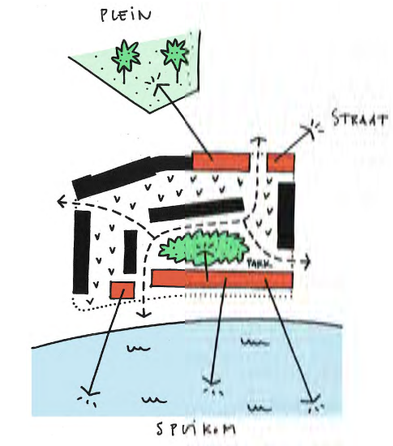
MET ZICHT

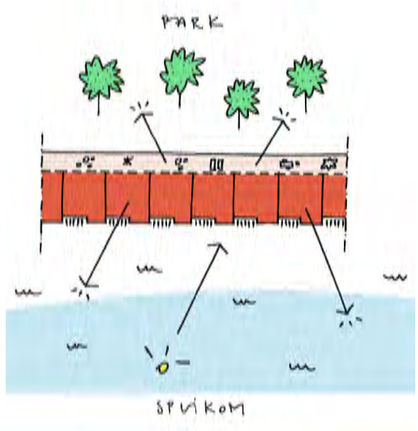
SOCIAAL WOONPROJECT TE OOSTENDE

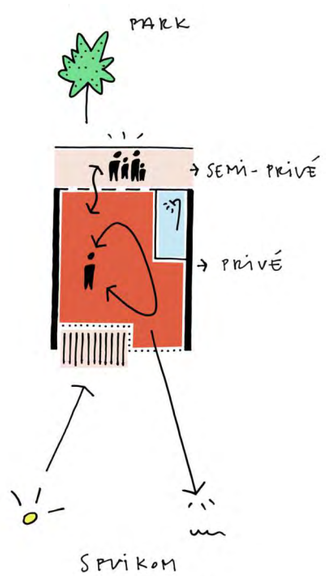


18 03 2013

B	OO	24
code	2409	







CONCEPT 1

1. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT
bescheiden en toch ambitieus

Het woonproject 'Met Zicht' zal worden gerealiseerd in de rustige Vuurtorenwijk, een wijk die reeds jaren op de kaart van de stad Oostende staat en die goed is ingeleefd door z'n bewoners.

'Met Zicht' is een unieke kans om in deze Vuurtorenwijk een nieuwe dynamiek te brengen. Een dynamiek die aanvullend is op de reeds bestaande omgeving en die samen met het geplande park de hele buurt kan activeren.

'Met Zicht' wordt ontwikkeld in 2 fases en op 2 voor deze wijk karakteristieke locaties: een locatie aan de rand van de Spuikom en een locatie eerder gericht op de open pleinen in het hart van de wijk.

Het nieuwe woonproject zal niet alleen een aantrekkelijke plek worden voor huidige bewoners om naar toe te verhuizen maar zal tevens een motor worden voor de stapsgewijze verbetering van de hele Vuurtorenwijk.

'Met Zicht' zal tergelijkertijd stedenbouwkundig subtiel inpassen en toch sociaal ambitieus zijn.

2. CONCEPT BOUWBLOK
bescheiden en toch ambitieus

Het nieuwe woonproject zal trachten een belangrijk aspect toe te voegen aan het rustige suburbane leven van de Vuurtorenwijk. Rekening houdend met alle parameters van de sociale woningbouw (ook zijn beperkingen qua budget en oppervlakte) wil 'Met Zicht' het concept van een gebruiksvriendelijke en actieve semi-publieke ruimte introduceren. Een semi-publieke ruimte die de overgang maakt tussen de intimiteit van de eigen bescheiden woonunit en het openbare aspect van de omgeving. Een semi-publieke ruimte die eveneens 'nieuw leven' zal brengen voor de hele buurt.

De toegangspasserelles voor de woningen worden geconcipïeerd volgens het vernieuwende 'bigger&cheaper' concept. Door de passerelles iets breder te voorzien dan gebruikelijk worden deze (mogelijke) uitbreidingen van de woonunits. Uitbreidingen die tevens een veelheid aan nieuwe activiteiten en ontmoetingen in de petto hebben.

De bescheiden opzet van woonproject 'Met Zicht' verbergt zijn ambitieuze doel: het leven van zijn bewoners in dit woonproject en in de directe omgeving te verrijken en aangenamer te maken.

3. CONCEPT APPARTEMENT
bescheiden en toch ambitieus

De woonunits die we voorstellen zijn bijzonder eenvoudig, ze zijn een canvas voor hun toekomstig gebruik. De planopbouw volgt enerzijds de regels van de sociale woningbouw, de materialisering anderzijds is sober en degelijk. Niettegenstaande hun bescheidenheid zijn alle woonunits bijzonder flexibel naar invulling met uitlopende scenario's.

Men moet zich het leven van de (vooral 50+) bewoners trachten in te beelden: kinderen en kleinkinderen die langskomen en eventueel blijven slapen, verjaardagsfeestjes, schaakpartijen, breiklassen, koffiekransjes... Dit alles gebeurt, soms zelfs gelijktijdig, binnen de contouren van dit woonproject 'Met Zicht'.

De eenvoud en bescheidenheid van de woontypologiën zijn misleidend. Hun doel is extreem ambitieus, namelijk een maximale flexibiliteit bereiken voor een zo divers mogelijke invulling van het dagelijks leven.

4. SEMI-PUBLIEK CONCEPT
bescheiden en toch ambitieus

De semi-publieke ontmoetingsruimtes van het woonproject 'Met Zicht' zijn de brede toegangspasserelles naar de woonunits. Ze laten toe dat het leven vanuit de bescheiden woonunits kan 'overlopen' naar buiten. Elke woonunit krijgt op de passerel een extra ruimte die ofwel uitkijkt naar het parkje (fase 1) of naar de straat/plein (fase 2) in het hart van de Vuurtorenwijk. De passerelles vormen de visuele en programmatische verbinding tussen de enerzijds de woonunits en anderzijds de ruimere omgeving van de buurt.

Op de passerelles kunnen bewoners een kopje koffie drinken terwijl hun kleinkinderen spelen in het parkje, ze kunnen er kaarten met de buren, lezen, bijpraten... Deze ruimte vormt de overgang in sociale zin (semi-publiek) en in klimatologische zin (niet geklimatiseerd maar toch beschut).

De semi-publieke ontmoetingsruimte bouwt een brug tussen de intimiteit van de individuele woonunit en het publieke karakter van de omgeving. Ze is eenvoudig en bescheiden doch ambitieus: ze stimuleert een maximale invulling van verschillende scenario's met een minimum aan middelen.

BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: DIT WOONPROJECT VOLGT DE STEDENBOUWKUNDIGE REGELS MAAR TRACHT EEN NIEUWE, WAARDEVOLLE SOCIALE LAAG TOE TE VOEGEN AAN DE VUURTORENWIJK.



stadscentrum

VUURTORENWIJK

SPUIKOM

BLOK C

BLOK D

BLOK A

BLOK B

+0.00 = 4.98

-0.40
4.38

-0.40
4.58

-0.35
4.63

locatie nieuwe bomen

fietsenberging

gezamelijke tuin

privé tuinen

ingang

park

uitgang ondergrondse parking

terras

ingang ondergrondse parking

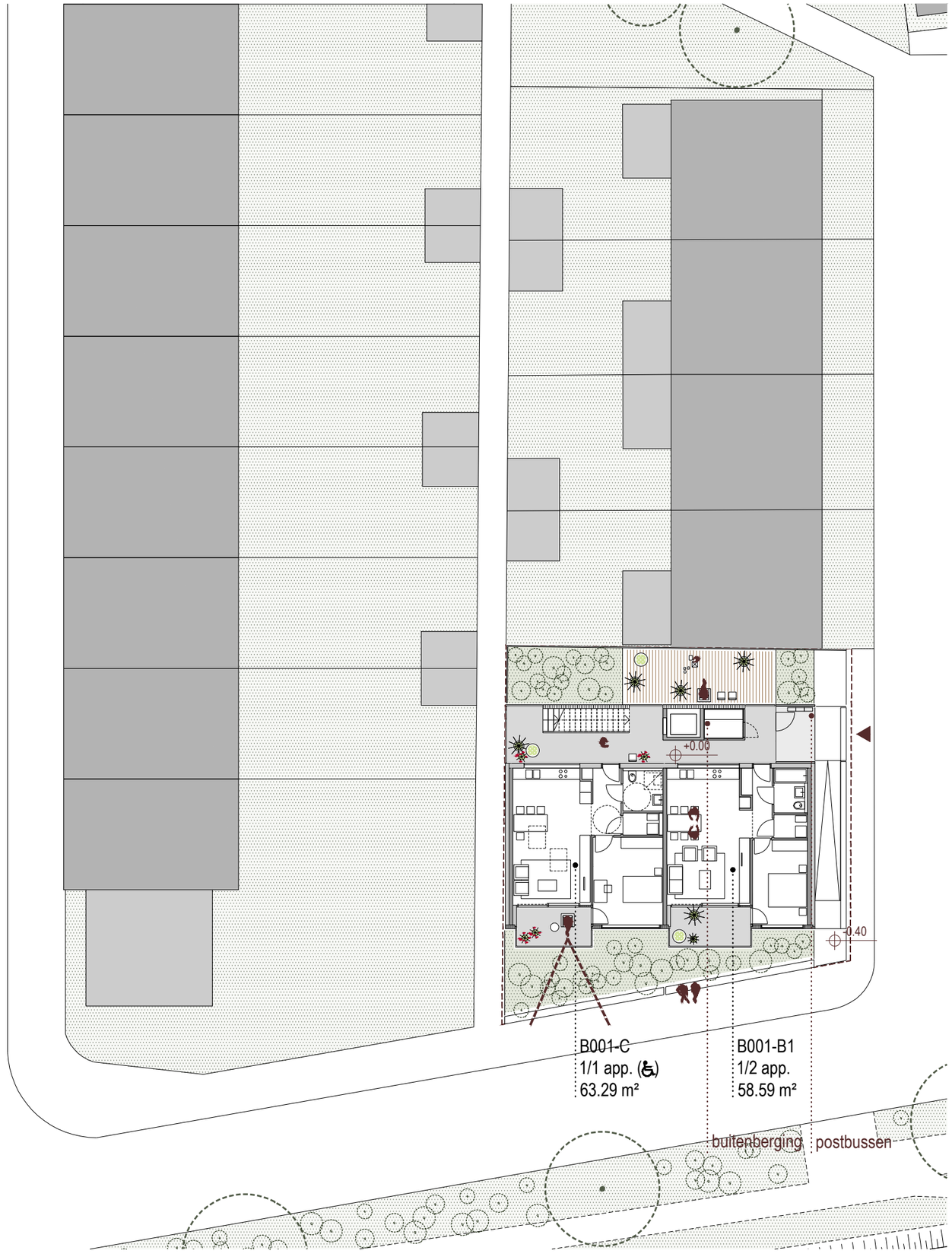
fietsenberging

groenbuffer / voortuin

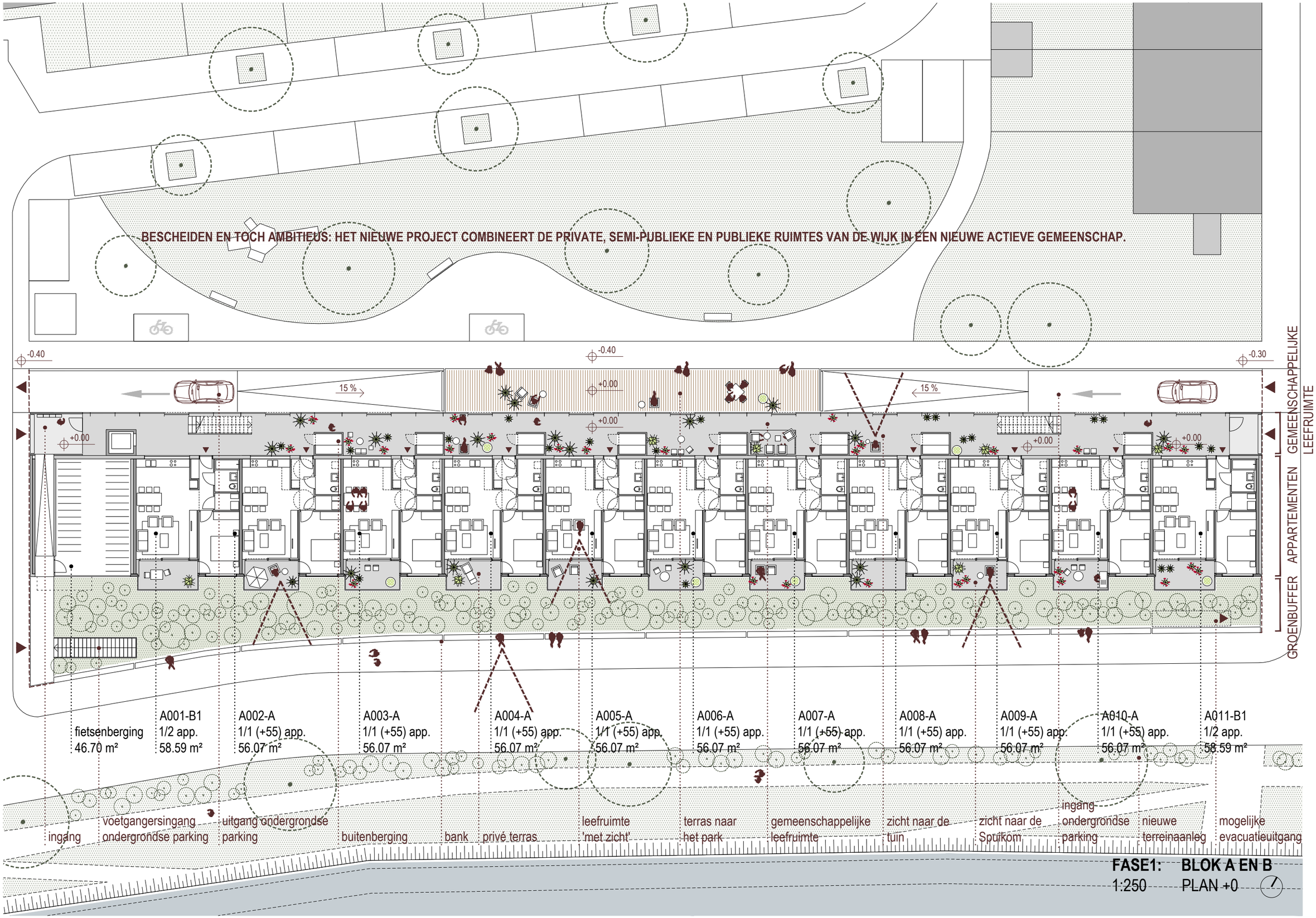
voetgangersingang
ondergrondse parking

nieuwe terreinaanleg

INPLANTINGSPLAN
1:500

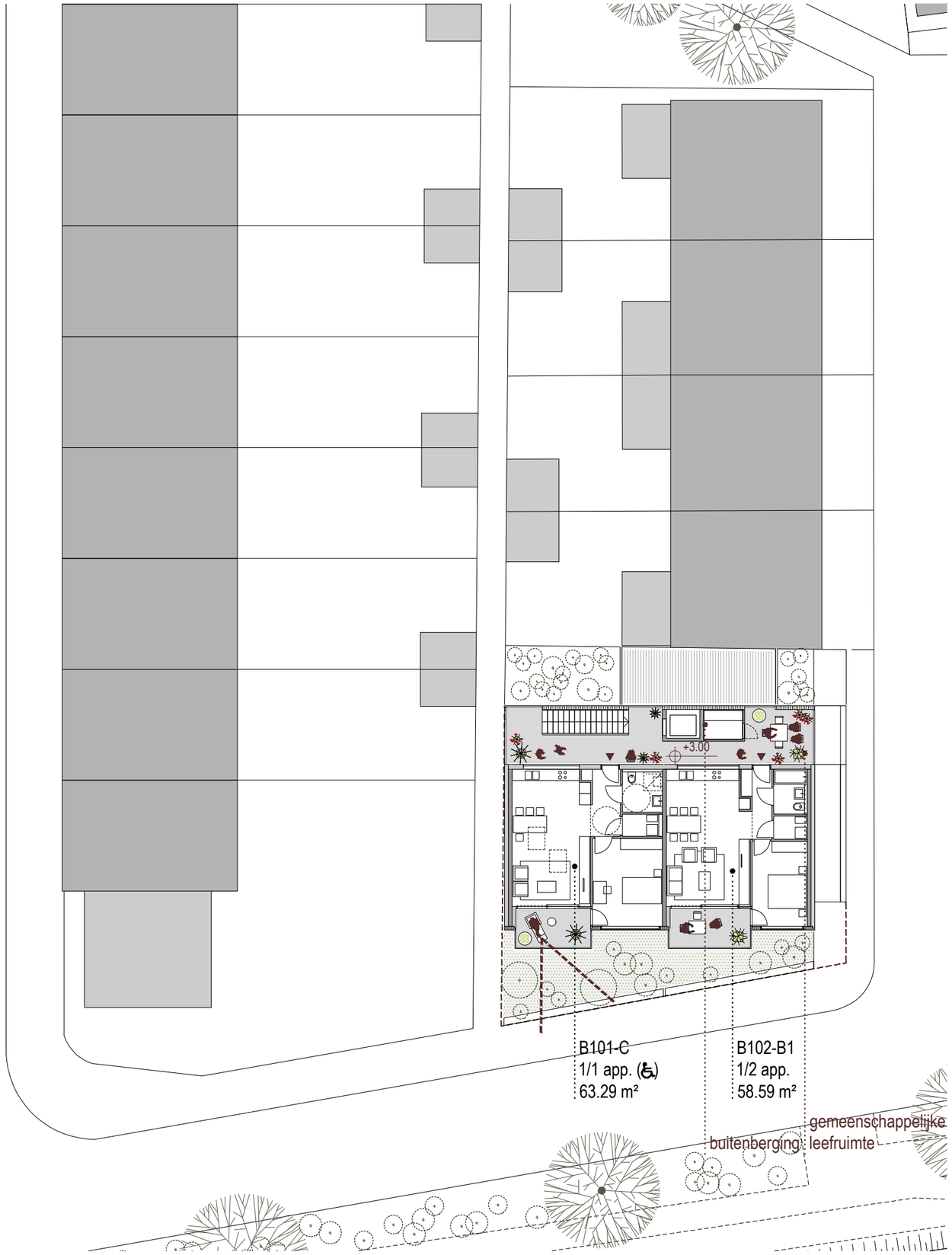

+0.00
-0.40
B001-C
1/1 app. (♿)
63.29 m²
B001-B1
1/2 app.
58.59 m²
buitenberging
postbussen

BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: HET NIEUWE PROJECT COMBINEERT DE PRIVATE, SEMI-PUBLIEKE EN PUBLIEKE RUIMTES VAN DE WIJK IN EEN NIEUWE ACTIEVE GEMEENSCHAP.



FASE1: BLOK A EN B

1:250 PLAN +0


+3.00
B101-C
1/1 app. (♿)
63.29 m²
B102-B1
1/2 app.
58.59 m²
buitenberging
gemeenschappelijke
leefruimte

BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: DE BERGINGEN OP DE PASSERELLES NAAST DE VOORDEUREN ZORGEN VOOR DE NODIGE BEPERKTE PRIVACY VOOR ELKE BEWONER.

+3.00 +3.00

GROENBUFFER APPARTEMENTEN GEMEENSCHAPPELIJKE LEEFRUIMTE

A101-A	A102-B1	A103-A	A104-A	A105-A	A106-A	A107-A	A108-A	A109-A	A110-A	A111-A	A112-B1
1/1 (+55) app.	1/2 app.	1/1 (+55) app.	1/1 (+55) app.	1/1 (+55) app.	1/1 (+55) app.	1/1 (+55) app.	1/1 (+55) app.	1/1 (+55) app.	1/1 (+55) app.	1/1 (+55) app.	1/2 app.
56.07 m²	58.59 m²	56.07 m²	56.07 m²	56.07 m²	56.07 m²	56.07 m²	56.07 m²	56.07 m²	56.07 m²	56.07 m²	58.59 m²

lift | buitenberging | privé terras | zicht naar het park | leefruimte 'met zicht' | gemeenschappelijke leefruimte | zicht naar de Spuikom

FASE1: BLOK A EN B

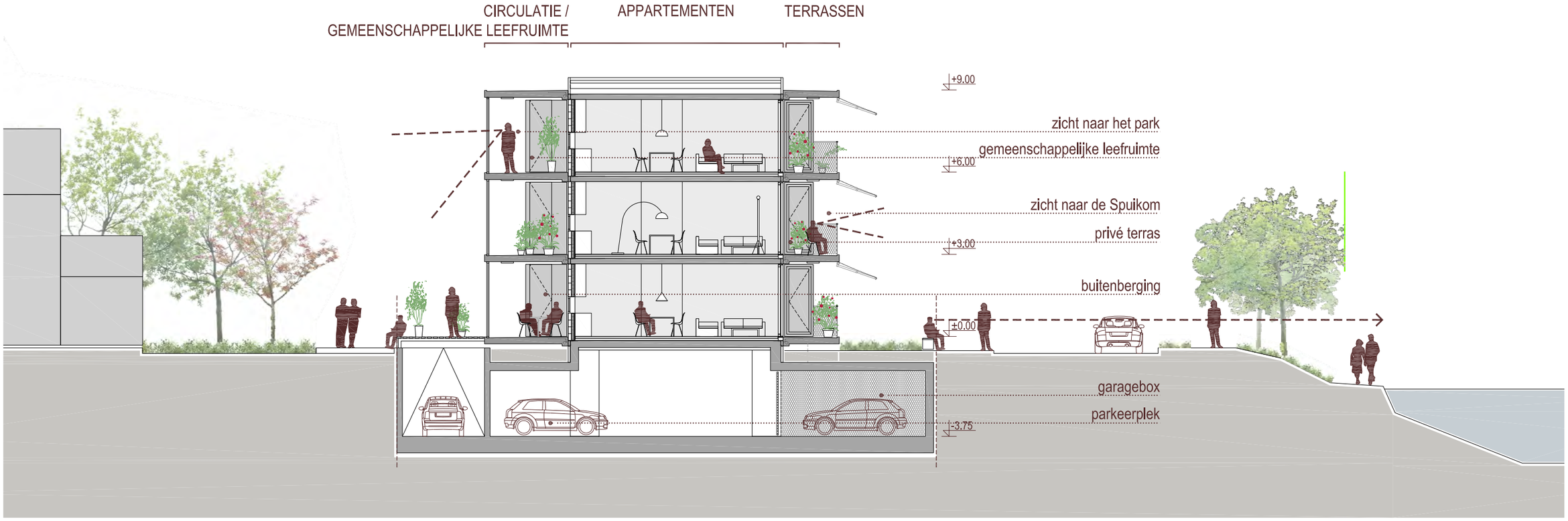
1:250 PLAN +1+2 /



BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: DE SEMI-PUBLIEKE TOEGANGSPASSERELS DIENEN ALS RUSTPLAATSEN EN BEVORDEREN DE COMMUNICATIE EN INTERACTIE TUSSEN BUREN ONDERLING EN TUSSEN DE BEWONERS EN DE BUITENWERELD.



BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: RUIME PRIVATE TERRASSEN EN GROTE RAMEN KIJKEN UIT OVER DE BUURT, WAARDOOR DEZE EEN NIEUW EN BIJZONDER KARAKTER KRIJGT.



SNEDE
1:150



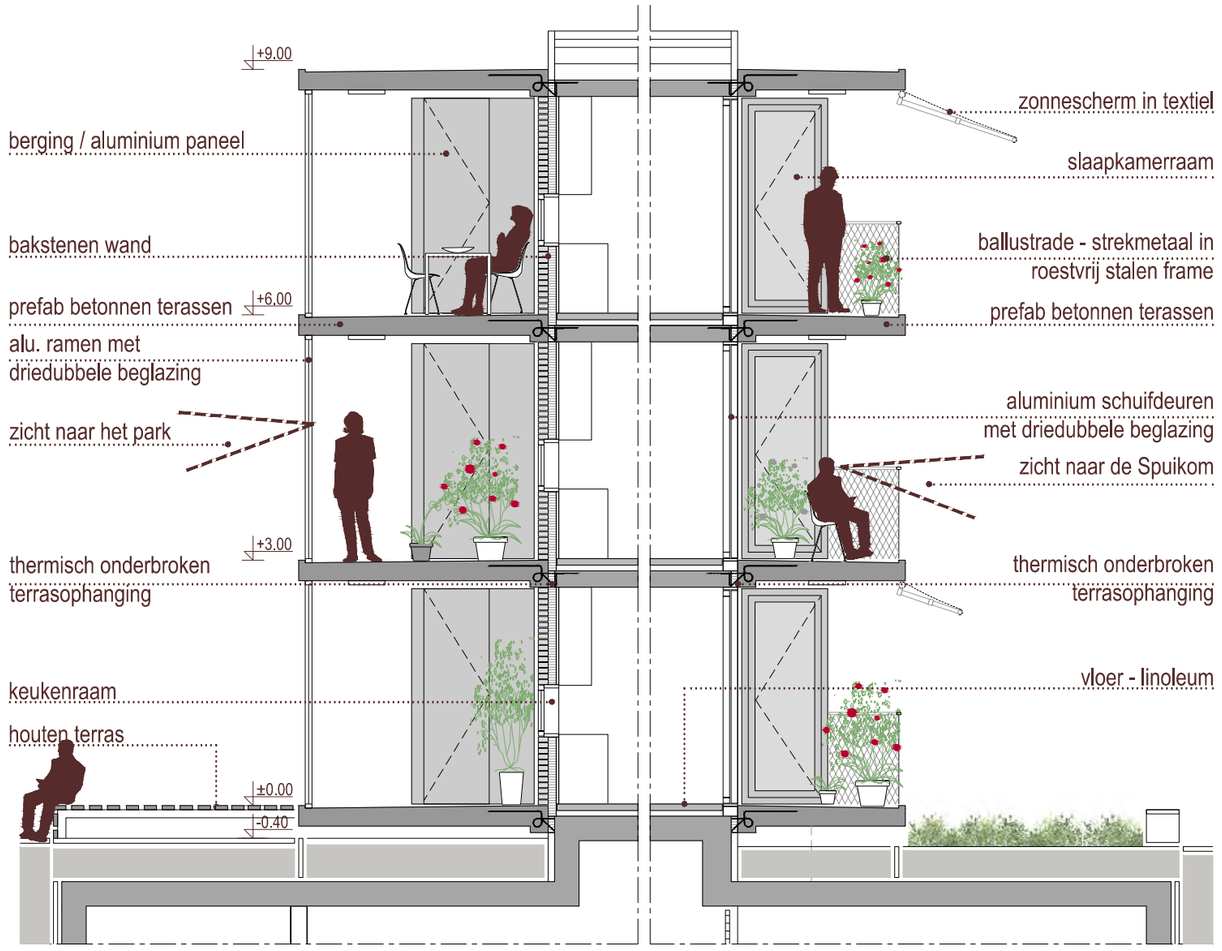
BLOCK A - ZUIDGEVEL

1:250

BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: DE GEVELS VAN DIT WOONPROJECT GEBRUIKEN AL DE TE VERWACHTEN MATERIALEN EN OPLOSSINGEN MAAR DAN IN EEN NIEUWE, DYNAMISCHE SAMENSTELLING



DETAIL AANZICHT - NOORDGEVEL



DETAIL - NOORDGEVEL

DETAIL - ZUIDGEVEL



DETAIL AANZICHT - ZUIDGEVEL

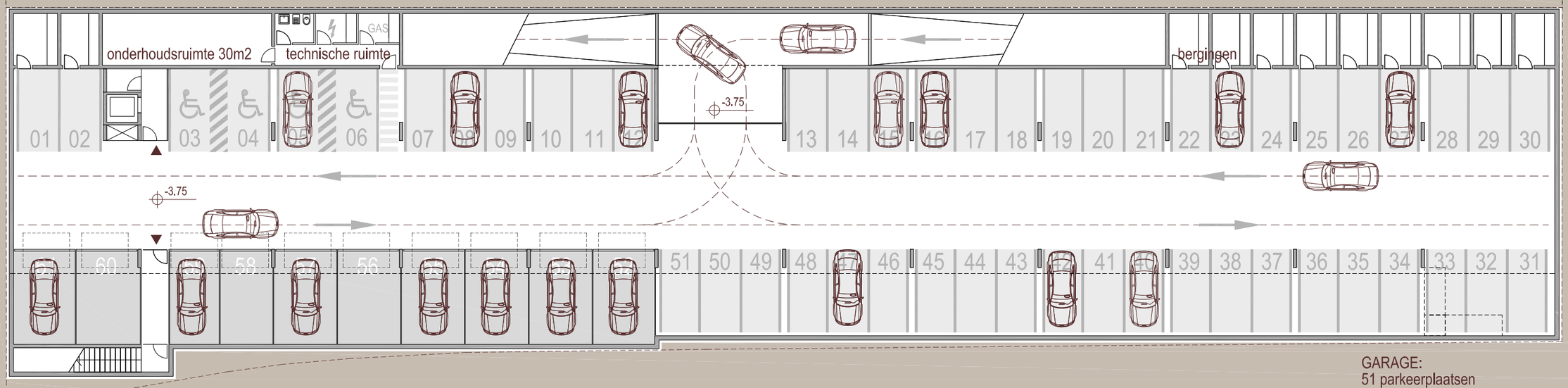
GEVEL DETAIL

1:75



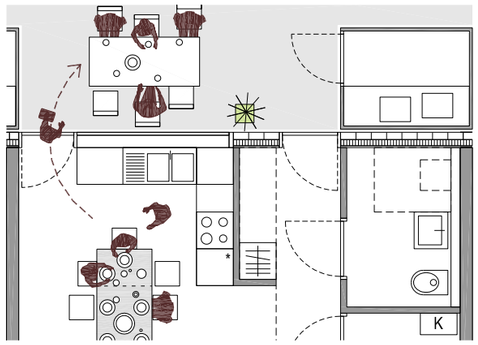
NOORDGEVEL GEBOUW A
1:250

BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: DE NOORDGEVEL AAN DE PARKZIJDE EN DE SPEELTUIN WOORDT EEN EXTRA LEEFRUIMTE VOOR ALLE BEWONERS.

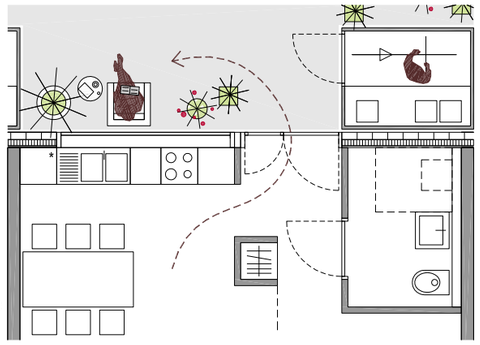


GARAGE:
51 parkeerplaatsen
10 parkeerboxen
11 bergingen
TOTAAL 61 PARKEERPLAATSEN

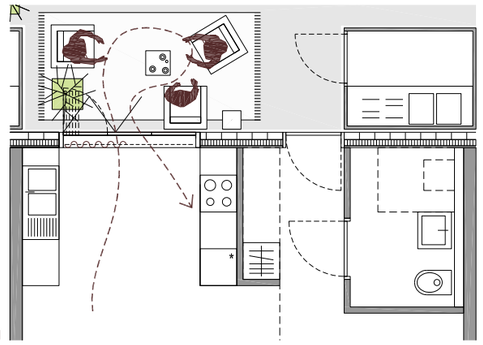
PARKEERGARAGE
1:250



1. keukendeur



2. brede transparante inkomdeur



3. schuifdeur in de keuken

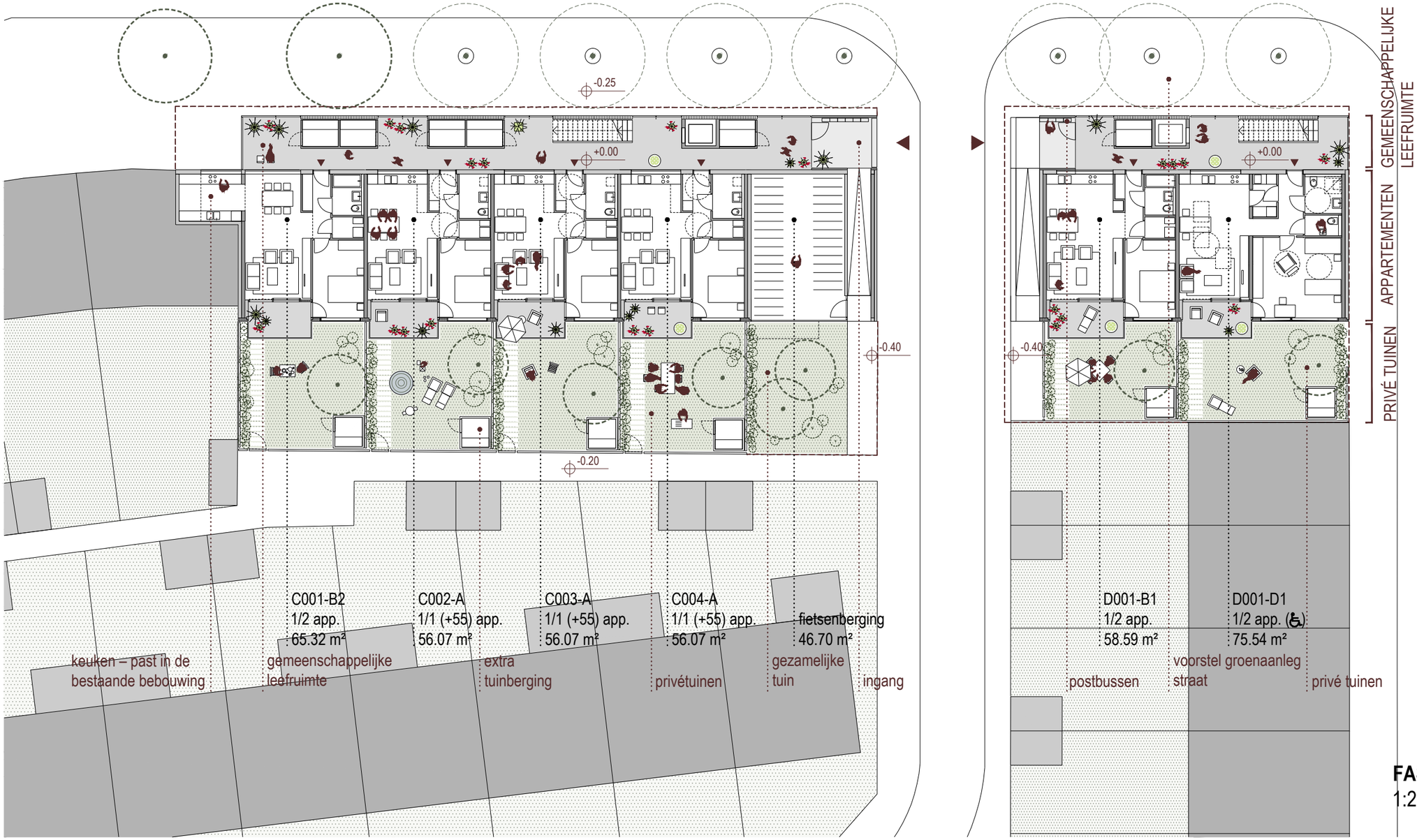
VERSCHILLENDE AANSLUITINGEN MET DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE ZIJN MOGELIJK



BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: DE EENVOUDIGE PLANOPBOUW LAAT MAKKELIJK EEN VEELHEID AAN SCENARIO'S TOE.

SCENARIOS

BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: DE WONINGEN OP DE BEGANE GROND VAN FASE 2 LATEN TOE DAT ER PRIVATE TUINEN WORDEN AANGELEGD.



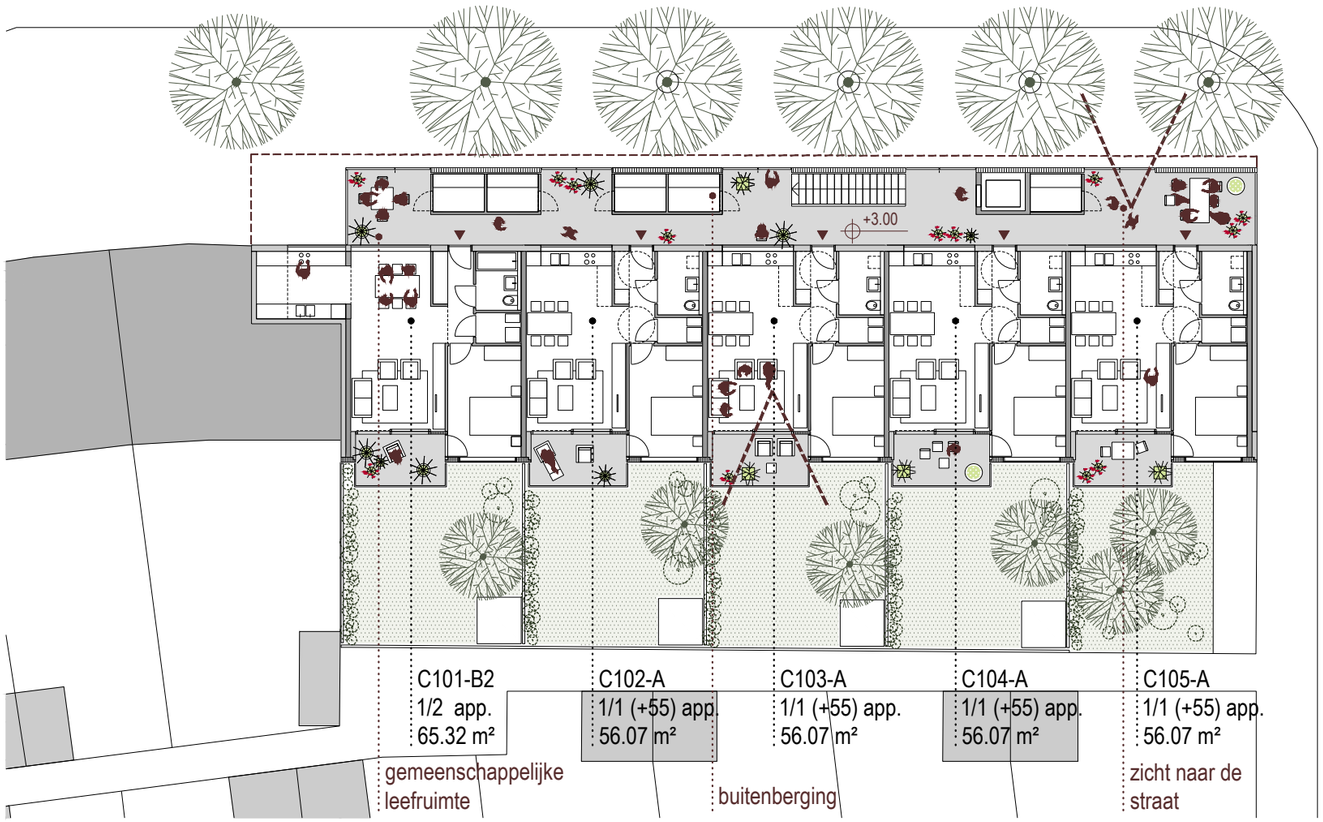
FASE2: **BLOK C EN D**
1:250 PLAN +0

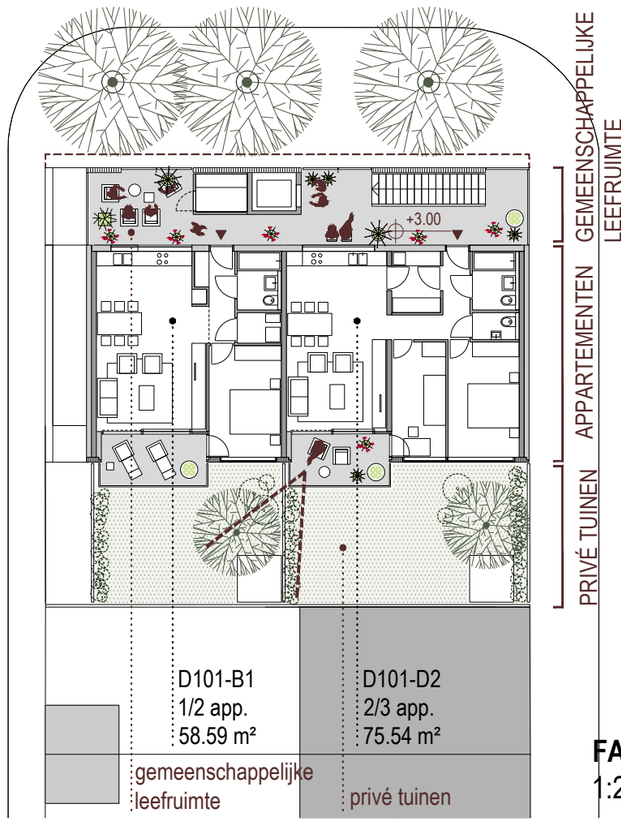


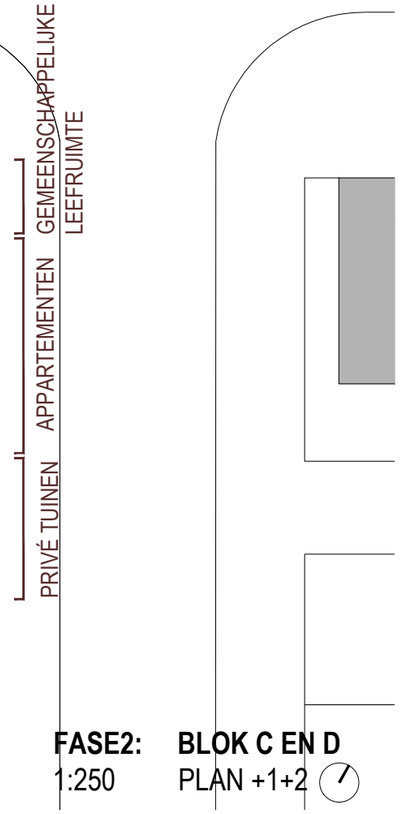
BLOK D: NOORDGEVEL

BLOK C: NOORDGEVEL

BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: HET NIEUWE WOONPROJECT VOORZIET EEN EENVOUDIGE MAAR INTENSE INTERACTIE MET HET OMRINGENDE STEDELIJKE WEEFSEL.







FASE2: **BLOK C EN D**
1:250 PLAN +1+2

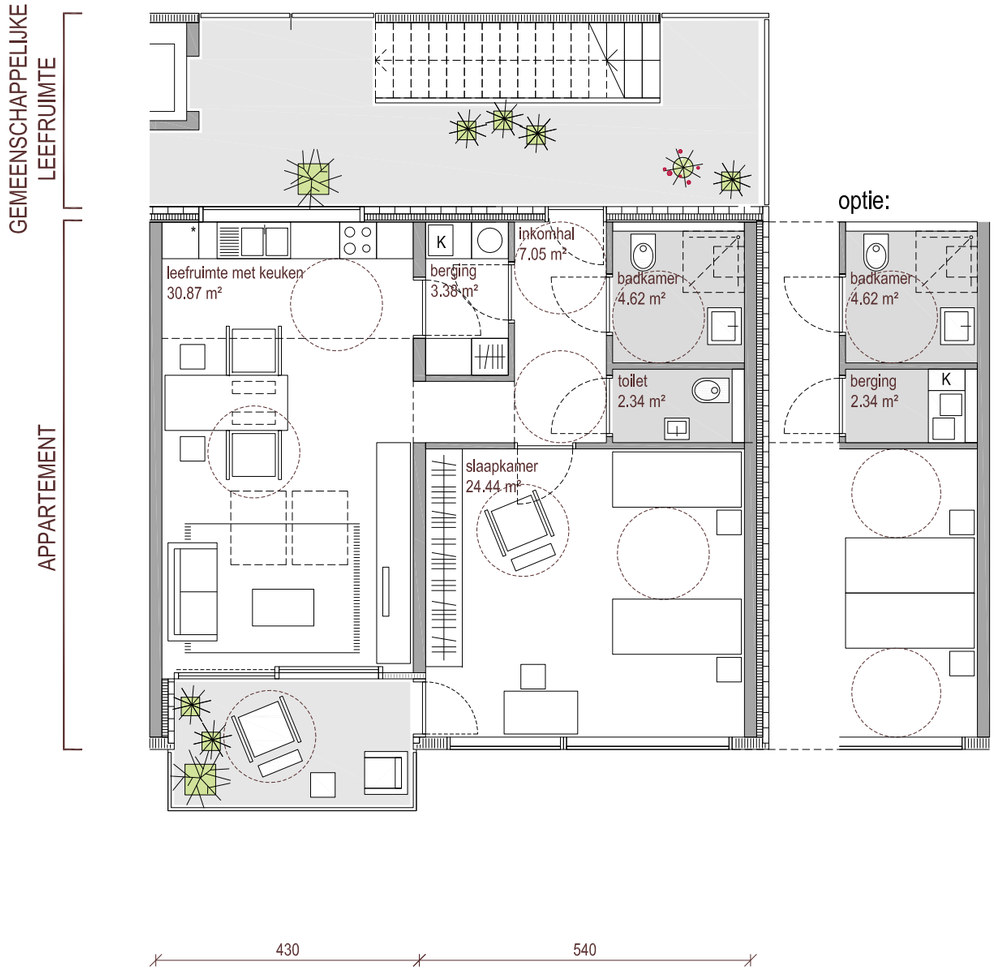


BLOK C: ZUIDGEVEL

BLOK D: ZUIDGEVEL

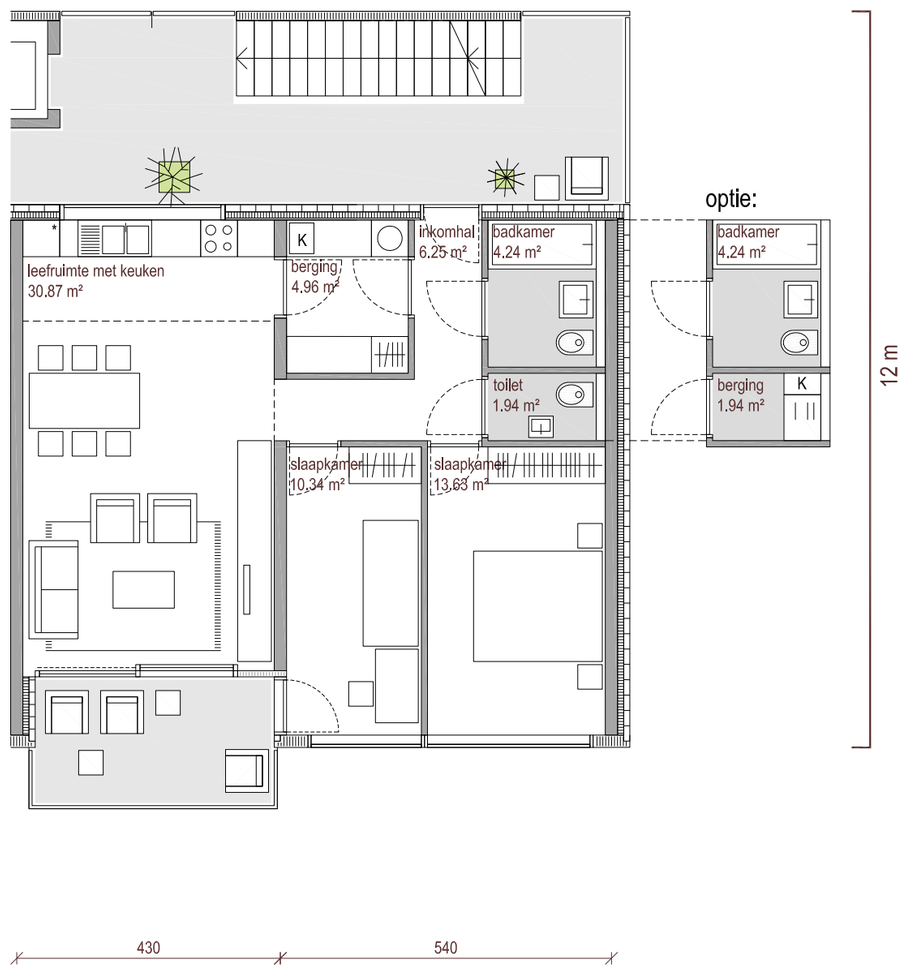
type D1 (1/2 ♿)

75.28 m2
1 units (1%)



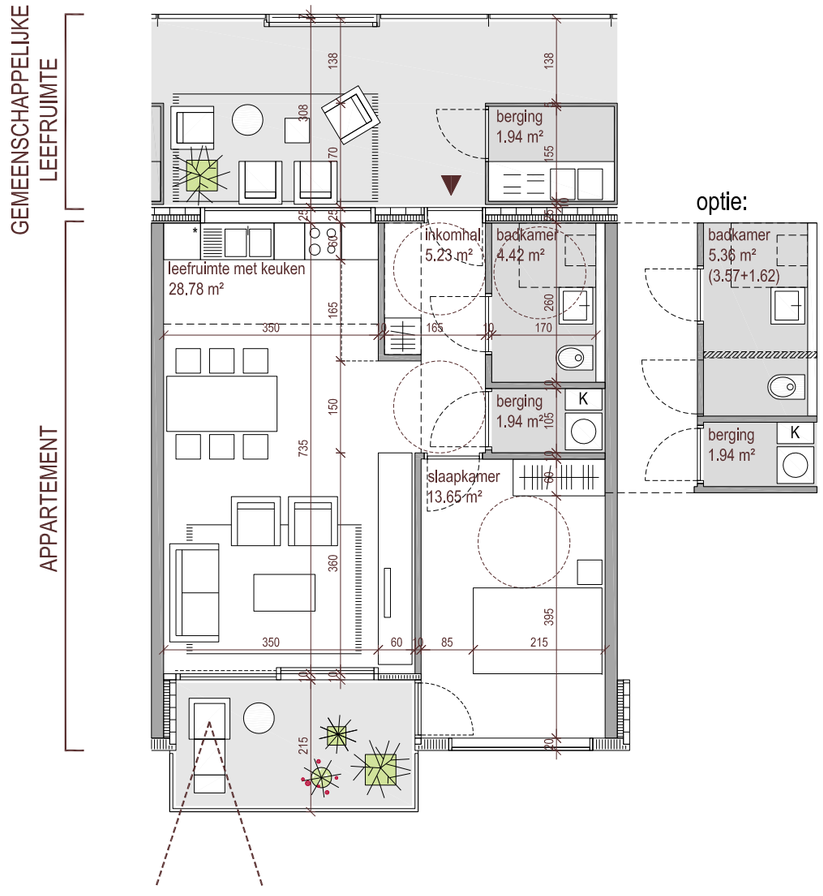
type D2 (2/3)

75.28 m2
2 units (3%)



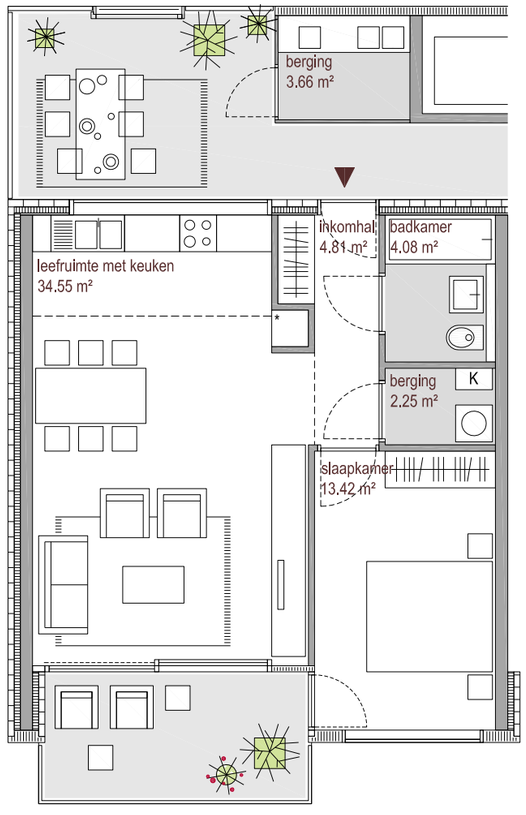
type A (1/1 +55 jaar)

56.07 m2
40 units (66%)



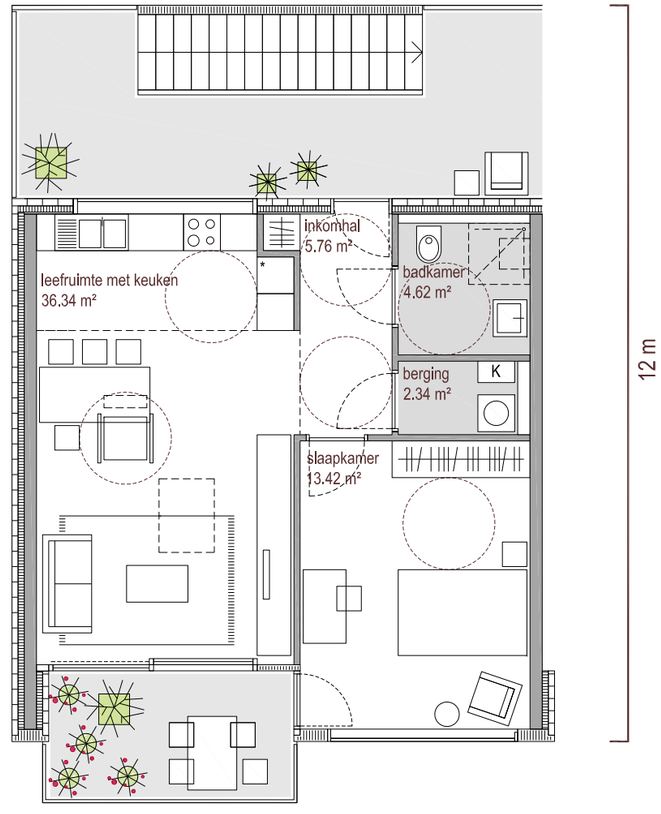
type B1 (1/2 +55 jaar)

58.59 m2
15 units (25%)

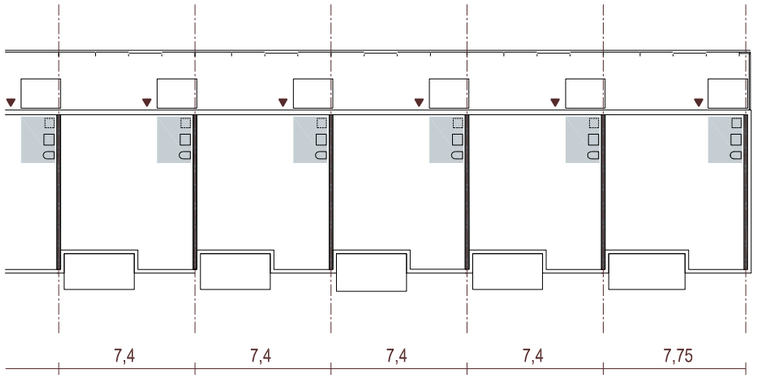


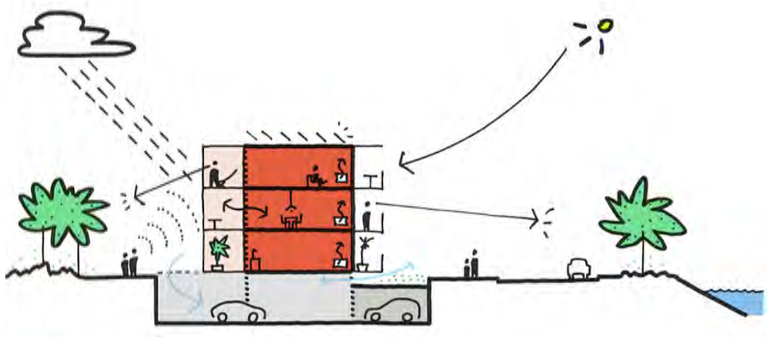
type C (1/1 ♿)

63.11 m2
3 units (5%)



TYPE APPARTEMENTEN
1:100







6. STRUCTUREEL CONCEPT
bescheiden en toch ambitieus

DRAAGSTRUCTUUR
Het structureel stramien van de ondergrondse parkeergarage en dat van de bovenbouw zijn met een ritme van 7m20 perfect op elkaar afgestemd.

De scheidingsmuren tussen de appartementen dragen de vloerplaten. Op de gelijkvloerse verdieping worden zijn deze wanden uit gewapend beton, waardoor alle belasting van de bovergrondse niveaus automatisch afdraagt op de kolommen in de parking. Daardoor blijft de parking balkenvrij.
De vloeren tussen de de appartementen worden uitgevoerd als breedplaatvloeren, wat een goede integratie van de thermisch ontkoppelde terrassen mogelijk maakt. De massa van de vloer wordt ook ingezet voor het akoestisch comfort tussen de woonunits.
De vloeren worden voldoende stijf ontworpen (beperkte doorbuiging) waardoor alle vrijheid behouden wordt voor de positie van de invulwanden.

De horizontale stabiliteit wordt verzekerd door de wooningscheidende wanden en de volle wanddelen langs de gangzijde (telkens ter plaatse van de bergingen).

FUNDERING
Op basis van gegevens uit de Databank Ondergrond Vlaanderen (met sonderingen op een 100-tal meter ten noordoosten van het terrein, zie afbeeldingen) kan besloten worden dat voor de niet-onderkelderde gebouwen een paalfundering noodzakelijk zal zijn.
Voor het onderkelderde volume zal op basis van uit te voeren sonderingen en peilbuismetingen op het bouwterrein zelf onderzocht moeten worden wat technisch en financieel de beste keuze is: hetzij een paalfundering (met paalpoeren onder de hofdkolommen), hetzij een algemene funderingsplaat waarbij gerekend wordt op de ontlasting van de grond door de realisatie van het ondergronds niveau.

PREFAB
Het project biedt tal van mogelijkheden tot prefabricatie. Dit geldt onder meer voor de breedplaatvloeren, de betonwanden op het gelijkvloers, de balkons, ...

7. DUURZAAMHEID/INSTALLATIE CONCEPT
bescheiden en toch ambitieus

Ons concept bestaat erin om architectuur en technieken gelijktijdig te ontwikkelen in één gebundeld pakket. Van bij het schetsontwerp zullen we in nauw overleg werken met het studiebureau technieken. Samen onderzoeken we de elementaire opbouw van het project, met als doel een bouwfysisch geheel dat op zich reeds het beoogde klimaat binnen ondersteunt. Hierbij wordt allereerst rekening gehouden met enkele basisaspecten van het energieverhaal, zoals compactheid, isolatie en beglaasde oppervlakte. De ‘trias energetica’ is een conceptaanpak die in elk project wordt aangehouden.

We streven ernaar om met een bescheiden technische input toch een hoog comfort te kunnen realiseren voor alle bewoners.

8. MATERIALISATIE/BEELD
bescheiden en toch ambitieus

De verschijningsvorm van het woonproject ‘Met Zicht’ zal afwijken van het traditionele uitzicht van de Vuurtorenwijk. We doen dit om de ruimtelijke discontinuiteit maximaal te onderstrepen. De kwaliteiten van het nieuwe woonproject worden hierdoor duidelijk in de verf gezet ten opzichte van de bestaande omgeving.

Materialen uit de bestaande context worden opnieuw geïnterpreteerd, ‘hetzelfde’ maar dan op een ‘andere manier’.

Er zijn bakstenen en ramen, maar telkens een beetje anders dan je zou verwachten. Ook de individuele bergingen ontbreken niet: ze zijn ingepland op een gebruiksvriendelijke plek, namelijk als deel van de semi-publieke ontmoetingsruimtes.

Alle elementen van sociale woningen zijn aanwezig maar we schikken ze in een nieuw geheel. Op die manier hopen we een bescheiden sociaal woonproject te kunnen realiseren dat toch de ambitie kan waarmaken om de hele buurt te doen opleven door zijn intens gebruik en dynamiek.

Bescheiden en toch ambitieus zijn de sleutelwoorden voor dit project, op elk niveau en voor elke schaal.



BESCHEIDEN EN TOCH AMBITIEUS: DE BEGLAASDE TOEGANGEN ZIJN VOLLEDIG TRANSPARANT NAAR DE SPEELTUIN TOE. OP DIE MANIER ONSTAAT ER PERMANENTE INTERACTIE EN TOEZICHT NAAR DE BUURT TOE.

BLOCK A
ZICHT OP GEMEENSCHAPPELIJK LEEFRUIMTE / PASSERELLE