

OPEN OPROEP 24

Vuurtorenwijk "Met Zicht" - OOSTENDE SPUIKOM

OO 2409 D

Wie aan alle bouweisen en normen voldoet, geeft een antwoord op de vragen die gesteld zijn door de opdrachtgever.
Maar kan architectuur aan voorgeschreven regels beantwoorden?
Of staat architectuur buiten de regels?

Sinds de mens op zoek is geweest naar comfort en functionaliteit om zijn woonmilieu te verbeteren, is hij steeds gelijktijdig bezorgd geweest om zijn omgeving een uitstraling te geven, welke houding een sociaal-cultureel begrip omvat.
Architectuur is dus niet los te koppelen aan woonvooruitgang.
Ongeacht of de bewoner - huurder of eigenaar - financiële middelen heeft of niet, heeft hij het recht om over een woning te beschikken dit niet alleen aan hedendaagse eisen voldoet, maar ook deel maakt van een woonwijk waarvan hij levenslang trots mag zijn.
De mens staat dus centraal in onze ogen om meer dan over een nieuw dak boven zijn hoofd te beschikken.

De uitdaging is, ook voor de Oostendse Haard die verantwoordelijk is als opdrachtgever, om architectuur zijn juiste plaats te geven in het hedendaagse ontwikkelingsproces.
Zoals John Ruskin schreef : *"de essentie van de architectuur is de mens een emotie te brengen en niet alléén een dienst aan het lichaam te bieden"*.

INHOUDSTAFEL

1. Beschrijving van het project
   - De stedebouwkundige context 01
   - De gekozen architectuur 01
   - De gebouwen aan de Schietbaanstraat 02
   - De gebouwen aan de Voorhavenlaan 02
   - De materiaalkeuze 02

2. Graphische documenten
   - Parkeergarage / implantingsplan 03
   - Begane grond blok 1A 04
   - Begane grond blok 1B - blok 2C - blok 2D / +3 blok 1A 05
   - Basistype wooneenheid T1 06
   - Woningtypes T2 t/m T8 07
   - Zuid/noord gevels blok 1A - blok 1B - blok 2C - blok 2D 08
   - Gevel fragment zuidgevel - blok 1A 09
   - Referentie beelden 10

3. Geschreven documenten
   - Simulatie tabel / raming 11/12
   - Globale aanpak van duurzaamheid 13/14
   - Procesaanpak 15

De stedebouwkundige context

De opdrachtgever - De Oostendse Haard - is bezig sinds 1930 met bouwen van sociale woningen in de vuurtorenwijk, welk gebied aan het oosten van de stad Oostende bijna afgescheiden ligt, vanwege de tussen gelegen dokken en terreinen van de haven. Het belangrijkste element aan het zuiden van het woongebied is de spuikom, een prachtig wateroppervlak, waarvan de grote dimensies de indruk geeft van uitzicht op een binnenmeer. De locatie van het project ligt grotendeels gericht naar het water - langs de schietbaanstraat - en gunstig georiënteerd Noord-Zuid. Fase 1 van het ontwerp voorziet aan de Schietbaanstraat 2 bouwblokken (1A, 1B) in 3 woonlagen en waaronder de grootste bouwblok (1A) een parkeergarage wordt ondergebracht, bestemd voor alle bewoners van het project. Fase 2 van het ontwerp voorziet aan de noordzijde van de locatie 2 andere bouwblokken (2B/2C) in 3 woonlagen gelegen aan de Voorhavenlaan en verbonden aan de schietbaanstraat langs de Verstellestraat door een middengebied ingericht als parkje en parkeerplaatsen voor bezoekers. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouwblokken - 3 woonlagen in gesloten bebouwing met zadeldaken - bieden weinig ruimte voor bouwkundige variaties om enerzijds zoveel mogelijk de bestaande typologie van de woonwijk te respecteren, en anderzijds om aan een betere dichtheid te voldoen (ook ecologisch en economisch gunstiger).

Het gevolg voor de toekomstige bewoners aan de Verstellestraat is dat zij niet uitkijken naar een "woonwand" van de nieuwbouw aan de Schietbaanstraat. Dit lossen we op door middel van een zorgvuldige tuininrichting aan de noordzijde van blok 1A, door een oriëntatie van de leefruimtes van de woningen naar het zuiden (naar de Spuikom) en door het ontwerpen van krachtige en gedetailleerde architectuur voor de gevels.



De gekozen architectuur

Voor de opdrachtgever staat de mens centraal in het eisenpakket voor het project. De bewoner moet "zich kunnen thuis voelen, en fier kunnen zijn". Hij moet ook levenslang in de wijk kunnen wonen om zijn sociale relatienet verder te kunnen benutten. Dit betekent dus dat de woningen aangepast moeten zijn aan de behoefte van ouderen of toekomstige ouderen. De opdrachtgever legt ook het accent op het karakter van de wijk - gestart in 1931 - waar groen en water een belangrijke rol spelen in een stedelijke omgeving: "een boeiende wijk wordt gecreëerd door de mensen en de architectuur" met respect voor de bestaande omgeving (het gesloten karakter van de Voorhavenlaan) en de kracht van de Spuikom, het geheel vertaald in hedendaagse kwalitatieve architectuur, duurzaam, economisch haalbaar en comfortabel voor de gebruiker.

Kortom : hoe kan men aan alle eisen/wensen/normen voldoen en toch de architectuur als thema bewaren? Onze benadering is de volgende geweest:

- alle documentatie/eisen/normen in kennis nemen
- de essentie eruit halen en optimale keuze maken
- het zoeken naar ideale stramienmaten voor de gebouwen om een functionele casco te bedenken
- rationele constructieve oplossingen bedenken die kostenbesparend zijn, zonder esthetische gevolgen
- de winst door eenvoudige technische en optimale subsidie keuze, toewijzen aan kwalitatieve architectuur en materialen.
- architectuur met karakter voorstellen waaraan de mens zich kan identificeren en waarvan duurzaamheid beter tot zijn recht komt.

Uitgaande van deze aanpak, stellen wij een architectuur voor die aan klassieke criteria's leent, zonder breuk in de omgeving, maar die een sterke identiteit legt aan de vier nieuwe bouwblokken onderling. Desondanks het over kleine wooneenheden gaat, het samenvoegen van deze biedt de mogelijkheid om naar een bepaalde monumentaliteit te streven - met name voor blok 1A aan de Schietbaanstraat - welke in combinatie met kwalitatieve materialen en detaillering een soort "sociaal paleis" doet ontstaan die in de wijk fierheid van de bewoners kan wekken en een baken vormt in het landschap aan de Spuikom.

De gebouwen aan de Schietbaanstraat

Blok 1A

Het belangrijkste gebouw, zowel programmatisch als beeldbepalend. Het gebouw omvat 37 woningen in 3 bouwlagen met kap (30°). Alle woningen zijn appartementen met 1 slaapkamer ontworpen volgens het principe levenslang wonen. het gebouw omvat 4 verschillende types, waarvan één type (T1) in 24 stuks ontwikkeld is en de basistype vormt. De keuze is gemaakt voor dit iconisch gebouw om al de woningen toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers en ontworpen als aangepaste woningen. Dit houdt in dat liften toegepast moeten worden en om dit mogelijk te maken op een economische manier, worden de woningen ontsloten dmv. galerijen georiënteerd op het noorden aan de tuininrichting van het binnenterrein. Deze oplossing beperkt de stijgpunten (2 liften en 3 trappenhuizen voor 37 woningen vormen een economische balans voor de galerijen die niet opgenomen worden in de subsidiering), vormt een "bufferruimte" door de "dubbele gevel" tav. de achterliggende woningen van de Verstellestraat en geeft de mogelijkheid om een plastische gevel te ontwikkelen volgens een monumentale klassieke ordening. De voetprint van het gebouw ligt in het midden van het beschikbare terrein. Deze oplossing geeft de mogelijkheid om 2 lange tuinen in te richten langs de gevels.

Aan het zuiden, ligt het gebouw terugliggend van de Schietbaanstraat : de woningen op de begane grond genieten van privé tuintjes bereikbaar van het trottoir en beschermd van deze laatste door een plantentapijt van circa 80 cm hoog. Aan het noorden, ligt het gebouw terugliggend van het toekomstige parkje: de tussenzone tussen parkje en gebouw wordt ingericht met een gazonzone langs de galerij en een plantentapijt van circa 80 cm hoog langs het wandelpad van het parkje. Enkele zitbanken en een opstalruimte voor fietsen (bezoekers) bij de hoofdingang van het gebouw completeren de tuininrichting. De hoofdingang van het gebouw is bereikbaar door 3 onafhankelijke routes: vanaf de Verstellestraat door het parkje aan het noorden, vanaf de van Hembdenstraat (oosten) en de Verstellestraat (westen) door de overdekte galerij van de begane grond. In het midden van het gebouw ligt de hoofdingang: een gesloten inkomsthal met 2 liften en centrale trap. Naast de hoofdingang zijn de brievenbussen verzameld. De entreepartij vormt een sprong van 2,20m buiten de rooilijn van de noordgevel om de hoofdingang onmiddellijk leesbaar te maken. Dit bouwkundig accent wordt doorgezet tot de bovenste verdieping en bekroond door een driehoekige timpaan welke ook doorgezet wordt in de zuidgevel en verbonden door een zadeldak haaks op de hoofddakconstructie. Onder de centrale kap is nog 1 woning (T4) bereikbaar met hoofdtrap en lift en het centrale ketelhuis. Bijna alle woningtypes (T1,T2,T3) van blok 1A beschikken ofwel van een inpandige loggia, ofwel van een tuintje op de begane grond of beiden, allemaal naar het zuiden gericht, evenals de leefruimtes.

Blok 1B

Het gebouw omvat 6 woningen in 3 bouwlagen met kap (30°). De 2 woningen type (T5) op de begane grond zijn ingericht met 1 slaapkamer ontworpen volgens het principe levenslang wonen. De bovenliggende appartementen (type T6) hebben nagenoeg dezelfde indeling maar zijn niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers (ontsluiting alléén door centrale hoofdtrap). Alle woningen beschikken over een inpandige loggia aan het zuiden. De plattegronden hebben hun leefruimtes georiënteerd naar het zuiden en naar het water (Spuikom). De bouwvolume heeft zijn hoofdingang aan het noorden, gemarkeerd door een sprong van 1m buiten de rooilijn van de gevel.

De tuininrichting is een eenvoudige combinatie van gazon en plantentapijt (80 cm hoog). De ontsluiting naar de woningen is gemaakt vanaf de Verstellestraat dmv. een wandelpad in betonklinkers. Bij de hoofdentree is een ruimte gereserveerd voor fietsen (bezoekers) en een "tuinhuisje" voor de huisafval (containers) en de fietsen van bewoners. Er is ook ruimte in de fietsenberging van de parkeergarage gereserveerd voor bewoners van blok 1B (ingang bij hoektrappenhuis blok 1A aan de Verstellestraat) evenals parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage onder blok 1A. De architectuur en materiaalkeuze zijn dezelfde dan blok 1A.

De gebouwen aan de Voorhavenlaan

De bebouwing betreft blok 2.C en 2.D, waarvan de uitvoering in fase 2 gepland is. Bouwblok 2C is ontworpen volgens een verdubbeling van bouwblok 2D. Beide blokken hebben dezelfde diepte, zijn ontworpen in 3 bouwlagen met kap (30°) en liggen symmetrisch tav. de Verstellestraat en vormen een soort poort vanaf de Voorhavenlaan naar het binnengebied. De twee gebouwen omvatten 3 meergezinswoningen van elk 6 woningen. Iedere woonunit heeft 2 woningen (T7 en T8) op de begane grond die ingericht zijn respectievelijk met 1 slaapkamer en 2 slaapkamers volgens het principe levenslang wonen. Deze woningen hebben een tuintje op de begane grond en de woning met 2 slaapkamers (T8) heeft ook nog een inpandige loggia. De bovenliggende woningen hebben dezelfde indeling als de woningen van de begane grond maar zijn niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers (ontsluiting alléén door centrale hoofdtrap). De plattegronden hebben hun leefruimtes georiënteerd naar het zuiden en dus naar het binnengebied. De woonunits zijn ontsloten aan het noorden en dus aan de Voorhavenlaan dmv. een hoofdingang gemarkeerd door een sprong van 1m buiten de rooilijn van de gevel. De tuininrichting is aan het zuiden opgelost op dezelfde manier dan voor blok 1A: de woningen op de begane grond genieten van privé tuintjes bereikbaar vanaf de voetpadweg en beschermd van deze laatste door een plantentapijt van circa 80 cm hoog. Naast de hoofdingangen aan de Voorhavenlaan is het mogelijk vanwege de brede trottoirs om een fietsenrek voor bezoekers te plaatsen. Aan de Verstellestraat en symmetrisch gelegen is een "tuinhuisje" voorzien voor de huisafval (containers) en de fietsen van de bewoners. De bewoners beschikken ook over een parkeerplaats (1pp/won.) in de ondergrondse parkeergarage onder blok 1A. De architectuur en materiaalkeuze zijn dezelfde dan voor de bouwblokken in fase 1 (blok 1A/1B).

De materiaalkeuze

De basis uitgangspunten voor materiaalkeuze en detaillering zijn de volgende :

- duurzame bouwmaterialen met weinig/geen onderhoud
- zorgvuldige detaillering om kwaliteit en uitstraling van "een beeldbepalend baken in het landschap" te garanderen.
- dezelfde materialen, kleuren en detaillering kiezen voor alle bouwblokken om éénheid en uitstraling te scheppen, evenals de kosten van reparaties/ onderhoud te beperken

Voor alle gebouwen zijn de volgende keuze gemaakt :

- gevels in baksteen (inclusief voor de prefab hanekammen uitgevoerd met dezelfde steen)
- plint in donker bruin baksteen
- buitenramen en deuren uitgevoerd in kunststof (wit) of onbehandeld hardhout (afzelia, merbau o.g.) ivm. prijs.
- louvreluiken voor zuid georiënteerde buitenramen in gegoten aluminium
- spijlenhekwerk (borstweringen buitengevels) in thermische verzinkt staal
- daken in keramische zwarte dakpannen
- dakgoten in zink
- balkonplaten voor loggia's en galerijen in prefab sierbeton



IMPLANTINGSPLAN - 1/1000

De parkeergarage

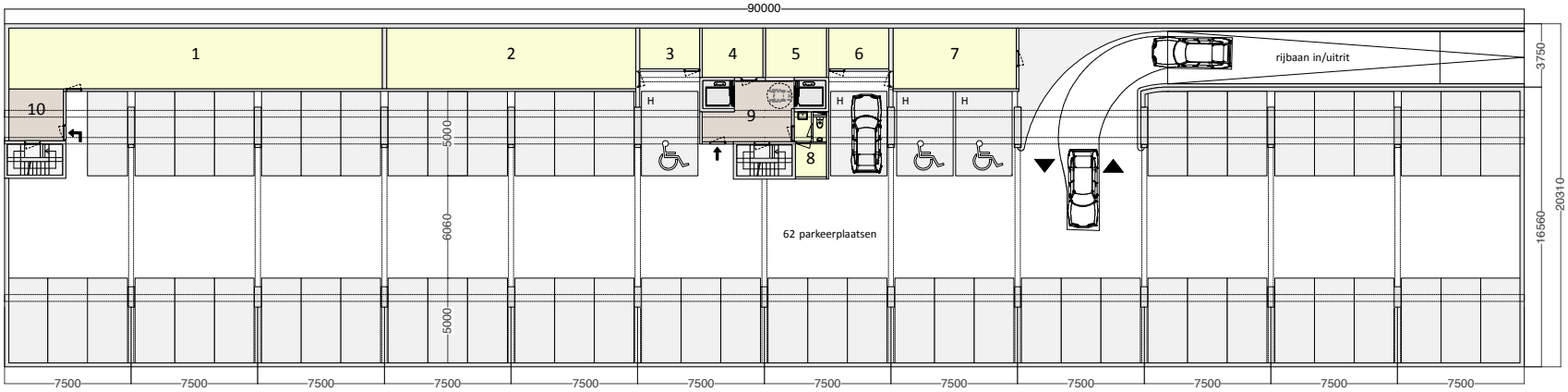
Onder blok 1A, bevindt zich de parkeergarage voor 62 parkeerplaatsen, beschikbaar met één rijbaan (in/uitrit gecontroleerd door stoplichten) aan de Hembdenstraat, beste plaats vanwege een vrij uitzicht op de straat, op correcte afstand van de woningen en zonder invloed op de rust van het binnenterrein en Schietbaanstraat.

De stramienmaat van de parkeergarage is afgestemd op die van de bovenliggende appartementen (7,50m h.o.h.) uit economische vertrekpunt, wat geen haalbare garageboxen toelaat, maar wel efficiënte standplaatsen. Overigens, wanneer aan alle gevraagde functies is beantwoord, dan wel met garage boxen, zou de voetprint van de ondergrondse kelder groter zijn dan de beschikbare kavel.

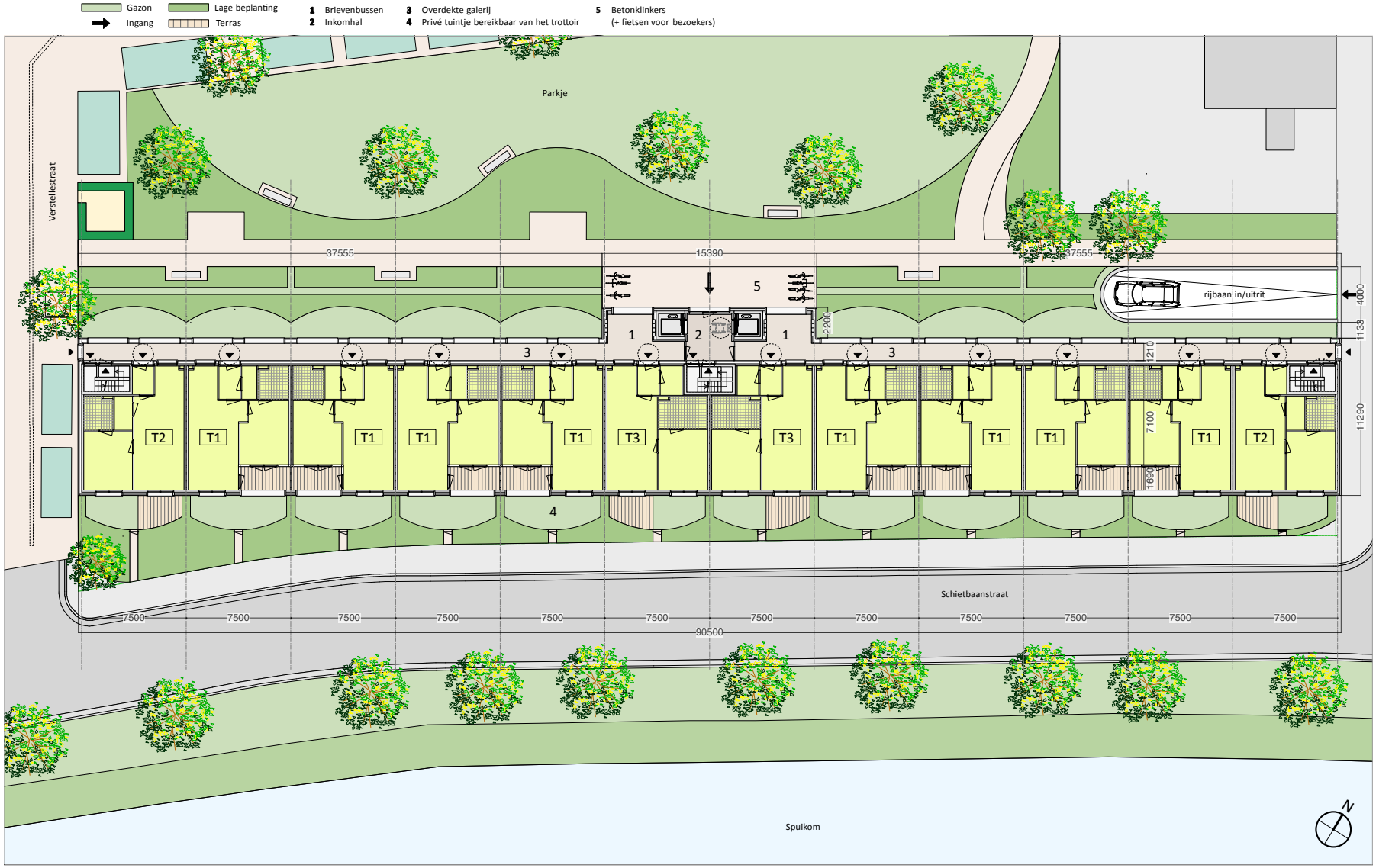
De parkeergarage voldoet aan de norm (1pp/won.) en heeft 4 pp voor mindervalide mensen (3,35m breed) dichtbij de liften.

Alle woningen van blok 1A zijn bereikbaar vanaf de parkeergarage (2 liften + 2 trappenhuizen). Centraal gelegen in de kelder naast de stijgpunten vinden we ook de nodige voorzieningen voor de onderhoudsploeg (toilet, afnamepunt, berging), elektrische stopcontacten voor laden van fietsen en scootmobielen,en de elektrische meters. Dichtbij de centrale kern vinden we nog de trafo (HS) berging, de opslagruimte voor materialen, het lokaal met de meterkasten voor water/gas en de containerruimte voor huisafval, ook rechtstreeks verbonden aan de in/uitrit van de parkeergarage. Aan het einde van de parkeergarage vinden wij nog een ruime fietsenkelder, te bereiken door de hellingbaan, de centrale kern of door een aparte trap.

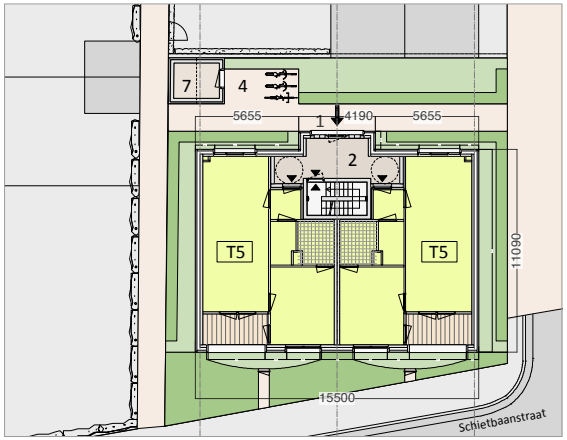
1	Fietsenstalling	77,4m2	**6**	Water en gas tellerslokaal	8,6m2
2	Stockageruimte	51,6m2	**7**	Huisvuilberging	26,4m2
3	HS lokaal	8,6m2	**8**	Onderhoudslokaal	6,6m2
4	Elektrische tellerslokaal	10,5m2	**9**	Inkomhal	15,8m2
5	Elektrische fietsen en rolstoelen	10,5m2	**10**	Inkomhal	9,9m2



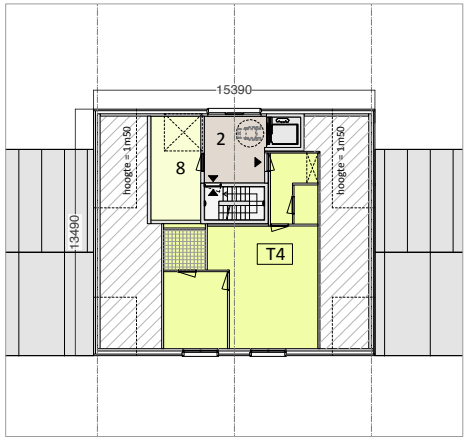
PARKEERKELDER - 1/250



BEGANE GROND BLOK 1A - 1/250



BEGANE GROND BLOK 1B - 1/250



3de VERDIEPING BLOK 1A - 1/250

Lage beplanting
Gazon
Terras
Ingang

1 Brievenbussen
2 Inkomhal
3 Privé tuintje bereikbaar vanaf de voetpadweg
4 Betonklinkers (+ fietsen voor bezoekers)
5 Huisafval containerruimte en fietsenstalling (blok 2C) 26,3m2
6 Huisafval containerruimte en fietsenstalling (blok 2D) 16,7m2
7 Huisafval containerruimte en fietsenstalling (blok 1B) 4,7m2
8 Stookplaats 15,5m2



BEGANE GROND BLOK 2C / BLOK 2D - 1/250

De basis typewooneenheid (T1/blok 1A)

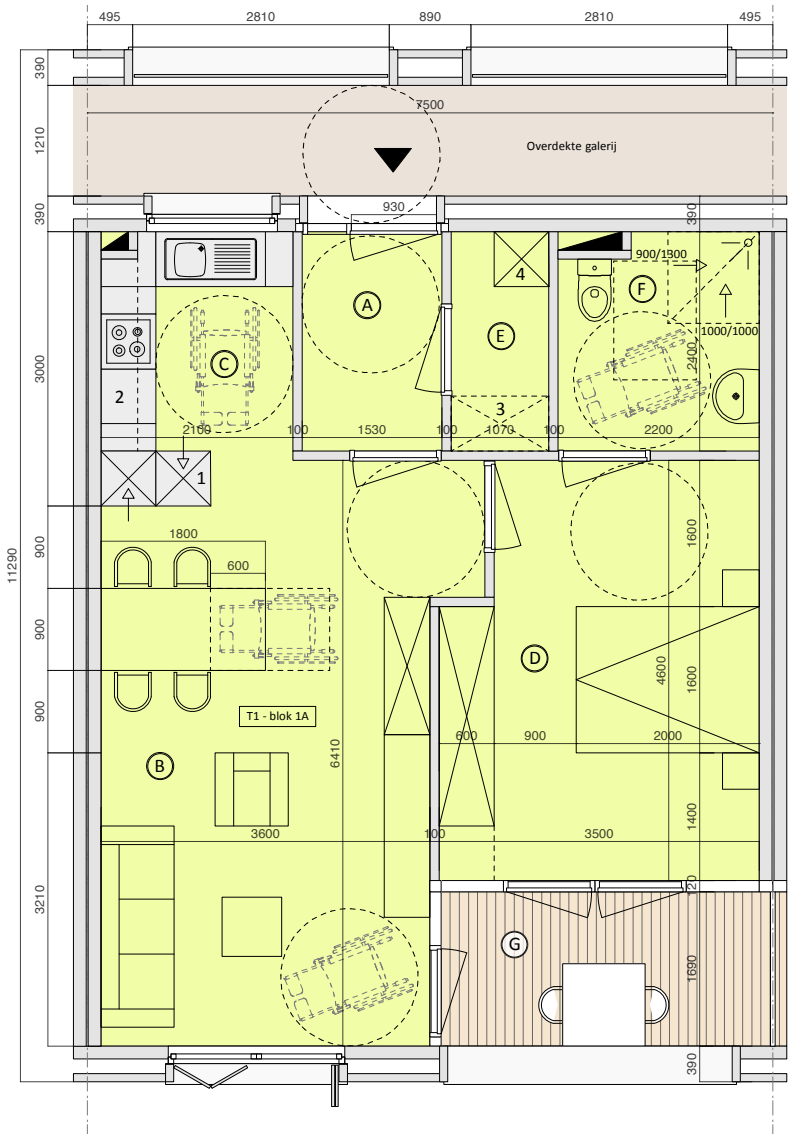
"Wie op het meeste mikt, scoort automatisch op de basiseisen"

Dit zou in het kort onze aanpak zijn voor het benaderen van het gevraagde programma van eisen van de Oostendse Haard. Na nauwkeurige analyse van alle eisen en eraan gekoppeld de financiële uitgangspunten, zijn wij tot de volgende conclusies gekomen voor het zoeken van de optimale plattegrond:

omdat minimaal 75 procent van de appartementen 1 slaapkamer moeten hebben, omdat de woningen volgens het principe "levenslang wonen" moeten ontworpen worden en omdat bij meeste aanpasbare woningen voor rolstoelgebruikers het WO-maximum verhoogd mag worden tot 20% , hebben wij een basisplattegrond (T1) ontworpen in blok 1A met 1 slaapkamer, geschikt voor zowel een alleenstaande persoon of een koppel, en deze plattegrond aangepast aan het concept levenslang wonen, dus geschikt voor ouderen mensen met of zonder handicap. In dat geval is de basisplattegrond ontworpen als aangepaste woning voor ouderen die voldoet aan de volgende eisen:

- de regelgeving C2008 van de VMSV met name de hoofdstukken 5-6-7
- de ontwerpgids "levenslang wonen" van Ministerie van de VG
- de stedelijke verordening op de bouwwerken
- de brandpreventie eisen

De hoofdstramienmaat is gekozen op 7,5m h.o.h. in verband met de parkeergarage ondergronds en de keuze om woonkamer en slaapkamer te oriënteren naar de Spuikom (het zuiden) en waarvan de netto maten afgestemd zijn op de eisen van VMSW. Alle basiswooneenheden van type T1 zijn vanzelfsprekend te bereiken vanaf de parkeergarage of vanaf maaiveld zonder drempel of helling dmv. 2 liften die overdekte galerijen ontsluiten, welke naar de appartementen leiden. In de woningen zijn alle ruimten (hal, keuken,leefruimte,slaapkamer,badkamer) aangepast aan de rolstoeleisen - met name een draaicirkel van 1,5m diameter - en zijn de normatieve meubels volgens de eisen getekend in de plattegrond. De keuken geniet van een tuimelraam langs de galerij, wat de sociale controle versterkt en een positieve bijdrage levert aan de licht/luchttoetreding en de dubbele oriëntatie van de leefruimte toelaat. Bovendien beschikken alle woningen van type T1 over een buitenruimte toegankelijk zowel vanuit de leefruimte als vanuit de slaapkamer en georiënteerd naar het zuiden op de Spuikom. De afmetingen van de loggia (1,7mx3,5m=6m2) geven de mogelijkheid om comfortabel tafel/stoelen te plaatsen en de opening van de loggia op de hele hoogte en op een breedte van meer dan 3m geeft de garantie van zon en uitzicht zonder geen enkele belemmering.



BASISTYPE WOONEENHEID T1 - 1/50

A	Inkomhal	3,6	m2
B	Leefruimte	24,0	m2
C	Keuken	5,0	m2
D	Slaapkamer	15,1	m2
E	Berging	2,6	m2
F	Badkamer	5,0	m2
TOTAAL		55,3	m2
G	Terras	6,0	m2

1 Koelkast
2 Vaatwasmachine
3 Vestiaire (kast)
4 Wasmachine

TYPE	SITUATIE	VO m2 incl.berging	AANTAL				TOTAAL
			BG	1 etage	2 etage	3 etage	
T1	blok 1A	57,6	8	8	8		24
T2	blok 1A	56,6	2	2	2		6
T3	blok 1A	60,1	2	2	2		6
T4	blok 1A	66,5				1	1
T5	blok 1B	57,8	2				2
T6	blok 1B	61,1		2*	2*		4
T7	blok 2C/2D	68,1	3	3*	3*		9
T8	blok 2C/2D	80,6	3	3*	3*		9
TOTAAL			20	20	20	1	61

* niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers : 16 woningen (26%)
toegankelijk en aangepaste aan rolstoelgebruikers: 45 woningen (74%)

WONINGTYPES T2 t/m T8 - 1/110

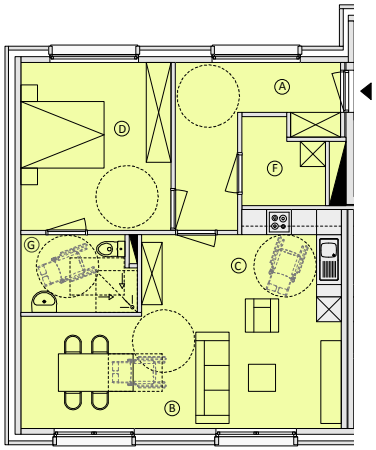
PRIVATIEVE DELEN

A Inkomhal
B Leefruimte
C Keuken
D Slaapkamer ouders
E Slaapkamer kind
F Berging
G Badkamer
H Terras

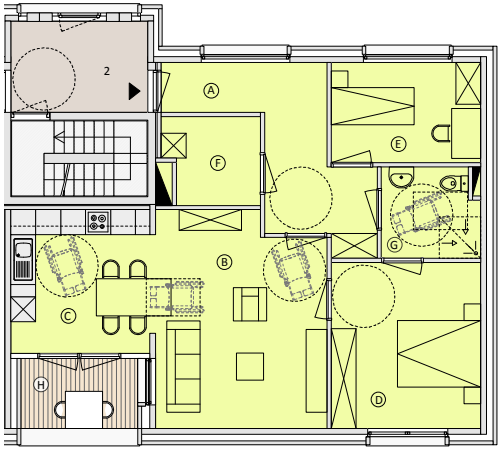
COLLECTIEVE DELEN

1 Overdekte galerij
2 Inkomhal
3 Stookplaats

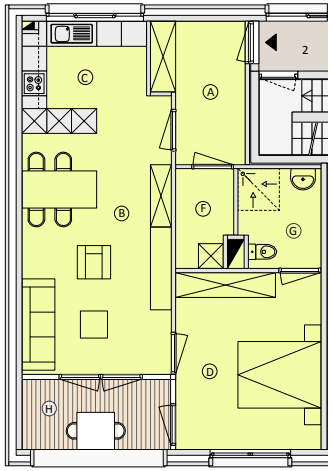
0 1 5m



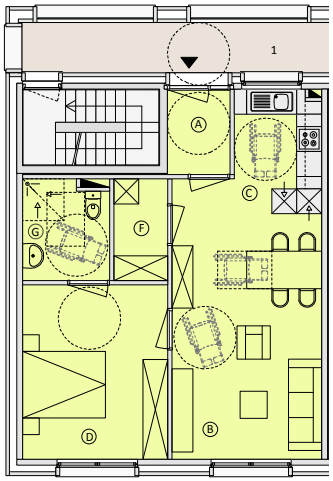
WONINGTYPE **T7** - BLOK 2C/BLOK 2D



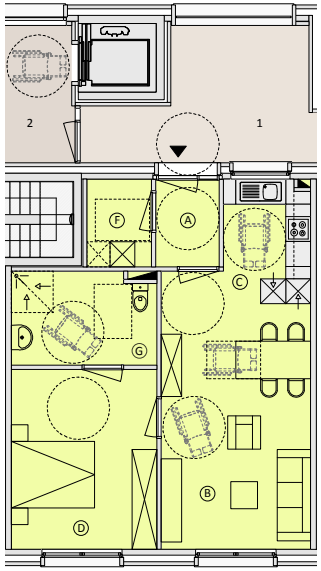
WONINGTYPE **T8** - BLOK 2C/BLOK 2D



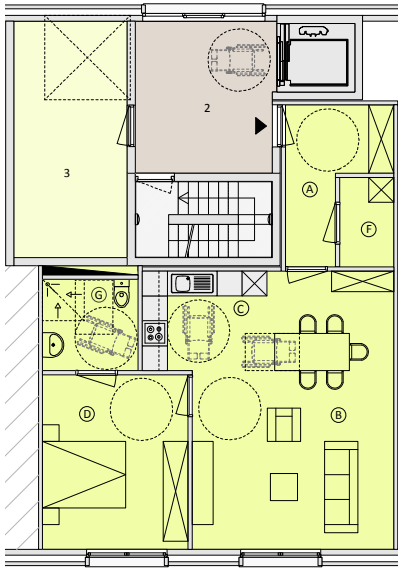
WONINGTYPE **T6** - BLOK 1B



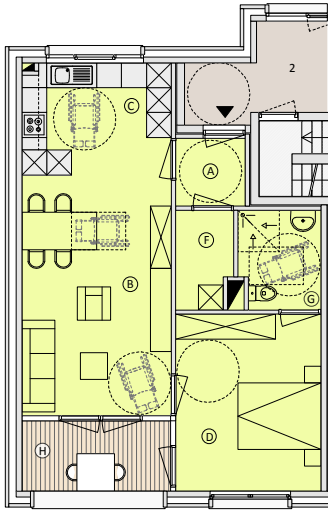
WONINGTYPE **T2** - BLOK 1A



WONINGTYPE **T3** - BLOK 1A



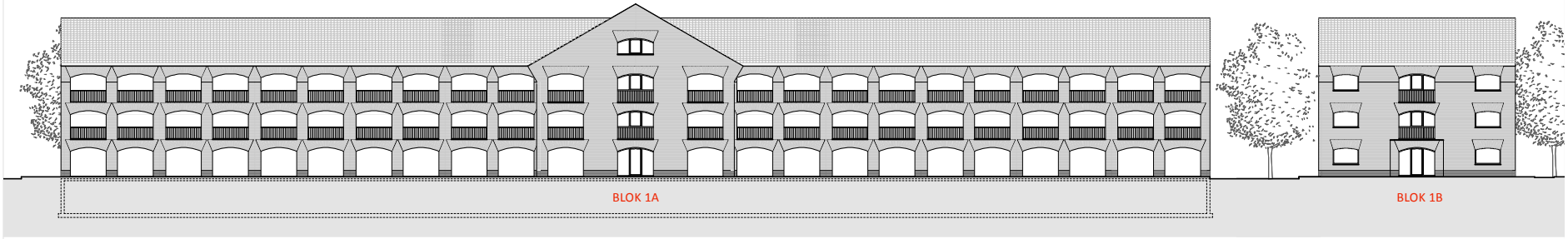
WONINGTYPE **T4** - BLOK 1A



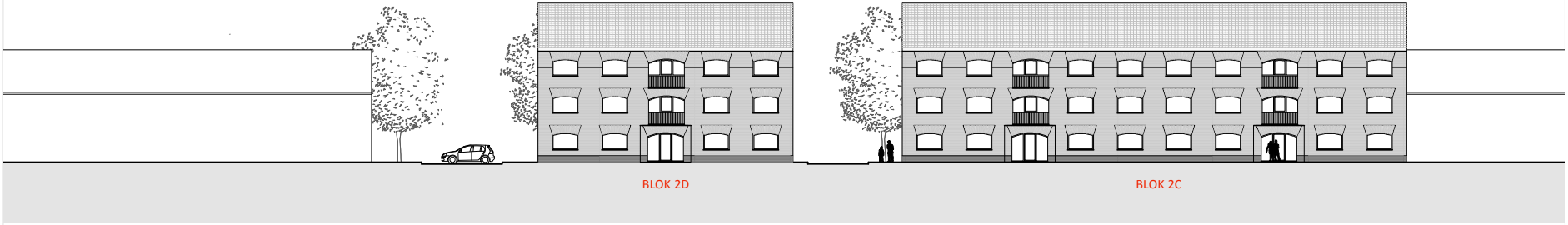
WONINGTYPE **T5** - BLOK 1B



ZUIDGEVELS AAN DE SCHIETBAANSTRAAT



NOORDGEVELS AAN HET PARKJE



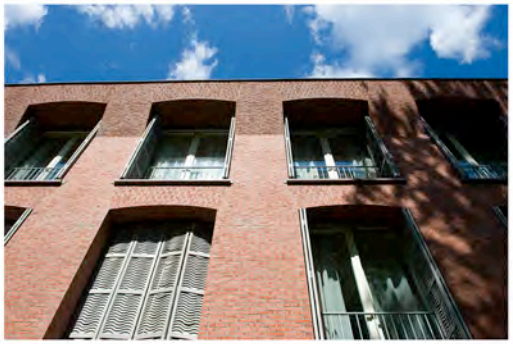
NOORDGEVELS AAN DE VOORHAVENLAAN

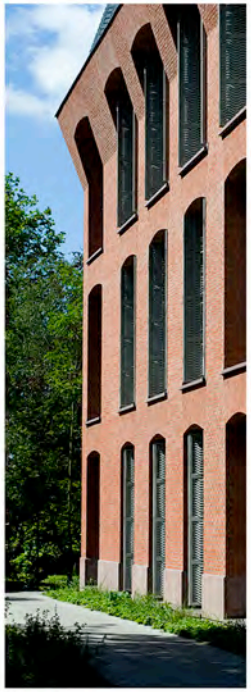
GEVELS BLOK 1A / BLOK 1B / BLOK 2C / BLOK 2D - 1/300



GEVEL FRAGMENT ZUIDGEVEL BLOK 1A

PERSPECTIEF NOORDGEVEL BLOK 1A















REFERENTIE BEELDEN