



hofleven

open oproep zandvoorde

Colofon

"Hofleven"
open oproep 1102

in opdracht van:
Vlaams Rijksbouwmeester
AGSO

augustus 2006

Inleiding

Open oproep 1102 betreft het ontwerp van 30 tot 40 woningen voor ouderen en starters in het dorp Zandvoorde. Dit dorp kan nog met recht een dorp worden genoemd, ondanks de nabije ligging bij de stad Oostende. De rust, beslotenheid en kleinschaligheid die kenmerkend is voor dorpen is hier nadrukkelijk aanwezig.

De planlocatie voor open oproep 1102 is te lezen als een dorp in een dorp, een besloten en beschutte plek, waar de boze buitenwereld heel ver weg lijkt. Dit document moet nadrukkelijk beschouwd worden als een visie. Zoveel als mogelijk zijn de randvoorwaarden vanuit programma, regelgeving en realisme meegenomen in het ontwerp. Maar in eerste instantie is ingezet op een krachtig concept dat de aanwezige kwaliteiten van de locatie zoveel mogelijk versterkt en tegelijkertijd een eigentijdse opvatting over wonen etaleert om daarmee een aantrekkelijk dorps woonmilieu te kunnen creëren.

De titel van het project: 'Hofleven' verwijst naar de dubbelzinnige betekenis die het woord hof heeft. Enerzijds wordt 'hof' gebruikt om een besloten tuin met een collectief karakter aan te duiden. Anderzijds wordt 'hof' in delen van West Vlaanderen ook gebruikt voor privétuin.



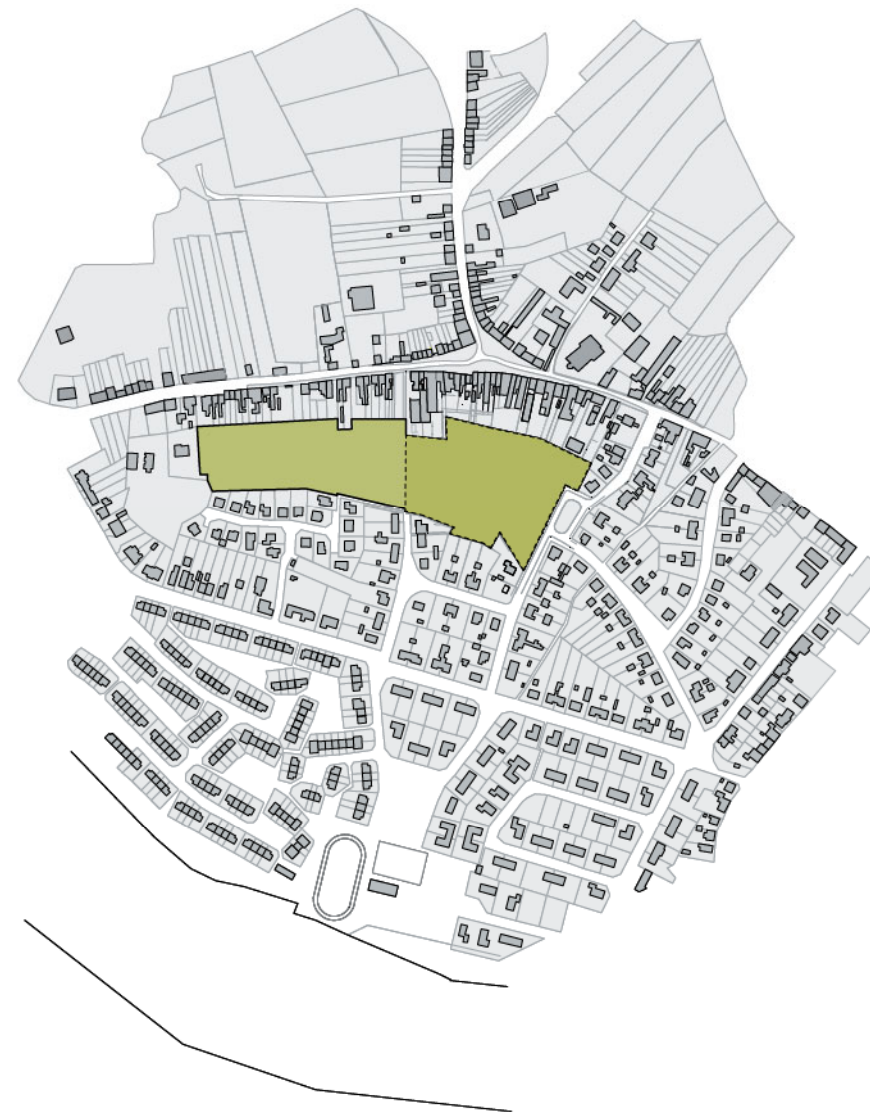
Verborgen wereld



locatie

Een bijzondere kwaliteit van het gebied is de verborg-
gen ligging en de informele uitstraling. De locatie
ligt verborgen in het dorp en grenst op slechts heel
beperkte plekken aan het openbaar gebied. Er komen
geen auto's en het is volledig groen.

De locatie maakt onderdeel uit van een grote open
groene ruimte die zich bevindt tussen enerzijds de
oude lintbebouwing aan de Zandvoordedorpstraat
en anderzijds de naoorlogse verkavelingbuurten aan
de zuidzijde van het dorp. Het westelijk deel van het
tuinengebied is gekocht en zal nu ontwikkeld wor-
den als woonlocatie. Het oostelijk deel zal als diepe
tuinen gehandhaafd blijven.



locatie



locatie

De lange diepe tuinen, oorspronkelijk behorend bij de lintbebouwing aan de Zandvoordedorpstraat verschillen in gebruik. Sommige tuinen worden intensief gebruikt bijvoorbeeld voor het telen van planten en groentes. Andere tuinen dienen als graasveld voor schapen of geiten. Enkele tuinen liggen er ongebruikt bij. Beeldbepalend voor het tuinengebied zijn de erfscheidingen in de vorm van hekken, tuilmuren en hagen. Hier en daar staan kleine bouwsels in de vorm van kassen en schuurtjes.

Opvallend is de hoeveelheid dieren in het gebied. Hun geluiden; het zingen van de vogels en het blèren van de schapen bepalen de sfeer.

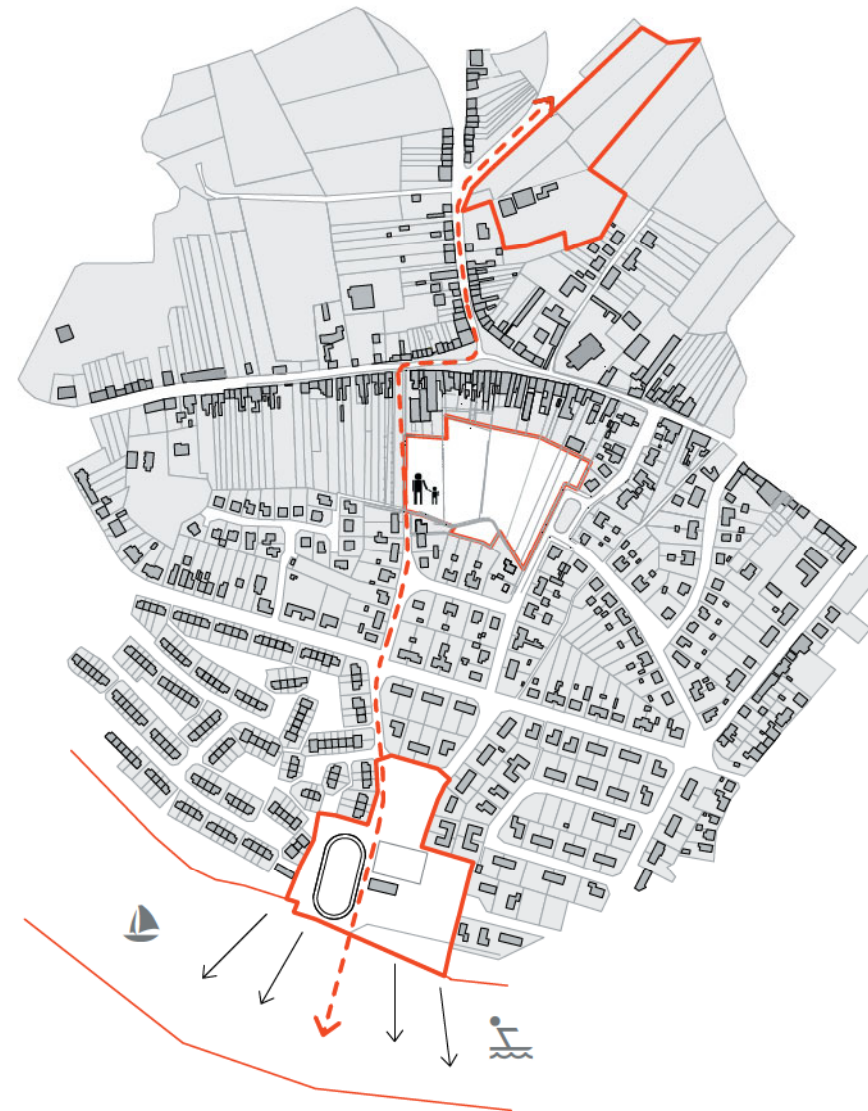


locatie

openbaarheid

Het gebied bevindt zich op het raakvlak van twee typische verkavelingsprincipes. Enerzijds de kavels langs het lint. Dit zijn smalle, maar zeer diepe kavels. De relatie tussen woning en straat is in principe heel direct. Op veel plaatsen zijn in de loop van de tijd garages gebouwd in de begane grondverdieping waardoor het contact tussen wonen en straat enorm is verminderd.

De naoorlogse verkaveling aan de zuidzijde is grootschaliger, planmatiger en ruimer van opzet. De woningen zijn veelal als vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen uitgevoerd, wat betekent dat ze ook een oriëntatie naar de zijkant hebben. De relatie tussen woning en straat is indirect, de voortuin zorgt voor een buffer.



openbaarheid

openbaar versus ontoegankelijk

Opvallend in de structuur van Zandvoorde is de relatief grote hoeveelheid doodlopende wegen. Hun aanwezigheid versterkt het karakter van een dorp met verborgen werelden. Doodlopende wegen worden immers alleen gebruikt door mensen die op die specifieke plek moeten zijn. Voorbijgangers zijn zich niet bewust van deze verborgen en stille plekken. De rust in de doodlopende woonstraten wordt niet verstoord door doorgaand verkeer. Deze rust en stilte worden pas daadwerkelijk als kwaliteit herkenbaar als zij ook zichtbaar zijn. Dit lijkt een onoplosbare tegenstelling. Een mooi voorbeeld waarin deze tegenstelling wel werkt is het punt waar het nieuwe voetpad dat onderdeel uitmaakt van de openbare en toegankelijke wereld van Zandvoorde raakt aan het ontoegankelijke en verborgen tuinengebied. Hier wordt de situatie ineens omgedraaid. De woningen met hun grote voortuinen en garageplinten die zich van de straat afkeren tonen opeens hun kwetsbare kant, hierdoor komt het dorp tot leven.



verkavelingen

Het gebied bevindt zich op het raakvlak van twee typische verkavelingsprincipes. Enerzijds de kavels langs het lint. Dit zijn smalle, maar zeer diepe kavels. De relatie tussen woning en straat is in principe heel direct. Op veel plaatsen zijn in de loop van de tijd garages gebouwd in de begane grondverdieping waardoor het contact tussen wonen en straat enorm is verminderd.

De naoorlogse verkaveling aan de zuidzijde is grootschaliger, planmatiger en ruimer van opzet. De woningen zijn veelal als vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen uitgevoerd, wat betekent dat ze ook een oriëntatie naar de zijkant hebben. De relatie tussen woning en straat is indirect, de voortuin zorgt voor een buffer.



verkavelingsstructuur

parkeren

De manier van parkeren in Zandvoorde hangt samen met het kavelttype. In het grootste deel van de oude lintbebouwing zijn in de plinten in de loop van de tijd garages gebouwd. Enkelen parkeren nog op straat. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen parkeren op het eigen erf.

Door de private parkeeroplossingen is het parkeren erg dominant in het straatbeeld aanwezig en werkt het vaak als een buffer tussen wonen en straat. Hierdoor is de interactie tussen straat en wonen erg beperkt.



parkeren

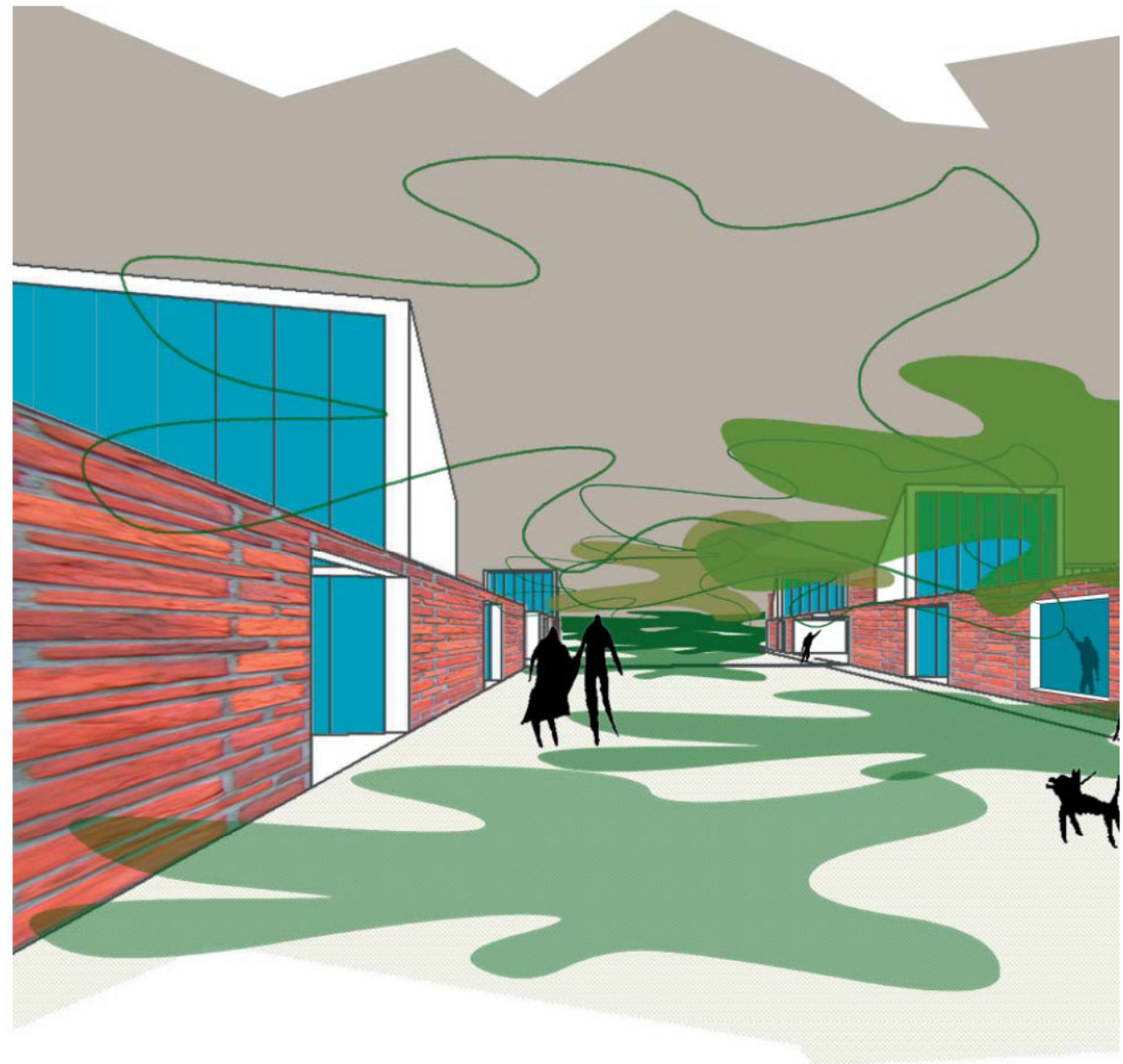
ontwerpuitgangspunten



De kwaliteit van de informele en verborgen wereld van het tuinengebied wordt in het uitgewerkte plan behouden. Het ontwerp leunt daarvoor op drie belangrijke principes.

Het gebied wordt zoveel mogelijk als een collectief en open tuinenpark ingericht, waardoor het gebied zijn ruimtelijk karakter behoudt en het gebied ook toegankelijk blijft voor andere dorpsbewoners. Een ander belangrijk punt in het ontwerp is het zoveel mogelijk weren van verkeer en auto's uit het gebied. Door de auto's te concentreren langs één route en alle woningen van daaruit te ontsluiten via tuinpaden blijven de tuinen stil, open en groen.

De bebouwing in de vorm van lange en smalle tuinmuurhuizen zorgt ervoor dat de grote maten van de oorspronkelijk diepe tuinen zichtbaar blijft in het gebied. In de bebouwing- en verkavelingsvorm is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristiek van het tuinengebied en niet bij de bestaande verkavelingsprincipes die kenmerkend zijn voor het dorp. Hierdoor kan het plangebied worden opgevat als een eigen en enigszins verborgen wereld.



collectiviteit

In het plan wordt sterk ingezet op collectiviteit in de woonomgeving.

Dit komt voort uit de kwaliteiten van het tuinengebied die alleen kunnen worden gehandhaafd als het niet wordt vol gezet met schuttingen en schuurtjes, maar als het gebied open en groen blijft.

Maar vooral komt het voort uit een opvatting over wonen. Het individuele wonen dat kenmerkend is voor veel gebieden en zeker ook voor Zandvoorde leidt tot een onaantrekkelijk en on-dorps straatbeeld.

Mensen wonen verscholen achter hagen, garages en muren. De relatie tussen wonen en straat is met de komst van de auto en het groter worden van de kavels langzaam uit de dorpen verdwenen.

De universele behoefte aan privacy maakt het lastig om in het huidige tijdperk deze ontwikkeling terug te draaien. De inzet van het collectieve domein als een schakel tussen individu en de samenleving kan hierin een sterke rol vervullen. De bescherming van het collectief dient hierbij als een buffer naar de buitenwereld. Dit 'collectief' is, anders dan in het verleden, niet ideologisch, maar eerder pragmatisch van aard. Het streven naar gelijke gezindheid past niet meer in onze huidige pluriforme samenleving, het gezamenlijk zorg dragen voor de kwaliteit van de woonomgeving wel.



jong en oud

In het plan wordt nadrukkelijk ingezet op het integreren van ouderen en starters in één woonmilieu. Een splitsing van de verschillende doelgroepen in verschillende woonmilieus en woningtypen leidt tot stigmatisering en is niet flexibel naar de toekomst. Integratie van doelgroepen betekent ook dat niet de doelgroep maar het woonmilieu de bindende factor is. Alle bewoners wonen in de binnentuin of ze nu jong of oud zijn, rijk of arm.

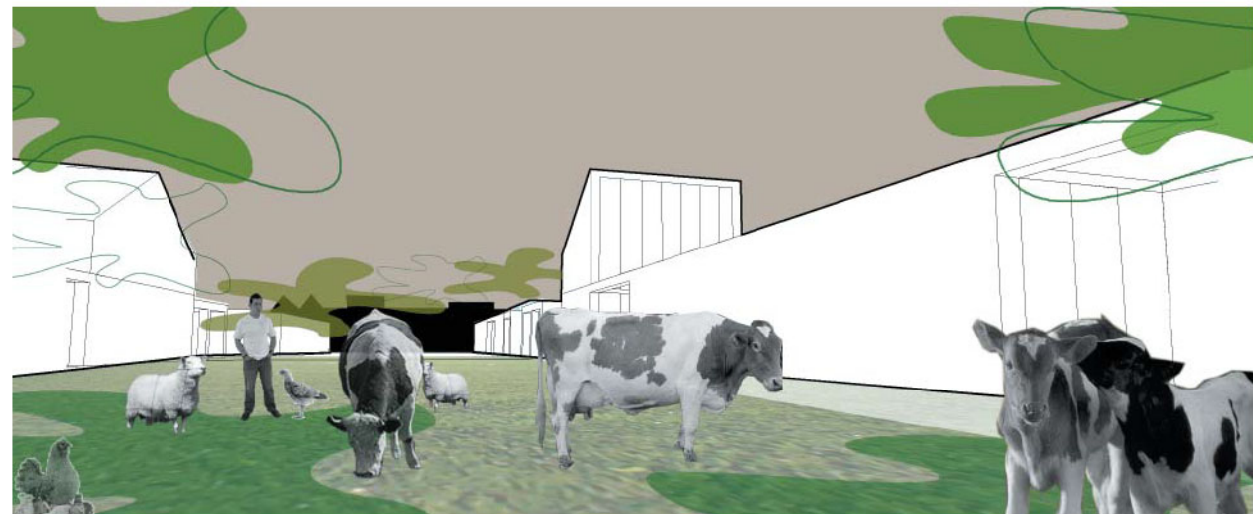
Wel wordt in het ontwerp van woningen en woonomgeving nadrukkelijk rekening gehouden met specifieke eisen van de verschillende doelgroepen. Zo zijn alle woningen gelijkvloers bereikbaar via gladde paden en is de loopafstand van parkeerplaats naar woning maximaal 50m.

De woningen zijn universeel en modulair. Alle woningen hebben in elk geval één slaapkamer op de begane grond die eventueel ook als werkkamer, aperte keuken of speelkamer gebruikt kan worden. Er is geen specifiek onderscheidt tussen de woningen voor ouderen en de woningen voor starters. Binnen het zelfde modulair woningprincipe zijn allerlei verschillende opties in grootte en indeling mogelijk.



buiten wonen

De relatie met buiten wonen is een belangrijk onderdeel van het ontwerp. De collectieve tuinen dienen als drager van het plan. Deze tuinen kunnen op heel verschillende manieren gebruikt worden: als boomgaard, als weiland met schapen, als speelveld voor voetbal of opblaaszwembad in de zomer of bijvoorbeeld als moestuin voor bewoners met groene vingers. De bewoners rondom de tuin dragen gezamenlijk zorg voor het onderhoud aan de collectieve tuin. Naast de collectieve tuinen beschikken alle woningen over een private buitenruimte binnen de tuilmuren. Deze patio vormt als het ware het hart van de woning. Alle ruimtes zijn om de patio gesitueerd en maken daarmee van deze patio een verlengstuk van het wonen binnen.



stedebouwkundig plan





stedenbouwkundig plan

In het gebied worden de woningen met hun private buitenruimtes geconcentreerd in een aantal doorgaande tuilmuren. De ruimte tussen de tuilmuren dient als collectief domein voor alle bewoners en blijft derhalve vrij van auto's, hekken, hagen, schuurtjes en andere obstakels.

De woningen worden ontsloten door een woonstraat in het noordelijk deel van de locatie. Deze straat sluit aan op de Ernest Claeslaan aan de oostzijde van de locatie. Aan deze woonstraat liggen alle parkeerplaatsen, van waaruit voetpaden de woningen ontsluiten.

Aan de zuidkant worden de tuilmuurhuizen niet geheel tegen de grens van de locatie gebouwd waardoor hier een openbaar toegankelijke zone ontstaat die door alle bewoners van het dorp gebruikt kan worden.







analyse

Morfologisch heeft het plan enerzijds een geheel eigen karakter binnen de morfologische structuur van Zandvoorde. Anderzijds is de morfologie ook op te vatten als een symbiose van de lange smalle lint huizen en de vrijstaande huizen uit de zuidelijke verkavelingsbuurt.

In de morfologie van de openbare ruimte neemt het plan een geheel eigen positie in in de structuur van Zandvoorde. Het plan kent een relatief groot oppervlak aan openbare en collectieve ruimte, dit in tegenstelling tot het verder grotendeels geprivatiseerde Zandvoorde.

De lange diepe tuinen die zich subtiel van elkaar onderscheiden in inrichting sluiten aan bij de structuur van smalle en diepe tuinen van het groene hart van Zandvoorde.

De zuidelijke rand van het plangebied en de twee koppen aan de west- en oostzijde werken als een continue parkzone die direct aansluit bij de morfologie van het tuinengebied in het hart van Zandvoorde.



morfologie van de bebouwing

morfologie van de openbare ruimte



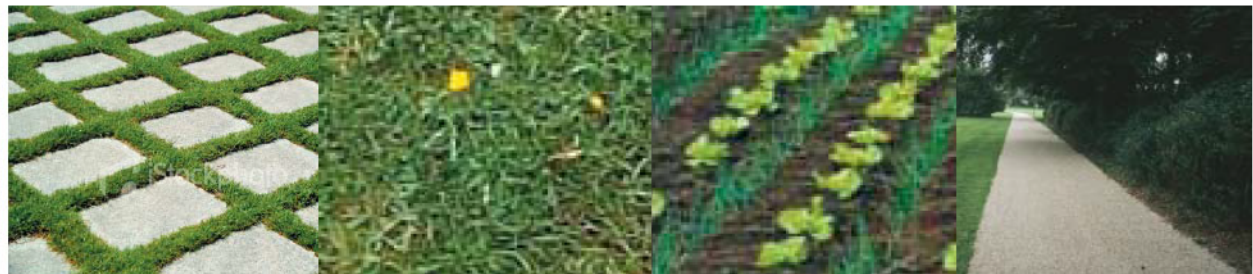
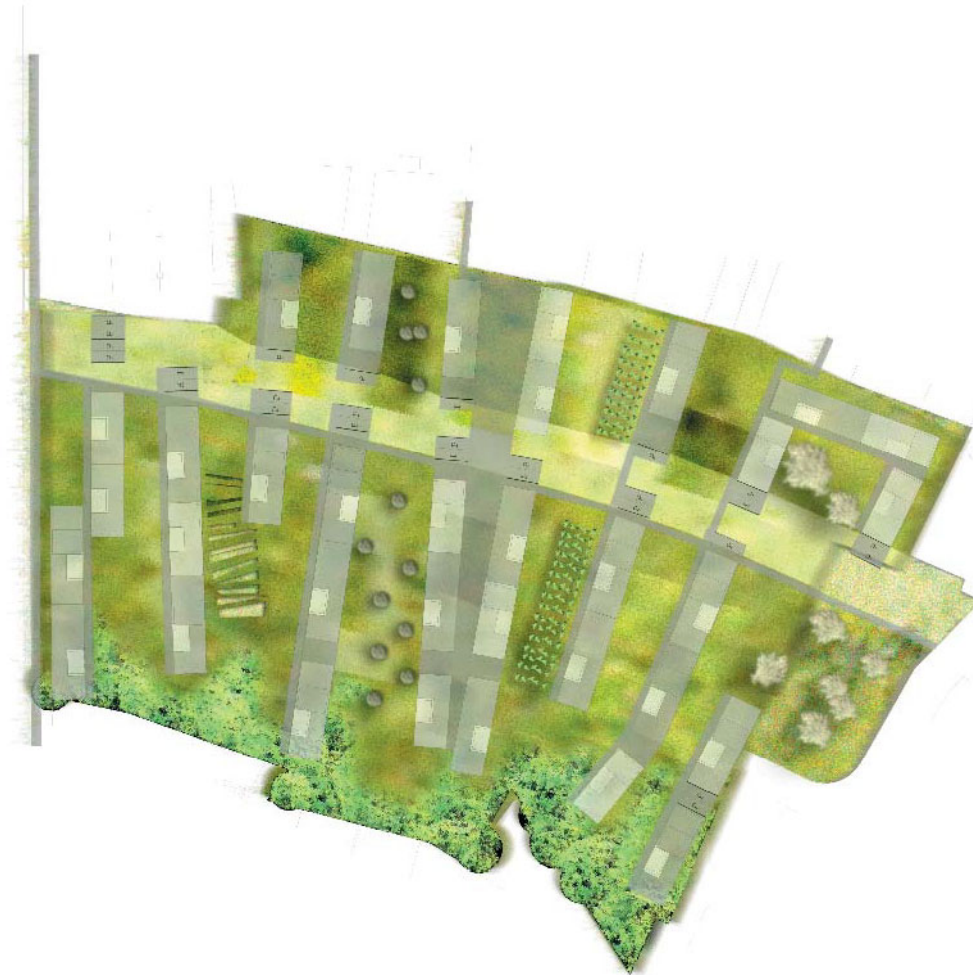
verschillende tuinen

parkzone

maaiveldinrichting

Het idee van het wonen in een tuinenpark wordt versterkt door het beperken van de hoeveelheid verharding. Het gebied wordt bijna volledig ingericht (of eigenlijk gehandhaafd) in gras. De rijbanen voor de auto's worden uitgevoerd in half-verharding, waardoor het beeld van doorgaande tuinen wordt versterkt. De voetpaden zijn gedacht in parelgrindasfalt. Dit is een type verharding die glad is, weinig onderhoud vraagt en tevens een informeel karakter heeft. Alle bestaande bomen worden gehandhaafd en op de koppen van het gebied worden enkele nieuwe bomen bijgeplaatst.

De verdere inrichting van de tuinen verschilt per strook. Een thematisch onderscheid van boomgaard, moestuin, speeltuin, dierentuin, grassentuin en bloementuin zorgt voor diversiteit in de omgeving van de woningen. Dit geeft huurders en kopers aanleiding om te kiezen voor de woning van hun voorkeur.



voetgangers en auto's

Het parkeren is geconcentreerd langs de woonstraat.
Het parkeren vindt plaats in carports, die binnen de
tuinmuurzones zijn opgenomen. Voor de ouderenwo-
ningen is een parkeernorm van 1 op 2 gehanteerd.
Voor de gezinswoningen is een parkeernorm van 1
op 1 aangenomen.
De loop afstand van de parkeerplaats naar de woning
is maximaal 50 meter.



auto's



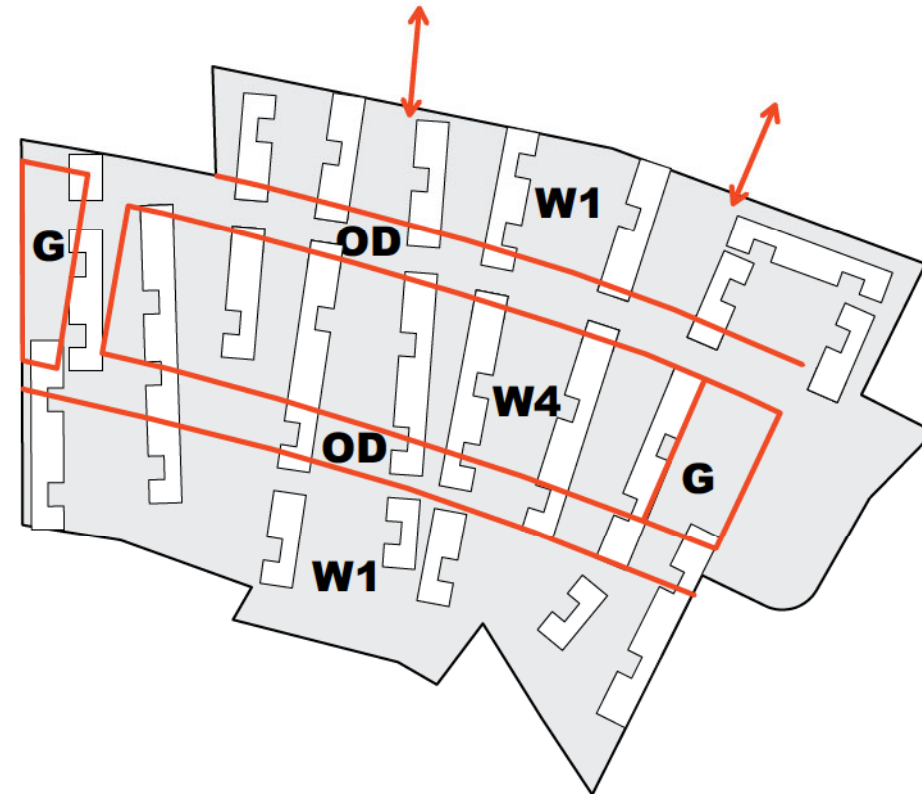
voetgangers, fietser & rolstoelen



BPA

Het BPA dient als uitgangspunt voor het ontwerp. Om een concept krachtig neer te zetten zijn enkele keuzes gemaakt die buiten de grenzen van het BPA gaan. Het is belangrijk om in deze fase in te zetten op maximale kwaliteit. Daarnaast is het met alle informatie moeilijk in te schatten hoe lastig aanpassing van het BPA is.

In het BPA zijn zones benoemd voor groen, wegen en wonen (W1 en W4). De groenzones zijn overgenomen, de woningen voldoen aan de voorschriften voor de verschillende woonzones, maar de woningen staan in het zuidelijk deel van het plangebied deels buiten de voorgeschreven rooilijnen. De ruimte voor openbaar domein die het BPA voorschrijft wordt in dit plan gecompenseerd met een openbaar toegankelijke parkzone aan de zuidrand van het plangebied. Mocht het echter zo zijn dat het werken buiten de randvoorwaarden té ingewikkeld is of té veel tijd kost, dan is het heel goed mogelijk om binnen de geest van deze visie een aangepast plan te ontwikkelen dat volledig binnen de randvoorwaarden valt. Dit betekent concreet dat enkele woningen minder kunnen worden gebouwd. Ook zullen relatief wat meer types met een kleinere footprint moeten worden opgenomen ten koste van types met een grote footprint. Dit betekent dat het plan als geheel minder mogelijkheden biedt voor toekomstige uitbreidingen en daarmee minder flexibel is.



architectuur



woningen

Zowel ouderen- als gezinswoningen zijn opgebouwd uit hetzelfde principe. De woningen bevinden zich tussen de tuinmuren en zijn daardoor lang en smal. Ook de buitenruimte van de woning in de vorm van een patio bevindt zich binnen de tuinmuur. De patio vormt als het ware het hart van de woning. De verschillende woonruimtes: wonen, koken, eten en slapen zijn rondom de patio gesitueerd. De patio is ook voor de meeste woningtypes de ruimte waardoor men de woning betreedt. De centrale ligging van de patio maakt dat deze ruimte werkt als een verlengstuk van het wonen binnen. Het is een beschutte ruimte waardoor het al snel warm genoeg is om buiten te zitten, te spelen, te werken of te eten. Etoilet, badkamer, berging en meterkast. Woningtype B is dezelfde woning, maar dan met een kleine dakopbouw. Hierin kunnen één of twee extra slaapkamers of bijvoorbeeld een logeer- of een werkkamer worden gemaakt.

groene patio



besloten patio

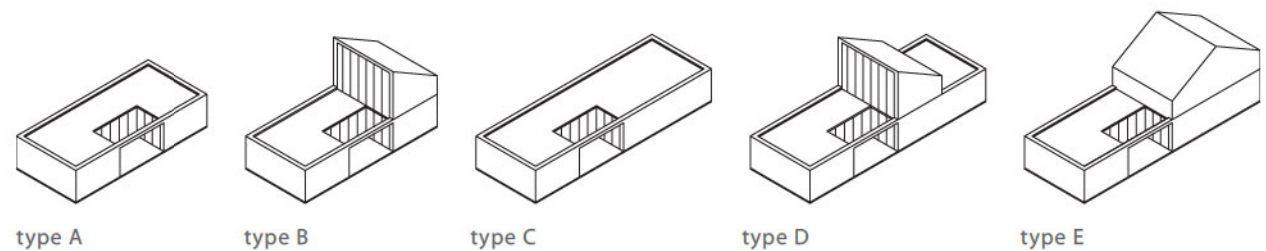


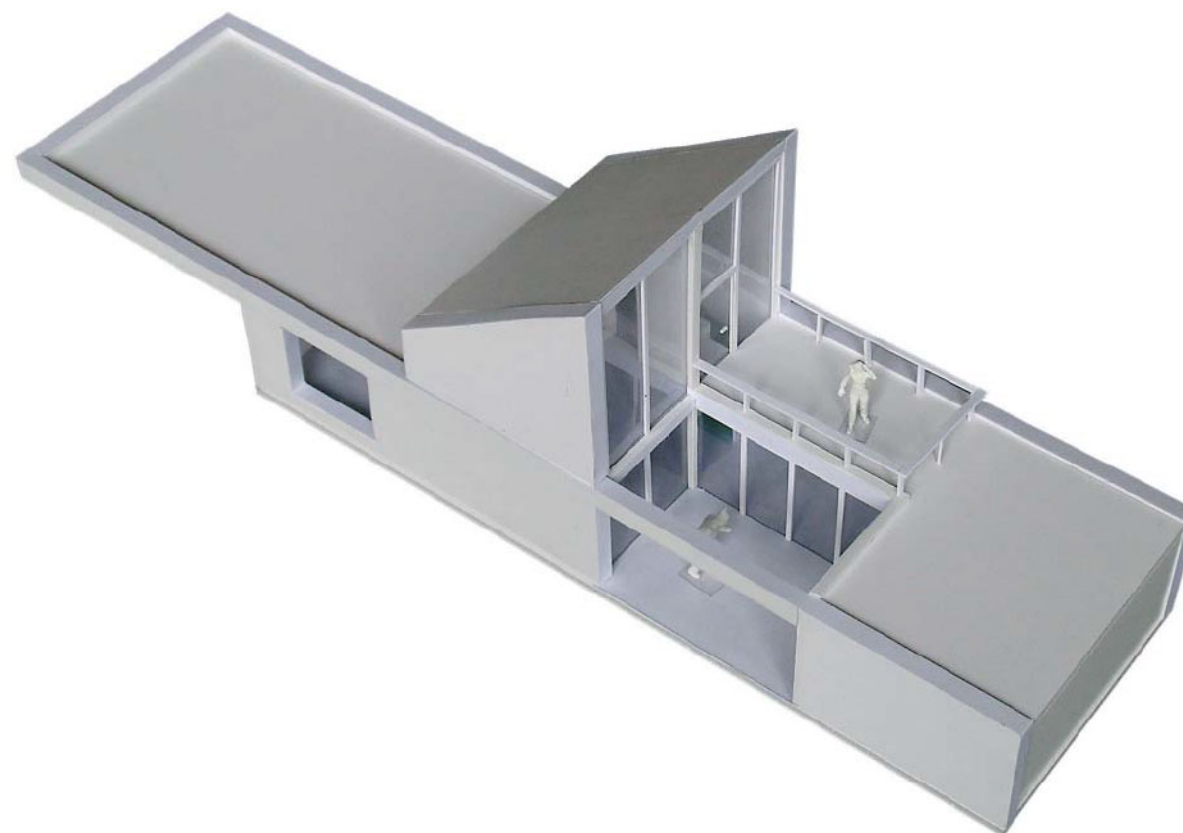
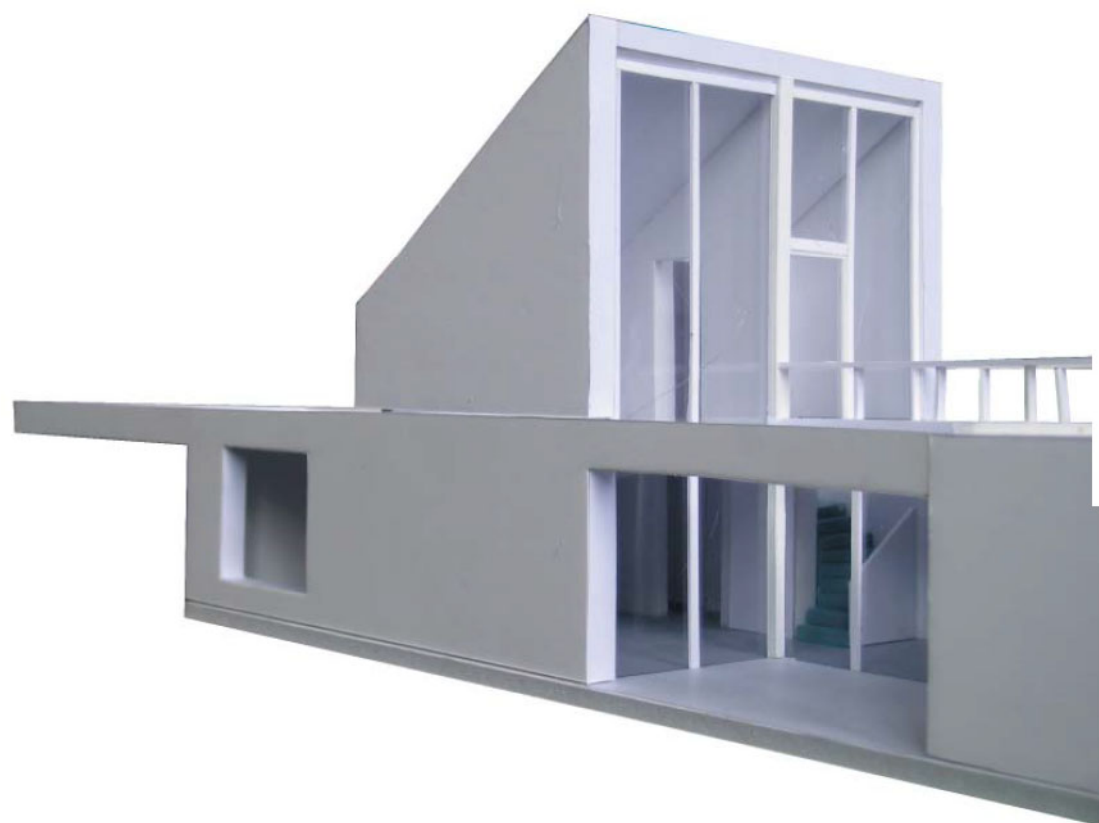
overdekte patio



typeoverzicht

In totaal bestaat het plan uit 34 woningen, variërend in grootte van 67 m² tot 145 m². Hiervan zijn in principe 13 woningen voor Ouderen en 21 woningen voor starters. De woningen voor ouderen liggen op twee plekken geclusterd. De woningen voor starters zijn deels gesitueerd in het midden van het gebied en worden daar ontsloten vanuit een verbreed voetpad. Ook aan de oostzijde van het plan liggen nog een aantal ouderen woningen. Alle overige woningen zijn gedacht als starterswoningen.



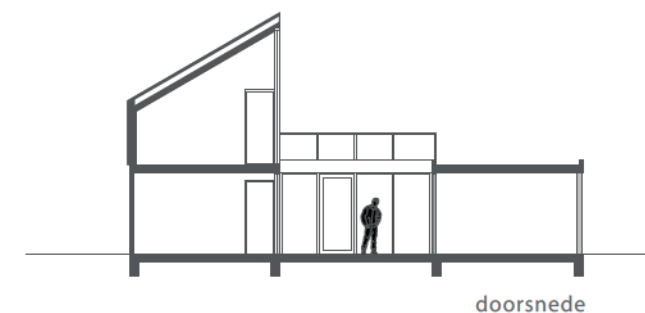
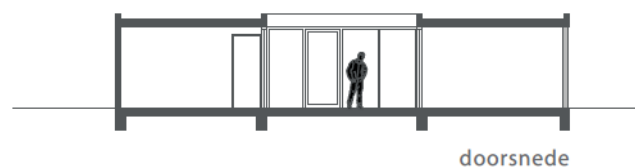
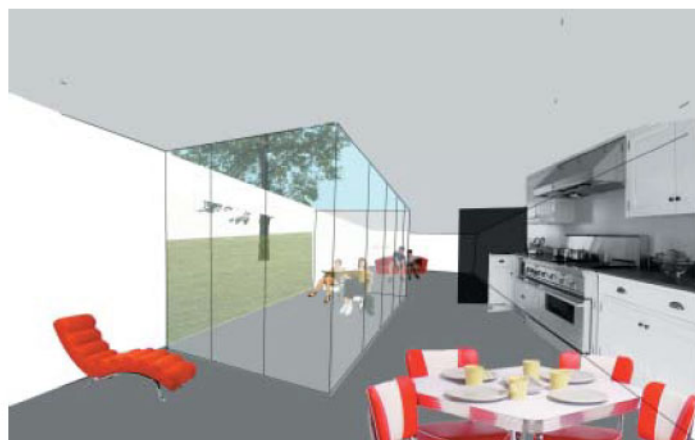


type A en B

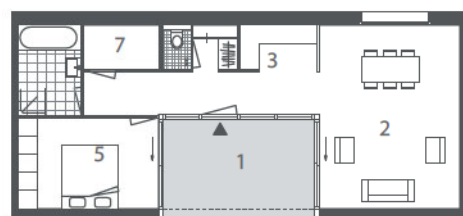
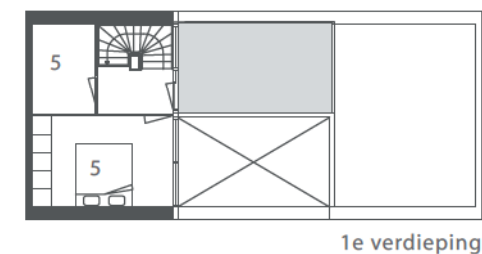
Er zijn 5 verschillende woningtypes die gebaseerd op hetzelfde principe, maar verschillen in grootte.

De basiswoning, type A is éénlaags en omvat ca 67 m². De woning heeft een woonkamer, keuken, een ruime slaapkamer en een aantal service ruimtes: toilet, badkamer, berging en meterkast. Woningtype B is dezelfde woning, maar dan met een kleine dakopbouw. Hierin kunnen één of twee extra slaapkamers of bijvoorbeeld een logeer- of een werkkamer worden gemaakt. Op het dak is nog een klein dakterras mogelijk.

Types A en B zijn 14,4 m lang en 6,6 m breed.

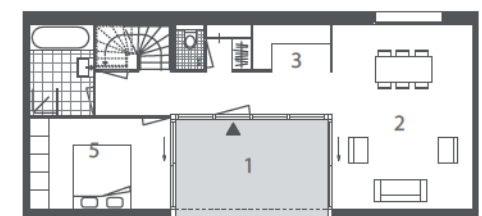


- 1 patio
- 2 woonkamer
- 3 keuken
- 4 hal
- 5 slaapkamer
- 6 speelkamer
- 7 berging



type A

begane grond



type B

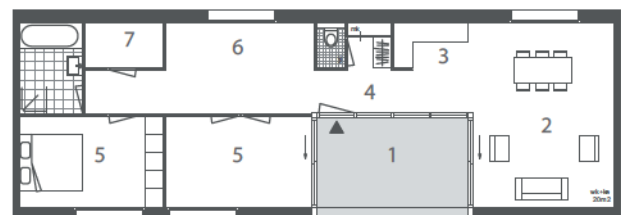
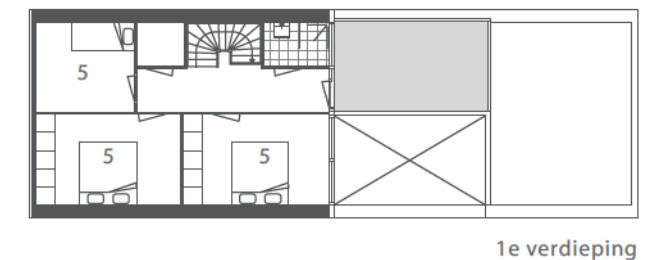
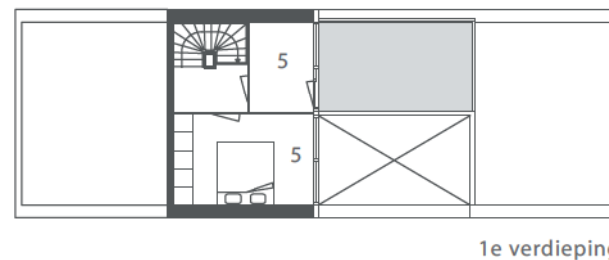
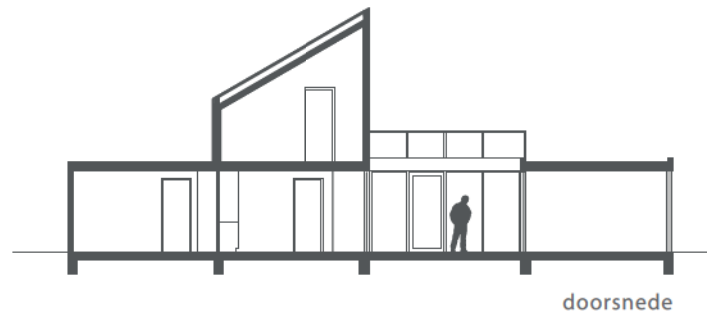
begane grond

type C, D en E

Type C is de verlengde versie van type A. De footprint is 19,2 m lang en 6,6 m breed. Het is een éénlaagse woning van ca. 93 m². De woning biedt verschillende mogelijkheden. Hij kan gebruikt worden als kleine gezinswoning met twee of drie slaapkamers en een ruime speelhal. Hij kan ook gebruikt worden als seniorenwoning met een extra logeerkamer. Woningtype D is dezelfde woning, maar dan met een kleine dakopbouw en omvat dan ca. 119 m². De grootste woning is woningtype E, deze heeft een grote dakopbouw en omvat totaal ca. 145 m².

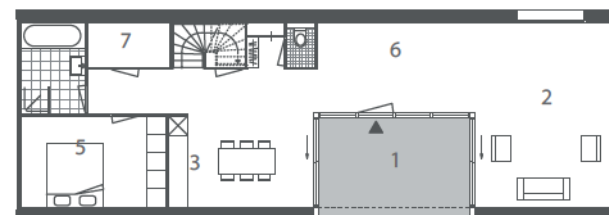
De woningen kunnen ook in de toekomst nog worden uitgebreid met een kleine of een grote dakopbouw.

Alle woningtypes zijn in principe geschikt voor alle doelgroepen, maar de grotere woningen zijn vanwege hun grootte minder voor de hand liggend als ouderenwoning.



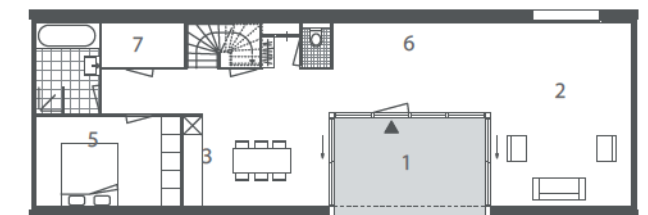
type C

begane grond



type D

begane grond



type E

begane grond

architectuur

In de materialisering is aansluiting gezocht bij het materiaal en kleurgebruik van de bebouwing in het huidige tuinengebied. Doorgaande tuilmuren worden uitgevoerd in rood metselwerk en refereren daarmee aan de bestaande tuilmuren in het gebied. De tuilmuren zijn slechts op beperkte plekken perforieerd met grote diepliggende ramen. De gevel van de patio is volledig in glas uitgevoerd. De dakopbouw is lichter van karakter en is gedacht in losanges van zink.

