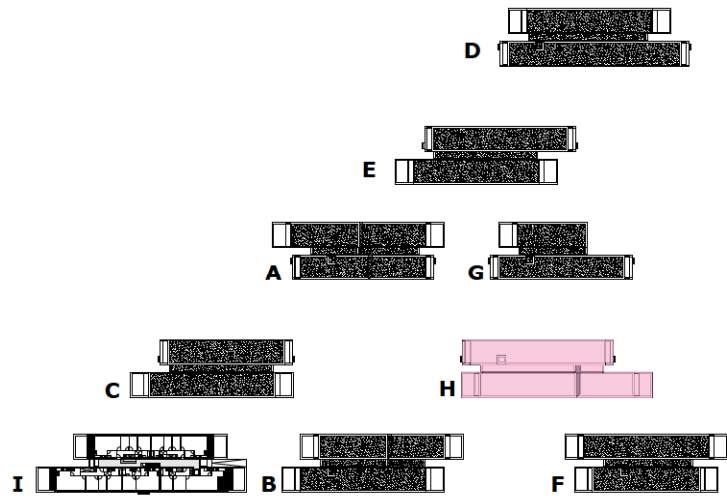


NIVEAU +2



DAKPLAN

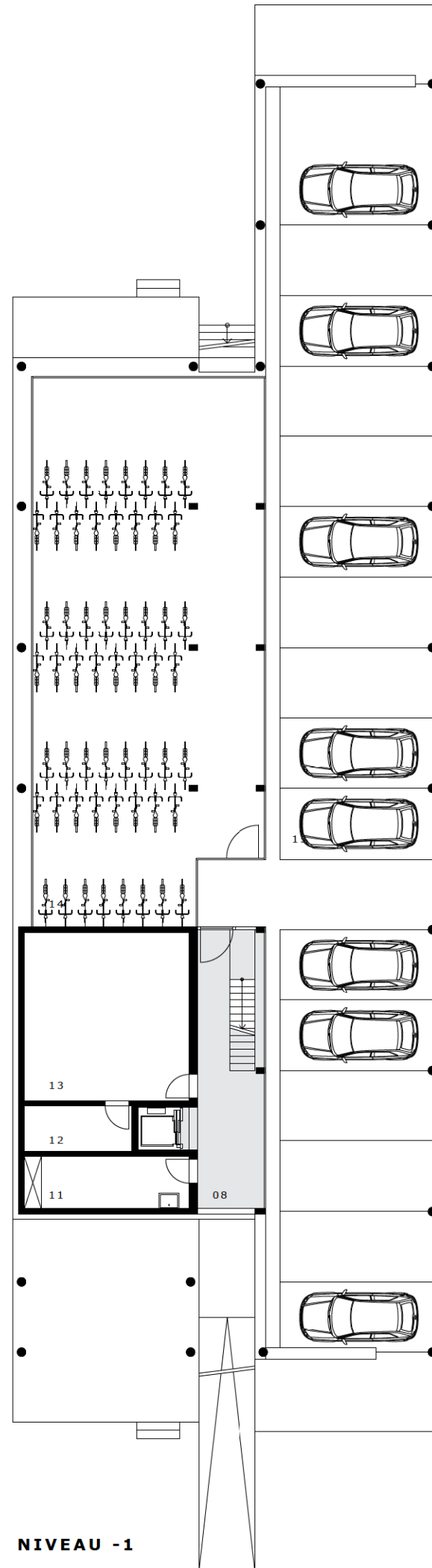
## TYPEBLOK H



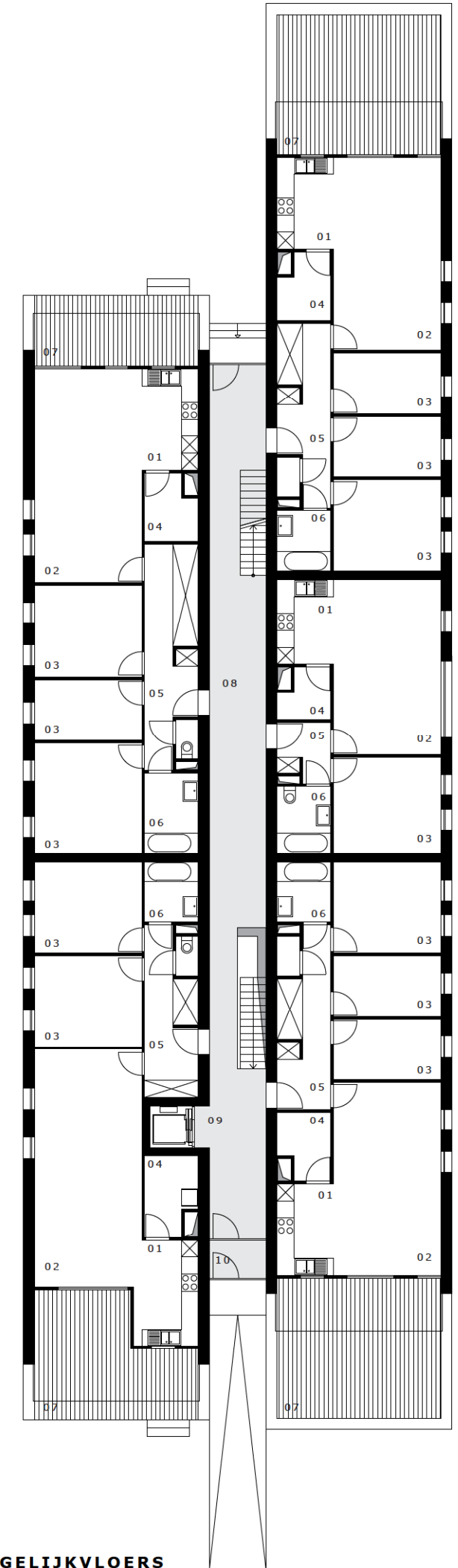
### Legende

- 01 keuken
- 02 leefruimte
- 03 slaapkamer
- 04 berging
- 05 inkomhal / nachthal
- 06 badkamer
- 07 terras
- 08 gemeenschappelijke circulatie
- 09 lift
- 10 sas
- 11 berging kuisploeg
- 12 tellerlokaal
- 13 technische ruimte
- 14 afgesloten fietsenstalling bewoners
- 15 parkeerplaatsen bewoners

Schaal 1/200

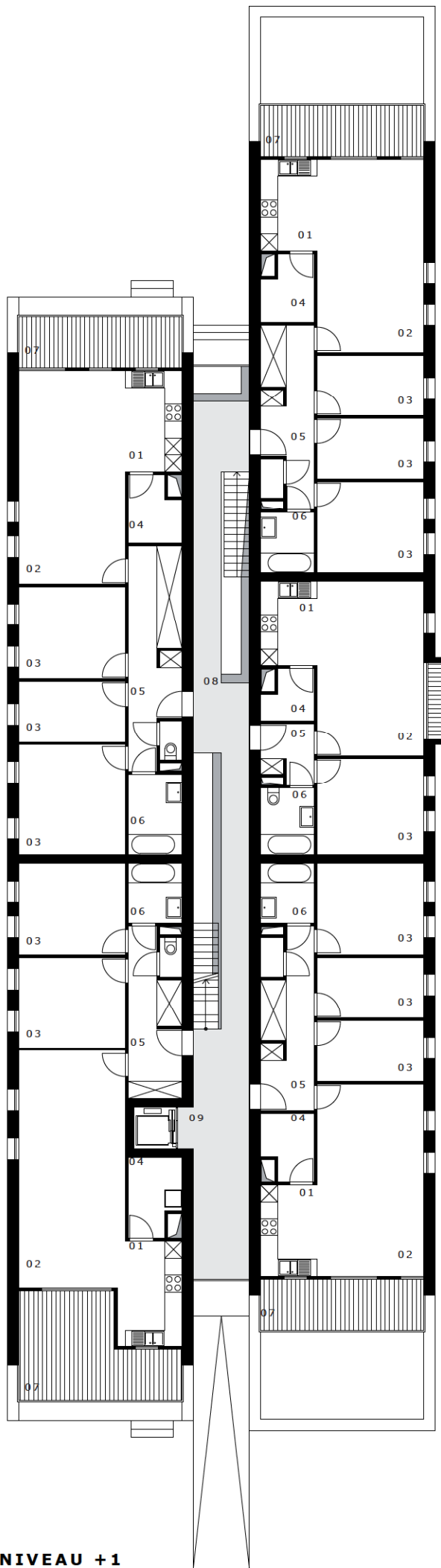


NIVEAU -1

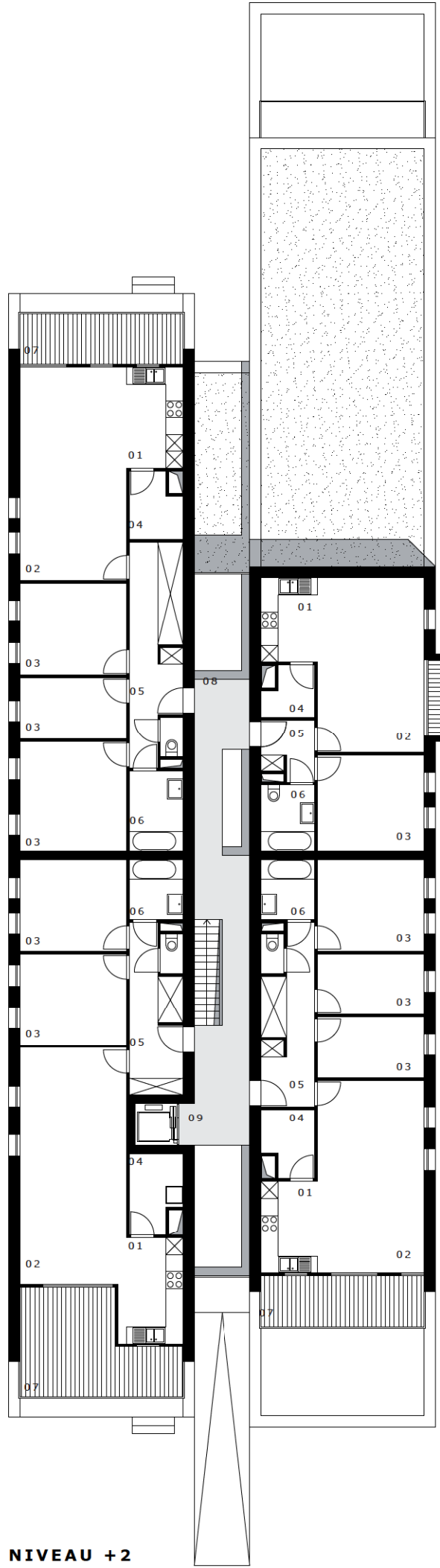


GELIJKVLOERS

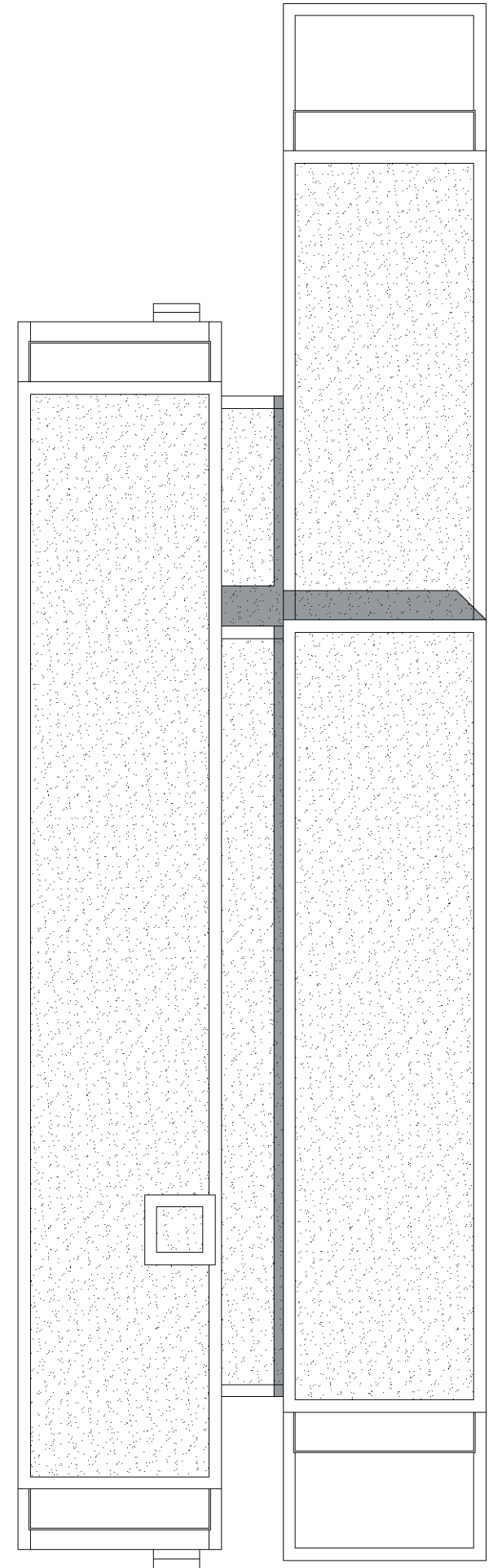




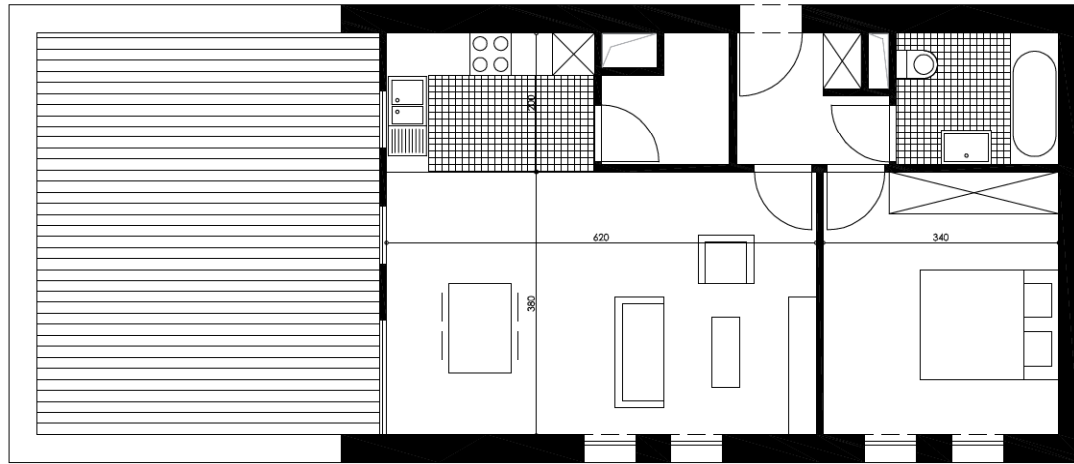
NIVEAU +1



NIVEAU +2



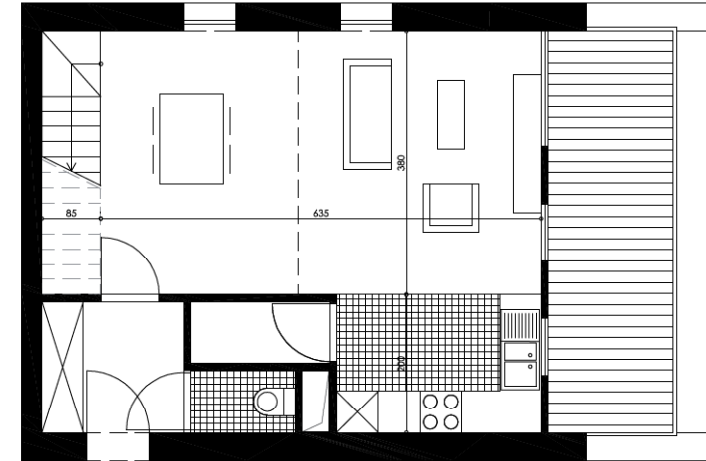
DAKPLAN



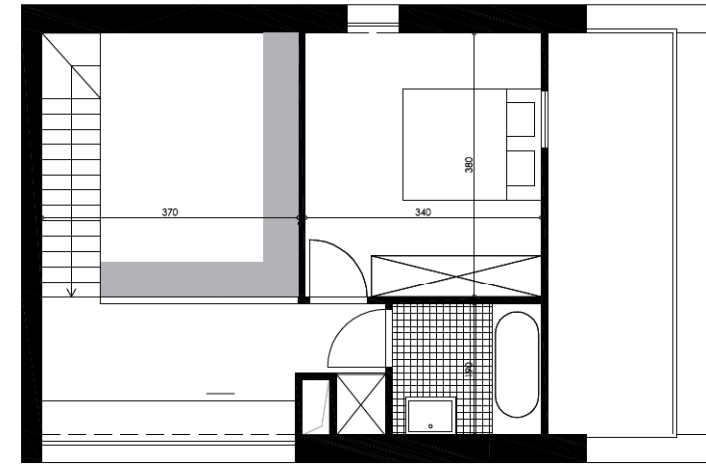
TYPE 1/2

1 slaapkamer  
2 personen

Opp. exl berging en schachten: 51.7 m<sup>2</sup>



BENEDEN

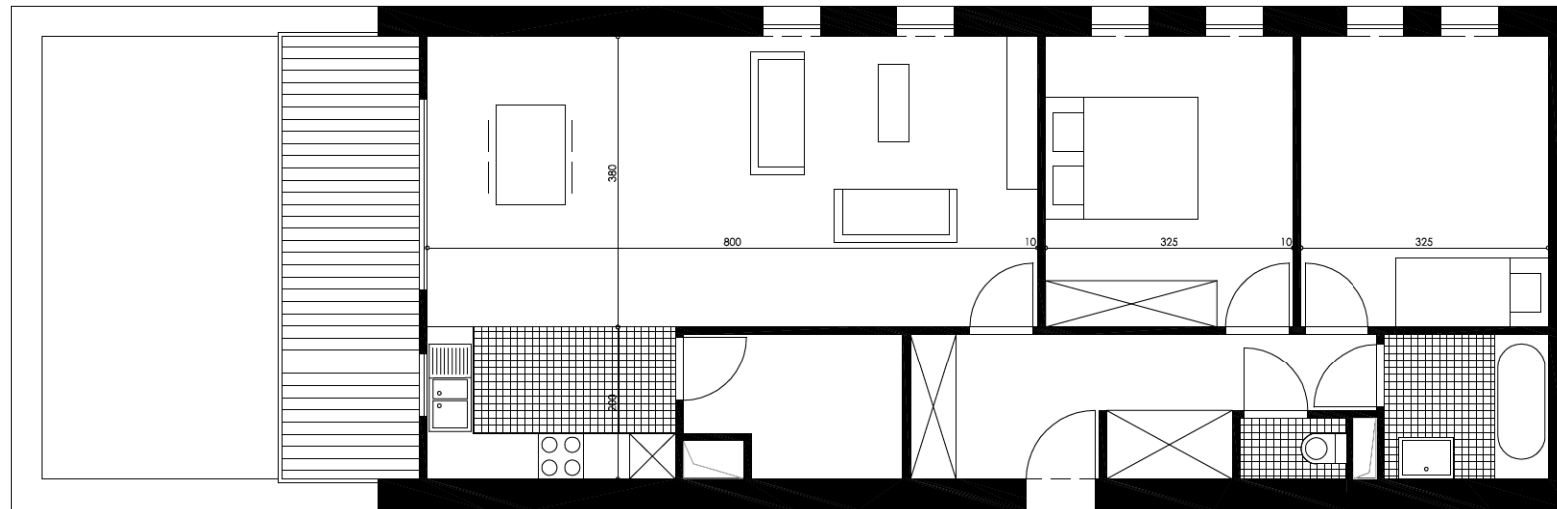


BOVEN

TYPE 1/2 duplex

1 slaapkamer  
2 personen

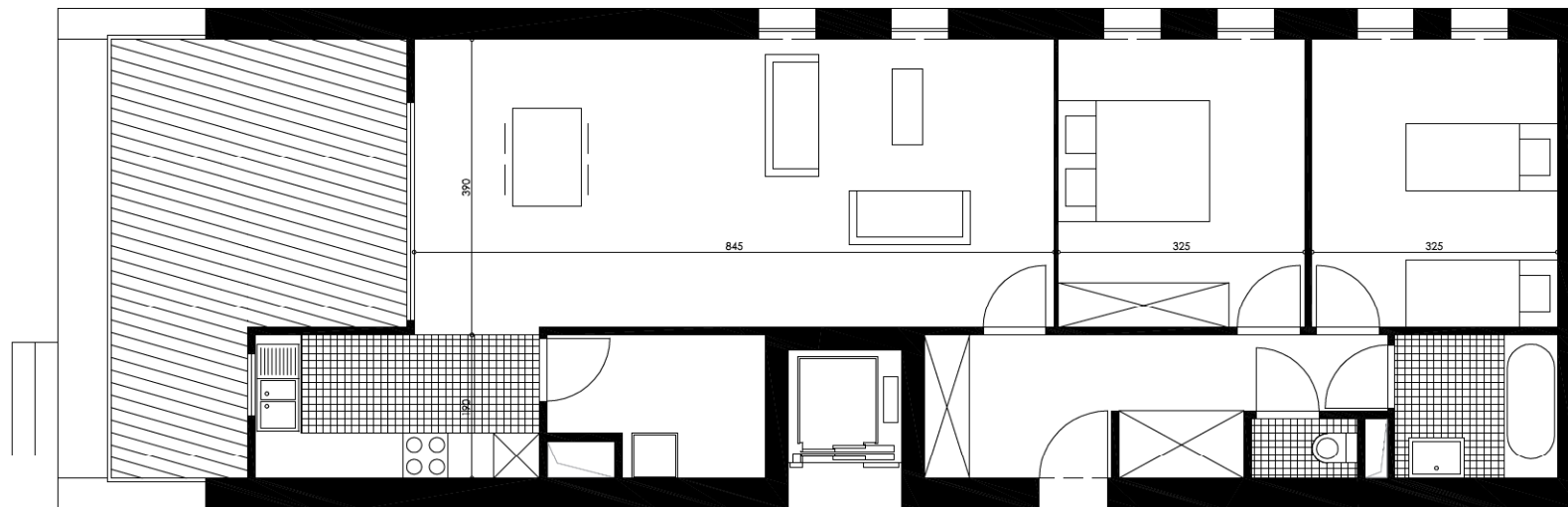
Opp. exl berging en schachten: 65.2 m<sup>2</sup>



TYPE 2/4

2 slaapkamers  
4 personen

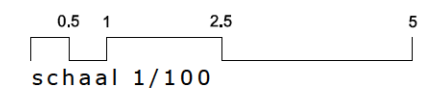
Opp. exl berging en schachten: 77 m<sup>2</sup>

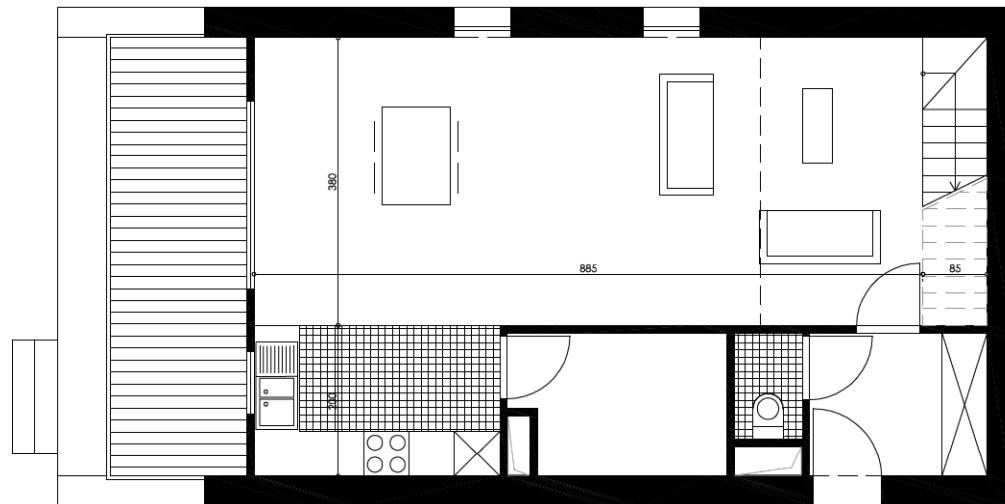


TYPE 2/4 lift

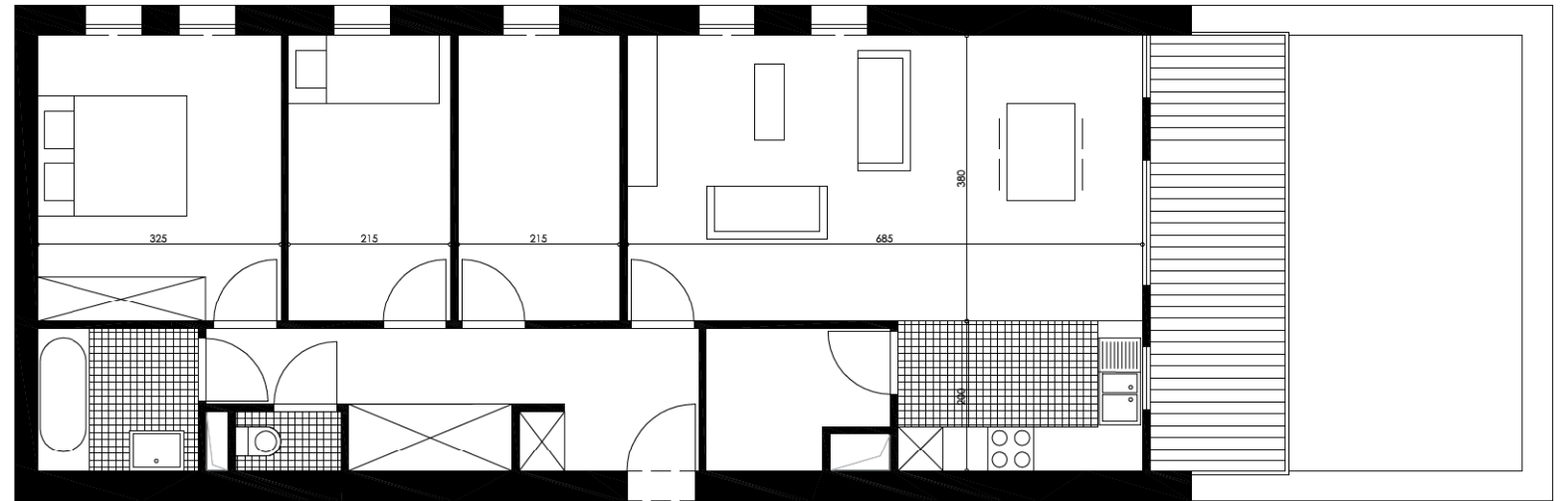
2 slaapkamers  
4 personen

Opp. exl berging en schachten: 80.2 m<sup>2</sup>





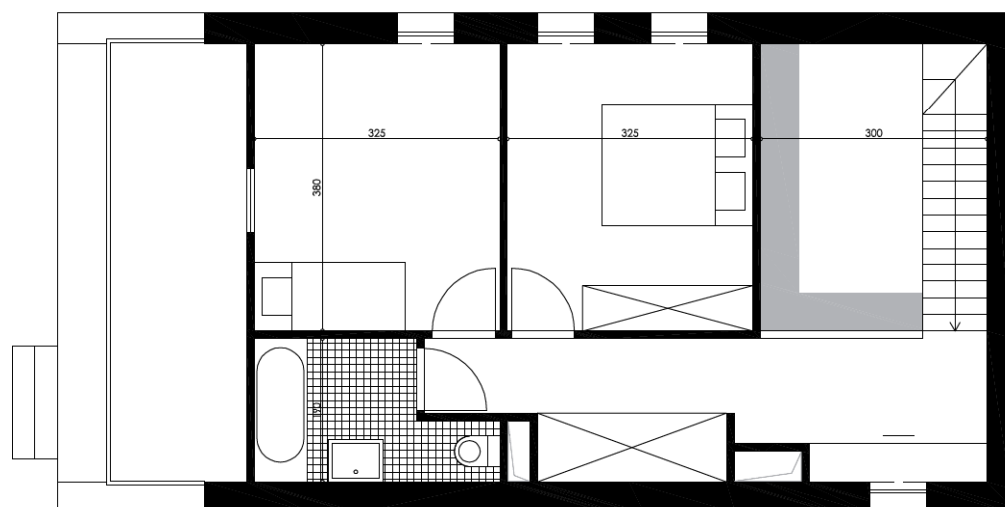
BENEDEN



TYPE 3/4

3 slaapkamers  
4 personen

Opp. exl berging en schachten: 77.4 m<sup>2</sup>

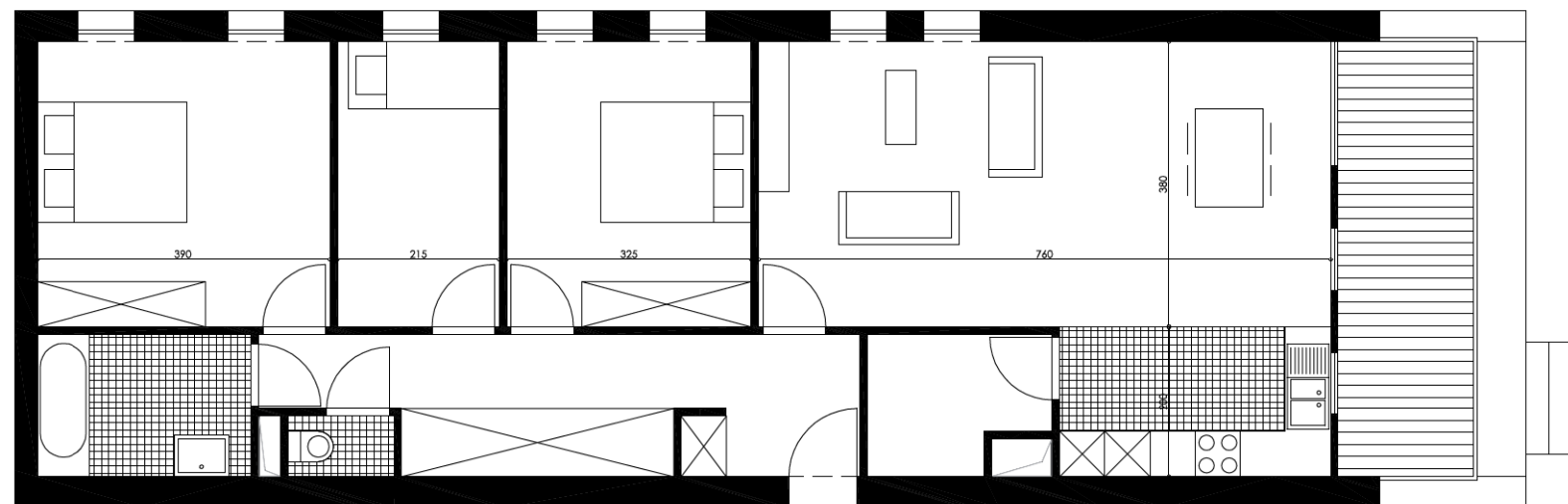


BOVEN

TYPE 2/4 duplex

2 slaapkamers  
4 personen

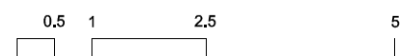
Opp. exl berging en schachten: 91.2 m<sup>2</sup>



TYPE 3/5

3 slaapkamers  
5 personen

Opp. exl berging en schachten: 90.6 m<sup>2</sup>



schaal 1/100











