



## OPROEP WINVORM 0205A

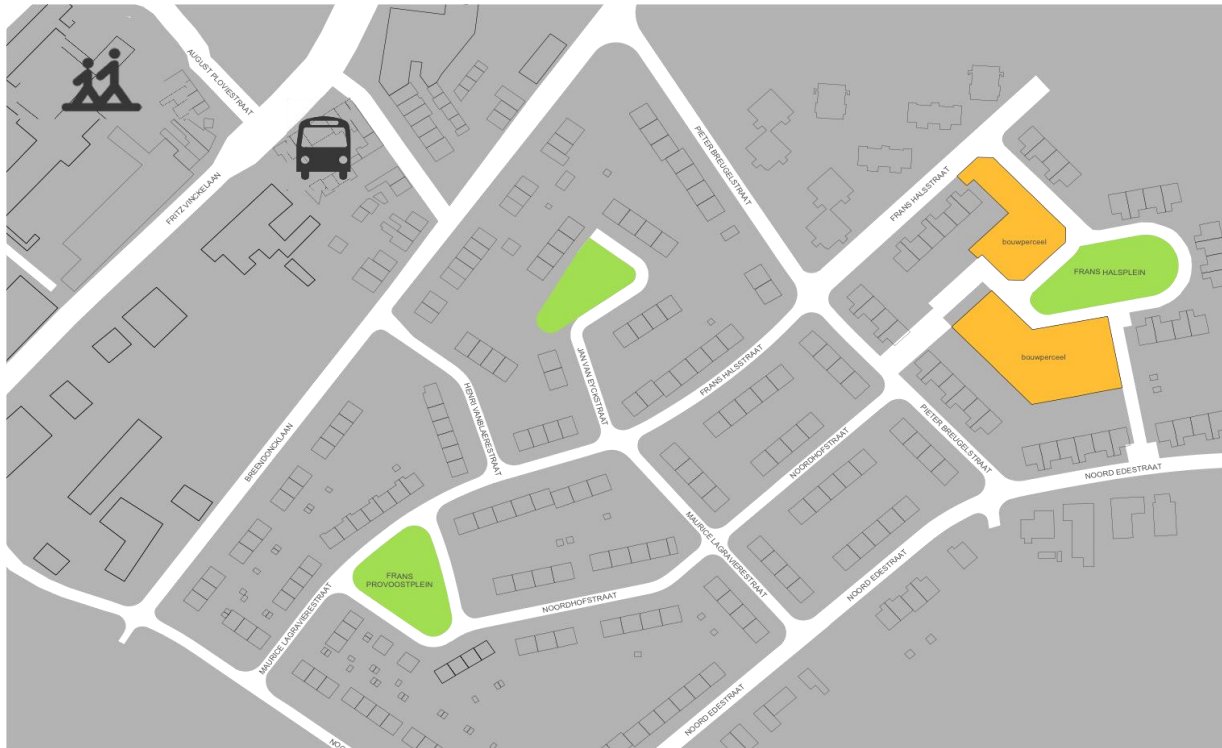
De volledige studieopdracht voor het nieuwbouwproject  
aan het Frans Halsplein te Bredene.



## ANALYSE LIGGING

Nukkerwijk:

- rustige omgeving
- goede ontsluiting
- goed bereikbaar met openbaar vervoer
- vlakbij Bredene-sas: gemeenschapscentra, winkels, scholen, sportcentra,...
- attractiepolen in ruimere stedelijke omgeving: groene zones, recreatieve gebieden zoals Spuikom, duinenstroken en kustlijn,...

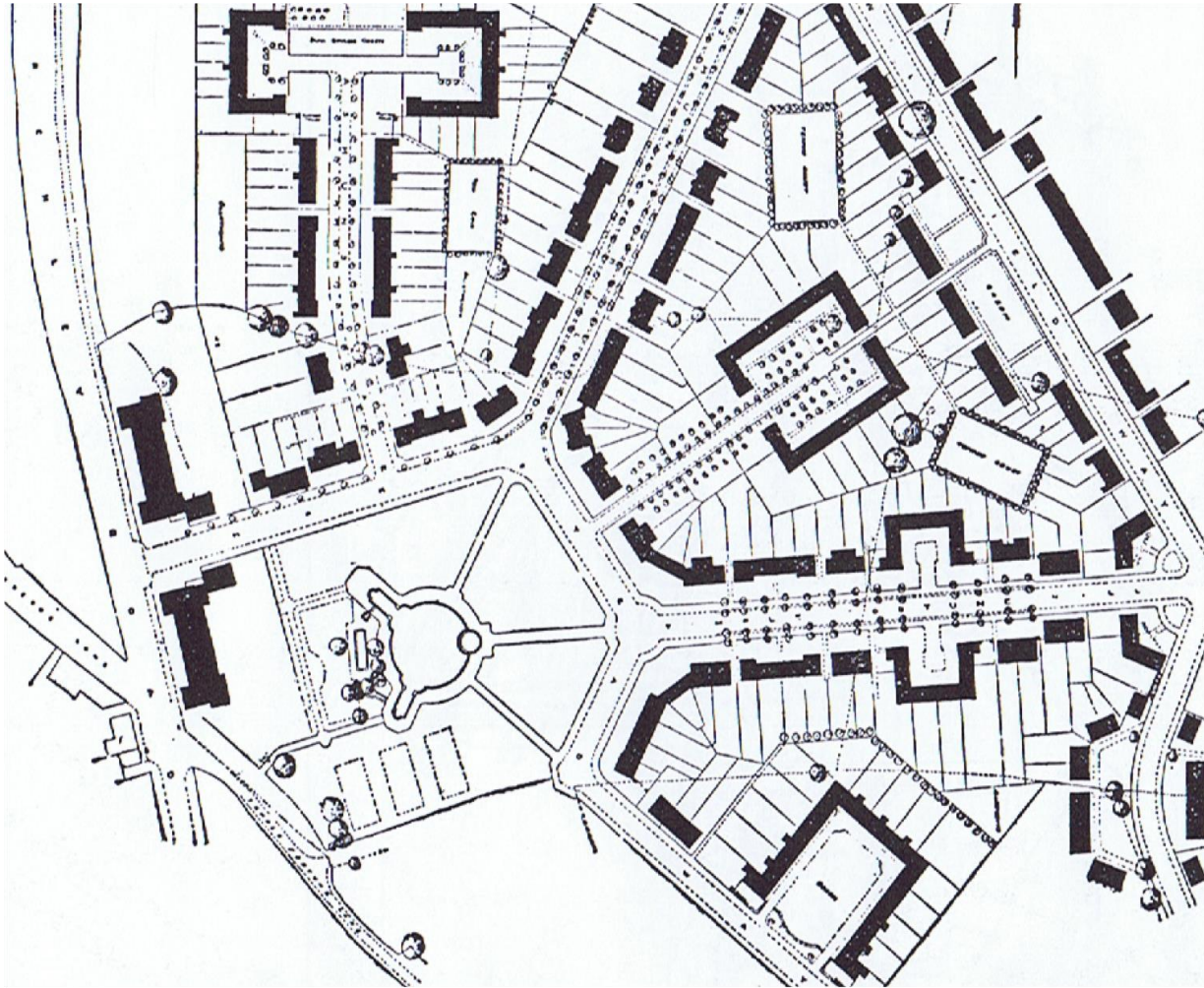


## ANALYSE OMGEVING

- tuinvijkgedachte van de historisch gegroeide wijken = uitgangspunt voor ontwerp.
- sedert 1920: uitbreiding in oostelijke richting vanuit kern van Bredene - Sas.
- vroeger: veel aandacht voor wonen in groene omgeving.
- trage paden, groene pleinen





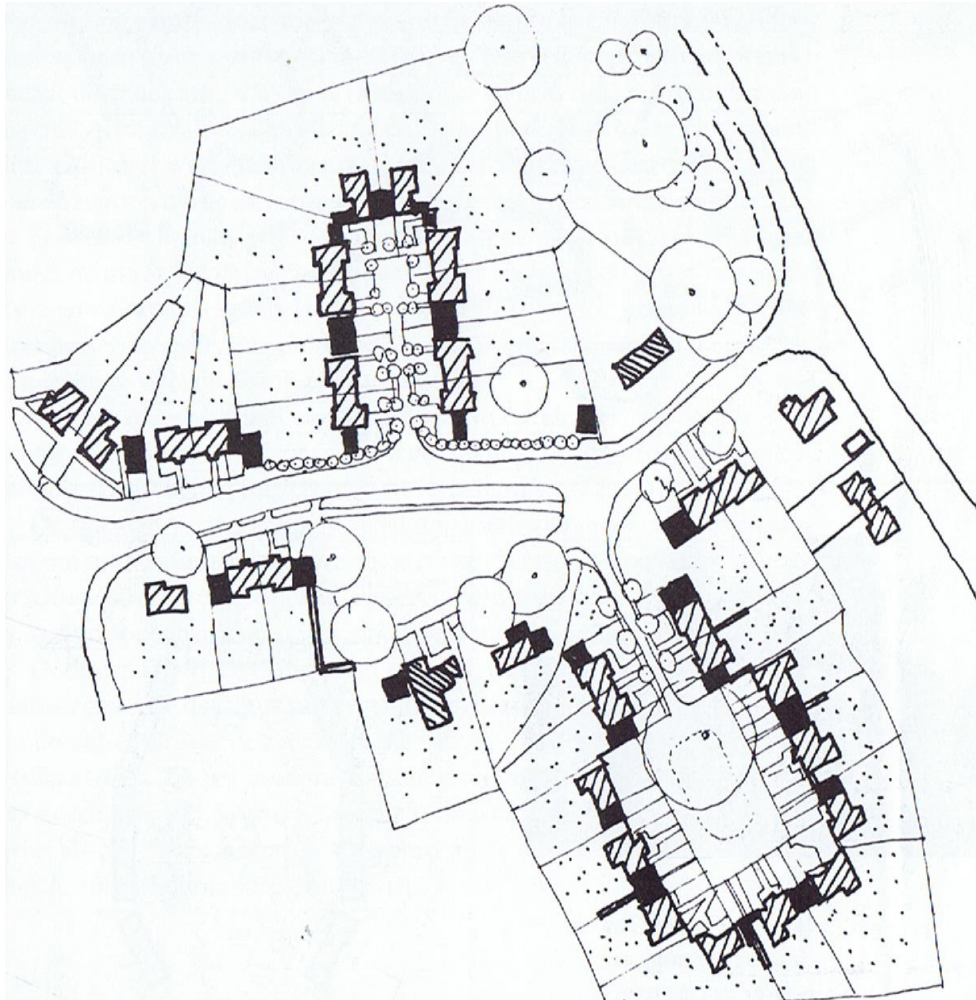


Hampstead: toegang plein aan Finchley Road.

## TUINWIJKGEDACHTE

- eind 19e eeuw: idee van de tuinstad, als antwoord voor sterk groeiende steden.
- Ebenezer Howard werkt theorieën uit.
- architect Unwin: stadsplan van één van 1ste tuinwijken, Hampstead Garden Suburb.
- niet de vormelijke aspecten (landelijke architectuur) spreken ons aan
- wel de fysieke organisatie: bevat elementen die oplossing kunnen aanreiken voor ontwerp-opdracht





Schema van de huidige toestand waarop de toevoegingen te zien zijn. Tussen de huizen zijn garages, afdaken of muren gebouwd (zwart op de tekening), waardoor een continue afsluiting terugkomt tussen de ruimte van de close en de achtertuinen.

## TUINWIJKGEDACHTE

### Instrumenten:

- “close”  
= groep huizen rond park.  
=> woningen uitzicht bieden  
=> ruimte economisch inrichten
- “muur”  
= continuïteit in gevel  
=> grens van gevel maakt onderscheid tussen voor- en achterkant (soms origineel, soms een latere toevoeging)

=> wijziging publiek karakter ‘voorkant’:  
plein op het uiteinde van doodlopende straat.  
=> toe-eigening publieke ruimte door omwonenden.  
=> plein privaat karakter

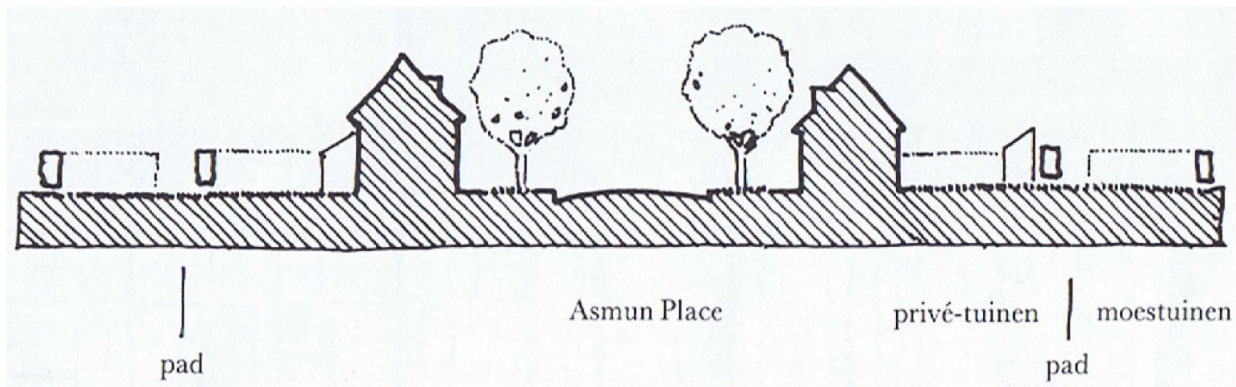
## TUINWIJKGEDACHTE

=> via trage paden naar  
"achterzijden" van privé-tuinen.

=> omkering van ruimte  
= privé-tuinen => publieke sfeer

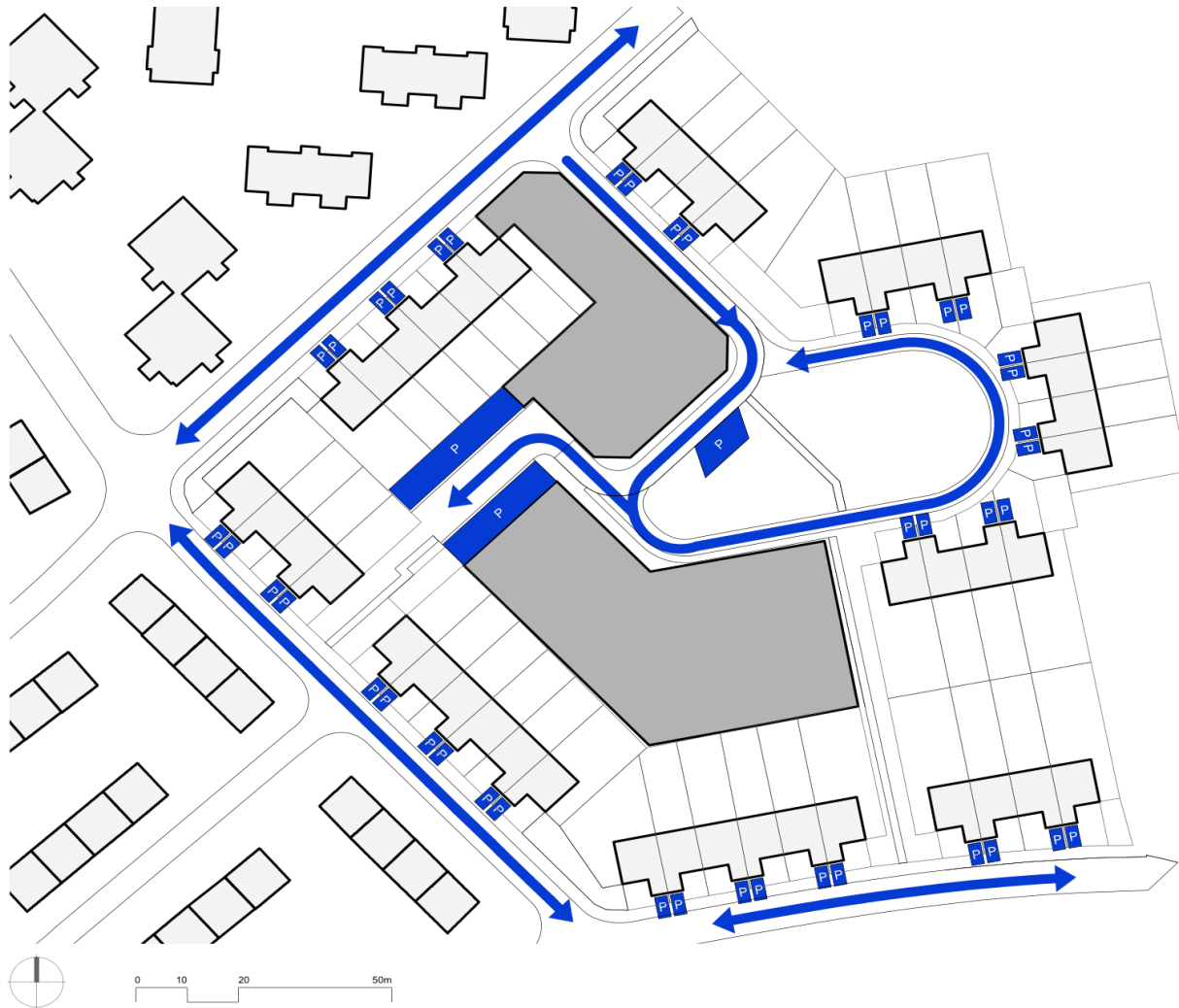
- differentiëring aan gradaties  
van openbaar => privé  
= leidraad in ontwerp

- evenwicht: collectiviteit van  
openbare ruimte, individuali-  
teit van bewoner.



Schematische doorsnede over de weg; het plan maakt een duidelijke tegenstelling tussen voor en achter mogelijk.

ANALYSE SITE



← DOORGAAND VERKEER →



ANALYSE SITE



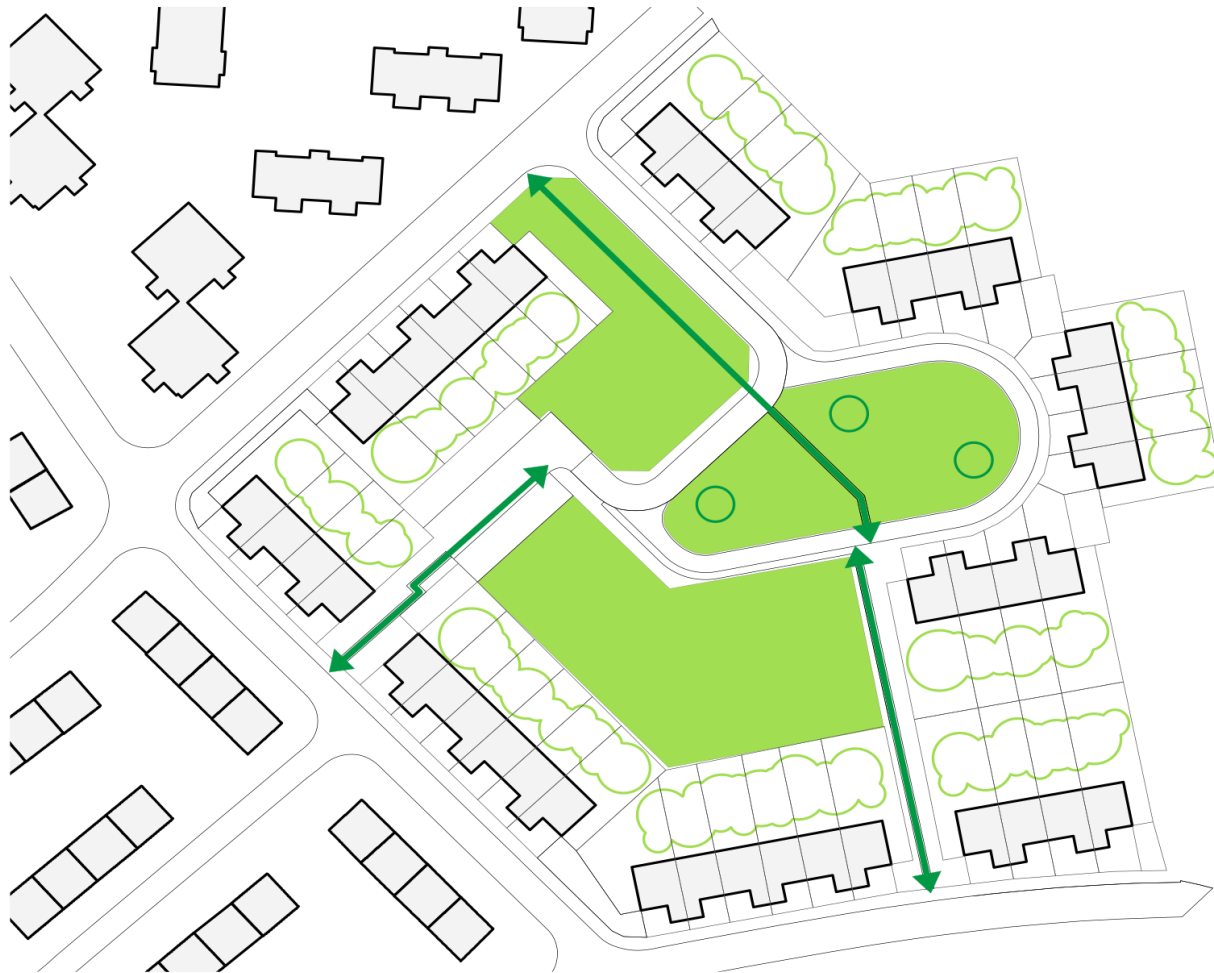
 PUBLIJK GROEN




ANALYSE SITE



-  PUBLIJK GROEN
-  PRIVE GROEN

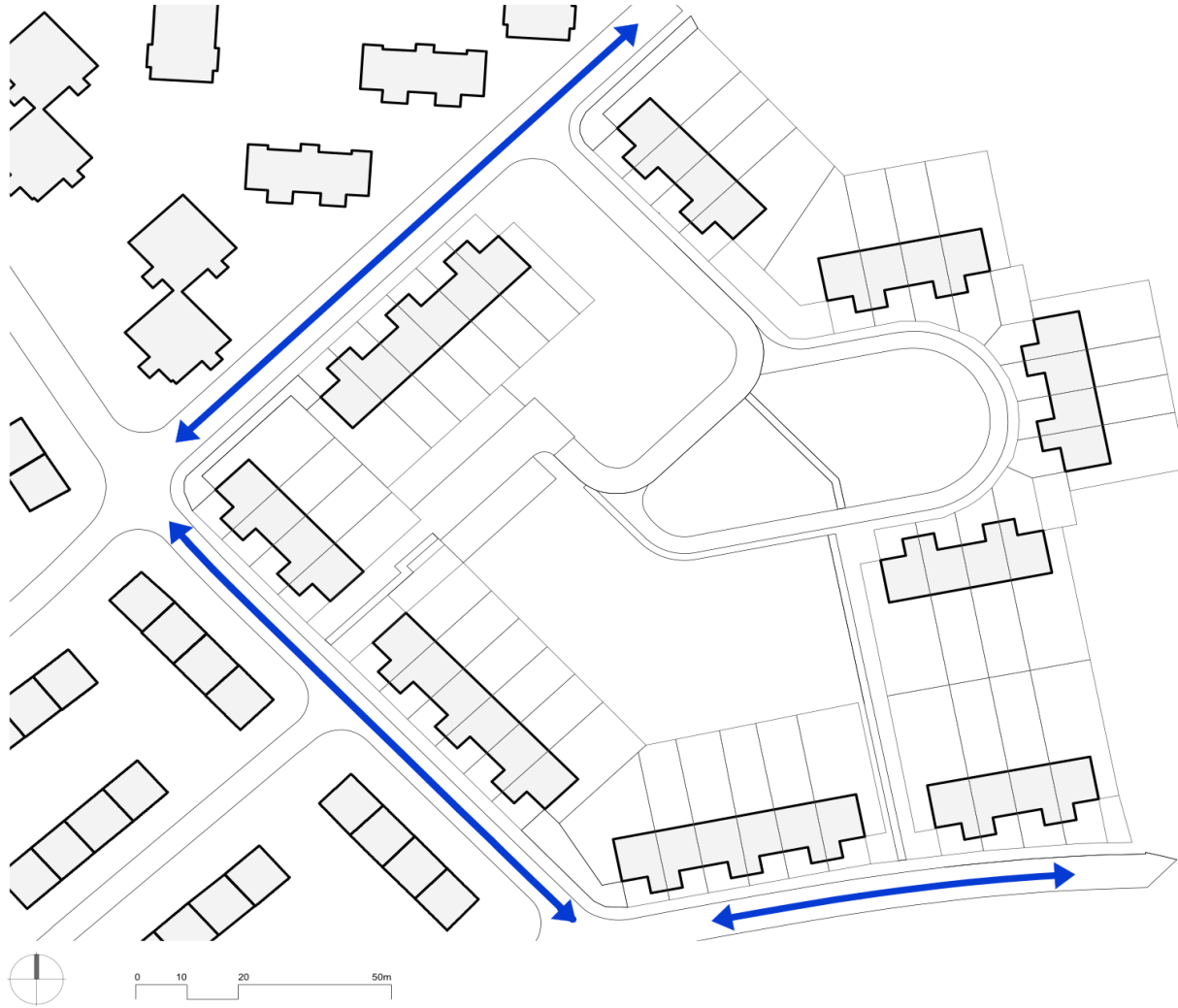
ANALYSE SITE



-  PUBLIEK GROEN
-  PRIVE GROEN
-  TRAGE PADEN

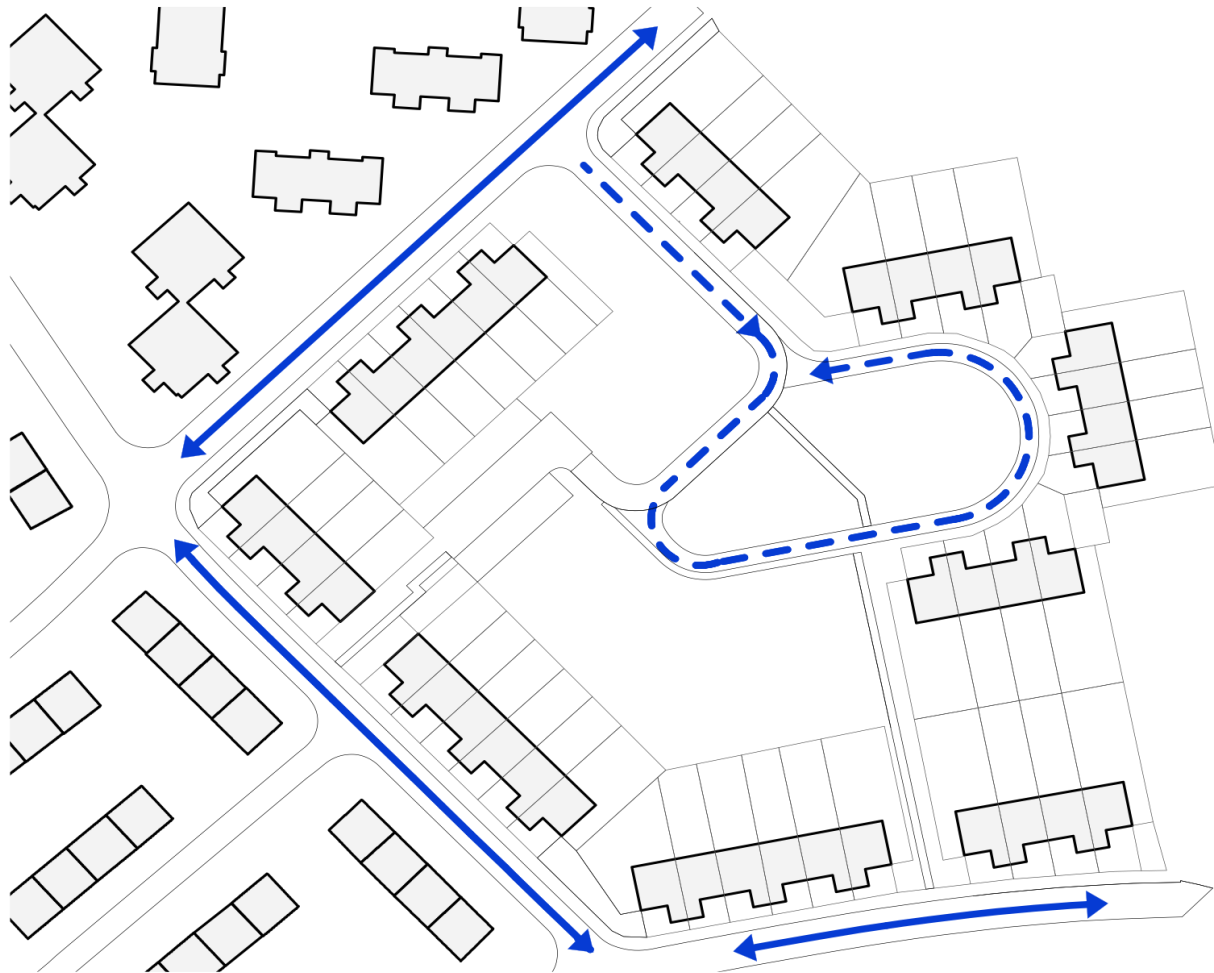


CONCEPT

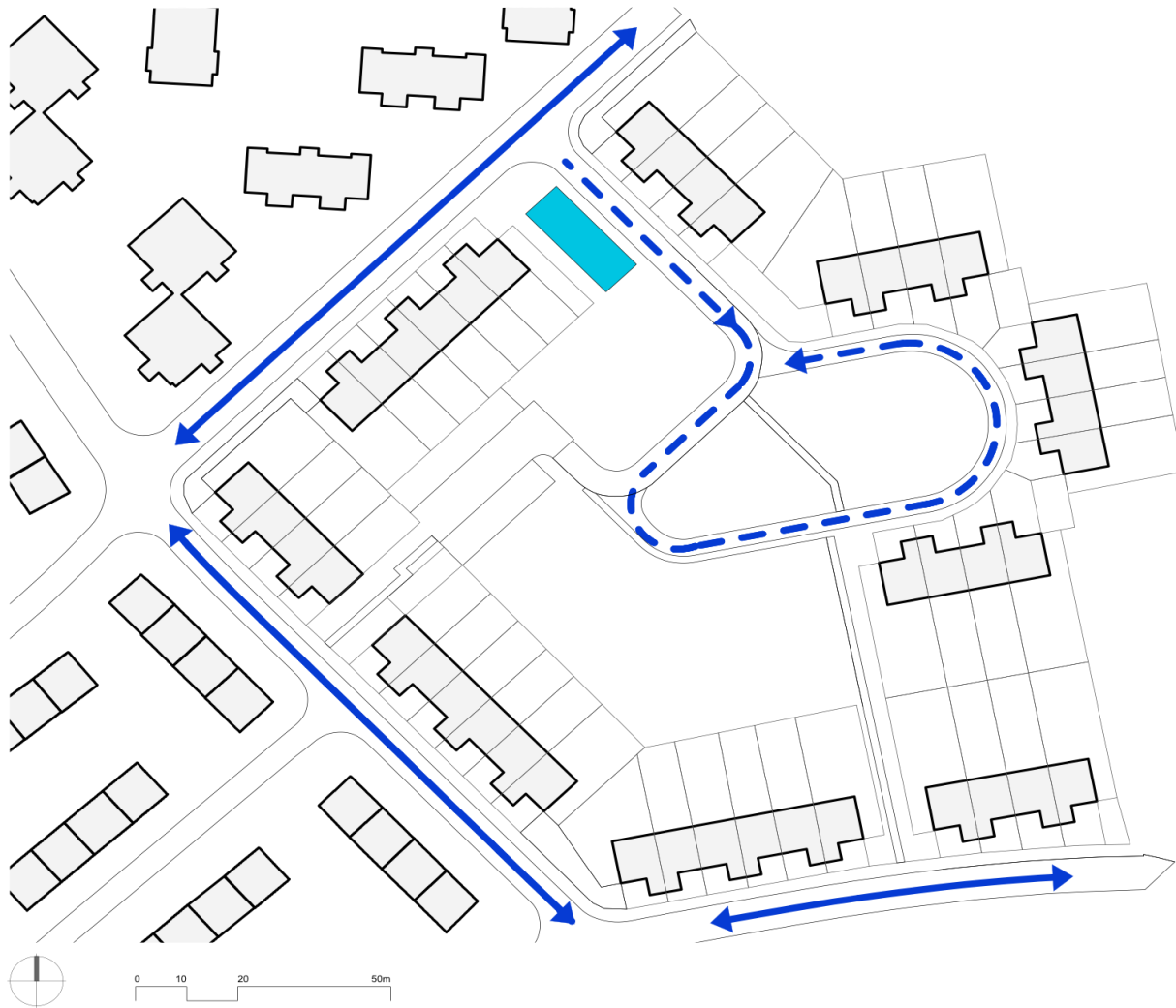


←→ OPENBAAR

CONCEPT



- ← → OPENBAAR
- ← - - → SEMI OPENBAAR



## CONCEPT

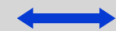
“Close” als instrument van de  
tuinwijkgedachte

Kenmerk “close”

= vernauwing van toegang tot  
de close.

=> soort poortgebouw.

Bij inplanting van woningen:  
gebouw op hoek van eerste per-  
ceel om beoogde vernauwing te  
bekomen.



OPENBAAR

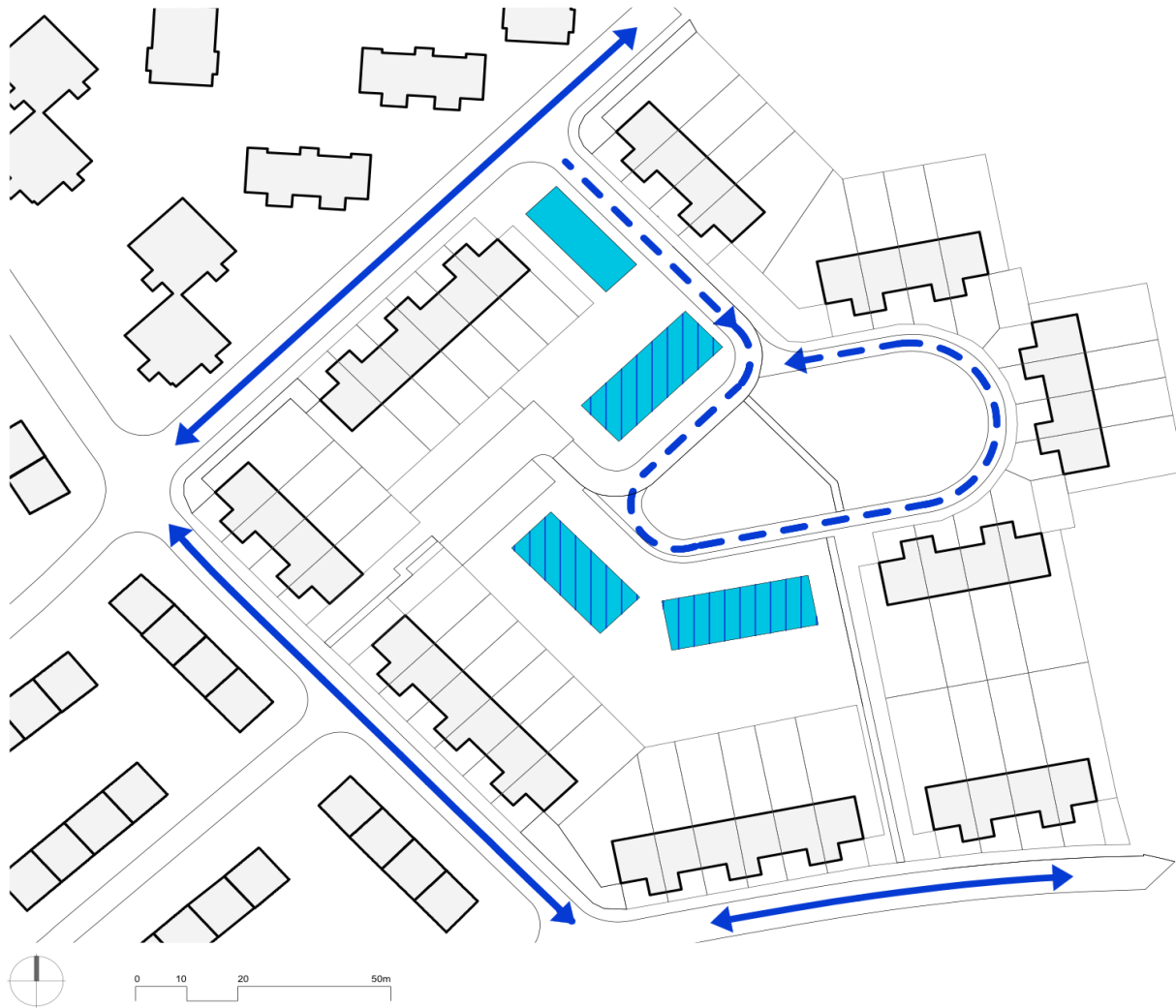


SEMI OPENBAAR



CREËREN VAN  
EEN VERNAUWING  
TOEGANG TOT DE  
CLOSE









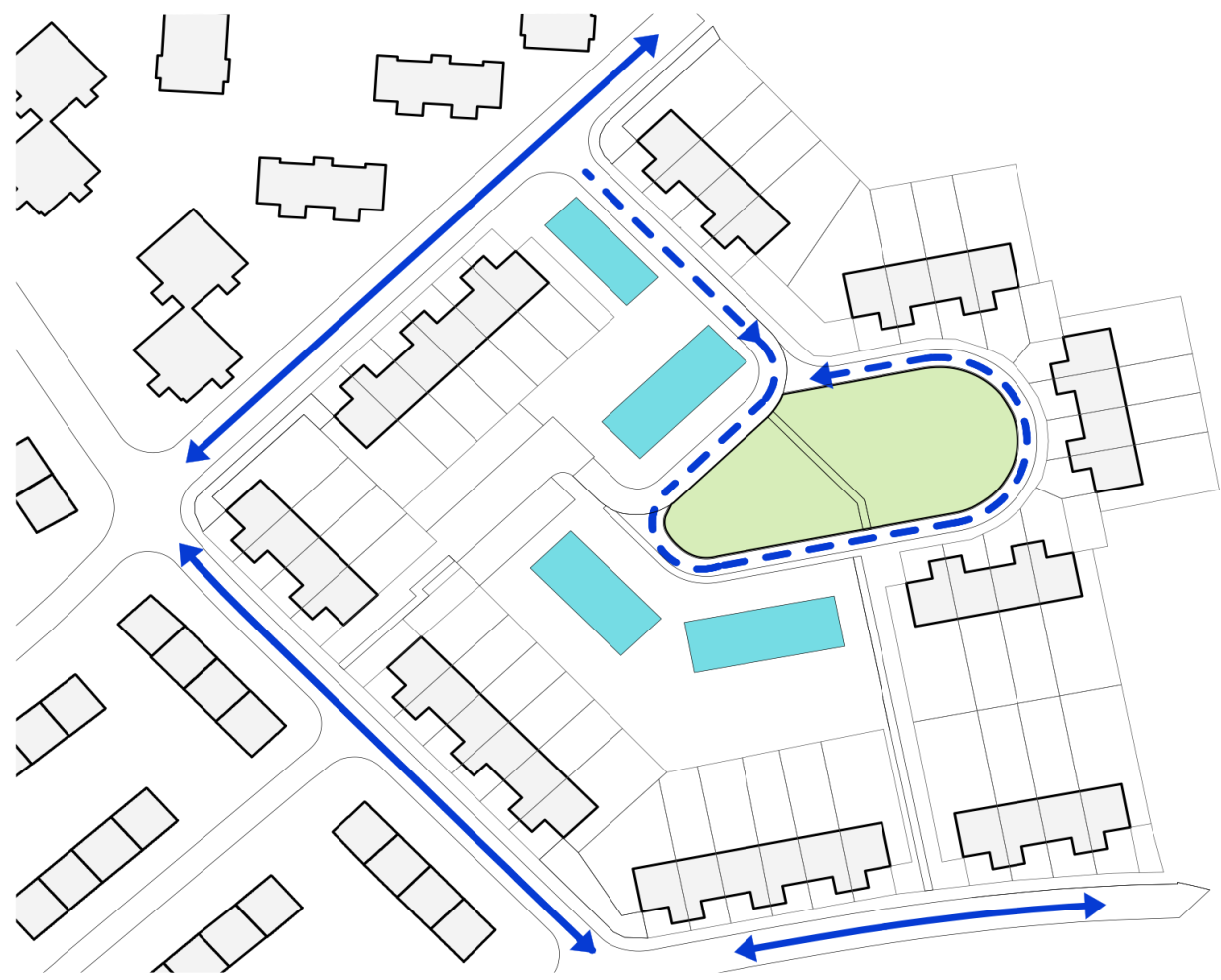
## CONCEPT

“Close” als instrument van de  
tuinwijkgedachte

Vervolledigen close:  
plaatsen van 3 andere  
gebouwen rondom centrale /  
primaire middenplein.

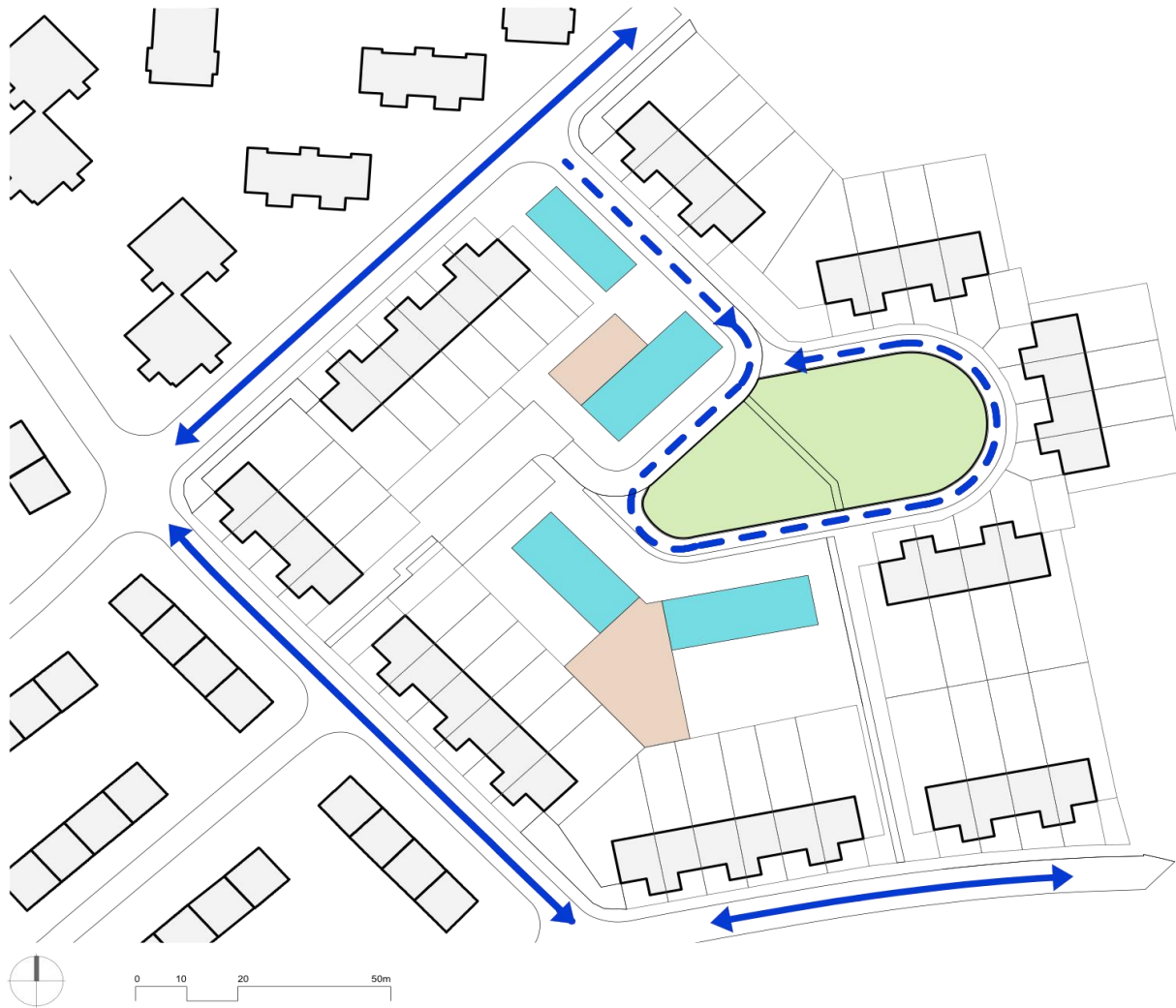
-  OPENBAAR
-  SEMI OPENBAAR
-  CREËREN VAN  
EEN VERNAUWING  
TOEGANG TOT DE  
CLOSE
-  VERVOLLEDIGEN  
VAN DE CLOSE

CONCEPT



 PRIMAIRE PLEINEN





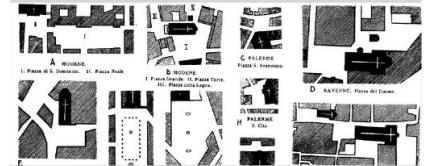
## CONCEPT

Toevoeging secundaire pleinen  
in intermediaire zone tussen  
- semi-publieke voorzijde  
- private achterzijde

=> wandeling langs  
achterzijdes mogelijk.

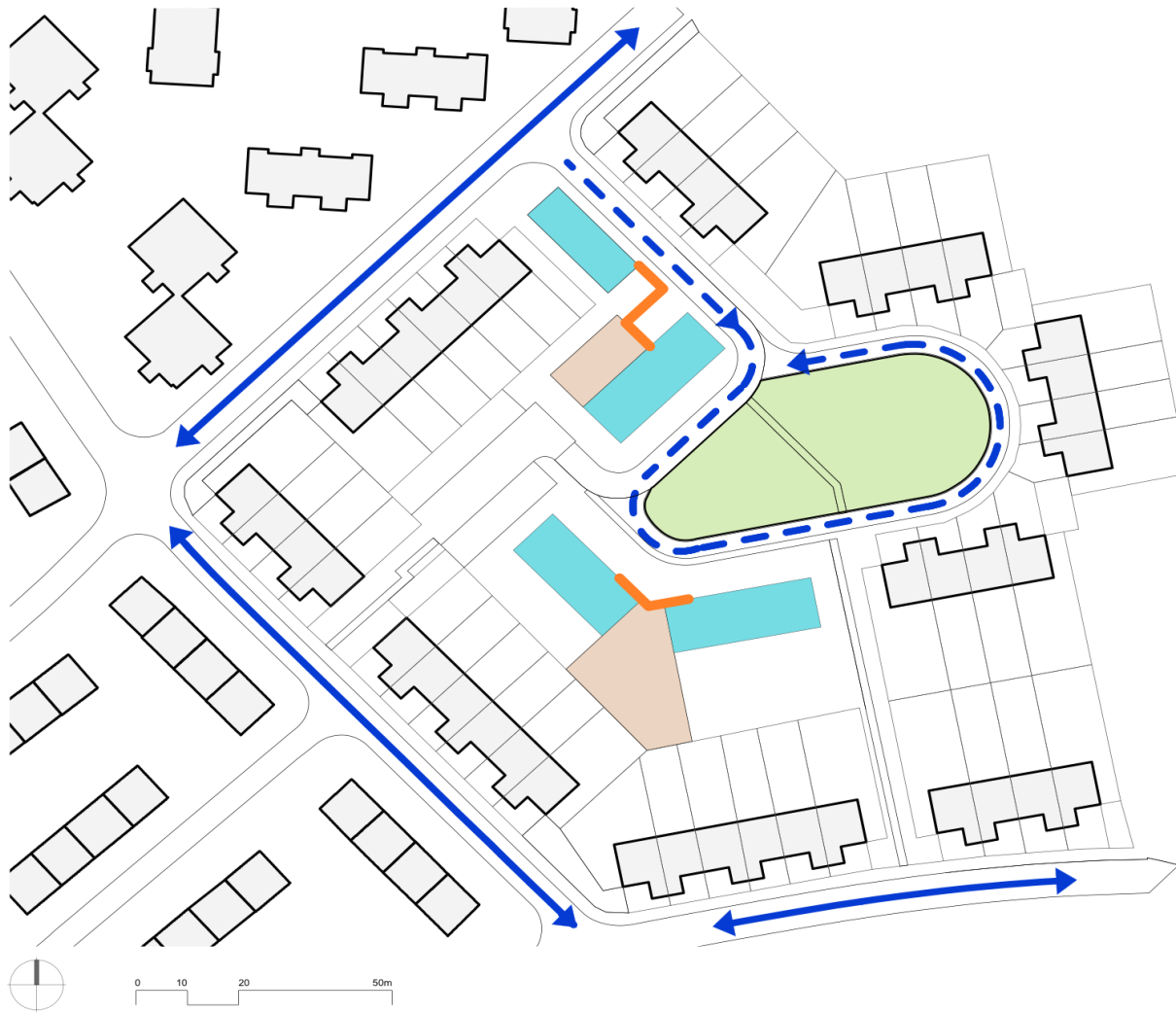
=> pleinen: boeiende perspec-  
tieven.

- PRIMAIRE PLEINEN
- SECUNDAIRE PLEINEN



Camillo Sitte:  
analyses van stedelijke en middeleeuwse pleinen




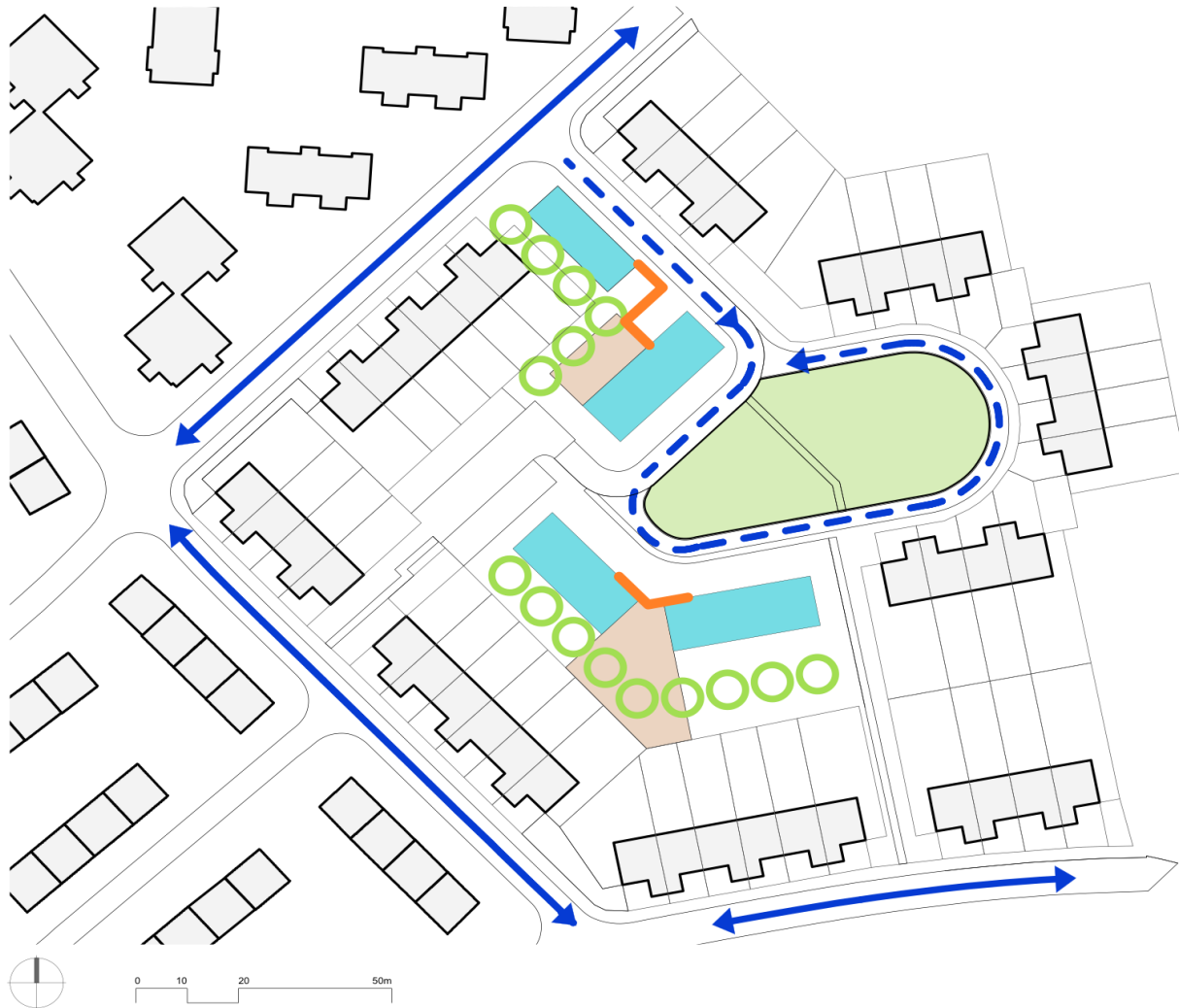


## CONCEPT

“Muur” als instrument

- verbindungselementen als vage grenzen tussen voor- en achterzijdes.
- eenheid en continuïteit
- muur op sommige plaatsen transparant en open => maakt toegang naar achterzijdes mogelijk

 VERBINDINGSELEMENT ALS OVERGANG TUSSEN VOOR- EN ACHTERKANT



CONCEPT  
Omkering voorkant - achterkant

- VERBINDINGSELEMENT ALS OVERGANG TUSSEN VOOR- EN ACHTERKANT
- TOEVOEGING VAN GROEN



## CONCEPT

### Private tuinen:

- zuid, zuid-west
- relatief beperkt.

### Grote gemeenschappelijke tuin

←→ BESTAAND  
NETWERK VAN  
TRAGE PADEN



## CONCEPT

Bestaand netwerk van trage paden wordt uitgebreid.

- achterzijde: toegankelijk, visueel controleerbaar.
- stimuleren van sociale contacten en uitwisseling.

- ←→ BESTAAND NETWERK VAN TRAGE PADEN
- ←→ UITBREIDING VAN HET NETWERK VAN TRAGE PADEN VALORISERING VAN BESTAANDE TUIJEN MET NIEUW GROEN



## CONCEPT

Intensifiëring van het middenplein: organisatie van complementaire activiteiten:

- bestaand speelplein kinderen
- petanque plein ouderen

=> mix van generaties





CONCEPT



-  BESTAANDE PARKING
-  NIEUWE PARKING





## INPLANTING/TYPOLOGIE

Inplanting woningen: mix kleinere wooneenheden en appartementen verweven tussen andere woningen.

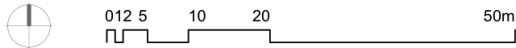
=> gemeenschappelijke delen tot minimum beperkt.

Principe doorzonwoning

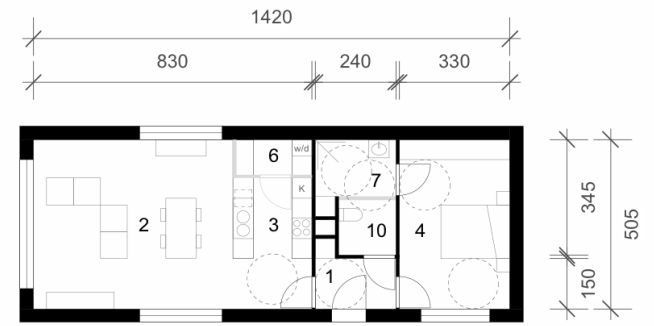
Differentiëring van gradaties van openbaar naar privaat

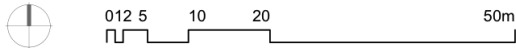
Woningen: functionele, heldere planopbouw

# INPLANTING/TYPOLOGIE



- TYPE 1: DUPLEX**  
GVL (D) - AANPAS-  
BAAR
- TYPE 1+:** DUPLEX  
VERDIEP (D)
- TYPE 1:** BUNGALOW  
(B) - AANPASBAAR

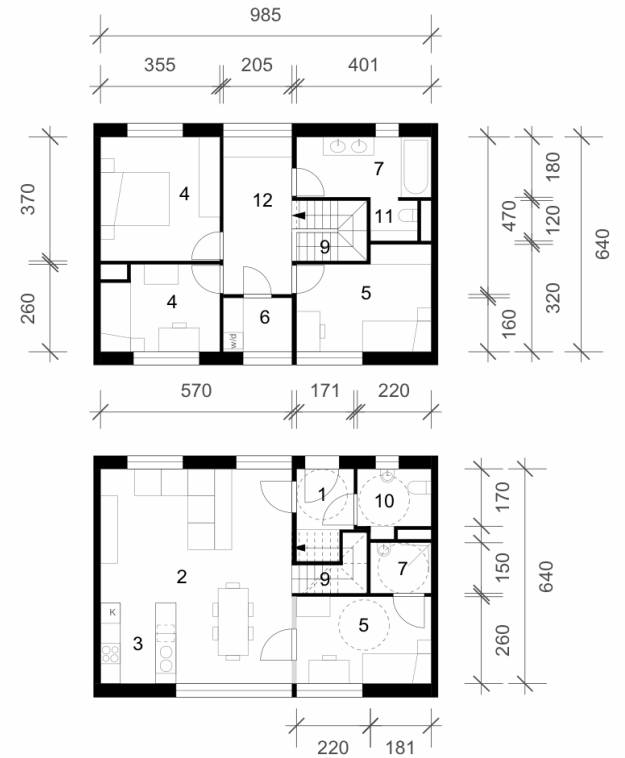




## INPLANTING/TYPOLOGIE

Flexibel plan:  
slaapkamer op begane grond  
kan fungeren als uitbreiding  
leefruimte

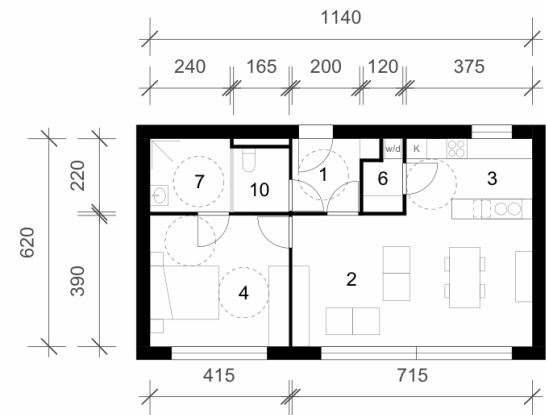
**TYPE 2: WONING  
HALFOPEN (E) -  
AANPASBAAR**



# INPLANTING/TYPOLOGIE



-  **TYPE 4: DUPLEX**  
GVL (D) - AANPAS-  
BAAR
- TYPE 4: DUPLEX**  
VERDIEP (D)

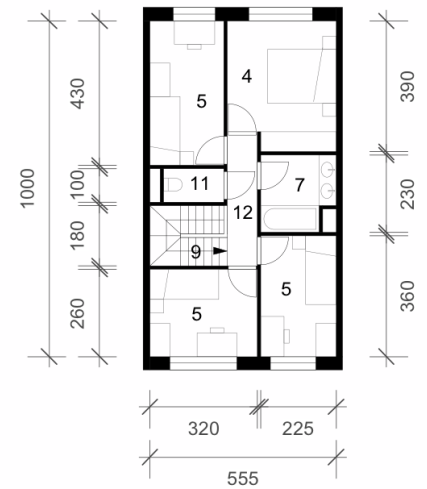
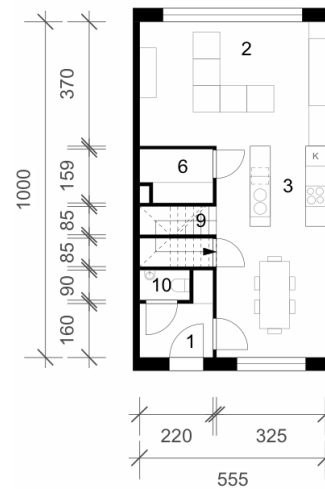




# INPLANTING/TYOPOLOGIE



**TYPE 3: WONING HALFOPEN (E)**  
**TYPE 3: WONING GESLOTEN**





## INPLANTING/TYPOLOGIE

Ontwerp gebaseerd op verschillende laaggheden.

=> stedelijk weefsel kwalitatief versterkt.

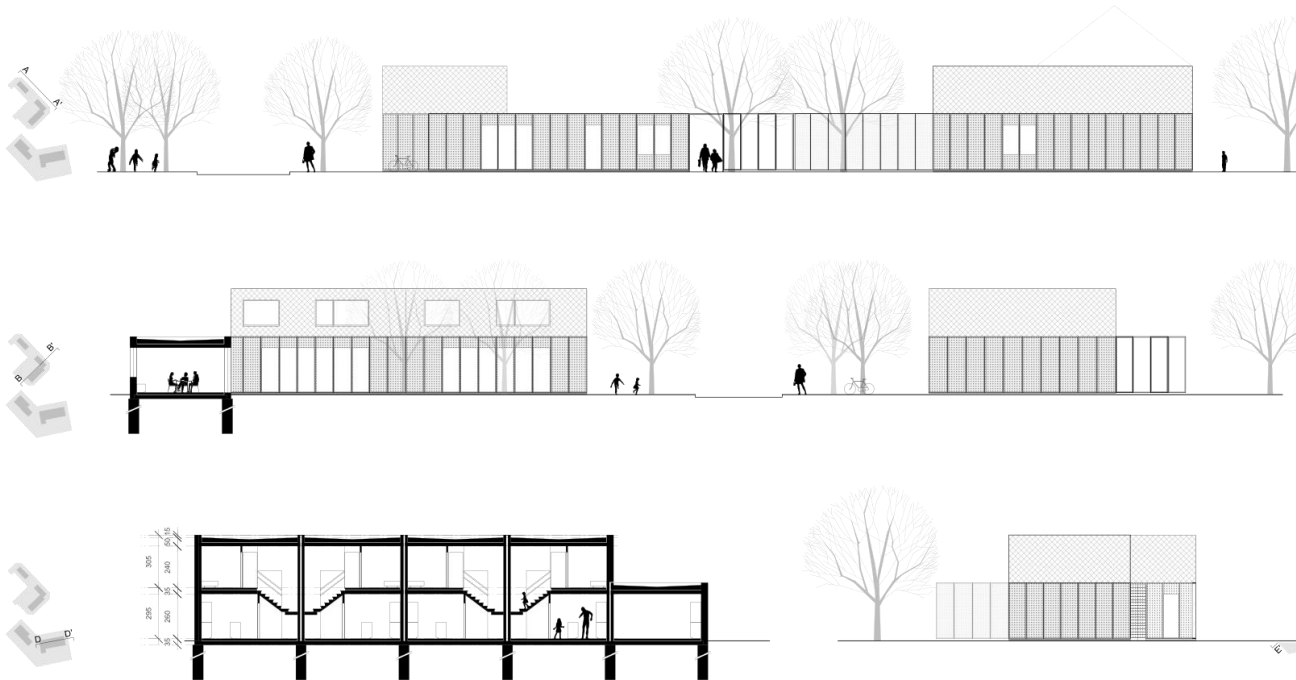


Woonerf Leieboorden /  
Bob Van Reeth



Villa Buggenhout /  
Office Kersten Geers David Van Severen





## ARCHITECTURALE EXPRES- SIE EN MATERIAALKEUZE

2 verschillende materialen:

- ritmisch verbindingselement vormt rode draad doorheen alle woningen = modulair kaderwerk in pvc, ingevuld met:
  - heldere beglazing
  - matte beglazing
  - geïsoleerde panelen in kunststof plaatmateriaal

thv grens semi-publiek/  
privaat: begroeiing met  
klimplanten of open

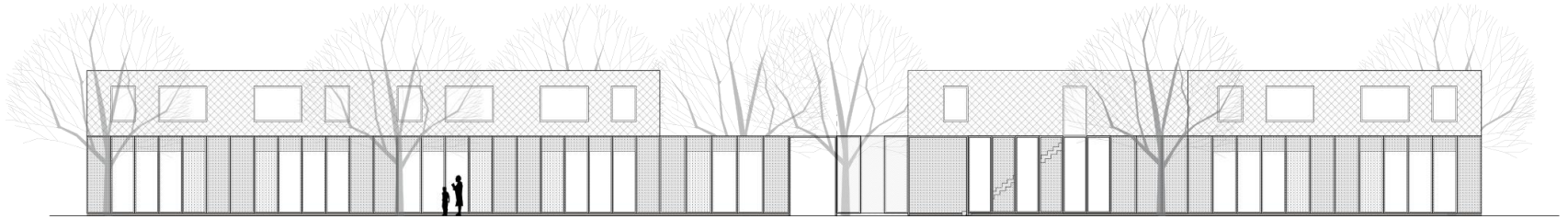
- bouwlaag op verdiep: grijze leibekleding

DUURZAAMHEID /  
TECHNIEKEN



Passiefhuis St. Niklaas / BLAF Architecten









3D-impressie.  
Zicht vanop het centrale plein naar de ingang van de close.

SOORT WERK		BESTEMMING	OMSCHRIJVING	TYPE (A / B / D / E)	# SLPK	# PERS	# STUK	m² surplus	m² berging	WO METING	% lo.v.	WO MAX (m²)	WO MIN (m²)	WO PLAFOND	CATEGORIE H - A	E-peil	K-peil	NEB (KWh/m2)	Ci - Energie	POSTEN +/- (commentaar)	prijscorr. / m²	REF. PRIJS / m²	Garage / Carport (G / G)	Prijs Garage / Carport	Basisprijscoëfficiënt	Centrumstad / Viabinv	Invalbouw verhoging %	Aanpasbaar bouwen %	OPP-Coëfficiënt	PRIJS-Coëfficiënt	Index-Coëfficiënt	MAXIMUMPRIJS / TYPE	PRIJS X AANTAL
<b>Woningtypes</b> <i>Enkel gekleurde velden invullen</i>																																	
NB	H	type 1: duplex gvl - aanpasbaar	D	1	2	1		2,70	71,71	90%	80,04	55,00	71,71	H					1,000	paalfund.	90,00	1.265,00	€ 0	100%	0%		6%	1,20	1,060	1,001	€ 96.287,84	€ 96.287,84	
NB	H	type 1+: duplex verdiep	D	1	2	1		2,70	66,66	100%	66,70	55,00	66,66	H					1,000	paalfund.	90,00	1.301,00	€ 0	100%	0%			1,00	1,000	1,001	€ 86.843,62	€ 86.843,62	
NB	H	type 1: bungalow - aanpasbaar	B	1	2	2		2,70	71,71	90%	80,04	55,00	71,71	H					1,000	paalfund.	90,00	1.285,00	€ 0	100%	0%		6%	1,20	1,060	1,001	€ 96.287,84	€ 192.575,68	
NB	H	type 2: woning halfopen - aanpasbaar	E	4	5	2	6	3,28	126,08	92%	137,17	102,00	126,08	H					1,000	paalfund.	90,00	1.000,00	€ 0	100%	0%		6%	1,15	1,060	1,001	€ 133.828,13	€ 267.656,25	
NB	H	type 3: woning halfopen	E	4	5	2	6	3,27	111,00	93%	119,27	102,00	111,00	H					1,000	paalfund.	90,00	1.048,00	€ 0	100%	0%			1,00	1,000	1,001	€ 116.487,57	€ 232.975,14	
NB	H	type 3: woning gesloten	E	4	5	4	6	3,27	111,00	93%	119,27	102,00	111,00	H					1,000	paalfund.	90,00	1.048,00	€ 0	100%	0%			1,00	1,000	1,001	€ 116.487,57	€ 465.950,29	
NB	H	type 4: duplex gvl - aanpasbaar	D	1	2	1		3,00	70,68	88%	80,40	55,00	70,68	H					1,000	paalfund.	90,00	1.272,00	€ 0	100%	0%		6%	1,20	1,060	1,001	€ 95.429,98	€ 95.429,98	
NB	H	type 4: duplex verdiep	D	1	2	1		3,00	66,68	100%	67,00	55,00	66,68	H					1,000	paalfund.	90,00	1.301,00	€ 0	100%	0%			1,00	1,000	1,001	€ 86.869,68	€ 86.869,68	
<b>Diversen</b> <i># stuks</i> <i>Oppervlakte</i>																																	
NB	H	teller- en vuilnislokaten	berg-afval	1					12,31														650,00	100%					1,000	1,000	€ 8.001,50	€ 8.001,50	
NB	H	bovengronds verharde parkeerplaatsen	park-bovgr	4																			3.225,00	100%					1,000	1,001	€ 3.225,00	€ 12.900,00	
NB	H	Regenwaterputten	rw-putten	14																			2.000,00	100%					1,000	1,001	€ 2.002,74	€ 28.038,41	
NB	H	Zonneboilers	zonneboiler	14																			4.000,00	100%					1,000	1,001	€ 4.005,49	€ 56.076,82	
					# WON	WO-meting	%	Max WO	Min WO	Totaal NEB-correctie			Totaal Posten +/-	Suppl kl. woninggroepen	Abex 730		Ref 729	Index 1,001		<b>MAXIMUMPRIJS</b>													
Aandeel Huur					14	1.337	93%	1.444	1.337	€ 0,00			€ 123.262,94	€ 100.137,17	Raming Huur		€ 1.727.456,81		99,9%		€ 1.729.742,39												
Aandeel Koop					0	0		0	0	€ 0,00			€ 0,00	€ 0,00	Raming Koop				0,0%		€ 0,00												
Aandeel Andere					0	0		0	0	€ 0,00			€ 0,00	€ 0,00	Raming Andere				0,0%		€ 0,00												
<b>TOTALEN</b>					<b>14</b>	<b>1.337</b>	<b>92,6%</b>	<b>1.444</b>	<b>1.146</b>	<b>€ 0,00</b>			<b>€ 123.262,94</b>	<b>100.137,17</b>	<b>RAMING</b>		<b>€ 1.727.457</b>		<b>99,9%</b>		<b>€ 1.729.742</b>												
SHM - BOUWHEER		<b>3320 De Oostendse Haard</b>										Gemeente		Gem. prijs huurwoning		€ 123.390	<b>VO</b>																
PROJECTNAAM		<b>Frans Halsplein restgrond</b>										BREDENE		Gem. m² prijs WO		€ 1.276 /m²																	
DOSSIERNUMMER												Projectstadium		Gem. prijs koopwoning		€ 0																	
ONTWERPER												Voorontwerp		Gem. m² prijs WO		€ 0 /m²																	

