



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 betek

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.



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 kaveltypen. In het grootste deel van de oude lintbebouwing zijn in de plinten in de loop van de tijd garages gebouwd. Enkel 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

ontwerputgangspunten



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

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.

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



