

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

CONCEPTEN EN MASTERPLAN

Oorspronkelijke naam document

Concepten en Masterplan

Project

Militair Hospitaal Oostende

Militair Hospitaal Oostende

Beel & Achtergael Architecten - Groep 3 Architectuurburo - Paul Deroose Landschapsarchitect - Vanhaerents nv





maquette voorstudie

Verantwoording

Deze nota bevat de concepten en het masterplan voor de herbestemming van het militair hospitaal Oostende.

Het ontwerp is het resultaat van de samenwerking tussen Beel en Achtergael Architecten en Groep3 Architectuurburo. Het voor dit project opgezet multidisciplinair studieteam werd samengesteld uit architecten, ingenieur-architecten en stedenbouwkundigen van beide architectenbureau's, aangevuld met diverse individuele begaafdheden.

Concepten en masterplan werden ontwikkeld binnen het kader van een offertevraag door het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende met als doel de aanstelling van de private partner voor een publiek-private samenwerking.

Voorliggend plan is het resultaat van een proces van intens overleg tussen het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende en het team van ontwerpers en Vanhaerents nv.

8 juli 2005

Noot: De beelden van de maquette zoals opgenomen in dit masterplan zijn beelden van de maquette in studiefase. Gezien het masterplan het resultaat is van een overlegprocedure, dienen deze beelden te worden gelezen als beelden van een ontwerpproces. Voor de inplanting van nieuwe gebouwvolumes wordt dan ook verwezen naar planmateriaal in deze masterplanbundel.

Inhoud

Entiteiten
Baken
Tussen duinengordel en kustbaan
Enclave
Karakter
Clusters
Nevenschikking
Schaal
Landschap
Diversiteit
Woningtypes per deelproject
Toetsing BPA
Fasering
Cijfers



Entiteiten



Oosteroever

Haven



Entiteiten

Ondanks de sterke visuele link tussen stad en Oosteroever is de relatie tussen beide niet vanzelfsprekend. Door de aanwezigheid van de haven is de Oosteroever eerder afgescheiden van de stad. De stadskern van Oostende, de haven en de Oosteroever zijn veeleer zelfstandige entiteiten die weliswaar een relatie hebben met elkaar, maar niet onderling verweven zijn.

Oostende



Baken

In het gebied zijn reeds de eerste veranderingen merkbaar: de aansluiting van de R31 op de N34, de opleving van de vismijn, de reconstructie en versterking van de duinen, de heraanleg van de 'Spinola-dijk', de herbestemming van Fort Napoleon en de bouw van het Frimout-center.

Militair Hospitaal als impuls voor de ontwikkeling van de Oosteroever



Het project moet worden gekaderd binnen de algemene ontwikkelingen van de stad Oostende en de Oosteroever in het bijzonder.

De Oosteroever draagt, door haar nabijheid tot de stad, de ruimte voor grootschalige ontwikkelingen, de goede autobereikbaarheid via de N34 en de nabijheid van duinen en zee, alle troeven in zich om uit te groeien tot een vitaal stadsdeel van Oostende. De ontwikkeling van het gebied betekent de mogelijkheid een deel nieuwe centraliteit te verlenen aan de stad, complementair aan het

historische centrum. Op die manier kan de Oosteroever voorzien in een reeks nieuwe functies die Oostende als centrum opladen. De herbestemming van het militair hospitaal kan daarom niet als een solitaire ingreep worden gezien.

Het project moet een sterk impuls vormen voor de algemene stedelijke ontwikkeling van de Oosteroever.

Als kop van de Oosteroever zal het project een ruimtelijk baken vormen dat als pilootproject de herontwikkeling van het gebied aankondigt.

Baken



Tussen duinengordel en kustbaan

2 structuren en een autonoom fragment

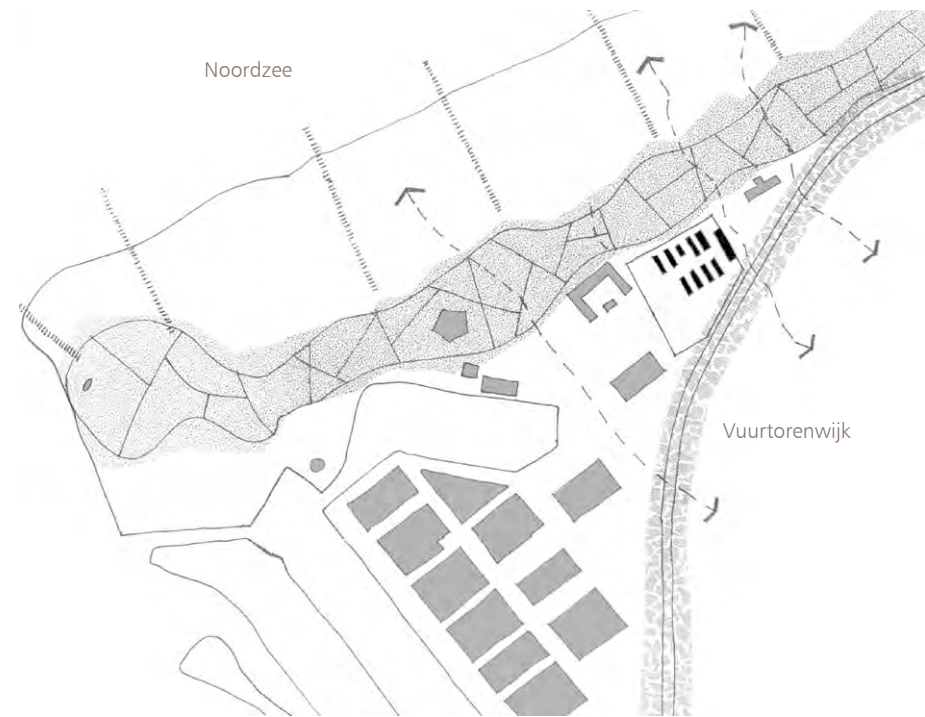
De duinengordel vormt vanaf de Oostendse vaargeul een continue landschappelijke strook. Tussen een reeks markante en historische constructies door loopt een maaswerk van paden dat het sterk variërend reliëf volgt. Deze 'duinenpromenade' biedt spectaculaire panorama's op de weidse omgeving en staat in verbinding met Oostende en de zeedijk via een veerdienst over de vaargeul. De kustbaan (N34) vormt de scheidingslijn tussen het eerder kleinschalige woonweefsel van de Vuurtorenwijk en de perifere bebouwingsfragmenten van de Oosteroever.



Een ankerpunt tussen een landschappelijk natuurgebied en een groene parkway

De duinengordel garandeert als beschermd natuurlandschap de sterke identiteit van de Oosteroever en biedt hiermee een unieke landschappelijke onderbouw voor de herwaardering van het gebied.

De heraanleg als een groene parkway met een verhoogde oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers zal van de kustbaan een raakvlak maken tussen de Oosteroever en de Vuurtorenwijk.



Tussen duinengordel en kustbaan

De duinengordel en de kustbaan zijn de belangrijkste structurerende elementen binnen het landschap van de Oosteroever. Ze verlenen aan de ruimte een betekenis die het lokale overstijgt.

Het ontwerp stelt een ingreep voor die het militair hospitaal 'opspant' tussen de duinengordel en de kustbaan.

De site wordt op die manier een ruimtelijk ankerpunt tussen een groene parkway en een landschappelijk natuurgebied.



Duinengordel

een netwerk van paden

spectaculaire panorama's op zee, strand, duinen en op de ruimere omgeving

markante en historische constructies als landmarks in de duinen (de radartoren, de vuurtoren, een aantal bunkers uit WOII, het Fort Napoleon en het militair hospitaal)

Kustbaan

een groene parkway



Enclave

De sterke tektoniek, de karakteristieke architectuur en de ommuring van het complex worden maximaal behouden waardoor het militair hospitaal haar rol als een sterk autonoom fragment in het perifere landschap van de Oosteroever kan blijven spelen. Door het versterken van de begrenzingen blijft de beslotenheid van de enclave intact. Deze beslotenheid biedt immers reeds een zekere intimiteit aan het wonen. Het besloten karakter van het ommuurde geheel is - gezien de grote schaal van de omgeving - een belangrijke troef voor het complex als woonomgeving.

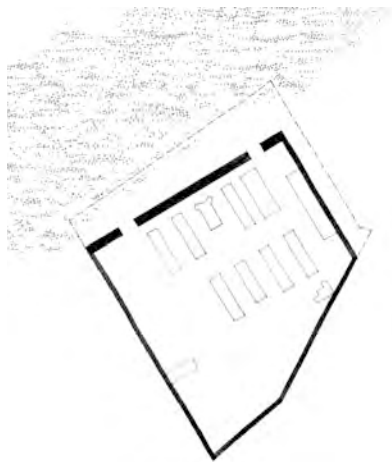
Het ontwerp doorbreekt op weloverwogen plaatsen de sterke wand aan de duinen - zonder evenwel het besloten karakter van het geheel te ontcrachten - en geeft het complex op die manier een rechtstreekse betrokkenheid op het duinlandschap. De duinen worden de vierde wand van de enclave.

Door het strategisch openen van de ommuring laat het ontwerp de duinen visueel

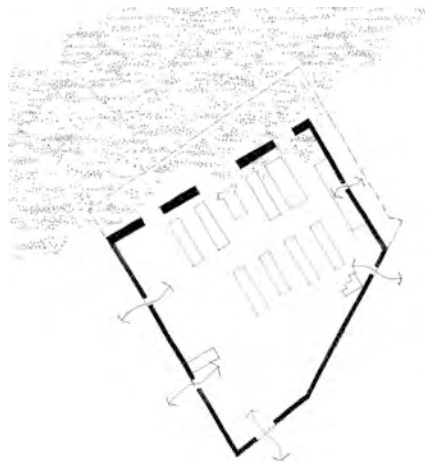
'binnenvloeden' in de open ruimte binnen de ommuring. De duinengordel als vierde wand van het ommuurde geheel vormt een steeds terugkerend perspectief. Het gericht positioneren van de bouwvolumes creëert bijkomende visuele relaties tussen de open ruimte in de enclave en de duinen.

Lokaal worden in de strenge ommuring bijkomende doorbrekingen gemaakt. Ze laten toe plaatselijk functionele relaties te leggen met de aanpalende percelen en vergroten de toegankelijkheid van de site zonder de beslotenheid van de enclave aan te tasten.

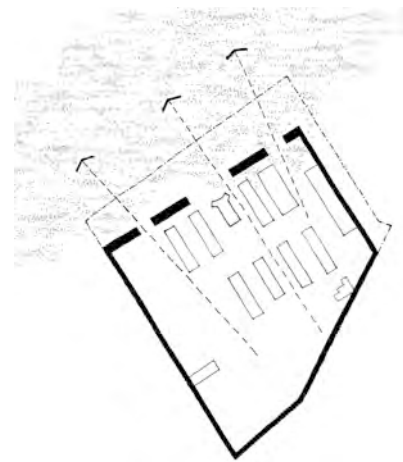
Enclave



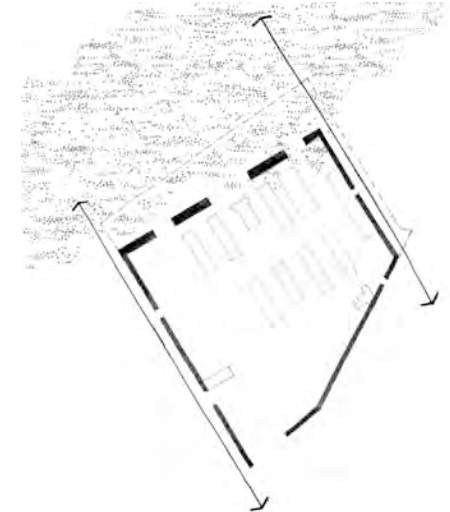
Doorwaadbaarheid



Gerichtheid op de duinen vanuit enclave



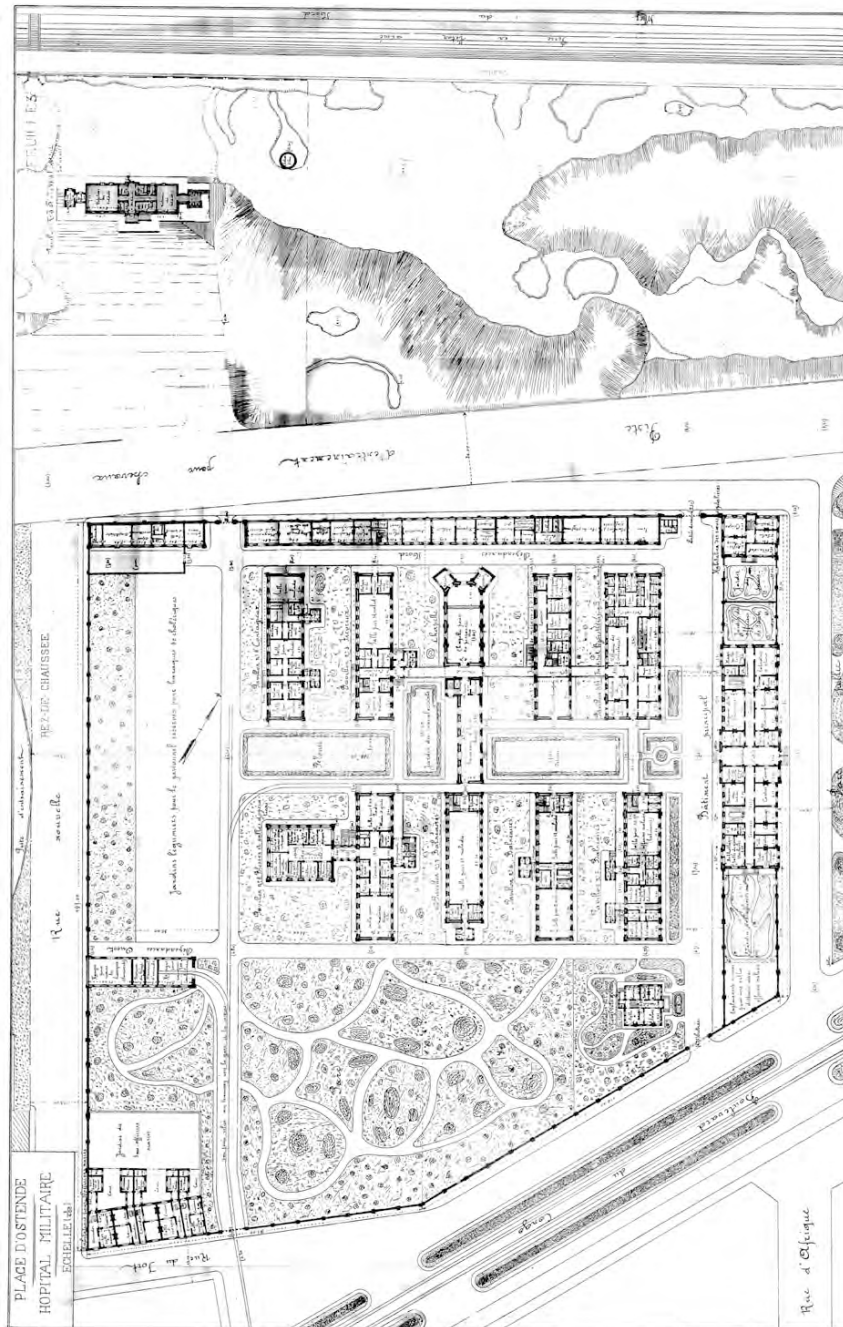
Gerichtheid op de duinen via doorsteek



Enclave

De site is ommuurd, besloten en introvert. Ze heeft een eigen logica, een sterke interne samenhang en een beperkte toegankelijkheid. Het militair hospitaal is een enclave, een autonoom fragment. Het ontwerp versterkt en verdiept deze waarneming en maakt van het militair hospitaal een enclave aan de duinen.





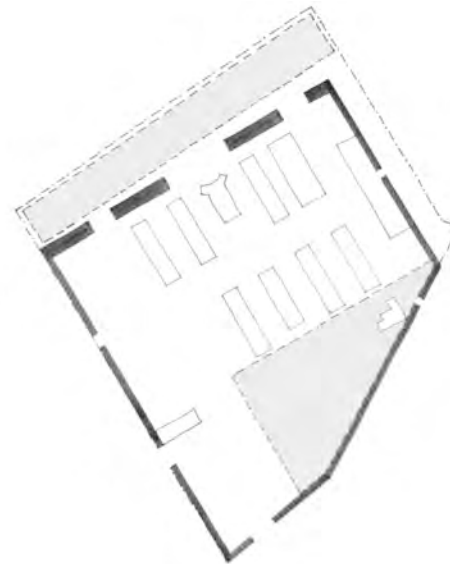
Karakter

Het oorspronkelijke plan voor het militair hospitaal Oostende voorziet in een ruim park aan de kant van de 'Boulevard du Congo' - de huidige kustbaan.

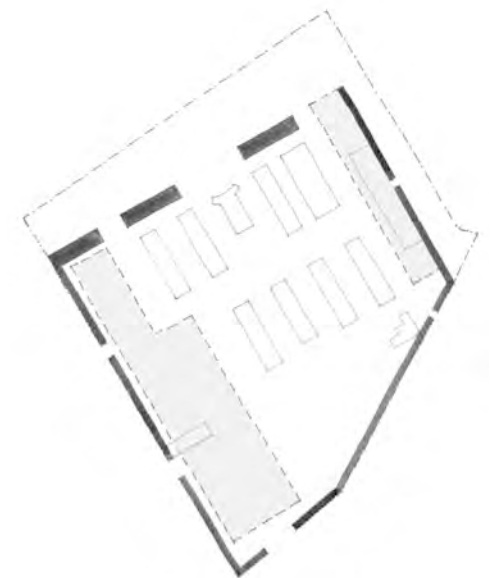
Dit park vervulde niet alleen de functie van medicinale plantentuin voor het hospitaal, het fungeerde ook als groene recreatie- en wandelzone voor de patiënten en vormde een buffer tussen ziekenzalen en kustbaan.

Door het vrijwaren van deze open ruimte doorheen de hele geschiedenis van het militair hospitaal bleef het oorspronkelijke beeld van het complex vanaf de kustbaan intact.

Maximaal te vrijwaren zones



Concentratie van nieuwbouw in de randzones



Het beeld van het militair hospitaal wordt in hoofdzaak bepaald door de quasi continue ommuring als een strak lint omheen de rode steenmassa gevormd door gevels en daken. Het geeft, wandelend over de duinen of rijdend langs de kustbaan, het complex een massief karakter.

Karakter

De karakteristieke beeldwaarde van het militair hospitaal als een rigide geheel is een sterk beeld, dat in het ontwerp maximaal wordt ingezet.

Vanuit de bekommernis om het behoud van het karakteristieke beeld over de ommuring heen worden de zones langs de kustbaan en de duinen dan ook zo veel mogelijk gevrijwaard van nieuwe bebouwing.



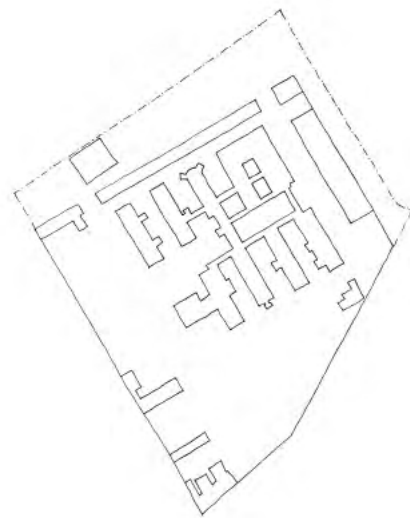
Clusters

Het bestaande plan wordt sterk bepaald door een strakke interne logica en heeft een uitgesproken militaire layout. De bebouwing bestaat uit identieke bebouwingsstroken geënt op een strak grid. Ondanks de aantasting van het grid door bijbouwsels en gangen biedt deze strakke organisatie te weinig intimiteit en diversiteit aan sferen in de buitenruimte.

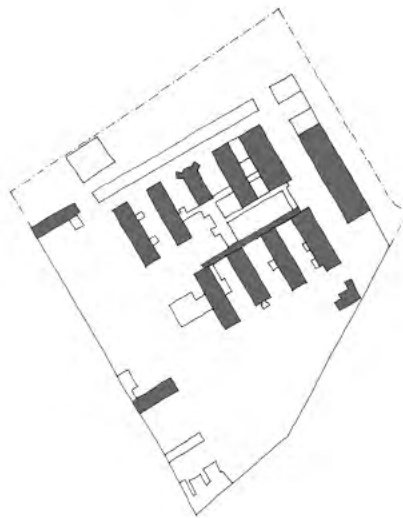
De voetafdruk die ontstaat door de clustering van de bestaande bebouwing is in het ontwerp ook bepalend voor de inplanting van de nieuwbouvvolumes.

Het toepassen van een gelijkaardige voetafdruk voor de verschillende clusters zorgt voor een evenwicht in de verschillende schalen binnen de open ruimte en creëert een zekere schaalverhouding tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing.

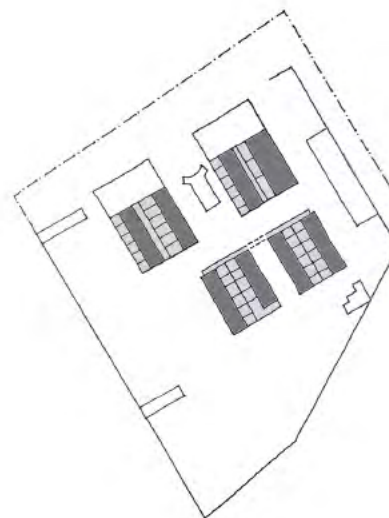
Bestaande bebouwing



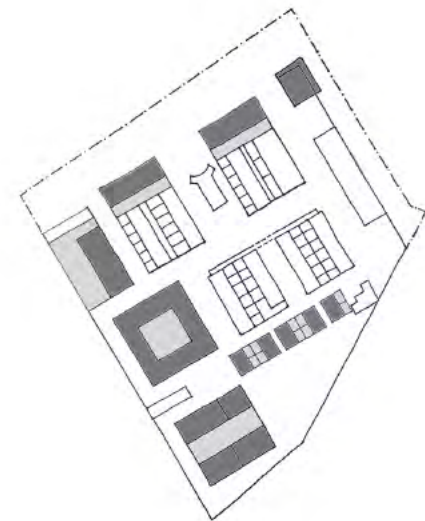
Maximaal behoud bestaande bebouwing



Clustering bestaande bebouwing



Nieuwbouw



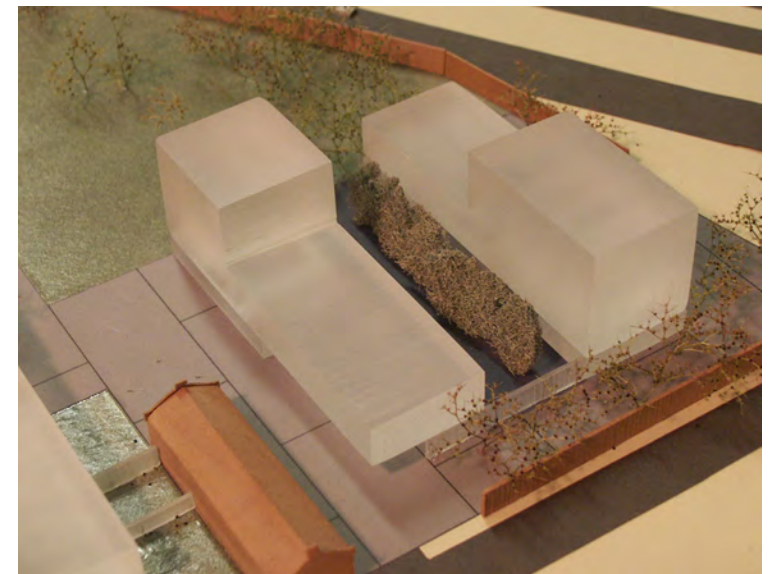
Het militair hospitaal is niet bewoonbaar in zijn huidige vorm. Het strakke grid zorgt voor een strenge sfeer die zowel de bebouwde als de niet-bebouwde ruimte een starre uniformiteit verleent. Gezocht moet worden naar een bebouwingsvorm die meer intimiteit biedt voor het wonen, een grotere diversiteit aan buitenruimten toelaat en op die manier de militaristische uniformiteit nuanceert.

Het ontwerp bundelt de bebouwing tot duidelijk gedefinieerde bebouwingsclusters.

Binnen elk van de clusters wordt een vorm van beslotenheid geïntroduceerd. De buitenruimte wordt bijgevolg intiemer en er ontstaan private en semi-publieke buitenruimten binnen de clusters.

Door de verschuiving van de nieuwbouwclusters ten opzichte van het bestaande grid ontstaat er binnen de enclave een continu en samenhangend publiek domein met een diversiteit aan sferen en schalen.

Clusters

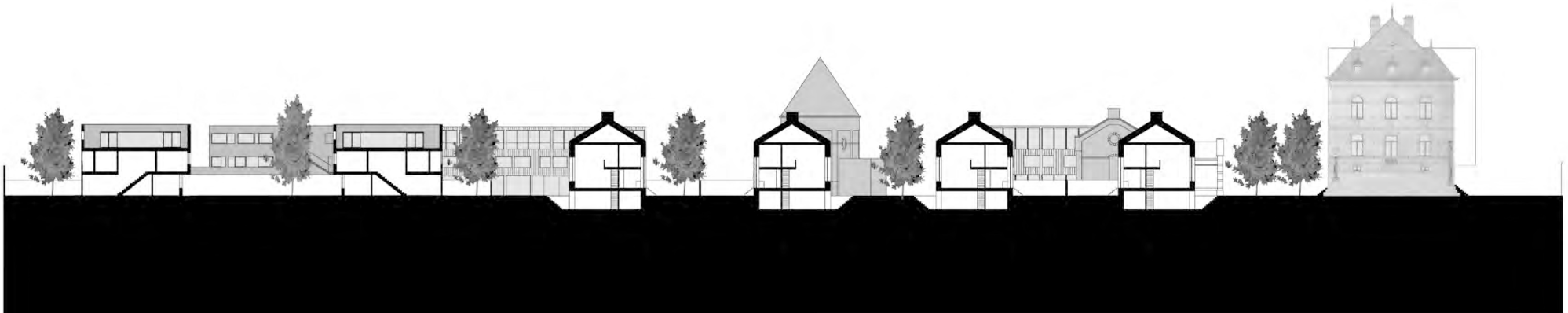


Nevenschikking

Door de inplanting van de nieuwbouwwolumes in twee strips langs de randen van de ommuring blijft de bestaande bebouwing leesbaar als een samenhangende entiteit. Het karakteristieke beeld van het oude blijft volledig intact en de bestaande begrenzingen worden versterkt.

Bovendien levert de nevenschikking een belangrijk voordeel naar fasering van de realisatie. Onafhankelijk van het bestaande kunnen de nieuwbouwclusters binnen een gefaseerde ontwikkeling worden gerealiseerd. In elke fase van de uitvoering van renovatie en nieuwbouw kan elke - bestaande of nieuwbouw - cluster een afgewerkt geheel vormen.

De bestaande bebouwing wordt maximaal behouden. Binnen de bestaande paviljoenen wordt de beschikbare ruimte geoptimaliseerd door ook de kelderverdiepingen en de ruimten onder de kapconstructies in te zetten.



Nevenschikking

Bestaande en nieuwe bebouwing worden in een nevenschikkende relatie geplaatst. Op die manier blijven ze leesbaar als duidelijk onderscheiden entiteiten en tegelijkertijd versterken beide - net in deze nevenschikking - elkaar.

De bestaande bebouwing wordt zo veel mogelijk behouden en intern geoptimaliseerd.

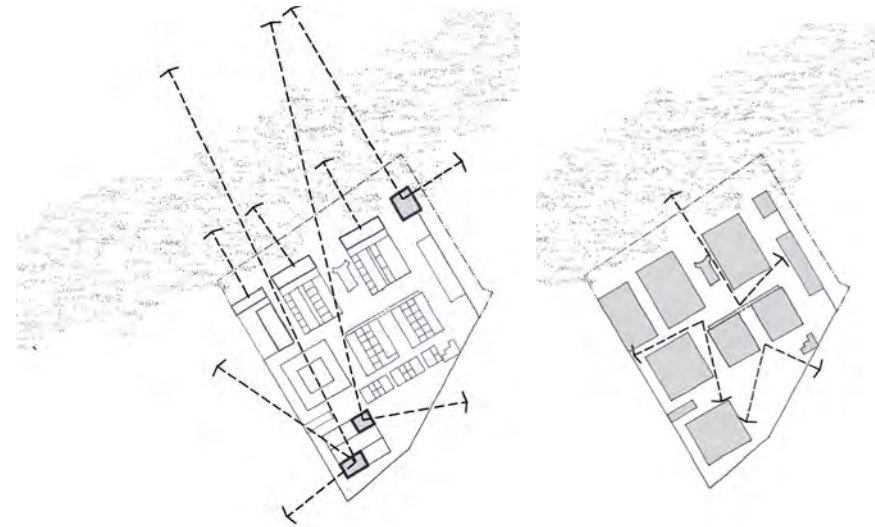
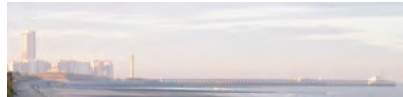
Door het concentreren van nieuwbouw in de randzones blijft het karakteristieke beeld van het bestaande complex intact en versterkt de nieuwbouw de bestaande grenzen van het militair hospitaal. De concentratie van nieuwbouwwolumes in de randzones zorgt voor een sterke structuur binnen het militair hospitaal die de site 'opspant' tussen de duinen en de kustbaan.

Door de evenwichtige nevenschikking van oud en nieuw vormt het nieuwe

een achtergrond voor het bestaande. Nieuwe elementen maken een wezenlijk deel uit van het beeld van het geheel. De nieuwe bebouwing is tegelijk kader en achtergrond voor de perspectieven op het complex. Ze kadert de zichten op het militair hospitaal vanuit de duinen en op de kustbaan.



Schaal



Het BPA Militair Hospitaal schrijft een bebouwing voor die wordt bepaald door 'hoofdzakelijk 2 lagen en een dak', een v/t-factor gelijk aan 1 en een maximale terreinbezetting van 40%. Vanuit de doelstelling aan te sluiten bij de schaal van de bestaande bebouwing, te beantwoorden aan een economische realiteit en tegelijk een kwalitatieve open ruimte te realiseren, het karakteristieke beeld van het Militaire Hospitaal te behouden en zichten te bieden op de uitgestrekte unieke omgeving stelt het ontwerp een bebouwing voor met een gevarieerd profiel, een v/t-factor gelijk aan 0.92 en een terreinbezetting van 33%.

Door dit sterk gevarieerd bebouwingsprofiel en de clustertypologie sluit het ontwerp tegelijkertijd aan op de schaal van het bestaande en heeft het betekenis op een hoger schaalniveau.

De gevarieerde snede geeft immers de mogelijkheid om specifieke relaties aan te gaan met het bestaande bebouwingsprofiel van de paviljoenen en het hoofdgebouw. Tegelijkertijd biedt deze snede de mogelijkheid om bebouwing te enten op kwaliteiten gelegen buiten de enclave. Vanuit deze bebouwing ontstaan dan ook zichten over de ommuring heen op het stadsfront van Oostende, de haven, de duinen, de Noordzee, het zeefront van Bredene-aan-Zee. Bovendien vormt het Militair Hospitaal hierdoor een ruimtelijk baken binnen een ruimere omgeving.

De clustertypologie, gebaseerd op gelijkaardige voetafdrukken van de bestaande en de nieuwe bebouwing, creëert een evenwicht tussen het bestaande complex en de nieuwe volumes en omsluit telkens andere open ruimten waarin de schaal van de clusters zowel voor de bestaande als voor de nieuwe bebouwing maatgevend is.



Schaal

Het ontwerp werkt op verschillende schaalniveaus.

Enerzijds werkt het geheel van nieuwbouw en bestaande bebouwing op de schaal van het project als enclave. Anderzijds werkt het ontwerp op een hoger schaalniveau. Het project past zich in en tracht een wezenlijke meerwaarde te bieden aan zijn ruimere omgeving.

In de conceptie van de nieuwbouwwolumes is het inspelen op dit dubbel schaalniveau een van de leidende principes. De volumes richten zich enerzijds op de bebouwde en de onbebouwde ruimte binnen de enclave. Daarnaast gaan ze belangrijke visuele relaties aan met de brede context. De volumes bieden boeiende zichten op de duinengordel, de Noordzee, de skyline van Oostende en het al dan niet verstedelijkte polderlandschap achter de duinenstrook. De beeldwaarde van het geheel van bestaande en nieuwe bebouwing heeft een belangrijke functie als baken voor zijn omgeving.



Landschap



Landschap

Het landschap heeft binnen de muren van het Militair Hospitaal weinig sfeer en sluit zich af van het omringende landschap. Het architectuurontwerp gaat een interactie aan met de ruimere omgeving zonder de beslotenheid van de enclave aan te tasten. In het ontwerp wordt gestreefd naar een diversiteit aan buitenruimtes binnen de grenzen van de enclave. Door het inzetten van clusters als bouwvorm ontstaat er een continu en samenhangend publiek domein met een diversiteit aan schalen en sferen. Het landschapsontwerp verdiept deze intenties in haar principes voor de groenaanleg, de verharding en de ontsluitingsstructuur. De enclave krijgt een uitgesproken landschappelijk karakter en wordt in een sterker verband gebracht met zijn omgeving. Het landschap wordt binnengebracht.

Open ruimte

De clusterbebouwing definieert de open ruimte binnen de ommuring. De clusters bakenen verschillende tussenruimten af en nemen buitenruimten in zich op. Intern vormen de clusters private en semi-publieke buitenruimten. Tussen de bebouwing ontstaat, door de inplanting van de bebouwing, een continue en samenhangende publieke open ruimte met wisselend karakter, telkens andere zichten en een andere mate van openbaarheid. Doordat de clusters een gelijkaardige voetafdruk hebben krijgt deze open ruimte - het negatief van de clusterbebouwing - een continue maat. Een verschuiving van de nieuwbouwclusters ten opzichte van het bestaande bebouwingsgrid zorgt voor een grote diversiteit in deze publieke ruimte.

De open ruimten binnen de enclave staan in relatie met het omringende landschap. Om de interactie met de omgeving te vergroten worden op strategische plaatsen perforaties gemaakt in de wanden van de enclave zonder het besloten karakter van het geheel aan te tasten. Ter hoogte van de kapel wordt de ommuring strategisch opgebroken zodat de duinen de enclave visueel binnendringen. Hierdoor neemt de duinengordel een prominente plaats in binnen het Militair Hospitaal - tussen de bebouwing door ontstaan steeds andere perspectieven op de zogenaamde 'vierde wand van de enclave'.

Verharding

Het principe voor verharding sluit nauw aan bij de ontsluitingsstructuur. Ze wordt gevormd door twee parallelle strips met een uitgesproken landschappelijke textuur (betonplaten met ingestorte keien). Op het maaiveld bindt de verharding de bebouwingsclusters aan elkaar.

De ontsluitingsstructuur is tweeledig. De ontsluiting van het hoofdgebouw gebeurt onafhankelijk via de Godtschalkstraat. De enclave zelf wordt intern ontsloten via 2 parallelle zones die aansluiting geven op de nieuwe Kraaineststraat. Het parkeren wordt hoofdzakelijk ondergronds en halfondergronds georganiseerd zodat er geen grote parkeerdruk ontstaat binnen het openbaar domein. De ondergrondse parkings worden ingeplant aan de randen van het terrein zodat de circulatie van autoverkeer binnen de enclave beperkt blijft. Voor bezoekers worden er verspreid over de verharde zones op het maaiveld een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien.

Groen

Het groen binnen de enclave wordt in de eerste plaats gevormd door een collectieve groenstructuur. Deze structuur is continu en samenhangend en omvat twee grote groengehelen: een centraal gelegen, weinig betreedbare groenzone met kruidgewassen en smalle paden en een parkzone aan de zuidoostelijke zijde met speeltuigen en sportvoorzieningen. De gehele groenstructuur wordt samengebonden door een onregelmatig bomengrid van olmen dat over de site heen wordt gelegd. Ook in de duinenkom wordt dit grid aangezet. Plaatselijk wordt het grid uitgedund zodat er verspreide bomengroepen ontstaan. Het bomengrid wordt in aanvang gevormd door een dense aanplant van jonge bomen zodat het onmiddellijk een groene indruk maakt. Na verloop van tijd wordt het grid uitgedund, de minder sterke en niet volgroeide bomen worden verwijderd, de gezonde en volgroeide bomen blijven.

Daarnaast wordt het groen gevormd door privaat groen. Tussen de bestaande paviljoenen binnenin de clusters worden er private tuinen afgebakend door middel van houten schuttingen. Op de platte daken van de nieuwbouwwolumes worden private en collectieve daktuinen aangelegd. Ze bieden de bewoners private of collectieve groene buitenruimte en geven de nieuwbouwwolumes vanuit de hoger gelegen verdiepingen en vanuit de duinen een groen aspect.



Continue open ruimte



Ontsluiting

--- tijdelijke ontsluiting

Landschap



maquette voorstudie

Diversiteit

Wonen

Binnen de bestaande bebouwing en in de nieuwbouvvolumes wordt een breed scala aan woningtypes voorzien:

- herbestemming van de bestaande paviljoenen tot grondgebonden woningen met tuin
- herbestemming van het duinpaviljoen tot grondgebonden woningen met tuin en zicht op de duinen
- grondgebonden duplexwoningen met (dak)tuin en terras met zicht op de duinen in de nieuwbouvvolumes aan de duinen
- grondgebonden duplexwoningen met tuin of daktuin
- duplex appartementen met daktuin, met zicht op de duinen
- appartementen met terras in de hogere verdiepingen van de nieuwbouvvolumes, met zicht op de duinen en de skyline van Oostende

Publieke en woonondersteunende functies

Deze functies dragen op hun beurt bij tot het verhogen van de kwaliteit van het militair hospitaal als woonomgeving. Ze werden oordeelkundig ingeplant aan de randen van het terrein, functioneren voornamelijk op schaal van de site zelf en beschikken over beperkte eigen parkeervoorzieningen zodat doorgaand verkeer en een al te sterke toename van parkeerdruk binnen de ommuring wordt vermeden.

- kinderopvang

Gezien de aard van de doelgroep - jonge gezinnen met kinderen, eenoudergezinnen - is de keuze voor een kindercrèche met een grote mate van flexibiliteit vanzelfsprekend. De crèche beschikt over een eigen afgesloten tuin die als speelruimte voor de jongste kinderen kan worden gebruikt.

- beperkte commerciële functies

vb. een kleinschalige buurtwinkel met dito parkeermogelijkheden

- ruimte voor vrije beroepen

vb. tandartsenpraktijk, kinesithérapie, ...

- horeca

De ligging van het militair hospitaal langs het duinenpad van Oostende naar Bredene en De Haan biedt de mogelijkheid een kleine horecazaak in het geheel op te nemen. De bestaande kapel wordt herbestemd tot bistro en kan als rustpunt langs het duinenpad een belangrijke schakel vormen op het wandeltraject Oostende - De Haan. Bovenop deze betekenis op een hoger schaalniveau kan ze ook lokaal functioneren als verhuurbare ruimte voor privé gelegenheden.

- kantoren/service-flats

De autobereikbaarheid en de structuur van het hoofdgebouw maken dit uitermate geschikt voor kantoren.

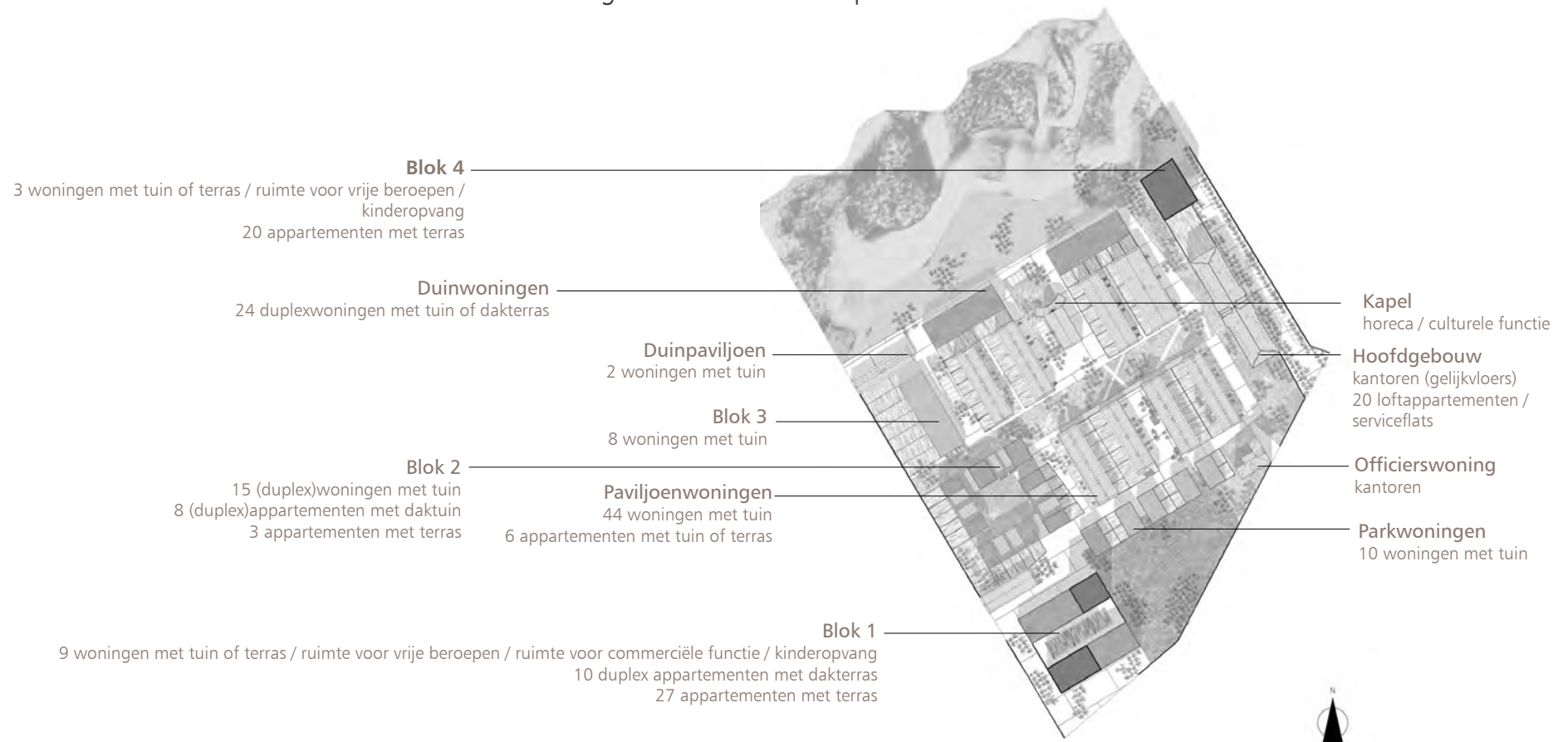
Door de nabijheid van de Stichting Godtschalk zou het hoofdgebouw ook als uitbreiding van het bestaande ouderlingentehuis kunnen worden opgevat. Gedacht kan worden aan serviceflats met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen die door het bestaande tehuis zouden kunnen worden gebruikt.

Diversiteit

Wonen vormt de hoofdfunctie van het project.

De veilige ommuring, de kwaliteit van de open ruimte binnen het geheel, de nabijheid van en vooral de relatie met de duinen vormen een perfecte woonomgeving voor jonge gezinnen. Het ontwerp voorziet in een gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod en mikt hiermee op een gevarieerd publiek.

Naast wonen kunnen een aantal andere functies het geheel functioneel opladen.



Niveau 0

- Appartementen met tuin of terras / ruimte voor vrije beroepen / ruimte voor commerciële functie / kinderopvang
- Woningen met tuin
- Appartementen met tuin of terras
- Duplex woningen met tuin of dakterras
- Duplex appartementen met (dak)terras
- Appartementen met terras
- Loftwoningen
- Conciërgewoning
- Kantoren / loftwoningen / serviceflats
- Kapel

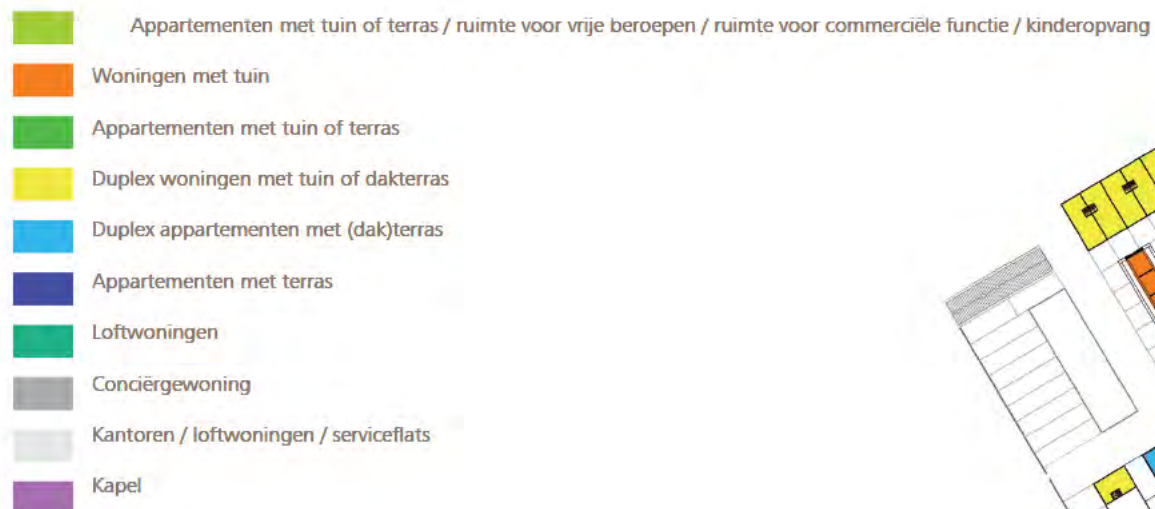


Niveau +1

-  Appartementen met tuin of terras / ruimte voor vrije beroepen / ruimte voor commerciële functie / kinderopvang
-  Woningen met tuin
-  Appartementen met tuin of terras
-  Duplex woningen met tuin of dakterras
-  Duplex appartementen met (dak)terras
-  Appartementen met terras
-  Loftwoningen
-  Conciërgewoning
-  Kantoren / loftwoningen / serviceflats
-  Kapel



Niveau +2



Niveau +3

- Appartementen met tuin of terras / ruimte voor vrije beroepen / ruimte voor commerciële functie / kinderopvang
- Woningen met tuin
- Appartementen met tuin of terras
- Duplex woningen met tuin of dakterras
- Duplex appartementen met (dak)terras
- Appartementen met terras
- Loftwoningen
- Conciërgewoning
- Kantoren / loftwoningen / serviceflats
- Kapel



Niveau +4

- Appartementen met tuin of terras / ruimte voor vrije beroepen / ruimte voor commerciële functie / kinderopvang
- Woningen met tuin
- Appartementen met tuin of terras
- Duplex woningen met tuin of dakterras
- Duplex appartementen met (dak)terras
- Appartementen met terras
- Loftwoningen
- Conciërgewoning
- Kantoren / loftwoningen / serviceflats
- Kapel



Niveau +5

-  Appartementen met tuin of terras / ruimte voor vrije beroepen / ruimte voor commerciële functie / kinderopvang
-  Woningen met tuin
-  Appartementen met tuin of terras
-  Duplex woningen met tuin of dakterras
-  Duplex appartementen met (dak)terras
-  Appartementen met terras
-  Loftwoningen
-  Conciërgewoning
-  Kantoren / loftwoningen / serviceflats
-  Kapel



Niveau -1

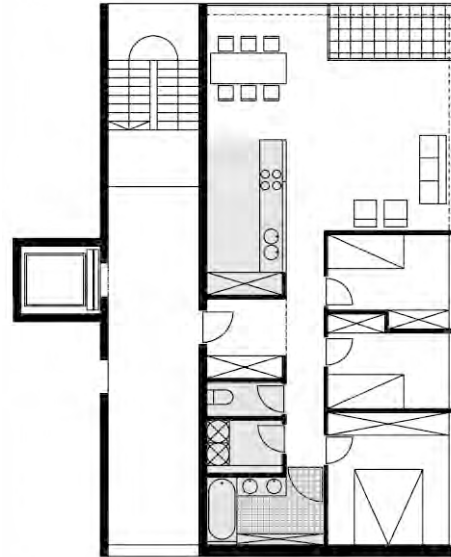
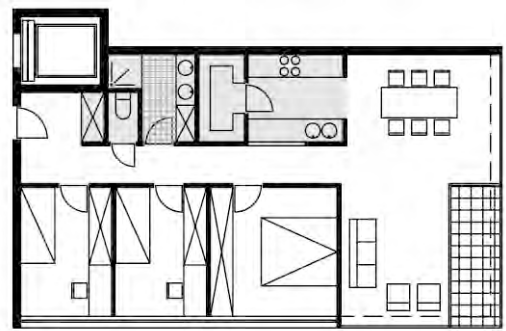
■ Ondergrondse garages onder blok 1 en 2 = 146 plaatsen

Ondergrondse garages onder blok 4 = 26 plaatsen



Appartementen met terras

1/200



gevel zuidoost

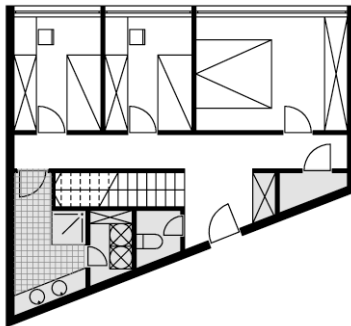


gevel noordwest

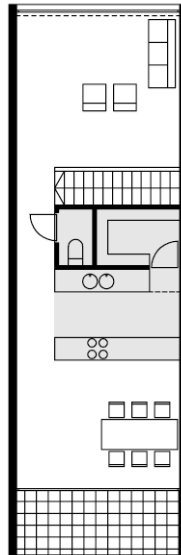
Duplex appartementen met (dak)terras

1/200

niveau 1



niveau 2

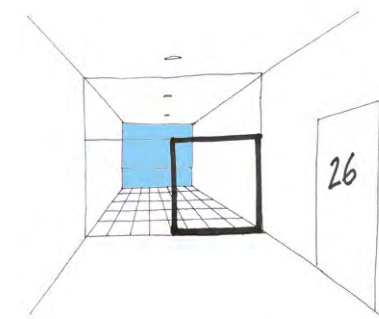
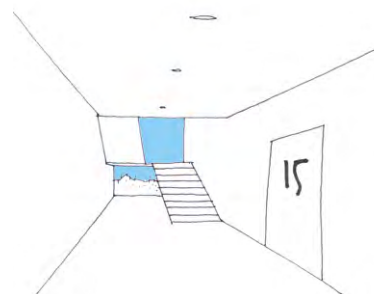
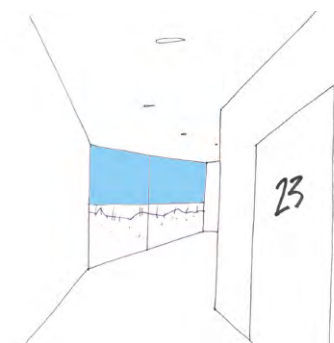
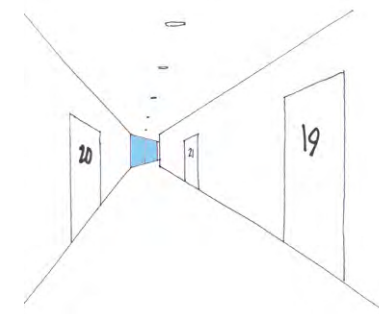
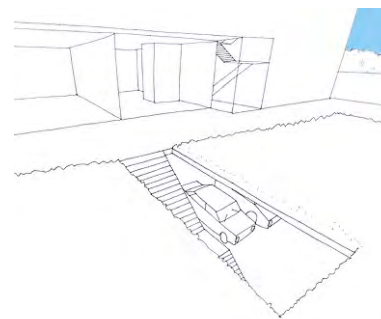


gevel noordoost



gevel zuidwest

Blok 1

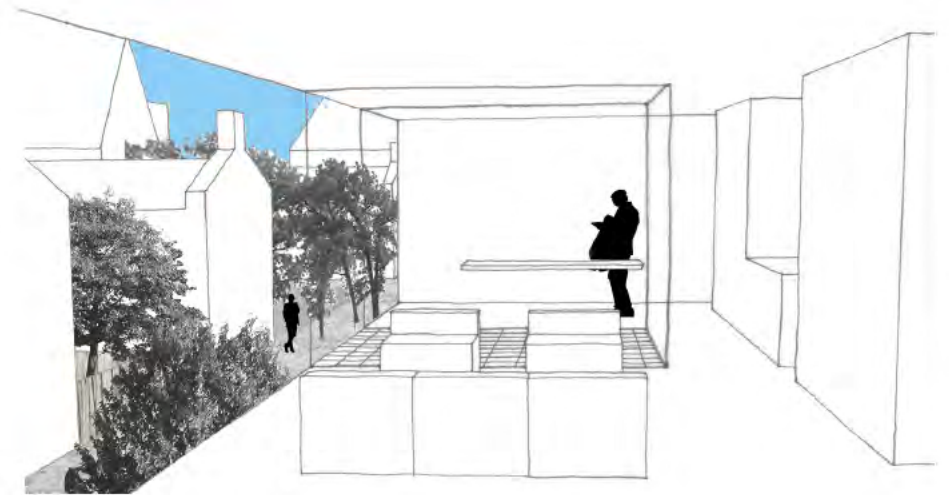
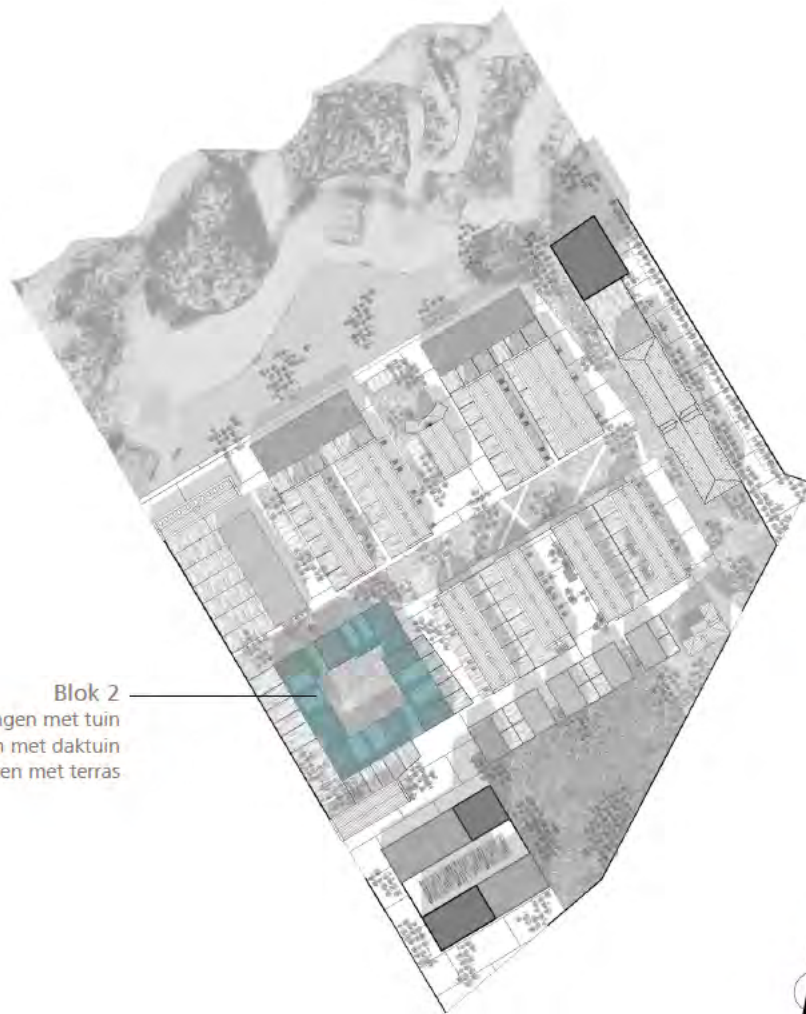


Duplexwoning met tuin of daktuin 1/200



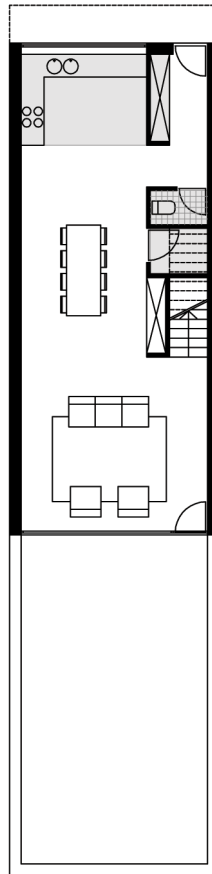
Blok 2

Blok 2
15 (duplex)woningen met tuin
8 (duplex)appartementen met daktuin
3 appartementen met terras



Woning met tuin 1/200

niveau 0



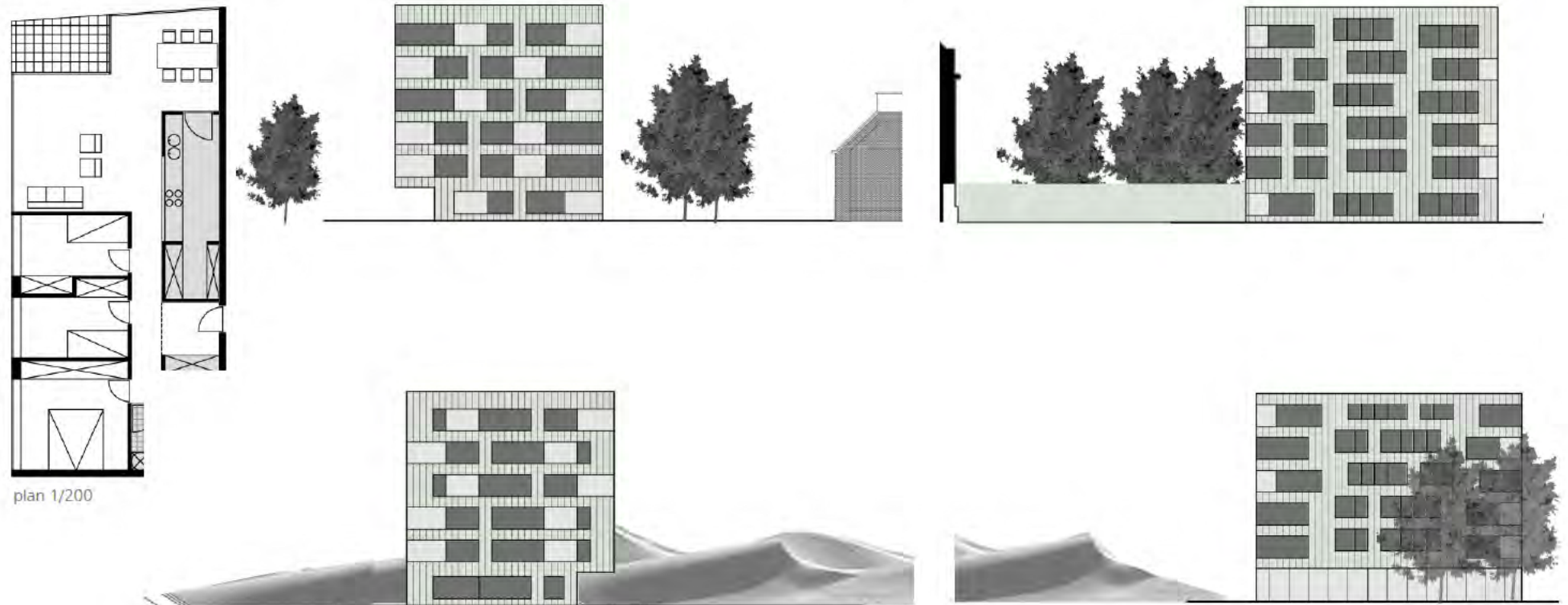
niveau 1



Blok 3



Appartementen met terras en zicht op de duinen

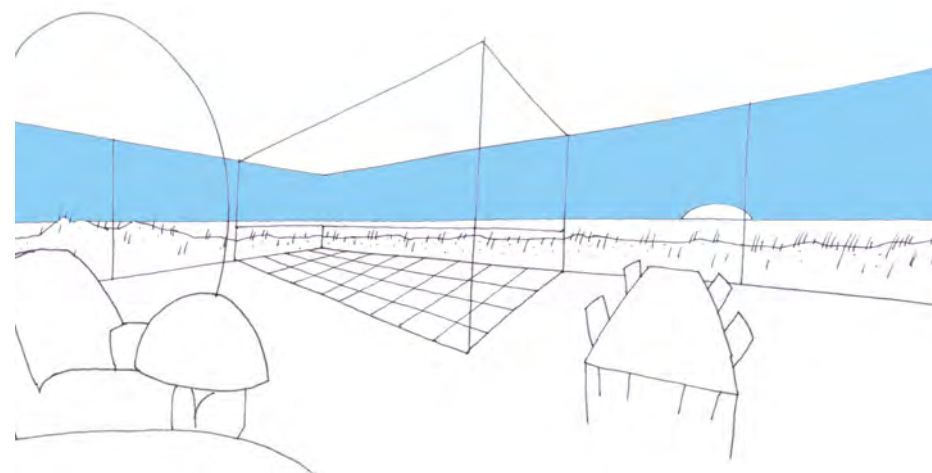


Blok 4

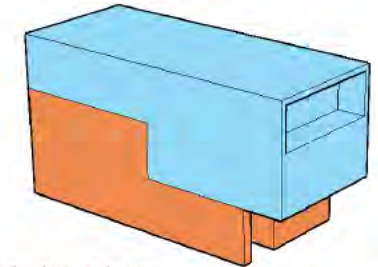


Blok 4

3 woningen met tuin of terras /
ruimte voor vrije beroepen /
kinderopvang
20 appartementen met terras



Duplex woningen met (dak)tuin en zicht op de duinen



stapeling duplexwoningen



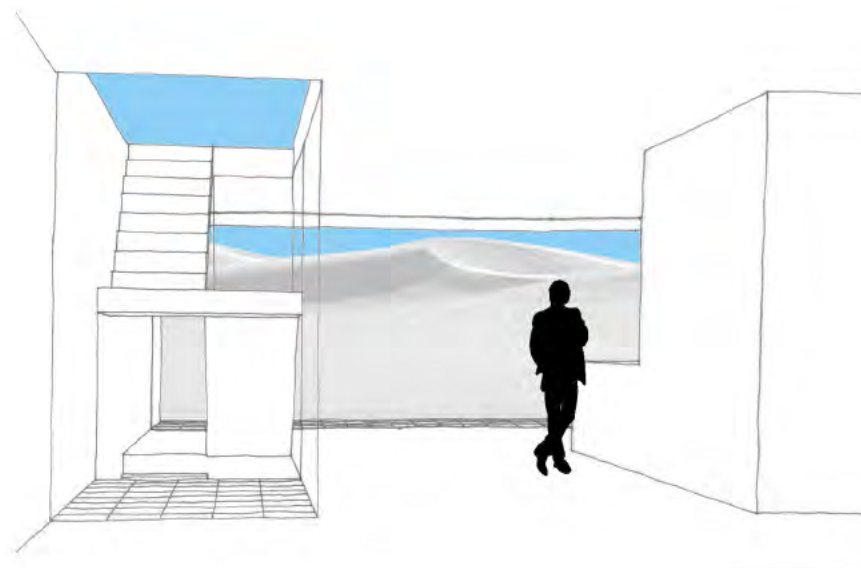
gevel kant duinen



gevel tuinkant

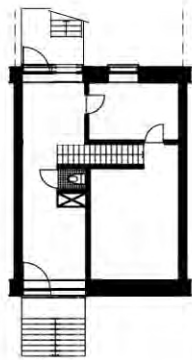
Duinwoningen

Duinwoningen
24 duplexwoningen met tuin of dakterras



Woningen met tuin

1/200



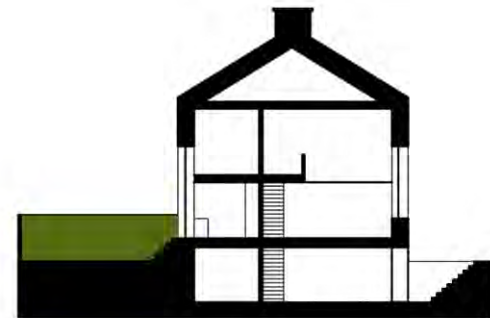
niveau 0



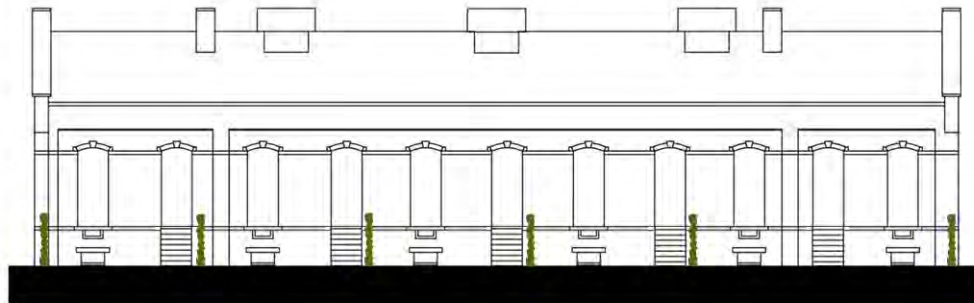
niveau 1



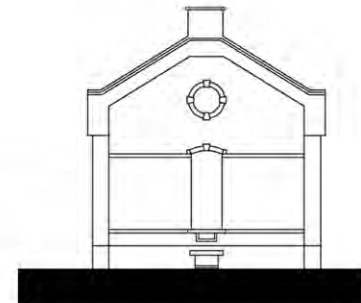
niveau 2



snede



gevel tuinkant



kopse gevel

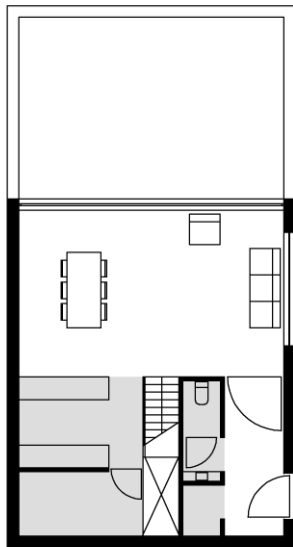
Paviljoenwoningen



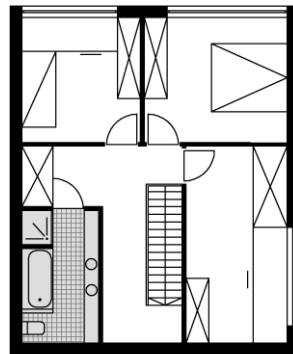
Paviljoenwoningen
44 woningen met tuin
6 appartementen met tuin of terras



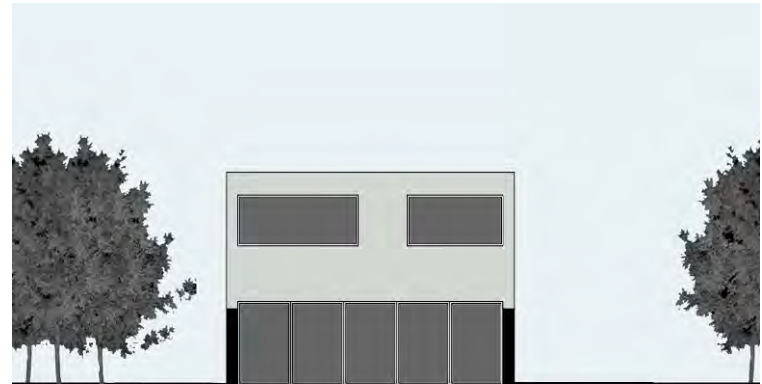
Parkwoningen met tuin



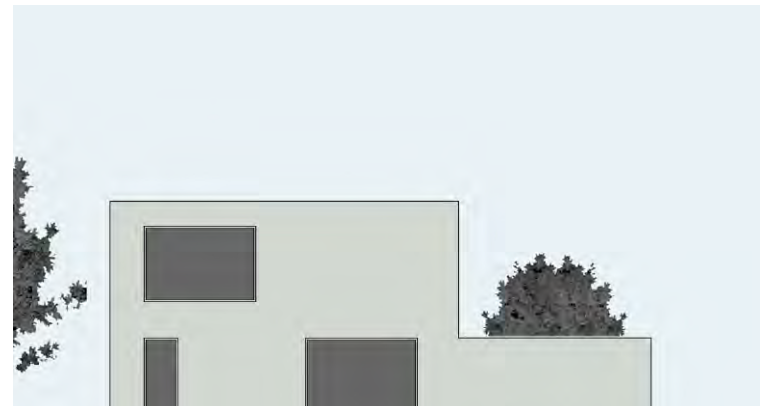
niveau 0
Plan 1/200



niveau 1

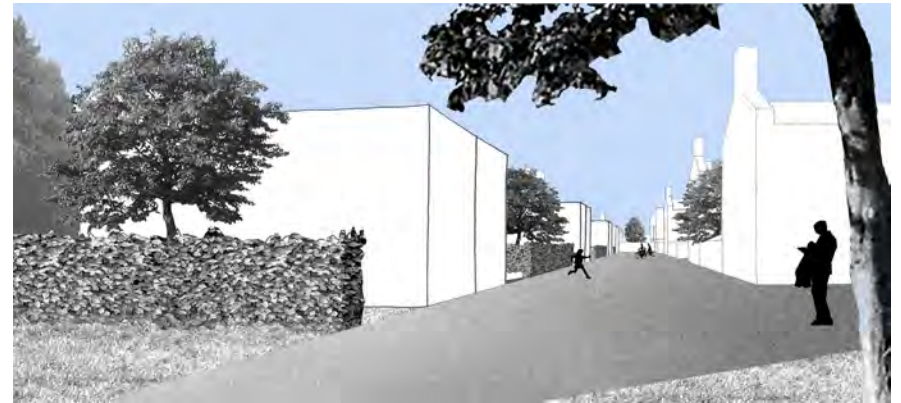


Gevel tuinkant



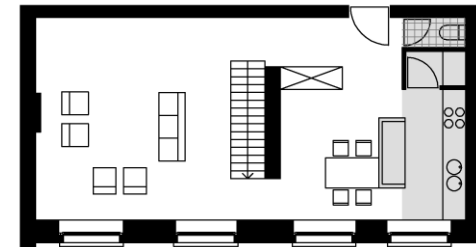
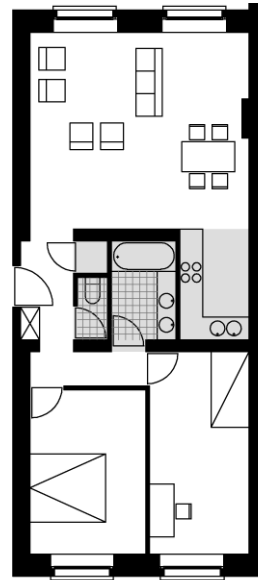
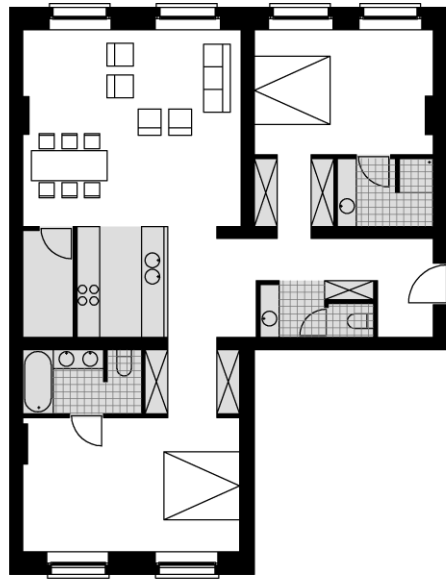
Gevel park

Parkwoningen



Parkwoningen
10 woningen met tuin

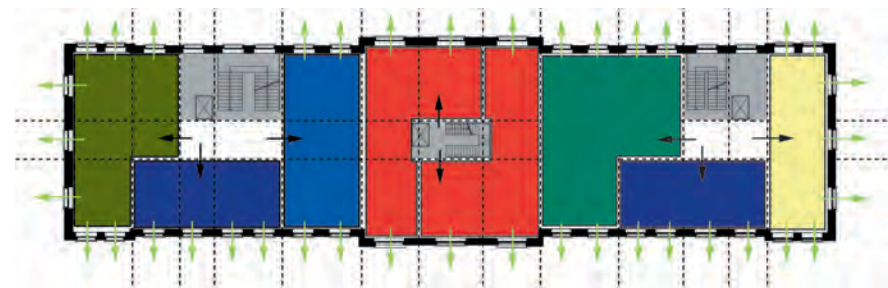
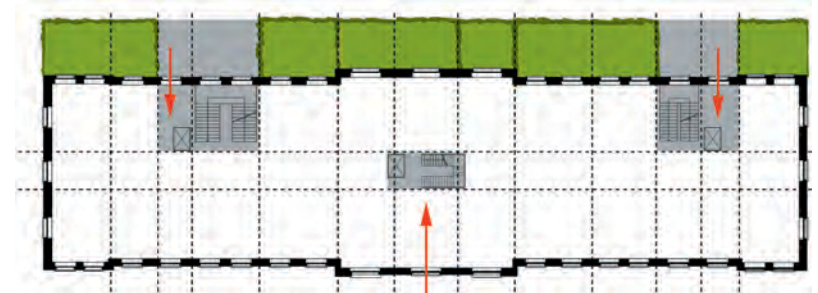
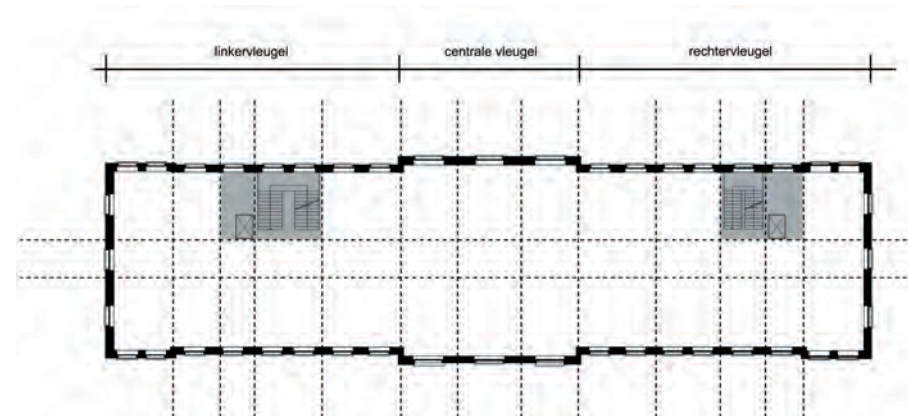
Loftappartementen / serviceflats 1/200



Hoofdgebouw

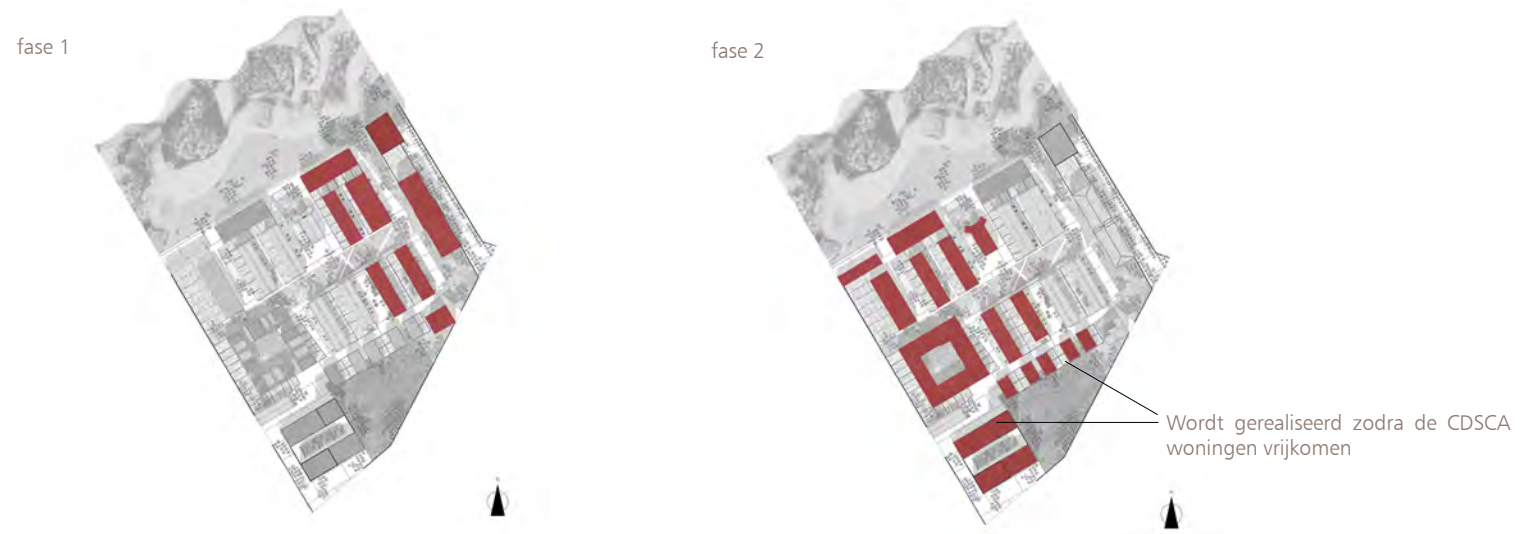


Hoofdgebouw
kantoren (gelijkvloers)
20 loftappartementen /
serviceflats



Fasering

Vanuit de visie dat het tussentijdse resultaat van elke stap even belangrijk is als het totaalbeeld van de eindfase, ambieert het ontwerp, aan de hand van een gepaste fasering, de kwaliteit van elk van de deelfasen te garanderen.



De fasering beoogt een opdeling van het ontwerp in twee fasen, elk met een evenwichtige samenstelling wat betreft functies, woningtypes en aantal woningen. Bovendien dient elke fase an sich een afgewerkt geheel te vormen, wat onder meer inhoudt dat terzelfdertijd niet alleen de bebouwde ruimte, maar ook de onbebouwde omgeving gestalte krijgt. Binnen elke fase wordt een breed scala aan woontypes gerealiseerd. Modelwoningen van de verschillende types worden prioritair gerealiseerd en geven toekomstige bewoners een gedetailleerd beeld van hun nieuwe woonomgeving. Op die manier stimuleert één fase, als afgewerkt en representatief geheel, de realisatie en verkoop van de volgende fasen.

Een aantal beeldbepalende elementen, voor het militair hospitaal zelf en voor zijn (ruime) omgeving, worden vanaf de eerste fase gerealiseerd. Ze fungeren als baken voor het nieuwe militair hospitaal als woonproject, maken de veranderingen binnen de ommuring zichtbaar en kondigen de verdere ontwikkelingen op de Oosteroever aan. De renovatie van het hoofdgebouw en de conciërgewoning horen daarom thuis in de eerste fase. De gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw kan voorzien in een aantal kantoorfaciliteiten, onder meer voor het verkoopbureau dat op de site wordt gevestigd.

Toetsing BPA

Terreinbezetting = 32.6 % < 40%

$V/T = 0,9238 < 1$



Bouwlijn



Toetsing BPA

22.919 m² open ruimte = 67% > 50 %
Groen op maaiveldniveau



Groendaken



Groen

“Van de niet bebouwde ruimte moet minimaal 50% als groenzone worden aangelegd.”

Het groen binnen de enclave wordt in de eerste plaats gevormd door een collectieve groenstructuur. Ze omvat twee grote groengehelen: een centraal gelegen, weinig betreedbare groenzone met kruidgewassen en smalle paden en een parkzone aan de zuidoostelijke zijde met speeltuigen en sportvoorzieningen. De groenstructuur wordt samengebonden door een onregelmatig grid van olmen dat over de site heen wordt gelegd.

Daarnaast wordt het groen gevormd door privaat groen. Private tuinen worden in de bebouwingsclusters afgebakend door middel van houten schuttingen.

Op de platte daken van de nieuwbouvvolumes worden private en collectieve daktuinen aangelegd, met een vegetatie aangepast aan het zeeklimaat. Deze daktuinen bieden de bewoners private of collectieve groene buitenruimte en geven de nieuwbouvvolumes vanuit de duinen en vanuit de hoger gelegen woningen een groen aspect. Bijkomend kunnen ze fungeren als extra infiltratieoppervlak.

Toetsing BPA

Parkeren

"Per woongelegenhed moet minimaal een parkeerplaats aangelegd worden op het terrein zelf. Deze parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk ondergronds of half ondergronds worden aangelegd."

Het parkeren wordt hoofdzakelijk (75%) ondergronds georganiseerd zodat er geen grote parkeerdruk ontstaat op het terrein zelf. De ondergrondse parkings worden ingeplant aan de randen van het terrein zodat de circulatie van gemotoriseerd verkeer binnen de enclave beperkt blijft. Voor bezoekers wordt bovengronds een aantal parkeerplaatsen voorzien in parkeerbaaien.

Totaal parkeeraanbod = 234 parkeerplaatsen (waarvan 75 % ondergronds), 16 parkeerplaatsen voor bezoekers

172 parkeerplaatsen ondergronds



62 parkeerplaatsen bovengronds



Toetsing BPA

Ontsluiting

"De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mag uitsluitend gebeuren via de Godtschalkstraat en via de bestaande opening in de ommuring ter hoogte van de Fortstraat."

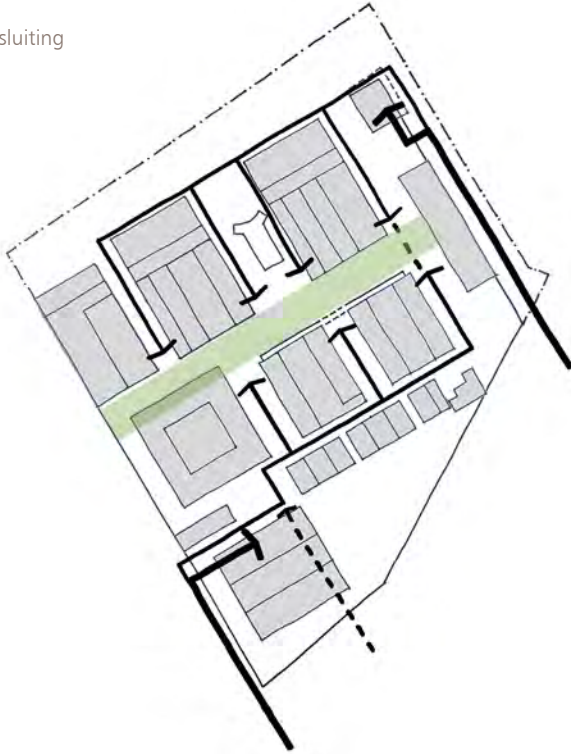
De ontsluitingsstructuur is tweeledig.

De ontsluiting van het hoofdgebouw gebeurt onafhankelijk via de Godtschalkstraat.

De enclave zelf wordt intern ontsloten via twee parallelle zones die aansluiting geven op de Godtschalkstraat enerzijds en op de Kraaineststraat anderzijds.

Deze ontsluitingsstructuur vrijwaart het project van circulatie over het terrein heen.

Ontsluiting



Toegangen ondergrondse parkings



Toetsing BPA

Bouwhoogte

"De bouwhoogte van nieuwe toevoegingen moet in harmonie staan met het bestaande waardevolle complex en in hoofdzaak niet meer dan twee bouwlagen bevatten."

Nieuwbouw 2 bouwlagen met verwerkt dakvolume heeft een aandeel van 58% in de terreinbezetting nieuwbouw



Nieuwbouw hoger dan 2 bouwlagen heeft een aandeel van 42% in de terreinbezetting nieuwbouw

30 % = 3 bouwlagen
12 % = hoger dan 3 bouwlagen



Toetsing BPA

Bufferzone

"De bufferzone is bedoeld als overgangsgebied tussen het woonproject en de duinen (natuurgebied). Deze zone moet bijgevolg overheersend een karakter krijgen dat aanleunt bij het karakter van de duinen. Voor de bufferzone geldt een maximale terreinbezetting van 5%."

De bufferzone wordt volledig gevrijwaard van bebouwing, zodat ze haar rol als overgangsgebied naar de duinen optimaal kan spelen.



Cijfers



totaal: 211 eenheden

- 137 grondgebonden woningen = 64.9%

waarvan	28	2-slaapkamerwoningen = 20.4%
	109	3-slaapkamerwoningen = 79.6%

- 52 appartementen = 24.6%

waarvan	14	2-slaapkamer-appartementen = 26.9%
	38	3-slaapkamer-appartementen = 73.1%

- 22 lofts (hoofdgebouw & vrijstaand paviljoen)

V/T-index = 0.9238

terreinbezetting = 32.6%







Projectteam

Beel en Achtergael Architecten

Lieven Achtergael
Stéphane Beel
Lawrence Auwerx
Kris Buyse
Kobus de Bruijne
Peter Lobau
Jan Mannaerts
Katrijn Persoons
Filip Reggers
Paul Vantieghem
Guy Van Seters

Groep 3 Architectuurburo

Hein Verbeke
Omer Vermandele
Lennart Claey
Peter Bernart

Externe deskundigen

Steve Salembier
Tom Van Mieghem
Willem Van Bockstal
Paul Deroose

Vanhaerents nv

Frank Denys
Walter Vanhaerents
Joost Vanhaerents
Lode Waes

