

OO3401 Oostende - De Nieuwe stad - OFFERTEBUNDEL TEAM C

De volledige studieopdracht voor de vervangingsbouw
voor de sociale hoogbouwwijk "De Nieuwe Stad" te Oostende.

WELKOM IN DE NIEUWE STAD

Samenhuizen aan het Oude Kreekpark





INHOUD

ONZE AMBITIE

INLEIDING

EEN ROBUUST RUIMTELIJK KADER VOOR EEN INNOVATIEVE WOONWIJK

HET OUDE KREEKPARK: DIVERSE BELEVING MET NATUURWAARDE

EEN AUTOLUWE WIJK MET NADRUK OP ZACHT VERKEER

HET INTERGENERATIONELE ACTIVITEITENPAD

10 BLOKHUIZEN EN 4 HOOGHUIZEN: EEN FAMILIE VAN FLEXIBELE WOONGEBOUWEN MET GEDEELDE RUIMTES

CARDIJNHOF, MOYSONHOF EN PIRONHOF: DRIE COLLECTIEVE WOONHOVEN MET BUURTFUNCTIES

HEDENDAAGS EN TIJDLOOS, GROOTS EN OP SCHAAL VAN DE BEWONER

EEN EENVOUDIGE FASERING IN SAMENSpraak MET DE OPDRACHTGEVERS

KOSTENBEHEERSING

LEESWIJZER

In dit document gaan we in op ons voorstel voor het vervangingsbouwproject van de hoogbouwwijk de Nieuwe Stad. In dit wedstrijddocument hebben we op basis van de uitgebreide informatie bepaalde keuzes gemaakt vanuit onze eigen lezing en visie om tot een inspirerend wedstrijdconcept te komen. Het is cruciaal dat deze keuzes bij de verdere uitwerking van het project afgetoetst en verder ontwikkeld worden in nauw overleg met de opdrachtgevers en andere stakeholders om te komen tot een gedragen en ambitieus project op maat van de site.

We vertrekken, zoals bij de start van elk nieuw project, vanuit de omgeving en de huidige invulling van de sociale woonwijk. Aan de hand van een zorgvuldige lezing van de context en het programma geven we een aanzet voor de toekomst van de Nieuwe Stad en tonen hoe dit project een boeiend laboratorium kan worden voor het samenwonen van de toekomst en voor de stad van morgen.

We gaan dieper in op de basisconcepten waarmee ons voorstel is opgebouwd. We leggen uit hoe de verschillende gebouwen georganiseerd zijn, hoe de private woningen en gemeenschappelijke ruimtes met elkaar in relatie staan. We verbeelden de inrichting van de publieke en collectieve buitenruimtes en tonen hoe de architectuur van de gebouwen een nieuwe identiteit uitstraalt.

Naast de visie gaan we ook dieper in op de fasering, timing en de kostenbeheersing van het project. We stellen voor hoe we deze specifieke opdracht willen aanpakken en hoe we er op willen toezien dat budget en timing ten allen tijde onder controle blijven.

We hopen dat deze bundel inspireert en kijken er naar uit om al deze ideeën samen met jullie verder uit te werken!

Duurzaamheid en circulariteit als rode draad doorheen het hele document

Het project wordt in dit document voorgesteld en uiteengelegd in een aantal logisch opeenvolgende stappen. Een aantal thema's zijn in die mate verweven doorheen het verhaal, dat het onmogelijk is om er enkel naar te verwijzen in een apart hoofdstuk. Ze zitten verweven in alle verschillende aspecten, thema's en keuzes van het voorgesteld project.

Duurzaamheid is enerzijds zo'n breed thema met vele verschillende aspecten en anderzijds zo'n logische, bijna automatische, reflex geworden, dat het niet nuttig is om dit als een apart hoofdstuk los te koppelen. Doorheen het ontwerpvoorstel komen een veelheid aan duurzame ingrepen aan bod.

Circulariteit vormt vandaag een belangrijk thema, niet los te koppelen van een groot ontwikkelingsproject als de Nieuwe Stad in Oostende. Zowel voor de bouw van de nieuwe gebouwen, de aanleg van de open ruimte als de afbraak van de huidige gebouwen willen we de rol van circulariteit samen met de opdrachtgever scherp stellen.



ONZE AMBITIE

Ons voorstel combineert de ambities van de opdrachtgevers en de stad Oostende met de wensen van huidige en toekomstige huurders binnen een vooruitstrevend, inclusief en duurzaam woonproject. Het project slaat een brug tussen het centrum van Oostende en het Groene Lint en voegt een groene centraliteit toe voor de sociale woonbuurt en de omliggende woonwijken. Het Oude Kreekpark integreert de opengelegde waterloop, waterretentie, recreatie, natuur en aangename fiets- en wandelpaden. Tegelijk sluit de ontwikkeling naadloos aan op de omringende wijken. De nieuwe woningen krijgen een duidelijk adres en een compacte ontsluiting waar speelpleinen en buurtfuncties op aantakken.

Een familie van blok- en hooghuizen voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Oostendse identiteit en speelt in op de troeven van de plek tussen stad en landschap. De compacte 'huizen' verzamelen zich rond drie herkenbare woonhoven met een bijzonder karakter. We vinden inspiratie in de kwaliteiten van de modernistische gebouwen, maar ook in de villawijken rondom en de historische villa's aan de Belgische kust. We combineren deze types samen tot een innovatieve woonvorm die densiteit combineert met huiselijkheid en menselijke schaal, die ruimte laat voor landschappelijke openruimte en hier maximaal van profiteert, die de overgang maakt tussen de omgevende wijk en het publieke Oude Kreekpark.

We introduceren op verschillende schalen collectieve meerwaarde. Op schaal van Oostende ontstaat een fiets- en wandelverbinding tussen centrum en Groene Gordel, op wijkschaal introduceren we wonen aan een landschapspark met ontmoetingsplekken en recreatiemogelijkheden, op buurtschaal verzamelen we het leven rond een hof met buurtfuncties, op schaal van het gebouw bieden we huiselijkheid en gedeelde ruimtes aan, met kwalitatief ingerichte woningen met ruime terrassen en royale zichten. De robuuste en tegelijk verfijnde architectuur combineert een sterke nieuwe identiteit met woonkwaliteit, duurzaamheid, flexibiliteit en haalbaarheid.

“Samenhuizen aan het Oude Kreekpark” moet een vuurtorenproject worden voor zowel de buurt, Oostende als Vlaanderen door in te zetten op een duurzaam stadsontwerp met innovatieve woonvormen, de introductie van een sterke gemeenschapsgedachte en slimme interpretaties van de geldende normen.



In oranje de Stuiverstraat als historische stedelijke as naar het centrum, in groen de Oude Kreek als landschappelijke drager

INLEIDING

Van oudsher tussen stad en landschap

Binnen ons voorstel verknopen we het stedelijke weefsel met een nieuw verbindend groen landschap rond de opgelegde Oude kreek. We combineren een goede bereikbaarheid en centrale wijkfuncties met een groenblauwe dooradering en creëren zo een meerwaarde voor zowel de nieuwe woonbuurt als de omliggende woonwijken. De nieuwe groene verbinding creëert een nieuwe centraliteit en doorbraak in de nu in zichzelf gekeerde woonwijken. Tegelijkertijd biedt dit de unieke kans om Oostende te verbinden met z'n ambitieuze groene gordel.

De Stuiverstraat is een belangrijke historische verbinding naar de kust die we terugvinden op alle oude kaarten. Ook vandaag verbindt ze sportpark De Schorre, via het Sint-Catharinaplein naar de Wellingtonrenbaan. De Chrysantenstraat en de Seringenstraat vormen via de Stuiverstraat en de Elisabethlaan de logische aantakking van de woonbuurt op het stedelijke weefsel.

Op de Ferrariskaart zien we twee oude krekken aan weerszijden van de projectsite. Deze landschapslijnen zijn gaandeweg verloren gegaan. Toch voelen we de aanwezigheid van deze structurerende waterlopen nog steeds in de open ruimte. In de wadi in de nieuwe groenaanleg tussen de gebouwen van de Gelukkige Haard wordt de meest westelijke kreek in herinnering gebracht. Aan de oostelijke zijde van de Nieuwe Stad, op de ontmoeting met de Mimosawijk en de villawijk, kan de overwelfde Oude Kreek opnieuw opgelegd worden en een zachte verbinding worden tussen de Groene Gordel met de polders en het stadscentrum.

Op zoek naar het nieuwe wonen

De ruime omgeving van de Nieuwe Stad leest als een catalogus van woonwijktypologieën. Elk van deze types vertrekt van een eigen ideologie en heeft z'n sterktes en zwaktes. Met ons ontwerp willen we de voordelen van de verschillende types combineren tot een kwalitatieve en innovatieve woonvorm die zich tegelijkertijd naadloos inschrijft in de bestaande omgeving.

De modernistische hoge gebouwen van de Nieuwe Stad hadden als doel de open ruimte en het groen te maximaliseren. Ook vandaag nog appreciëren de inwoners het uitzicht. Anderzijds ontbreekt een collectieve tussenschaal in de gebouwen en de buurt als geheel. De aanleg van de ruime open ruimte biedt weinig meerwaarde qua beleving en er is geen uitwisseling met de anonieme sokkels van de gebouwen. De naburige Mimosa-wijk is een goed voorbeeld van de principes van een parkwijk met aandacht voor een doorgedreven scheiding van zacht en hard verkeer. Ook de mix aan typologieën en de creatie van een duidelijk centrum in de wijk zijn kwaliteiten. Toch resulteert dit ook in een groot aandeel aan infrastructuur en een versnipperde open ruimte. De woningen in de villawijk bieden uiteraard de kwaliteit van een eigen herkenbaar huis met een eigen tuin. Anderzijds resulteert dit in een lage densiteit wat nefast is voor de duurzaamheid en betaalbaarheid.

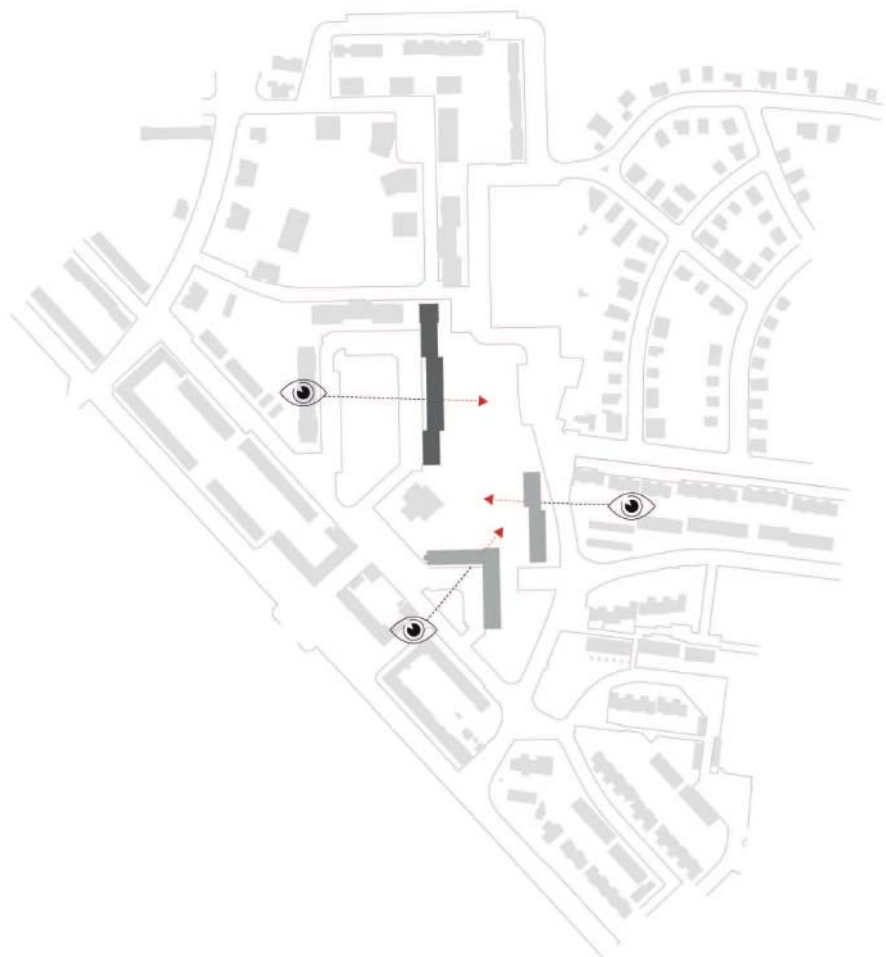
Ons ontwerp combineert de sterktes van de verschillende concepten. Compacte en gevarieerde 'huizen' met een sterke collectieve identiteit combineren de densiteit van de modernistische woonbuurt met

de huiselijke uitstraling van een villa. Een sterke samenhangende open ruimte verbetert de inplanting van de volumes en zet in op een doorgedreven, maar ook compacte, scheiding tussen hard en zacht verkeer. Op verschillende schalen introduceren we een collectieve tussenschaal waardoor de gebouwen, de woonhoven en groene open ruimte toegankelijk kunnen worden door de bewoners. Dit zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de grote schaal van de woonbuurt en de kleine schaal van de woning en werkt betrokkenheid en gemeenschapsvorming in de hand. Er wordt ook ingezet op de creatie van centraliteiten op verschillende schalen, met ontmoetingsplekken, gemeenschaps- en recreatieve functies waardoor een levendig maaienveld ontstaat waar buurt, wijk en stad elkaar ontmoeten.

Het ontwerp combineert kwalitatieve woningen, herkenbare gebouwen, een samenhangende buurt en een uitnodigende wijk. De Nieuwe Stad moet een thuis worden, een woonbuurt waar de bewoners trots op kunnen zijn en waaraan iedereen een steentje bijdraagt!



Historische kaart met de Stuiverstraat en de Oude Kreek



Vandaag: de lange volumes van de Nieuwe Stad blokkeren zichten en de doorwaadbaarheid van de buurt

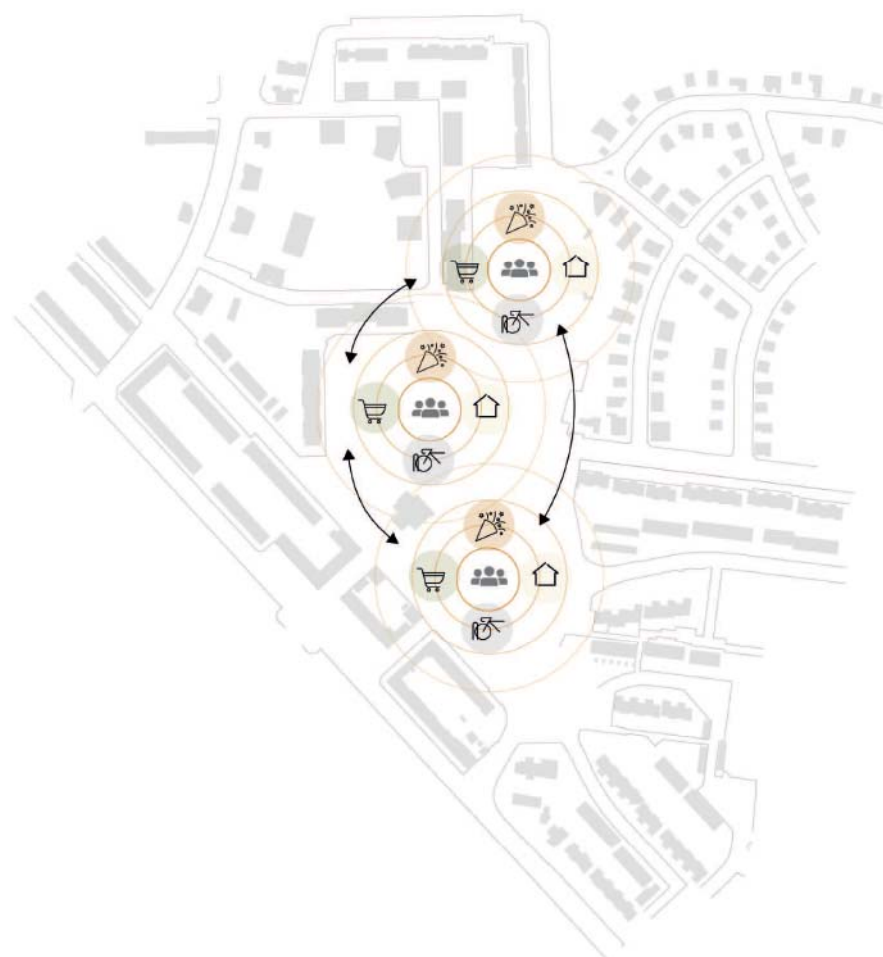


Compacte volumes vergroten de transparantie en laten tegelijk een haalbare uitbreiding toe

De oriëntatie van de nieuwe gebouwen wordt aangepast aan de ligging langs de wijkrand en de parkrand



Drie woonhoven met verbindende buurtfuncties, wijkfuncties aan de rand integreren de buurt in haar omgeving



EEN ROBUUST RUIMTELIJK KADER VOOR EEN INNOVATIEVE WOONWIJK

Compacte 'huizen'

We stellen gebouwen met compacte footprints voor die op het gelijkvloers een grote interactie toelaten met de omgevende open ruimte. Het zijn rationele woongebouwen met tegelijk een grote herkenbaarheid. De 'huizen' openen zich maximaal naar het landschap dat zich rondom de gebouwen bevindt. De gevarieerde inplanting en oriëntatie laat diverse zichten toe vanuit verschillende hoeken, zorgt voor transparantie en vermijdt een directe vis-à-vis. De lange gevels van de bestaande gebouwen worden vermeden, van een monotone oost-west-oriëntatie gaan we naar een 360°-beleving, zowel vanuit de gebouwen als vanuit de omgeving!

Een nieuwe groene centraliteit: het Oude Kreekpark

De Oude Kreek nodigt uit om een nieuwe groenblauwe verbinding te introduceren tussen het Groen Lint en het stadscentrum. Deze groenstructuur vormt een gepaste overgang naar de naastliggende woonwijken en wordt tegelijkertijd een nieuwe bestemming voor de ruime omgeving. Het is de uitgelezen plek om een wijkpark te creëren met plek voor recreatie, ontmoeting, rust en natuur. Het opnieuw openleggen van de kreek zullen we onderzoeken samen met de stad en we voegen een waterretentiebekken toe dat als buffer kan optreden bij hevige regenval. De grootte van het park opent heel wat mogelijkheden voor echte aantrekkelijke natuurcreatie, aansluitend bij het krekenslandschap in de polders. Het Oude Kreekpark wordt goed verbonden door een ruime fiets- en wandelverbinding langs de waterboord.

Een wijkrand en een parkrand

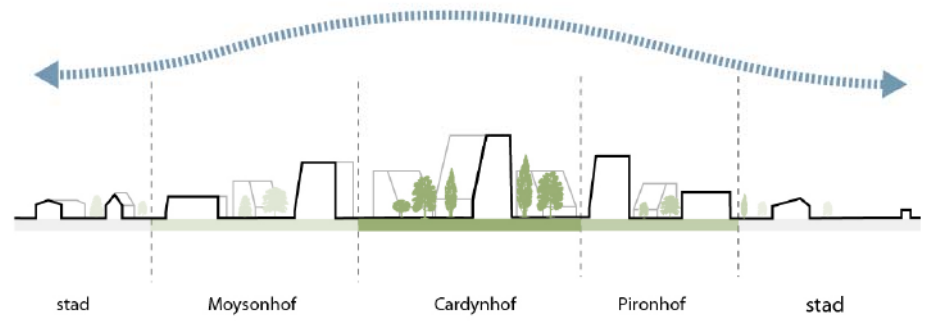
De ontwikkeling nestelt zich in de stedelijke structuur met een geleidelijke gradiënt van meer mineraal naar meer natuurlijk. De nieuwe gebouwenclusters krijgen een wijkrand en een parkrand.

In het westen takken we aan op de stedelijke structuur aan de Stuiverstraat en de Seringenstraat. We ontwerpen een stedelijk erf dat aantakt op de nieuwe heraanleg van de Chrysantenstraat, de ontsluiting van de rijwoningen en de sociale woongebouwen langs het Cardijnplein en de Guldensporenlaan. De nieuwe 'huizen' aan deze wijkrand volgen de orthogonale structuur. Door hun positie definiëren ze een gevarieerd stedelijk vlak, soms smal, soms breed. Aan deze meer stedelijke zijde kunnen wijkfuncties een duidelijk gezicht krijgen, in relatie met OC De Blomme. We denken aan

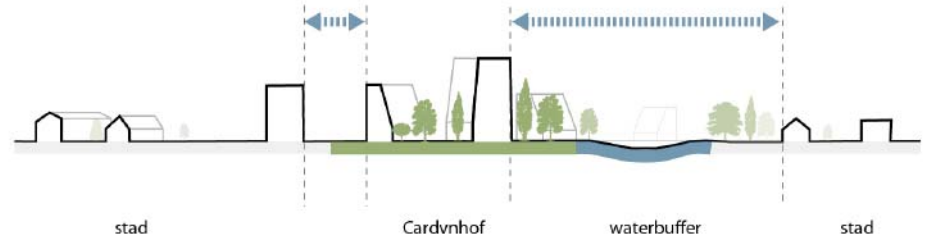


Een verbinding van het Groene Lint en het centrum geeft ruimte aan groen en water op de projectsite

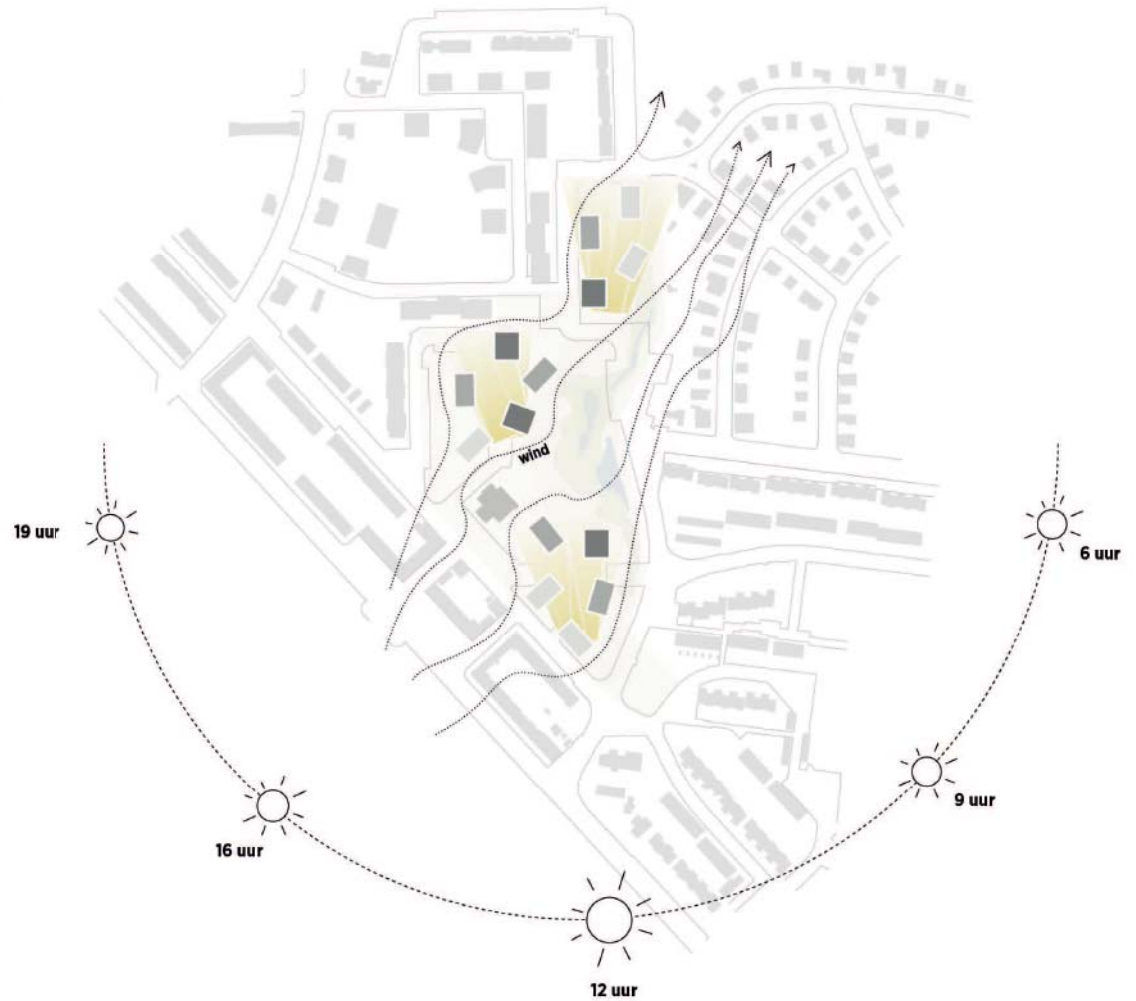
Een nieuwe groene centraliteit met activiteitszones verknoot de buurt met de omliggende wijken



De hoogtes van de nieuwe gebouwen worden afgestemd op de omgeving en de bestaande burens



Hoogte en positie van elk gebouw vergroot het comfort in de woonhoven en optimaliseert de daglichttoetreding in elke woning



laagdrempelige commerciële activiteiten als een bakker en voorzieningen zoals een buurtbibliotheek, een kinderopvang, een thuiszorgwinkel, een wijkkantoor of ateliers voor starters.

De minerale aanleg evolueert naar een landschappelijke aanleg die uitmondt in het oostelijke Oude Kreekpark. De 'huizen' aan deze parkrand krijgen een lossere inplanting en staan in directe relatie met het genereuze natuurlandschap.

Drie woonhoven: Cardijnhof, Moysonhof, Pironhof

De 'huizen' verzamelen zich tot drie woonclusters tussen de wijk- en de parkrand. Hiermee voegen we de buurtschaal toe, tussen de schaal van de gebouwen en de schaal van de wijk, waardoor een sterker

gemeenschapsgevoel en een gevoel van toe-eigening mogelijk wordt. Binnen elk woonhof zoeken we naar een spannende compositie van de 'huizen' onderling die de nodige geborgenheid biedt. Tegelijk ontstaan interessante relaties, doorsteken en doorzichten naar het omringende landschap. In deze geborgen hoven streven we naar een collectieve identiteit. De adressen van de 'huizen' schakelen we aan ruime fietsstallingen per gebouw, fietsbeugels voor bezoekers en gemeenschappelijke buurtlokalen. In elke cluster verzamelen we een doordachte variatie aan blokhuizen en hooghuizen. Dit verhoogt de eigenheid van elk huis en elk woonhof. Op OC De Blomme en de rijwoningen langs de Chrysantenstraat en de Brigade Pironlaan sluiten lagere blokhuizen aan. De hooghuizen krijgen een prominente plek met uitzicht op en in directe relatie met het landschapspark.

Collectieve woonkwaliteit en duurzaamheid

Bij het vormgeven van de hoven houden we rekening met de bezonning van de burens en de 'huizen' onderling. Elk woonhof moet voldoende licht en lucht krijgen om een aangename ruimte voor verblijf en ontmoeting te bieden. Een compositie met verscheidenheid in hoogtes, oriëntaties en openingen biedt zowel beschutting tegen wind en een optimale daglichttoetreding als ruime zichten op het landschap. Windluwte voegt woonkwaliteit toe, windcorridors laten verluchting toe en gaan oververhitting tegen. Voor elk woonhof zetten we in op een duurzaam waterbeheer waarbij regenwater wordt verzameld en hergebruikt voor het groenonderhoud en in de gemene delen (sanitair, bike-wash, ...). Het overtollige water wordt geleid naar de waterbuffer en -infiltratie in het Oude Kreekpark.





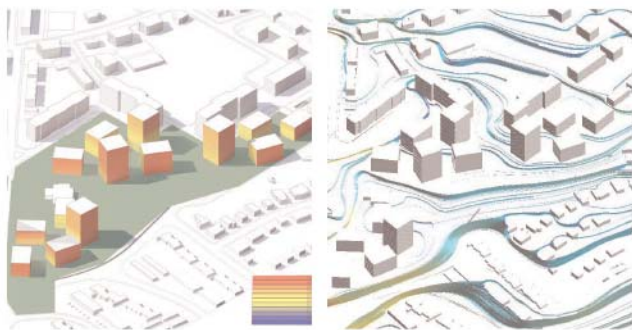


**Inplantingsplan
1/1200**



- 1. Guldensporenlaan
- 2. Lotuslaan
- 3. Clivalaan
- 4. Sprookjespad
- 5. Chrysantenstraat
- 6. Brigade Pironlaan
- 7. Stuiverstraat
- 8. Karel Goetghebeurstraat
- 9. Moysonhof
- 10. Cardijnhof
- 11. Pironhof
- 12. Blokhuis

- 13. Hooghuis
- 14. Feestzaal
- 15. Buurthuis
- 16. Jeugdhuis 'De Wasserette'
- 17. Lokalen werkmannen Gelukkige Haard
- 18. Inrit parking
- 19. Kantoren De Gelukkige Haard
- 20. Toekomstig project sociale huisvesting
- 21. Houten vlinder
- 22. Afvalstraat
- 23. Relict blok A
- 24. Ontmoetingscentrum De Blomme



Bezonningsstudie

Windstudie

Moysonhof:
Prunus CerasiferaCardijnhof:
Prunus PadusPironhof:
Tilia CordataNieuwe bomen:
Fraxinus Excelsior

Alnus Glutinosa

HET OUDE KREEKPARC: DIVERSE BELEVING MET NATUURWAARDE

Het park rond de Oude Kreek, samen met de rest van de open ruimte, verbindt de wijk als geheel, bepaalt de identiteit en beleving en vormt een cruciaal onderdeel van het duurzame karakter. In het ontwerp van de open ruimte wordt de aanleg van infrastructuur geminimaliseerd en de ruimte voor beleving gemaximaliseerd. Door compact te bouwen verlagen we niet alleen de bouwkosten en de energiekosten, maar behouden we ook zoveel mogelijk open ruimte. Deze groene open ruimte verzekert de woonkwaliteit voor de bewoners van de buurt, maar biedt ook een park voor de hele omringende wijk. Door maximaal te ontharden en een diverse groenaanleg te voorzien vergroten we de gebruiksmogelijkheden en de ecologische betekenis van het park, wordt het hitte-eiland-effect op schaal van de ruime omgeving verminderd en worden maximaal kansen geboden voor een duurzaam waterbeheer. De nieuwe groenaanleg strekt zich uit van het stedelijk erf aan de westelijke zijde naar een natuurlijk en ecologisch park langs de kreek in het oosten. Doorheen deze gradiënt vinden we verschillende sferen terug, van een groen erf, via de woonhoven, langs recreatieve speelvelden, naar een landschapspark.

Onderhoudsarme en natuurlijke aanleg

We streven naar een onderhoudsarme en natuurlijke aanleg, in samenspraak met de groendienst en de dienst openbaar domein. We willen de kennis van de stedelijke diensten optimaal betrekken en aansluiting zoeken met de inrichting van het krekenslandschap en het Geuzenbos in de Groene Gordel. Het landschap is afwisselend nat en droog, met bijbehorende flora en fauna. Een mensenvrije zone langs het watervlak en de filterende moerassen verwelkomen een breed scala aan fauna, variërend van salamanders, libellen en kikkers tot allerlei vogelsoorten. De schaarse bestaande bomen op de projectsite worden zo zorgvuldig mogelijk geïntegreerd in het ontwerp. Deze worden aangevuld met nieuwe bomen. We gebruiken streekeigen soorten

en stellen voor om rond elk van de 3 woonhoven telkens een andere soort te laten primeren. Zo ontstaat er een bijkomende subtiel sfeerverschil tussen de clusters. De rest van de beplanting bestaat grotendeels uit grassen die goedkoop en onderhoudsvriendelijk zijn. Een extensief maai-beheer en bomen die ruimte krijgen om uit te groeien tot iconische groene monumenten in de wijk zijn eenvoudige manieren om een sterke natuurlijke uitstraling te genereren.

Doorwaadbaar, levendig, gevarieerd

Langs de opengelegde Oude Kreek komt een primaire verbinding voor fietsers en wandelaars, goed verbonden met het centrum, het Groene lint en de Mimosawijk. Dit fietspad slingert en wordt het park ingetrokken om de wijk uit te nodigen en de levendigheid van de speelzones te garanderen. Parallel hieraan loopt het activiteitenpad van woonhof naar woonhof. Beide worden met elkaar en met de omgeving verbonden door een reeks secundaire paden. De paden worden ontworpen in duurzame en integraal toegankelijke materialen. De breedtes worden beperkt, waar nodig worden ze in versterkt gras voorzien om het gebruik door uitzonderlijk verkeer mogelijk te maken.

We streven naar natuurlijke spelaanleidingen waarbij spelen op onverwachte manieren gestimuleerd wordt. Door de creatie van een gevarieerd landschap met hoogteverschillen kan een boeiende groenruimte en een gesloten grondbalans bekomen worden. Een trapveldje kan licht verlaagd worden en krijgt een zitbankje of talud als afboording. Een groene speelheuvel refereert naar het duinenlandschap uit het Kindlint of een kijkplateau uit de Groene Gordel. Een klein hoogteverschil of een heuvel kan ook als privacy-overgang naar de gelijkvloerse appartementen dienen.

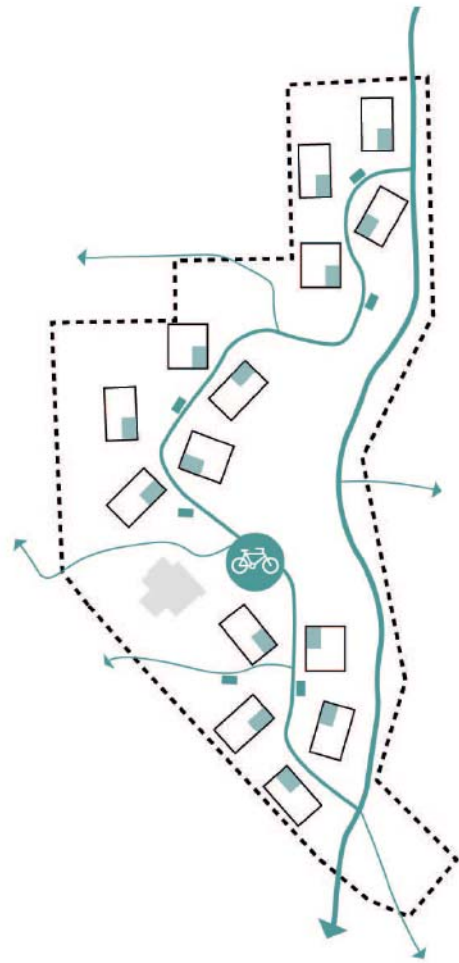
Duurzaam watersysteem

Een duurzaam watersysteem bereidt de wijk voor op de klimaatuitdagingen van de 21ste eeuw. Regenwaterafvoer wordt zichtbaar in de open ruimte

met behulp van wadi's en sloten. Dit vergroot de betrokkenheid van de bewoners bij het waterbeheer. In de wadi's gebruiken we geschikte planten die van nature voorkomen in het krekenslandschap van Oostende. We kiezen voor een gevarieerde beplanting, met gras om op te spelen en hogere beplanting met een grote diversiteit aan flora en fauna. Een centrale waterbuffer verzamelt het water van de woonhoven en vormt een permanent watervlak waar een steiger en een rustplek kunnen ingericht worden. Het watervlak wordt gekoppeld aan een infiltratiebekken dat op haar beurt overstort in de Oude Kreek. De Oude Kreek wordt geherwaardeerd als een belangrijke natuurlijk drager van het landschap.

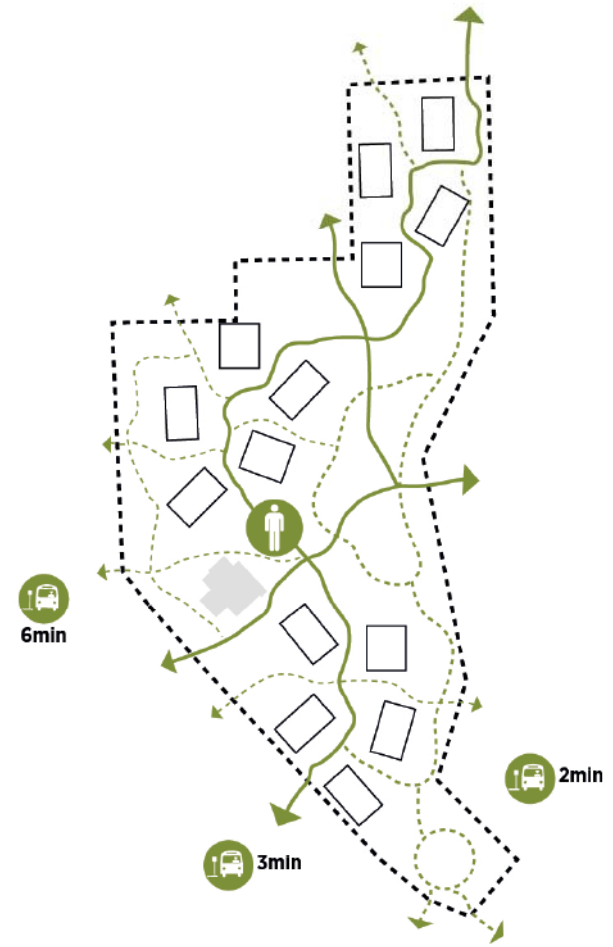
Circulariteit

We willen onderzoeken hoe onderdelen van de bestaande gebouwen van de Nieuwe Stad hergebruikt kunnen worden bij de buitenaanleg, als relict van het verleden. Door deze elementen anders te interpreteren, krijgen ze een tweede leven, een herinterpretatie, een upgrade. Op een plek langs het park wordt een deel van de constructie van gebouw A gestript en geïntegreerd in de landschapsaanleg. Er ontstaat zo een buitentheater, een afgebakend speelveldje, een hangplek voor jongeren met enkele schommels aan balken, de Nieuwe Stad wordt overgenomen door de natuur. Een voormalige kolom wordt neergelegd en wordt een bank of een spelaanleiding, een raampartij wordt een onderdeel van een gemeenschappelijke serre, een verbrijzeld vloerelement kan als infiltratiebodem van een waterpartij dienen. Samen met de opdrachtgevers en de stad, die de open ruimte zullen beheren, willen we deze piste verder verfijnen. We zijn ons ervan bewust dat enkele belangrijke randvoorwaarden moeten meegenomen worden, bvb zorgvuldigheid bij demontage en duidelijke afspraken over garanties en verantwoordelijkheden. Maar dit grote project biedt een uitgelezen kans om samen te onderzoeken hoe oud en nieuw elkaar kunnen versterken.



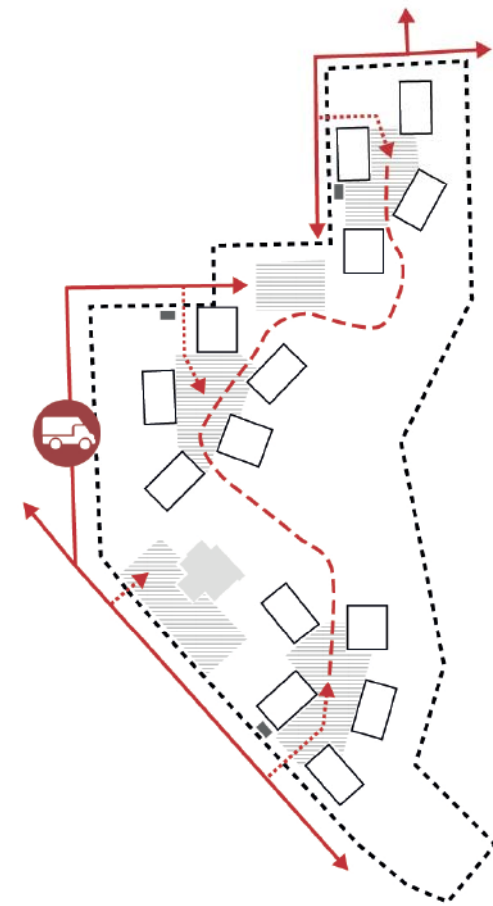
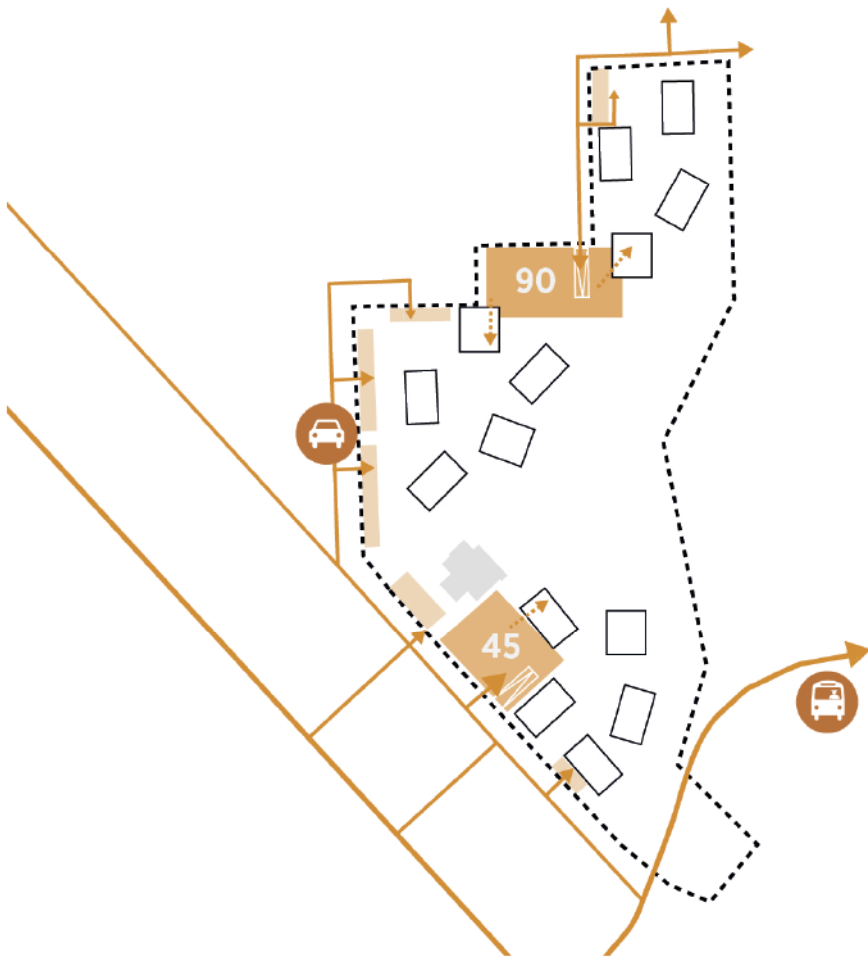
Fietsers:
Snelle en trage fietsverbindingen, verspreide fietsenstallingen

Auto:
Ondergrondse parkings en integratie van de bovengrondse parkeerplekken



Voetgangers:
Een netwerk aan wandelpaden, link met openbaar vervoer

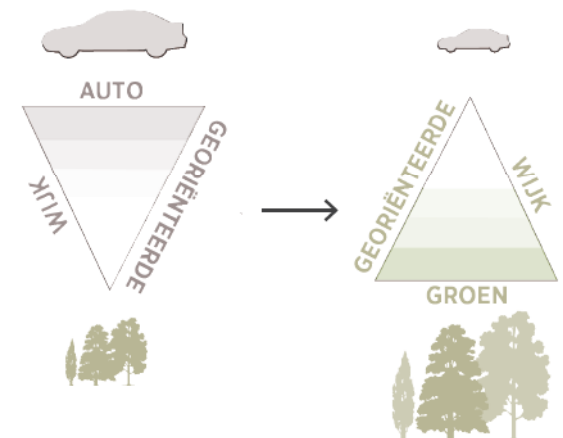
Uitzonderlijk verkeer:
Eenvoudige toegankelijkheid voor hulpdiensten en vuilniswagens



EEN AUTOLUWE WIJK MET NADRUK OP ZACHT VERKEER

Dit moet een toekomstgericht project worden waarbij actieve vormen van verplaatsing centraal staan. Wandelen en fietsen moeten worden aangemoedigd. We zien de fiets als een integrale ontwerpuitdaging met als uitgangspunt dat de fiets dicht bij de voordeur moet staan dan de auto. De Guldensporenlaan kan grotendeels geknipt worden en vervangen door een fiets- en wandeldoorsteek. We respecteren de doorsteek voor busroutes 5 en 7 naar de Lotuslaan, maar we zien ook potenties om op basis van een gesprek met de stad en De Lijn deze knip nog verder te versterken. Hierdoor kan de groene open ruimte nog vergroot worden en conflict tussen hard en zacht verkeer maximaal vermeden worden. De toegankelijkheid voor uitzonderlijk verkeer (verhuiswagens, brandweer, hulpdiensten, groenonderhoud) wordt eenvoudig geïntegreerd in de aanleg van het publiek domein en de woonhoven.

Aan de westelijke zijde voorzien we een stedelijk erf, met integratie van een compacte auto-ontsluiting, sorteerstraten en de huidige heraanleg van het Emiel Moysonplein. Parkeerpockets worden eenvoudig geïntegreerd onder een schaduwrijk bomendak. Ook een parkeerhaven voor elektrische deelauto's kan een goed bereikbare en centrale plek vinden. De nieuwe 'huizen' krijgen private parkeerplaatsen in twee compacte parkings, telkens gesitueerd tussen twee woonhoven. We stellen ondergrondse parkings voor waarbij gemeenschappelijke toegangen de bewoners begeleiden naar de woonhoven. Via het woonhof zijn de inkomsten van alle woningen makkelijk te bereiken. We willen zo sociale interactie en een buurtgevoel stimuleren met het woonhof als centrale plek. Bovenop de parkings kunnen publieke parkeerpockets of speelpleinen met een glooiend grondpakket een plek krijgen.

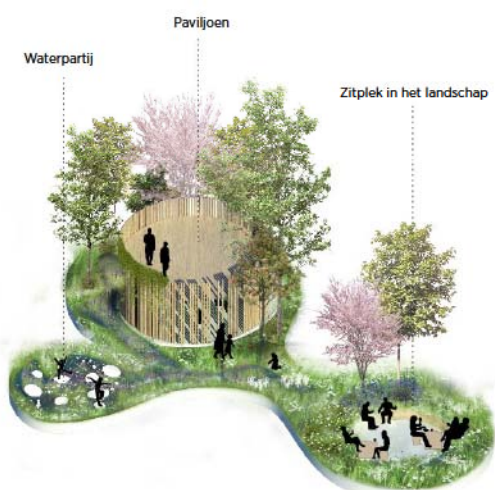


Van een autogerichte wijk naar een buurt voor mensen

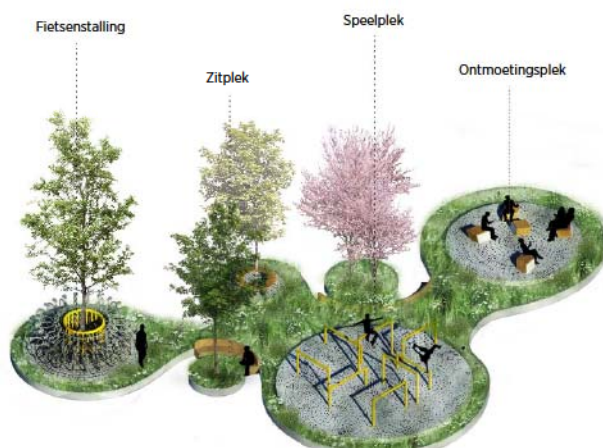


ACTIVITEITENZONES

Ontmoeten in het landschap



Spelen in het park

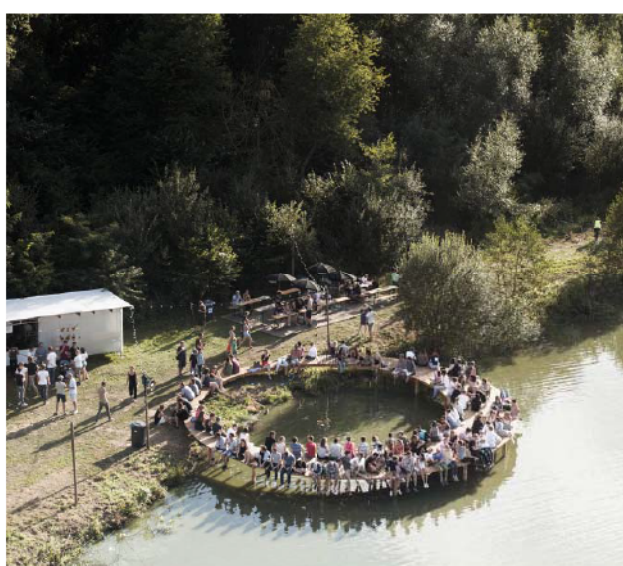


Samen tuinieren



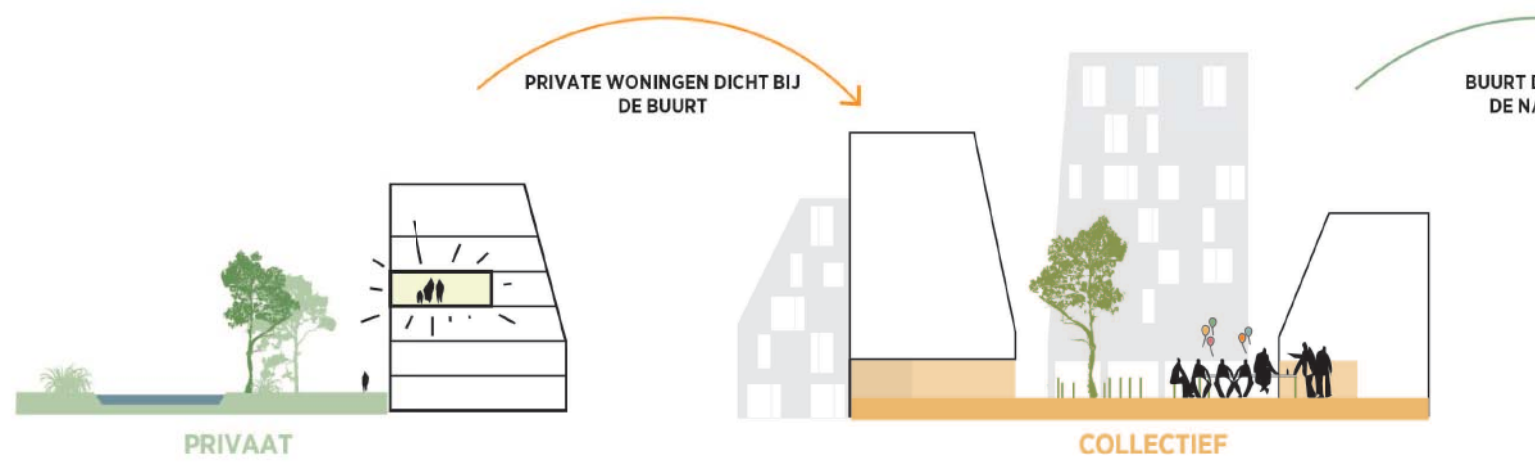
HET INTERGENERATIONELE ACTIVITEITENPAD

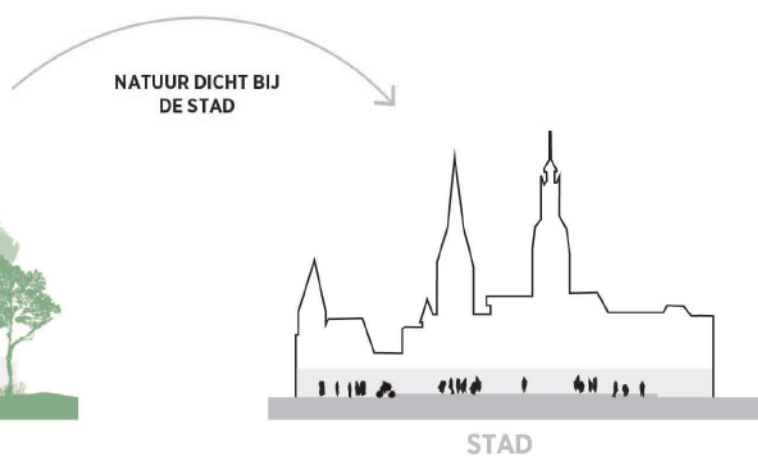
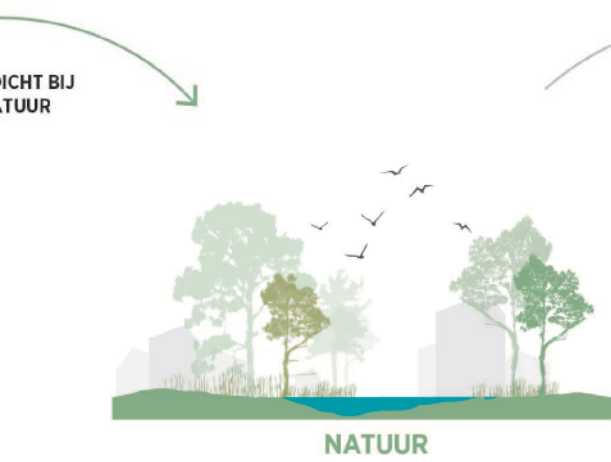
De projectsite, de omliggende woonwijken en het landschap worden aaneen geregen door een netwerk van paden voor zacht verkeer. Een activiteitenpad loopt als een lus doorheen het project en verbindt de drie woonhoven met mekaar en met het Oude Kreekpark. Langs deze lus schakelen we ontmoetingsruimtes en functies. Buurtfuncties zoals het buurthuis, feestlokaal en jeugdhuis, maken de connectie tussen het park en de woonhoven. Recreatieve velden gericht op alle leeftijden, zoals speelvelden en speeltuinen, krijgen een evidente plek tussen de hoven, op de grens naar het park. Ook initiatieven als Nieuwe Kweek, De Dolle Pluk, De Dolle Pret, Kindlint en The Chrystal Ship zullen de inrichting van deze ontmoetingszone mee gaan bepalen. De invulling van het activiteitenpad moet mee vorm gegeven worden door de inwoners van de buurt en moet ook kunnen evolueren met de bewoners doorheen de tijd.

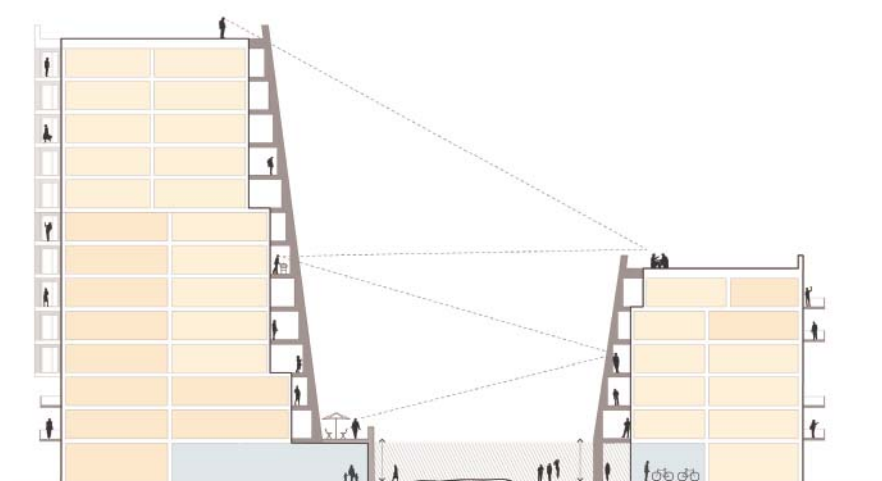
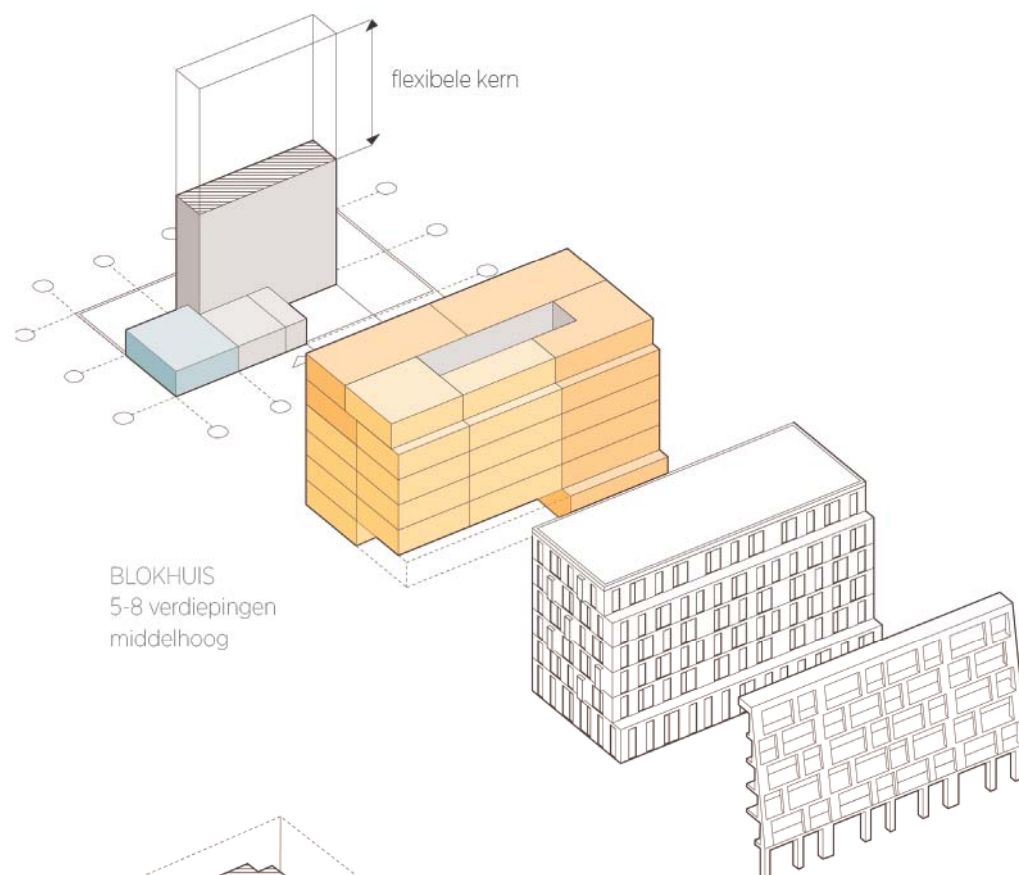
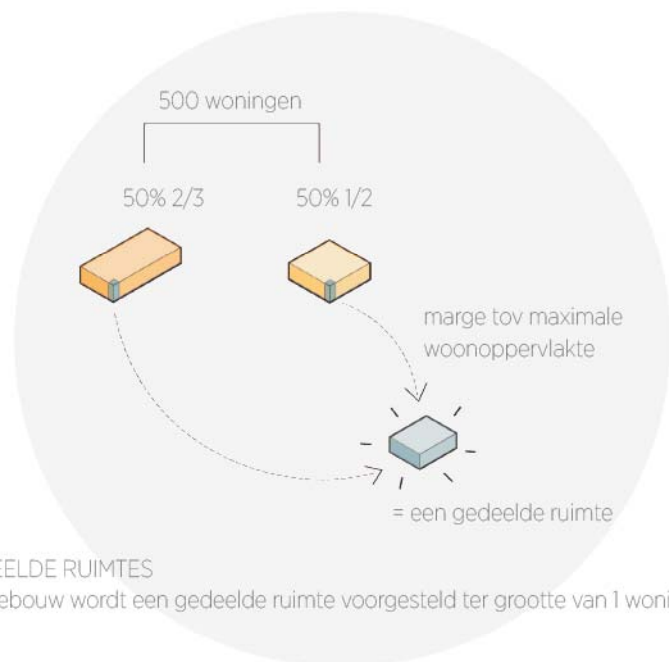


Waterboard als een ontmoetingsplek en stilteplek.









GEMEENSCHAPSVORMING

Sociale interactie stimuleren door een menselijke schaal en collectieve ruimtes

10 BLOKHUIZEN EN 4 HOOGHUIZEN: EEN FAMILIE VAN FLEXIBELE WOONGEBOUWEN MET GEDEELDE RUIMTES

Zoals voor de rest van het ontwerp zoeken we voor het wonen naar meerwaarde op alle schalen. We vertrekken vanuit het perspectief van de bewoner en z'n eigen woning en zoomen stap per stap uit, van de gebouwschaal, over schaal van het woonhof, naar de schaal van de buurt.

Basiskwaliteit voor elke woning

We willen evolueren van de voorkant-achterkant-gebouwen van de bestaande Nieuwe Stad naar een 360°-architectuur. We opteren voor zoveel mogelijk hoekappartementen die maximaal kunnen profiteren van het uitzicht en de oriëntatie. Deze hoektypologie hebben we uitgewerkt voor zowel een 1/2 als een 2/3-woning. Voor de een-slaapkamerwoning is het mogelijk om ook een kwalitatief mono-georiënteerd appartement uit te werken en binnen de compositie in te passen. Voor een tweeslaapkamerwoning is dit veel minder evident en vermijden we dit. Dit levert drie basistypologieën op die we kunnen gebruiken voor de compositie van de hele wijk. Ze dienen als bouwstenen waarmee we de verschillende woongebouwen vorm geven. In elke situatie wordt het basisplan vervolgens geoptimaliseerd naargelang de wensen van de opdrachtgevers en de specifieke schakeling en stapeling.

De voorgestelde typologieën voldoen optimaal aan de VMSW-regels en kunnen op verschillende manieren bemeubeld worden. Bij de inkom van elke woning willen we de grootste kwaliteit in de verf zetten, het uitzicht

op het omliggende groen. De echte meerwaarde van wonen op hoogte is direct zichtbaar voor de bewoner en de bezoeker. Een gevoel van licht en lucht staat centraal.

Op het gelijkvloers voorzien we, naast andere functies, ook woningen. Een beperkt niveauverschil zal de privacy van de bewoners garanderen en maakt een natuurlijke overgang naar de publieke groenaanleg.

Op zoek naar variatie: blokhuisen en hooghuizen

We maken een onderscheid tussen twee bouwtypes, de lagere blokhuisen en de hogere hooghuizen. De tien blokhuisen variëren tussen 5 en 8 lagen hoog, ze krijgen de stempel middelhoog, en verzamelen 25-40 woningen, rond een efficiënte kern met 2 trappen en 2 liften worden per laag 4 tot 6 appartementen ontsloten. De blokhuisen willen qua uitstraling refereren naar de historische duinvilla's die op verschillende plaatsen aan de Belgische kust nog terug te vinden zijn. De vier hooghuizen tellen 13 lagen met telkens 4 woongelegenheden rond een performante kern met 2 trappen en 2 liften. Deze gebouwen hebben evenveel lagen als de huidige hoogste gebouwen van de Nieuwe Stad en reiken tot maximaal 45m hoog, dit is 50m TAW. De hooghuizen plaatsen zich op de rand naar het Oude Kreeppark en kondigen als vuurtorens de 3 woonhoven aan het park aan.

We schakelen en stapelen de basistypes op verschillende manieren waarbij we komen tot 14 unieke 'huizen' met een grote leefkwaliteit. We willen de pluspunten van

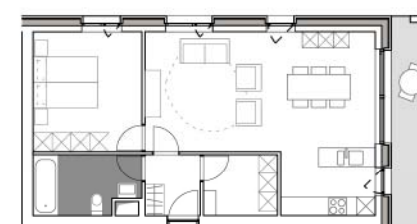
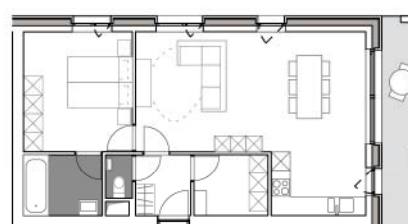
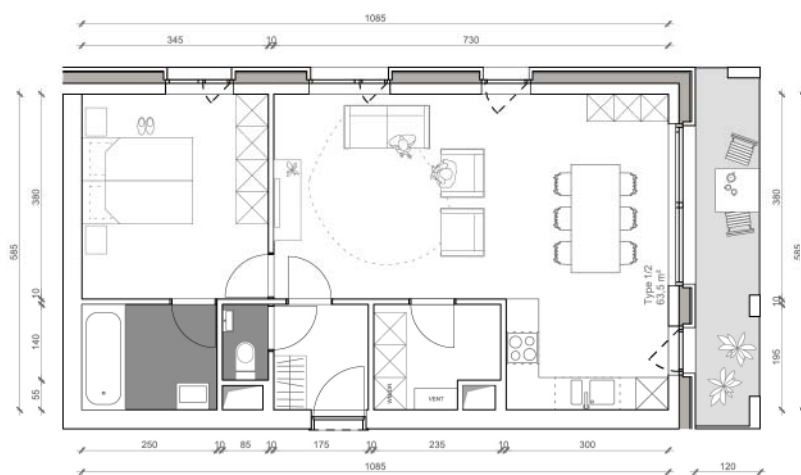
de huidige appartementen behouden, ruime terrassen en mooie glaspartijen, binnen de grenzen van wat mogelijk is om BEN-woningen te bekomen. In elk volume streven we ook naar een goede mix van een- en twee-slaapkamerwoningen. We bekomen elegante volumes die naar boven toe verjongen en zo licht en lucht doorlaten in het woonhof. Een knik in de gevel boven de gelijkvloerse verdieping zorgt voor een eigen uitstraling die meer refereert naar een huis dan naar een appartementsblok. We bekomen een familie van 14 verwante gebouwen, elk uniek en tegelijk met mekaar verwant.

Op zoek naar collectiviteit

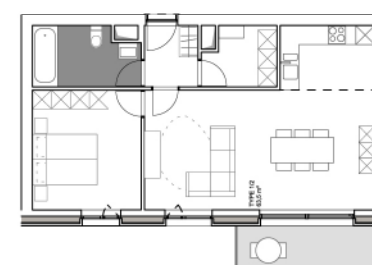
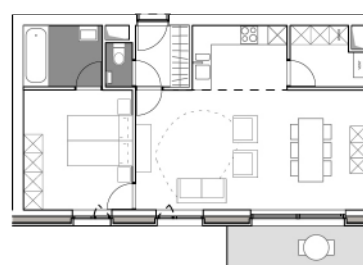
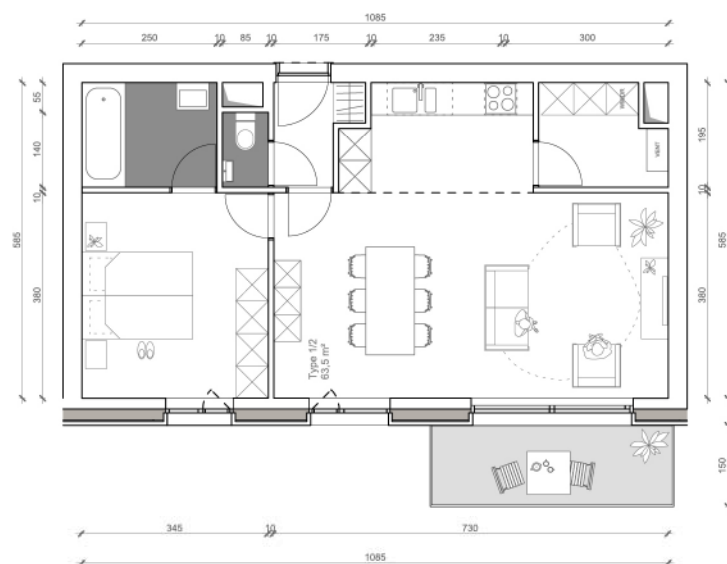
Per gebouw komen we tot zo'n 60 tot 120 bewoners. Dit maakt het mogelijk en noodzakelijk om op zoek te gaan naar een collectieve identiteit en een gemeenschapsgevoel. We willen de bewoners met mekaar in contact brengen en de interactie met het openbaar domein maximaliseren.

Op het gelijkvloers voorzien we in elk huis een ruime uitnodigende inkom met brievenbussen en bellen. Hieraan gekoppeld plaatsen we een comfortabele fietsenberging met ruimte voor rollators, scooters en bromfietsen. Door de fietsen dicht bij de voordeur te plaatsen dan de auto stimuleren we het gebruik van de fiets als duurzaam vervoersmiddel bij uitstek. Door ook oplaadpunten voor elektrische fietsen en ruimte voor bakfietsen te integreren, willen we fietsen aantrekkelijk maken voor jong en oud.

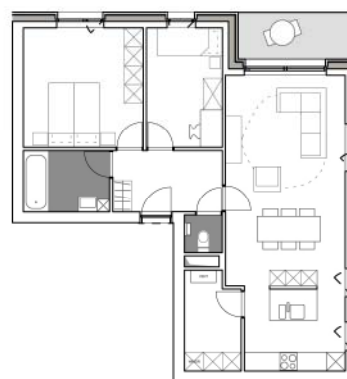
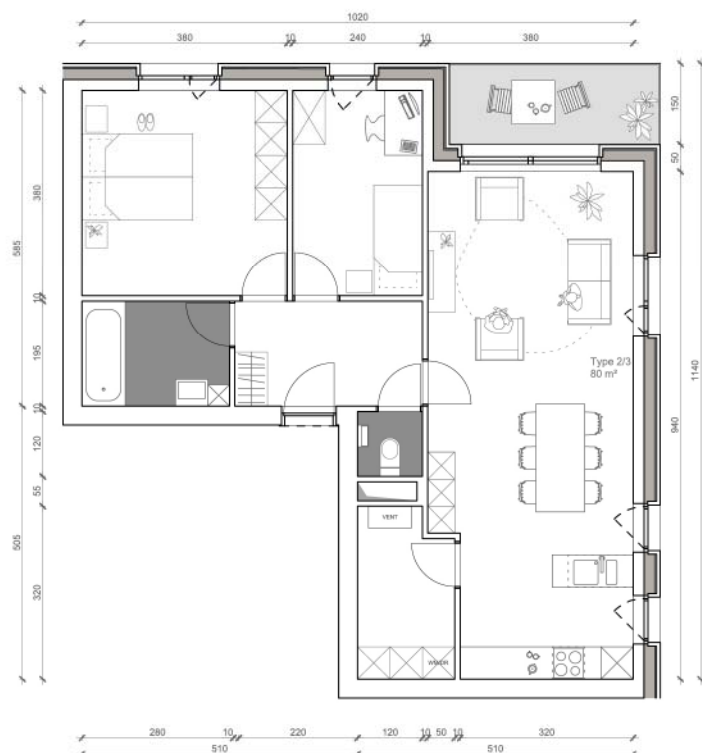
TYPE 1/2 HOEK
doorlopend terras



TYPE 1/2 LANGS
uitkringend terras



TYPE 2/3 HOEK
inpendig terras



Per gebouw zien we de mogelijkheid om een collectief lokaal in te richten. Bij het ontwerp van de woningen lukt het om marge te houden ten opzichte van de maximale oppervlaktes. De resterende vierkante meters kunnen voor gedeelde lokalen ingeschakeld worden die het comfort en gemeenschapsgevoel vergroten. Gedeelde lokalen kunnen ingezet worden voor functies die binnen de eigen woning dikwijls geen plek meer krijgen, bvb een hobbylokaal, of voor het delen van een functie waardoor plaats vrijkomt in de eigen woning, bvb een gemeenschappelijk waslokaal. In samenspraak met de opdrachtgevers willen we onderzoeken waar en hoe deze gemeenschappelijke ruimtes best ingeschakeld worden. We zien een hele range aan mogelijkheden, van een wassalon, een gedeelde leefruimte of keuken, een hobbylokaal, een wintertuin tot enkele logeerkamers, bvb voor de kinderen van gescheiden ouders. Gedeelde collectieve ruimtes vergroten de woonkwaliteit van de gebouwen en het sociale karakter van dit project. Ze stimuleren ontmoetingen tussen de bewoners, ze moedigen gedeelde initiatieven aan, zoals samen koken, samen tuinieren, een gedeelde kinderopvang. Binnen elk woongebouw kan de oppervlakte van een een-slaapkamerwoning als gedeelde ruimte ingericht worden. Op die manier kan deze ruimte altijd nuttig worden ingeschakeld, ook wanneer op termijn vastgesteld wordt dat de gedeelde ruimte overbodig is of slecht beheerd wordt. Deze lokalen kunnen logischerwijs op het gelijkvloers, maar ook in het midden of op de bovenste verdieping van de gebouwen ingeschakeld worden. Elk gebouw kan

zo verder uitgroeien tot een unieke compositie die de herkenbaarheid versterkt.

De ruime inkom met fietsenberging, de collectieve lokalen, de buurt- en wijkfuncties en de activiteitenzones in het Oude Kreekpark vormen één doorlopend systeem van collectieve ruimtes en worden ook zo ontworpen. Door doorzicht en verbinding tussen deze ruimtes mogelijk te maken is uitwisseling en flexibel gebruik mogelijk. Het geheel van alle collectieve ruimtes kan meer zijn dan de som van de delen.

Aandacht voor duurzaamheid en circulariteit

Voor de constructie willen we inzetten op circulariteit. Dit wil zeggen dat we op termijn demontabele gebouwen willen bekomen. We stellen daarom een project met zoveel mogelijk droge verbindingen voor met prefab en geschroefde detailleringen. We gaan voor een flexibele architectuur met een betonnen kern en dragende gevels. De vloeren willen we zo open mogelijk houden zodat op termijn de indeling van de gebouwen eenvoudig herbekeken kan worden. Ruime schachten rondom de kern maken heel wat invullingen mogelijk. In het project gaan we uit van een prefab-betonnen constructie, maar we willen graag samen met de opdrachtgevers onderzoeken of een gecombineerd hout-betonsysteem tot de mogelijkheden behoort. Vanuit onze ervaring weten we dat dit een grote impact kan hebben op de bouwtijd en dus binnen eenzelfde budget haalbaar is. Een verkorting van de bouwtijd kan de hele fasering aanzienlijk versnellen wat een belangrijk voordeel kan zijn.

De buitenschil van het beschermd volume krijgt een dik pakket performante isolatie wat een reductie van de netto-energie-behoefte voor verwarming toelaat om de strenge U-waarde en S-peil te bereiken, luchtdichte detailleringen om infiltratieverliezen tot een minimum te beperken, hoogwaardige duurzame en onderhoudsvriendelijke gevelmaterialen om te komen tot een lage energiekost. We willen verwarming op lage temperatuur voorzien via lage temperatuur-radiatoren of vloerverwarming. De gebouwen zijn compact ontworpen wat het mogelijk maakt om een geoptimaliseerd centrale verwarmingsproductie met beperkte warmteverliezen te installeren. Verwarming en sanitair warm water via combilus-systeem met satelliet-units maken eenvoudige monitoring van verwarmings- en warmwatergebruik mogelijk bij huurwoningen. We stellen een slimme ventilatie voor door systeem D met warmterecuperatie of systeem C+ met smartzones. Oost-Westgerichte PV-panelen vooruitlopend op slimme meters optimaliseren de winsten en zorgen voor de duurzame energie-opwekking noodzakelijk om tot BEN-gebouwen te komen. De terrassen voorzien we als een combinatie van terrassen in uitkraging met een koudebrugonderbreking en gestapelde prefabelementen met kolommen en balken waartussen eenvoudig vloeren worden geplaatst. Ze zorgen tevens voor beperking van negatieve zonnepanelen in de zomerperiode.





A - Inkom op menselijke schaal



B - Buurtfunctie



C - Gedeelde ruimte

MOYSONHOF, CARDIJNHOF EN PIRONHOF DRIE COLLECTIEVE WOONHOVEN MET BUURTFUNCTIES

De 'huizen' worden per vier of vijf geschakeld rond een gezamenlijk woonhof. Deze geborgen buitenruimte verzamelt de toegangen tot de omringende woonhuizen. De aanleg is geborgen en intiem en houdt rekening met een integrale toegankelijkheid. Om de nodige dynamiek en sociale cohesie te genereren willen we deze buitenruimtes opladen met buurtfuncties en gedeelde ruimtes als echte ontmoetingsplaatsen.

In elk woonhof willen we een collectieve buurt ruimte integreren die het woonhof verbindt met de buurt. De ruimtes vinden we terug in de projectdefinitie: het Jeugdlokaal "Wasserette" van vzw Arktos, het buurthuis van samenlevingsopbouw met een naai- en fietsatelier, een feestlokaal voor de buurt voor een babyborrel, voor een communiefeest of om samen naar de Rode Duivels te kijken. Deze deelruimtes richten we naar het activiteitenpad, in directe relatie tot het park

en het ontmoetingscentrum De Blomme aan het Emiel Moysonplein. Aan deze gemeenschappelijke lokalen kan per woonhof een centraal toeleverpunt worden ingericht waar pakjes kunnen afgeleverd worden en een buitenruimte naar het park gericht met plaats voor een barbecue, een tuinfeest, een amfitheater of een speelplek voor de kleinsten.

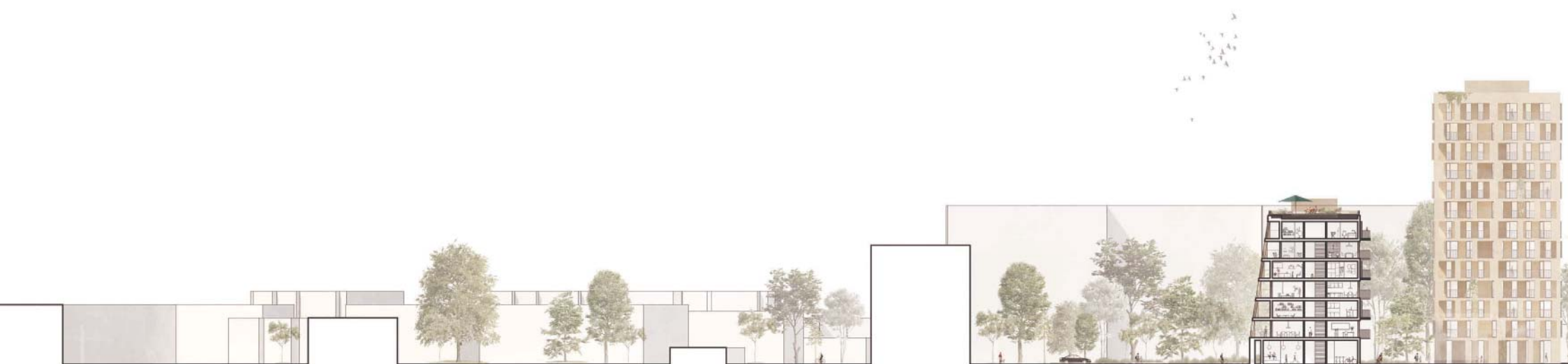
Per woonhof voegen we ook een collectief buitenlokaal toe. Hier kan een collectieve fietsenberging met elektrische deelfietsen een plek krijgen. We denken ook aan een doe-het-zelf-hok met gemeenschappelijk gereedschap, een fietsherstelplek en een bike-wash met hergebruikt regenwater. Hier kan ook een ruillokaal ingericht worden waar gebruikte spullen kunnen uitgewisseld worden tussen de bewoners, bvb gebruikte speeldozen, gelezen boeken, ...

Overzicht

Voor alle gebouwen samen, de tien blokhuisen en de vier hooghuizen, komen we op 529 potentiële woningen. Hierbij werd al rekening gehouden met de ruime inkomruimtes en fietsenbergingen per huis. Rekening houdend met de gevraagde buurtfuncties komen we uit op een potentieel van 519 woningen. Voor het buurthuis, het jeugdhuis en het feestlokaal rekenen we telkens 160m² of 2 woningen, voor het lokaal van de werkmannen voorzien we 320m² of 4 woningen. Dit wil zeggen dat we binnen de volledige ontwikkeling nog heel wat ruimte (de oppervlakte van minstens 19 woningen) hebben voor een mogelijk collectief lokaal per huis en enkele wijkfuncties langs de Chrysantenstraat.



GEVELAANZICHT VAN HET PROJECT



SNEDE DOOR HET PROJECT

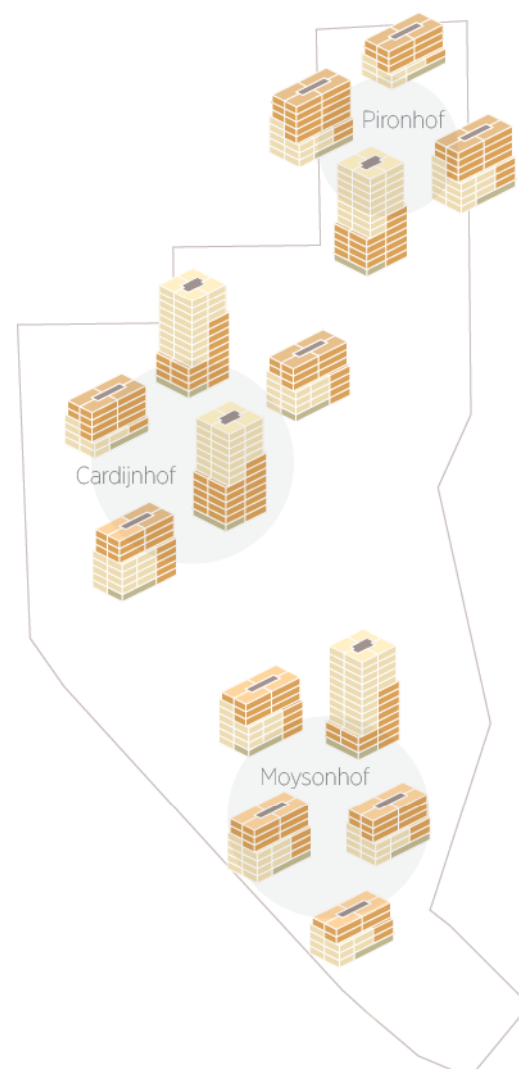
HEDEENDAAGS EN TIJDLOOS, GROOTS EN OP SCHAAL VAN DE BEWONER

De gekozen materialen moeten de sterke architectuur van de 'huizen' ondersteunen en tegelijk aansluiting zoeken met de Oostendse geschiedenis en de wijk. De gebouwen krijgen een menselijke schaal en moeten aangenaam en comfortabel aanvoelen. We streven naar een warme en zachte sfeer die het omgevende groene landschap aanvult. We gebruiken een beperkt pallet van natuurlijke materialen met een aangename tactiliteit. Elk huis moet van veraf en van dichtbij op een juiste manier beleefd en ervaren worden. De materialen moeten mooi verouderen, de tand des tijds doorstaan en duurzaam zijn. We refereren naar historische architectuur in Oostende en willen tegelijk een aanzet geven voor een nieuwe beeldtaal, passend bij de duurzame ambities. De 'huizen' vormen 14 unieke, compacte, sterke volumes, elk zorgvuldig ontworpen met een eigen identiteit en passend binnen eenzelfde familie. We streven naar subtiele diversiteit en sterke samenhang. Het project integreert zich naadloos in de wijk en is tegelijkertijd hedendaags en tijdloos.

Qua materiaal denken we aan okerleurige baksteen zoals dit in vele gebouwen aan de kust, ook de vuurtoren in het Maria-Hendrikpark, voorkomt. Keramisch materiaal geeft het gebouw een lokale, herkenbare en warme identiteit met een fijne tonaliteit en tactiliteit. Dit materiaal combineert ook goed met verduurzaamd hout, wat dan weer beelden van andere kustarchitectuur oproept en goed aansluit bij de natuurlijke groene omgeving. Waar terrassen vaak storend werken in de architectuur van appartementsgebouwen zet dit ontwerp de buitenruimtes als integraal onderdeel van het gebouw in om tot een sterk beeld en interessante variatie te komen. Betonnen gevelelementen verbijzonderen de sokkel, voegen detail toe aan de gevel en laten eenvoudige ruime terrassen toe. Schrijnwerk en relingen worden in metaal voorzien, met een minimaal onderhoud en aangepast aan het zeeklimaat. Het zijn één voor één robuuste materialen die onze ambitie ondersteunen om solide woningen te bouwen die lang meegaan. Elk woonhof krijgt een licht verschillend pallet, om een subtiel sfeerverschil te creëren binnen een samenhangend totaalverhaal.

Het interieur van de woningen wordt heel licht gehouden. Lichtgekleurde vloeren, wit gepleisterde wanden en eenvoudige keukens weerkaatsen het daglicht overvloedig, zodat het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk wordt beperkt. Elke woning profiteert optimaal van het uitzicht op het groene landschap dat zich rondom bevindt. Op de begane grond zorgen grote openingen voor een goed contact tussen de open ruimte en de ruime inkom met fietsenstalling. Stevige portieken zetten de 'huizen' met hun voeten op de grond en versterken de volumewerking van de verschillende gebouwen voor voorbijgangers.

De bouwmaterialen moeten passen binnen het credo "re-duce, re-use, re-cycle". We trachten spaarzaam om te gaan met grondstoffen en zoeken naar materialen die meerdere eigenschappen combineren. Bij de keuze wordt rekening gehouden met de NIBE-classificering en de milieueffecten in een levenscyclusanalyse over de volledige levensduur van het materiaal. Gebruikte houtsoorten hebben altijd een PEFC- of FSC-label dat ervoor zorgt dat ze afkomstig zijn van duurzaam beheerde bossen. Voor betonsamenstelling kunnen hergebruikte granulaten en aggregaten toegepast worden. Voor fases 2 en 3 kan onderzocht worden of de afgebroken gebouwen kunnen ingeschakeld worden, we geven wel mee dat dit op dit moment slechts uitzonderlijk gebeurt en enkel mogelijk is mits goede afspraken tussen opdrachtgever en aannemer. Voor de ruwbouw richten we ons op een flexibele structuur die heringericht worden. Een betonconstructie, eventueel in combinatie met houtconstructie zal onderzocht worden. We focussen op geschroefde verbindingen en bevestigingen, die een gemakkelijkere demontage en hergebruik op termijn mogelijk maken. Het letterlijk hergebruiken van delen van de oude gebouwen willen we onderzoeken binnen de aanleg van de open ruimte en kleinere constructies daarin, waar minder technische randvoorwaarden meespelen. Tegelijk kunnen deze relictten de herinnering aan het verleden levend houden en een meerwaarde betekenen voor de nieuwe ontwikkeling en het Oude Kreeppark.



14 'HUIZEN'

In elk woonhof worden blokhuisen en hooghuisen geschakeld rond een gemeenschappelijk hof



GESCHIEDENIS



Villa in het landschap, Belgische kust



Koninklijke Gaanderijen



Wartoren Maria Hendrikapark

MATERIALENPALLET



Baksteen



Baksteenverbanden



Houten geveldelen



Baksteendetaileringen

CIRCULARITEIT

