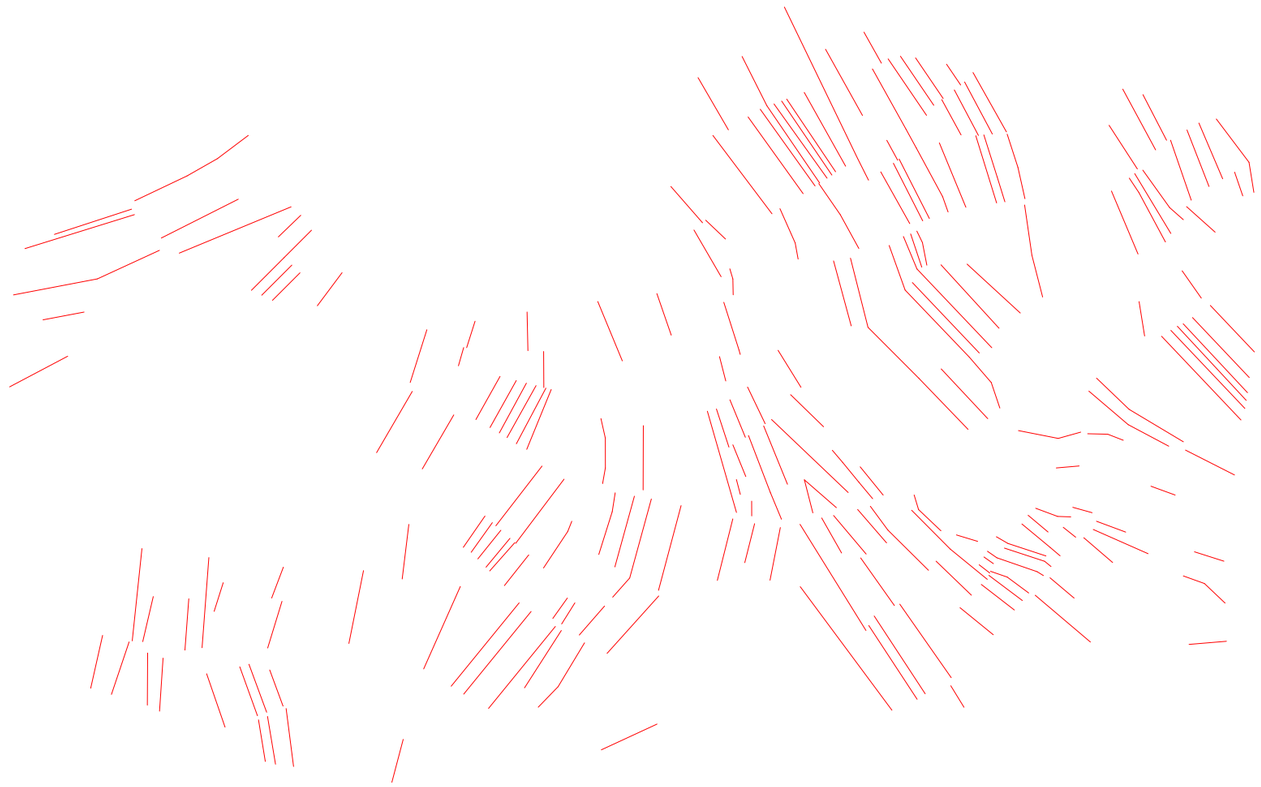


Future All Care Living

Bosstraat 7-13, 1702 Dilbeek

Volledige studieopdracht voor de realisatie van het intergenerationeel woonproject op de voormalige Makadysite in de kern van Groot Bijgaarden

31/10/2013

Bestek nr. PPZ 02/004/GRB/volledige studieopdracht infrastructuur Future All Care Living Solution

AgwA | Paleizestraat 153 | 1030 Brussel

Future All Care Living Solution

Volledige studieopdracht voor de realisatie van het intergenerationeel woonproject op de voormalige Makadysite in de kern van Groot Bijgaarden.

Oprachtgever

CV Peka
Peter De Meuter, zaakvoerder
René De Cuyperstraat 17 | 1700 Dilbeek

Architectuur,
Stedenbouw,
Landschap

AgwA
Paleizenstraat 153 | 1030 Brussel
T 02 244 44 30
F 02 244 44 32
E info@agwa.be
W www.agwa.be
contact : Harold Fallon

Uitvoering

Bureau T (AgwA)
Paleizenstraat 153 | 1030 Brussel
www.bureau-t.be

Stabiliteit

JZH & Partners
Kroonlaan, 39 bte 2 | 1050 Brussel
www.jzh.be

Speciale Technieken

Studiebureau Boydens
noordkustlaan 10 | 1702 groot-bijgaarden
www.boydens.be

Akoestiek

Kahle Acoustics
Emile Banningstraat 24 | 1050 Brussel
www.kahle.be

Inhoudtafel en methode

1. inventaris en ambities : samen-leven?

Onderzoek naar de specifieke eigenschappen van relevante en uiteenlopende voorbeelden van collectief wonen.
Wat maakt deze projecten interessant?
Hoe wordt het concept van samen-wonen aangepakt?
Welk evenwicht kan je vinden tussen gemeenschap en individu?
Hoe kan een intelligente programmatie het wonen dynamiseren?
Deze vraagstellingen overlappen elkaar en worden nog verrijkt door de vraag naar intergenerationeel wonen en onzichtbare zorg.
Welke bijkomende ruimtes? Welke interne werking? Hoe ontmoetingen bevorderen? en hoe een gebouw maken, dat deze mogelijken biedt, maar nooit afdwingt?
Hieruit destilleren we een aantal ambities die we in het project wensen te realiseren.

2. naar een passende inplanting op de site

De site heeft een zeer dwingende footprint, en bevat ook duidelijke mogelijkheden. In een intensief maquetteonderzoek hebben we met open geest zonder a priori een breed waaier aan mogelijke inplantingen bestudeerd. Dit gebeurde gelijktijdig met de landschappelijke studie en de reflectie over de natuur van collectief en intergenerationeel wonen. We hebben oog gehad voor een goed evenwicht tussen bebouwde en open ruimte, zodat de druk op de omgeving gecontroleerd blijft. Het geheel is duidelijk identificeerbaar maar past zich in in de site op een haast evidente wijze.

3. wonen in (het landschap van) groot-bijgaarden

Het plaatsen van een relatief grote densiteit van woningen en voorzieningen in Groot-Bijgaarden heeft een groot typologisch en landschappelijk impact. We kijken dus naar de landschappelijke eigenschappen van de gemeente, de grenzen, de interne logica's van de omgeving. We willen de bestaande kwaliteiten van Groot-Bijgaarden versterken en benutten om het project te ondersteunen.
Dit definiëert ook mogelijke grondslagen voor latere ontwikkelingen van de beschikbare percelen in de omgeving, en moet toelaten om de fijne korrel van de bestaande sprawl te combineren met grotere gebouwen die de densiteit verhogen, en gelijktijdig het open karakter van het landschap te bewaren.

4. op schaal van de woning : naar een comfortabele compacte woning voor ouderen

In een recente (eerder monofunctioneel) project voor ouderenwoningen, hebben we samen met het architectenbureau RDBM een toegepast onderzoek verricht naar een compacte woonvorm voor ouderen. We willen dit onderzoek hier in het licht brengen, en hoe een zeer comfortabele en flexibele typologie ontstaat, die via de detaillering en de modulariteit van de ruimte nieuwe mogelijkheden biedt. Deze compacte woonvorm gaat gepaard met genereuze gemeenschappelijke ruimtes en een goede aansluiting op het publiek domein. De typologie werd verfijnd en aangepast aan de kenmerken van het project in Groot-Bijgaarden en vormt de basistypologie waarrond de andere typologieën ontwikkeld worden.

5. uitwerking en articulatie

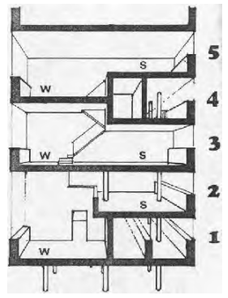
Dit gedeelte betreft de uitwerking van het project, met inbegrip van een nauwkeurige articulatie op de buurt, op de open ruimte, enz.

living together

Ginzburg | Narkomfin | Moscow | 1928

collectiviseren
nieuwe mogelijkheden
sociale dwinger

De narkomfin was een poging tot extreme collectivisering van de woning. Het gebouw omvat een gymnasium, een kinderdagopvang, een bibliotheek. De woningen zelf zijn gesplitst tussen de individuele kamers en de collectieve vertrekken als de keuken en leefruimtes. Het gebouw moest een sociaal condensator worden, waarin de vrouw verlost zou worden van haar traditionele huishoudelijke rol en elke inwoner gelijke kansen zou krijgen.
Hierdoor werkt het gebouw echter als een “sociale dwinger” die weinig flexibiliteit biedt.



co - housing

VOLT | Ronse | 2009

evenwicht collectief-privé
optimisme
hechte gemeenschap?

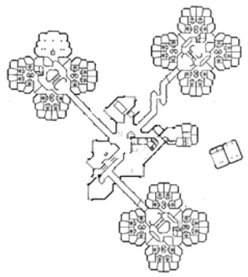
De huidige trend naar co-housing straalt eenvoud en optimisme uit. De inwoners genieten van een volwaardige woning, maar delen een aantal faciliteiten. Een collectieve open ruimte of tuin, een waslokaal, een gastkamer, een atelier of feestzaal kunnen zo gedeeld worden. De meeste van deze projecten zijn eerder kleinschalig en worden opgestart door hechte gemeenschappen van mensen die elkaar kennen. De vraag is : wat gebeurt er op lange termijn? Hoe kan co-housing open en niet dwingend werken, om niet meer verbonden te zijn aan een specifieke doelgroep?

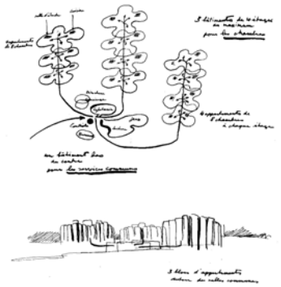
community - housing

Jacqmain | Sart Tilman, Luik | 2009

gradatie publiek-collectief-privé
doelgroepgebonden

De studentenwoning in Sart-Tilman bieden een zeer gestructureerde gradatie van publiek naar privé. Centrale, ruime gemeenschappelijke zalen zijn verbonden met drie vleugels van privé-kamers georganiseerd rond collectieve ruimtes op schaal van de vleugel. Deze differentiatie van zeer publiek naar zeer privé biedt een interessante werking. Wel merken we op dat de werking zeer doelgroepgebonden is en dat de grootschaligheid van de centrale ruimtes indrukwekkend en haast afstotend werkt.



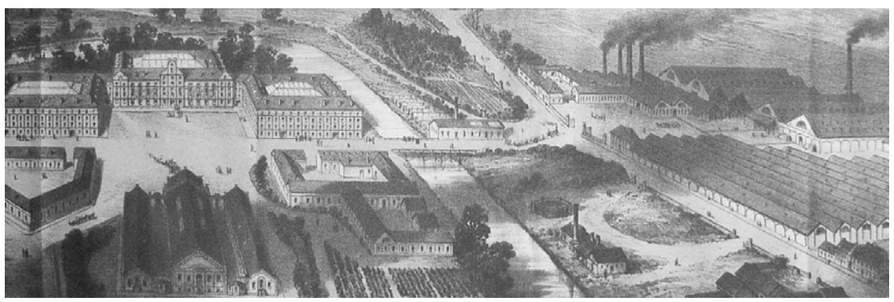


everything for living (& working)

Godin-Calland | Guise, fr | 1858-1883

cooperatief model
nood aan geëngageerde inwoners
relatie met buitenwereld?

Dit project toont aan dat collectief wonen reeds een lange geschiedenis kent. De woningen voor de arbeiders van Godin genieten van gemeenschappelijke (buiten)ruimtes en van een aantal faciliteiten die onder een coöperatief model ontwikkeld worden. De werking van het geheel hangt af van de “goede wil” van de inwoners en de relatie van deze faciliteiten met de buitenwereld is niet duidelijk. We moeten een woon- en leefvorm ontwikkelen dat onafhankelijk is van een doelgroep en open staat voor het bredere publiek (de straat)

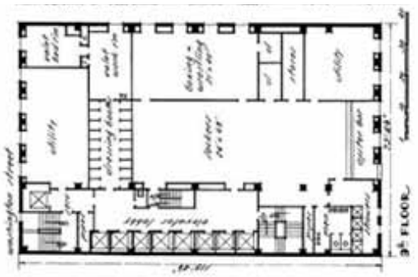


PLUS

Lacaton-Vassal | fr | 2004

“Meer” bieden
relatie met de publieke ruimte
Collectieve “Meer”-ruimtes?

Een referentieboek in het veld van woonprojecten is “PLUS” van de architecten Lacaton en Vassal. Deze focust op de verbouwing van grootschalige woonblokken, maar is toepasbaar op nieuwe projecten. Ze stellen “PLUS”-ruimtes voor: stevige en goedkope structuren die de woning uitbreiden. Lage volumes op menselijke schaal en publieke functies articuleren de gebouwen met het publiek domein. Kunnen we “PLUS” ook zien als een collectief gegeven? Meer collectieve ontmoetingsruimtes op schaal van de mens? “Meer” door een genereuze inpassing in het stedelijk weefsel?

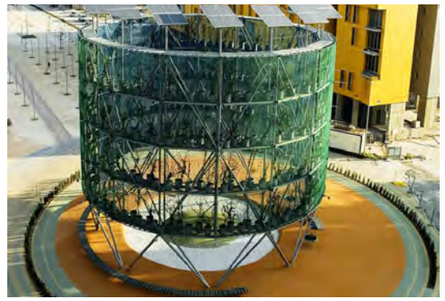


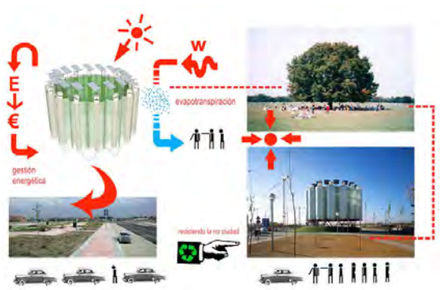
De hogere densiteit van gangbare oppervlakte en het ongedifferenciëerd karakter ervan, dat door de lift mogelijk werd, maakte dat Manhattan door Koolhaas als een “culture of congestion” beschouwd werd waarin alles mogelijk was. Is elk multifunctioneel geheel op zich hiermee te vergelijken? In welke maat moet de bestemming van de oppervlaktes gedefiniëerd worden? In dit geval denken we dat het nuttig is om alle oppervalktes structureel flexibel te maken, maar met een duidelijk onderscheid tussen de verdiepen (woningen) en het gelijkvloers (in relatie met de publieke ruimte).

all in : unexpected combinations

Koolhaas | Delirious New York | 1978

flexibiliteit van de ongedifferenciëerde oppervlakte
“Eating oysters with boxing gloves, naked, on the 9th floor”





In de uitgestrekte ontwikkelingen rond Madrid worden brede en sfeerloze boulevards ontworpen. De gebouwen zijn voornamelijk monofunctioneel. Deze kunstmatige “bomen” nemen de biologische werking over van de boom (schaduw, koelte, fotosynthese), maar dienen vooral als herkenbaar element in de publieke ruimte, dat opeens een toeëigenbare ruimte wordt. Kunnen we dit principe combineren met het pragmatisme van een bruikbare ruimte?

een plein, een boom

Ecosistema Urbano | Vallecas | 2007

verzamelen, identificeren
gedaante geven aan de plek
bruikbaarheid?

Deze lege, open hal is nauwkeurig ingeplant in de publieke ruimte van Aarau, een zwitsers stadje. De functie van de hal is dubbel : ze geeft ten eerste een duidelijk gedaante aan de publieke ruimte en articuleert deze op de bebouwde omgeving. Ten tweede biedt deze open, overdekte ruimte een zeer interessant potentiëel voor de dynamisering van de publieke ruimte, dat open staat voor een zeer vrije toeëigening. Kunnen we een dergelijke structuur bieden, dat de articulatie tussen de grootschalige gebouwen en de buurt zou faciliteren, en een utilitaire meerwaarde betekenen?

toeëigening & publieke ruimte

Miller & Maranta | Aarau, ch | 2002

de hal belichaamt de gemeenschap
het middeleeuws model
nauwkeurige articulatie

Welk statuut voor de collectieve buitenruimtes? Een park met centraal beheer? Privatisatie in verkopbare of verhuurbare percelen? Moestuinen bieden de mogelijkheid om de bewoners actief te betrekken bij de omgeving. Kan een uitwerking van de gemeenschappelijke ruimtes bedacht worden, dat een evenwicht produceert tussen zulke toeëigenbare tuinen en klassieke publieke ruimtes? Kan dit evenwicht opeens de site aantrekkelijk maken voor de buurt en er zo leven in blazen?

meewerken aan de plek

- | - | -

de hal belichaamt de gemeenschap
het middeleeuws model
nauwkeurige articulatie

ambities voor een project

In al deze projecten merken we op dat de woningen op zich een soort alledaagse normaalheid uitstralen. We willen dit aspect zeker toevoegen aan het project.

Evenwicht tussen collectief en privé, open en intiem : het project moet nieuwe mogelijkheden bieden maar niet afdwingen.

PLUS : het project moet zoeken naar een materiële meerpunt. We denken dat de circulatieruimtes de drager ervan kunnen zijn. Ook de evenwichtige ontwikkeling van ruime publieke ruimtes kan beschouwd worden als een “plus”.

Zorg voor contextuele integratie. Future All Care Living moet een duidelijke identiteit hebben, maar tegelijkertijd zich op een natuurlijke wijze inpassen in het landschap. Dit zal maken dat het gewoon een deel van de stad wordt, toegankelijk wordt voor de andere inwoners van Groot-Bijgaarden, maar ook (en vooral) dat de inwoners van het project nog steeds duidelijk in Groot-Bijgaarden wonen, en niet in één of ander utopische gemeenschap.

de vorm van de grote schaal

Het bouwen van een zeer groot volume maakt het mogelijk dit zeer groot volume als één uniek architecturaal object te beschouwen.

Dit biedt een grote leesbaarheid en een sterke identiteit van het geheel.

In dit geval lijkt de schaal absoluut onverenigbaar met de fijne korrel van de straat en van de buurt.

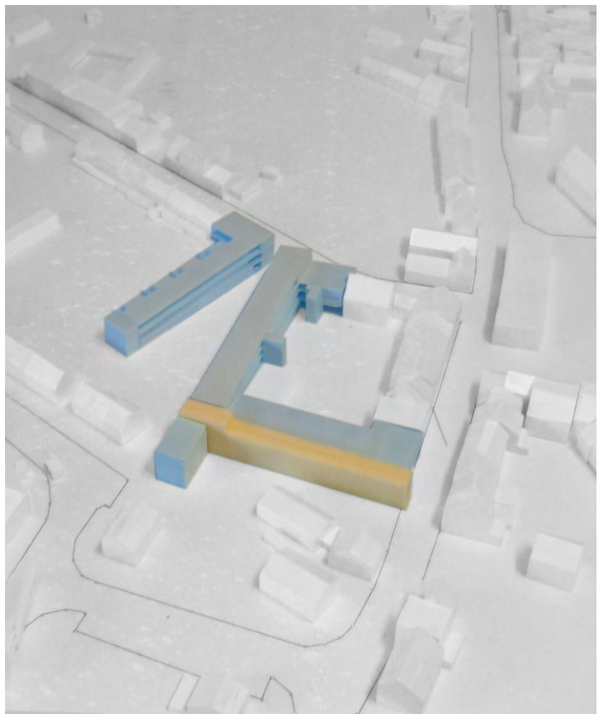
Het programma roept ook niet voor een monumentalisering van schaal.

micro stedenbouw

De site is ruim genoeg om een autonome stedenbouwkundig plan op te richten. Gebouwen zouden dan in de ruimte geschikt worden om interne pleinen en doorgangen te produceren.

Hogere gebouwen kunnen op afstand van de buurt geplaatst worden en de volumetrische articulatie met de buren kan gegarandeerd worden.

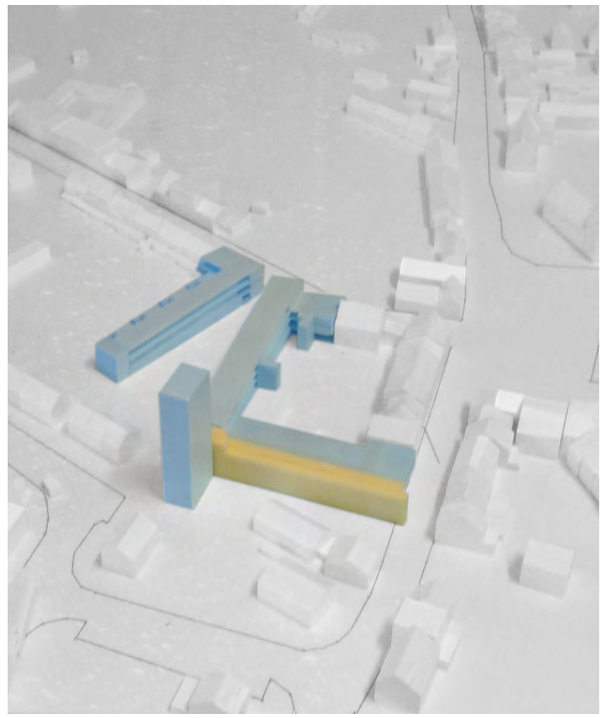
Maar zulk plan heeft geen landschappelijke waarde dat de schaal van de site overstijgt, en gaat dus in de richting van een project van objecten die de rug keert naar de buurt. De vorm van de site maakt ook dat alle buitenruimtes gelijk worden, hetgeen de leesbaarheid van het geheel verwart.



de bouwblok sluiten

De bouwblok langs de Brusselse straat is onafgewerkt. De rijhuizen werden op de hoek aangevuld door een project die de afmetingen en het uitzicht van de rijhuizen zorgvuldig nabootst.

Het project biedt de mogelijkheid om dit principe door te trekken. Dit zou tot gevolg hebben dat de straat binnen de bouwblok doorgetrokken wordt.



gearticuleerde bouwblok

Dit principe hebben we verder onderzocht, om te zien of dit effect van de bouwblok een interessante publieke ruimte kon creëren, en hoe kon vermeden worden dat hierdoor de straat letterlijk binnen de bouwblok zou verschijnen.

Dit principe hebben we achterwege gelaten omwille van deze fundamentele onduidelijkheid, en omdat we gemerkt hebben dat er in Groot-Bijgaarden nagenoeg géén enkel gesloten bouwblok bestaat. Het landschap heeft hier een uitgesproken open structuur eens je achter de continue bebouwing van de Brusselse straat doorsijpelt.

Tokyo, Tange Tsukiji

Mirador, MVRDV

Ilot ouvert, Portzamparc

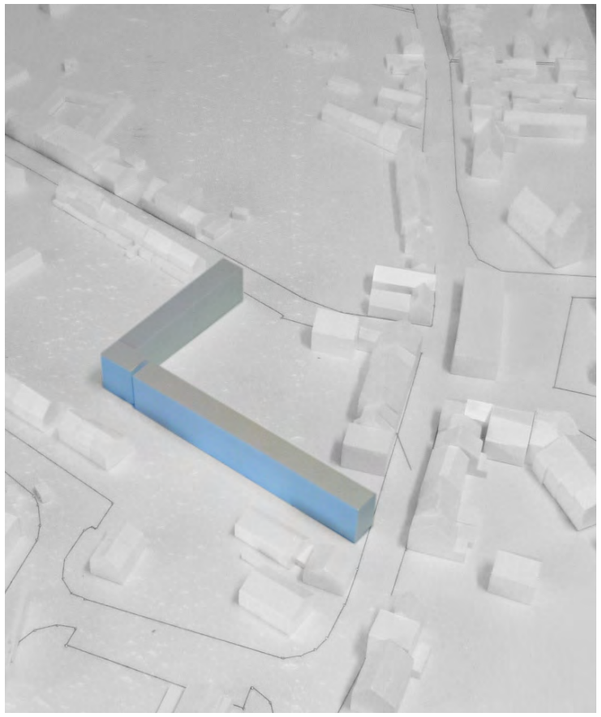
Moriyama, Sanaa

Ramen, Nollet & Huyghe

bouwblok, G. Bijgaarden

Heymans, MDW

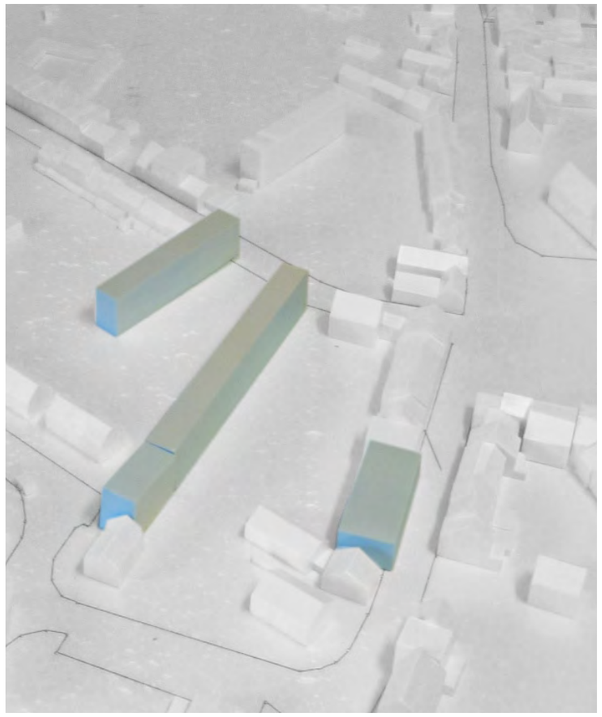
slodderloo, lava+zed



van een contextueel object...

We kunnen ook trachten om het project de vorm te geven van een uniek object met landschappelijke waarde. In dit geval trachten we een duidelijk “binnengebied” te creëren die open staat op de ruime percelen aan de overkant van de straat.

Dit zou kunnen werken, maar de schikking van de site maakt een hogere densiteit onmogelijk. Het monolitisch karakter van het gebouw is ook een drempel voor de toegankelijkheid en de toeëigenbaarheid van zowel gebouwen als collectieve ruimte. Net zoals de “bouwblok”-versies, maakt dit project een onderscheid tussen buitenomgeving en binnenplein, dat onaangepast lijkt voor een harmonieuze integratie en uitstraling op de buurt.

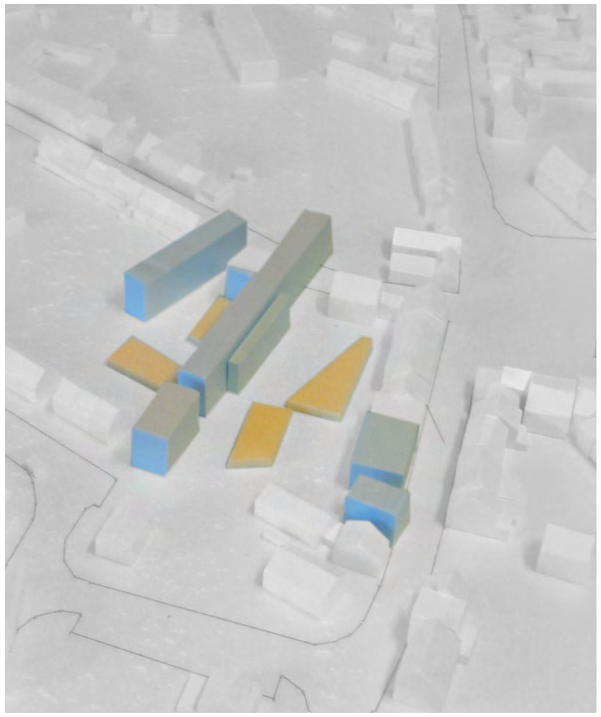


...naar een landschappelijke inplanting

Het blijft fundamenteel om de grotere schaal van het project waarde de geven, om zo een dynamiek tot stand te brengen die de latere inplanting van grotere volumes zal ondersteunen (sociale campus, woonzorgcentrum, enz.)

Door te fragmenteren in bouwvolumes die min of meer evenwijdig lopen met de Brusselse straat, kunnen we

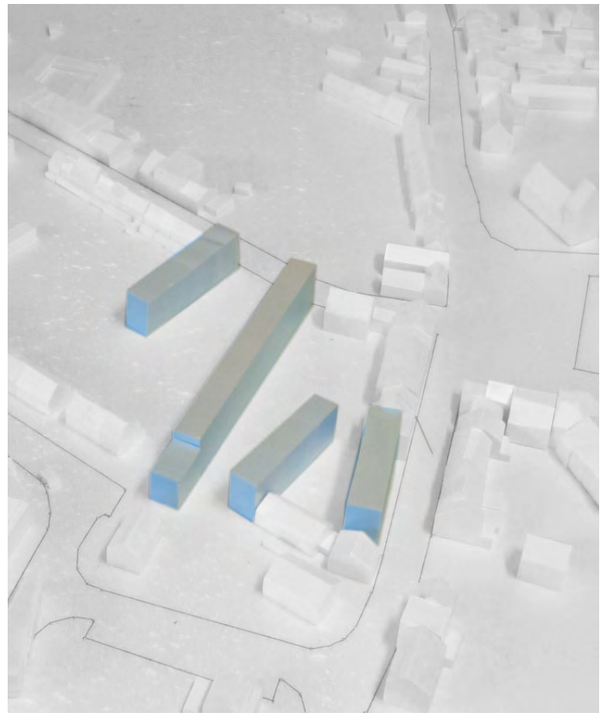
- de eenheid van het project garanderen (familie-gevoel)
- de volumes aanpassen aan de randen van de site
- een duidelijke openheid op het landschap behouden



dynamisering van de open ruimte

De publieke functies op het gelijkvloers kunnen vrij ingeplant worden om de overgang van de brusselse straat naar de achtergelegen tuinen, pleinen en patio’s op een aangename wijze te structureren.

Hierdoor kunnen we ook het programma op het gelijkvloers intensifiëren.

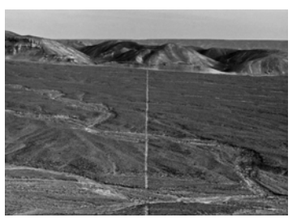


densificatie

De inbreng van een vierde volume versterkt de werking van de verschillende gebouwen als een samenhangend geheel en verhoogt de densiteit.

De pleinen zijn kleinschaliger en sfeervoller.

We kijken gelijktijdig naar de grotere schaal en zien dat deze intuitieve structuur een weerklank vindt op landschappelijk niveau.



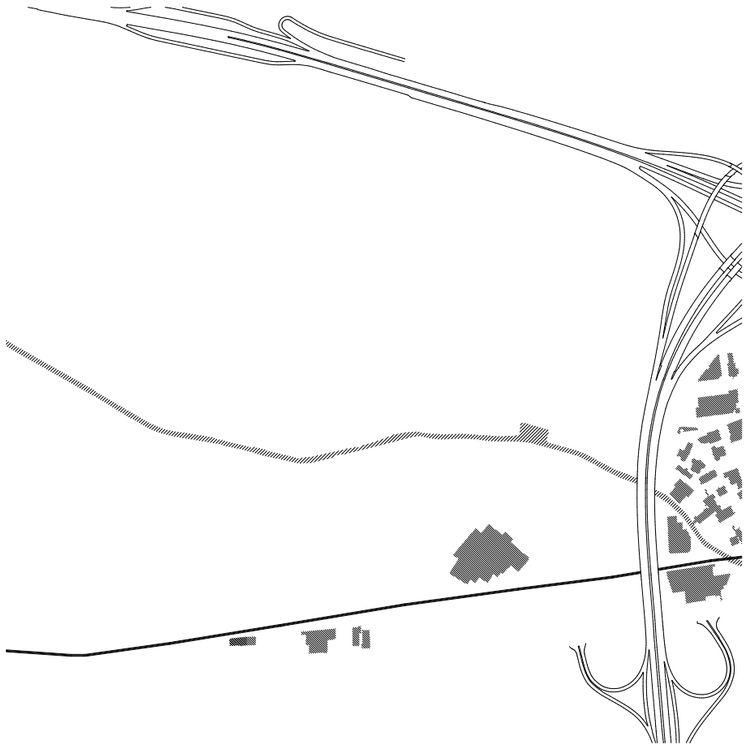
walking a line (...), Long

echigo museum, Tezuka

Boerkreek, Coussee Goris

Ilôt st Maurice, XDGA

Plus, Lacaton&Vassal



lintbebouwing en sprawl

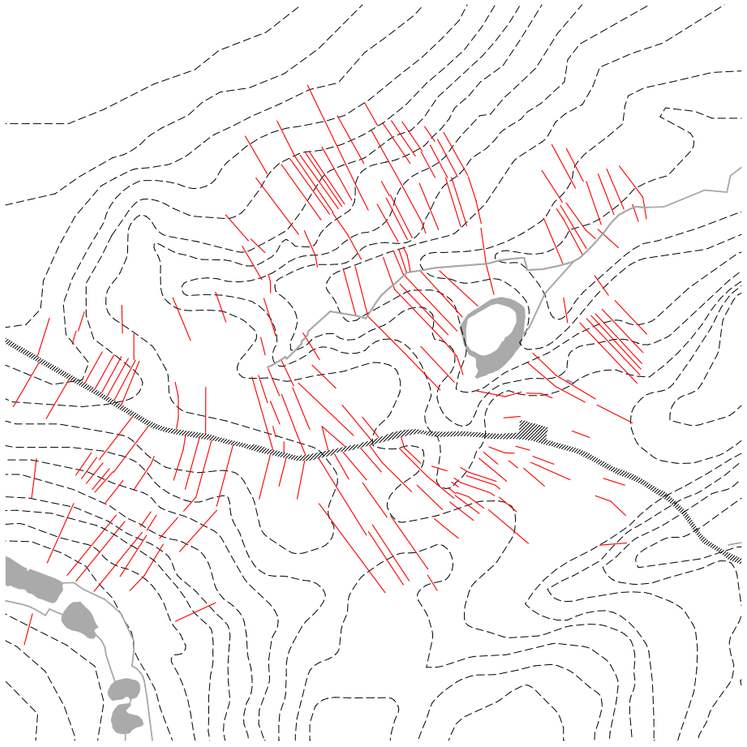
Het weefsel is zeer continu langs de brusselse straat. We vinden er de meeste winkels, restauranten, banken enz. Het achtergelegen landschap is gekenmerkt door een homogene spreiding van huizen (sprawl) met een open structuur.

grenzen van het landschap

Het landschap van Groot Bijgaarden wordt zeer sterk begrensd door de ring, de snelweg naar Gent, de spoorweg dat overeenkomt met de hogere densiteit van Dilbeek (er is hier geen sprake meer van een open landschap)

collectieve/publieke gebouwen en open landschap

midden in de sprawl zijn enkele grotere gebouwen ingeplant, met een duidelijk publiek of collectief karakter. Deze gebouwen gaan gepaard met ruime open zones, die het landschap laten ademen. In deze zones bevindt zich dus ook het potentieel om nieuw programma in te blazen en het landschap te structureren.



topografie en landschappelijke structuur

De topografie is niet zeer uitgesproken. Toch lopen de meeste straten mee met het reliëf, en hierdoor ontstaat een perceeltekening dat hoofdzakelijk dwars op de topografie ligt. Deze “onzichtbare” lijnen vormen de structuur van Groot-Bijgaarden. Deze structuur wordt benadrukt door de begroeiïng en de inplanting van grotere gebouwen.

versterken van de landschappelijke structuur

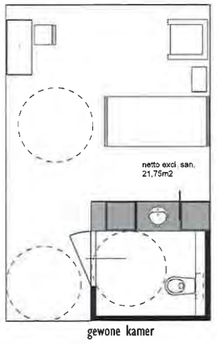
We stellen voor om deze structuur te versterken door een eenvoudig principe van beplanting van lege percelen, in afwachting van latere evolutie. De orientatie van deze percelen, dwars op de hoofdwegen, polariseert de waarneming van het landschap. In één richting loopt men eerder door deze begroeide wanden : er is een effect van doorsijpeling van een voor- naar een achterkant, vergelijkbaar met de Brusselse straat. In de langste richting blijft het landschap volledig open.

alternatieve routes, bebouwing

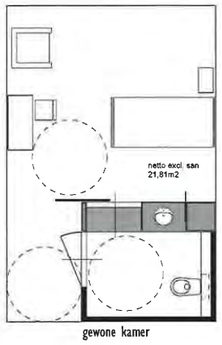
Deze ervaring van het landschap wordt bevestigd door de uitbreiding van de alternatieve routes voor zachte gebruikers. Deze paden kunnen gelinkt worden aan de inplanting van nieuwe gebouwen in het verlengde van de percelering.

Het project schrijft zich in in deze logica.

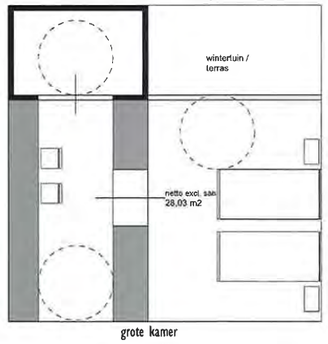
Voor een zeer recent project voor ouderenwoningen, in samenwerking met RDBM architecten, hebben we onderzoek verricht naar een compacte en comfortabele woonvorm. Dit onderzoek werd specifiek gericht naar ouderenwoningen. We hebben de kwaliteiten van deze plannen gebruikt voor de ontwikkeling van de hoofdtypologie voor Groot-Bijgaarden, en toegepast voor alle andere woningen, zodat ze allemaal fundamenteel levensloopbestendig zijn.



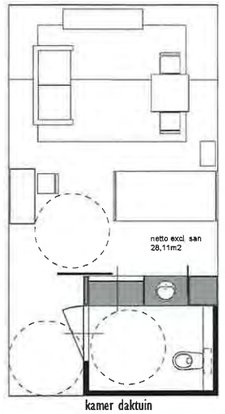
gewone kamer
variant 01:
gewone deur naar sanitaire cel;
wastafel toegangkelijk vanuit de sanitaire cel
én vanuit de kamer



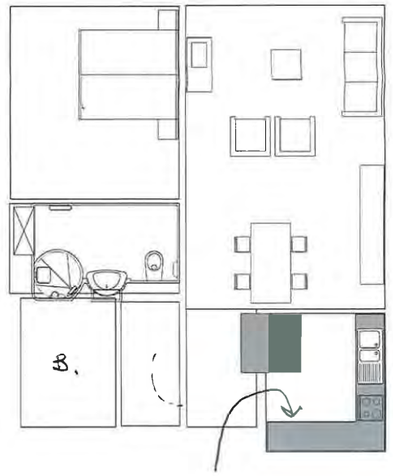
gewone kamer
variant 02:
gewone deur naar sanitaire cel én schuifdeur
vanuit de kamer;
wastafel toegangkelijk vanuit de sanitaire cel

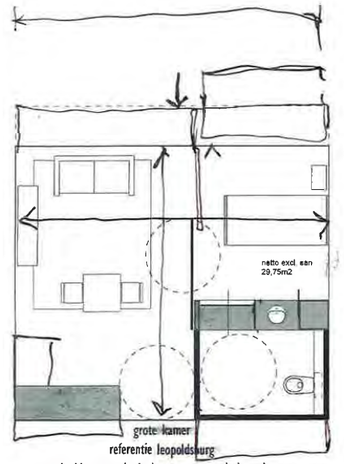


grote kamer
variant 01:
kamer met wintertuin of inpandig terras;
mogelijk echtpaar;
afgesloten hobby-ruimte / slaapgedeelte

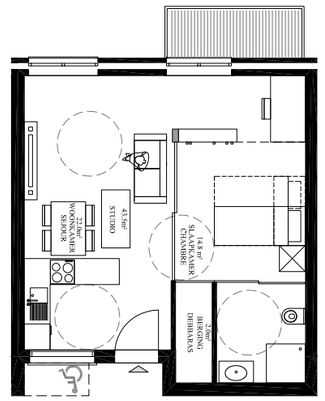


kamer daktuin
gewone deur naar sanitaire cel én schuifdeur
vanuit de kamer;
wastafel toegangkelijk vanuit de sanitaire cel
én vanuit de kamer;
extra diepe kamer met grote leefruimte;
de leefruimte kan ook als wintertuin
uitgevoerd worden;





grote kamer
referentie leopoldsburg
plooideur vanuit de kamer naar sanitaire cel;
wastafel toegangkelijk vanuit de sanitaire cel
én vanuit de kamer;
kan extra diep uitgevoerd worden i.f.v.
gebouwmaat;
afzonderelijk leef/ slaapdeel



analyse

In een eerste fase hebben we een aantal plannen verzameld en geanalyseerd van bestaande projecten (al dan niet gerealiseerd). Hieruit hebben we een nieuwe wooneenheid ontworpen die zeer strikt de toen opgegeven oppervlakte gehoorzaamt (40m2), en gelijktijdig unieke praktische en ruimtelijke kwaliteiten vertoont.

eerste schetsontwerp

* keuken en berging bij inkom : leveren maaltijden zonder inbreuk op privacy
* opening op de gemeenschappelijke ruimtes («doorzon» principe)
* articulatie inkom/leefruimte
* kamer gescheiden van de leefruimte

tweede schetsontwerp

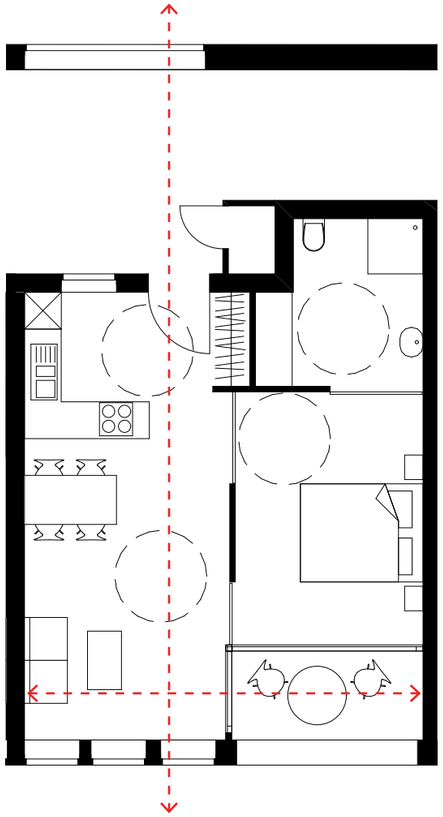
* maximale afmetingen zijn steeds voelbaar
* kamer kan geopend worden door schuifdeuren om de twee ruimtes flexibel te integreren
* badkamer en keuken worden licht geschoven om een bredere zone in gang te maken voor de inkom (toeëigening inkom)
* geen doorlopend balkon (weinig bruikbaar) maar wel lokale, bruikbare terrassen.

definitief ontwerp MAPA

bijkomende aandachtspunten :

* de kamer wordt gedifferenciëerd door een verwijderbaar element (boekenrek). Nieuwe ruimte- en circulatiepatronen ontstaan. De woningen kunnen zeer eenvoudig gepersonaliseerd worden.
* aandacht voor personen met beperkte mobilieit en verfijning maatvoering.

op schaal van de woning : naar een comfortabele compacte woning voor ouderen



basistypologie Groot-Bijgaarden

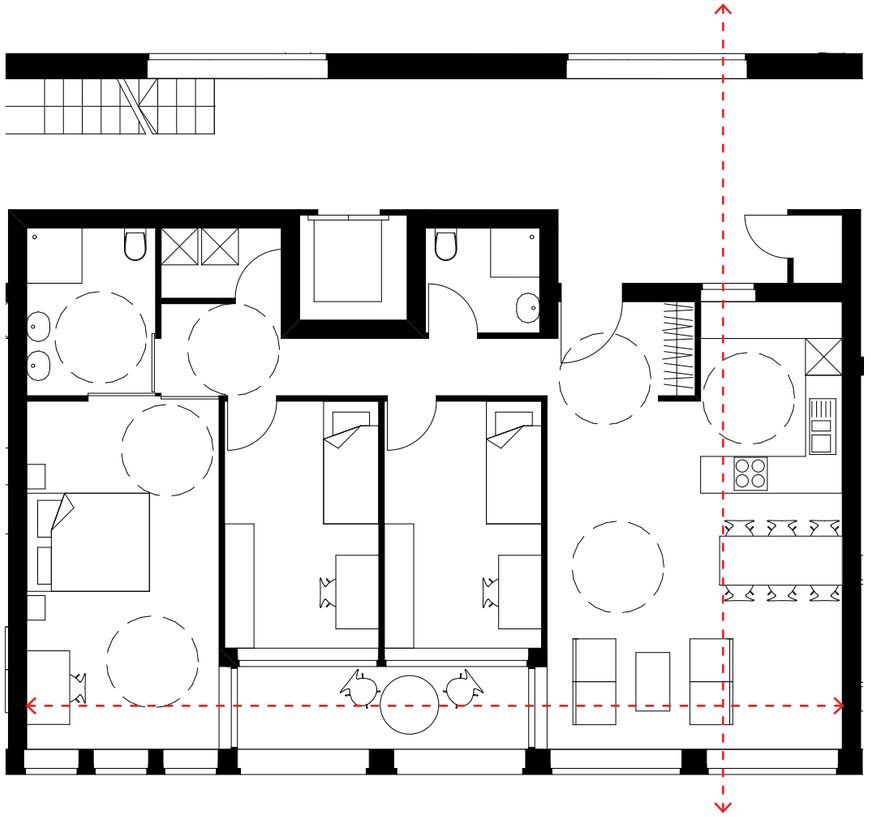
de woning steunt op hetzelfde principe, met de volgende meerpunten :

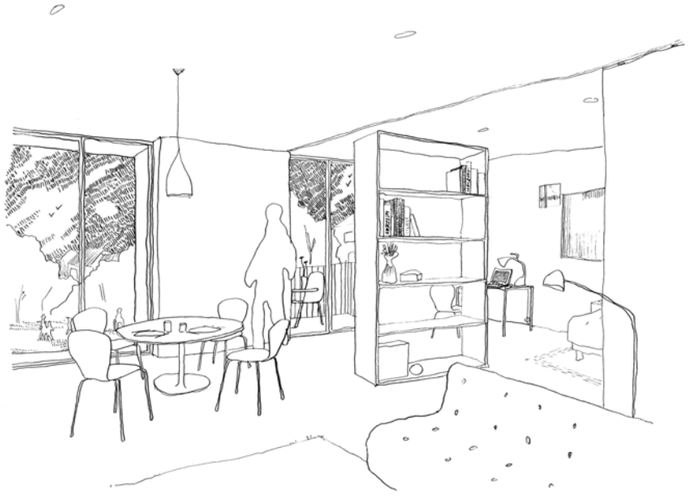
* inpandig terras die de ruimtelijkheid verrijkt
* bergruimte in de gang (praktisch voor rollator, koopjestas, plooifiets... alle woningen beschikken hierover)
* berging in de woning wordt vervangen door een praktische inbouwkast in de badkamer.
* de woningen geven uit op een ruime circulatie met variërende breedte : dit identificeert de ingangen van de woningen en ondersteunt de toeëigening van de ruimte.

modulariteit :

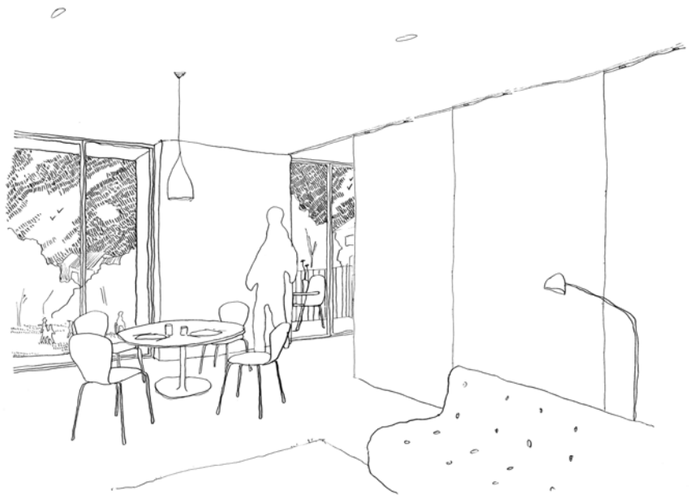
al deze eigenschappen worden toegepast voor alle woningen.

in ontwerpfase kunnen de types en het aantal van de woningen met een zeer grote vrijheid aangepast worden zonder de kwaliteit van het project in gevaar te brengen. Zo kunnen we de programmatie van het project in samenspraak met alle partijen verfijnen.

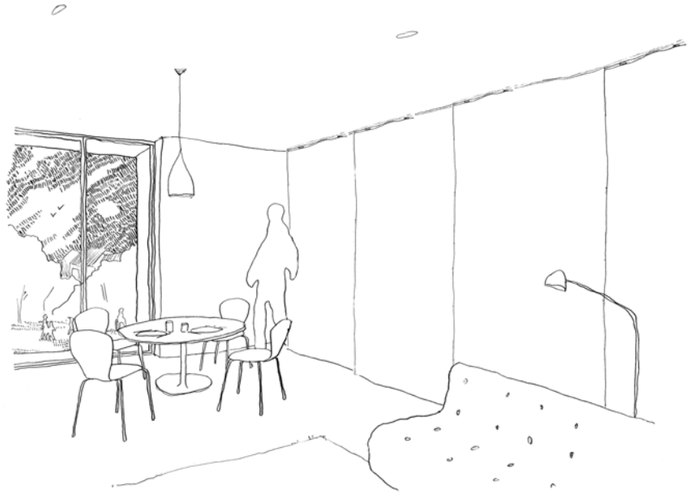




1.
open ruimte



2.
kamer gesloten, bureau/wintertuin open



3.
alles gesloten

sfeerschetsen

kostenbeheersing

Wij maken bij elke fase vanaf schetsontwerp een gedetailleerde (elementen-)raming op als instrument voor de besluitvorming, gecontroleerd door een raming per m² en door de verhoudingen architectuur/structuur/technieken. Deze drievoudige controle van het budget wordt vergeleken met recente gelijkaardige projecten en is tot nu toe zeer betrouwbaar gebleken. In het geval van het gemeentehuis in Sint-Gillis-Waas is de “near-zero-energy” ambitie zeer specifiek : we zullen dus een speciale aandacht aan de posten die hiermee gelinkt zijn om het impact van dit aspect van het project te kunnen becijferen.
De elementenraming is gedetailleerd en laat toe om de structuur- en materiaalkeuzes af te lezen. Wij geven resoluut de voorkeur aan traditionele technieken die de aannemers goed onder de knie hebben (metselwerk, beton, vermijden van nieuwe funderingen naast bestaande gebouwen, enz.). Wij verkiezen ook eenvoudige en robuuste materialen die goedkoop zijn, maar op een verfijnde wijze en met precisie worden toegepast. Zodoende wordt het budget onder controle gehouden, heeft het project een uitstraling van verfijnde eenvoud, eigentijdse soberheid en uitgesproken laagdrempeligheid. Last but not least, de soberheid van de materiaalkeuze heeft een gunstig effect op de onderhoudskosten op korte en lange termijn, daar dure afwerkingen meer vervangings- en onderhoudskosten met zich meebrengen.

projectaanpak

Plan van aanpak
Voor dit project schenken wij een grote aandacht aan de ontwikkeling van stevige typologische oplossingen en tegelijkertijd aan constructieve strategieën. Zo hangt de kwaliteit van het project niet af van dure en vergankelijke detaillering. Daardoor wordt het ook mogelijk het budgettair kader van het project efficiënt te beheersen. Er zal bijzondere aandacht besteed worden aan de functionaliteit van het gebouw, de integratie in de specifieke omgeving en de iconische meerwaarde.

Anticipatie
Om direct een gestaafd project te kunnen ontwikkelen, hebben we in deze wedstrijdfase beroep gedaan op studiebureau’s met wie we graag willen samenwerken gezien de hoge verwachting van dit project, om via een informeel overleg te kunnen anticiperen op verschillende dimensies van het project. Ons voorstel is dus geen «project in het atelier» maar eerder het resultaat van multidisciplinair overleg.

organisatie en realisatieproces

Bureauorganisatie
Een van de partners is steeds verantwoordelijk voor de opvolging van het ontwerpproces. Een andere partner ondersteunt het proces intern, zodat de continuïteit van het project gegarandeerd wordt bij verlof of onvoorziene omstandigheden. Een ervaren medewerker fungeert als projectleider en is verantwoordelijk voor de coördinatie van het project en van het team door alle fases heen van het proces. Andere medewerkers vullen het team aan in functie van de noden. Er wordt steeds gelet op continuïteit in het proces. Zo garanderen we dat we rekening houden met de bouwtechnische en budgettaire aspecten vanaf de eerste ontwerpschetsen en omgekeerd en dat de uitvoering de ontwerpintenties respecteert.

Uitvoering : een interne zaak
We beschikken over een sterke ervaring in publieke opdrachten, voor projecten van kleinere schaal tot grootschalige projecten. We werken in heel België. Noemenswaardig is dat we persoonlijk zorgen voor alle dimensies van het architecturaal project, met inbegrip van detaillering, lastenboeken, meetstaten. Onze ramingen bleken tot nu toe zeer juist in aanbestedingsfase. Deze expertise laten we momenteel uitgroeien tot een zelfstandige praktijk. De bedoeling is om deze expertise verder te verfijnen dankzij samenwerkingen met andere architecten.

Vergaderingen en proces
We maken het onderscheid tussen drie soorten vergaderingen die tot een besluitvorming leiden :
- ontwerpvergaderingen : tussen de leden van het ontwerpteam;
- overlegvergaderingen : in aanwezigheid van het projectteam, inclusief bouwheer, gebruikers en eventuele andere partijen;
- communicatie en raadplegingsvergaderingen : met derde partijen (brand, toegankelijkheid, enz.)
Deze werking heeft als doel de contactmomenten te structureren. Wij centraliseren alle communicatie tussen het ontwerpteam en de andere patijen met één contactpersoon, zodat er een duidelijke kanaal gevolgd wordt. Hierdoor worden misverstanden, vergetelheden en fouten vermeden. Deze persoon zorgt ook voor de opmaak en de verspreiding van de verslagen van de besluitvormingen.

uitwerking project budget en proces

raming per gebouwonderdeel	m2	ehprijs	totaal
parking	3.586,50	950,00	3.407.175,00 €
Circulatie + schachten + lift	2.127,26	1.200,00	2.552.712,00 €
cado, activiteitencentrum, commerciële ruimte (casco)	1.569,41	1.000,00	1.569.410,00 €
appartementen	5.607,13	1.450,00	8.130.338,50 €
buitenanlijk	2.300,00	200,00	460.000,00 €
luifel	195,00	1.000,00	195.000,00 €
totaal excl BTW en ereloon			16.314.635,50 €

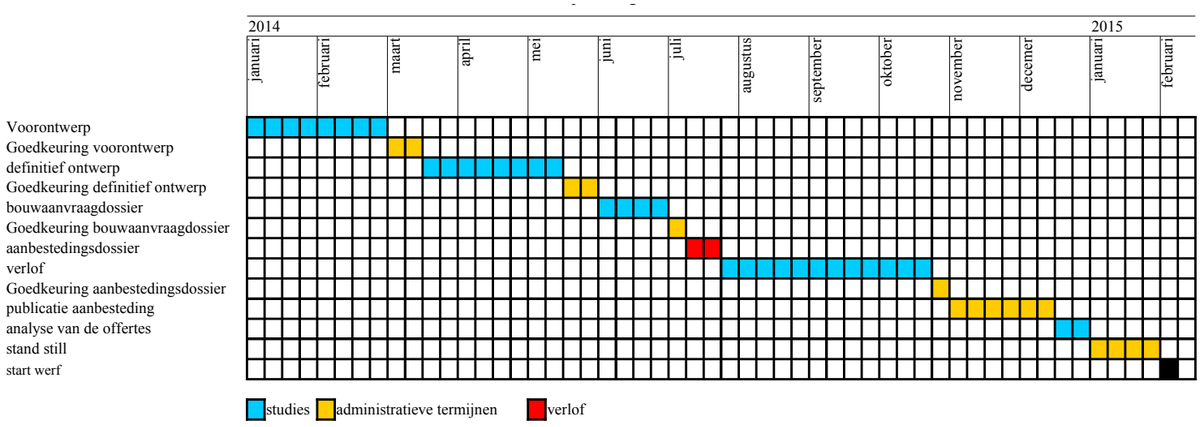
Opgave van de studiekosten

totaal excl BTW en ereloon		16.314.635,50 €
Architectuur + landschap	6,20%	1.011.507,40 €
Stabiliteit	1,70%	277.348,80 €
Speciale technieken	1,71%	278.980,27 €
akoestiek	0,10%	16.314,64 €
Totaal studiekosten BTW excl.	**9,71%**	1.584.151,11 €
EPB verslaggeving	0,35%	57.101,22 €

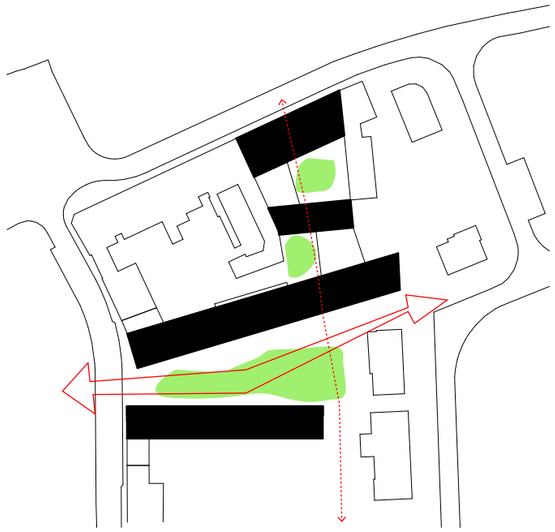
Timing en planning

We stellen voor om met de volgende termijnen rekening te houden voor de ontwikkeling van het project.
Voorontwerp : 40 werkdagen
Definitief ontwerp : 40 werkdagen
Bouwaanvraag : 20 werkdagen
Uitvoeringsontwerp : 60 werkdagen
Analyse van de offertes : 10 werkdagen
Uitvoering van de werken: volgens planning werken, te bespreken met bouwheer., approx 350 werkdagen
Mits een goede coordinatie met stedenbouw en administratie kunnen in samenspraak met de bouwheer het termijn de procedure van de bouwvergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier overlappen.

Op basis van een start van het project in januari, en rekening houdend met deze termijnen komen we op een mogelijke start van de werf in de loop van februari 2015.

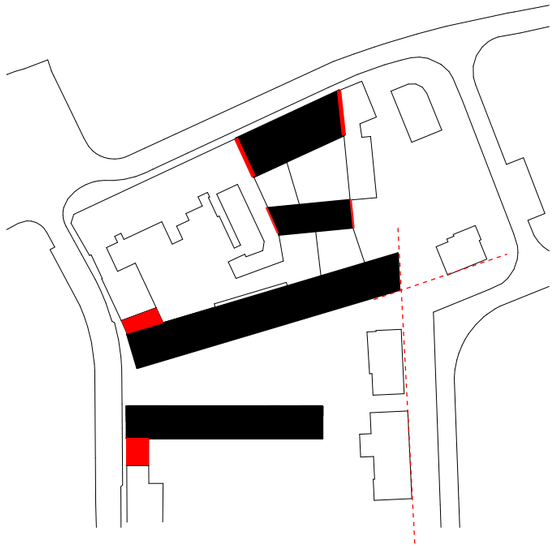


uitwerking project - principes



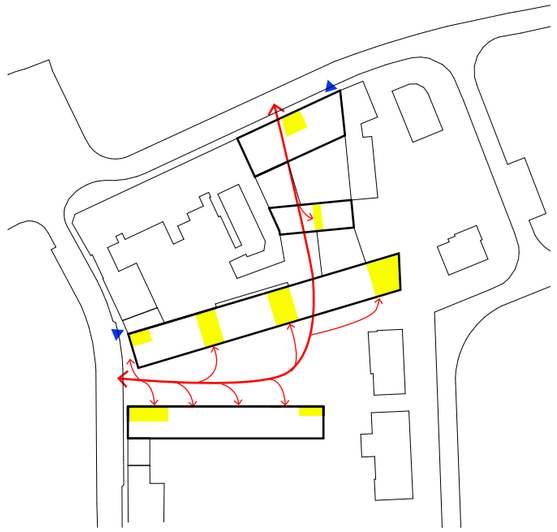
doorgangen en pleinen

Het project maakt het onderscheid tussen de doorlopende langse doorgangen en de doorsijpeling dwars door de gebouwen



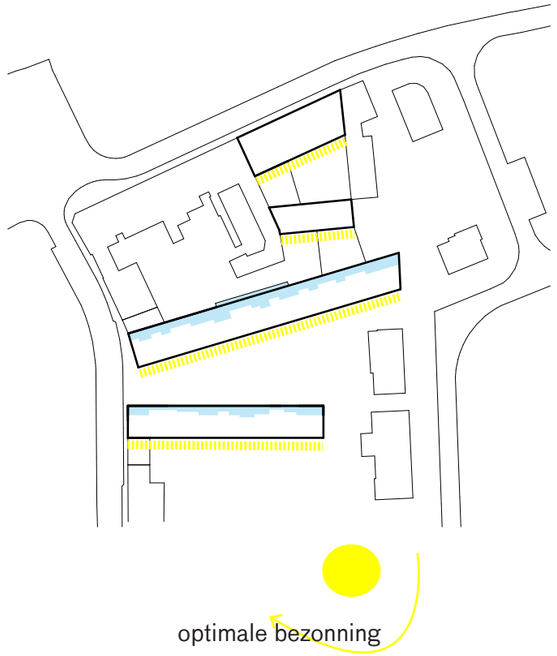
aansluiting op de buurt

Het project sluit nauw aan op de bestaande bebouwing door fysieke continuiteit van de gebouwen of door de zorgvuldige uitlijning van de context.



toegangen via de interne open ruimtes

De toegang tot alle woningen gebeurt via de nieuwe open ruimtes. Dit zorgt voor een aangenaam straatgevoel doordat de gevels overal in relatie staan met de omgeving.
Dit zijn ruime toegangen met plaats voor fietsenparking : we wensen het parkeren van fietsen in de ondergronds parking te vermijden

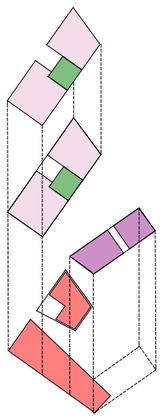


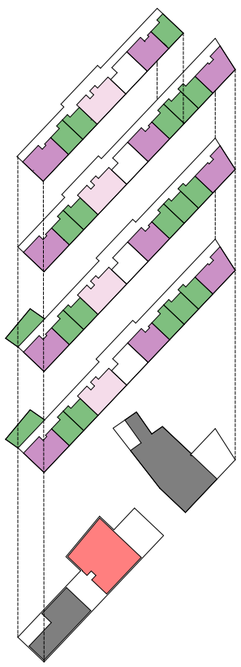
optimale bezonning

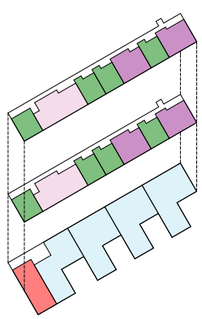
Alle woningen genieten van een goede zuid-oriëntatie. Alle woningen zijn monogeoriënteerd, maar de brede circulatie- en ontmoetingsruimtes vormen een verlengde van de woningen. De keuken kijken door deze ruimte naar buiten.

uitwerking project - programma

verdeling van de funties







elke woning gelijk

Principieel maken we geen onderscheid tussen de «zorgwoningen», woningen aangepast voor mensen met beperkingen, groepswoningen met gemeenschappelijke ruimtes... Inderdaad, om de gemeenschappelijke ruimtes maximaal te laten werken worden er geen groepen afgezonderd. Zo zijn is er op elk verdiep een kamer (gastkamer, bureauruimte voor ontmoeting met notaris of kine, enz.) en een gemeenschappelijke leefruimte. Deze zijn toegankelijk via de circulatieruimte. Principieel zouden de «gewone» woningen ook van deze ruimtes kunnen genieten.

We hebben de oefening gemaakt om alle woningen zoveel mogelijk te vermengen zodat elke deelgroep onzichtbaar in het geheel wordt.

Op het gelijkvloers zijn een aantal publieke functies mogelijk, waaronder het activiteitencentrum en CADO. De andere ruimtes kunnen vrij ingevuld en of ingedeeld worden. Deze zouden weliswaar diensten moeten leveren die voor de lokale gemeenschap nuttig zijn. Het lijkt ons niet aangepast om dit voorafgaandelijk strikt te bepalen.

gemeenteplein en pampoelhuis

Het project wenst vooral een mogelijke relatie tot stand te brengen met het ruime te ontwikkelen binnengebied. De relatie met het gemeenteplein zal een feit zijn, maar vormt ons inziens geen uitdaging. Het plein moet drempelloos ontwikkeld en zo verkeersluw mogelijk ingericht worden, met duidelijke afbakening van de verkeerslijnen. Het pampoelhuis staat in relatie met het plein en zou een publieke functie kunnen krijgen (kunstschool, creche, vzws... enz.). We denken niet dat een functie gelinkt aan de zorgzone een must is. Dat zou eerder in de nieuwe ontwikkelingen in het landschap moeten gebeuren.

densiteit

We komen uit op 9792 m2 brutto oppervlakte, verdeeld over 62 woningen (30 K1, 16 K2, 10 K3 en 6K4 - deze verdeling kan vrij veranderd worden) en 1570 m2 voor publieke functies op het gelijkvloers. Een echt hogere densiteit lijkt ons moeilijk haalbaar om de kwaliteit en de goede oriëntatie van de woningen te behouden. Het is mogelijk om in het kader van dit project een 8-tal bijkomende woningen te voorzien.

gebouw 1
vanuit de tuinen van buren

1. “horecaplein”

2. “boomplein”
deze twee kleinere pleinen zorgen voor de overgang van de Brusselse straat naar het centrale plein

3. hoofdplein
deze ruimte organiseert de meeste toegangen en vormt het hart van het project. Dit is ook de plek van de langse doorgang die de site met het landschap verbindt. Op het plein. Een brede luifel zorgt voor een dynamische toe-ëigenening van het plein en voor een zachte overgang naar de pavillonaire typologie van de buurt.

5. moestuinen
Deze kleinen percelen zetten de privé-tuinen op afstand.

6. privatieve tuinen voor de grotere woningen

dakenplan en buitenaanleg - schaal 1/500

gebouw 2
centrale plein

1. commerciële ruimte / diensten (opslistbaar)

2. CADO (beschikt over een buitenruimte)

3. activiteitencentrum (beschikt over een buitenruimte)

4. commerciële ruimte / diensten / horeca (opslistbaar)

5. horeca

1. commerciële ruimte / diensten

gelijkvloers - schaal 1/500

gebouw 3
vanuit de doorgang onder gebouw 2

1. gastkamer.

dit lokaal bestaat op alle verdiepingen en kan ingericht worden als kineruimte / bureau-vergaderzaal... om zo de kleinere woningen te laten beschikken over een waaier van nuttige uitbreidingen.

2. gemeenschappelijke leefruimte. Deze leefruimte kan ingericht worden zodat de relatie met de circulatieruimte interessant is. Een grotere terras is beschikbaar aan de overkant van de gang, op de uitkragende trap. Deze biedt dus een dynamische relatie met de circulatie en de omgeving.

3. circulatie ruimte. Een huis leeft in zijn circulatieruimtes. Hier gebeuren de informele gesprekken, hier ontmoet men elkaar onverwachts. Deze ruimte is meer dan een gang. De sterk variërende breedte identificeert de ingangen van de woninningen, er ontstaan echt bruikbare ruimtes. Open trappen die zeer lui zijn, zorgen voor een continue beleving door de verschillende verdiepingen. De liften zijn belangrijk en geven direct uit op deze ruimte op een kwalitatieve wijze. Dit zal goed bekeken moeten worden naar brandveiligheid. We werken vaker samen met een fire-engineer dit ons zal helpen om dit principe op punt te stellen.

typeverdiep - schaal 1/500

gebouw 4
vanuit de doorgang onder gebouw 2

1. toegang tot alle gebouwen

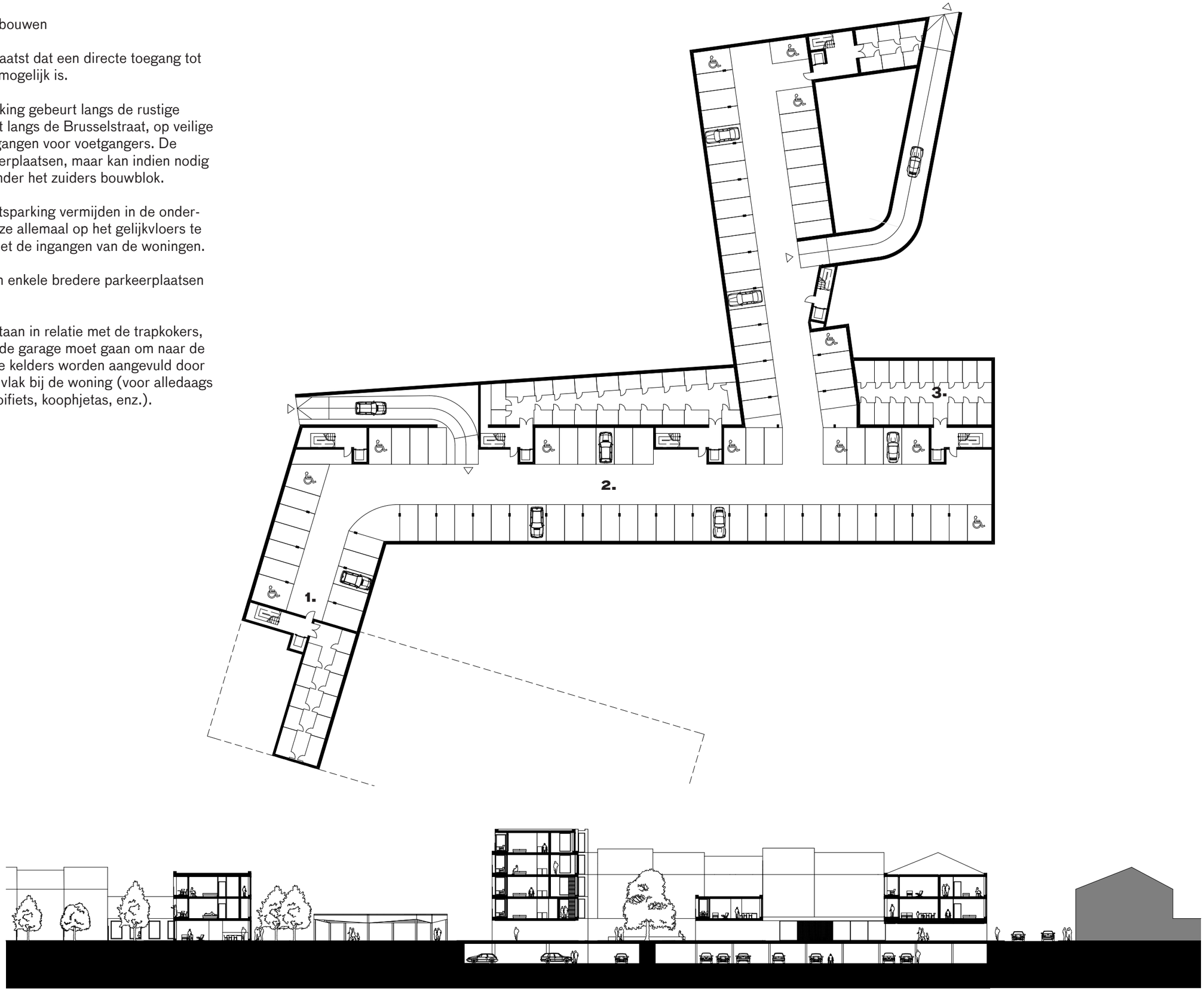
de parking is zo geplaatst dat een directe toegang tot alle woongebouwen mogelijk is.

2. de inrit van de parking gebeurt langs de rustige bosstraat, en de uitrit langs de Brusselstraat, op veilige afstand van de doorgangen voor voetgangers. De parking telt 82 parkeerplaatsen, maar kan indien nodig uitgebreid worden onder het zuiders bouwblok.

We zouden graag fietsparking vermijden in de ondergrondse garage, om ze allemaal op het gelijkvloers te voorzien, in relatie met de ingangen van de woningen.

Bij elke trapkoker zijn enkele bredere parkeerplaatsen voorzien.

3. bergingen. Deze staan in relatie met de trapkokers, zodat men niet door de garage moet gaan om naar de kleders te gaan. Deze kelders worden aangevuld door een kleinere berging vlak bij de woning (voor alledaags gebruik, rollator, plooifiets, koophjetas, enz.).



parking en kelders + dwarse snede - schaal 1/500