

## **GLOBAL CONCEPT EN UITGANGSUNTEN**

### **1- Poortgedachte**

Om significant over te komen als poort in de bestaande vlakte, ontbreekt een opstelling met 3 gebouwen van 4 verdiepingen de nodige kracht en monumentaliteit.

Het terrein is ondiep en in de lengte uitgespreid langs de Oostendse Steenweg. In het masterplan wordt gesuggereerd om 'activiteiten te voorzien die verbonden zijn aan dit wegentype met name: 'Handel , Diensten, Wonen.'

De draagkracht van het aangeboden terrein is o.i. groter dan voorzien. M.a.w. kan naast de circa 50 vooropgestelde woongelegenheden een dienstentoren (bvb. voor nevendiensten van het AZ St- Jan) bedacht worden op het deel van het terrein rechts van de toegangsbaan voor de wijk.

Wij gaan ervan uit dat t.a.v. de schaal van de baan en de achterliggende toekomstige wijk de nodige volumetrie dient ontwikkeld om wezenlijk een poortgedachte in het leven te roepen. Daarbij denken wij ook dat plaatselijk 5 en zelfs 6 niveaus verantwoord zijn.

Niet onaardig is ook dat de maatschappij een deel van haar grond op een evidente manier kan ten gelde maken zonder de woonbaarheid van de beoogde sociale woningen aan te tasten.

### **2- globaal concept woonentiteit**

De punctuele en individualistische oplossing van 3 compacte gebouwen wordt hier vervangen door een meer gespreide oplossing via een lange strook langs de Oostendse Steenweg met een climax van densiteit en hoogte naar 'de poort' toe.

In plan een lange slurf met op het einde een omsluitende beweging als afbakening van de woonentiteit . Zodoende behoren alle bewoners tot dezelfde entiteit en beschikken alle appartementen op de verdieping over een dubbele gerichtheid. ( wat gesuggereerd wordt in het masterplan en moeilijk te realiseren in een torengedouw.)

Voor en achterkant hebben een sterk uiteenlopende uitdrukking gekregen. De voorkant aan de Oostendse steenweg is ontworpen als een ritmisch spel van relatief grote vierkanten en rechthoeken die zich als diepe uitsparingen (zonwering) in een dikke isolerende huid opstellen.

Er diende geopteerd voor een duidelijke en sterke taal op schaal van de vrij grote ruimte die zich ontwikkelt naar het westen en als solide begrenzing van de toekomstige St- Pieters woonwijk.

Aan de achterkant komt het gemeenschappelijke aan bod met zijn brede met hout beklede en goed beschermde passerellen of woonstraten. Zij geven uit op de toekomstige buurt en dichterbij op een semi- publieke groene helling.(recuperatie gronden ondergrondse parking).

### **3- Concept woontypologie.**

De basis doorsnede maakt de opstelling heel duidelijk.

De 12 ADL woningen zijn allen , naast elkaar, gesitueerd op de gelijkvloers en zijn rechtstreeks toegankelijk vanuit de overdekte parkeerzone en de gemeenschappelijke ruimte. Aan de westkant krijgen zij een breed uitzicht op de groene randzone.

De breedte van de ADL woning bepaalt het basisraster van de structurele opbouw die voor alle woningen dezelfde is.

De gezinswoningen zijn op de etage en hebben allen hun voordeur, bij wijze van spreken , aan de straat. Ze genieten van een onbelemmerd oostzicht op de toekomstige wijk en een west-oriëntatie naar de steenweg en de vlakke voorbij deze weg.

De passerellen of in dit geval woonstraten zijn ruim gedimensioneerd en fungeren ook als ontspannings- en ontmoetingsplek.

Het basisplan is super eenvoudig en laat veel combinaties toe.

Elke woning beschikt eveneens over een privaat buitenterras in de westgevel aan de staatkant.

Krachtlijnen:

- Keuken en diensten aan de passereelzijde / lang spleetraam / sociale controle.
- Privé ruimte en privé sfeer zijde Oostendse steenweg / privaat terras.
- Sociaal wonen: nadruk op sociaal wonen en integratie van een bindend semi- publiek gebied .
- Centraal gelegen semi-publiek groen en meerwaarde van de groene randzones.
- Alle wagens zijn overdekt geparkeerd en verdwijnen uit het zicht.

### **4- Bouwconcept en bouweconomie.**

Om performant te zijn op vlak van bouweconomie wordt een heel duidelijke doorsnede en planorganisatie voorgesteld, met repetitie van gelijke modules die bediend worden door een zwevende passerel waarbij de overkraging structureel interessant wordt door het benaderen van de ideale momentenlijn. De basisstructuur of drager is in beton terwijl de niet-dragende buitenwanden allen in licht isolerende materialen ontwikkeld worden. Aan de kant passerel een houtskeletwand met een houten vloer- en buitenbekleding. Aan de westkant een dikke isolerende huid te realiseren met grote prefabkaders- en stroken die tegen de betonstructuur worden vastgemaakt.

Energie zuinig / ecologie.

Zonnepanelen op zonneboilers voor warm waterproductie.  
Veelzijdige oriëntatie met zonwering grotendeels in gevelconcept uitgewerkt.

Ondergrondse garage/ grondweerstand.

Vetrekend van de gegevens die wij mochten verzamelen nopens de stabiliteit van de bodem is het verantwoord om i.f.v. de funderingstechniek een volle plaat aan te brengen op circa 3.00 m diepte. M.a.w. is voor het hoger gebouw (meer dan 3 bouwlagen) evident om de zo ontstane kelderruimte te gebruiken als garage.

De uitgegraven grond zou dan gebruikt worden om de ophoging van de groene arena te realiseren.

## CIJFERGEGEVENS

Oppervlakte terrein:	6 990 m <sup>2</sup>
Aantal ADL woningen:	12
Aantal appartementen 1 slk:	8
Aantal appartementen 2 slk:	30
Oppervlakte ADL woning:	58,5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte appart. 2 slk:	82,6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte appart. 1 slk.:	56,5 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte woningen:	3 632 m <sup>2</sup>
Eenheidsprijs €/m <sup>2</sup> :	900 €/m <sup>2</sup> *
Globale kostprijs excl. parkeerpl, ereloon en btw:	3 268 000 €
Aantal overdekte parkeerplaatsen:	33
Aantal garages in kelder:	22
Aantal parkeerplaatsen buiten:	6
Aantal liften:	2
Aantal gemeensch. trappen:	3

\* Eenheidsprijs m<sup>2</sup>:

Deze eenheidsprijs is gelijklopend met de eenheidsprijs van de realisatie van de nieuwbouw in de operatie De Nieuwe Molens in Brugge.

De eenheidsprijs is een gemiddelde prijs, rekening houdend met de volledige afwerking , de keuken , de badkamer , de terrassen , de gemene delen, lift en een deel van de garages.

Het is de m<sup>2</sup> prijs van de netto oppervlaktes van de appartementen en woningen.

Gezien het project St- Pieters Molenwijk eenvoudiger is van concept en een grotere repetitiefactor heeft kan deze eenheidsprijs zeker als haalbaar beschouwd worden.