



Ambitie

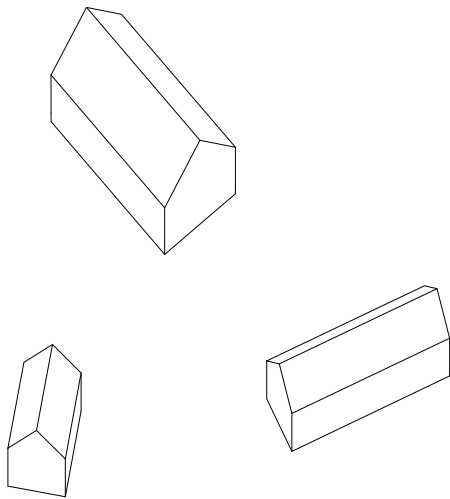
Nijlen blijft sterk in trek als aantrekkelijke woongemeente in de nabijheid van Antwerpen en Lier. Er is voor de komende tien jaar, net als de afgelopen decennia, nog een aanzienlijke vraag van binnen en buiten de gemeente naar bijkomende woningen.

Uit analyse van het woonbeleidsplan en structuurplan blijkt dat, in tegenstelling tot de voorbije decennia, de aangroei van het dorp nu veel diverser zal zijn. Verschillende demografische tendenzen vragen om een ander woonaanbod met een veel grotere variatie aan woningtypologieën. Zo valt het op dat de bevolking van Nijlen aan het vergrijzen is. Er is dus nood aan aangepaste woningen voor ouderen en dit onder verschillende vormen. De verdergaande gezinsverdunning (eenoudergezinnen, alleenstaanden, ...) vraagt om kleinere woningen, en om een woonaanbod met meer variatie zodat ingespeeld kan worden op de veranderende gezinssamenstelling in functie van de individuele wooncarrière (starterswoningen, en groepswoningen voor jongeren die net uit huis gaan, of grotere woningen voor samengestelde gezinnen, een seniorie voor ouderen die niet alleen willen wonen, ...). Tegelijkertijd blijft de groep van jonge gezinnen met kinderen ook groot. Een woning met tuin blijft dus gegeerd goed.

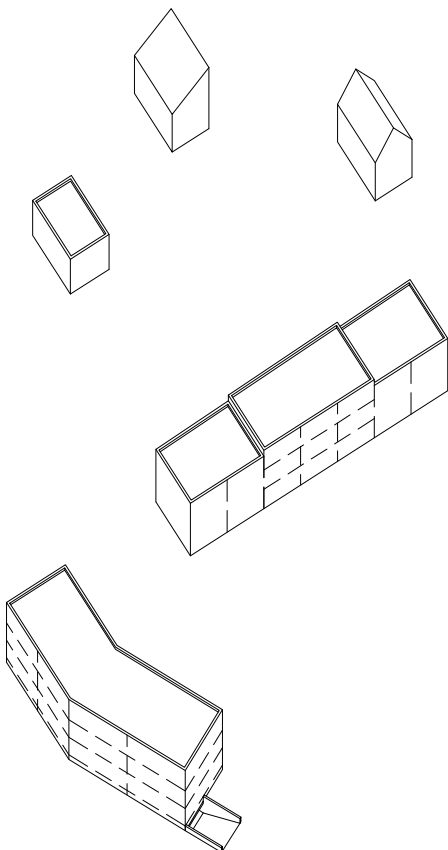
Maar al deze woningen dienen wel betaalbaar te blijven. Voor veel mensen wordt ook Nijlen langzaam aan onbetaalbaar. Een bouwproject moet dus goedkoper worden, bijvoorbeeld door woningen en percelen kleiner te maken, of door ze meer in groep te bouwen, of met andere ontwikkelingsmodellen. Ook het aandeel sociale woningen en huurwoningen is in de gemeente zeer laag. Dit vraagt niet alleen om andere woningtypologieën, maar ook om een andere aanpak bij het realiseren van woningen.

- Betaalbaar wonen voorzien voor diverse groepen door de grootte van de woningen te laten variëren en verschillende ontwikkelingsmodellen in te zetten.
- Levensloopbestendig wonen realiseren via een breed aanbod aan woningtypes zodat bewoners wel verhuizen van woonst maar daarom nog niet van wijk.
- Aangepast wonen aanbieden en geen eenheidsworst door te zoeken naar een gevarieerd aanbod in woonomgevingen en woningtypologieën.
- Duurzaam wonen: zoeken naar woonomgevingen die op een meer doordachte manier omgaan met de verschillende kringlopen van energie, water, ...





+/- 150 WONINGEN
+/- 25 W/HECTARE

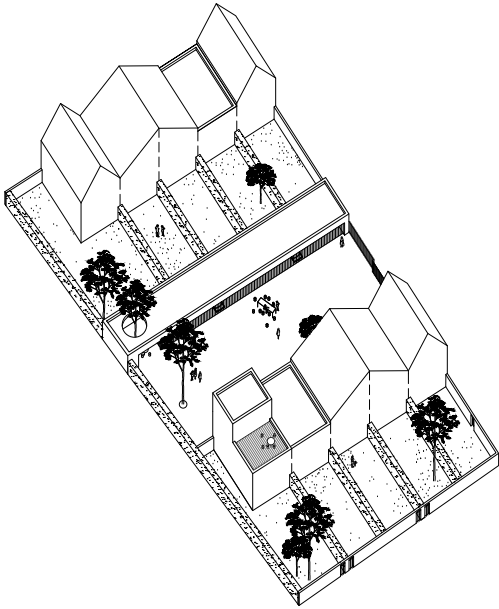


Programma

De dominante woningtypologie van de afgelopen decenia was die van de vrijstaande woning op het (te) grote private perceel. Dergelijke VERKAVELINGSWONINGEN worden naast elkaar geschikt in anonieme woonstraten waar de sociale cohesie eerder beperkt is. Duurzaamheidsinitiatieven zijn in een dergelijke woonomgeving steeds individueel en bijgevolg minder effectief en duur. Om aan de gestelde woon-uitdagingen een afdoend antwoord te bieden schuiven we vier nieuwe woningtypologieën naar voor die telkens inzetten op collectiviteit.

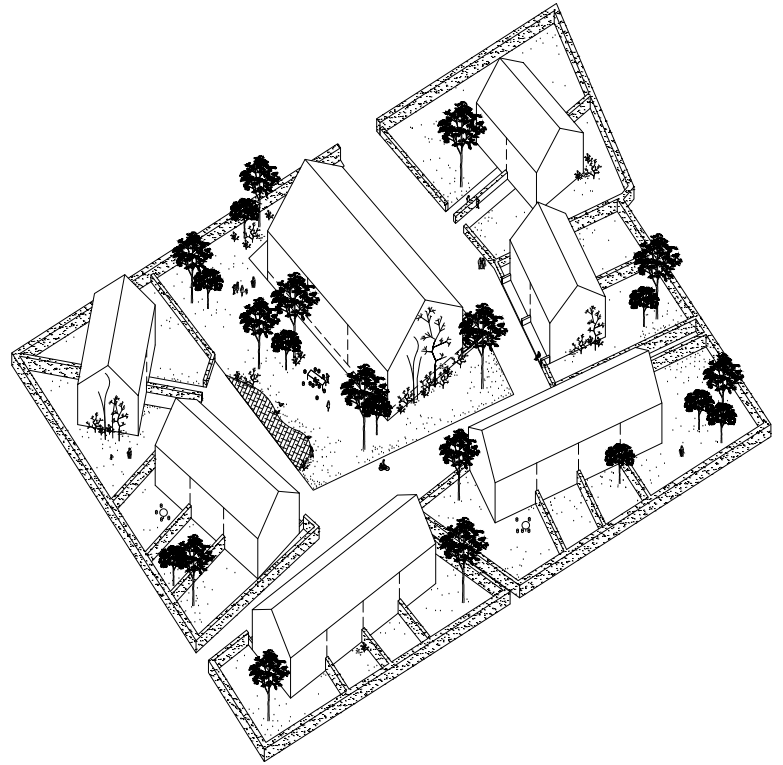
Om collectiviteit als troef uit te spelen voor wonen is een tussenmaat, tussen die van de individuele woning en de volledige woonwijk, essentieel. De nieuwe woonwijk wordt opgedeeld in verschillende eenheden, telkens op een groot kavel, dat als één woonontwikkeling samen ontwikkeld en gebouwd dient te worden. Deze tussenmaat van de bouwvelden laat ook toe heel andere ontwikkelings- en realisatiestrategieën in te zetten die een bouwproject meer betaalbaar en haalbaar maken. De voorgestelde woongehelen bestaan uit minimaal 10 en maximaal 20 woningen. Elk van de vier typologieën zet binnen een woongeheel, telkens op een ander manier, in op vier thema's die samen het collectief wonen vormgeven en die bijzonder kwaliteiten bieden.

1. **BUITENRUIMTE** / Elk woongeheel zet in op een specifieke collectieve buitenruimte maar biedt tegelijkertijd ook een kleinere private buitenruimte aan. De individuele buitenruimte biedt de mogelijkheid om onmiddellijk aan de woning toch van privacy te kunnen genieten, maar tegelijkertijd beschikt iedereen toch over veel buitenruimte in de collectieve tuin.
2. **PARKEREN** / Door de benodigde parkeerinfrastructuur te groeperen kan het ruimtebeslag en de impact van de wagen op de woonomgeving aanzienlijk teruggedrongen worden.
3. **TECHNIEK** / Door woningen in groep te realiseren is het mogelijk meer duurzame technieken in te zetten voor verwarming, energieopwekking, waterhergebruik, ... Slim groeperen en oriënteren kan ervoor zorgen dat de nood aan energie al beperkt wordt. Private tuinen en leefvertrekken worden daarom maximaal op het zuiden georiënteerd en door het groeperen van de woningen ontstaan veel compactere volumes die minder verliesoppervlaktes hebben.
4. **FACILITEITEN** / Door samen een woonproject te realiseren kunnen ook gemeenschappelijke faciliteiten aan de woonomgeving toegevoegd worden die een duidelijke meerwaarde voor het wonen vormen, zoals een zwembad, speelruimte, werkatelier, gemeenschapshuis, collectieve berging, moestuin en boomgaard, gastenverblijf, ...



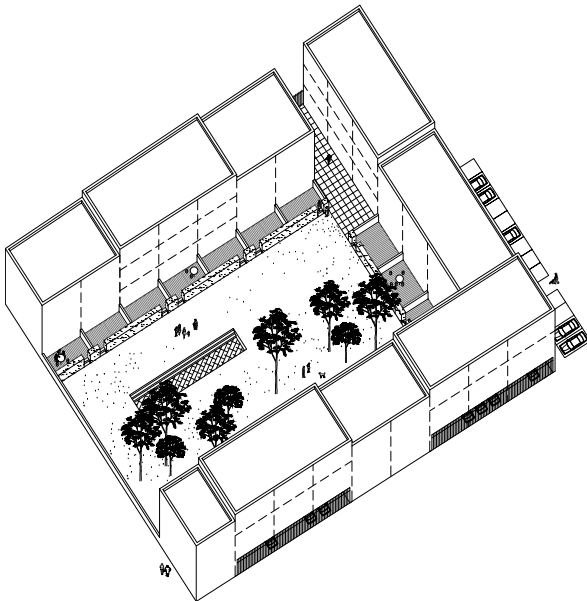
type 1 : woonerf

Op het woonerf worden de verschillende woningen, de parkeerplaatsen en gemeenschappelijke faciliteiten georganiseerd rond een collectief erf, net als bij een boerenhof. Het erf, een grote open ruimte centraal in het woongebouw, ontsluit, verdeelt en organiseert het wonen.



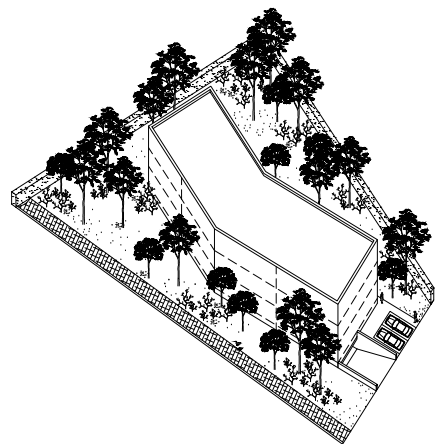
type 2 : woontuin

In de woontuin worden verschillende gekoppelde woningen en gemeenschappelijke faciliteiten ingepast in een tuinlandschap bestaande uit kleine private en grotere collectieve tuinen, net als in een vakantiepark. Het parkeren wordt op één plaats gegroepeerd.



type 3 : woonhof

Op het woonhof worden woningen en gemeenschappelijke faciliteiten georganiseerd rond een collectief binnenhof, net als bij een begijnhof. De woningen zijn bereikbaar vanaf de straat of het binnengebied. Parkeren wordt ingepast in de woongebouwen.



type 4 : woonpark

In het woonpark worden de woningen en voorzieningen geclusterd centraal op het terrein. Ze zijn omgeven door een weelderig collectief groen, net als in een kasteelpark. Het parkeren bevindt zich onder het woongebouw.

Parameters

De vier uitgewerkte woningtypes die ingezet worden voor de woonontwikkeling van het oostelijke binnengebied hebben telkens eigen karakteristieken. Elk van de types heeft specifieke randvoorwaarden om ze in te zetten in een of meerdere van de ontwikkelingsvelden binnen het masterplan. Deze randvoorwaarden zijn ook de karakteristieken van elke type die in een volgende stap in een RUP of verkavelingsplan verankerd dienen te worden.

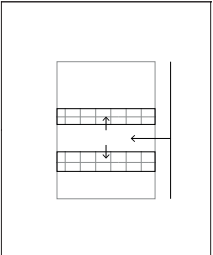
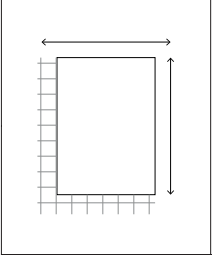
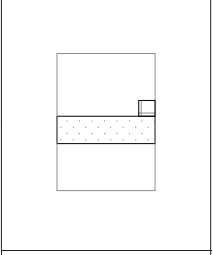
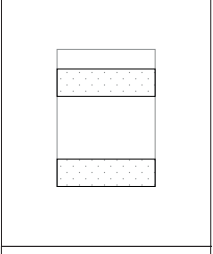
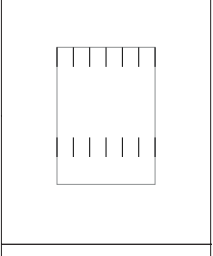
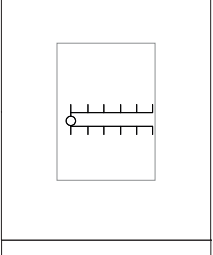
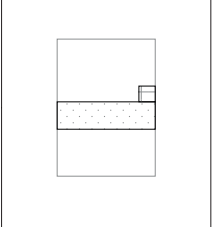
De karakteristieken vormen de parameters waarmee geschakeld (op stedenbouwkundige schaal) en vervolgens ontworpen (op architecturale schaal) kan worden. We definiëren zeven specifieke parameters die samen de specifieke configuratie van elk type bepalen. Ze worden hiernaast weergegeven aan de hand van pictogrammen. Deze worden verder toegelicht bij de bespreking van elk type hierna. De zeven parameters zijn:

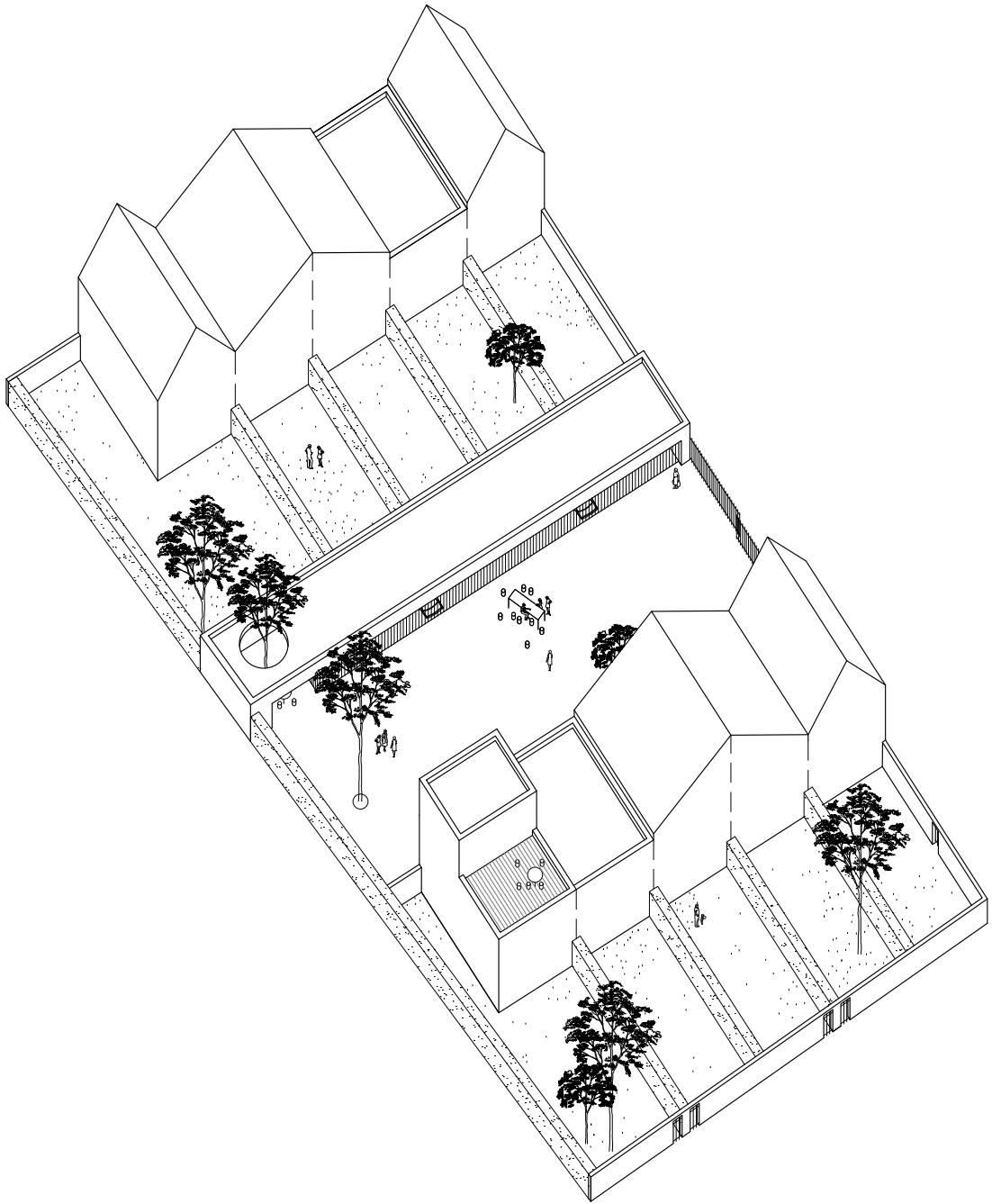
1. **ONTSLUITING** / deze parameter bepaalt op welke manier de woonontwikkeling gekoppeld wordt aan de openbare weg, hoe er geparkeerd wordt en hoe voordeuren van woningen bereikt kunnen worden.
2. **RAND** / deze parameter baseert zich op de toegankelijkheid van de woningen om uit te drukken aan hoeveel zijden het ontwikkelingsveld dient te raken aan een openbare weg. Deze zijde(s) is/zijn steeds ook de kanten waarlangs het woonproject adressen heeft.
3. **COLLECTIEVE RUIMTE** / deze parameter drukt uit welk deel van het bouwveld als collectieve ruimte gebruikt kan worden door alle bewoners van het veld. Het gaat zowel om collectieve buitenruimte als collectieve gebouwen.
4. **PRIVATE BUITENRUIMTE** / deze parameter toont de private buitenruimte die gekoppeld is aan een woning. Het kan gaan om grote of kleine tuinen, inpandige of uitpandige terrassen.
5. **SCHAKELING** / deze parameter drukt uit hoe de verschillende woningen naast of op elkaar geschakeld worden en hoe ze op het perceel ingepast worden. De oriëntatie en adressering speelt hierin een belangrijke rol.
6. **WATER** / deze parameter beschrijft welke specifieke maatregelen genomen worden om water op het eigen ontwikkelingsveld te bufferen en te laten infiltreren.
7. **BEHEER** / deze parameter beschrijft op welke manier het beheer van de collectieve delen georganiseerd kan worden.

	<u>woonerf</u>	<u>woontuin</u>	<u>woonhof</u>	<u>woonpark</u>
<u>ontsluiting</u>				
<u>rand</u>				
<u>collectieve ruimte</u>				
<u>private buitenruimte</u>				
<u>schakeling</u>				
<u>water</u>				
<u>beheer</u>				

Type 1 : Woonerf



	<u>woonerf</u>	
<u>ontsluiting</u>		<p><u>via erf - groepscarport & inpandig</u> Op het woonerf zitten alle woningen gekoppeld aan een centraal langwerpige erf. Deze halfverharde ruimte organiseert de toegang vanaf de straat tot de woningen en de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden enerzijds gebundeld in een lagere bebouwingsstrook aan het erf en anderzijds binnen de woningen aan de noordzijde. De parkeerplaatsen kunnen er uitgevoerd worden als garages, aangevuld met berging, of als carports.</p>
<u>rand</u>		<p><u>Twee straten - voor het erf en de voordeuren</u> De opsplitsing van twee woningrijen zorgt ervoor dat de voordeuren van de ene woningrij bediend wordt vanop het erf, de andere vanop het publiek domein. Het woonerf vraagt zo om twee zijdes die grenzen aan een pad. Daar waar het woonerf grenst aan dit pad wordt er een stenen afsluiting voorzien die samen met de woningen één geheel vormen. Het woonerf en de bestaande woningen worden van elkaar afgeschermd door middel van een haag.</p>
<u>collectieve ruimte</u>		<p><u>erf & atelier, fietsenstalling, afvalberging,...</u> Het centrale erf werkt als een verzamelplaats. Door het doodlopend karakter en de directe koppeling met de woningen, de garages en de eventueel bijkomende functies (atelier, bergruimte, ...) in de lagere bebouwingsstrook kan deze collectieve ruimte opgeladen worden. Hier ontmoeten burens elkaar, kan er gespeeld worden, een grote barbecue georganiseerd worden, een trampoline geplaatst worden ...</p>
<u>private buitenruimte</u>		<p><u>grotere tuin</u> De rijwoningen hebben elk een eigen private tuin die op het zuiden gericht is. De private tuinen van de woningen aan de noordzijde krijgen een achterdeur die uitmondt in de extra bouwstrook waardoor dergelijke woningen eventueel daar ook een soort achterhuis krijgen met ruimte voor een bureau, een kangoeroewoning, ... De woningen in de zuidelijke strook kunnen een achterdeur krijgen die in verbinding staat met een achterliggend pad of straat.</p>
<u>schakeling</u>		<p><u>aaneengeschakeld</u> Op het woonerf worden een aantal woningen aan elkaar geschakeld in een rij. De woningen hebben een brede gevel (ifv lichttoetreding) en kunnen eventueel in oppervlakte variëren om een ruimer woonaanbod te bieden. De verschoven daken (50% van de 2de verdieping mag bebouwd worden) laten toe de zolder van woning tot woning anders te gebruiken en zo ook een eigen identiteit te creëren.</p>
<u>water</u>		<p><u>buffering & infiltratie, ondergronds reservoir</u> Het water wordt opgevangen in waterreservoirs. Dit kunnen individuele reservoirs zijn in functie van waterhergebruik of een grotere collectief reservoir. Ze worden ingepast onder het erf en aan elkaar gekoppeld. Ze worden geschakeld aan een ondergronds infiltratiebassin.</p>
<u>beheer</u>		<p><u>mede-eigendom</u> De woningen en hun tuin zijn privaat eigendom. De parkeerplaatsen kunnen ook op die manier toebedeeld worden aan specifieke woningen. Het erf zelf is collectief en is een mede-eigendom van alle eigenaars.</p>

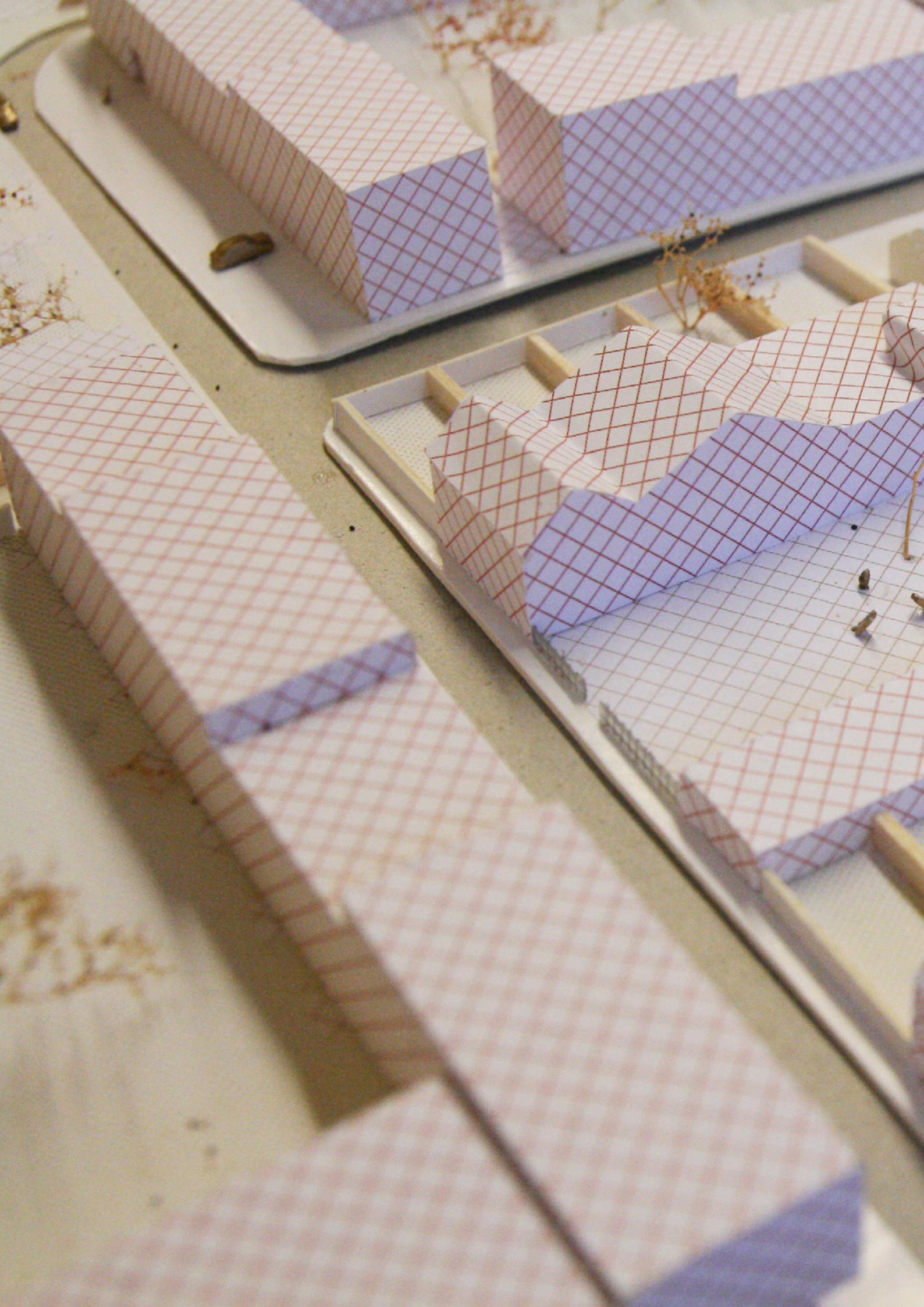


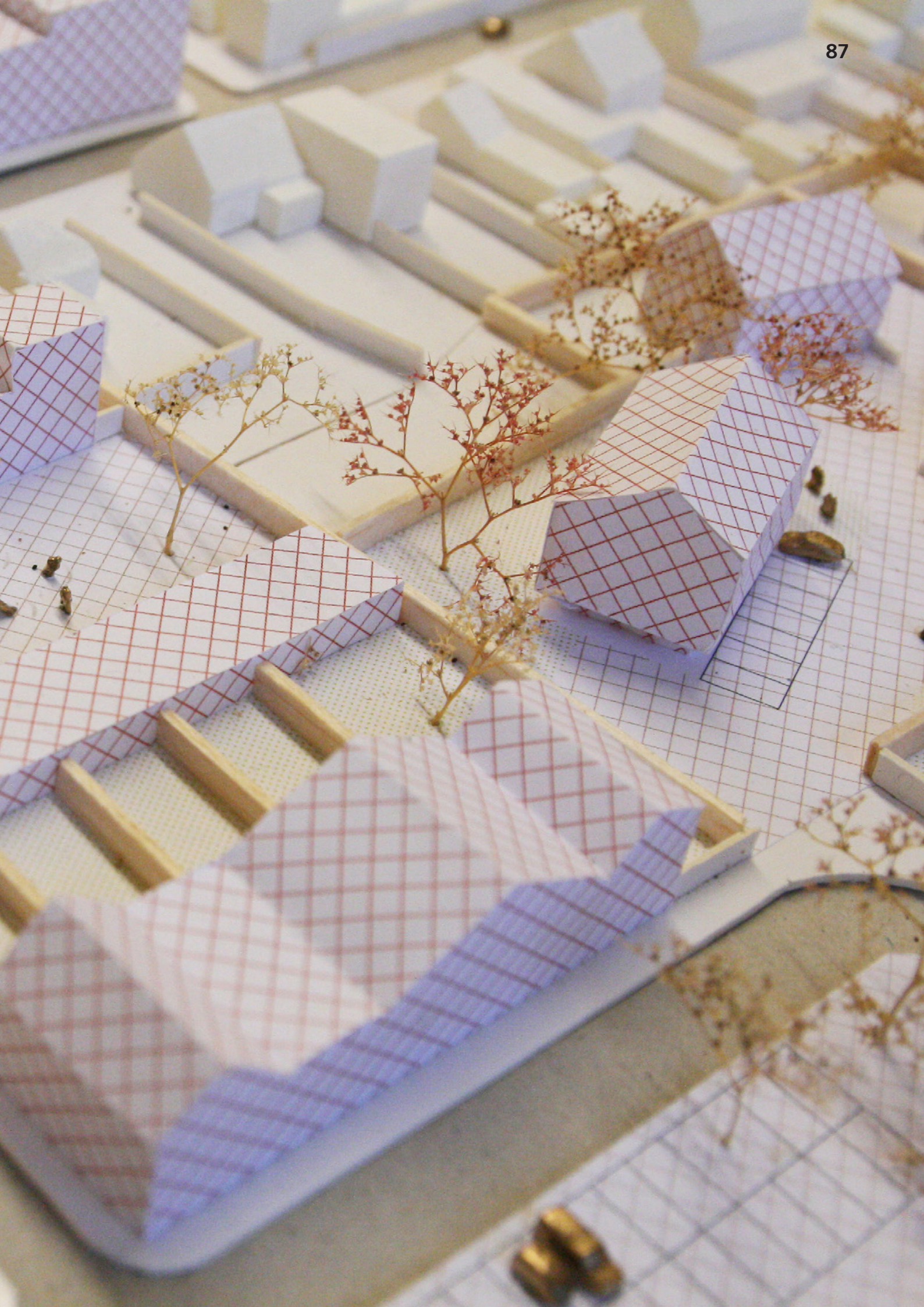
referentiebeelden.

- AHMM & Maccreanor Lavington - Anne Mews housing - Barking .1
 Wit architecten - La Vignette - Leuven .2
 Bogdan en Van Broeck architecten - Centrale Werkplaats - Leuven .3
 Moriko Kira - CPO Reitdijk - Groningen .4
 Frits Van Dongen - Ypenburg - Delft
 Laak - Den Haag .6
 Mvrdv - New Leyden - Leiden .7
 Ramen - Gent .8

Referenties

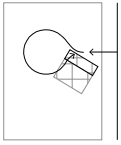
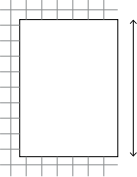
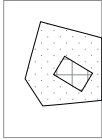
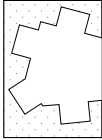
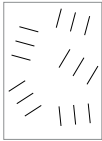

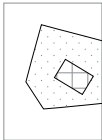






Type 2 : Woontuin



<u>woontuin</u>	
<u>ontsluiting</u>	 <p><u>via autoluw pad - geclusterde parking</u> De woningen in de woontuin zijn allen gekoppeld aan een centraal gelegen collectieve buitenruimte waar dagdagelijks autoverkeer geweerd wordt, maar waar laden- en lossen mogelijk is. Vanaf deze halfverharde buitenruimte vertrekken verschillende paden naar de woningen of naar nabijgelegen straten. Het parkeren wordt hier geclusterd in een collectieve parking aan de toegang van het perceel. Deze bevindt zich in de collectieve buitenruimte en/of halfondergronds onder het centraal gelegen volume.</p>
<u>rand</u>	 <p><u>introverte tuinwijk</u> De woontuin ontplooit zich als een heel ruim groen perceel dat met een haag afgezoomd wordt van de straat en de naburige woningen. Doordat deze via één hoofdtoegang kan worden ontsloten, kan dit type langsheen drie zijden ingebed worden in het bestaande weefsel.</p>
<u>collectieve ruimte</u>	 <p><u>ruime gemeenschappelijke tuin</u> De collectieve buitenruimte herbergt enerzijds een verharde en anderzijds een onverharde ruimte. Deze laatste kan heel diverse karakters krijgen met een boomgaard, moestuintjes, park met zwembijver, tennisveld,... Het centraal volume is voldoende ruim en kan deels gebruikt worden als common house, tuinpaviljoen, werkatelier,...</p>
<u>private buitenruimte</u>	 <p><u>tuin</u> Elke woning wordt voorzien van een zuid- of zuidwest-georiënteerde tuin of terras. Deze private tuinen dragen bij tot het groene beeld van deze enclave. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de overgang tussen de individuele woning en de collectieve ruimte. Dit kan via een kleine private tuin of een verhoogd terras voor de woning dat dient als toegang, maar waar je ook kan zitten keuvelen met de burens.</p>
<u>schakeling</u>	 <p><u>aaneengeschakeld & in groepjes</u> De woontuin groepeerd verschillende gekoppelde woningen tot een geheel. Woningen worden dus bij elkaar geschoven onder één dak waardoor er tegelijkertijd veel ruimte open blijft tussen de gebouwen. Hierdoor overheerst het suburbane gevoel. Alle volumes hebben een zadeldak waardoor de zolder kan gebruikt worden en de schaduw op de naburige tuinen en woningen beperkt wordt.</p>
<u>water</u>	 <p><u>buffering en infiltratie, wadi</u> In functie van een goede afwatering van de woontuin en voor de buffering van regenwater bij hevige buien wordt er een wadi op het terrein voorzien. Deze wordt geïntegreerd in de collectieve tuin en vormt tevens een speelaanleiding voor de kinderen.</p>
<u>beheer</u>	 <p><u>mede-eigendom</u> De woningen en hun tuin zijn privaat eigendom. De parkeerplaatsen kunnen ook op die manier toebedeeld worden aan specifieke woningen. De collectieve tuin, het collectieve paviljoen en de padenstructuur zijn collectief en vormen een mede-eigendom van alle eigenaars.</p>

ONDERZOEK VARIANTEN

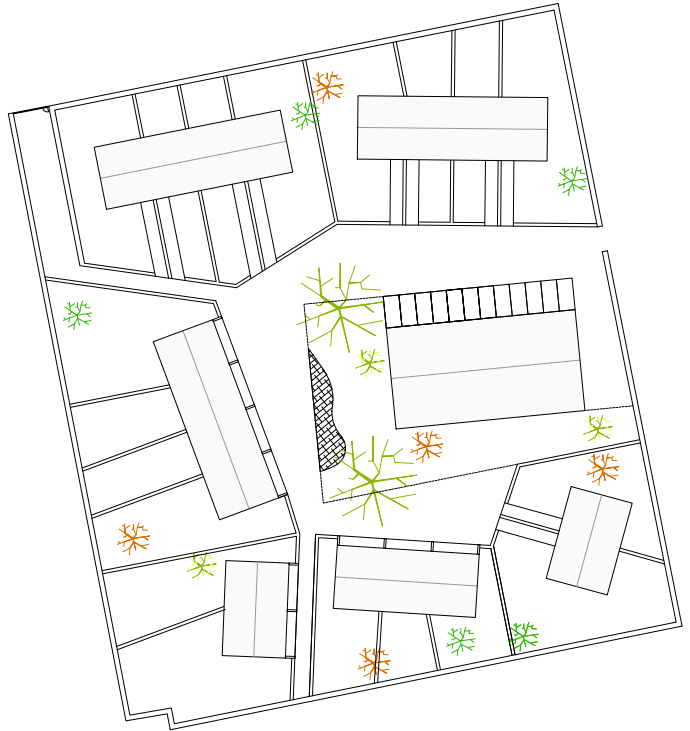
Tijdens het ontwerpend onderzoek werden verschillende varianten voor elk woningtype uitgewerkt en vervolgens afgetoetst. De mogelijke variaties behandelen topics zoals ruimtelijke schikking binnen het ontwikkelingsveld, specifieke parkeeroplossingen, diverse volumetrieën, dichtheden,... De afbeeldingen hiernaast tonen enkele varianten voor de meest westelijk gelegen woontuin. Bij het variantenonderzoek staan de behandelende topics meestal in direct verband met elkaar. Zo vergt een hogere dichtheid ook een hoger aanbod in het aantal parkeerplaatsen.

Het onderzoek toont dat met de uitgewerkte parameters diverse schakelingen mogelijk zijn en dat dat zowel de dichtheden als de oppervalktes van woningen en tuinen nog volledig aangepast kunnen worden aan de wensen van mogelijke ontwikkelde partijen. Het RUP zal hiervoor de krijtlijnen vastleggen. Voor het westelijke veld werden volgende opties onderzocht:

1. PARKEREN / Een geclusterde parking werd op verschillende manieren ingepast: aan de rand van de site tussen de private kavels, centraal in de collectieve ruimte of halfondergronds onder een groter volume met gestapelde woningen centraal in de collectieve ruimte. De optie met parkeren centraal (zowel naast als onder de bebouwing) werd weerhouden.

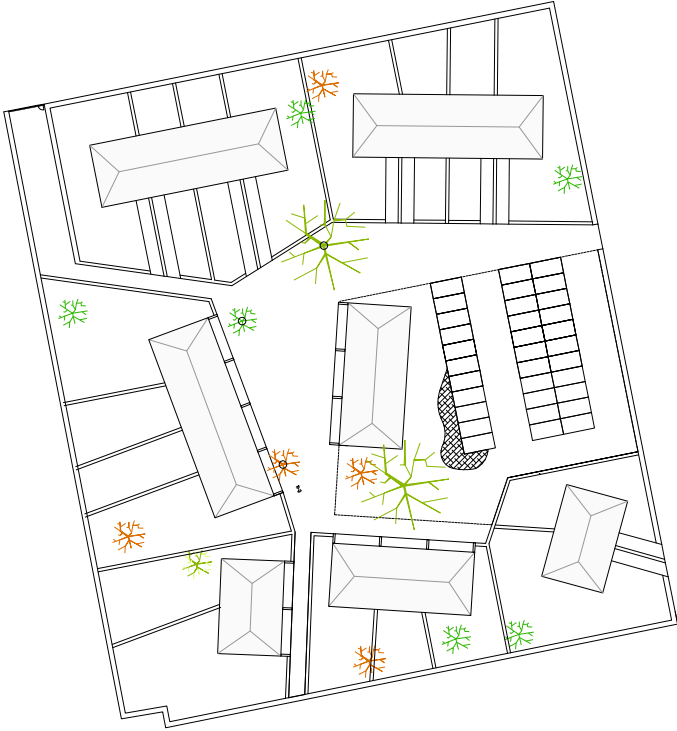
2. VOLUMES / De woningen worden in verschillende configuraties aaneengeschakeld. Er werden varianten met vrijstaande, gekoppelde en gestapelde woningen (centraal) uitgewerkt. De tuinen variëren in oppervlakte, de woningen in de tekeningen nog niet. Dit kan eveneens. In de schakelingen werd maximaal rekening gehouden met een zuid of west-oriëntatie van elke woning en tuin.

3. DICHTHEDEN / Door de woningen op verschillende manieren te schakelen en te stapelen kunnen heel verschillende dichtheden bekomen worden. In dit model primeert het karakter van de woontuin, wat wil zeggen dat het merendeel van de woningen effectief een eigen tuin dient te hebben aangevuld met een grotere collectieve tuin. Dit kan enkel indien de dichtheid niet té hoog is. Ze wordt daarom, op basis van gevoerd ontwerpend onderzoek, geplafoneerd op maximaal 25 woningen per hectare.

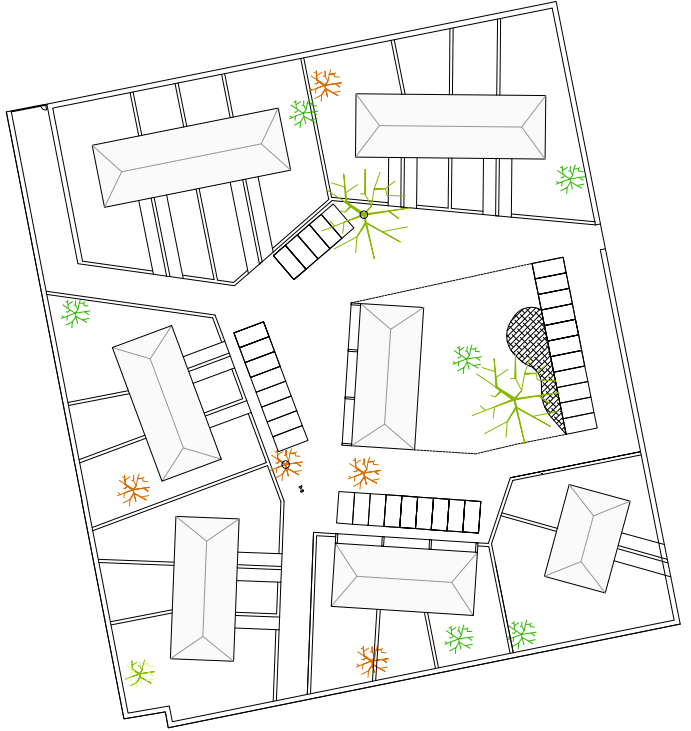


1.

		wonen	parkeren	footprint	bewoonbare op	opp kavel	dichtheid	v/t	
PRIVAAT DOMEIN									
2	woontuin	b 1	22	33	0,191	0,476	0,890	24,730	0,535
		b 2	22	33	0,165	0,413	0,890	24,730	0,464
		b 3	22	33	0,165	0,413	0,890	24,730	0,464
		b 4	24	36	0,148	0,369	0,890	26,978	0,415
		b 5	19	28	0,143	0,356	0,890	21,358	0,400



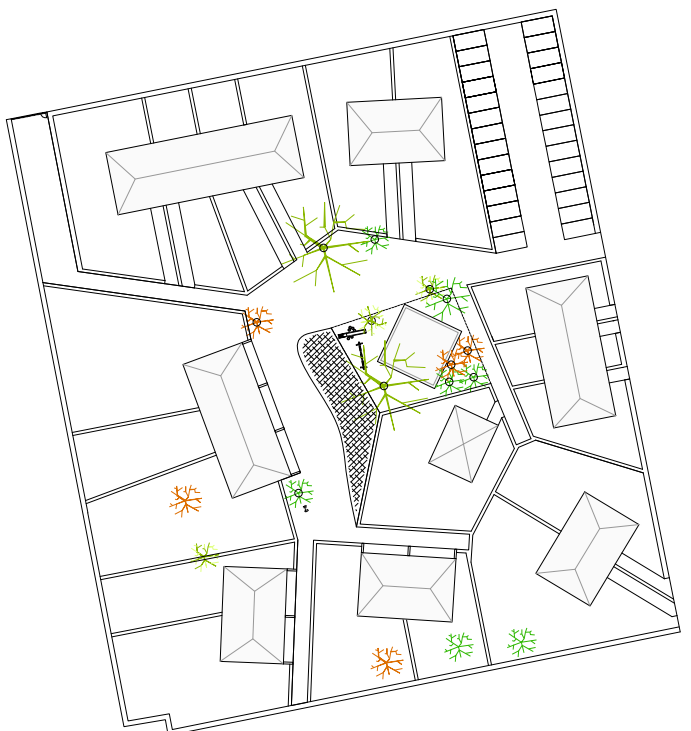
2.



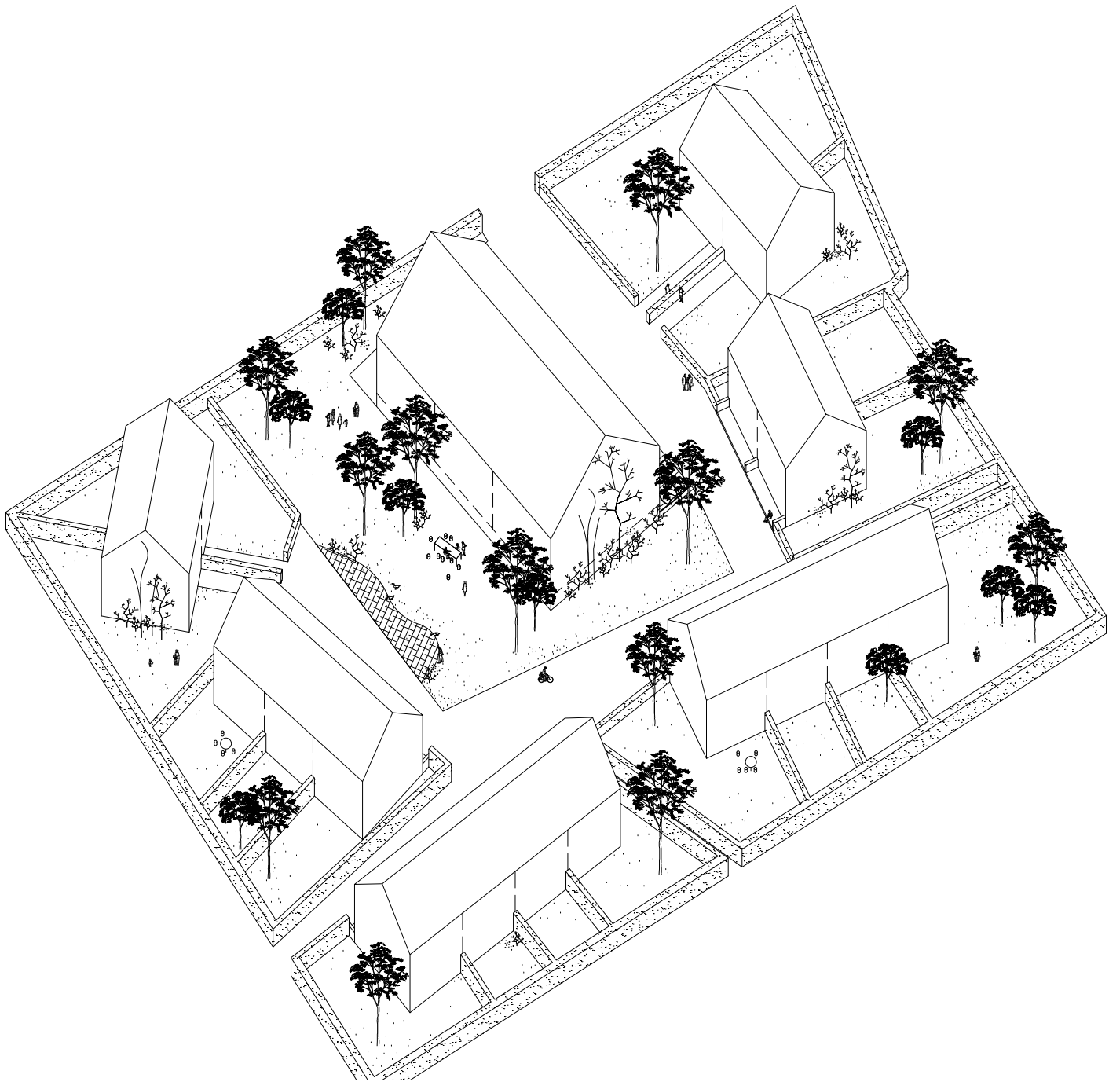
3.



4.



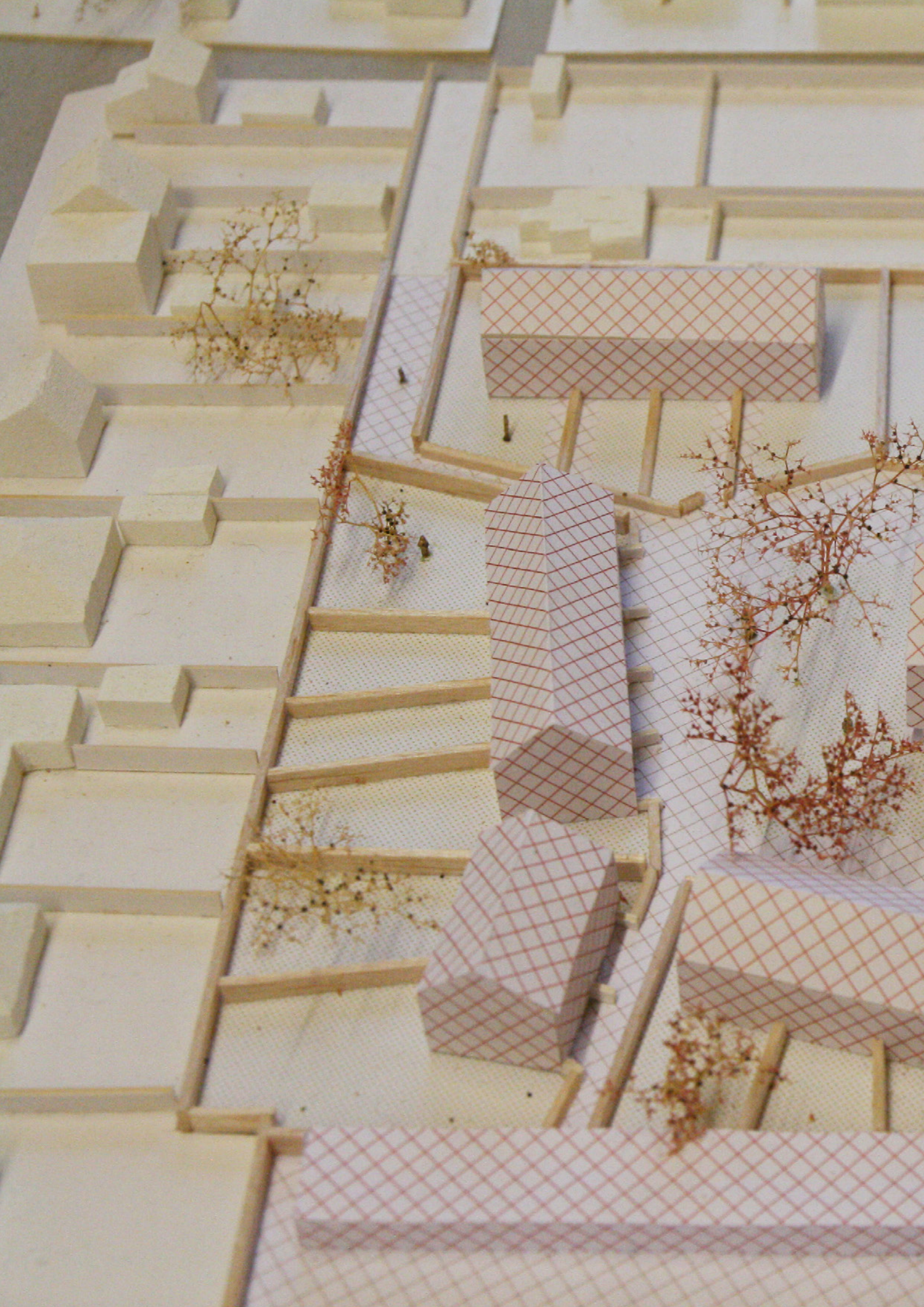
5.

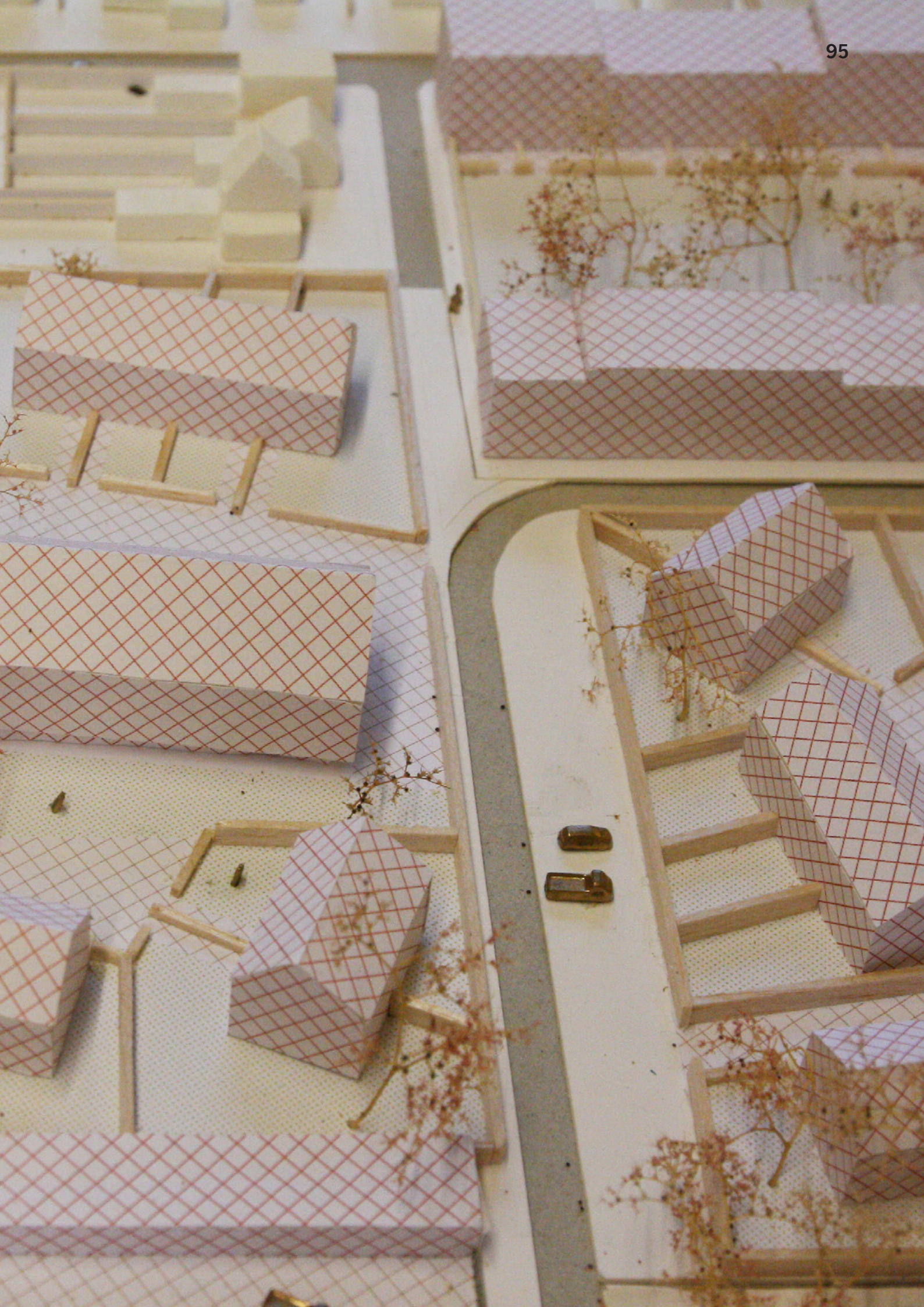


referentiebeelden.

- Happel Cornelisse architecten - Bosrijk - Eindhoven .1
 Pvanb architecten - Bonairestraat - Groningen .2
 De Gouden Liniaal - Sleedoornstraat - Houthalen Oost .3
 Karres en Brands - Prettig wachten moerwijk - Bosrijk .4
 Happel Cornelisse architecten - Erve Oostermaat - Deventer .5
 Happel Cornelisse architecten - Bosrijk - Eindhoven .6
 Happel Cornelisse architecten - Bosrijk - Eindhoven .7
 Stramien - Co-housing - Vinderhoutse .8

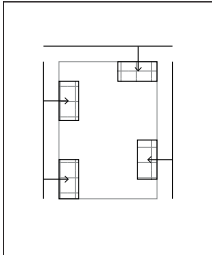
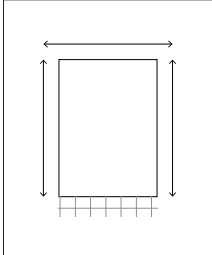
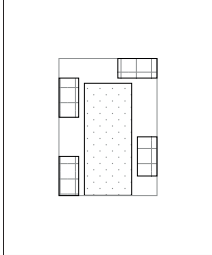
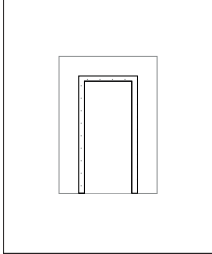
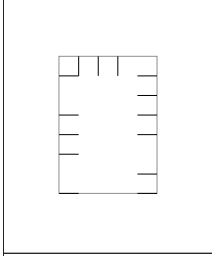
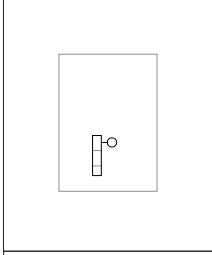
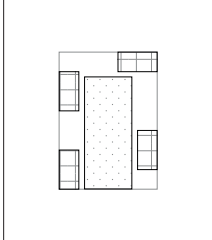


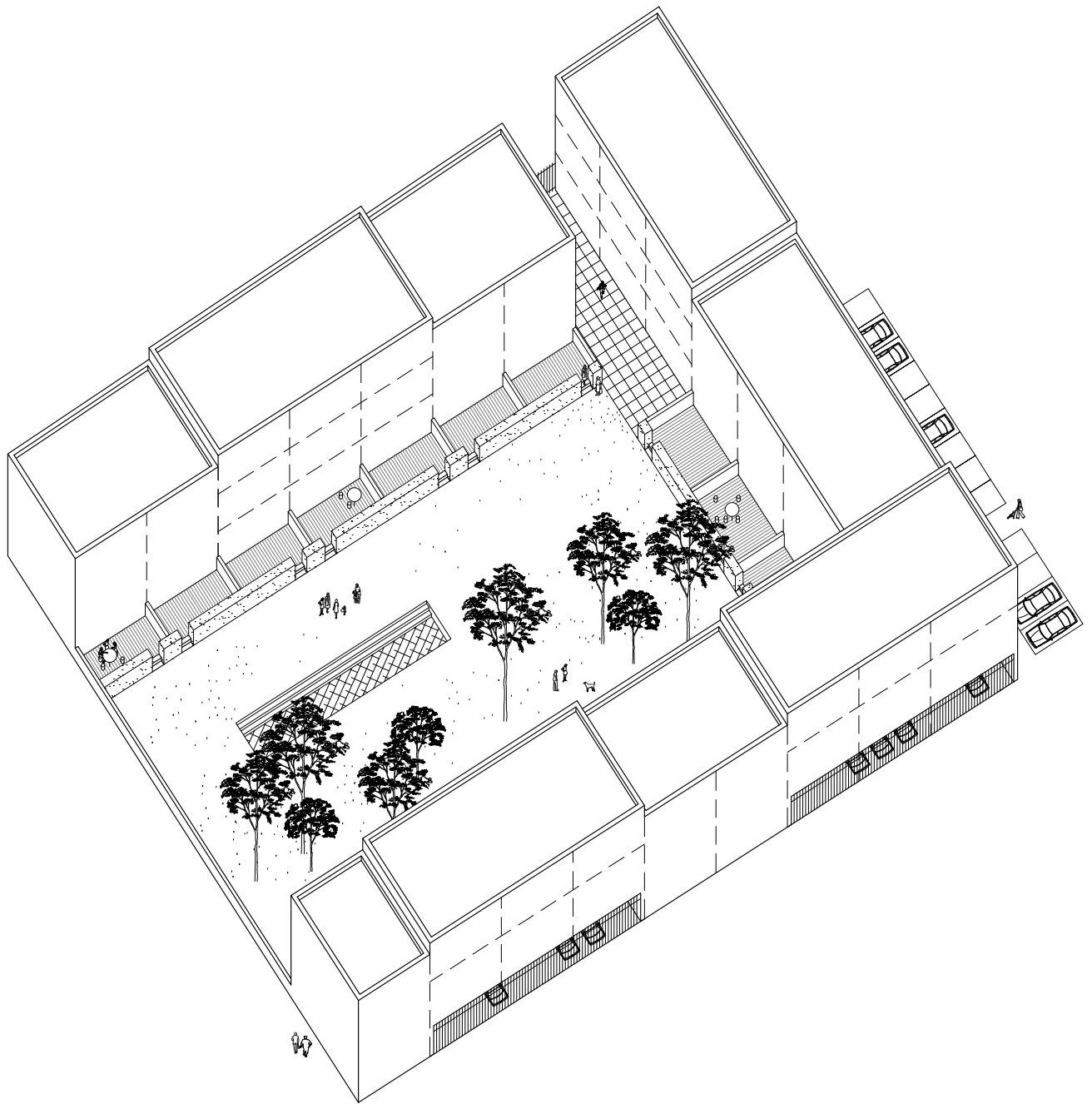




Type 3 : Woonhof



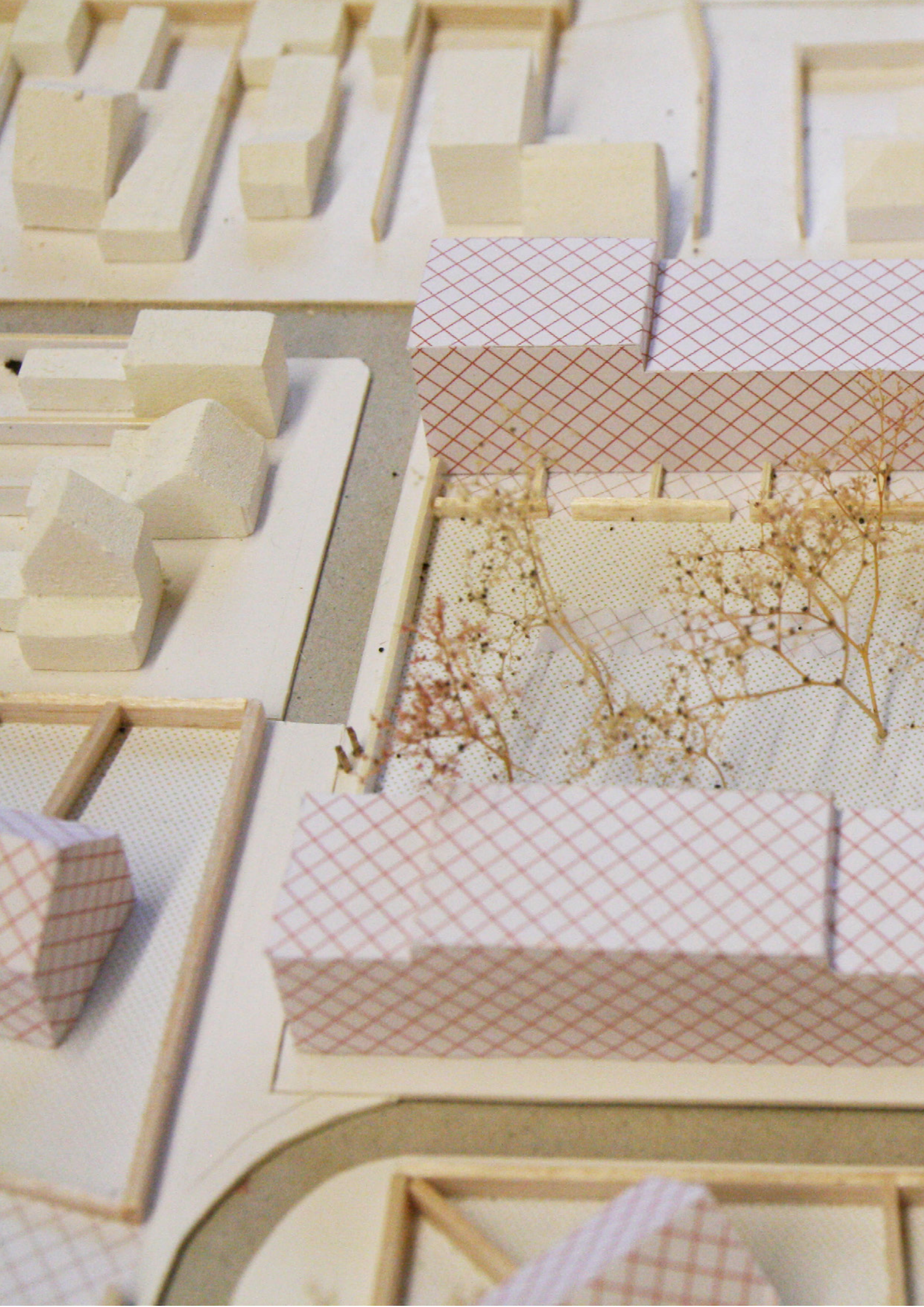
<u>woonhof</u>	
<u>ontsluiting</u>	 <p><u>vanaf straat - parkeerhavens</u> De parkeerplaatsen zowel voor auto's als voor fietsen worden in een aantal (4-5) kleinere parkeerhavens gegroepeerd die zich in de plint van de gebouwen bevinden en grenzen aan het publiek domein.</p>
<u>rand</u>	 <p><u>3 zijden gericht op straat</u> Het woonhof wordt georganiseerd rond een centrale binnentuin waarbij een van de vier zijdes onbebouwd wordt gelaten. Elke grondgebonden woning krijg zijn eigen toegang via een publiek pad of straat. De appartementen worden bediend via verticale stijgpunten vanuit de onderliggende parkeerhaven. Bijgevolg vraagt dit woningtype drie zijdes die grenzen aan een pad of straat.</p>
<u>collectieve ruimte</u>	 <p><u>ruimte tuin</u> De collectieve ruimte omvat hier enerzijds de geclusterde parkeerhavens en anderzijds de groene onverharde binnentuin. Mogelijks kunnen er aanvullende functies worden voorzien op het gelijkvloers zoals een praktijkruimte, kantoor, collectieve voorzieningen,...</p>
<u>private buitenruimte</u>	 <p><u>beperkte tuin of terras</u> De woningen krijgen een kleine semi-private tuin of terras om de overgang naar de collectieve buitenruimte te overbruggen. De vloerplas van de gelijkvloerse verdieping is wat opgetild, zodat ook de privacy naar de straat toe gegarandeerd wordt. De centrale buitenruimte is één grote collectieve tuin waar alle woningen op uitkijken. Vanuit de binnentuin zijn er verschillende voetgangersdoorsteken naar de straat. De tuin is dus bereikbaar zowel vanuit elke individuele woning als vanaf de straat.</p>
<u>schakeling</u>	 <p><u>aaneengeschakeld & gestapeld</u> De woningen worden georganiseerd rond één grote binnentuin. Aan één zijde wordt de rand onbebouwd gelaten (zuidzijde of westzijde) zodat er veel licht in de binnentuin kan komen. De drie andere zijdes worden bebouwd, maar in de hoeken worden openingen gemaakt zodat de vrij compacte bouwvorm ook open blijft. Boven de parkeerhavens worden gestapelde appartementen voorzien met een hogere kroonlijst dan de nabijgelegen grondgebonden rijwoningen waardoor de grote gevelvlakken worden opgedeeld.</p>
<u>water</u>	 <p><u>buffering & hergebruik, bassin</u> Het water wordt hier verzameld in een zichtbaar waterbassin en een ondergronds reservoir. Op deze manier kan het water gebufferd en herbruikt worden. Het zichtbaar reservoir kan in de tuin een secundaire rol opnemen als speelelement.</p>
<u>beheer</u>	 <p><u>mede-eigendom</u> De woningen/appartementen en hun tuin/terras zijn privaat eigendom. De parkeerplaatsen kunnen ook op die manier toebedeeld worden aan specifieke woningen. De collectieve tuin, vormt een mede-eigendom van alle eigenaars. De verticale stijgpunten enkel van de appartementen die aan dit stijgpunt geschakeld worden.</p>



referentiebeelden.

- Mies van der Rohe - Lafayette Park - Chicago .1
- Stamers kontor - Lange Eng - Albertslund .2
- inSpace - Carre Plantagenet - Rouen .3
- Diener & Diener - Delft .4
- A33 architecten - Lovenjoelr .5
- De Zwarte Hond - De nieuwe Maria's - Den Haag .6
- Van Sambeek en Van Veen architecten - Chassé-terrein - Breda .7
- Neutelings Riedijk - Hollainhof - Gent .8

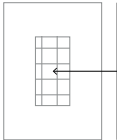
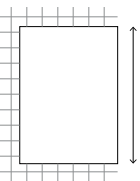
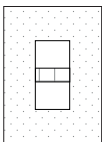
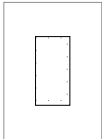

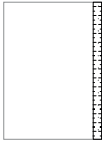
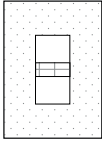


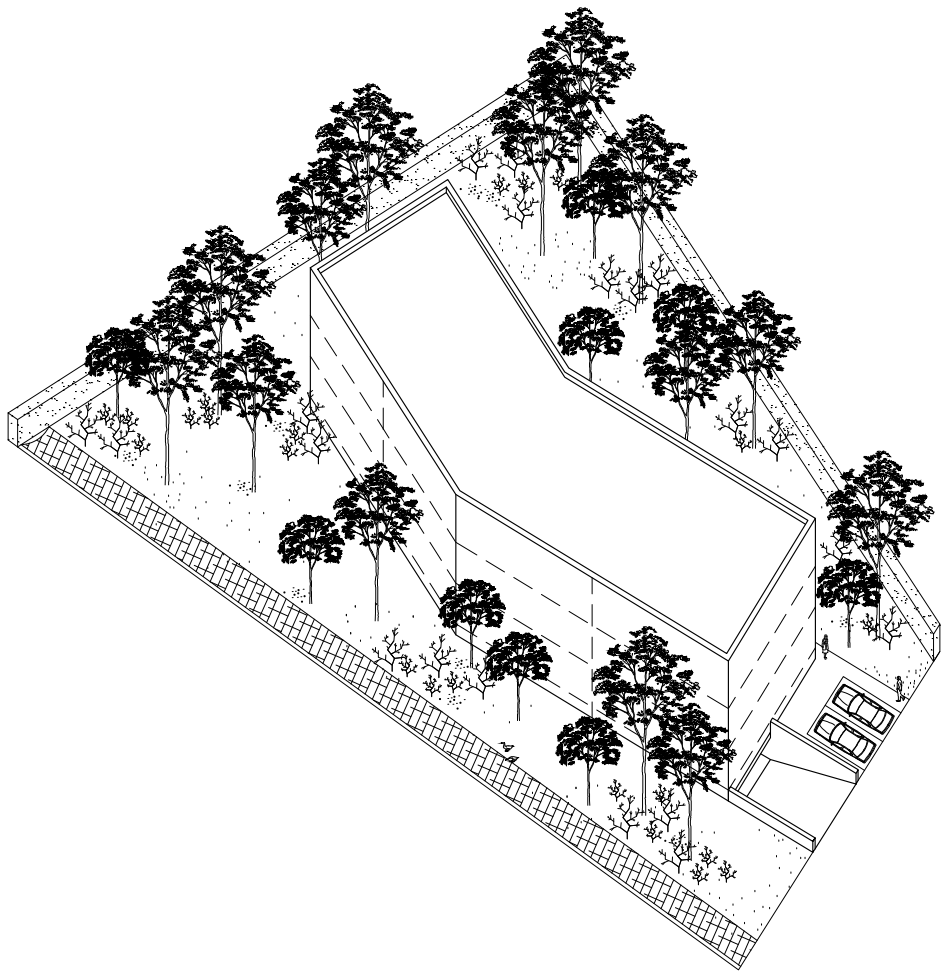




Type 4 : Woonpark



<u>woonpark</u>	
<u>ontsluiting</u>	 <p><u>via oprit - halfondergrondse parking</u> In het woonpark worden de woningen samengebracht in één centraal volume. Het volume staat iets opgetild ten opzicht van het maaiveld. Dit laat een half-ondergrondse parking toe (die goedkoper is, natuurlijke lichtval krijgt en geen mechanische ventilatie nodig heeft). Deze parking is toegankelijk via één inrit waardoor er een minimum aan paden noodzakelijk is.</p>
<u>rand</u>	 <p><u>vrijstaand op kavel, gericht op straat</u> Het woonpark dat vrijstaat op de kavel kan bediend worden via één collectieve toegang -een inrit voor de parking en een toegang naar de hal- vanaf de straat. Dit zorgt ervoor dat het woonpark langs drie zijden volledig ingebed kan worden in de bestaande bebouwingsstructuur. Daar waar het woonpark raakt met andere kavels wordt er een haag voorzien.</p>
<u>collectieve ruimte</u>	 <p><u>kijktuin, hal & dak</u> De collectieve ruimte in het woonpark omvat een parking, een hal met aansluitend een stijgpunt. Ze worden eventueel aangevuld met bijkomende functies naargelang het woonprogramma) en een groene buitenruimte. Deze buitenruimte wordt eerder ingericht als een tuin met kijk- en belevingsgroen. Door deze vrij dens aan te planten is die er minder op gericht om in te verblijven, maar creëert ze eerder een aantrekkelijk groen decor voor het wonen en een groene buffer naar zijn omgeving.</p>
<u>private buitenruimte</u>	 <p><u>inpendig terras</u> Elke woning krijgt een ruim inpendig terras, aangevuld met eventueel een collectief dakterras. Waardoor verblijven in de omliggende tuin minder noodzakelijk wordt geacht.</p>
<u>schakeling</u>	 <p><u>gestapeld</u> In het woonpark worden alle wooneenheden gegroepeerd in één gebouw. Binnen het gebouw kunnen heel verschillende types van appartementen ingepast worden (grote/kleine, duplex/penthouse, ...) en het gebouw kan ook gericht worden voor bijzondere woonvormen zoals een serviceflatcomplex. Het volume bestaat maximaal uit drie bouwlagen en heeft een plat dak, eventueel met teruggetrokken vierde bouwlaag als deze een collectieve functie is.</p>
<u>water</u>	 <p><u>buffering en infiltratie, gracht</u> In functie van een goede afwatering en voor de buffering van het regenwater bij hevige buien wordt er een gracht evenwijdig met het terrein voorzien. Deze gracht treedt ook op als natuurlijke grens van het woonpark met de straat. Hieraan grenzend hoeft dusdanig geen haag als extra afsluiting worden voorzien. Het dak wordt een groot groendak als het geen andere collectief gebruik kent.</p>
<u>beheer</u>	 <p><u>mede-eigendom</u> De appartementen en hun terras zijn privaat eigendom. De parkeerplaatsen kunnen ook op die manier toebedeeld worden aan specifieke woningen. De collectieve tuin, vormt een mede-eigendom van alle eigenaars als ook het verticale stijgpunt en eventuele collectieve ruimtes in het gebouw.</p>



referentiebeelden.

- Huiswerk architecten - Brabant .1
- Peter Zumthor - Spittelhof Estate - Basel .2
- 51N4E - Huis aan 't Laar - Zoersel .3
- Dellekamp Architecten - CB 30 - Colonia Polanco .4
- .5
- Stramien - Nevele .6
- Zon-e Architecten - Social Housing - Asturias .7
- Claus & Kaan - Ter Huivra .8





