



ssa/a15

ontwerp publieke ruimte en woningen biesenstuk

ssa/a15 : ontwerp publieke ruimte en woningen Biezenstuk.

Ontwerp:

ssa/xx
G. Châtel & K. Coremans
met medewerking van S. Mangé en B. Callens
Gasmeterlaan 194, 9000 Gent, tel 09.329.71.99.

Advies bouwkundige uitvoering en technieken:

Bureau Bouwtechniek voor Architectuur & Bureau Bouwtechniek
Kammenstraat 18, 2000 Antwerpen, tel 03.231.53.95.

Advies stabiliteit:

B.A.S. Dirk Jaspaert
Leopold Ruelensstraat 27, 3010 Leuven, tel 016.35.51.60.

GEREALISEERD PROGRAMMA:

Woningen:

Totaal 45 woningen conform aan VHM-norm, waarvan:
24 driekamerwoningen type 3/5.
12 tweekamerwoningen type 2/4.
9 eenkamerwoningen type 1/2.

Private buitenruimte:

18 woningen beschikken over een stadstuin (11 x 3/5 en 7 x 2/4).
4 woningen beschikken over een ruim dakterras (4 x 3/5).
9 woningen beschikken over een patio (9 x 1/2).
14 woningen beschikken over een balkon (9 x 3/5 en 5 x 2/4).
De bestaande woningen langs de Rooigemlaan kunnen een tuinuitbreiding verkrijgen.

Privaat parkeren:

in half ondergrondse garage onder het lange woonblok; ontsluiting aan Biezenstuk.
28 garageboxen met poort bestemd voor verkoop en/of verhuur.
26 open parkeerplaatsen bestemd voor verkoop en/of verhuur.

Publiek parkeren:

parkeerhaven opgevat als aaneenschakeling van ommuurde parkeereilanden langs Biezenstuk.
32 publieke parkeerplaatsen.

totale oppervlakte terrein: 7064 m2

totale footprint nieuwe gebouwen: 1517 m2
totale oppervlakte garage en oprit: 1764 m2
totale oppervlakte woningen: 4153m2
totale oppervlakte tuinen bij nieuwe woningen: 578 m2

totale oppervlakte tuinstroken als uitbreiding bij bestaande woningen: 385 m2
totale oppervlakte uitbreiding openbaar domein: 4374 m2
totaal publiek en privaat parkeren: 86 plaatsen



ssa/a15 : ontwerp publieke ruimte en woningen Biezenstuk.

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN:

Nieuwbouwprogramma van 45 woningen geacommodeerd in 2 blokken.
Lang blok in binnengebied (15-1 beuken; 37 woningen).
Kort blok aan Rooigemlaan (4 beuken; 8 woningen).

De woonblokken organiseren en structureren een nieuw publiek domein.

Visuele samenhang met een omgeving begrensd door achtergevels, vrijgekomen gemene muren en tuinmuren wordt bekomen door de woonblokken op te trekken in een rudimentaire bruinrode baksteen (vlamovensteen voor parement en volle wanden).

Nieuw openbaar domein wordt opgevat als Publieke Tuin: een nevenschikking van onderscheiden legstukken met een eigen karakter en specifieke kwaliteiten.
De schakeling van de legstukken bepaalt de trajecten, sferen, kleuren en mogelijke activiteiten in Publieke Tuin.

RELATIE MET BIEZENSTUK:

Het Lange Woonblok in binnengebied herstelt de opengebroken straatwand van het Biezenstuk en betreft hierdoor het openbare gebied op de straat.
De Publieke Tuin staat in een open relatie tot de straat.

Het publieke parkeren gebeurt op ommuurde parkeereilanden langs de straat (rode klinkers vlakken; witte klinkers belijning).
De lage muren 1m50 (vlamovensteen) geven een duidelijke begrenzing aan de straatruimte. Ze vormen ook een horizon waarboven de Publieke Tuin en het Lange woonblok zichtbaar zijn.
De toegang tot de Tuin wordt informeel geregeld tussen de bestaande gebouwen in de rij en de muren van de parkeereilanden.

De eigenlijke bediening van het domein gebeurt via het Biezenstuk (toegangen voor Brandweerwagens, Ophaaldiensten, In- en uitrit garage).

We stellen een lichte wijziging van de verkeerssituatie in Biezenstuk voor:
Het verlengen van het tweerichtingsverkeer segment tot de toegangshelling van de garage gesitueerd aan het noordelijke uiteinde van het domein (enkele meters voorbij kruispunt met Zonnebloemstraat en Meibloemstraat).
De scheiding tussen de segmenten tweerichtingsverkeer en eenrichtingsverkeer wordt geregeld door een trottoirverbreding ter hoogte van de 6 bestaande rijhuizen.



RELATIE MET ROOIGEMLAAN:

Kort woonblok aan Rooigemlaan schermt het gebied af van de stadsring.
De toegang tot het achterliggende domein wordt gearticuleerd op twee duidelijk gemarkeerde toegangen:
Het korte woonblok springt terug t.o.v. de rooilijn.
De voetpadverbreding verleent toegang tot de overdekte ruimte onder het opstalblok.
Deze ruimte wordt opgevat als een voorkamer van de Publieke Tuin.
De toegang tot het oude schooldomein wordt bewaard en geeft uit op het zuidelijke deel van de Publieke Tuin.

LEGSTUKKEN VAN DE PUBLIEKE TUIN:

VOORPLEIN:

Organiseert bediening en toegang van het Lange Woonblok.
Trapeziumvormig asfaltvlak.
Puntsgewijze aanplanting van Berken (*Betula Pendula "Crispa"*, 18/20 -25 stuk; boomroosters in gegalvaniseerd staal) regelt het bestemmingsverkeer, lijnt een rijvak af (doorgang 5m Brandweerwagens, Ophaaldienst) en verhindert het wild parkeren.
Halfhoge verlichtingspalen.

TERRAS:

Langsheen het Lange Woonblok geeft een doorlopend dek (asfaltvlak niet toegankelijk voor mechanisch verkeer) toegang tot de open portieken die de woningen bedienen.
Het dek ligt op + 85cm boven het maaiveld; het is toegankelijk via trappen en hellingsbanen.
Verlichting vanuit de open toegangsportalen.

LICHTSTROOK:

Strook in helling (18%) tussen terras en voorplein.
Bestaat uit roosters en vormt lichtstrook voor garage.
In deze strook bevinden zich trappen van garage naar voorplein (beton), trappen van voorplein naar terras (staal, meegaand met roosters) en lage bergingen voor huisvuilcontainers (bediend in front via deuren; inworp van bovenuit via kleppen).
Het niveauverschil met het voorplein brengt de bovenplaat van de huisvuilbergingen op balustradehoogte t.o.v. het terras.

DOORGANG:

Een doorgang wordt uitgespaard in het bouwblok. Hij sluit rechtstreeks aan op het terras en geeft toegang tot de lift die de bovenste lagen van het Lange Woonblok bedient. De doorgang maakt een verbinding tussen de oostkant en de westkant van de Publieke Tuin.
Hellend vlak 9% (beton) legt een verbinding met de speelstraat.
Verlichting gemonteerd op plafond.

SPEELSTRAAT:



ssa/a15 : ontwerp publieke ruimte en woningen Biezenstuk.

Rechthoekige verharde strook van 96m lengte (betonplaten 150x200, grindstroken aan de zijkanten).

Voorbehouden voor recreatie, voetgangers en fietsers verkeer (niet toegankelijk voor personenwagens; wel voor Brandweerwagens).

De straat bedient de tuinstroken (tuinuitbreidingen bestaande woningen aan Rooigemlaan en stadstuinen nieuwe woningen).

De stadstuinen die 1m verhoogd liggen, worden per twee ontsloten op de speelstraat. Het niveauverschil tussen de tuinen en de speelstraat biedt de mogelijkheid om de hoogte van de gemetselde tuinmuur (vlamovensteen) te beperken tot 1m50 (-idem parkeereilanden: vrij zicht vanuit de tuinen over het publieke domein; geen inkijk vanuit de speelstraat).

Tuinbergingen in polyester hangen uit de tuinmuur in de ruimte van de speelstraat; verlichting door de polyesterdozen.

Hagen langs de uitbreidingsstrook van de bestaande tuinen: Haagbeuk (*Carpinus Betulus*).

VOORKAMER:

De speelstraat staat in verbinding met de Rooigemlaan via een verhard vlak in trottoirtegels dat onder het opstalblok geschoven is. Aan de Rooigemlaan wordt de gevel van dit gebouw bewaard (ramen en deuropeningen worden opengemaakt); de constructie wordt blootgelegd, waar nodig verbouwd en als buitenruimte afgewerkt.

De kamer krijgt een sterke TL-verlichting; twee betonnen pingpongtafels.

Collectieve afsluitbare fietsenberging (32 fietsen, hekwerk geweven staaldraad); aanliggend publieke niet afsluitbare standplaats (8 fietsen).

Tussen voorkamer en speelstraat wordt een zandbak geplaatst (47m²; betonnen rand op zitbankhoogte).

PARKSTUK:

In zuidelijk deel van het domein. Bestaande groep kastanjabomen wordt uitgebreid met aanplanting van *Aesculus Hippocastanum* (20/22; 11 stuk). Een deel van de uitgegraven grond kan gebruikt worden om het terrein glooiend te profileren.

Het terrein wordt aan de galerij en het parkeereiland afgelijnd door keerwanden. De doorgang voor de Brandweerwagens wordt uitgevoerd in gefundeerd gras op grindbed (doorgang van speelstraat naar voorplein).

GALERIJ:

De bestaande schoolgalerij wordt hersteld en aangepast. De achterste kamers worden getransformeerd in open nissen. Betegelde vloer met vloerverlichting. Het geheel van galerij, corridor en portaal wordt bewaard als zuidelijke toegang vanuit de Rooigemlaan. Open portaal; poort wordt weggenomen

COULISSEN:

Het noordelijke deel van het domein is opgevat als een reeks parallelle stroken die het verkeer en de selectieve toegankelijkheid van het domein regelt.

Strook in gefundeerd gras op grindbed langs noordelijke perceelsgrens voor voetgangers en fietsers en voor doorgang brandweerwagens.

De strook staat in verbinding met het Biezenstuk via verhard vlak in trottoirtegels die ook aansluit op de inrijstrook van de garage (gemiddelde helling 6%).

Een heestermassief scheidt de doorgang van de inrijstrook: Hazelaar-Lambertusnoot (*Corylus maxima "Purpurea"*; roodbruin blad, bladverliezend, dicht takkengestel).



ssa/a15 : ontwerp publieke ruimte en woningen Biezenstuk.

Langs de inrijstrook van de halfondergrondse garage ligt een opgaande hellingsbaan (scheidingsmuur in baksteen) die de voetgangers en fietsers verbinding maakt met het dek langs het Lange Woonblok (witte klinkers; helling 9%). Het versneden profiel van de perceelsgrens achter het fragment van de rij wordt hertekend door een heestermassief: Kardinaalshoed (Euonymus alatus; fijn groen blad in zomer, donkerrood in herfst, kurklijsten).

ARCHITECTUUR:

MATERIALEN:

metselwerk in vlamovensteen
balkonfronten, dekstenen en kroonlijsten in geprefabriceerd beton
schrijnwerk in aluminium natuurkleur
hekwerk in geweven staaldraad

MAATVOERING:

Opbouw in beuken breedte 6m30.
Lang Woonblok 15 beuken (waarvan 1 doorgang); vrijstaand.
Kort Woonblok 4 beuken; geplaatst in de rij Rooigemlaan.

Garage halfondergronds onder Lang Woonblok.
Lang en Kort Woonblok bestaat uit 4 bovengrondse lagen.
Begane grond (ref. 0.00) 1m boven gemiddeld peil maaiveld.

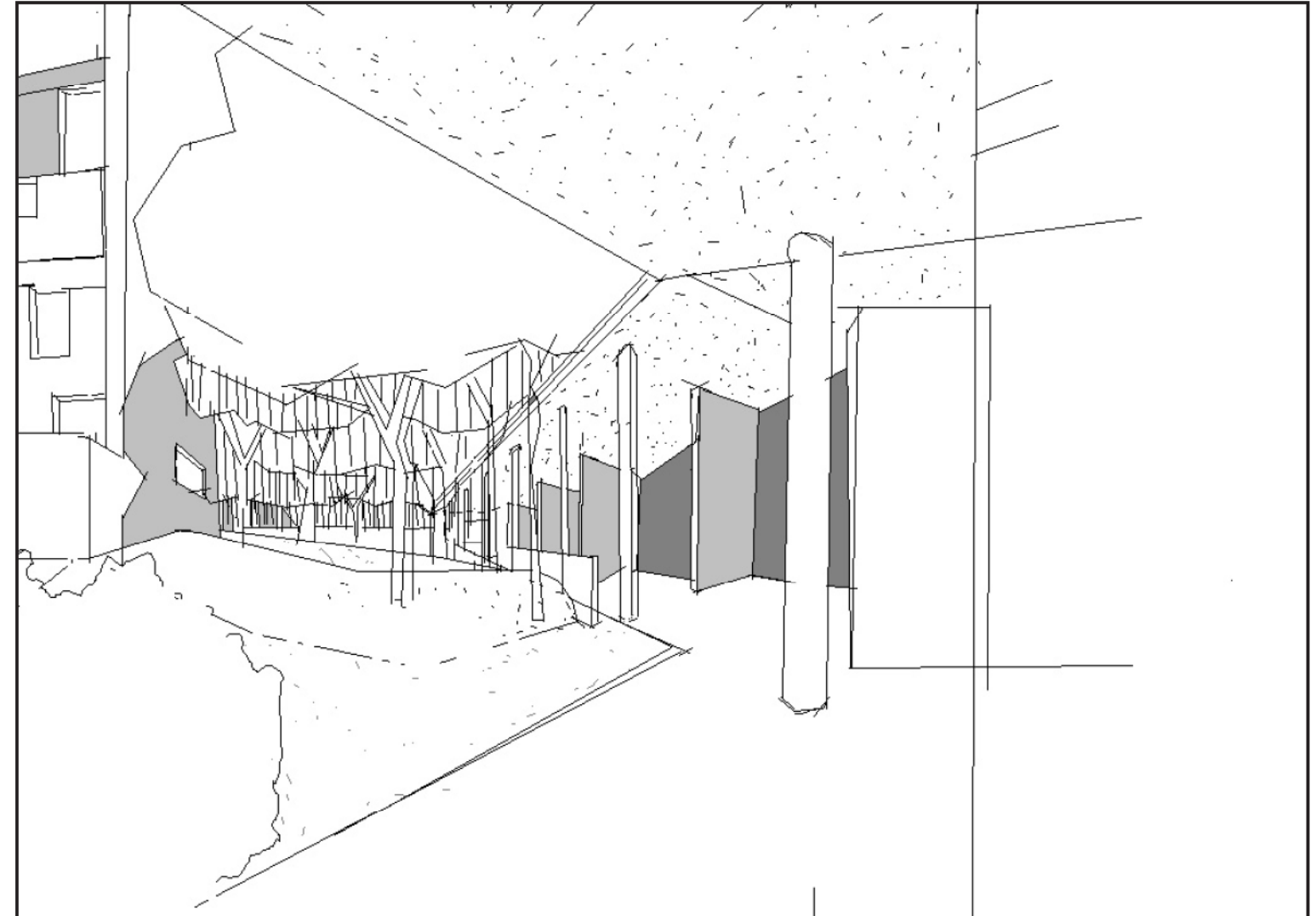
Kroonlijsthoogtes Lang Woonblok:
Richting Oost (Biezenstuk): 9.80.
Richting West (Speelstraat): 11m70.

Kroonlijsthoogtes Kort Woonblok:
Richting Oost (Speelstraat): 9.80.
Richting West (Rooigemlaan): 11m70.

ONTSLUITING & SCHAKELING:

Er worden 2 verschillende types beuken gemaakt.
Type A: Portiekbeuk (gekruist trappensysteem)
Type B: bediend door Portiekbeuk (enkelvoudige trap)

Basisschakeling = B/A/B
Portaal onderaan Portiekbeuk bedient 6 woningen in 3 onderste lagen.
3/5 + 3/5 in Beuken type B (2 maal)
2/4 + 2/4 in Beuken type A
Bovenop unit B/A/B worden 2 woningen 1/2 geplaatst; allen bediend door lift en openlucht gaanderij op niveau +3.
Collectieve trappen in Portiekbeuken (type A) lopen door tot +3.
Hierdoor krijgen de verdiepingswoningen in de unit B/A/B een alternatieve ontsluiting via lift en gaanderij.



ssa/a15 : ontwerp publieke ruimte en woningen Biezenstuk.

De Lift dient aldus als basisontsluiting voor 9 woningen 1/2 en als secundaire ontsluiting voor de 5 woningen 2/4 en 9 woningen 3/5 die hun inkomdeur op +2 hebben.

Adressen, bellen en postbussen van woningen 3/5 en 2/4 in portaal onderaan de unit A/B/A
Adressen, bellen en postbussen van woningen 1/2 gegroepeerd in entree op niveau 0 aan de lift.

In de portalen worden collectieve bergingen voorzien voor fietsen, buggy's, etc (hekwerk geweven staaldraad).

De Portalen staan in open lucht. De collectieve trappen (open in portaal) zijn bovenaan voorzien van een vaste ventilatieopening.

GERICHTHEID:

In het Lange Woonblok zijn alle woonkamers gericht op de tuinstrook en speelstraat (westen).

Aan die zijde behoren de twee onderste lagen van een beuk (aansluitend op een stadstuin) steeds tot dezelfde woning.

De inijk vanuit de bovengelegen woning wordt beperkt door de balkonfronten op +2 te voorzien van een brede horizontale tablet.

VARIANTE:

Het Korte Woonblok is samengesteld uit 2 units A/B zonder de bovenlaag van woningen 1/2.

De 2 collectieve inkomportalen zijn gesitueerd aan de Rooigemlaan.

Het referentie peil 0.00 ligt ook hier ongeveer 1 m boven het straatniveau.

Woningen begane grond zijn met woonkamer gericht op de tuinstrook en speelstraat (oosten). Aan die zijde behoren de twee onderste lagen van een beuk (aansluitend op een stadstuin) steeds tot dezelfde woning.

De bovengelegen woningen zijn in het systeem gespiegeld. Alle woonkamers van de verdiepingwoningen zijn zo gericht op de Rooigemlaan.

Alle verdiepingwoningen worden in dit Woonblok ontsloten op niveau +1.

CONSTRUCTIEVE PRINCIPES & AKOESTISCHE SCHEIDING:

De lasten worden per verdieping overgedragen op de beukscheidingswanden.

In het bijzonder dragen de trapsegmenten dwars op 2 langse U-vormige geprefabriceerde betonbalken die de beuk overspannen (neopreen oplegging op console).

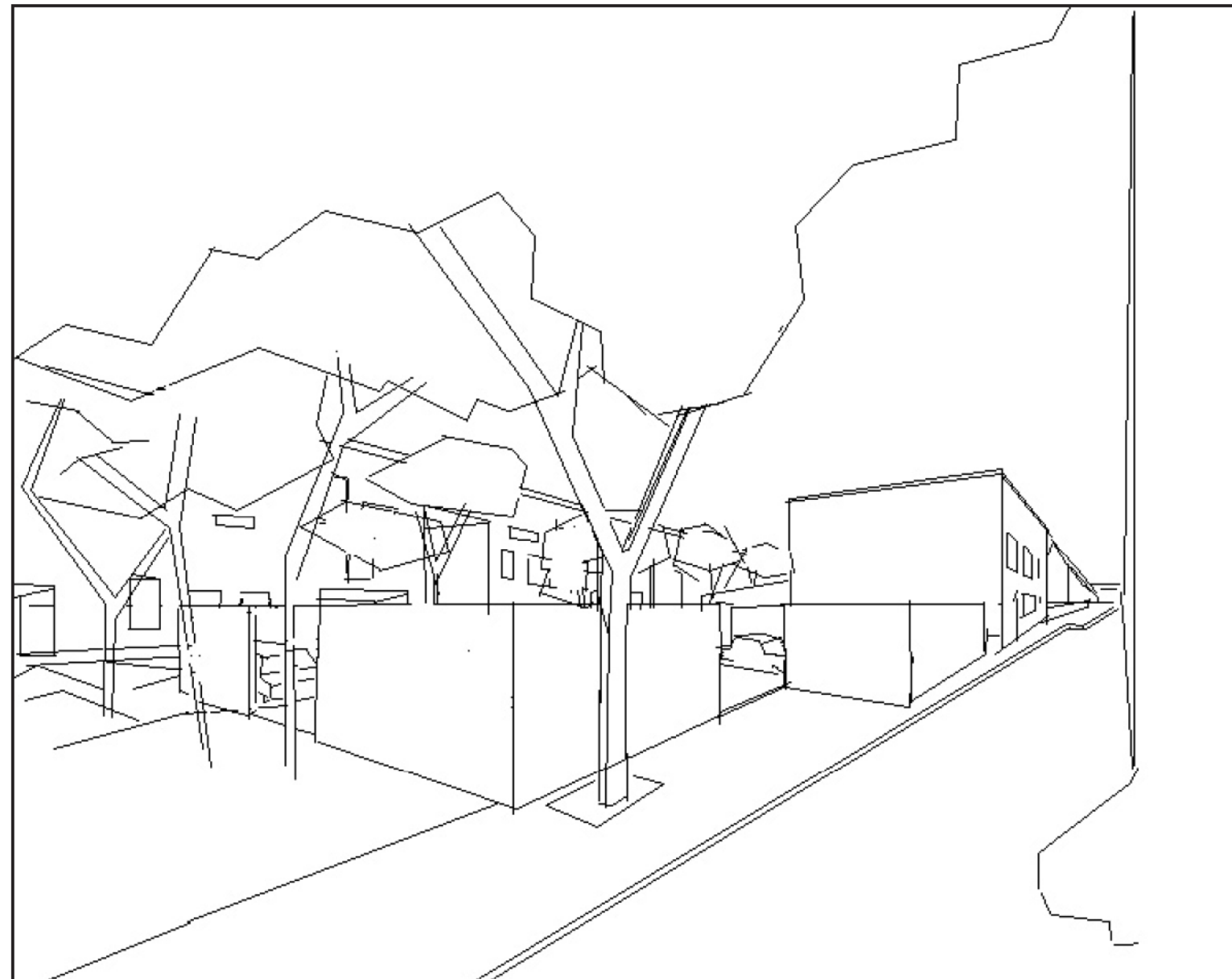
Ook de kokers worden per verdieping gedragen door de U-balken.

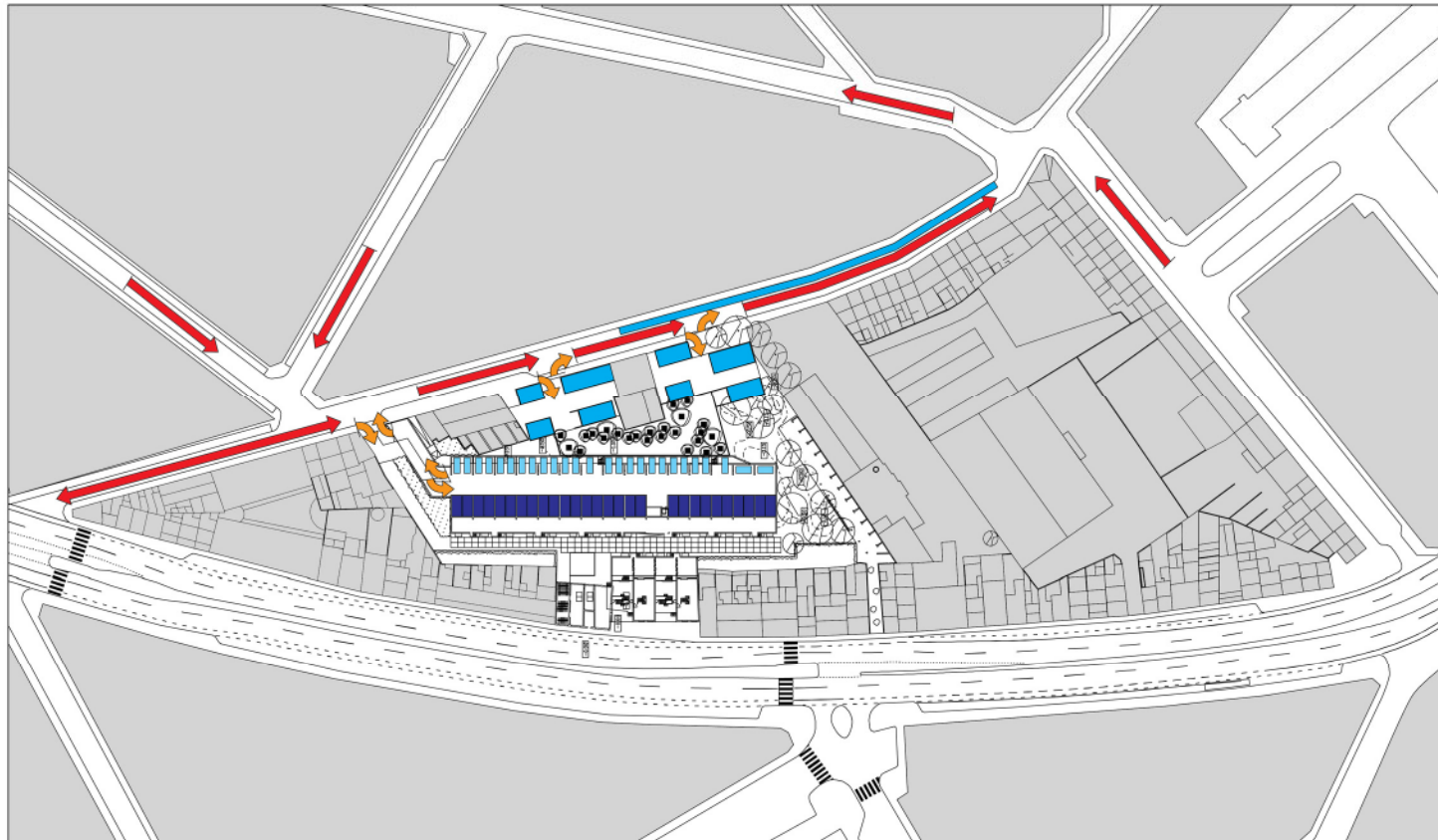
De scheidingswanden tussen de kamers van eenzelfde woning worden door de vloerplaten gedragen.

Woningscheidende wanden zijn de ontdubbelde beukscheidingswanden of ontdubbelde halfsteense wanden in volmetselwerk rond de trappen (1 halfsteense wand rustend op geprefabriceerde betonnen trapsegmenten & 1 gedragen door U-balken).

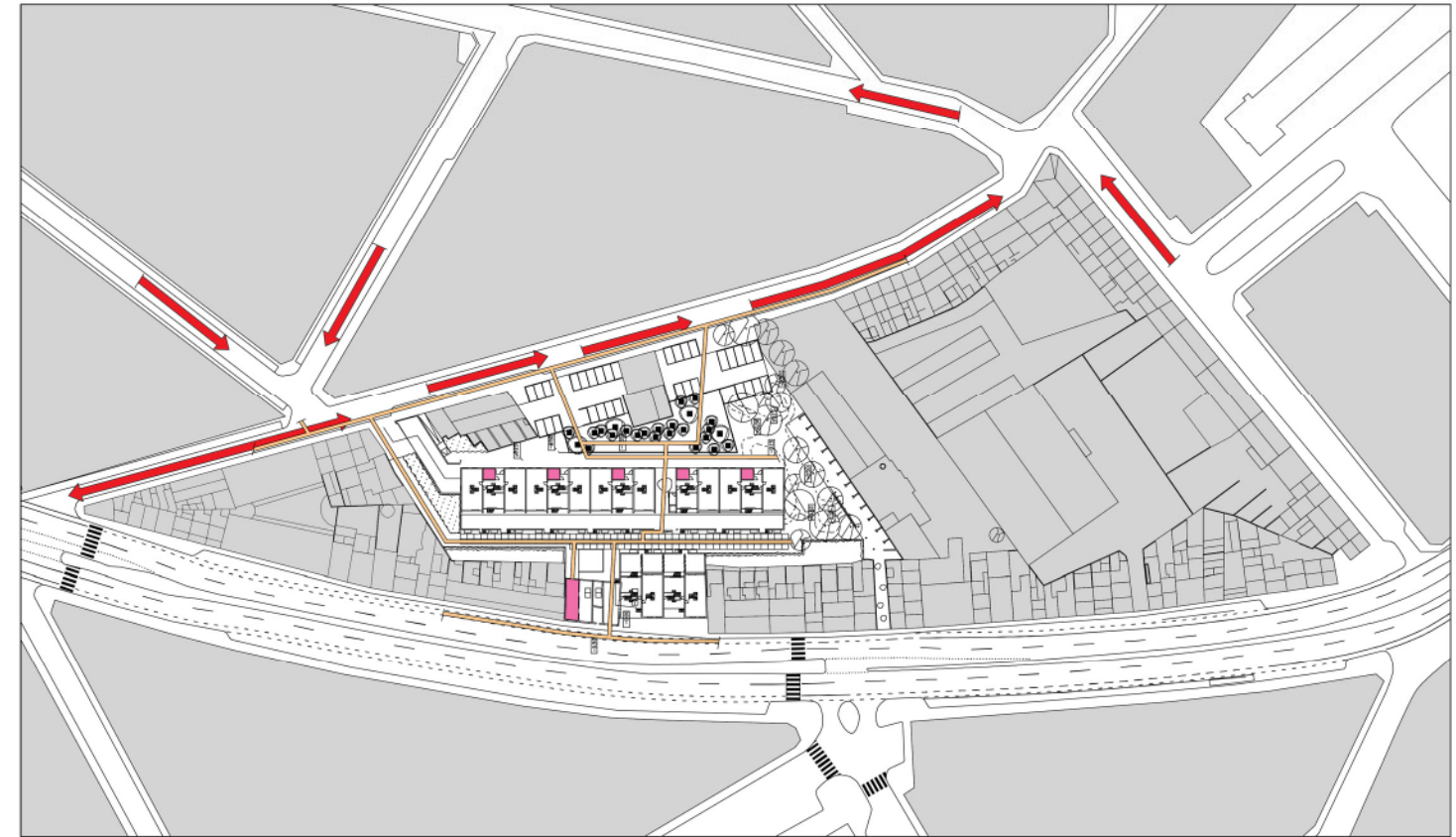
Hierdoor kan een complete akoestische scheiding tussen de verschillende woningen gerealiseerd worden.

Alleen woningscheidende trapelementen kunnen dan nog contactgeluiden overdragen. Dit wordt opgelost door de hogergenoemde resiliërende opleggingen en akoestische voorzetstukken onder de trapsegmenten.

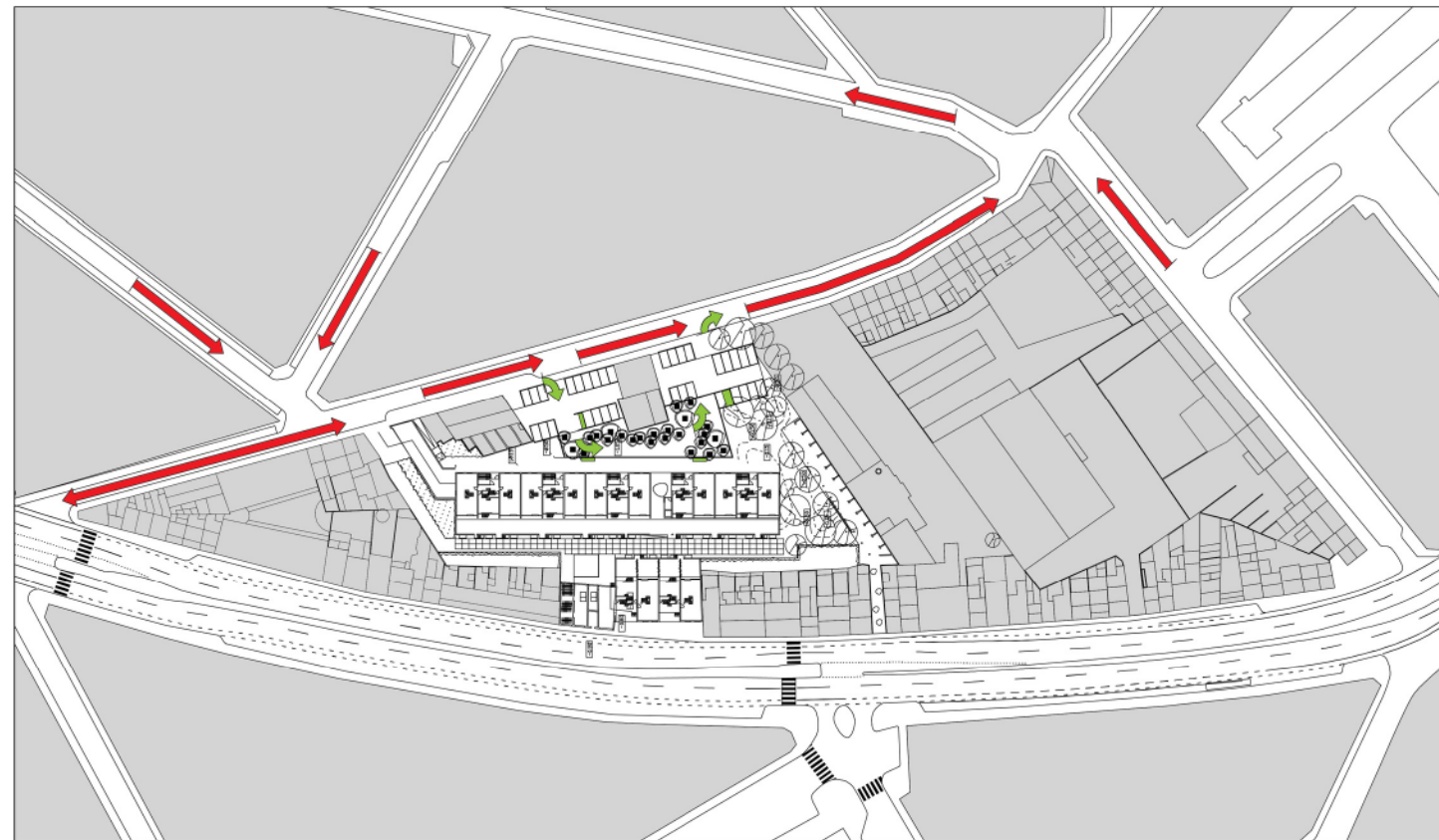




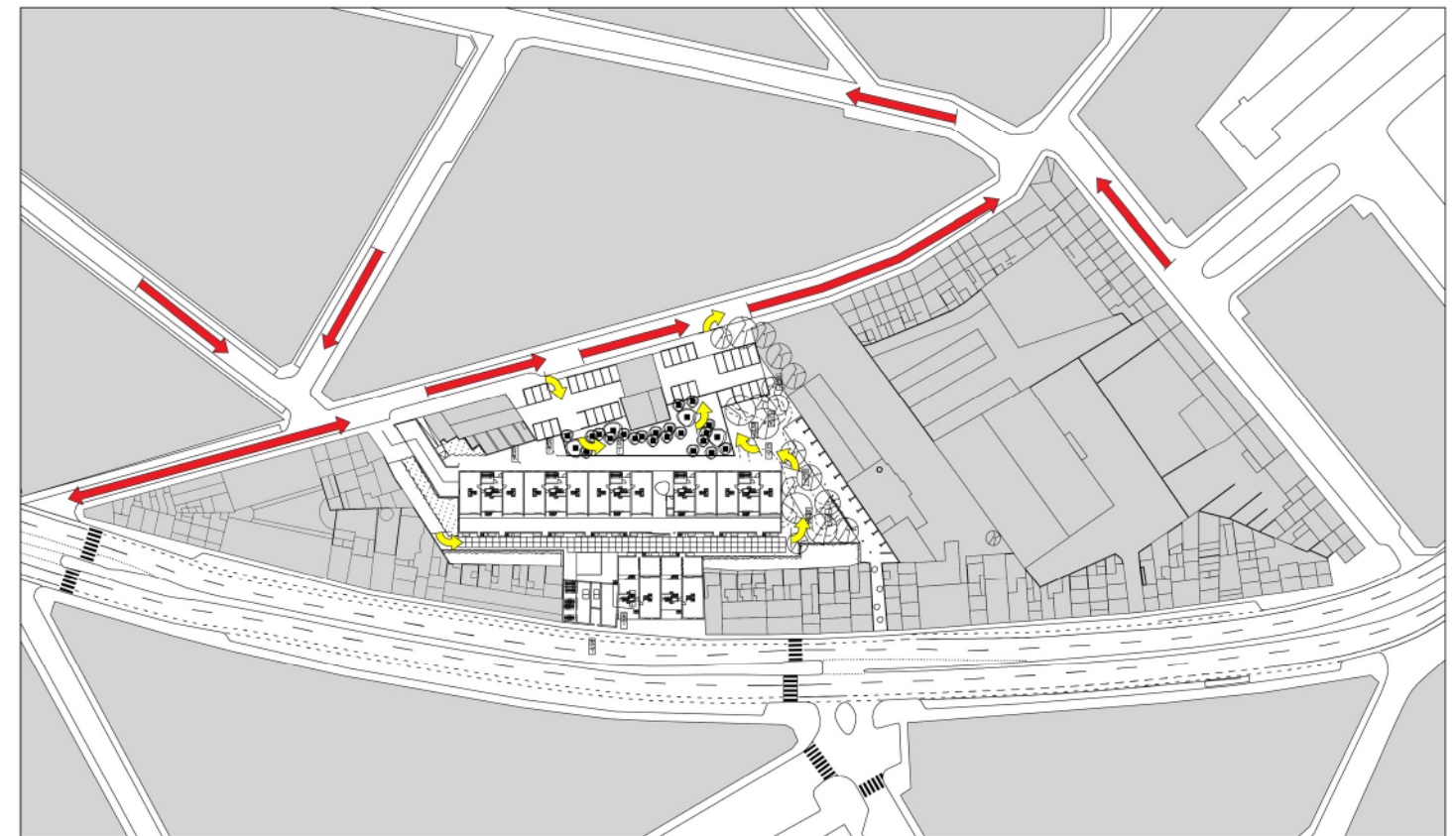
- VERKEERSSITUATIE
- INRITTEN
- PUBLIEKE PARKEERPLAATSEN
- PARTICULIERE PARKEERPLAATSEN
- GARAGEBOXEN



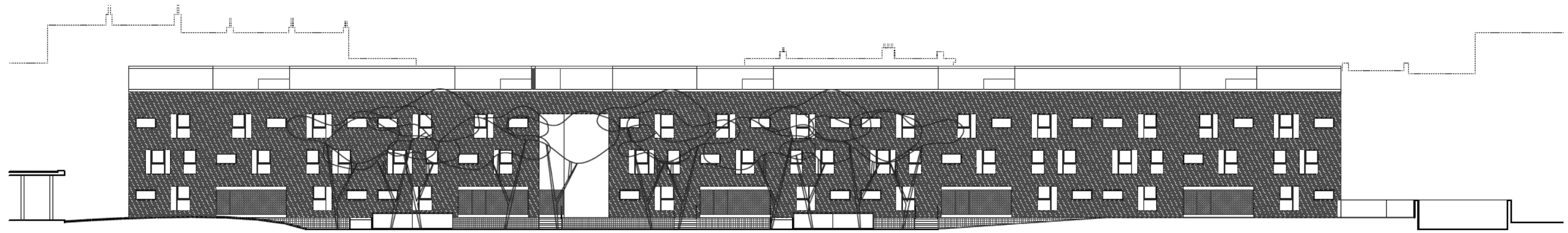
- VERKEERSSITUATIE
- FIETSPARCOURS
- FIETSBERGINGEN



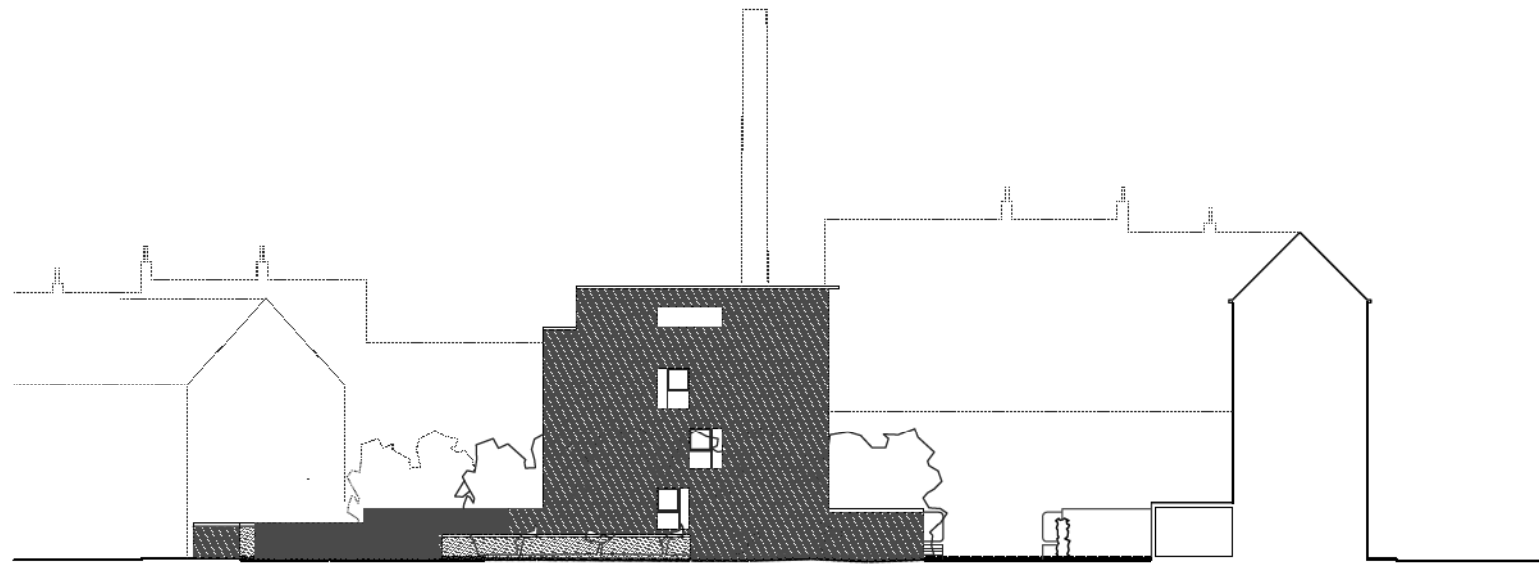
- HUISVUILOPHALING



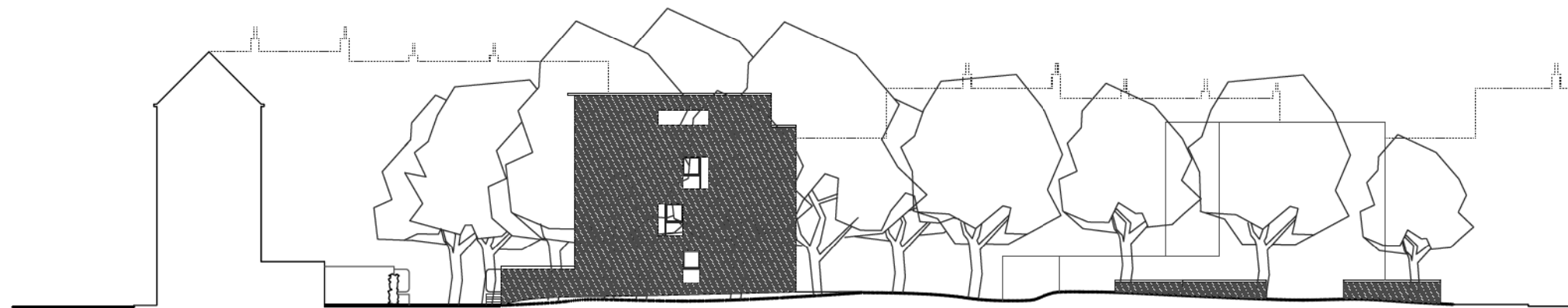
- BRANDWEERWAGENS



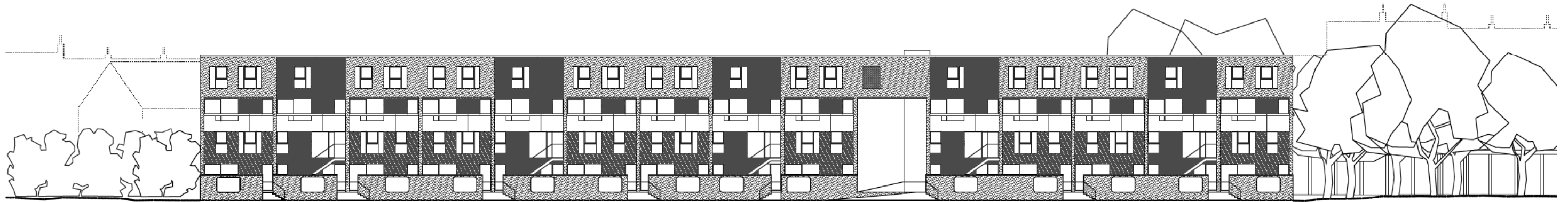
WOONBLOK BINNENGEBIED - AANZICHT OOST



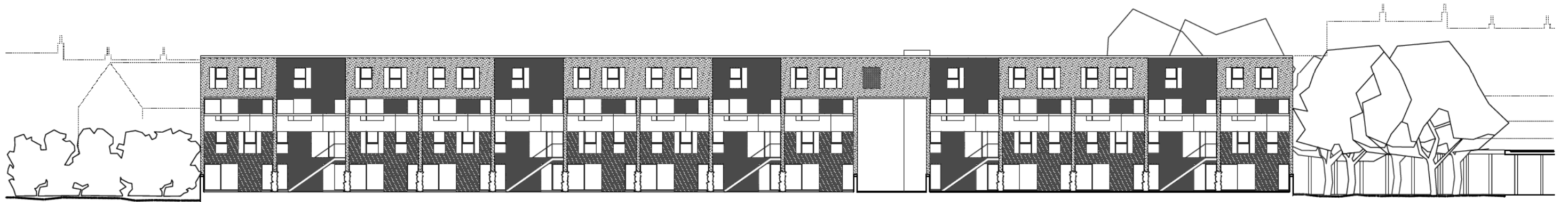
WOONBLOK BINNENGEBIED - AANZICHT NOORD



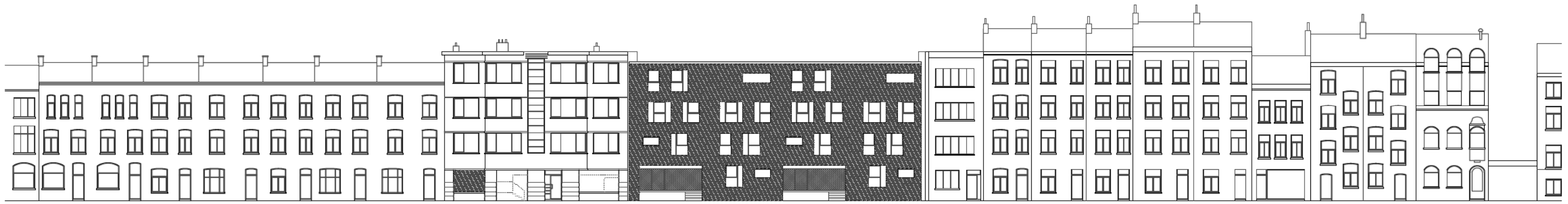
WOONBLOK BINNENGEBIED - AANZICHT ZUID



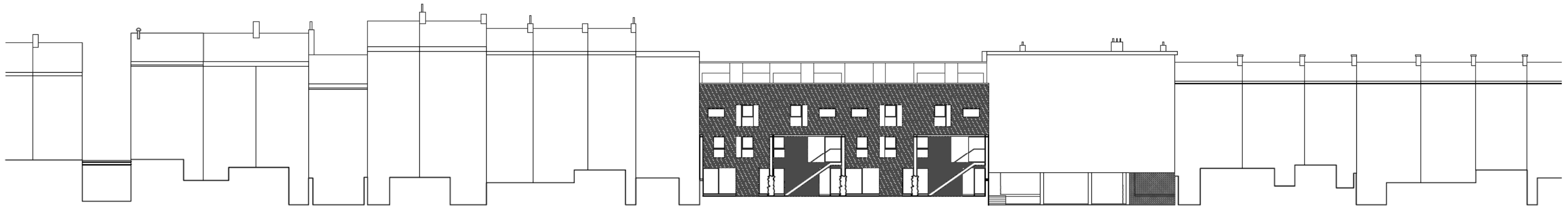
WOONBLOK BINNENGEBIED - AANZICHT SPEELSTRAAT



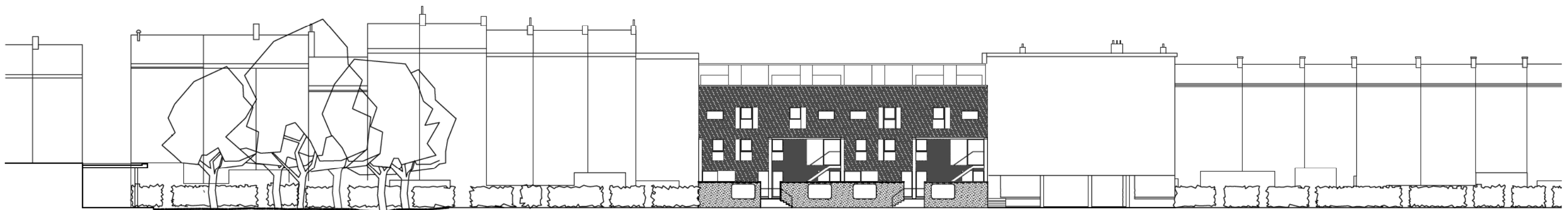
WOONBLOK BINNENGEBIED - AANZICHT WEST



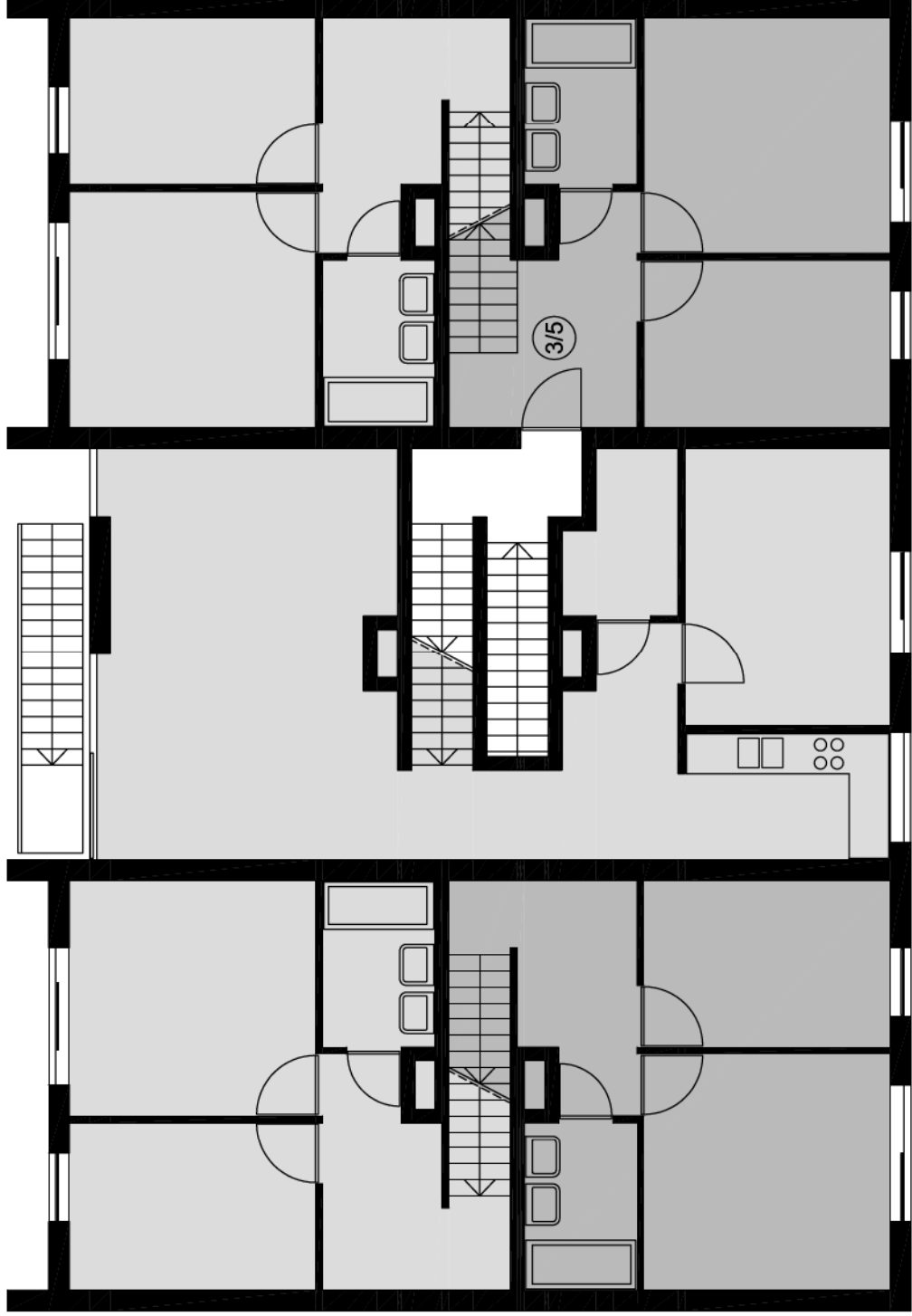
WOONBLOK ROOIGEMLAAN - AANZICHT WEST



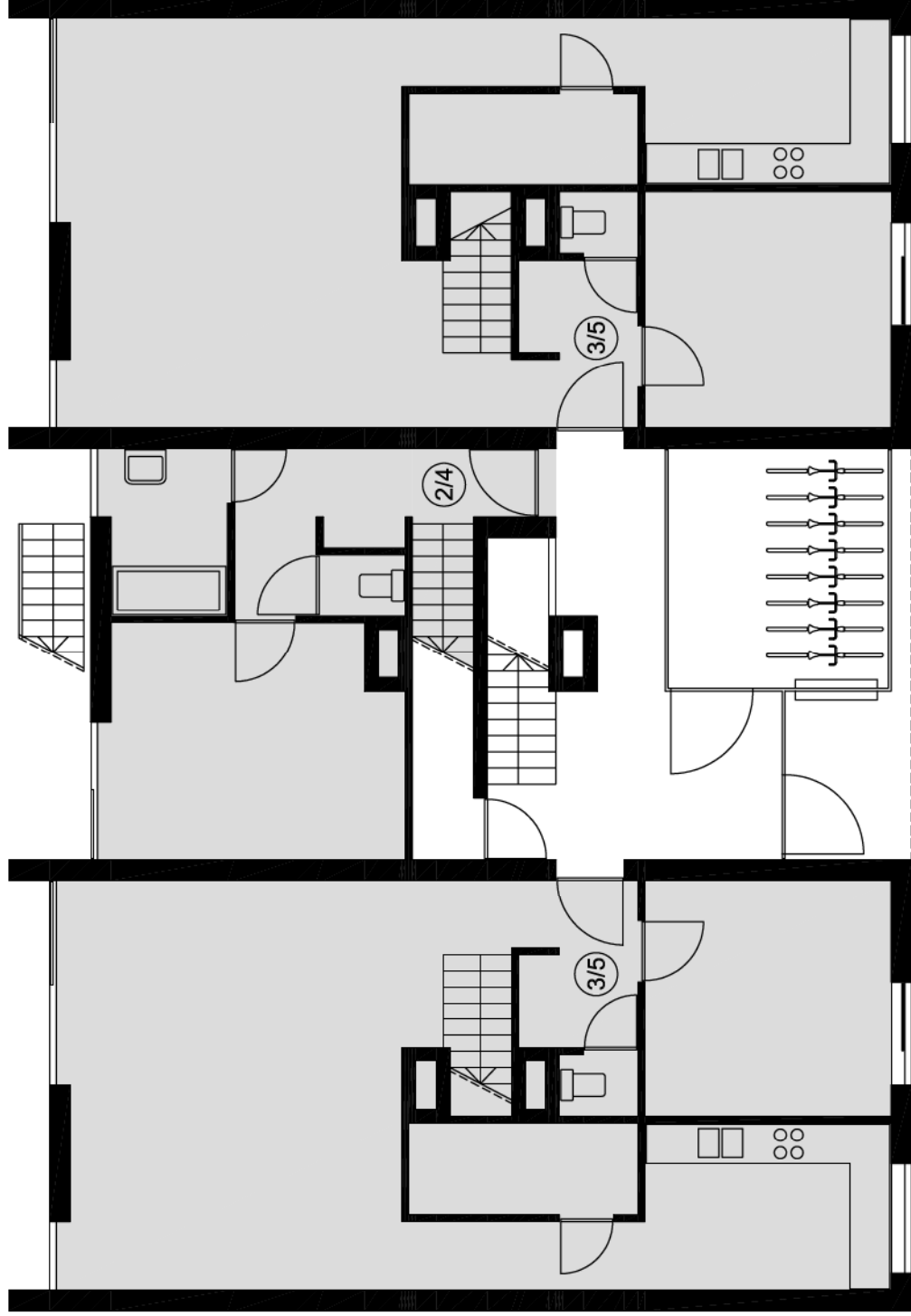
WOONBLOK ROOIGEMLAAN - AANZICHT OOST



WOONBLOK ROOIGEMLAAN - AANZICHT SPEELSTRAAT

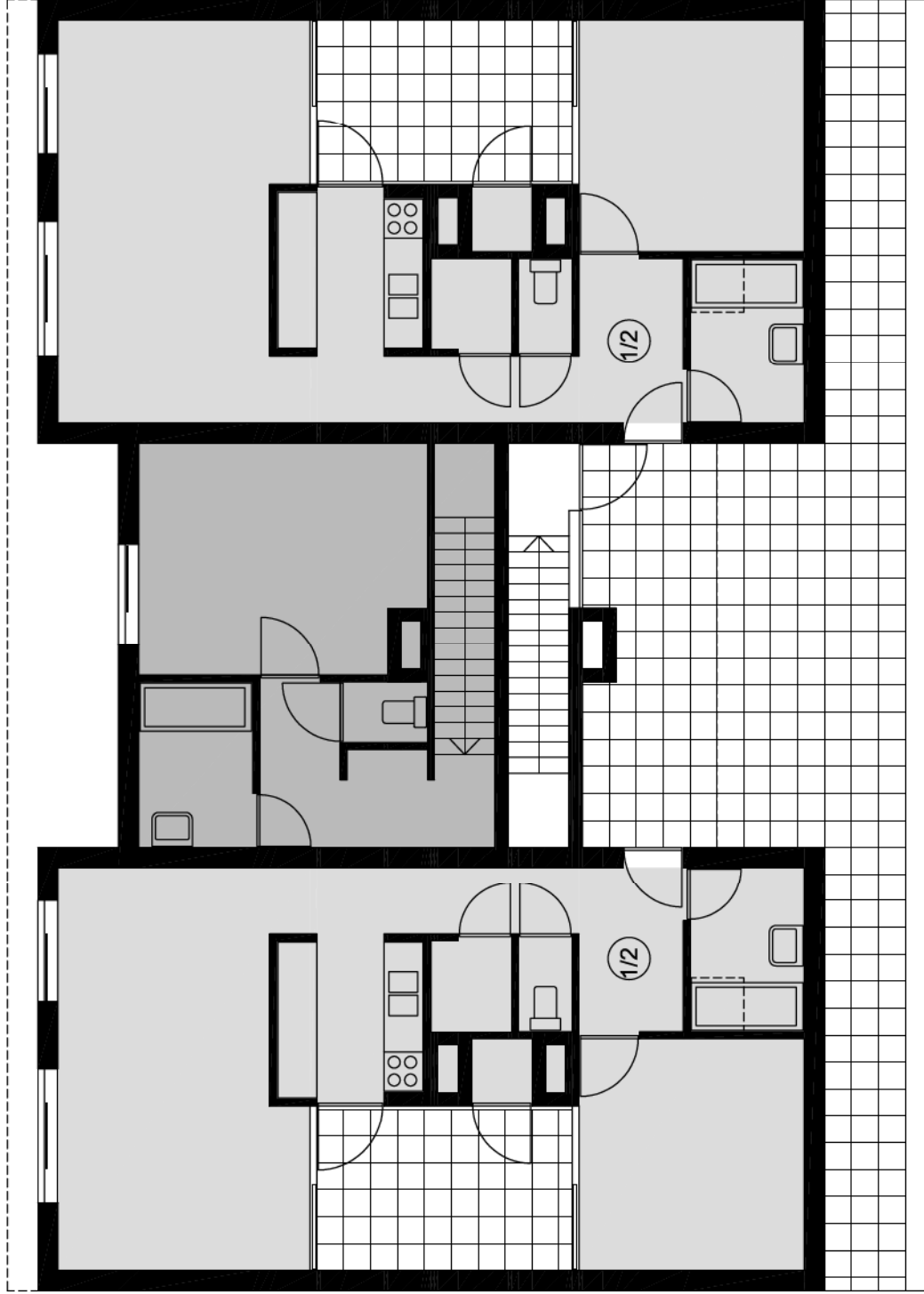


+1

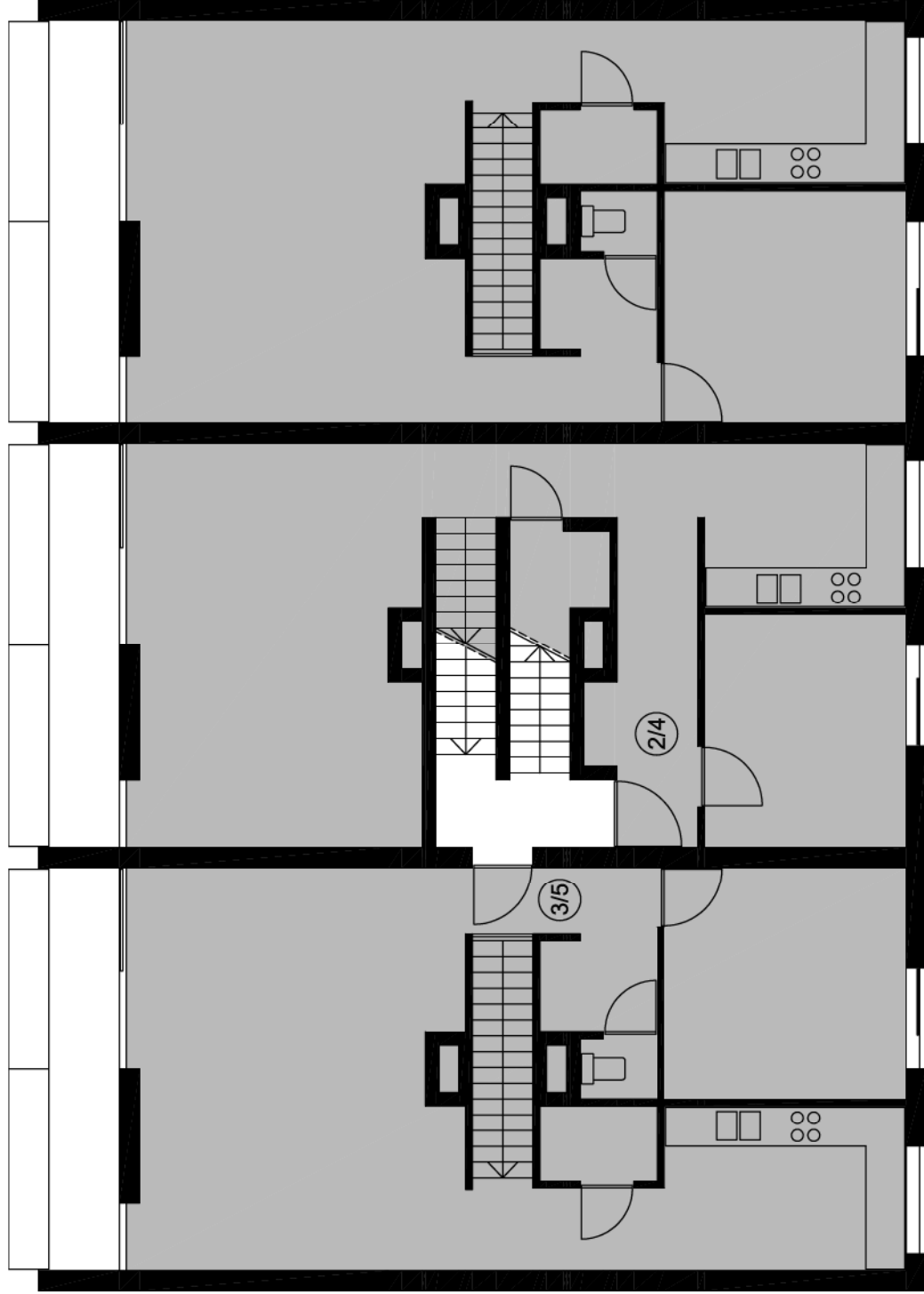


0

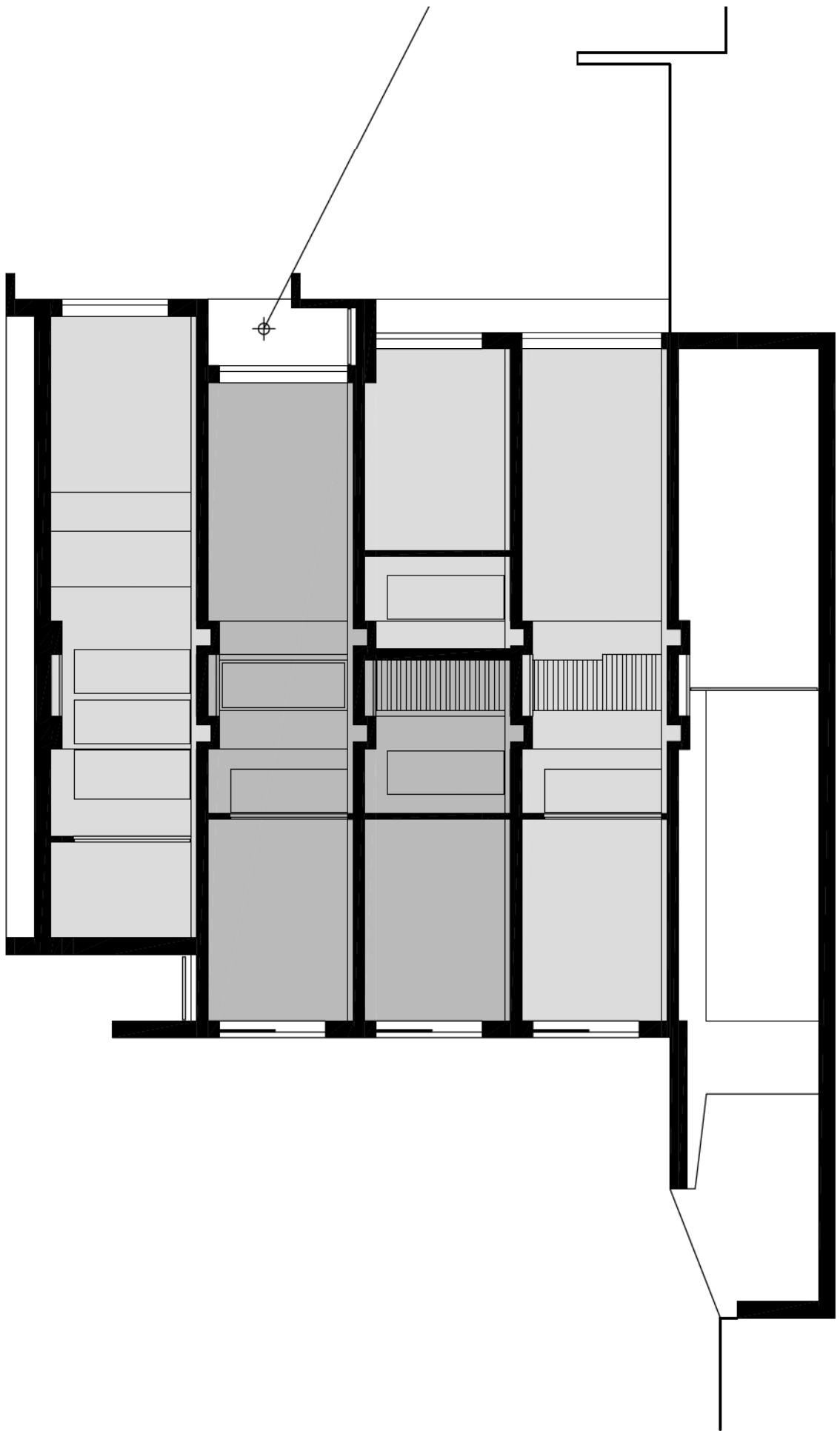




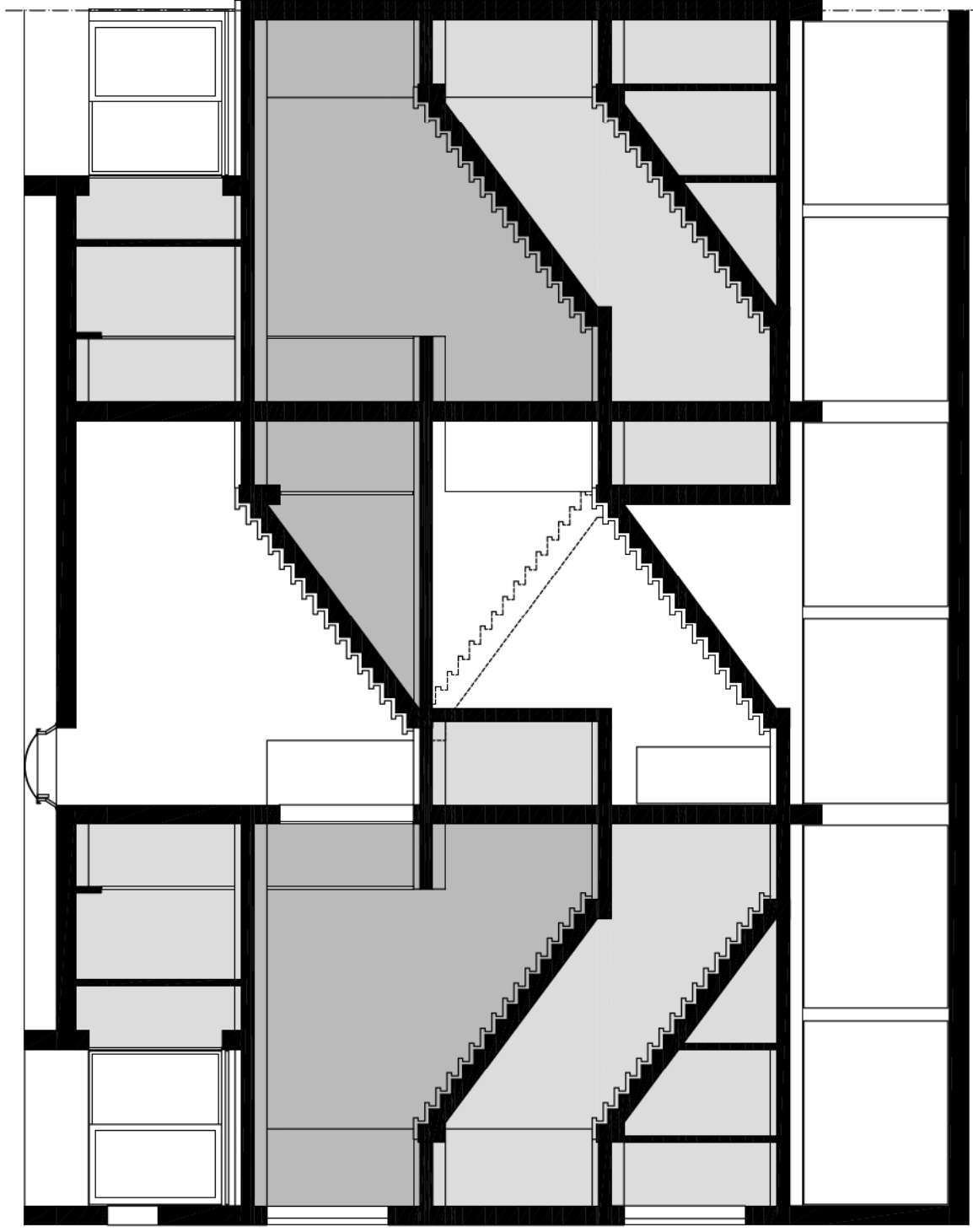
+3



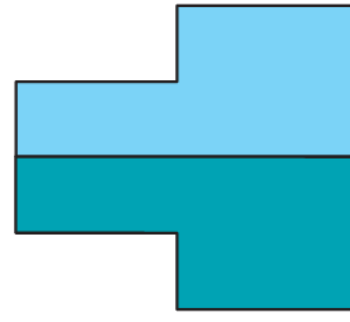
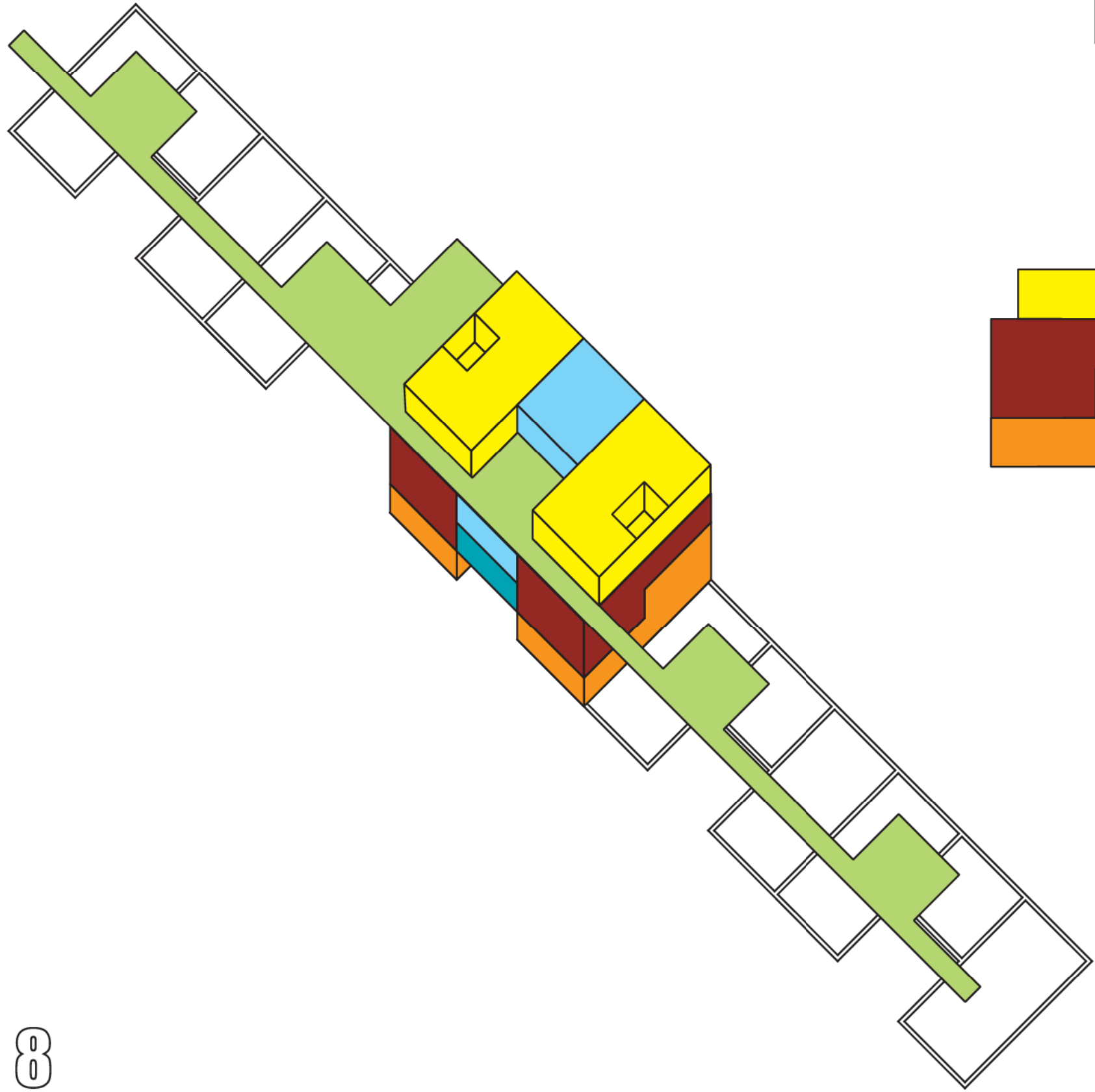
+2



0 1 2 6



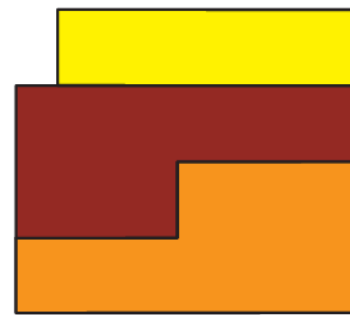
0 1 2 6



TYPE 2/4

BEUK A

TYPE 2/4



TYPE 1/2

BEUK B

TYPE 3/5

TYPE 3/5