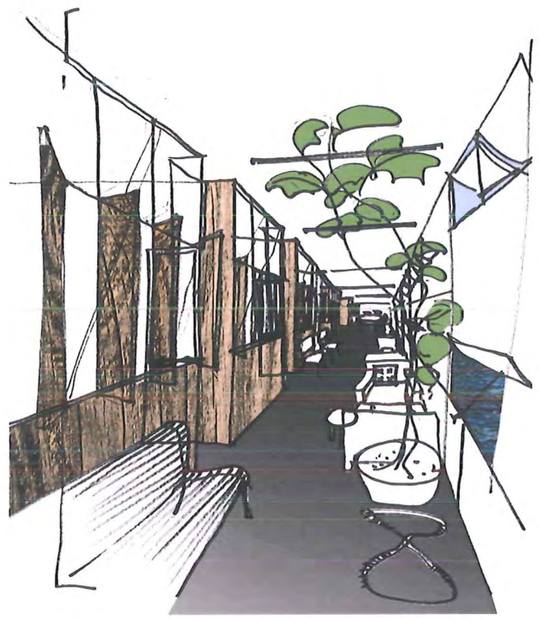


Open Oproep OO2409: Volledige studieopdracht voor de bouw van een sociaal nieuwbouw woonproject in combinatie met vervangingsbouw te Oostende. CODE A

INHOUDSTAFEL

NOTA: DOELSTELLINGEN OPDRACHTGEVER

1 INLEIDING
2-3 SCHAALNIVEAU STEDENBOUW
4-5 SCHAALNIVEAU WOONGEBOUW
6-7 SCHAALNIVEAU WONING

NOTA: VISIE VAN SOCIAAL WONEN IN DE TOEKOMST

8-9 WONING
10-11 WOONGEBOUW
12 STEDENBOUW EN COLLECTIEVE VOORZIENINGEN

13 RAMING
14 NOTA GLOBALE AANPAK DUURZAAMHEID
15 VOORSTEL VOOR PROCESAANPAK

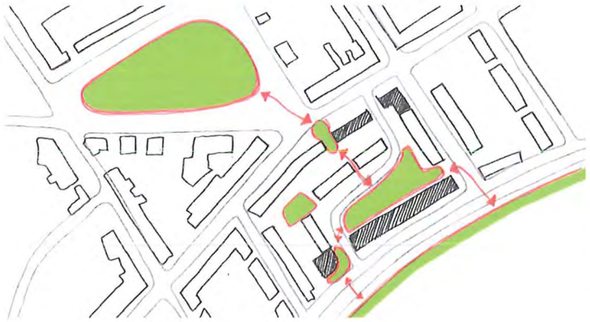
NOTA DOELSTELLINGEN OPDRACHTGEVER:
INLEIDING

De tekst van de opgave is duidelijk: voorzie 60 woningen in het kader van de sociale huisvesting, verzorg deze woningen volgens de regelgeving van de VMSW en onderzoek wat er mogelijk is binnen de marges van de regelgeving.
Gedurende ons typologische onderzoek bleek dat de regelgeving van de VMSW weliswaar voor kwalitatief goede woningen zorgt, maar dat de regelgeving zodanig strak is dat er van vrij onderzoek geen sprake kan zijn. Kenmerkend is het voorbeeld dat de minimale maat van een woning als geheel kleiner is dan de som van alle minimale ruimtes, dat wil zeggen dat de minimale woning niet mogelijk is om te maken.
Hoewel de oppervlaktenormen van de VMSW goede woningen opleveren, zijn de maximale woningen voor bijvoorbeeld een eenpersoonshuishouden erg compact. Ons uitgangspunt is dat iedere woning op meerdere wijzen is te meubileren en dat iedere woning geschikt is voor een andersvalide bewoner. In de ontwerpopgave zit ook de vraag van de bouwheer verweven om voor de bewoners een sociale huisvesting te voorzien. Wij zien hierin de mogelijkheid om dit sociale aspect niet in de woningen zelf, maar in de onmiddellijke nabijheid ervan te voorzien, of op zijn minst potenties ervoor in te bouwen. De iets ruimer bemeten horizontale circulatieruimtes verschaffen niet alleen de fysieke toegang tot de woningen, beperken niet alleen het aantal traphuizen en liften, maar bieden plaats voor ontmoeting, een uitvalsbasis van het private woongedeelte, potentiële plekken voor sociaal leven.



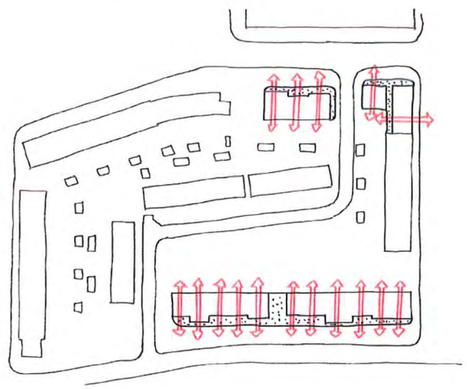
Zicht vanaf de Spuikom

De projectlocatie ligt op het scharnierpunt tussen het plein en het park aan de Stanleylaan en de nieuwe natuur van de Spuikom.

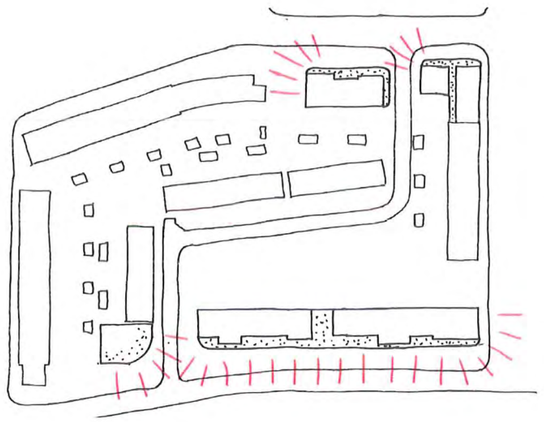


Wij zien de mogelijkheid om een nieuw netwerk van langzaam verkeer te maken en beide plaatsen te verbinden. De nieuwbouw van Fase 2 wordt los van de bebouwing geplaatst waardoor er een parkje kan ontstaan tussen de nieuwbouw en de bestaande woningenrij. Door de eengezinswoningen aan de Verstellestraat een beetje zijdelings te schuiven, ontstaat er een directe verbinding met het park. De nieuwbouw van Fase 1 wordt aan deze zijde voorzien van een inkom, waarmee de levendigheid aan de parkzijde vergroot. De kleine kavel op de hoek van de Verstellestraat en de Schietbaanstraat is door de beperkte afmetingen minder geschikt voor collectieve woningbouw, maar des te meer voor het plaatsen van een gemeenschappelijke dienstverlenende en sociaal tewerkstellende voorziening (een fietsen herstelplaats, een wasserette, een polyvalent zaaltje).

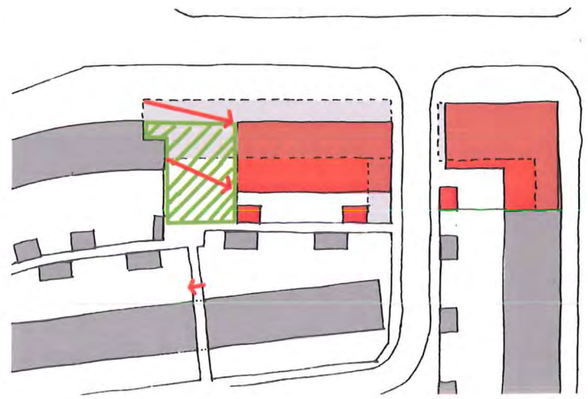
De opgave stelt duidelijk om op het kavel van Fase 1 minstens 42 en voor Fase 2 18 woningen te voorzien. De stedenbouwkundige richtlijnen vragen een heldere vormtaal voor de nieuwbouw die aansluit bij de bebouwing in de wijk. Concreet houdt dit in dat er maximaal drie bovengrondse bouwlagen geplaatst mogen worden, welke voorzien moet zijn van een hellend dak.
Wij hebben in ons ontwerp gezorgd dat er een eenheid is tussen de nieuwbouw van Fase 1 en Fase 2 en dat het totaalproject als een geheel is ontworpen. Zowel Fase 1 als Fase 2 wordt uitgevoerd in metselwerk en hebben beide dezelfde detailleringen van het aluminium schrijnwerk. De beide projecten zijn toegespitst op hun specifieke locaties waarmee de gebouwen beide uniek zijn.
Voor Fase 1 met het gevraagde woningaantal van 42 stuks is het noodzakelijk het maximale bouwvolume toe te passen.



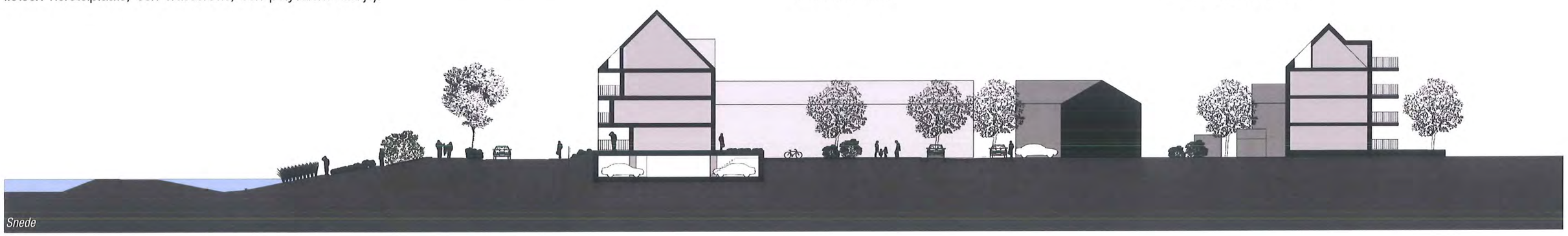
De bewoners zullen vanzelfsprekend kunnen genieten van het weidse uitzicht over de Spuikom, alsook over het groene park aan de Verstellestraat. Omdat het gebouw aan alle zijden vrij staat, krijgen alle gevels de nodige aandacht: er zijn geen "achter"gevels. Door het gebouw maximaal op te schuiven richting de Van Hembdenstraat, geven wij de bewoners aan de Verstellestraat de maximale hoeveelheid zicht, licht en ruimte.



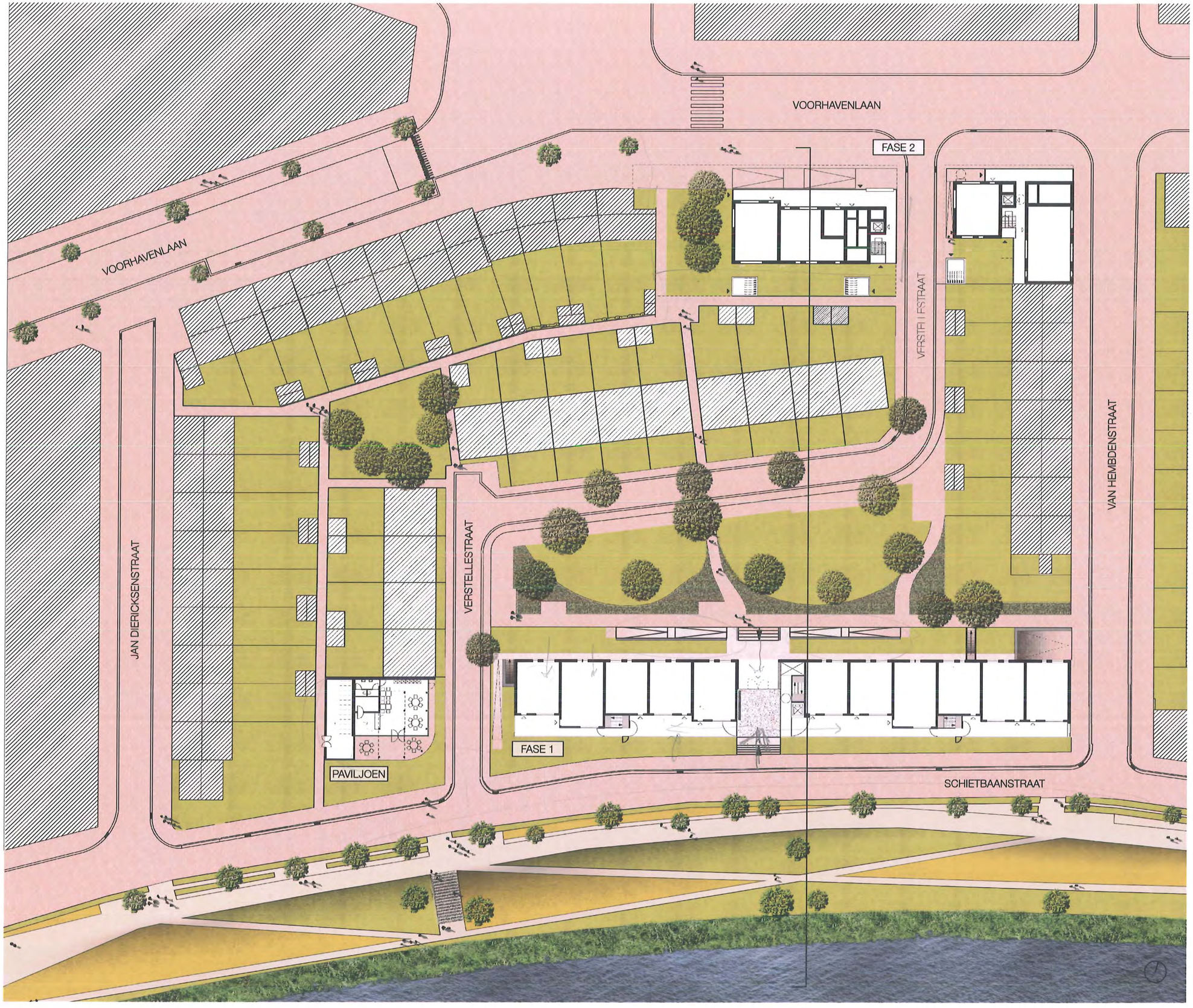
Fase 2 heeft met 18 woningen op de dubbele kavel meer ruimte. Echter is compacter bouwen niet alleen financieel en energietechnisch interessant, het vormt ook stedenbouwkundig een meerwaarde.



De kavel aan het kruispunt Afrikalaan – Stanleylaan – Voorhavenlaan wordt ontkoppelt van de bestaande bebouwing, waardoor er publieke ruimte ontstaat. Deze hoek is ook markant zichtbaar vanaf het park van de Stanleylaan. Door de panden enigszins richting de Spuikom te verplaatsen ontstaat er meer ruimte aan de Voorhavenlaan maar blijft de privacy van de nog te bouwen woningen aan de Verstellestraat gewaarborgd.
Middels deze verschuiving worden de woningen aan de hoek Voorhavenlaan – Van Hembdenstraat zichtbaar en hebben alle bewoners vanaf deze zijde een uitgesproken zicht op het voorliggende park



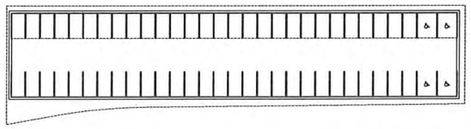
Snede


VOORHAVENLAAN
VOORHAVENLAAN
FASE 2
VERSTELLESTRAAT
VAN HEMBDENSTRAAT
JAN DIERICKSENSTRAAT
VERSTELLESTRAAT
PAVILJOEN
FASE 1
SCHIETBAANSTRAAT

NOTA DOELSTELLINGEN OPDRACHTGEVER: SCHAALNIVEAU WOONGEBOUW

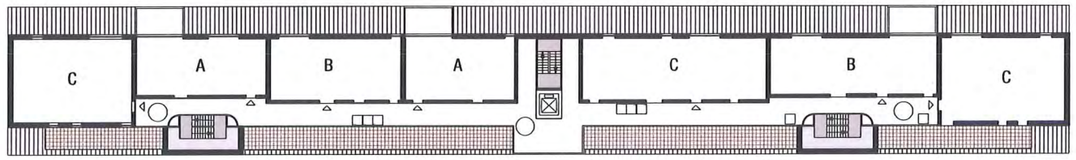
De oppervlaktenormen van de VMSW leveren een goede woningen op. Uit onze studie constateren wij wel dat de maximale woningen voor bijvoorbeeld een eenpersoonshuishouden erg compact zijn. De bouwheer vraagt in de ontwerpopgave ook om voor de bewoners een sociale huisvesting te voorzien. Wij zien hierin de mogelijkheid om dit sociale aspect niet in de woningen zelf, maar in de directe nabijheid te voorzien. De horizontale circulatieruimtes zijn iets ruimer gedimensioneerd. Zo ontstaat niet alleen een fysieke toegang tot de woning, maar maken wij ruimte voor verblijfskwaliteit en plaats voor ontmoeting.
De entree van Fase 1 is tweezijdig, zodat deze zowel vanaf de wijkzijde als vanaf de kant van de Spuikom te betreden is. De circulatie plaatsen wij aan de zuidgevel. Het schitterende uitzicht op de Spuikom wordt hiermee niet alleen bereikbaar voor de "happy few", maar door de openbaarheid kan iedere bewoner hiervan genieten. Daarnaast wordt de overmatige zonbelasting op de woningen beperkt. Omdat Fase 2 gericht staat op het park aan de Stanleylaan is de circulatie en de duidelijk zichtbare entree aan de straatzijde gepositioneerd. Het beganegrondniveau is licht opgetild zodat de onderste laag woningen net los komt van de straat. Dit heeft het aangename resultaat dat de bewoner geen last heeft van inkijk en zelf een rustig uitzicht behoudt.

De opgave vraagt voor alle 60 woningen een garagebox te voorzien op de locatie van Fase 1. Uit onze analyse blijkt dat de grootte van het kavel niet toereikend is dit te voorzien. Om alle bewoners van een parkeerplaats te voorzien, hebben wij geopteerd om 60 reguliere plaatsen te maken. Vanzelfsprekend is het mogelijk om, ten koste van enkele parkeerplaatsen, een evenwichtige verdeling te maken tussen garageboxen en open parkeerplaatsen.

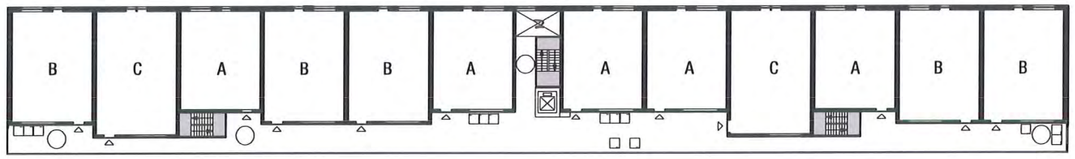


Benodigde ruimte voor parkeerboxen, exclusief technische ruimten en toegangen

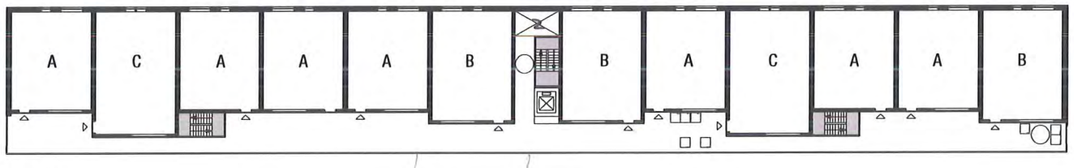
Uit de stedenbouwkundige voorschriften volgt dat ieder appartement de beschikking moet hebben over een fietsenstalplaats. Bij Fase 1 voorzien wij de stalplaatsen in de afgesloten ruimte van het wijkpaviljoen, waar zelfs de mogelijkheid van een klein fiets-herstel-werkplaatsje is. In tegenstelling tot de meeste appartementencomplexen creëren wij hiermee de mogelijkheid om bewoner te laten sleutelen aan zijn fiets (onderhoud, bandenherstel, bandenpomp). Bij Fase 2 voorzien wij enkele fietsenbergingen in de archetypische stijl van de reeds aanwezig tuinbergingen.



niv +3

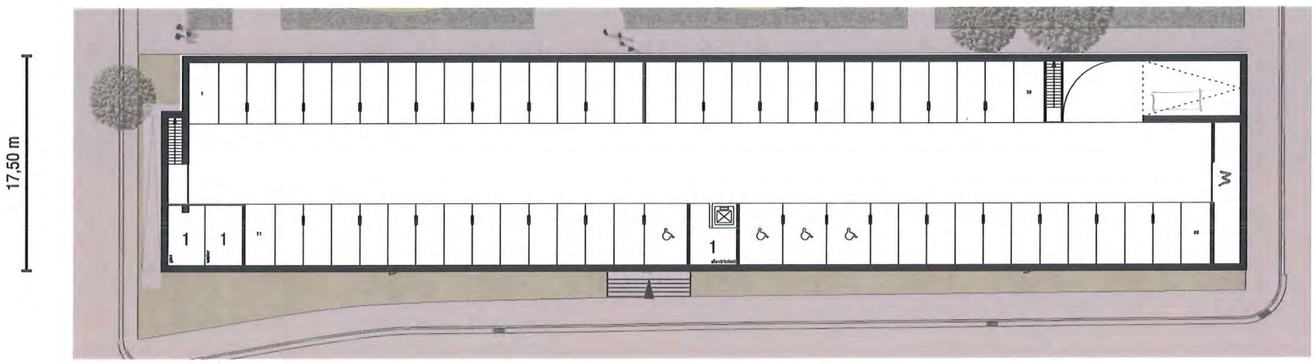


niv +2

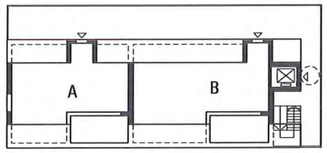


niv +1

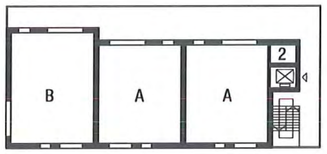
niv +0



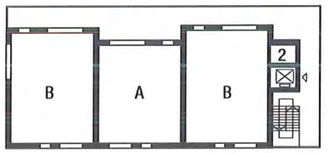
niv -1



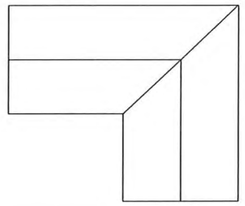
niv +3



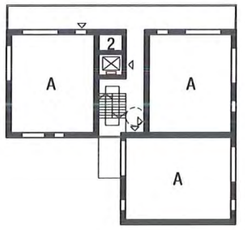
niv +2

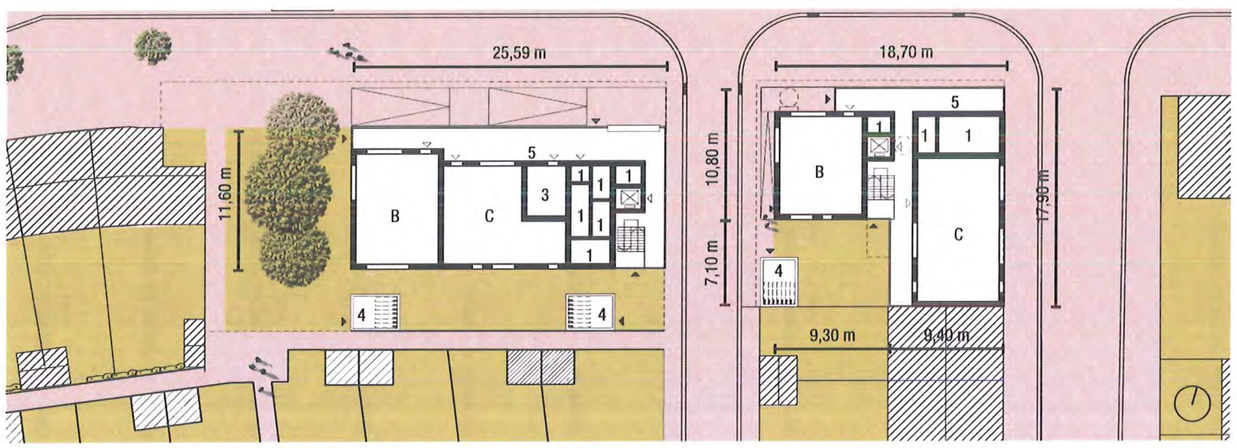


niv +1





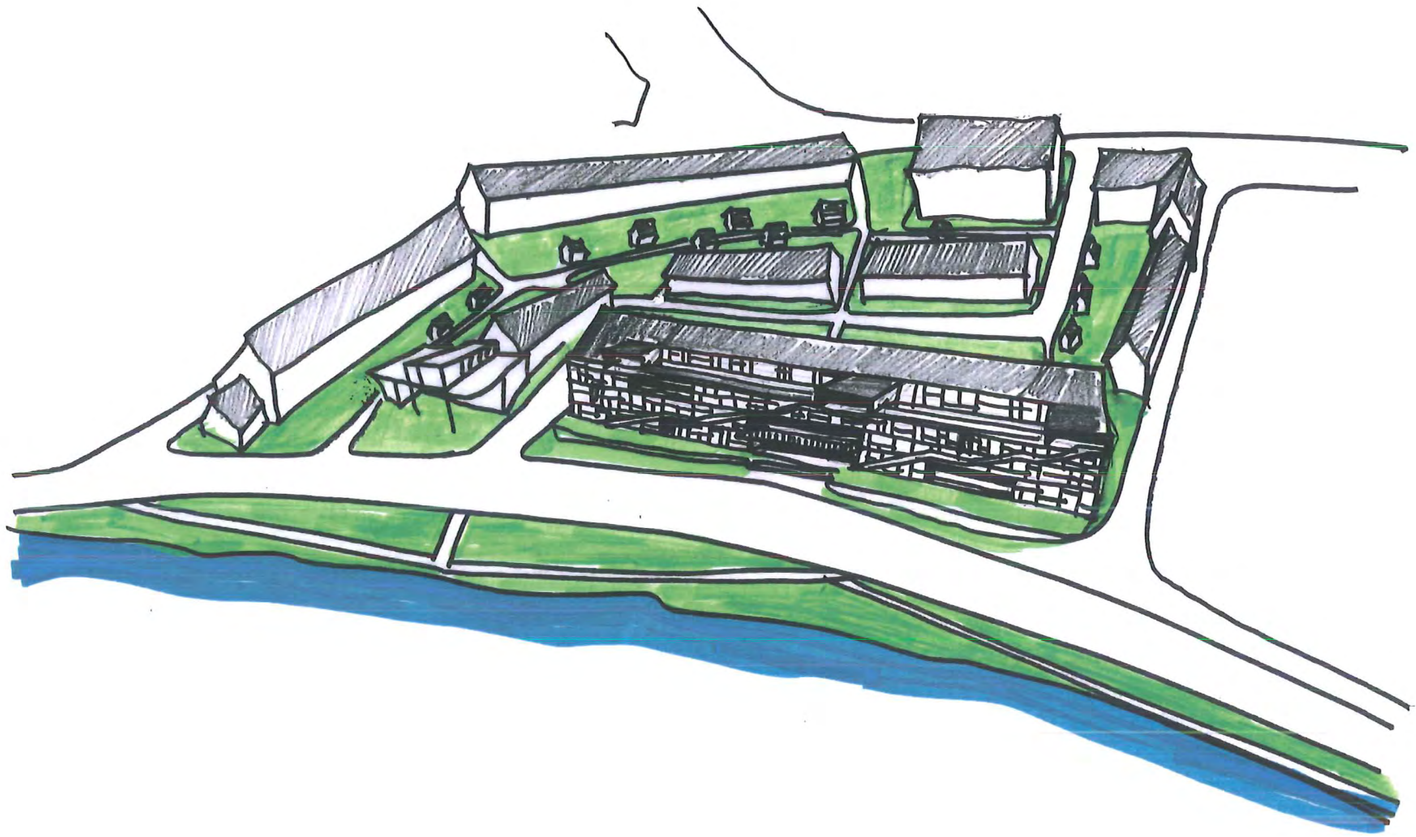




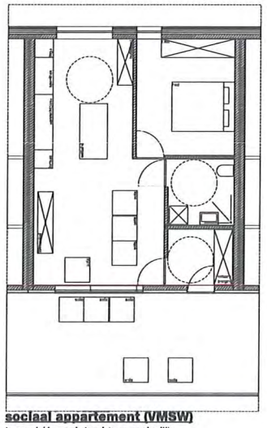
niv +0

Legende

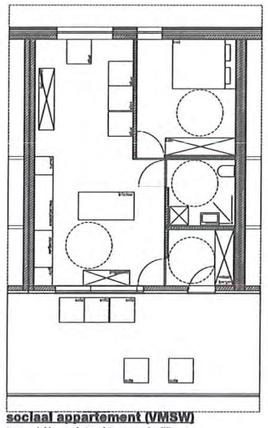
	Fase 1 (linker pagina)	Fase 2 (rechter pagina)
A	20 x woning (44m² - 52m²): type 1/1	10 x woning (44m² - 52m²): type 1/1
B	13 x woning (52m² - 62m²): type 1/1 andersvalide, type 1/2	6 x woning (52m² - 62m²): type 1/1 andersvalide, type 1/2
C	9x woning (62m² - 76m²): type 2/3 andersvalide, type 2/3	2 x woning (62m² - 76m²): type 2/3
1	Teller en technieken	Teller en technieken
2	Berging, schoonmaak, sanitair	Berging, schoonmaak, sanitair
3	Berging	Berging
4	Fietsenberging	Fietsenberging
5	Rolstoelopstelplaats (met oplaadmogelijkheid)	Rolstoelopstelplaats (met oplaadmogelijkheid)



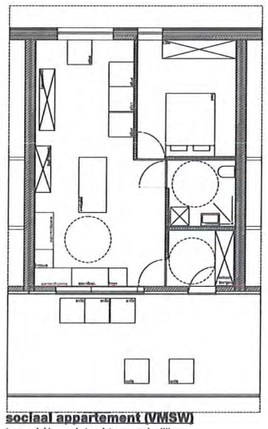




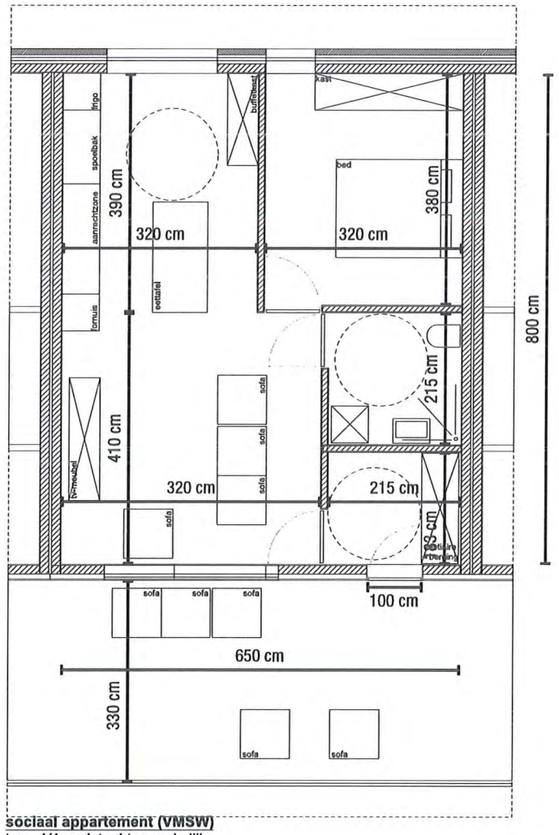
sociaal appartement (VMSW)
type 1/1 - rolstoel toegankelijk
tot.opp.: 52 m2



sociaal appartement (VMSW)
type 1/1 - rolstoel toegankelijk
tot.opp.: 52 m2



sociaal appartement (VMSW)
type 1/1 - rolstoel toegankelijk
tot.opp.: 52 m2

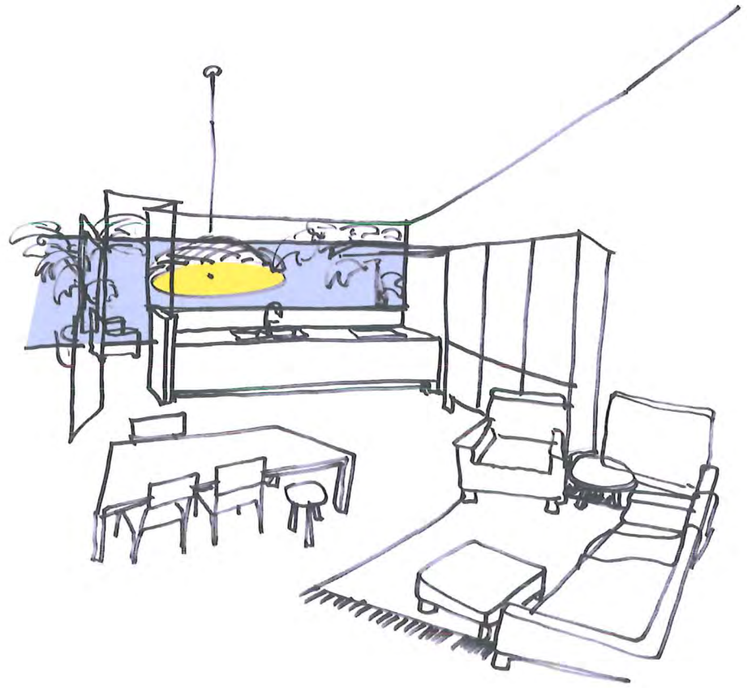


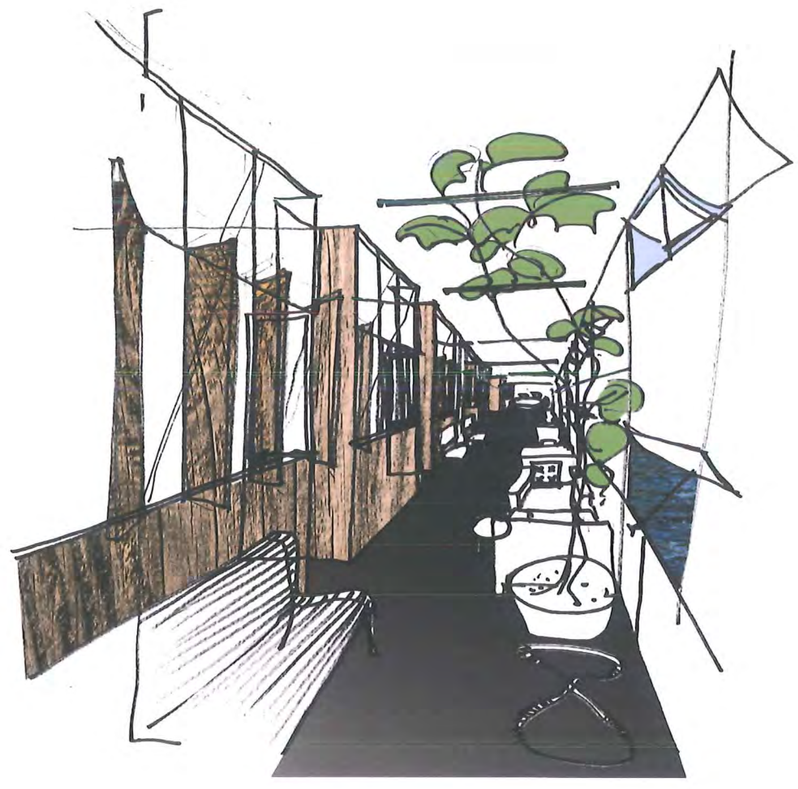
sociaal appartement (VMSW)
type 1/1 - rolstoel toegankelijk
tot.opp.: 52 m^2

Het uitgangspunt van iedere woning is dat deze op meerdere wijzen te meubileren is en allemaal geschikt zijn voor een andersvalide bewoner. Ook de kleinere units zijn geschikt te maken voor het verblijf van meerdere personen. Door deze flexibiliteit kunnen bewoners gedurende een langere tijd in hun woning blijven wonen indien een grotere woning nog niet onmiddellijk beschikbaar zou zijn.

De locatie van de nieuwbouw leent zich uitstekend voor de realisatie van doorzonwoningen. De zuidoostelijke georiënteerde straatgevel profiteert van een fantastisch uitzicht over de Spuikom terwijl de noordwestelijke oriëntatie van de achterliggende gevel maakt dat het licht van de ondergaande zon hier vrij spel zal krijgen. De tussenliggende units profiteren dus van beide aanwezige kwaliteiten, iets wat de leefbaarheid enorm ten goede komt. Het worden dus doorzonunits met een niet te onderschatten meerwaarde!

De nieuwbouw van Fase 1 ligt op het knooppunt tussen de Spuikom en de Vuurtorenwijk en is aan alle zijden benaderbaar en vertoont aan alle zijden activiteit en leefbaarheid.





Op de voorgaande pagina's is een plan gepresenteerd volgens de status quo van het huidige bouwklimaat. Een helder plan, zonder excessen, zeer goed leefbaar en volledig betaalbaar binnen de normen van de sociale huisvesting.

Hier houdt voor ons het project echter niet op, dit is slechts het begin, dit is slechts het beantwoorden aan de strikte vraag. Wij menen bij de voorlezing van de Open Oproep te hebben verstaan dat grenzen mogen worden afgetoetst, of dat regelgeving in zijn breedste zin mag worden bekeken.
De ingeslagen weg van het masterplan, het sociaal geëngageerde wasserettepaviljoen en de circulatieroutes via terrasgangen, bieden potenties, waarvan wij menen dat ze het voorstellen waard zijn:

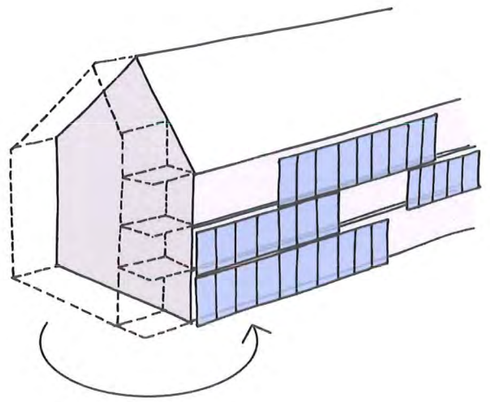
Striktheid van de normen
We stellen de striktheid van de normen ter discussie. Natuurlijk vormen de normen een goede basis voor het bouwen van woningen, maar ze beperken het gebruik van deze woningen veelvuldig. Een woning van 52 m² is ruim geschikt voor de alleenstaande uit de opgave, maar hoe krijgt oma op haar 80e verjaardag haar 15 kleinkinderen op bezoek? Natuurlijk kan ze stoelen lenen van de buren, maar die passen nooit allemaal in de 22 m² van haar woonkamer.
Een ander voorbeeld is een bewoner die graag met een eetclub samen kookt en meergangen diners voor 8 personen organiseert. Het is een hele uitdaging om dit te bereiden in een keuken van 4,5 m² en te eten aan een vierpersoons eettafel.
Een derde voorbeeld is de situatie van een alleenstaande (gescheiden) ouder met kind die in sociale woningbouw woont. De voorgeschreven woningen zijn vaak erg klein als er een vriendje op bezoek wil komen of wil komen logeren.
Ten slotte het voorbeeld van een opa die erg ziek en hulpbehoevend is. De kinderen willen graag dicht opa verblijven, maar een zitbank is voor niemand geschikt om een week op te slapen.
Deze drie voorbeelden laten duidelijk zien dat in het gebruik van een woning er tal van situaties zijn dat je tijdelijk behoefte hebt aan meer ruimte.

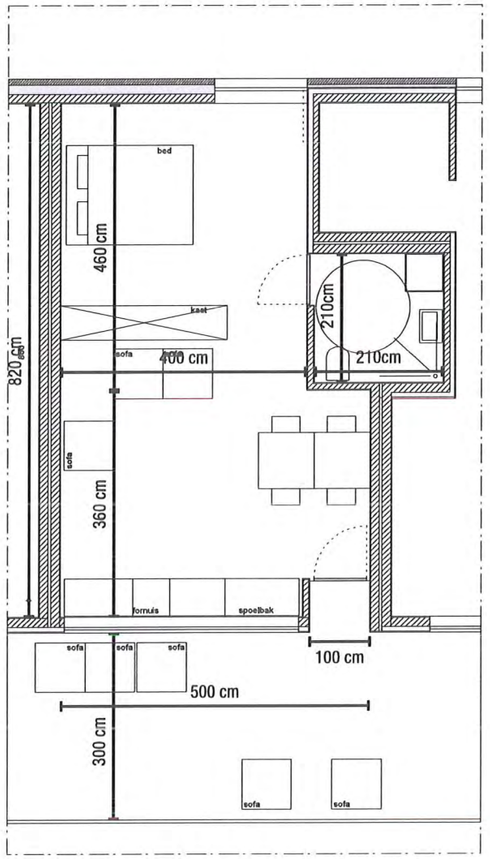
De mogelijkheden van de normen
Door slim in te spelen op de minimaal benodigde ruimte op de ene plaats, is het mogelijk om extra ruimte te voorzien op de andere plaats. De methode is dat we de zaken die je normaal niet kan betalen, juist collectief voorziet. Iedereen investeert een zeer klein deel van zijn m²'s woning ten behoeve van het creëren van een groter geheel.
Dit doen we door alle woningen een iets smaller te maken. Amper merkbaar worden de woningen van een kleinere keuken en compactere woon- en eetkamer voorzien. De woninggrootte blijft ruim voldoende om in een één- of tweepersoons huishouden nog gasten te ontvangen, en binnen de familiekring zich te kunnen afzonderen.
Het directe woonoppervlak van de kleinste woning neemt af van 52 m² tot 40 m². Door dit bij Fase 1 bij alle woningen te doen, bespaart op een verdieping al een breedte 18 meter. Op deze wijze komt er opeens een oppervlakte van 144 m² vrij per verdieping.

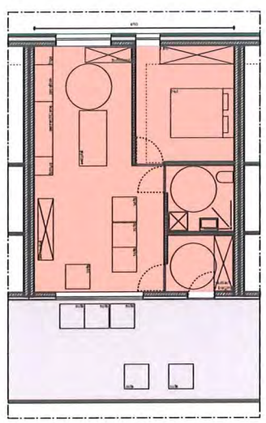
Wij stellen voor om het gebouw meteen ook iets in te korten. Bij Fase 1 levert een beperking van 4m lengte een besparing op van 210.000 euro. Hiermee kunnen we de resterende galerij op de begane grond, eerste en tweede verdieping volledig in glas afwerken. Hierdoor is de galerij geen buitenruimte meer, maar een volledig geïsoleerde binnenruimte. Deze ruimte kan door de aangrenzende bewoner direct gebruikt worden als uitbreiding van de woonkamer, met een schitterend zicht over de Spuikom. Het appartement van 40 m² wordt direct met meer dan 50% vergroot tot 64 m²! Omdat de galerij geen buitenruimte meer is, kan deze functioneren als hal en hoeft een woning niet meer te beschikken over een volledige hal. De restwarmte uit de private wooncocon en de directe zuiderzon zorgen voor de betaalbare opwarming van deze ruimte.
Belangrijker is het sociaal leven dat uit de eenpersoons appartementen getrokken wordt naar een plaats waar de buren elkaar ontmoeten. De extra ruimte wordt een levensvolle woonkamer waar buren passeren, verblijven en een praatje maken. Gecombineerd met het uitzicht op water, is de vergelijking met de wandel en verblijfs- passerellen aan het scheepsdek niet ver weg.



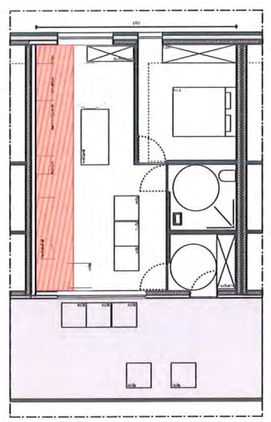
Google kantoor - Tel Aviv



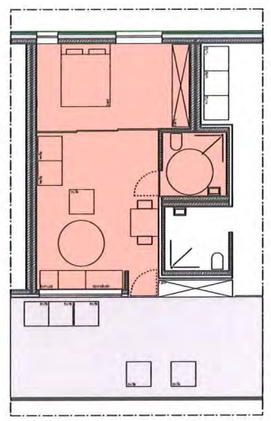




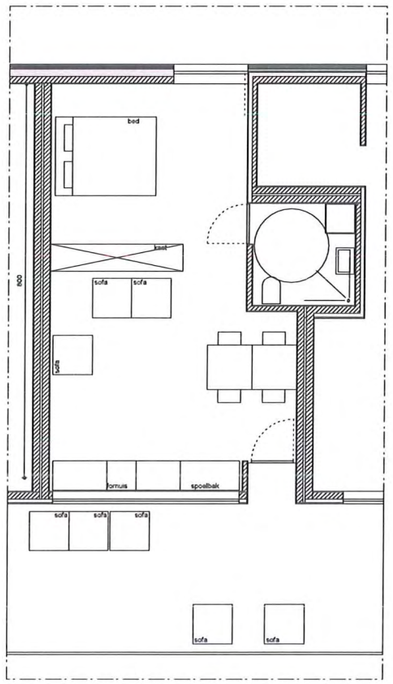
sociaal appartement (VMSW)
type 1/1 - rolstoel toegankelijk
tot.opp.: 52 m2

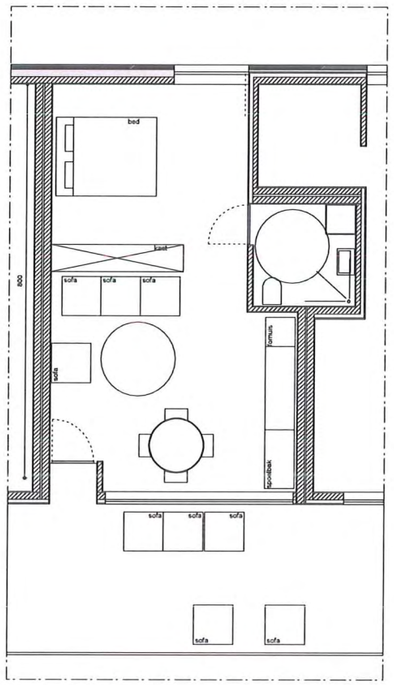


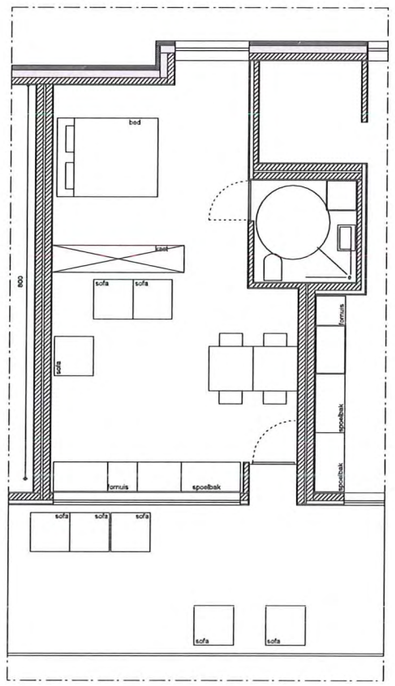
aandeel naar gemeenschappelijke delen
opp.: 12,5 m2

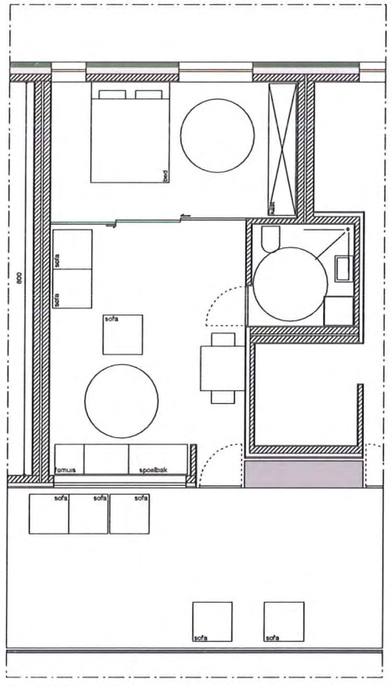


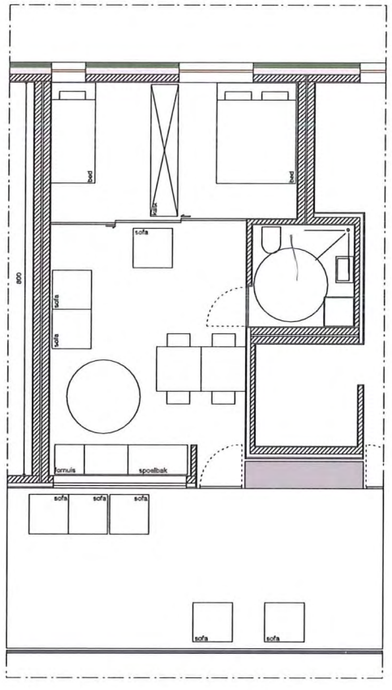
sociaal appartement (VARIANT)
type 1/1 - rolstoel toegankelijk
tot.opp.: 39,5 m2

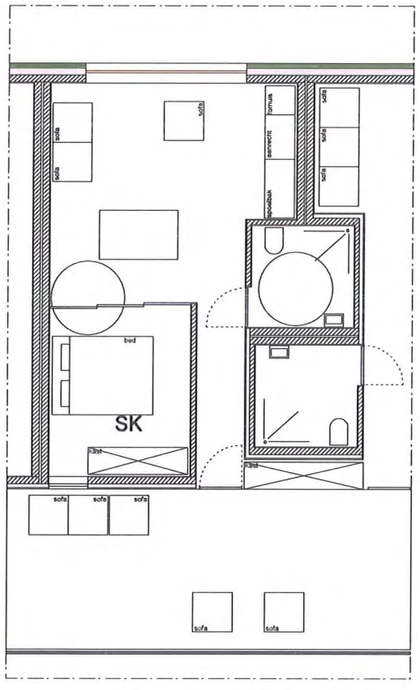














KraftWerk1 - Stücheli Architekten, Zürich

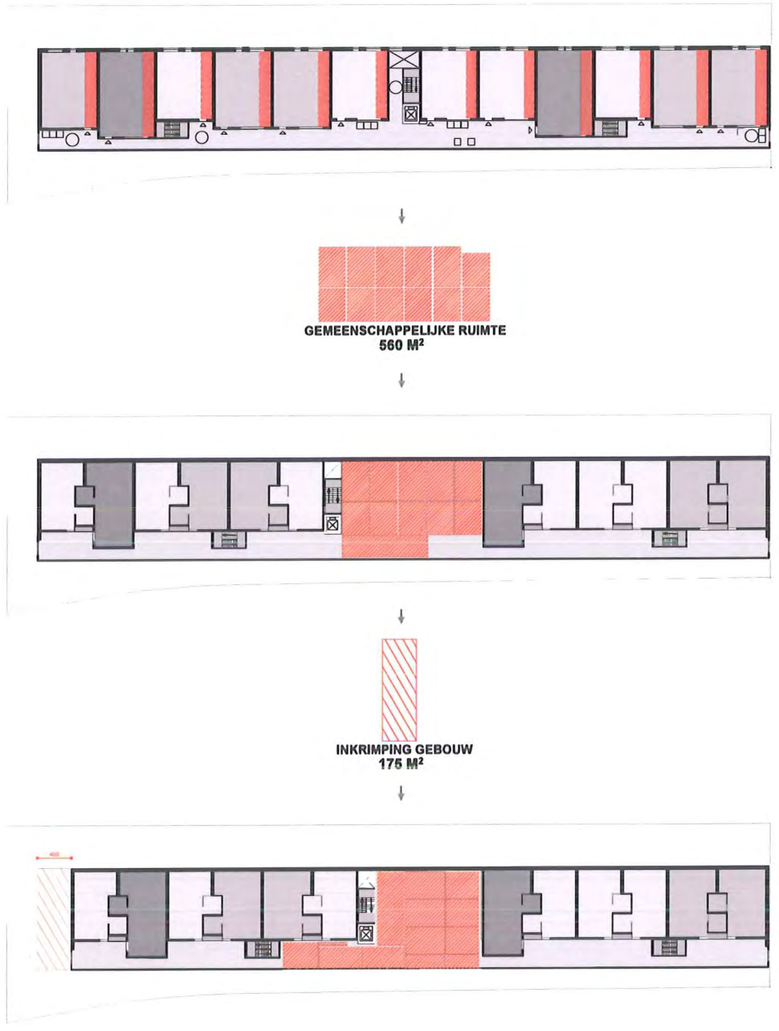


Peter Zumthor - House for the elderly

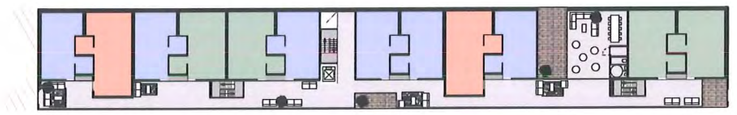
Oppervlakte sharing
De ruimte die we lokaal van de woning besparen wordt verplaatst naar collectieve ruime woonkamers. Per verdieping ontstaat in combinatie met de aansluitende circulatie een oppervlak van 182 m² gemeenschappelijke ruimte waarvoor in de traditionele opzet geen budget is. Wij stellen voor een ruime woonkamer te maken om samen te zitten, verjaardagen te vieren of de Ronde van Vlaanderen te kijken. Wij stellen voor om een grote keuken te plaatsen waar je met 18 personen kunt eten. Er kan een gastenverblijf komen waar bezoekers een paar nachten kunnen verblijven als dat nodig is.

Feitelijk stellen wij dat de woningen niet kleiner zijn geworden, maar dat we enkel een beperkte ruimte van de woningen hebben ingezet voor collectief gebruik. De woonruimte van het kleinste appartement is met deze strategie toegenomen van 52 m² tot maar liefst 246 m². Minder ruimte wordt meer ruimte!

Uit onze ervaring in de groepswoningbouw blijkt dat de noodzaak om voor iedere woning een vaste parkeerplaats te voorzien niet noodzakelijk is. Autodeel-projecten krijgen steeds meer bekendheid en gebruikers, waarmee diverse bewoners samen één of enkele auto's gezamenlijk gebruiken. Wij zien zodoende mogelijkheden om het aantal vaste parkeerplaatsen te beperken in functie van het plaatsen van garageboxen, extra bergingen voor de woningen, bijkomende fietsenstallingen en zo verder.





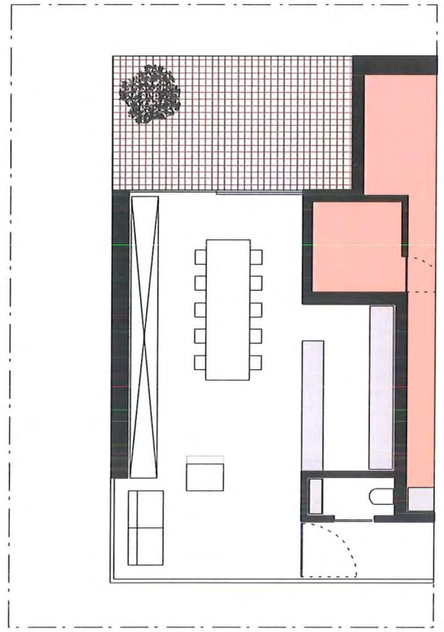




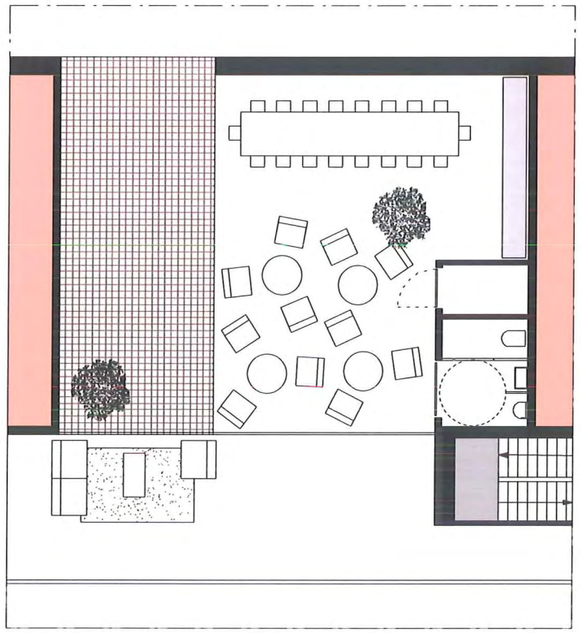
type 1/1 (44m² - 52m²)
type 1/2 (52m² - 62m²)
type 2/3 (62m² - 76m²)

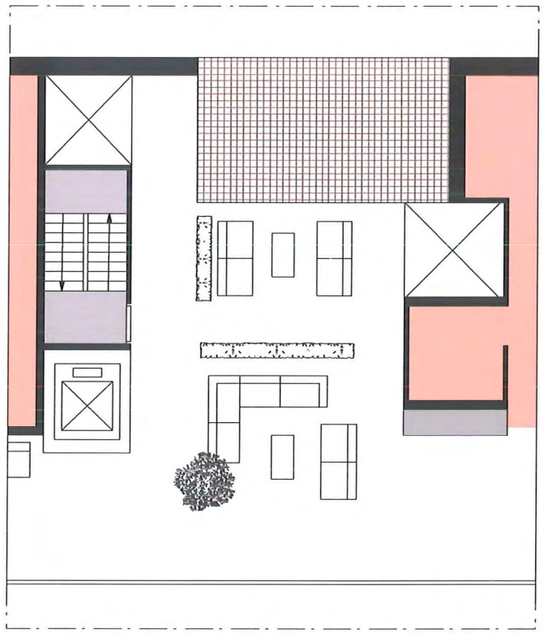


Zicht Spuikom

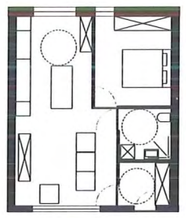






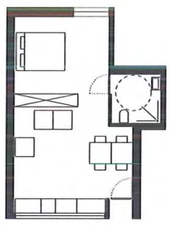


Voorbeelden collectieve ruimtes



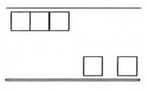
Bestaande woning

=



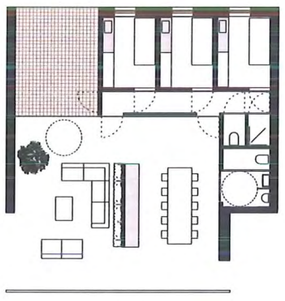
Geoptimaliseerde woning

+



Galerij als uitbereiding woonkamer

+



Collectieve woonkamer



KraftWerk1 - Stücheli Architekten, Zürich

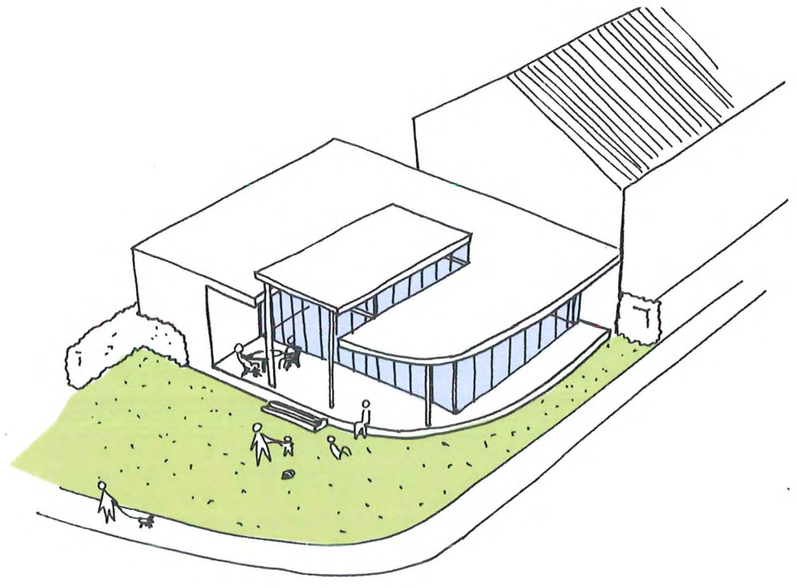
Door de totale lente van Fase 1 met 4 meter in te korten, komt er budget vrij om elders in het project op een aantrekkelijke manier te investeren. De woningen aan de hoek Schietbaanlaan – Verstellestraat krijgen meer ruimte dan de slechts 4 meter die in de stedenbouwkundige verordening opgegeven staat.

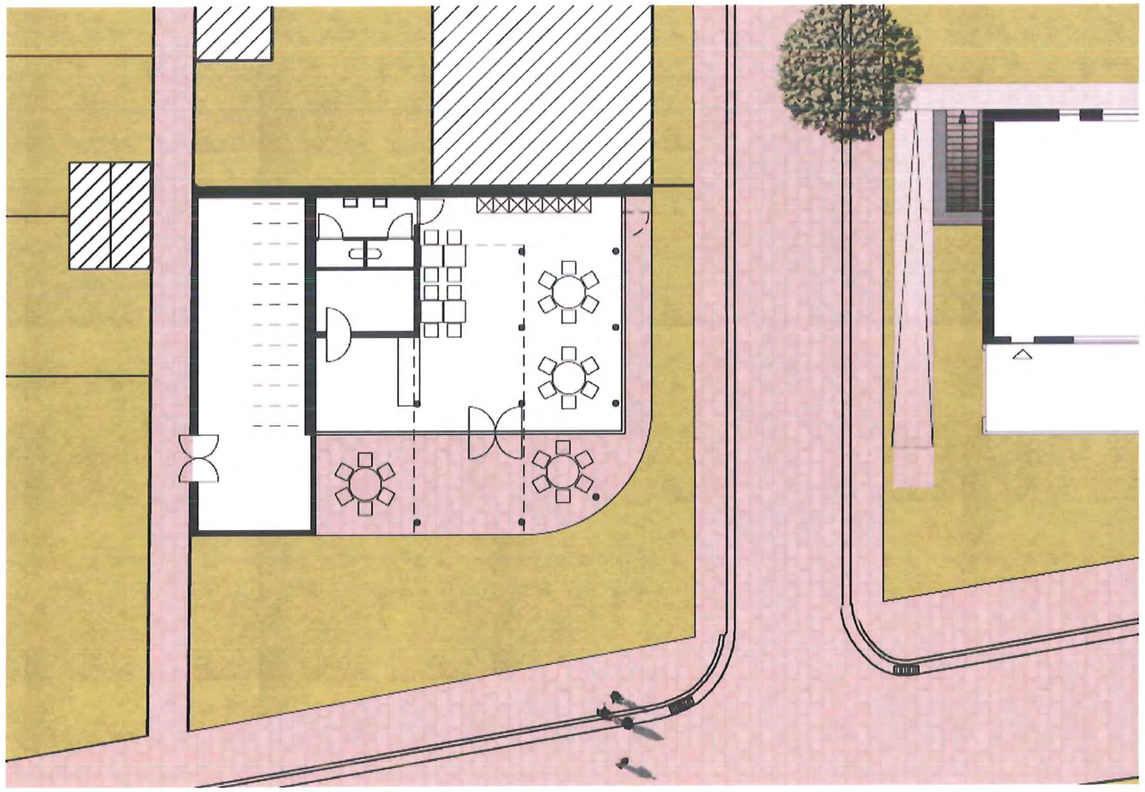
Paviljoen

De kleine deelkavel aan de westzijde van Fase 1 is ongeschikt om op een budgettair aantrekkelijke wijze collectieve woningbouw te voorzien. De kavel is te klein voor sociale woningbouw van meerdere appartementen, zeker omdat hiervoor ook nog een verhoudingsgewijs dure lift geplaatst moet worden. Daarnaast lijkt ons het plaatsen van de woningen direct aan de tuinen van de te bouwen woningen ongepast.

Deze kavel is echter wel een beeldbepalend punt van de bebouwing aan de waterkant. Zichtbaar van alle kanten biedt het een schitterend uitzicht over de Spuikom en is het een uitgelezen plek om een meerwaarde voor de totale wijk als te creëren. Wij stellen voor om een paviljoen te voorzien waarbij diverse functies gecombineerd worden.

Ten eerste plaatsen we de centrale fietsenstalling voor Fase 1, die zelfs voorzien kan worden van een kleine werkplaats om een herstelling of onderhoud uit te voeren. Ten tweede willen we een plaats maken waar de bewoners uit de wijk terecht kunnen met hun vuile was. In veel andere landen als Duitsland, Denemarken en Zwitserland worden in appartementencomplexen de wasruimtes gecombineerd. Dit bespaart per woning niet alleen de ruimte en de kosten van een machine, maar zo kunnen collectief professionele machines worden gehuurd. De wasruimte zien wij niet als een donker, vochtige restruimte, maar juist in een open en licht paviljoen. Door dit te combineren met de derde voorziening, een café/ keukentje, wordt het wachten op de afloop van het wasprogramma een sociale activiteit. (We verwijzen hier naar de succesvolle popup store in Gent: de Wasbar)









de Wasbar, Gent