



Intergenerationeel wonen Masui

**Agmen
Fallow**

Labeau (stabiliteit)
JZH (technieken & EPB)
Defonseca (akoestiek)
Codives (VC)

Met dit wedstrijdontwerp stellen we een ambitieus en open project voor, gestoeld op een hedendaagse visie op intergenerationeel wonen voor éénoudergezinnen en ouderen. Het ontwerp biedt bewoners een persoonlijke en veilige plek, afgestemd op hun individuele wensen en behoeften.

Het project is ingebed en maakt deel uit van de buurt. Ze creëert een gastvrije omgeving waar spontane ontmoetingen en activiteiten kunnen plaatsvinden. Tegelijkertijd biedt het de noodzakelijke geborgenheid voor alle bewoners.

Dit voorstel is een beginpunt, geen eindpunt. Het dient als basis voor verdere dialoog en kan alleen worden versterkt met input van de opdrachtgever. Procesbereidheid is hierbij cruciaal.

We hechten veel waarde aan het verder uitdiepen van het ontwerp in een volgende fase, samen met de opdrachtgever, betrokken experts en diverse andere actoren. Het doel is om de projectdefinitie aan te scherpen en het plan co-creatief op te bouwen.

Inhoud

1	Offerteformulier	05
2	Intentienota	13
3	Tabel oppervlakten	35
4	Raming	41
5	Bewijs plaatsbezoek	51
6	Administratie	55

2

INTENTIENOTA

Veelzijdige ambities

Intergenerationeel wonen wint de laatste tiental jaar aan populariteit. Collectieve huisvesting waarbij bewust gezocht wordt naar een balans in bewonersprofiel over verschillende generaties heen kan een antwoord bieden op tal van issues in de hedendaagse maatschappij: sociale cohesie, eenzaamheid, wederzijdse zorg, betaalbaarheid, armoede... De in de opdrachtdocumenten naar voor geschoven vorm van intergenerationeel wonen waarbij er een wisselwerking gezocht wordt tussen ouderen en één-ouder-gezinnen is bij uitstek interessant omdat er een uitwisseling van zorg kan plaatsvinden. De ouderen kunnen oppassen op de kinderen terwijl de gezinnen praktische ondersteuning en gezelschap kunnen bieden aan ouderen.

Ondanks de toegenomen bewustwording hinkt het aantal voorbeeldprojecten, met name in de private sector waar gegarandeerde winst en commerciële modellen de markt dicteren, achterop. Publieke actoren, zoals het OCMW, kunnen echter een belangrijke voortrekkersrol vervullen in het ontwikkelen en realiseren van deze vernieuwende woontypologie. Precies om die reden zijn projecten zoals MASUI van cruciaal belang. Samen met de opdrachtgever willen we op zoek naar een pilootproject dat het pad kan plaveien voor nieuwe initiatieven richting een meer inclusieve maatschappij.

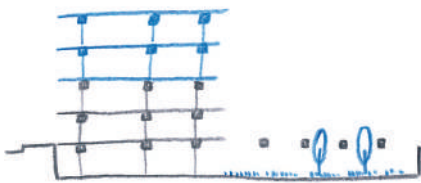
L'habitat intergénérationnel gagne en popularité depuis une dizaine d'années. Les formes de logement collectif cherchant intentionnellement un équilibre générationnel parmi les habitants peuvent répondre à de nombreux enjeux de la société contemporaine : cohésion sociale, solitude, entraide, accessibilité financière, pauvreté, etc. Le modèle d'habitat intergénérationnel proposé dans les documents de commande visant à favoriser une interaction entre les personnes âgées et les familles monoparentales, est particulièrement intéressant, car il permet une véritable réciprocité dans les soins. Les personnes âgées peuvent s'occuper des enfants, tandis que les familles peuvent offrir un soutien pratique et de la compagnie aux aînés.

Malgré une prise de conscience croissante, le nombre de projets exemplaires reste limité, notamment dans le secteur privé, où les modèles commerciaux et la recherche de profits garantis dictent le marché. Les acteurs publics, tels que le CPAS (Centre Public d'Action Sociale), peuvent cependant jouer un rôle pionnier dans le développement et la réalisation de ces typologies d'habitat innovantes. C'est précisément pour cette raison que des projets comme à la rue Masui sont d'une importance cruciale. Avec le maître d'ouvrage, nous voulons explorer un projet pilote qui pourrait ouvrir la voie à de nouvelles initiatives et contribuer à une société plus inclusive.



De site, op een kruispunt van verschillende stedelijke assen

Ambitions polyvalentes



Intelligente ruïne - Ruine Intelligente

Het bestaande gebouw beschikt over een bijzondere en robuuste betonstructuur. We beschouwen deze structuur als een intelligente ruïne: een tijdloos architecturaal artefact dat een nieuwe invulling mogelijk maakt, maar dat zijn nieuwe invulling waarschijnlijk ook zal overleven. De interventies in de basisstructuur worden zo klein mogelijk gehouden en het grid van balken en kolommen wordt zichtbaar gelaten in de interieurs.

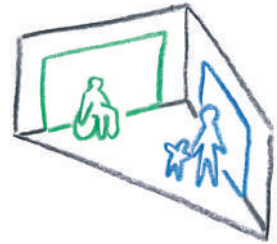
Le bâtiment existant dispose d'une structure en béton remarquable et robuste. Nous considérons cette structure comme une « ruine intelligente » : un artefact architectural intemporel qui permet une réaffectation tout en ayant la capacité de survivre à son nouvel usage. Les interventions sur la structure de base sont réduites au minimum, et la trame des poutres et colonnes reste visible à l'intérieur.



Geborgen Thuis - Domicile Chaleureux

Het gebouw wordt een thuis voor ouderen en gezinnen, een plek waar ieder zich op zijn gemak kan voelen. Er wordt een ruime diversiteit van appartementen aangeboden in een heterogene mix doorheen het gebouw. Uitbundige gezinnen vinden in het gebouw de mogelijkheid tot een bloeiend collectief gemeenschapsleven, maar ook meer teruggetrokken bewoners vinden in hun appartementen de nodige geborgenheid.

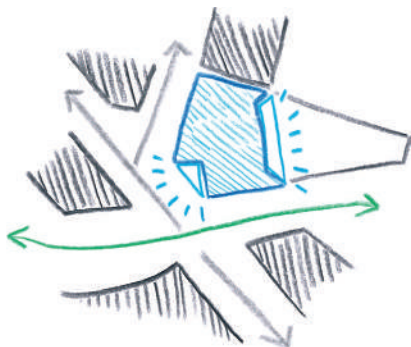
Le bâtiment deviendra un foyer pour les personnes âgées et les familles, un lieu où chacun pourra se sentir à l'aise. Une grande diversité d'appartements sera proposée, répartie de manière hétérogène dans tout le bâtiment. Les familles nombreuses pourront profiter d'une vie communautaire animée, tandis que les résidents plus réservés trouveront dans leur logement l'intimité nécessaire à leur bien-être.



Flexibele collectiviteit - Collectivité Flexible

Er wordt op diverse manieren ruimte gelaten voor een collectief leven in het gebouw. Dit gebeurt op een ongedwongen en flexibele manier. Er kan gedeeld worden maar het moet niet. Interacties kunnen diepgaand en intensief zijn, maar evengoed oppervlakkig gehouden worden - beide zijn waardevol. Het project biedt een veelheid aan mogelijkheden tot samenleven zonder te forceren.

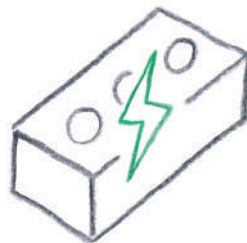
Le projet laisse place à une vie collective de manière souple et informelle. Les espaces peuvent être partagés, mais sans obligation. Les interactions peuvent être profondes et intenses, ou au contraire plus superficielles - les deux types d'échanges ayant leur valeur. Le projet offre ainsi de nombreuses possibilités de cohabitation, sans imposer de comportements ou d'interactions.



Stedelijk verweven - Au Carrefour de la Vie Urbaine

De stedelijke condities rond de site zijn interessant in hun diversiteit. Het project toont zich in verschillende hoeken en dient zich aan te passen aan de verschillende situaties. Sociale interactie dient het collectieve te overstijgen. Het gebouw opent zich naar de buurt en is gemeenschaps ondersteunend.

Les conditions urbaines autour du site sont particulièrement intéressantes en raison de leur diversité. Le projet s'adapte à ces différentes situations en se dévoilant sous différents angles. L'interaction sociale va au-delà du collectif, et le bâtiment s'ouvre sur le quartier en jouant un rôle de soutien pour la communauté locale.



Gericht op de toekomst - Tourné vers l'Avenir

Het project gaat op een bedachtzame manier om met zijn omgeving en de draagkracht van de planeet. Duurzame technieken worden gecombineerd met zorgvuldig gekozen bouwmaterialen. Deze keuzes dragen niet alleen bij aan de ecologische balans, maar versterken ook de relatie tussen het gebouw en zijn omgeving, waarbij de lange-termijn centraal staat in het ontwerp.

Le projet adopte une approche réfléchie vis-à-vis de son environnement et de la capacité du planète. Les techniques durables sont associées à des matériaux de construction soigneusement choisis. Ces choix renforcent non seulement l'équilibre écologique, mais aussi la relation entre le bâtiment et son contexte, en mettant l'accent sur une perspective à long terme.



Modulair plan - Plan Modulable

Het voorliggende plan is een eerste aanzet opgebouwd uit een aantal bouwstenen die toelaten het gebouw efficiënt te herconfigureren op basis van reële noodzaak tijdens het ontwerpproces en/of marktwijzigingen in de toekomst. Dit geeft de bouwheer veel mogelijkheden om het ontwerp naar zijn hand te zetten en controle op het budget uit te oefenen.

Le plan proposé constitue une première esquisse construite à partir d'un ensemble de modules permettant de reconfigurer efficacement le bâtiment en fonction des besoins réels identifiés lors du processus de conception ou des évolutions du marché à l'avenir. Cette modularité offre au maître d'ouvrage une grande flexibilité pour adapter le projet à ses besoins tout en maintenant le contrôle.

Intelligente Ruïne

Het gekozen perceel is geen onbeschreven blad, het is houder van een gebouwde erfenis die op architecturaal-esthetisch vlak misschien minder in het oog springt maar wel geconstrueerd is met een robuuste en bijzondere betonstructuur. De haalbaarheidstudie toont duidelijk de duurzaamheidsvoordelen voor een hergebruik van de structuur. Tabula Rasa – het onomwonden afbreken – zou in het kader van de huidige klimatologische uitdagingen onverantwoord zijn.

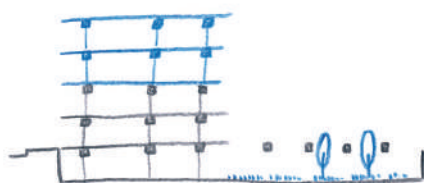


Referentie permanente betonstructuur met lichte invulling

Intelligente Ruïne

We benaderen de structuur als een intelligente ruïne; een structuur met een quasi-eeuwige levensduur die over de tijd heen verschillende invullingen kan krijgen. De flexibiliteit die uitgaat van de balk en kolommenstructuur zonder dragende wanden is eindeloos en alleen al om die reden de moeite om te bewaren. Een vervanging door een structuur met minder flexibiliteit houdt dan ook geen steek. Dit project zal een tweede, maar niet nood-

zakelijk laatste levensfase van het gebouw inluiden. Om die reden behandelen we de betonstructuur met respect en worden de ingrepen die noodzakelijkerwijs dienen te gebeuren beperkt en leesbaar gehouden. Aan de achterzijde wordt de vorm van het gebouw opgeschoond waardoor de concave gevel leesbaar gemaakt wordt. Aan de voorzijde maken we een vergelijkbare ingreep. Binnen het structureel grid wordt een hoek van het gebouw weggesneden voor de realisatie van private buitenruimtes. Toevoegingen met een impact op de structuur van het gebouw (plaatsing trap, lift, verlagings vloerdelen aan straatzijde,...) worden steeds voorzien binnen het bestaande structurele grid. Niet structurele elementen worden bewust los van het grid geplaatst om hun ware functie als lichte scheidingswanden leesbaar te maken.



Snedeschema aanpassingen aan de structuur. De door de tuin op niveau van de laagste vloerplaat aan te leggen maken we van de kelder een bruikbare verdieping

De spie-vormige, lichte achterbouwconstructie wordt afgebroken tot op de huidige keldervloerplaat. Deze ligt slechts 1,2 tot 1,3m onder het niveau van het Zennepark

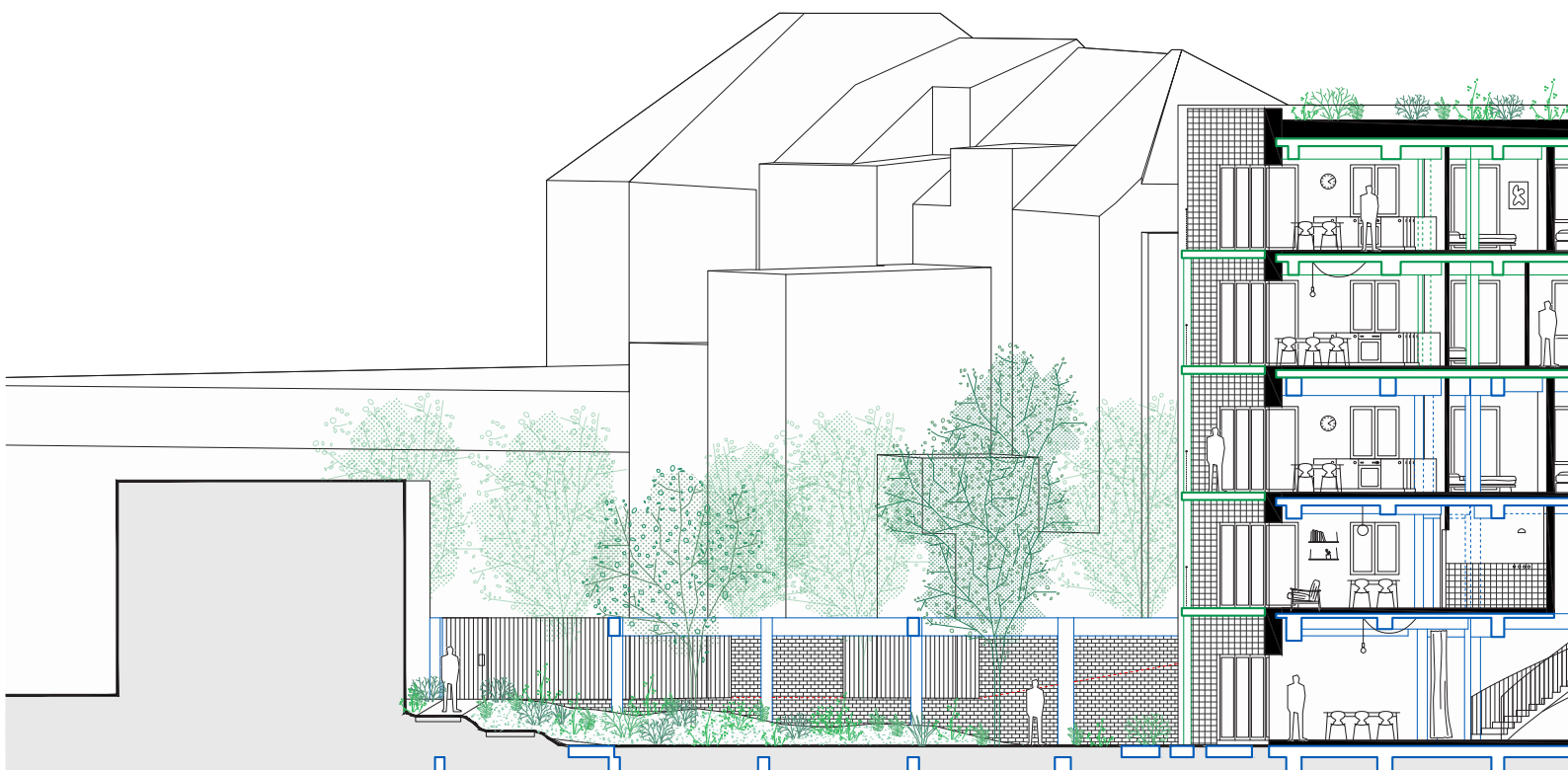
en wordt in het project als een tweede gelijkvloers niveau beschouwd. Door de oorspronkelijke kelder te voorzien van een volwaardige en lichtrijke façade kan het beschikbare bouwvolume optimaal gebruikt worden en gaat er geen vierkante meter verloren.

Extra bouwlagen

Origin bestudeerde in hun haalbaarheidsstudie de mogelijkheid tot optopping van het bestaande gebouw. De haalbaarheid voor een optopping gaat uit van een toename van de bestaande belasting met maximaal 10%. Op basis van deze these blijkt dat een optopping in beton van één bouwlaag zeker mogelijk is, maar dat de krachten op de fundering te hoog worden bij een optopping met twee bouwlagen. Ook bij de het gebruik van een licht constructieprincipe zou er een gewichts-overschrijding van 150kg/m² op de fundering zijn waardoor geoordeeld wordt dat twee extra bouwlagen slechts mogelijk zijn onder voorbehoud en mits extra studiewerk.

Concreet stelt de vraag zich of we de bestaande structuur met 150kg/m² lichter kunnen maken om de tweede bouwlaag mogelijk te maken. 150kg/m² lijkt veel, maar gelet op de vereenvoudigde lastendaling die gemaakt is zegt die last niet zoveel, het betekent een laag beton van 6cm dik.

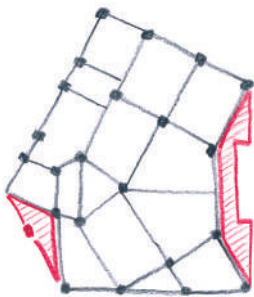
De dakplaat, 15cm dik, verloopt volgens de landmeterplannen getrapt naar achteren toe waardoor die uitgevlakt zou moeten worden bij toevoeging van een tweede



Ruine Intelligente

bouwlaag. Wanneer we de dakplaat verwijderen (en vervangen door hout) vangen we twee vliegen in 1 klap: we vermijden een uitvlakking én we maken de structuur 370kg/m² lichter waardoor er nog extra marge gecreëerd wordt bij een verdere detaillering van de lastendaling.

We stellen voor om enkel de dakplaat zelf weg te nemen en niet de betonnen balken, ze dragen bij aan het karakter van het bestaand gebouw en zijn voldoende stevig voor het dragen van de nieuwe houten vloerplaat. Het wegnemen van de dakplaat steken we in het basisontwerp, indien na verder onderzoek blijkt dat de draagkracht toch voldoende is, kan de plaat nog steeds behouden blijven.



Planschema kolomengrid en aanpassingen in de structuur

Houten optopping

In de nieuwe structuur zetten we het structuurprincipe van het bestaand gebouw voort. De kolommen trekken we door, maar worden in de plaats als houten kolommen uitgevoerd. De balken worden volgens hetzelfde (maar licht vereenvoudigd)

patroon uitgevoerd als de onderliggende verdiepingen, de balken worden gelamelleerde liggers.

De vloeren zelf zullen bestaan uit een houten roostering. Gelet op de grillige compositie van de draaglijnen zal deze uitvoering de meest flexibele zijn tijdens de werf.

De secundaire overspanningen beperken we tot ca 4m, door te werken met een lichte vloeropbouw zijn dergelijke overspanningen perfect te realiseren met klassieke houtsecties (8/23). De primaire overspanningen zijn groter, maar hier kunnen ook de balken hoger zijn (ca.50cm gemiddeld). Bovendien zijn ze- in tegenstelling tot de roostering- ook zichtbaar en worden ze blootgesteld aan brand, hetgeen perfect kan.

Gericht onderzoek

De bestaande structuur is, globaal besproken, in goede staat. De aanwezige grindnesten en ontholte wapening kunnen lokaal gerepareerd worden. Om zeker te zijn dat de rekentechnische uitgangspunten van Origin gehanteerd kunnen worden in de praktijk zal diepgaander onderzoek van de betonstructuur nodig zijn. Carbonatatiemetingen zullen nagaan of de wapeningsstaven nog voldoende beschermd zijn van corrosie. Een dekkingsonderzoek zal moeten aantonen dat er voldoende betondekking bovenop de wapening ligt. Bijkomend zullen op geselecteerde structurele elementen 'kijkventers' gemaakt moeten worden om de wapeningsverdeling en

staalsecties te kennen. Betonscans kunnen meer duidelijkheid geven over de aanwezigheid en densiteit van dwarskrachtwapening, de funderingspalen zullen beproefd moeten worden op draagkracht,... Deze onderzoeken staan toe de structuur te evalueren op een detailniveau die een globale lastendaling overschrijdt.



Referentie glulam balk en kolomengrid. SWAP architecten, Vienna

Economisch realisme

Ruimtelijk gezien is een hergebruik van de structuur perfect mogelijk, we verwijzen daarvoor naar de volgende pagina's in de visiebundel. Een belangrijke voetnoot is dat de bijkomende onderzoeken zullen moeten aantonen dat hergebruik ook stabiliteits-technisch mogelijk is, op een manier die ook economisch te verantwoorden is. Wanneer dat, na verder onderzoek niet het geval blijkt te zijn, stellen we ons flexibel op om op dat moment ook nieuwbouwscenario's te overwegen. Tot dusver blijven we echter geloven in de maatschappelijk en architecturale meerwaarde van herbruik.



Geborgen Thuis



Door de asymetrie van de structuur voelen wanden en kalers als vrijstaand in de ruimte

Goede balans

Het project is in de eerste plaats de thuis van zijn bewoners, een plek waar men tot rust kan komen en waar het aangenaam wonen is. In collectieve woonprojecten vormt de balans tussen privé en gemeenschappelijk ruimtegebruik een delicate afweging, afgestemd op de ambities van zowel de bouwheer als de toekomstige bewoners.

Bij MASUI zijn de bewoners nog onbekend, en kennen zij elkaar ook (nog) niet. In dit stadium kan een te grote nadruk op gedeelde ruimtes leiden tot spanningen. Daarom kiest het ontwerp voor royale, comfortabele privé-woonunits. Deze woon-eenheden bieden bewoners de mogelijkheid om zich terug te trekken in een eigen, veilige omgeving, terwijl ze toch deel uitmaken van een grotere gemeenschap.

Sociale interactie wordt gefaciliteerd, onder meer door subtiële architecturale keuzes en specifieke gemeenschappelijke ruimtes. Deze interactie wordt echter nooit opgedrongen, zodat iedereen – van meer teruggetrokken persoonlijkheden tot zeer sociale bewoners – zich thuis kan voelen.



Referentie ruwe betonstructuur in een verfijnde ruimte

Domicile Chaleureux

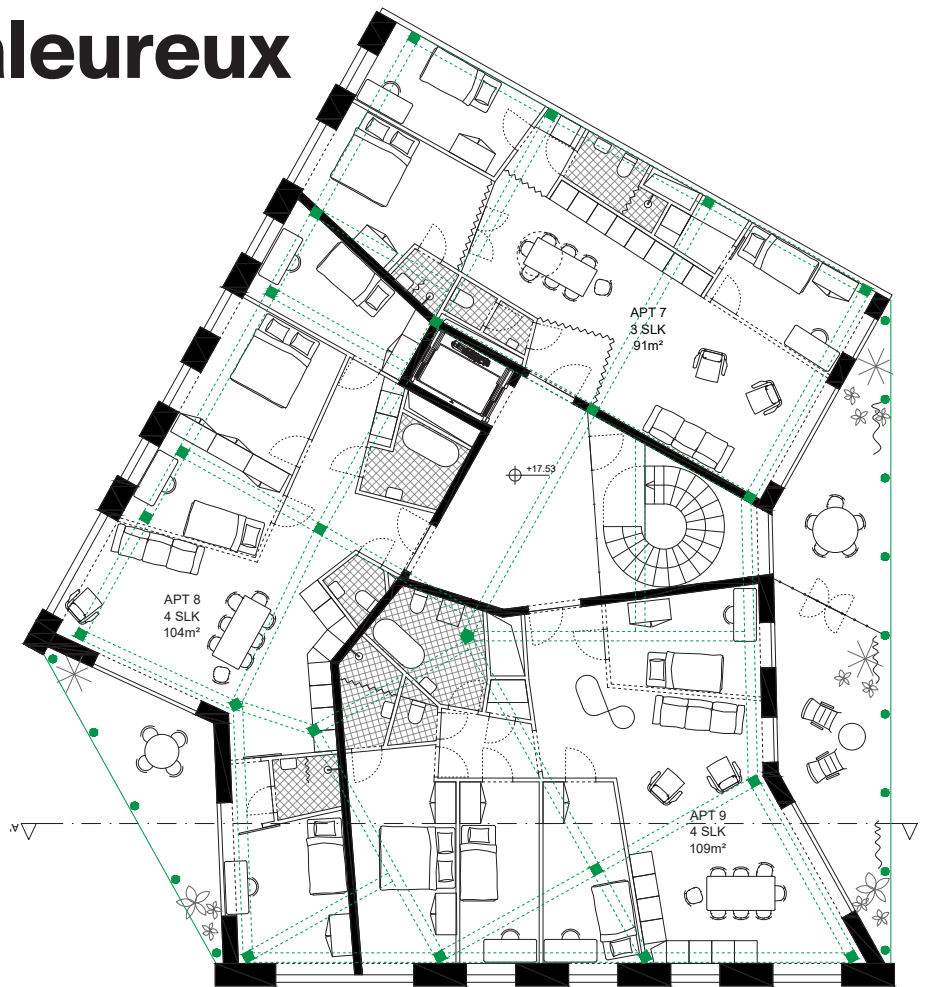
Verdeling

Binnen het compacte volume worden 12 kwaliteitsvolle appartementen georganiseerd waarbij er een mooi evenwicht werd gevonden van 3 appartementen van elk van de gevraagde types. (4slk, 3slk, 2slk en 1 slk pmr). De verschillende types worden bewust niet gegroepeerd maar bevinden zich verspreid doorheen het gebouw. Op die manier bevorderen we de sociale mix en versterken we een mogelijke wisselwerking tussen de verschillende bewonersprofielen.

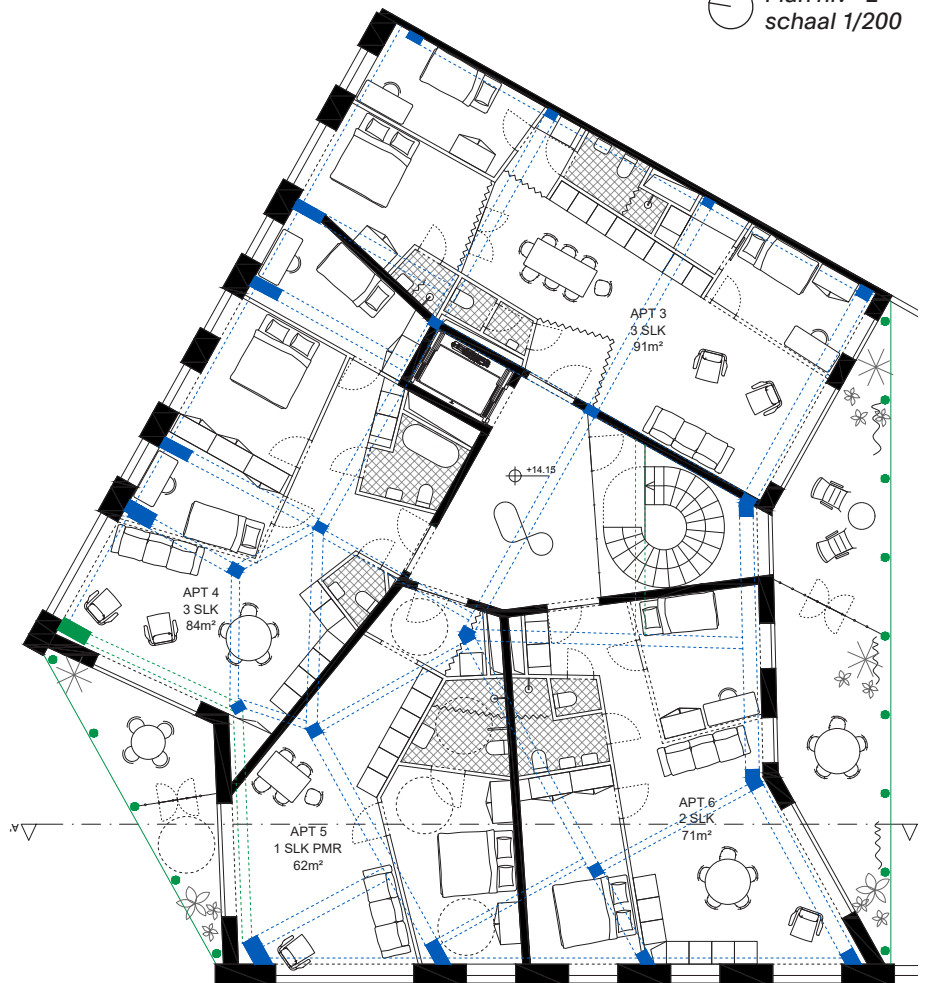
	niv	# slk	m ² *
Apt 1	+0	1	65 m ²
Apt 2	+0	4	118 m ²
Apt 3	+1	3	91 m ²
Apt 4	+1	3	84 m ²
Apt 5	+1	1	62 m ²
Apt 6	+1	2	71 m ²
Apt 7	+2	3	91 m ²
Apt 8	+2	4	104 m ²
Apt 9	+2	4	109 m ²
Apt 10	+3	2	73 m ²
Apt 11	+3	1	62 m ²
Apt 12	+3	2	71 m ²

* exclusief kelderberging en private buitenruimte

* gemeten tussen woningscheidende wanden maar incl kamerscheidende wanden



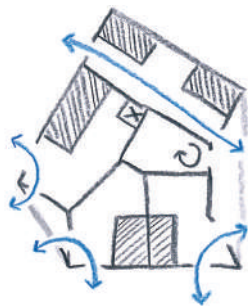
Plan niv +2
schaal 1/200



Plan niv +1
schaal 1/200



Geborgen Thuis



Appartementen hebben een dubbele oriëntatie en leefruimtes op de hoeken

Woonkwaliteit

Elk appartement werd uitgewerkt als een geborgen cocon, een private bubbel waarbinnen bewoners zich kunnen terugtrekken: afgezonderd maar toch verbonden met hun omgeving. De

vereisten vooropgesteld in het GSV en het Kwaliteitshandvest worden maximaal gevolgd en aangevuld met ambities vanuit het ontwerpteam. Voor elk appartement wordt gezocht naar een dubbele oriëntatie. Binnen een compact bouwvolume betekent dat het opzoeken van de hoeken waardoor langs beide zijden licht en zicht genomen kan worden. In het Noord-Oosten (aan de zijde van de gemene muur) is het opzoeken van de hoeken geen optie, daar worden doorzonappartementen georganiseerd die zich uitstrekken van tuin naar straat.

Elk appartement beschikt over een ruime private buitenruimte, met zicht op groen. Aan de achterzijde is dat in contact met de tuin, aan de voorzijde zijn de terrassen kijken de terrassen pal naar de overzijde van het Zennepark. Opslagruimte wordt

voorzien in de appartementen (dmv bergruimte en/of kastenwanden) én door het voorzien van private bergruimtes in de kelder. De hoeken van het gebouw worden zo veel mogelijk ingenomen door de leefvertrekken waardoor deze ruimtes zowel zicht hebben op tuin als park, of op park en straat.



Alle balkons kijken uit op groen

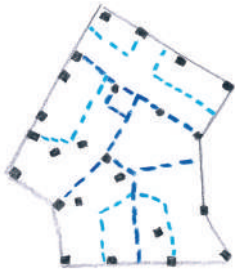


De appartementen hebben genereuze balkons, met uitzicht op groen.

Domicile Chaleureux

Plan-flexibiliteit

Het grote voordeel van een reeds bestaande dragende structuur in balken en kolommen is de grote afwezigheid van massieve dragende muren waardoor de vloerplateaus volledig vrij uitgewerkt kunnen worden. Elke wand die toegevoegd wordt, of die nu wonings- of kamerscheidend is, kan verschoven, verplaatst of verwijderd worden, tijdens het ontwerp-proces of gedurende de levenscyclus van het gebouw.



Wanden en zelfs gevels zijn niet-dragend

Het ontwerp maakt deze flexibiliteit tastbaar door de scheidingswanden 'off-grid' te plaatsen. Hierdoor kan de planindeling, kamer-groottes, circulatieruimten,... worden geoptimaliseerd; de juiste (door)zichten kunnen in alle vrijheid worden genomen. De karaktervolle bepalende structuur kan door de vrije posities van de wanden zichtbaar gelaten worden zonder dat die storend hoeft te zijn in de interne organisatie. De inrichtbaarheid van elke ruimte wordt aangetoond in het planmateriaal, toch zijn ook meer rigide planindelingen mogelijk. We treden hierover graag in dialoog met de opdrachtgever in een mogelijk verder ontwerp-proces.

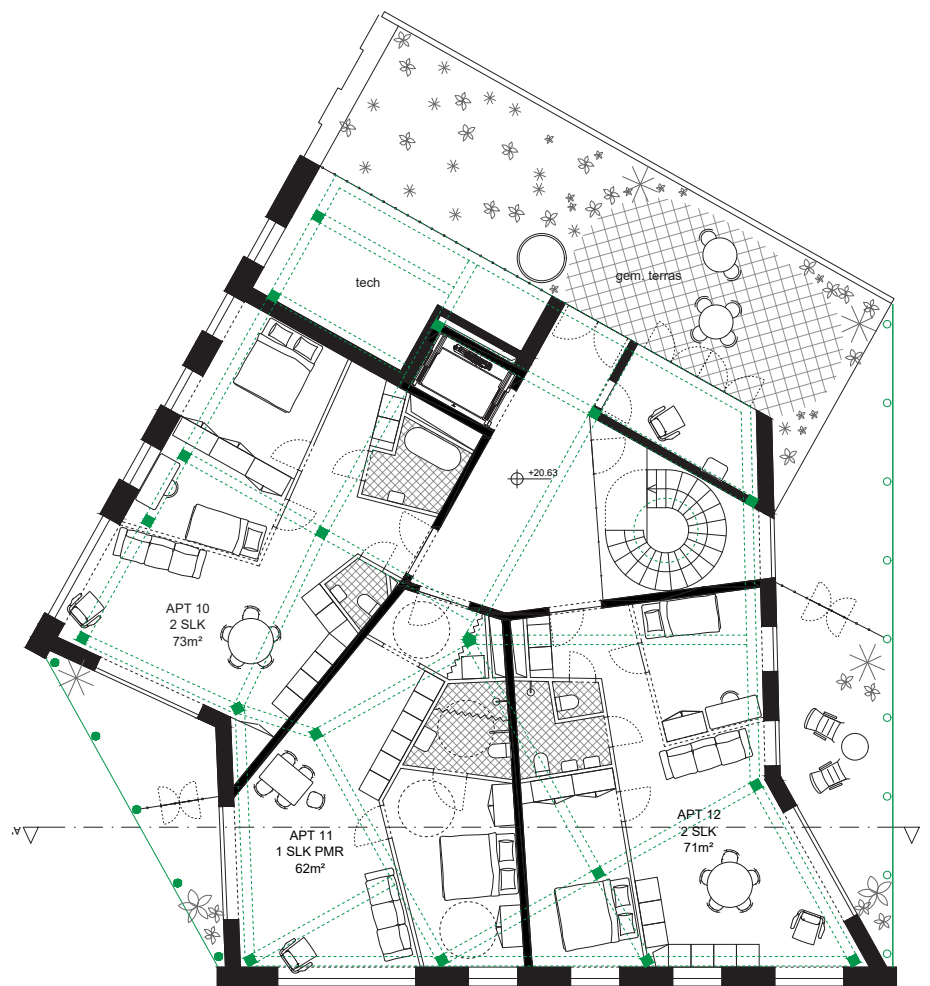
Het is denkbaar dat gezinssituaties van bewoners zullen wijzigen doorheen de tijd. Kinderen groeien op en gaan zelfstandig wonen, bewoners vinden een nieuwe partner en vormen nieuw samengestelde gezinnen, ... Het is belangrijk dat appartementen kunnen inspelen op deze nieuwe situaties. De ingebakken flexibiliteit (kolommengrid en niet-dragende wanden) speelt hierop al een stuk in. Ook in het ontwerp van de appartementen zelf is de mogelijkheid gelaten (kinder)slaapkamers te laten opgaan in de leefruimtes, of omgekeerd: extra slaapkamers te creëren. Door erg kleine en makkelijke ingrepen kunnen appartementen dus aangepast worden aan de reële nood van de verschillende gezinnen.



Alle appartementen met meerdere slaapkamers hebben een 'flexibele kamer'



Handschets van de 3slk doorzonappartementen tegen de gemene muur



Plan niv +3
schaal 1/200

Flexibele collectiviteit

Een hechte gemeenschap kan pas ontstaan wanneer voldoende ruimte gelaten wordt voor gemeenschapsleven. We voorzien in dit project diverse mogelijkheden tot sociale interactie, voor formele en georganiseerde ontmoeting, maar ook voor spontane en oppervlakkige ontmoeting. Voor ontmoeting in grotere groep en ruime sociale kring (bvb tussen bewoners en buurt), maar ook voor informele uitwisselingen met naaste burens. Deze gradiënten van ontmoeten vervullen elk hun rol binnen de vorming van een hechte gemeenschap. Vrije keuze is daarbij belangrijk, bewoners kunnen met elkaar in interactie gaan, maar moeten niet wanneer ze zich daar niet toe geroepen voelen. De architectuur voorziet de mogelijkheid maar legt niets op.

Buurtwasserij

Een belangrijke en zichtbare en zichtbare pool voor sociale interactie is de buurtwasserij. Het is de plaats waar inwoners hun was kunnen doen (al is er in de private units ook plaats voorzien voor een wasmachine) en waar sociale banden met de buurt kunnen gesmeed worden.

De buurtwasserij ligt op op de meest publieke en zichtbare hoek van het project die in verbinding staat met de Detouvillestraat, de Masuistraat én het Zennepark. De grote zichtbaarheid is belangrijk om de aantrekkingskracht en dus het succes van de buurtwasserij te verzekeren. Samen met de opdrachtgever willen we op zoek gaan naar de meest gepaste invulling van de buurtwasserij. De veelzijdige ruimte is flexibel en staat meerdere concepten/indelingen toe waarbij de focus meer op het wasserij of het cafégedeelte kan komen liggen. Het is zelfs niet ondenkbaar dat een onafhankelijke organisatie of vzw de ruimte zou uitbaten.

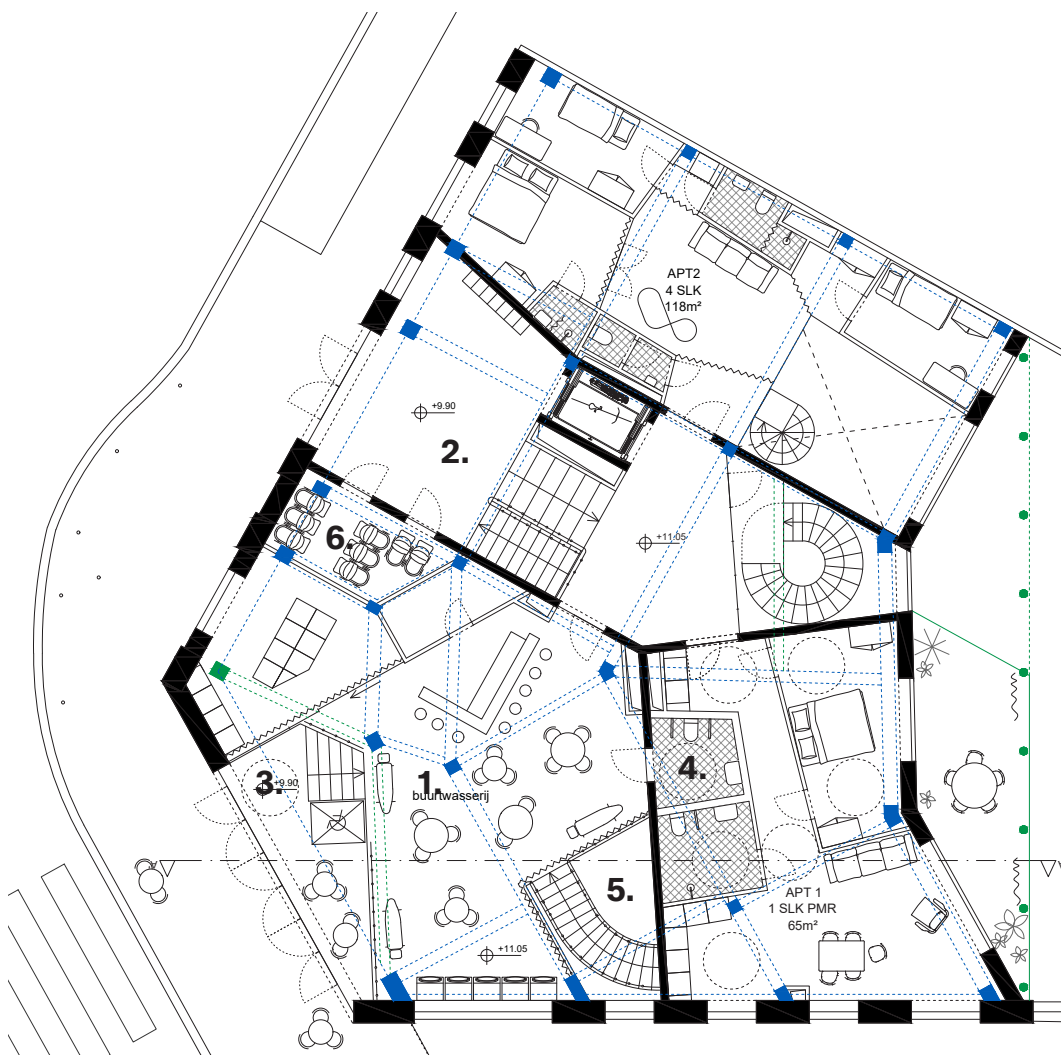
Polyvalente ruimte

De polyvalente ruimte is ontworpen als een plek voor (al dan niet georganiseerde) interactie tussen bewoners. Dankzij de directe verbinding met de tuin en de aanwezigheid van een kleine keuken, leent de ruimte zich uitstekend voor eetpartijen, gezamenlijke kinderopvang en andere sociale activiteiten. Naast een ontmoetingsplek voor bewoners

fungeert de ruimte ook als een uitbreiding van de privévertrekken. Bewoners kunnen de ruimte dus ook individueel gebruiken, bijvoorbeeld voor het organiseren van (kinder)feestjes of het ontvangen van gasten.

Daarnaast biedt de polyvalente ruimte de mogelijkheid om verbinding te maken met de buurtwasserij via een generuze trap, die beide ruimtes met elkaar verbindt en aan beide zijden afgesloten kan worden. Dit maakt het mogelijk voor buurtbewoners om op bepaalde tijden gebruik te maken van de ruimte, ideaal voor georganiseerde hobbyavonden, danslessen of taalcursussen.

Waar de buurtwasserij een meer publiek karakter heeft, is de polyvalente ruimte intiemer en meer besloten, waardoor er een sterker gevoel van eigenaarschap ontstaat bij de bewoners.



Legende straat en tuinniveau

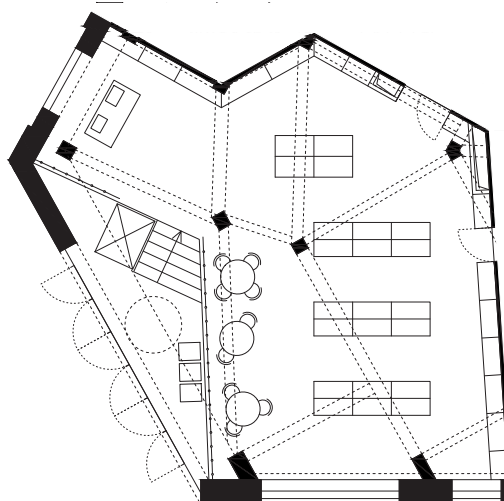
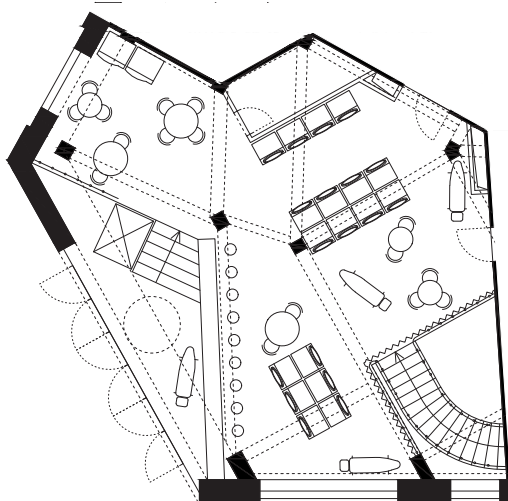
1. Buurtwasserij
2. Inkomruimte bewoners
3. Inkomruimte buurtwasserij
4. Toegankelijk sanitair
5. Verbinding Buurtwasserij - Polyvalente ruimte
6. Berging kinderwagens
7. Achteringang tuinniveau
8. Polyvalente ruimte
9. Fietsenberging
10. Technische ruimtes/afvallokaal/private bergingen

Plan straatniveau
schaal 1/200

Collectivité flexible



In de Buurtwasserij komen buurt en bewoners samen, om te koken, te wassen of gezellig een praatje te slaan bij een tas koffie.



Samen met de opdrachtgever willen we op zoek naar de meest gepaste invulling voor de buurtwasserij. Het basisplan bevat naast wasgedeelte ook buurtkeuken en grote focus op het cafégedeelte. Er kunnen ook meer zelfbedienconcepten met groter focus op wassen bedacht en ingepast worden. De ruimte is zelfs voldoende zichtbaar om ook winstgevend te zijn voor externe partijen, bijvoorbeeld voor een buurtwinkel voor groenten en fruit, sociaal kapsalon,...

Flexibele collectiviteit



De circulatieruimte is een aangename ruimte voor spontane ontmoetingen tussen de verschillende bewoners.



Legende straat en tuinniveau

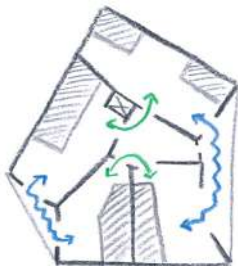
1. Buurtwasserij
2. Inkomruimte bewoners
3. Inkomruimte buurtwasserij
4. Toegankelijk sanitair
5. Verbinding Buurtwasserij - Polyvalente ruimte
6. Berging kindwagens
7. Achteringang tuinniveau
8. Polyvalente ruimte
9. Fietsenberging
10. Technische ruimtes/afvallokaal/private bergingen

Plan tuinniveau
schaal 1/200

Collectivité flexible

Ruime circulatie

Niet ieder individu heeft behoefte aan georganiseerde of meer publieke vormen van sociale interactie. Sommige mensen vinden energie in kleinere, informele ontmoetingen, bijvoorbeeld in de lift of de gang. Deze momenten van contact zijn van grote waarde en het ontwerp moet ruimte bieden voor deze spontane interacties. We spelen hierop in door het creëren van genereuze circulatieruimtes. In plaats van smalle, lange gangen waar bewoners elkaar in de weg lopen, zorgen we voor kwaliteitsvolle ruimtes die voorzien zijn van daglicht, waar een gesprek op een aangename manier kan ontstaan. Daarnaast kan de circulatieruimte ook fungeren als een uitbreiding van de leefruimte. Zo kan een gezin bijvoorbeeld de kinderen van een ander gezin opvangen door simpelweg de voordeuren tegenover elkaar open te zetten. Hierdoor kunnen de kinderen van het ene appartement naar het andere lopen, en wordt de gangruimte tijdelijk een speelse ontmoetingsplek. De appartementen zijn zo gepositioneerd dat ze zich openen naar deze circulatieruimte, niet alleen door hun indeling, maar ook door het plaatsen van zijlichten bij de voordeuren. Dit creëert een visuele connectie tussen de bewoners wanneer gewenst, zonder de privacy te compromitteren.



Schema informeel en kleinschalig ontmoeten in de gang (groen) of langs de schakelbalkons (blauw)

Schakelbalkons

Zowel aan de voor als achterzijde van het gebouw wordt een vrijstaande voorzetstructuur voorzien voor de terrassen, met telkens twee appartementen die daar toegang toe hebben. Deze balkons werden ontworpen als schakelbalkons. Een terrasscheiding maakt een opsplitsing en privatisering van de balkons mogelijk, maar de terrasscheiding is zo ontworpen dat er een verbinding kan gemaakt worden waardoor naaste burens beter met elkaar in contact kunnen treden. Men kan zijn naaste burens makkelijker uitnodigen om samen te eten, de scheiding kan opengezet worden om kinderen samen te laten spelen, of het hele terras kan als gemeenschappelijk

worden gebruikt. Binnen het sociale weefsel van het gebouw kunnen de schakelbalkons zorgen voor innige sociale relaties tussen naaste burens. De keuze is altijd vrij aan de bewoners, er kan gedeeld worden maar het moet niet.

Gemeenschappelijk dakterras

De tuin (zie verder) vormt de grootste gemeenschappelijke buitenruimte. Voor appartementen gelegen op de derde verdieping is er een zekere afstand tot de gedeelde tuin. Daarom wordt de tuin aangevuld met een gemeenschappelijk dakterras, toegankelijk voor alle bewoners. Het dakterras sluit aan op een kleine binnenruimte waar tuinmeubilair opge-

slagen kan worden en basisvoorzieningen voor water en elektriciteit genomen kunnen worden.

Fietsenberging

Om het waardevolle straatniveau open te laten voor andere functies wordt de fietsenberging op het tuinniveau voorzien. Toch wordt een vlotte toegankelijkheid verzekerd: de lift is groter voorzien opdat er ook fietsen mee vervoerd kunnen worden, rechtstreeks van de inkomhal in de fietsenberging. Bijkomend wordt een verbinding voorzien via de tuin en het Zennepark. De fietsenberging voorziet in 40 stalplaatsen, en voorziet ruimte voor bakfietsen.

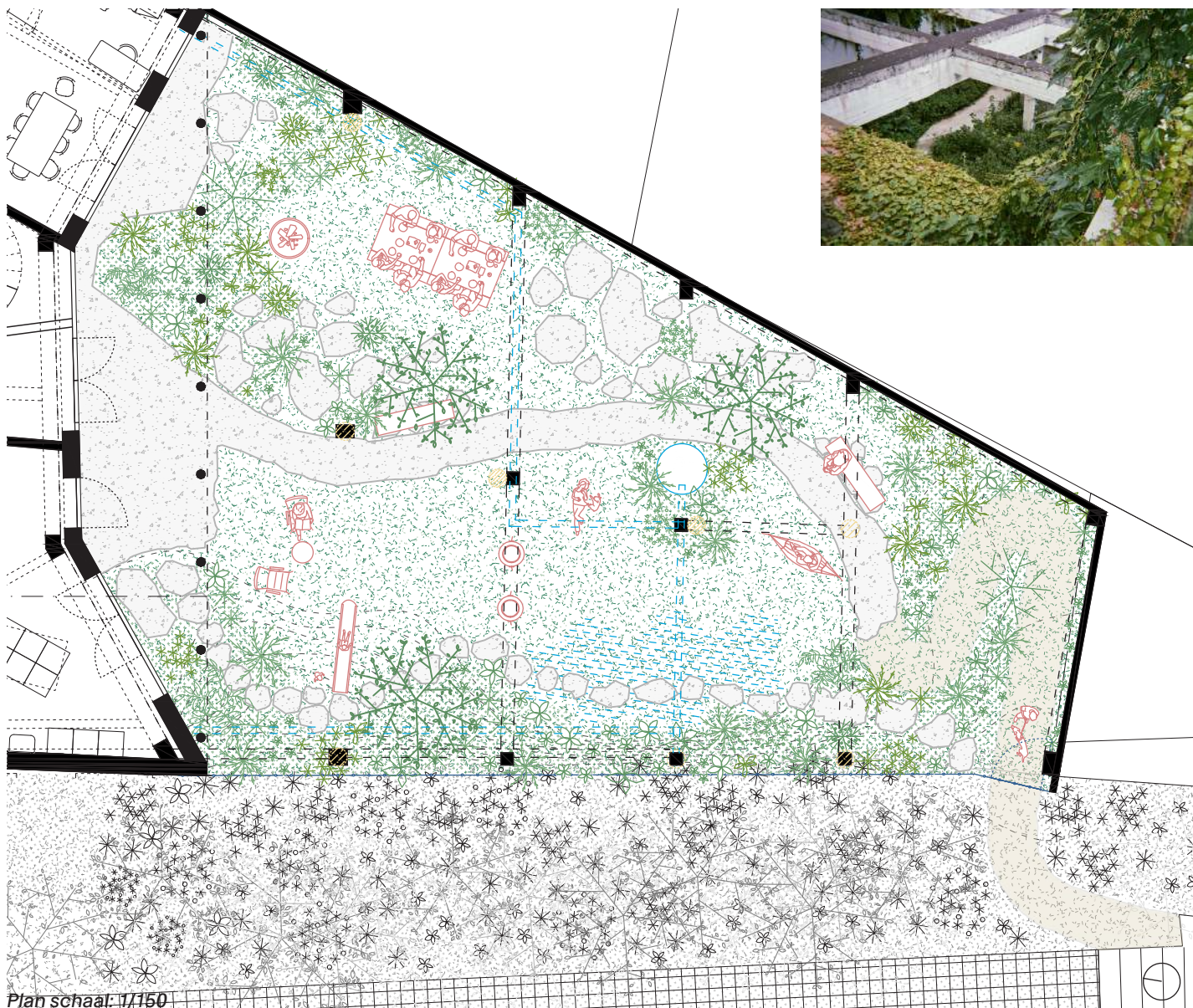


Door de schakelbalkons kunnen bewoners een korte weg nemen van het ene naar het andere appartement.



De polyvalente ruimte op het gelijkvloers is er vooral voor de bewoners zelf. Er kunnen feestjes, cursussen, vergaderingen, ...in georganiseerd worden.

Flexibele collectiviteit - Tuin



De landschapsinterventie maakt deel uit van een benadering die geënt is op het hergebruik van materialen, in al zijn vormen. We willen een sterke relatie opbouwen met de bestaande elementen en de omliggende context. In dit kader hebben we ervoor gekozen om de muur tussen de site en het park gedeeltelijk af te breken, om zo een visuele en fysieke continuïteit te creëren. Deze ingreep stelt ook de tuin van het perceel in staat om uit te breiden naar het park en vice versa, waardoor de interacties tussen de twee ruimtes worden versterkt. Het hoogteverschil van ca. 1,2m zal worden overbrugd door de aanleg van topografie achteraan het terrein waardoor integrale toegankelijkheid gegarandeerd wordt. We zullen ervoor zorgen dat de identiteit van zowel park als tuin behouden blijft door het voorzien van een afsluiting die de toegang tot het park/tuin voorkomt wanneer nodig.

De eerste stap in de aanleg van de tuin bestaat uit het de-mineraliseren van de oppervlakte. Op die manier kan regenwater infiltreren in de bodem. Er is bodemvervuiling vastgesteld op de site als het type vervuiling het toestaat en het uitlogingsrisico aanvaardbaar is kan fytoremediatie worden toegepast op de site. Dit proces maakt gebruik van specifieke planten die in staat zijn om verontreinigingen in de bodem op te nemen, af te breken of te stabiliseren. In samenwerking met biologen zullen we eerst soorten selecteren die passen bij de aard van de verontreinigende stoffen die op de site zijn aangetroffen. Deze planten zullen een geleidelijke en zachte rehabilitatie van de bodem mogelijk maken en de biodiversiteit verhogen. We streven naar een weelderige tuin met diverse geuren, kleuren en texturen. De tuin mag een beetje wild en natuurlijk ogen maar moet vooral onderhoudsvriendelijk zijn.



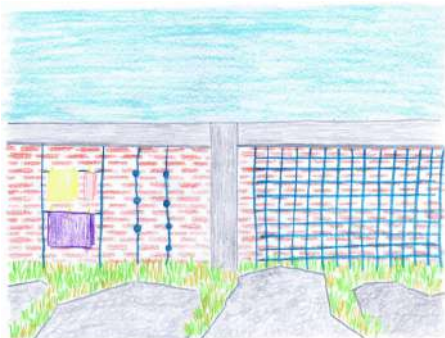
Sfeer-Referentiebeelden tuinaanleg

Collectivité flexible - Jardin



Grond breken

De betonnen vloerplaat wordt voor een groot stuk opengebroken om het terrein permeabel te maken en groen toe te laten op de site. Daar waar paden of terrassen voorzien worden maken we geen nieuwe paden maar blijft de vloerplaat behouden. De tuin wordt toegankelijk voor iedereen, rolstoelgebruikers, fietsers, kinderwagens,...



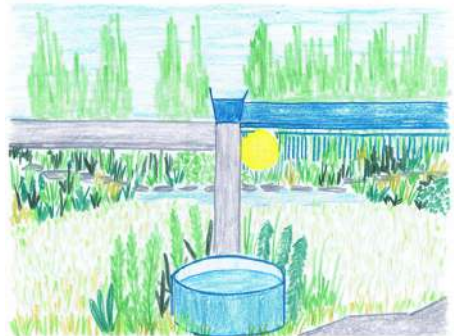
Ludieke structuur

De bestaande structuur wordt hergebruikt als multifunctionele drager voor het dagelijkse leven. Het kan worden omgevormd tot speelelementen voor kinderen, of worden gebruikt voor praktische doeleinden zoals een wasrek, een hangmat, of andere alledaagse handelingen.



Pauzemomenten

Sommige balken werden verwijderd om "open plekken" te creëren. De afgebroken elementen worden hergebruikt en omgevormd tot zitplaatsen die opgaan in het landschap. De banken zijn zorgvuldig geplaatst om overzicht te bieden, zodat ouders de spelende kinderen in de tuin in de gaten kunnen houden.



Het water geleiden

De waterhuishouding wordt verzorgd door bovengrondse goten die de lijnen van de bestaande balken vervangen of volgen. Deze goten leiden het water naar een bassin of wadi, waardoor natuurlijke infiltratie wordt aangemoedigd en het regenwater wordt gereguleerd.



Beschermen

Overdekte gebieden worden gecreëerd met behulp van een zeil dat aan de bestaande structuur wordt bevestigd. Hierdoor kan de tuin worden gebruikt als het regent en biedt hij schaduw in de zomer als het erg warm is.



Verlichten

De kolommen worden omgevormd tot verlichtingselementen (in opbouw) waardoor de tuin zowel overdag als 's nachts functioneel is.

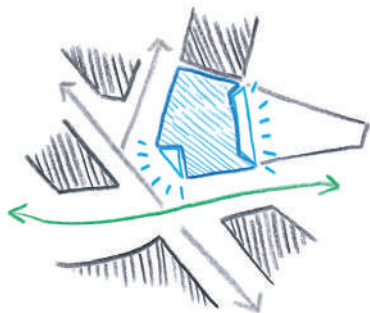


In de tuin is plaats voor jong en oud, voor gezellig samenzijn of actief spelen

Stedelijk Verweven

Een statig poortgebouw met zacht materialenpallet

Het vernieuwde intergenerationeel woongebouw wil met karakter als een poortgebouw de toegang naar het Zennepark mee begeleiden. De verschillende nieuwe gevels krijgen een eigen gezicht afhankelijk van hun richting en context.



Diverse stedelijke condities rond het gebouw

Het gebouw is opgebouwd uit zachte, herkenbare en duurzame materialen die in de loop der jaren een fraaie patina zullen verkrijgen. De gevel bestaat uit lichtkleurige baksteen, aangevuld met elementen in zichtbeton met bijpassende tint. Door zijn zachte materialenpallet stelt het gebouw zich bescheiden op in de Masuistraat.

Een robuuste plint in zichtbeton markeert de toegang tot de buurtwasserette en de inkom van de woningen. De plint overspant de verschillende gevels en geeft een duidelijke kop aan het vernieuwde gebouw. Het beton wordt op verschillende manieren bewerkt, wat resulteert in een elegant contrast tussen ruwer en gladder zichtbeton, en creëert zo een subtiel verschil tussen de lijnvormige elementen, dorpels en dakranden én de ruwere grotere oppervlakken van de plint.

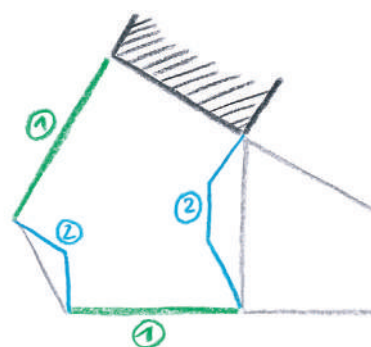


Gevel en materialenteiking, een zacht maar kleurrijk pallet.

De terrassen met zicht naar het Zennepark aan de overzijde van de Masuistraat geven mee vorm en grandeur aan de meest publieke zijde van het gebouw. De nieuwe terrassen, uitgesneden uit de bestaande structuur, uitgewerkt als een houten loggia geven een gepaste statigheid aan deze gevel. De achterliggende gevel met grote raamopeningen wordt mee geaccentueerd door gebruik van geglaazuurde keramische tegels die een zeker patine hebben.

Aan de zuidzijde wordt de tuingevel op een gelijkaardige manier vormgegeven. De nieuwe terrasstructuur tegen de bestaande uitsnijding van de voormalige bandenopslagplaats wordt ook hier uitgevoerd in hout die in het zicht blijft. Deze terrassen krijgen een zeker huiselijkheid en worden voorzien van zonwerende gordijnen. Het alledaagse leven wordt hier zichtbaar en voelbaar naar de collectieve tuin.

De gevel in de Destouvellestraat, waar zich ook de inkom naar de woningen bevindt, wordt vormgegeven als een verticaal geritmeerde gevel. De lichte baksteen, de betonnen raamdorpels en dakrand geven deze residentiële gevel een menselijke maat. De raampartijen aan de leefruimten en grote slaapkamers zijn opgevat als een Frans raam en kunnen opgezet worden. Zo is de huiselijkheid van de leefkamer ook voelbaar aan de straat. De kroon van deze zachte gevel wordt subtiel benadrukt met lichtkleurige verglaasde keramiek tegels onder de dakrand. De gevel langs het weelderige Zennepark is gelijkaardig, zij het iets vrijer in vorm, opgevat.



Groepering van de gevels en hun verschillende uitdrukkingen en materialiteiten

Au Carrefour de la Vie Urbaine



Het project als poortgebouw. De kop van het gebouw richt zich pal naar de overzijde van Zennepark.

Een slimme gevelopbouw

De nieuwe structuur is opgebouwd uit een lichte houtstructuur van kolommen en balken, opgevuld met een klassieke houten roostering. Om de brandweerstand voor structurele elementen te halen en om te voldoen aan de strenge akoestische eisen voor woningbouw zullen we werken met gipsvezelplaten bovenop en onder de houten vloeren. De bestaande betonstructuur of de nieuwe houten structuur met gelamelleerde liggers blijft in het zicht.

Het binnenspouwblad van de gevel bestaat uit een houtskeletstructuur opgevuld met minerale wol. De keuze hiervoor is dubbel. Enerzijds voegen we zo minimaal gewicht toe aan de bestaande structuur en wordt een optopping met 2 extra verdiepen mogelijk. Dit laat ons toe het gevraagde programma maximaal te realiseren binnen een compact gebouw.

Anderzijds kunnen we zo, zonder een al te dik gevelpakket te maken, voldoen aan de isolatie-eisen voor een passiefwoning met (zeker voor duurzame isolatiematerialen met een hogere lambda-waarde) aanzienlijke isolatiediktes.



Referentie houten voorzetstructuur



Referentie kleurpallet

Gericht op de Toekomst

Het team agmen + fallow team streeft naar maatschappelijk relevante en verantwoorde architectuur, waarbij duurzaam ontwerpen en bouwen centraal staat. Een duurzaam ontwerp beperkt zich niet tot de keuze voor innovatieve technieken, maar behelst alle facetten van het ontwerp. Van gebouw tot landschap en van bouwvolume tot uitvoeringsdetail. Het ontwerp moet streven naar een positieve impact op milieu en gemeenschap waarbij steeds een harmonieuze balans gevonden moet worden met de soms complexe randvoorwaarden.

Stedenbouwkundige inpassing

We vertrekken van de intrinsieke kwaliteiten en potenties van de bestaande robuuste betonstructuur van de oude bandenopslagplaats en zijn directe omgeving met het weelderige Zennepark als belangrijke groene katalysator. Het compacte woongebouw nestelt zich probleemloos in zijn omgeving. Door te kiezen voor een compact plan en de uitbreiding van het volume met 2 bouwlagen, maximaliseren we de beschikbare open ruimte en kunnen we het ambitieuze programma met een ruim scala aan diverse woonegelegenheden realiseren. Meer open ruimte betekent meer vergroening en meer mogelijkheid tot waterinfiltratie. Dit komt de algemene biodiversiteitswaarde van de directe omgeving enkel maar ten goede.

Inclusief bouwen

We dragen integrale toegankelijkheid hoog in het vaandel. We maken er een punt van dat alle gemeenschapsfuncties voor iedereen toegankelijk zijn. Er worden tevens drie integraal toegankelijke wooneenheden voorzien. Als ontwerpers hebben wij ervaring met beleidstrajecten omtrent integrale toegankelijkheid.

Robuuste basisstructuur

De aanwezige robuuste basisstructuur van het bestaande gebouw wordt op een heldere en logische manier uitgebreid. We ambiëren een gebouw dat tegen een stootje kan en in de loop van de tijd eenvoudig kan opgefrist worden of bij technische evoluties eenvoudige aanpassingen aan de technieken toelaat. Het vrije plan zonder dragende wanden en voldoende plafondhoogtes laat deze flexibiliteit maximaal toe. Een duurzaam gebouw is immers een gebouw dat zijn gebruikers zo lang, zo comfortabel en zo flexibel mogelijk kan dienen.

Duurzaam materiaalgebruik

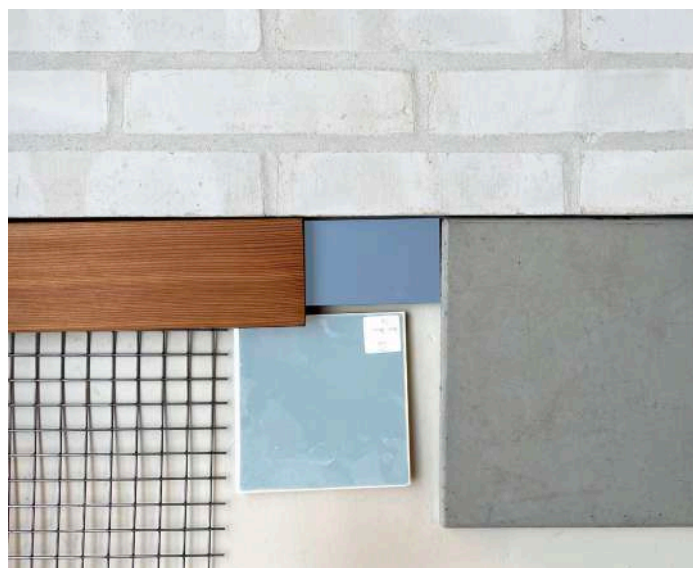
Bij de keuze van materialen zullen we steeds binnen de economische realiteit van het beschikbare budget steeds voor het meest duurzame alternatief kiezen. We baseren ons hiervoor onder meer voor op de NIBE lijst van materialen of door gebruik te maken van de TOTEM-tool die ook toegepast werd in het onderzoek van Origin. We zullen bij de materiaalkeuze eerst kiezen voor hergebruikte of nieuwe materialen, die ook tijdens de productie of het transport naar de bouwplaats een lage impact hebben op het milieu, die in een volgend leven eenvoudig herbruikbaar of recycleerbaar zullen zijn.

Comfort en energieverbruik

Het streven naar een rationeel, zuinig en verantwoord energiegebruik vergt een geïntegreerde aanpak waarbij alle ontwerpkeuzes gedragen worden door de verschillende disciplines. Een geïntegreerde aanpak gaat uit van minder energieverbruik, een betere bruikbaarheid en een hoger comfort.



Een gevel met mooie ritmiek en uitnodigende plint



Referentiepallet materiaalgebruik

Tourné vers l'Avenir

Energieconcept

- Vermindering van het energieverbruik: Dit wordt bereikt door een performante thermische isolatie, een intelligent gevelontwerp met ruime terrassen aan de zuidzijde om oververhitting tegen te gaan, en het gebruik van alternatieve verwarmingssystemen zoals warmtepompen en zonnepanelen.
- Energie-terugwinning: Het ventilatiesysteem met dubbele luchtstroom en warmte-terugwinning en een "free-cooling" systeem voor de zomer dragen bij aan de vermindering van de verwarmingsbehoefte.
- Bouwknopen & luchtdichtheid: De conceptie van de bouwknopen en het nastreven van een goede luchtdichtheid is essentieel om thermische verliezen te voorkomen en de energieprestaties te optimaliseren.

Technische installaties:

- Verwarming: De verwarming wordt verzorgd door warmtepompen (lucht/water), aangedreven door zonnepanelen, met lage temperatuur radiatoren en vloerverwarming om de prestaties van het systeem optimaal te benutten.
- Sanitair water: De productie van warm water is individueel, verzorgd door warmtepompen voor warm water (water/water), wat energieverliezen die gepaard gaan met een gecentraliseerd distributienet voorkomt.
- Ventilatie: Er wordt een mechanisch

ventilatiesysteem met dubbele luchtstroom geïnstalleerd in elke woning en de gemeenschappelijke ruimten om de luchtkwaliteit te beheren en tegelijkertijd het energieverbruik te optimaliseren.

- Zonne-energie: Hoewel het niet verplicht is om aan de EPB-eisen te voldoen, worden zonnepanelen overwogen om de energieprestaties te verbeteren en mogelijk bij te dragen aan een "energiegemeenschap".

Veiligheid en beheer:

- Brandbeveiliging: Er wordt een branddetectiesysteem en noodverlichting voorzien, naast de veiligheidseisen voor de verhuur van de woningen.
- Toegangscontrole: De woningen beschikken over videofonie en een toegangssysteem met badges voor de gemeenschappelijke ruimtes. De toegang kan ook worden uitgebreid naar specifieke zones afhankelijk van de behoeften.

Milieu-impact en regenwaterbeheer:

- Keuze van isolatiematerialen: Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de keuze van isolatiematerialen, niet alleen op basis van thermische prestaties, maar ook rekening houdend met de milieu-impact gedurende de hele levenscyclus van het materiaal.
- Waterbeheer: Er worden systemen geïnstalleerd om het verbruik van warm en koud water te beperken. Het

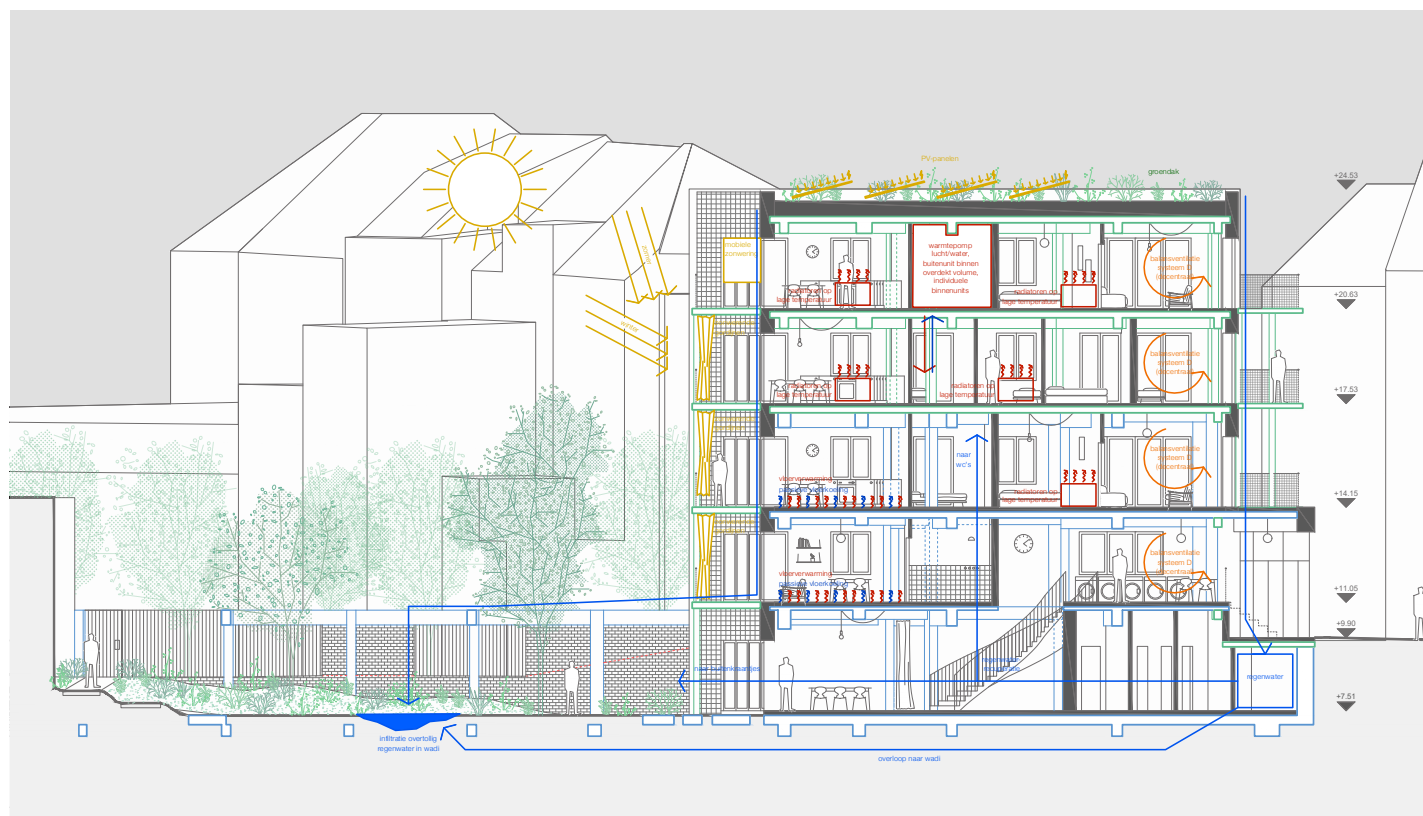
project bevat een regenwateropvangsysteem met opslagtanks in de bestaande kelder voor hergebruik van regenwater voor sanitair en eventueel wasmachines.

- Geluidsoverlastbeperking: Er worden akoestische maatregelen genomen om de impact van technische installaties (warmtepompen, ventilatie) te beperken en het geluidcomfort in het gebouw te waarborgen.

Onderhoud en exploitatiekosten:

Het project geeft de voorkeur aan eenvoudige, robuuste en onderhoudsvriendelijke apparatuur. Het onderhoud van technische installaties, voornamelijk de warmtepompen en ventilatiesystemen, wordt beperkt en de toestellen zijn gemakkelijk bereikbaar geplaatst. De systemen zijn gekozen op basis van betrouwbaarheid en lange levensduur.

De buitenunits van de luchtwaterwarmtepomp zullen binnen het volume aan het groendak met dakterras geplaatst worden. Op deze manier zijn deze mooi uit het zicht geplaatst, zijn deze gemakkelijk toegankelijk voor onderhoud en bovendien zullen ze langer meegaan.





Contactpersoon:

Matthias Salaets
matthias@fallow.eu
+32 470 75 12 37