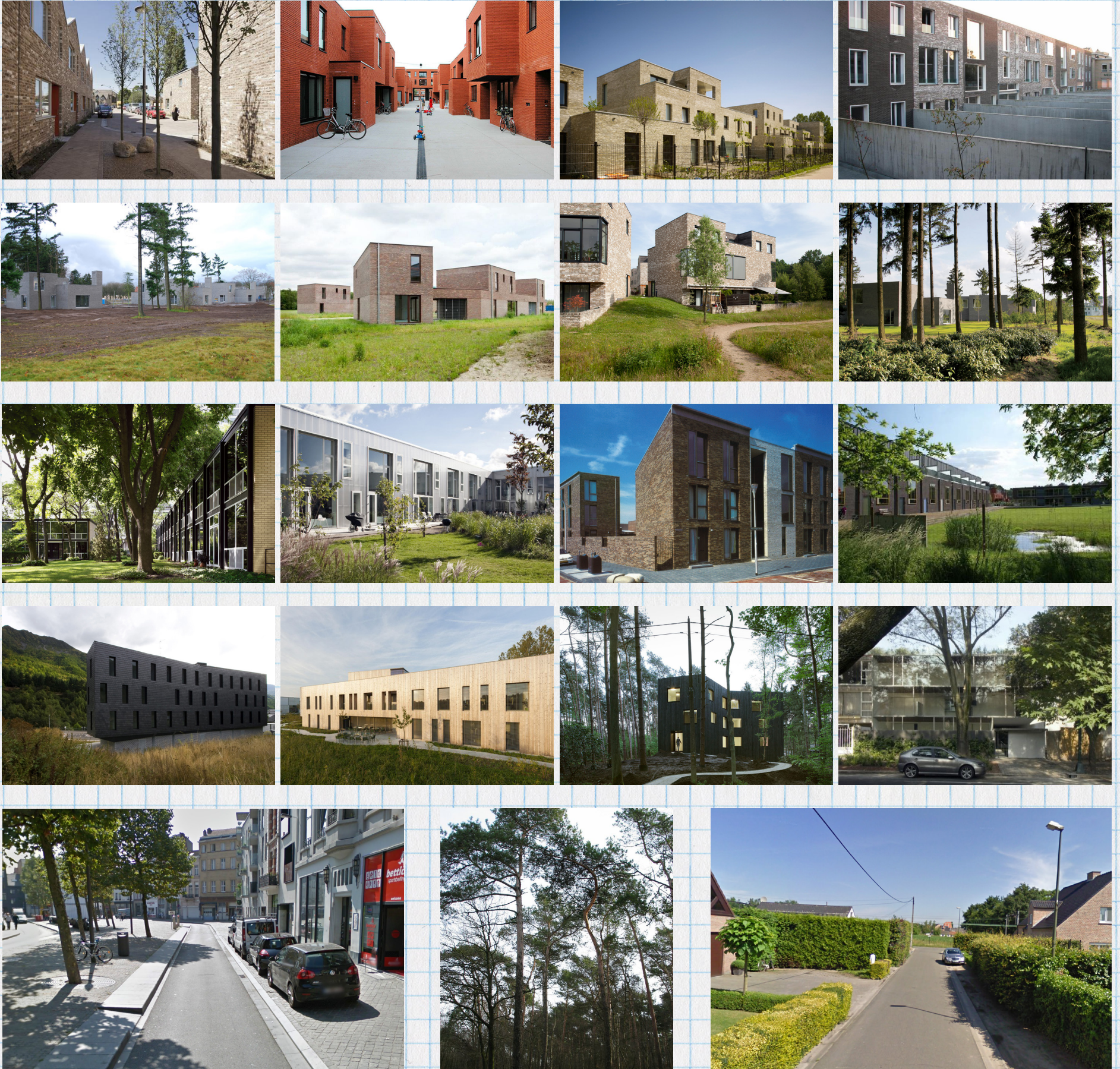


Referenties



- referentiebeelden.**
- WOONERF** - AHMM & Maccreanor Laviqnton - Anne Mews housing - Barking .01
 - Bogdan en Van Broeck architecten - Centrale Werkplaats - Leuven .02
 - Moriko Kira - GPO Reitdijk - Groningen .03
 - Ramen - Gent .04
 - WOONTUIN** - Happel Cornelisse architecten - Bosrijk - Eindhoven .05
 - De Gouden Linaal - Sleedoornstraat - Houthalen Oost .06
 - Karres en Brands - Prettig wachten moerwijk - Bosrijk .07
 - Happel Cornelisse architecten - Bosrijk - Eindhoven .08
 - WOONHOF** - Mies van der Rohe - Lafayette Park - Chicago .09
 - Stamers kontor - Lange Eng - Albertslund .10
 - Diener & Diener - Delft .11
 - A33 architecten - Lovenjoelr .12
 - WOONPARK** - B51N4E - Huis aan 't Laar - Zoersel .13
 - Dellekamp Architecten - CB 30 - Colonia Polanco .14
 - Stramien - Nevele .15
 - Zon-e Architecten - Social Housing - Asturias .16
 - PARKEREN** - West 8 - Falconplein - Antwerpen .17
 - Naaldboom - vb. Pinus Sylvestris Grove Den .18
 - BEPLANTING** - Naaldboom - vb. Pinus Sylvestris Grove Den .18
 - GROEN STRAATBEELD** - Voetbalstraat - Nijlen .19

PARAMETERS BOUWVELDEN

	woonerf	woontuin	woonhof	woonpark
ontsluiting				
rand				
collectieve ruimte				
private buitenruimte				
schakeling				
water				
beheer				

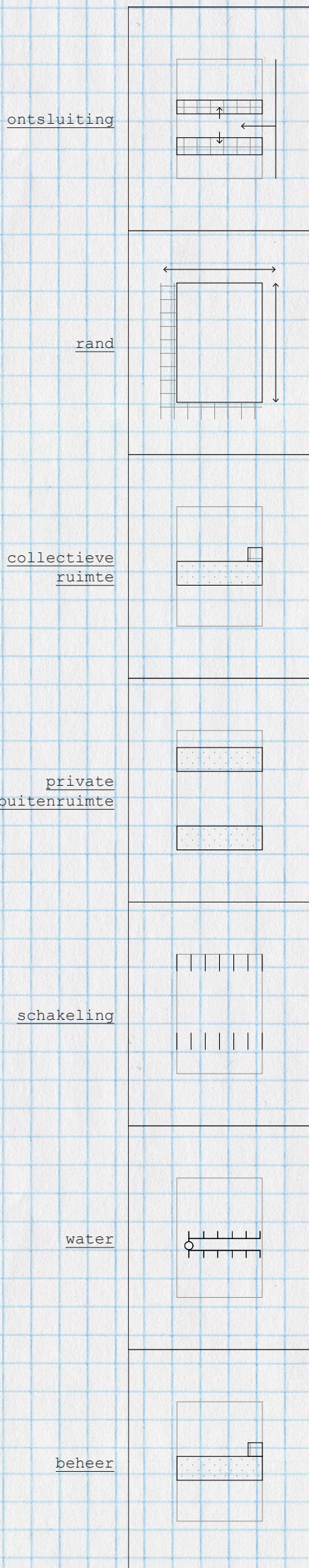
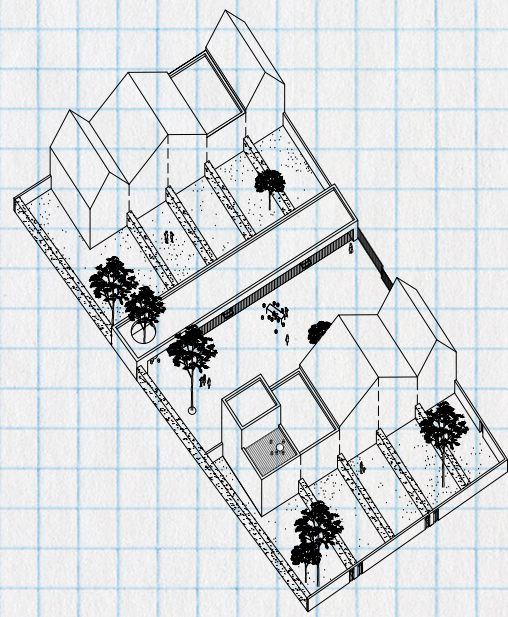
De vier uitgewerkte woningtypes die ingezet worden voor de woonontwikkeling van het oostelijke binnengebied hebben telkens eigen karakteristieken. Elk van de types heeft specifieke randvoorwaarden om ze in te zetten in een of meerdere van de ontwikkelingsvelden binnen het masterplan.

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 voerdeuren 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.

TYPE 1 : WOONERF

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



via erf - groepscarport & inpandig

Op het woonerf zitten alle woningen gekoppeld aan een centraal langwerpig 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.

Twee straten - voor het erf en de voordeuren

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.

erf & atelier, fietsenstalling, afvalberging,...

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, berging, ...) 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...

grotere tuin

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.

aaneengeschakeld

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.

buffering & infiltratie, ondergronds reservoir

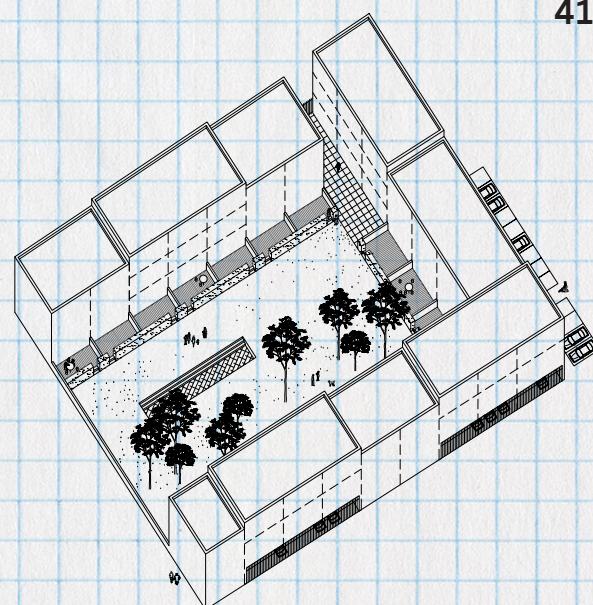
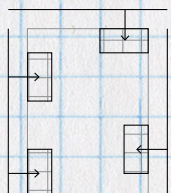
Het water wordt opgevangen in waterreservoirs. Dit kunnen individuele reservoirs zijn in functie van waterhergebruik of een grotere collectief reservoir. Ze worden ingepast onder het erf en aan elkaar gekoppeld. Ze worden geschakeld aan een ondergronds infiltratiebassin.

mede-eigendom

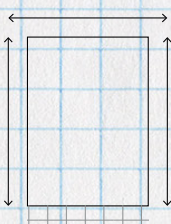
De woningen en hun tuin zijn privaat eigendom. De parkeerplaatsen kunnen ook op die manier toebedeeld worden aan specifieke woningen. Het erf zelf is collectief en is een mede-eigendom van alle eigenaars.

TYPE 2 : WOONHOF

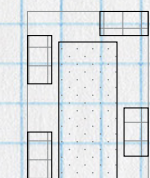
Op het woonhof worden woningen en gemeenschappelijke faciliteiten georganiseerd rond een collectief binnenhof, net als bij een begijnhof. De woningen zijn bereikbaar vanaf de straat of het binnengebied. Parkeren wordt ingepast in de woongebouwen.

ontsluitingvanaf straat - parkeerhavens

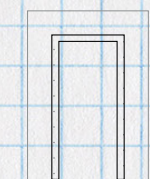
De parkeerplaatsen zowel voor auto's als voor fietsen worden in een aantal (4-5) kleinere parkeerhavens gegroepeerd die zich in de plint van de gebouwen bevinden en grenzen aan het publiek domein.

rand3 zijden gericht op straat

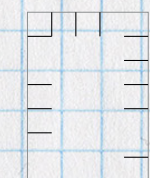
Het woonhof wordt georganiseerd rond een centrale binnentuin waarbij een van de vier zijdes onbebouwd wordt gelaten. Elke grondgebonden woning krijgt zijn eigen toegang via een publiek pad of straat. De appartementen worden bediend via verticale stijlpunten vanuit de onderliggende parkeerhavens. Bijgevolg vraagt dit woningtype drie zijdes die grenzen aan een pad of straat.

collectieve ruimteruimte tuin

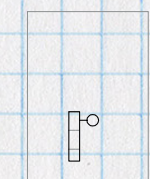
De collectieve ruimte omvat hier enerzijds de geclusterde parkeerhavens en anderzijds de groene onverharde binnentuin. Mogelijks kunnen er aanvullende functies worden voorzien op het gelijkvloers zoals een praktijkruimte, kantoor, collectieve voorzieningen,...

private buitenruimtebeperkte tuin of terras

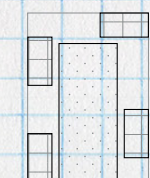
De woningen krijgen een kleine semi-private tuin of terras om de overgang naar de collectieve buitenruimte te overbruggen. De vloerplas van de gelijkvloerse verdieping is wat opgetild, zodat ook de privacy naar de straat toe gegarandeerd wordt. De centrale buitenruimte is één grote collectieve tuin waar 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.

schakelingaaneengeschakeld & gestapeld

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.

waterbuffering & hergebruik, bassin

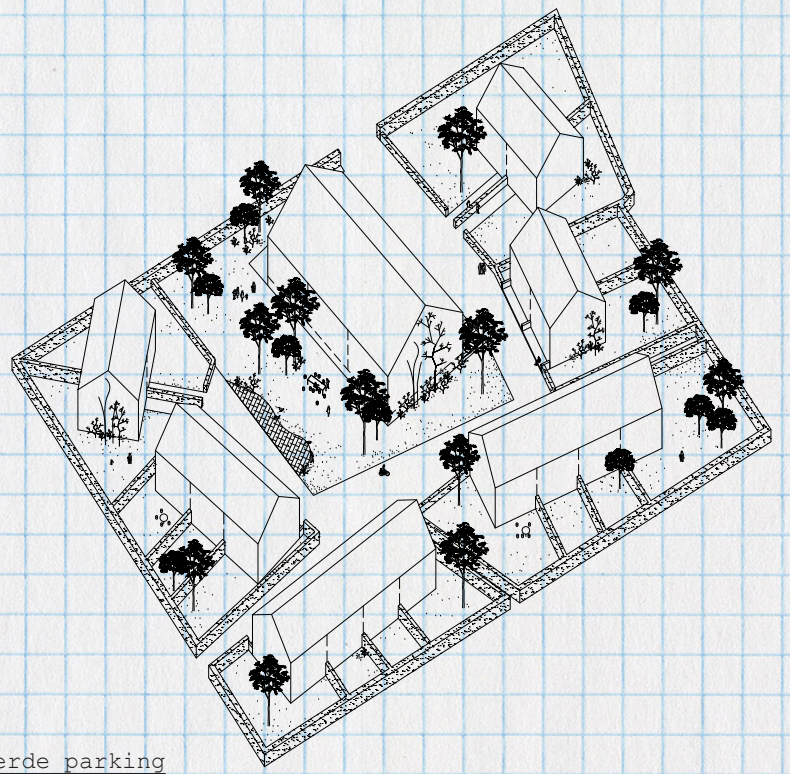
Het water wordt hier verzameld in een zichtbaar waterbassin en een ondergronds reservoir. Op deze manier kan het water gebufferd en herbruikt worden. Het zichtbaar reservoir kan in de tuin een secundaire rol opnemen als speelelement.

beheermede-eigendom

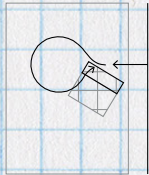
De woningen/appartementen en hun tuin/terras zijn prievaat eigendom. De parkeerplaatsen kunnen ook op die manier toebedeeld worden aan specifieke woningen. De collectieve tuin, vormt een mede-eigendom van alle eigenaars. De verticale stijlpunten enkel van de appartementen die aan dit stijlpunt geschakeld worden.

TYPE 3 : 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.



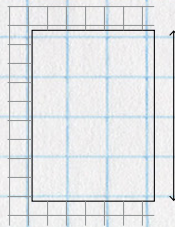
ontsluiting



via autoluw pad - geclusterde parking

De woningen in de woontuin zijn allen gekoppeld aan een centraal gelegen collectieve buitenruimte waar dagelijks 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.

rand



introverte tuinwijk

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.

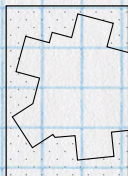
collectieve ruimte



ruime gemeenschappelijke tuin

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, ...

private buitenruimte



tuin

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 keuzen met de burens.

schakeling



aaneengeschaakeld & in groepjes

De woontuin groepeerde 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.

water



buffering en infiltratie, wadi

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 speel-aanleiding voor de kinderen.

beheer

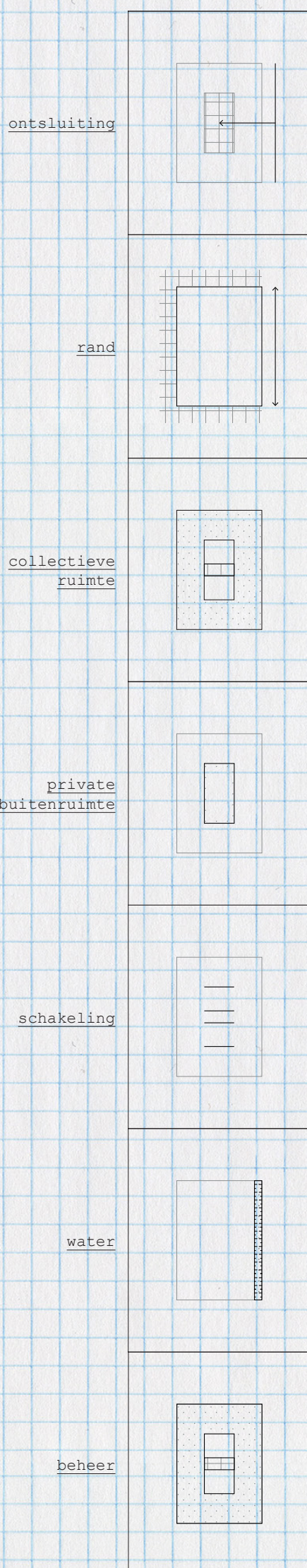
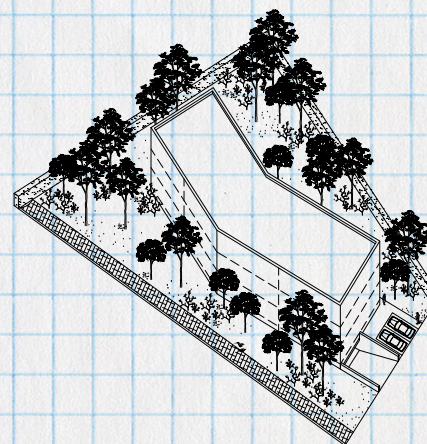


mede-eigendom

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.

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.

via oprit - halfondergrondse parking

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.

vrijstaand op kavel, gericht op straat

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.

kijktuin, hal & dak

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 kijken en beleevingsgroen. Door deze vrijdensen 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.

in pandig terras

Elke woning krijgt een ruim in pandig terras, aangevuld met eventueel een collectief dakterras. Waardoor verblijven in de omliggende tuin minder noodzakelijk wordt geacht.

gestapeld

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.

buffering en infiltratie, gracht

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.

mede-eigendom

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.