



CALLEBAUT SITE TERALFENE

ioV WOENST

05/05/2023

kras architecten

INLEIDING

VOORONTWERP 2

INPLANTING

concept
volumetrie
inplanting
terreinsneden
terreinreliëf en ondergrond
parkeeroplossing fietsen
parkeeroplossing auto's
brandweerweg
offset perceelsgrenzen
afvalverzameling
omgevingsaanleg

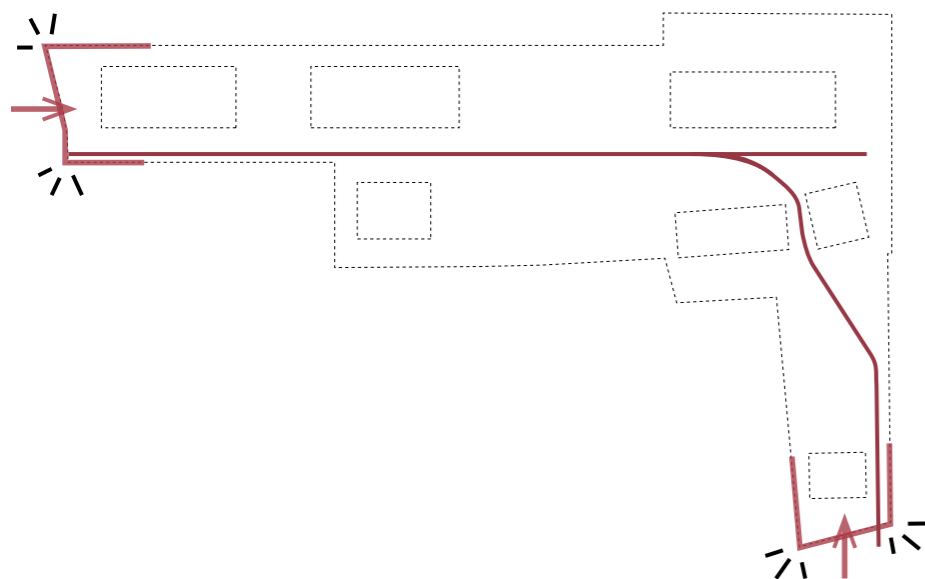
WOONTYPOLOGIE

type 1 - woningen in bestaand fabriekspand
type 2 - eengezinswoning
type 3 - eengezinswoning
type 4 - kangoeroewoning
visualisaties
cijfers



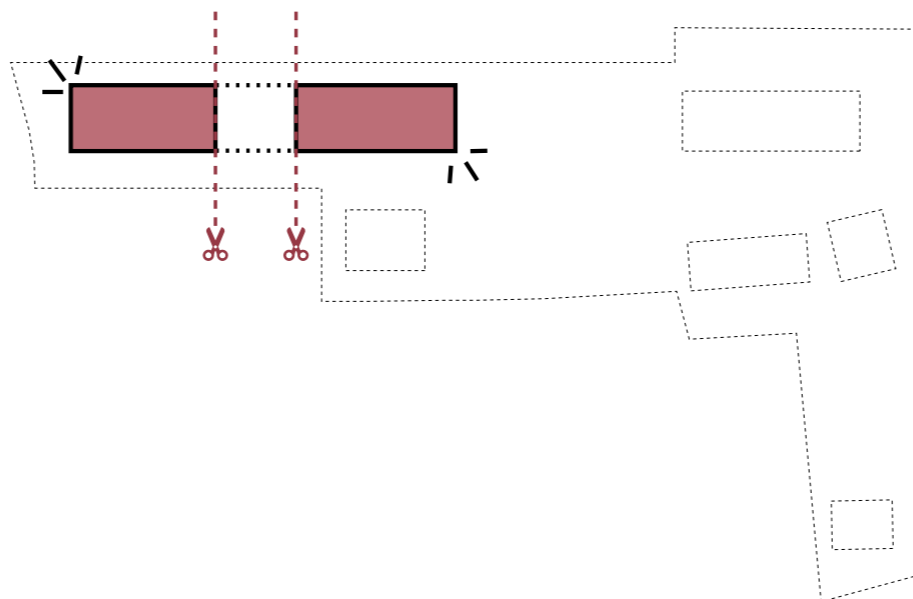
INPLANTING

CONCEPT



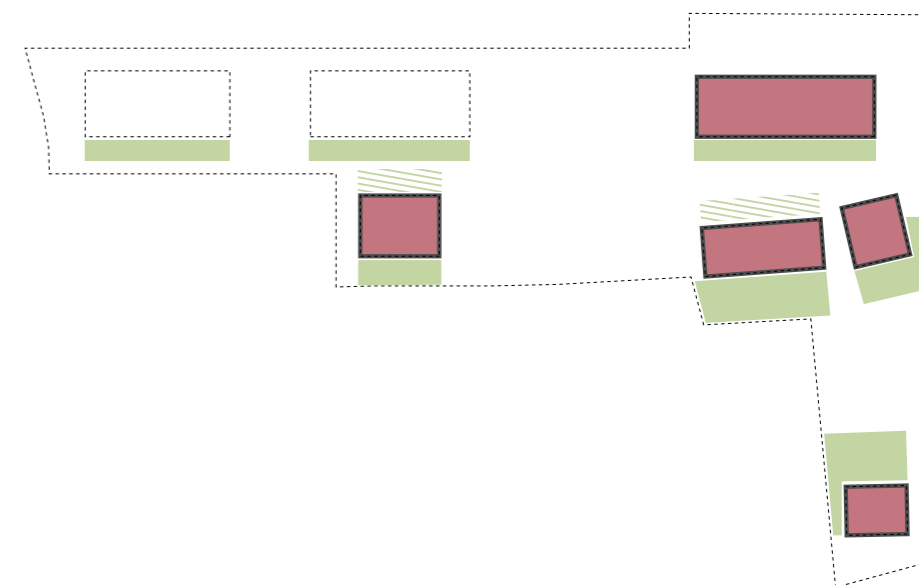
TWEE GEZICHTEN VAN DE SITE

De site is te betreden langs twee zijden, de twee gezichten die de identiteit van de site weergeven.



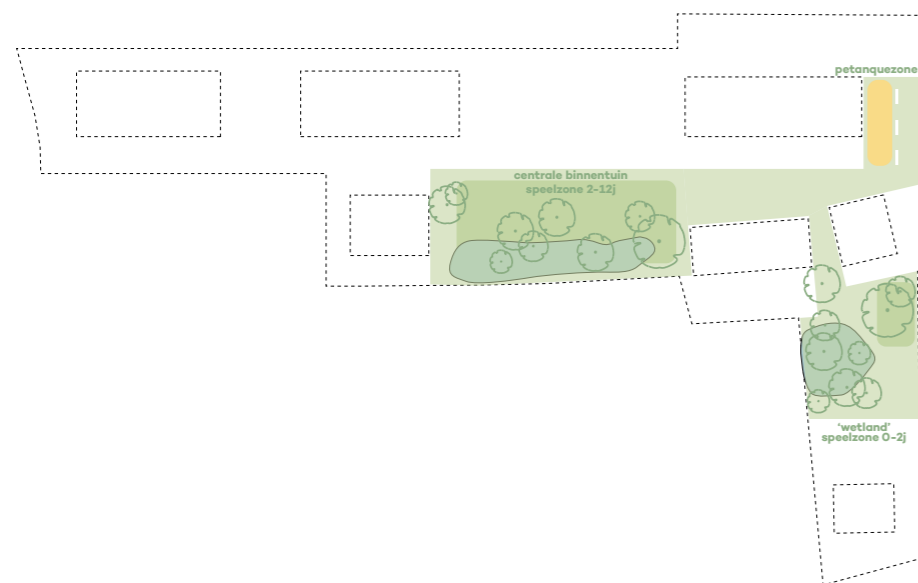
MAXIMUM BEHOUD FABRIEKSPAND

Het karaktervolle fabriekspand vormt de basis van de identiteit, het pand wordt maximaal behouden en de ritmiek van de structuur wordt veruitwendigd.



WONEN MET PRIVATE ACHTERTUIN

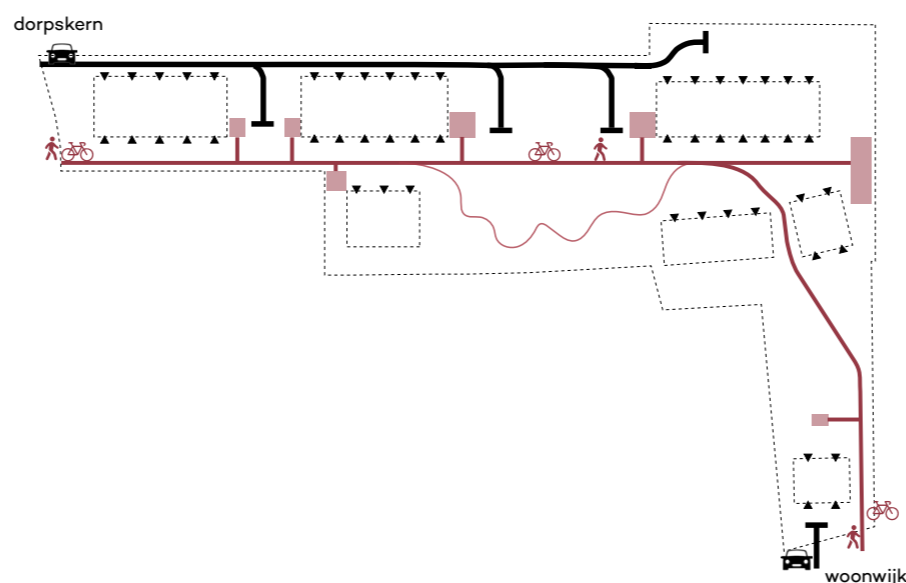
Daarnaast worden nieuwe grondgebonden woningen voorzien, grenzend aan een gemeenschappelijke tuin, met elk een eigen private achtertuin.



GEMEENSCHAPPELIJKE GROENE ZONES

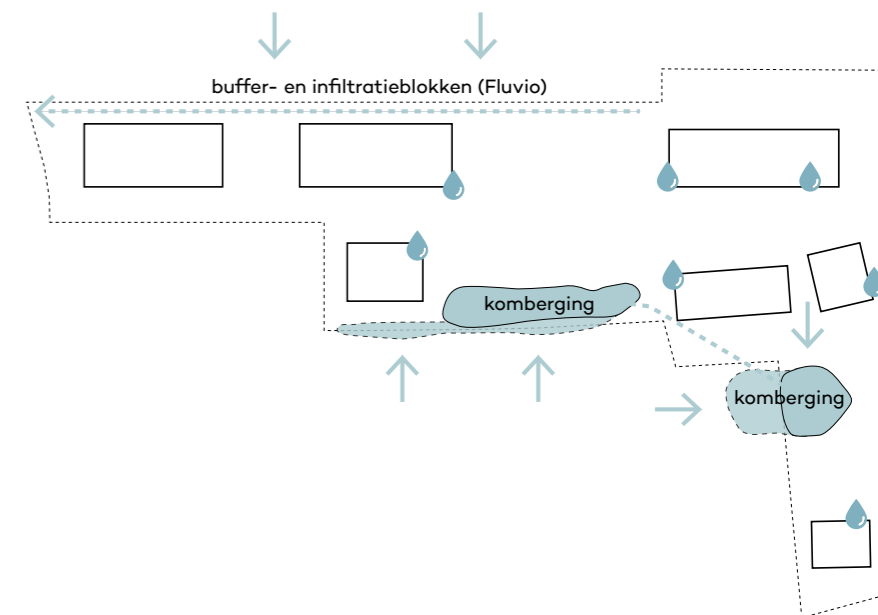
Het ontwerp implementeert drie gemeenschappelijke groenzones met elk hun eigen karakter.

- een gemeenschappelijke centrale tuin met speelzones voor kinderen van 2-12 jaar
- een petanque zone
- een 'wetland' met een gescheiden zone voor kinderen van 0-2 jaar



DOORWAADBAARHEID

Er wordt een strikte scheiding tussen gemotoriseerd verkeer en de zwakke weggebruikers gehanteerd. Fiets- en wandelpaden garanderen een veilige verbinding over de site en met de buurt.



DOORDACHT WATERBEHEER

Er wordt enerzijds gekozen om het terrein maximaal te ontharden. Anderzijds wordt er ingespeeld op reeds bestaande niveaueverschillen door:

- het voorzien van twee kombergingen die het water van de site en zuidelijke tuinen herbergen
- het voorzien van een buffer-infiltratiebekken die het water van noordelijke buur, toegangsweg van de site en overloop van de regenwaterputten buffert en vertraagt lost in de riolering

VOLUMETRIE



INPLANTING

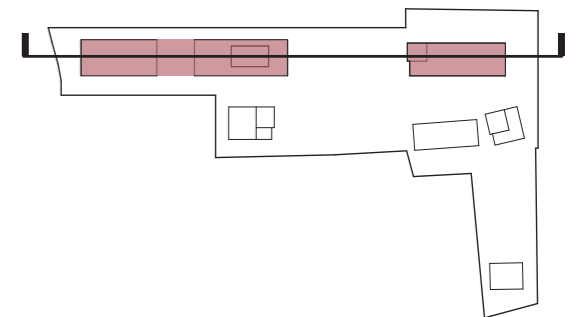
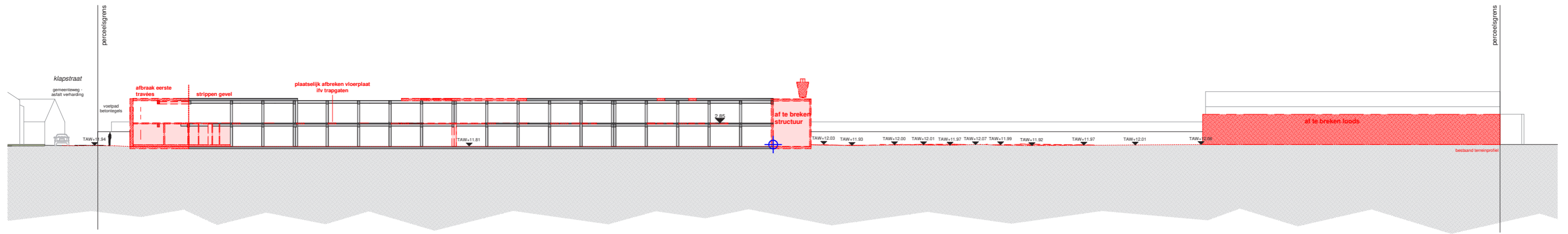


SCHAAL 1/1000

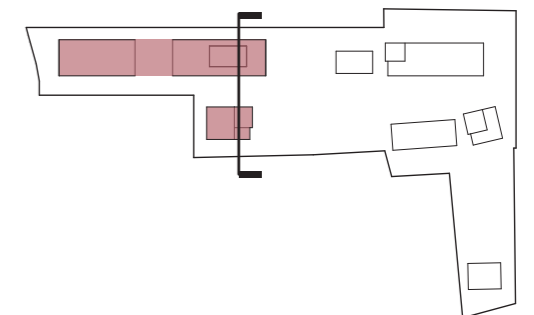
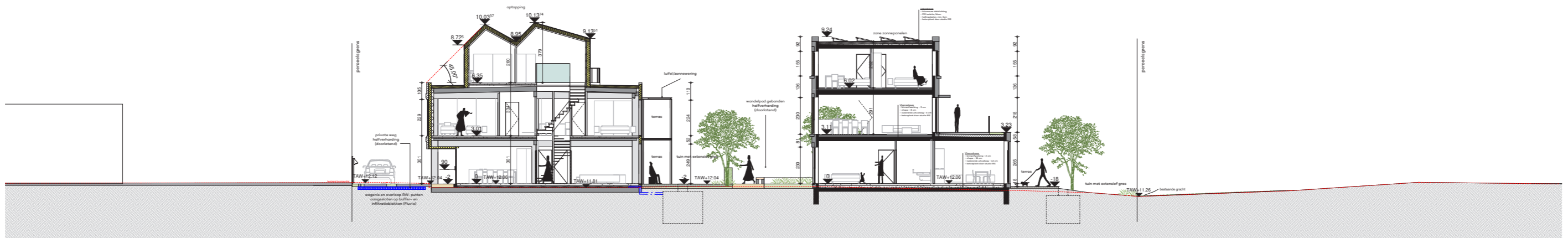
INPLANTING



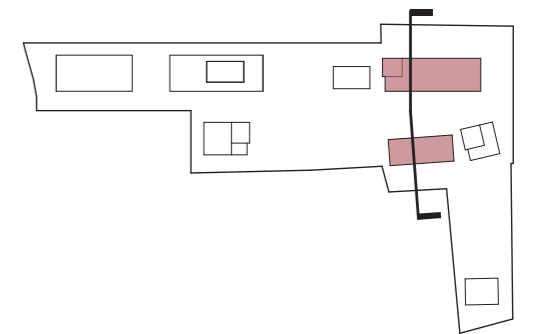
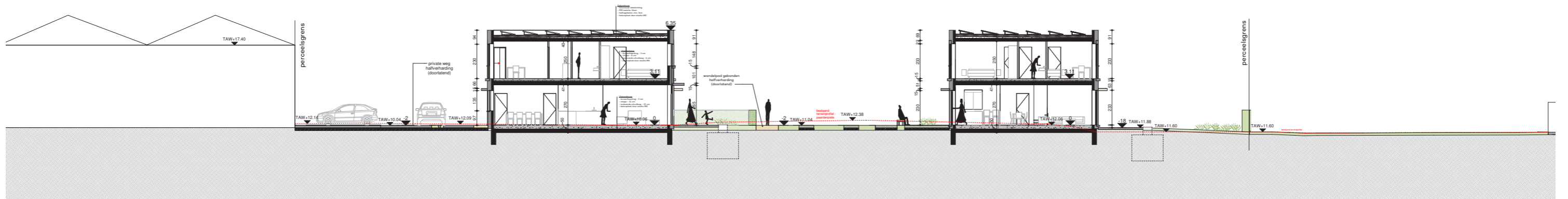
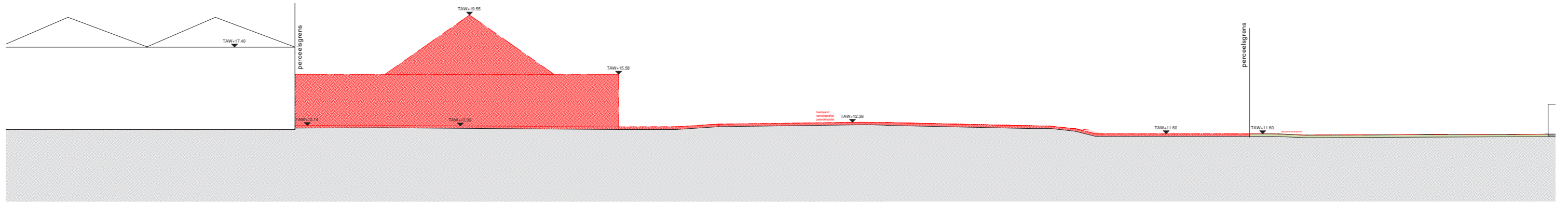
TERREINSNEDE



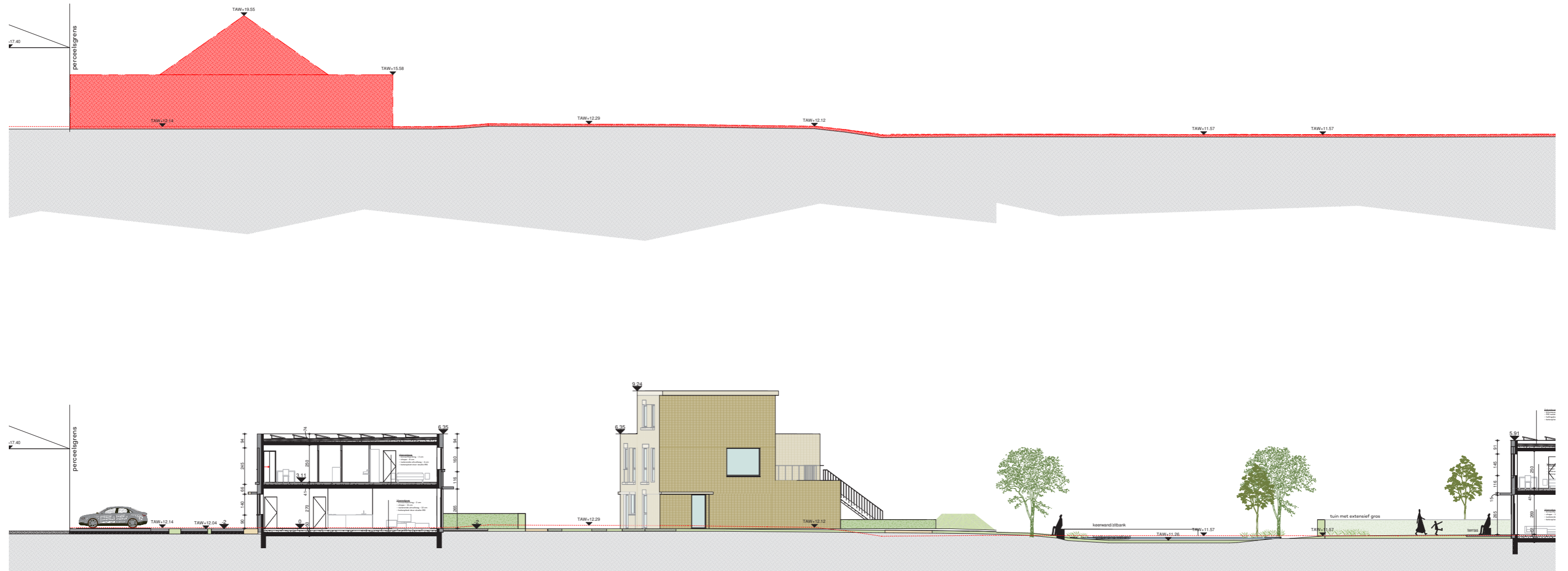
SNEDE 1



SNEDE 2



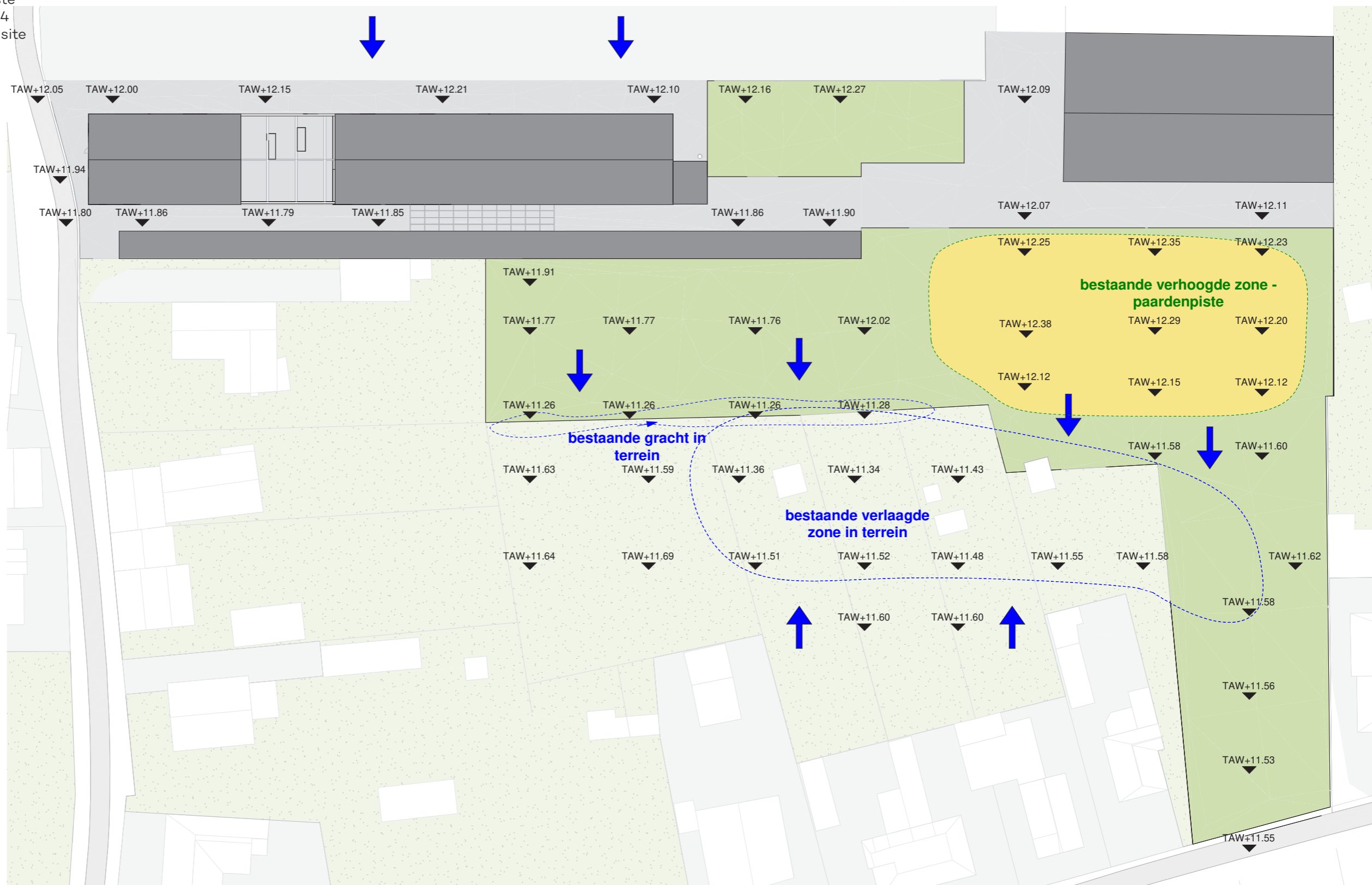
SNEDE 3



TERREINRELIËF EN ONDERGROND BESTAANDE TOESTAND

Door het toevoegen van twee lager gelegen kombergingen trachten we het overtollige water van de gemeenschappelijke tuin en de tuinen van de zuidelijke burenen te herbergen. Daarenboven wordt de paardenpiste opnieuw afgegraven tot TAW+12.04 zodoende het niveauverschil in de site tot een minimum wordt herleid.

De kombergingen zullen naast hun functie ook ingezet worden als landschappelijk element in de gemeenschappelijke groenzones.



TERREINRELIËF EN ONDERGROND

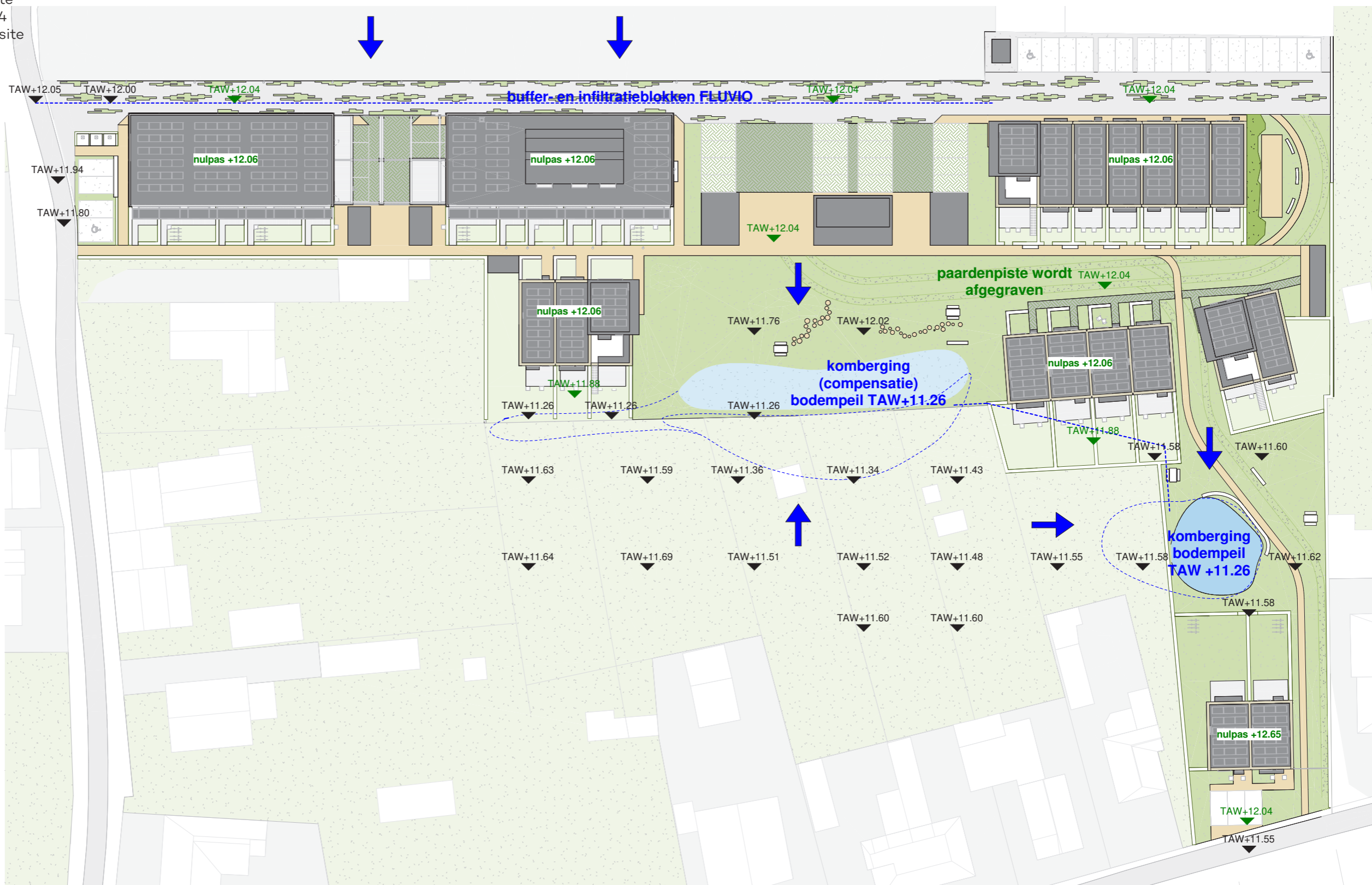
NIEUWE TOESTAND

Door het toevoegen van twee lager gelegen kombergingen trachten we het overtollige water van de gemeenschappelijke tuin en de tuinen van de zuidelijke burens te herbergen. Daarenboven wordt de paardenpiste opnieuw afgegraven tot TAW+12.04 zodoende het niveauverschil in de site tot een minimum wordt herleid.

De kombergingen zullen naast hun functie ook ingezet worden als landschappelijk element in de gemeenschappelijke groenzones.

In het project wordt gekozen voor maximale ontharding van de site door enerzijds in te zetten op maximale hemelwaterrecuperatie van de daken in regenwaterputten en anderzijds door het implementeren van grote gemeenschappelijke groenzones, verbonden door waterdoorlatende paden.

daken	2419m ²
	26%
verharding - niet waterdoorlatend	0m ²
	0%
groen en waterdoorlatende paden	6955m ²
	74%



PARKEEROPLOSSING FIETSEN

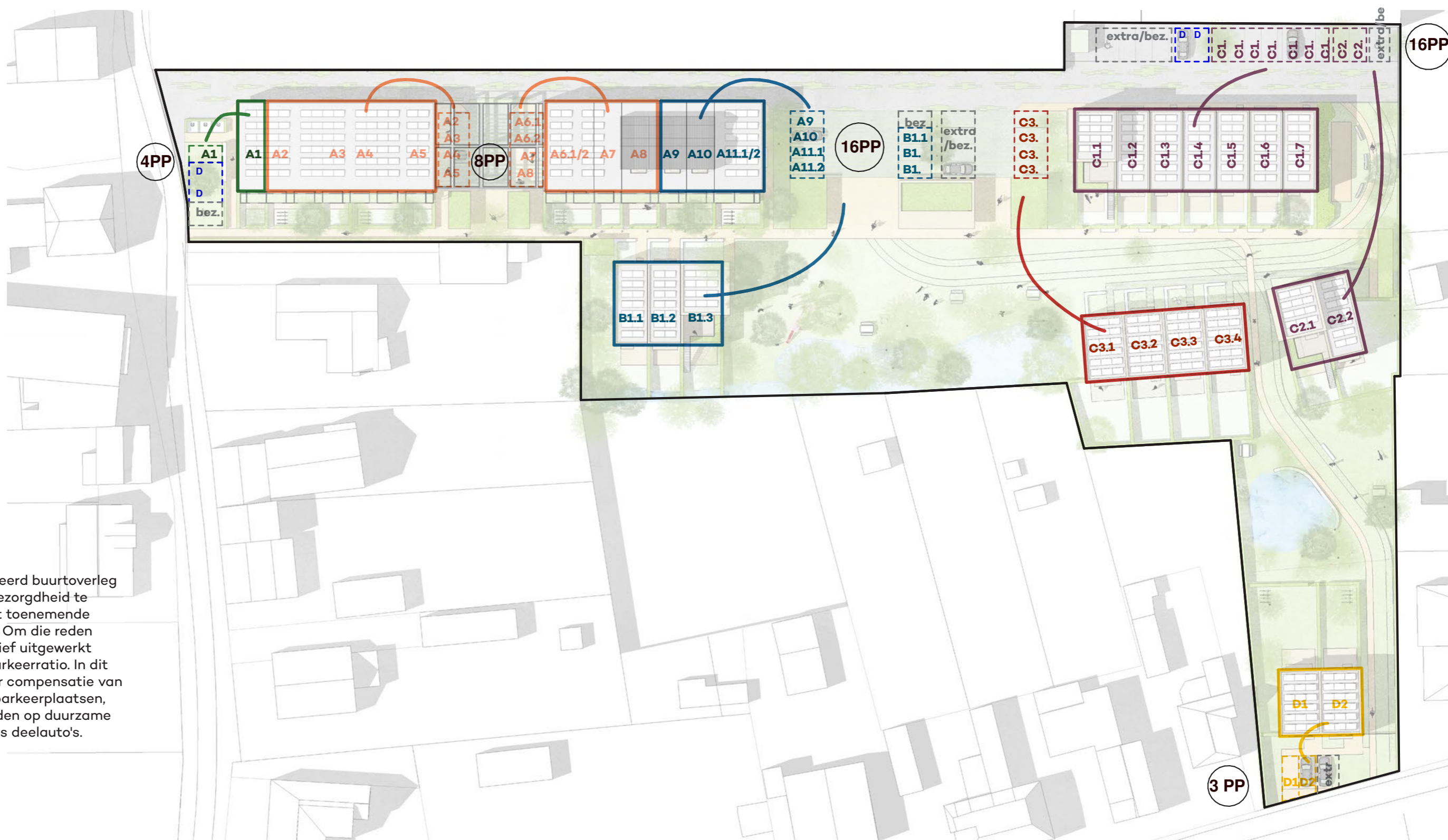
31 woningen x 4 fietsen/WE=
124 overdekte fietsenstallingen
waarvan 10 bakfietsen



PARKEEROPLOSSING AUTO'S

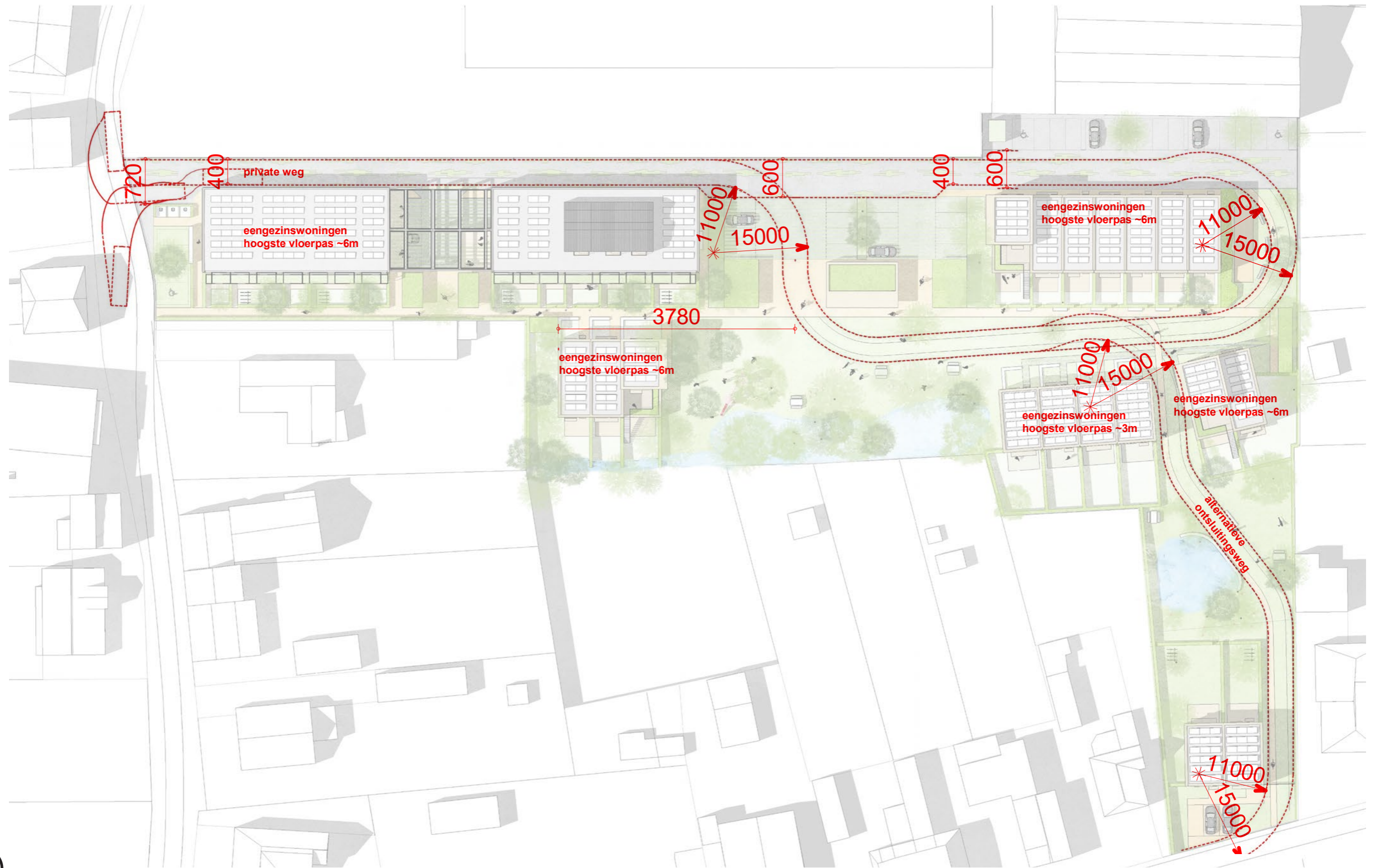
31 woningen = 31 parkeerplaatsen
 12 bezoekersparkeerplaatsen
 4 deelauto's (1 deelauto = 6 auto's)

67 parkeerplaatsen

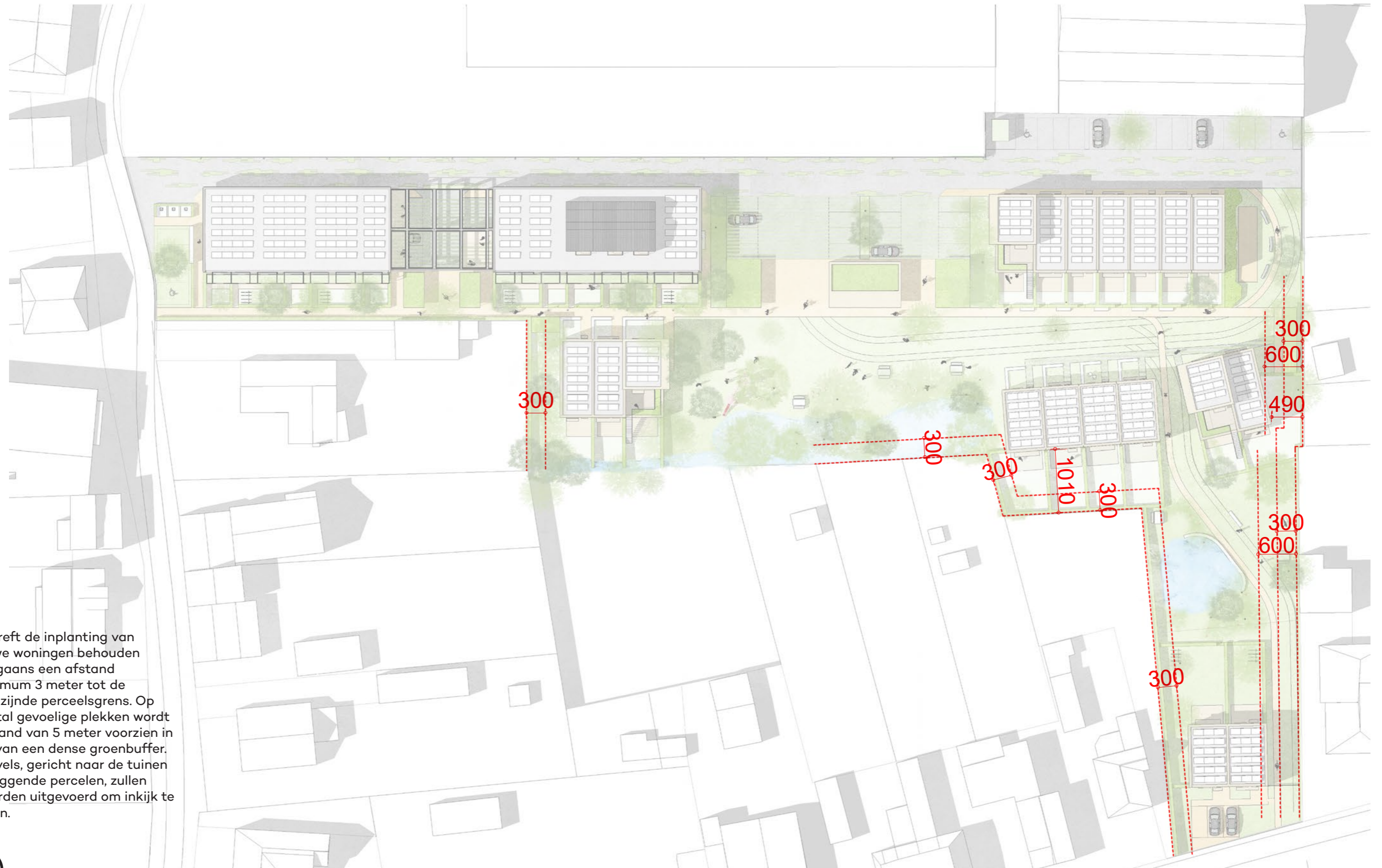


Uit een georganiseerd buurtoverleg bleek een grote bezorgdheid te komen betreft het toenemende verkeer in de wijk. Om die reden werd een alternatief uitgewerkt met een lagere parkeerratio. In dit voorstel zou er, ter compensatie van een lager aantal parkeerplaatsen, meer ingezet worden op duurzame alternatieven zoals deelauto's.



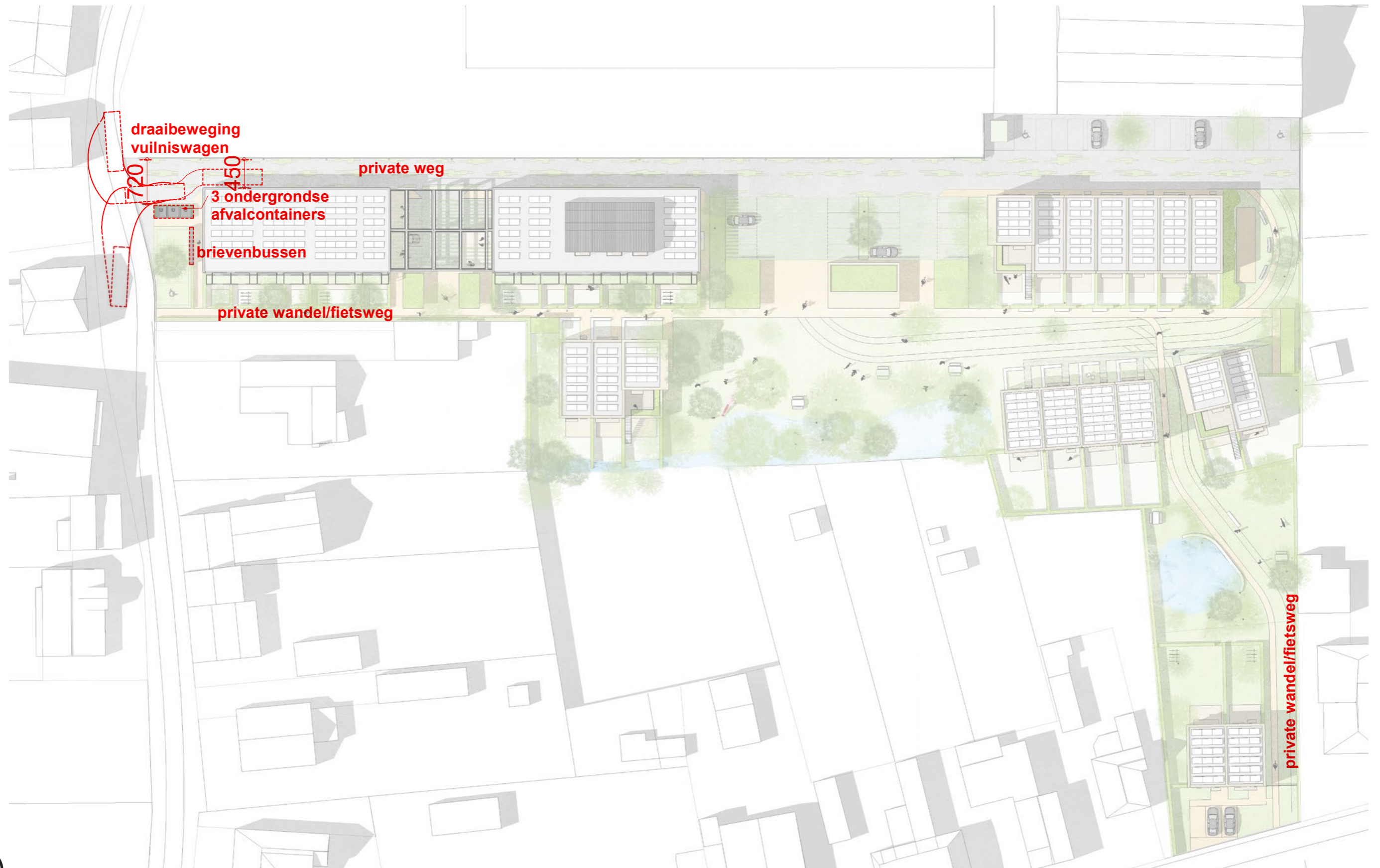


OFFSET PERCEELSGRENZEN



Wat betreft de inplanting van de nieuwe woningen behouden we doorgaans een afstand van minimum 3 meter tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Op een aantal gevoelige plekken wordt een afstand van 5 meter voorzien in functie van een dence groenbuffer. De zijgevels, gericht naar de tuinen van omliggende percelen, zullen blind worden uitgevoerd om inblik te vermijden.





OMGEVINGSAANLEG

REFERENTIES



water als landschappelijk element



'wetland'



speelzone 0-2j



speelzone 2-12j



waterdoorlatende verharding

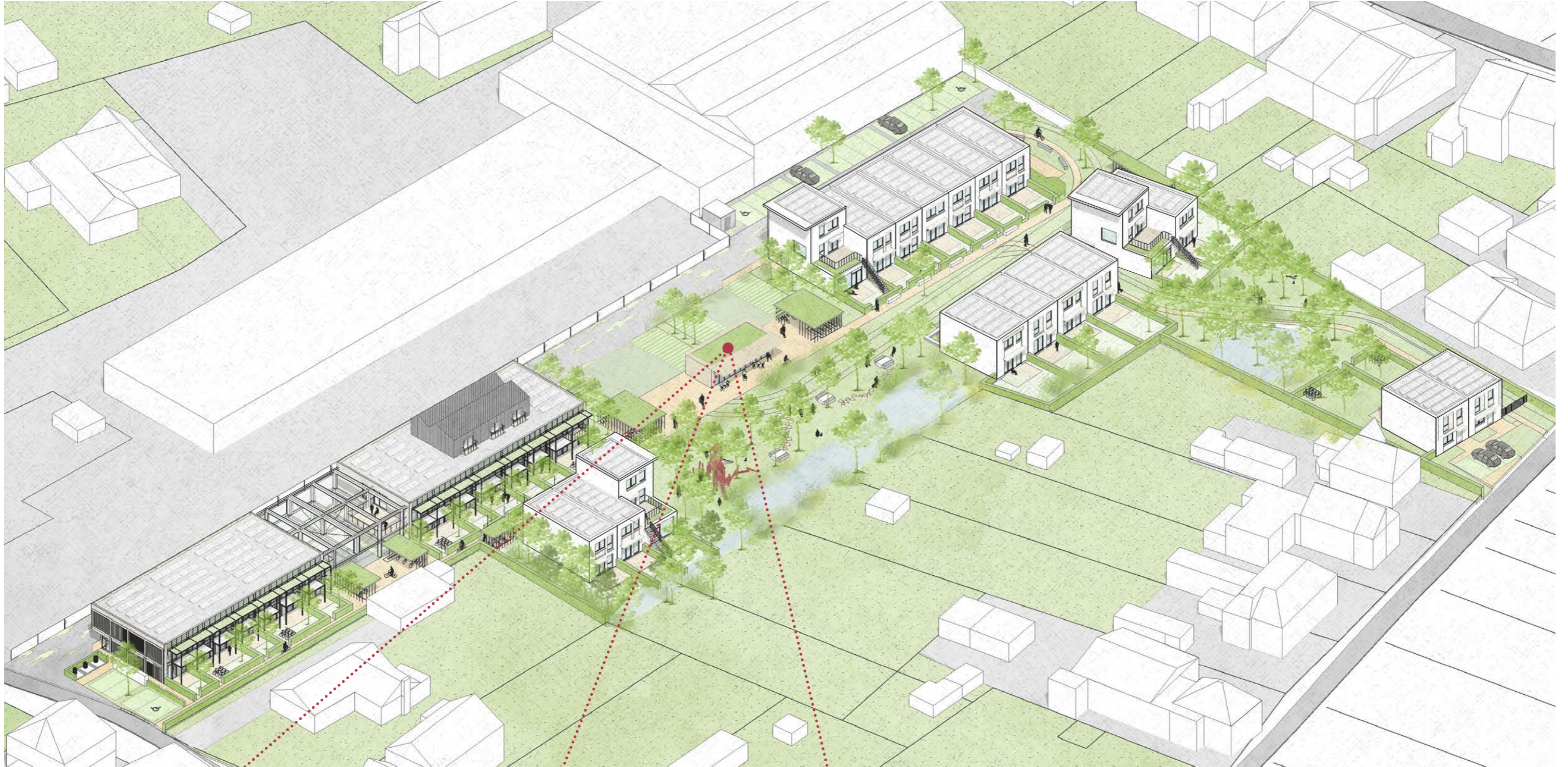


fietsstallingen



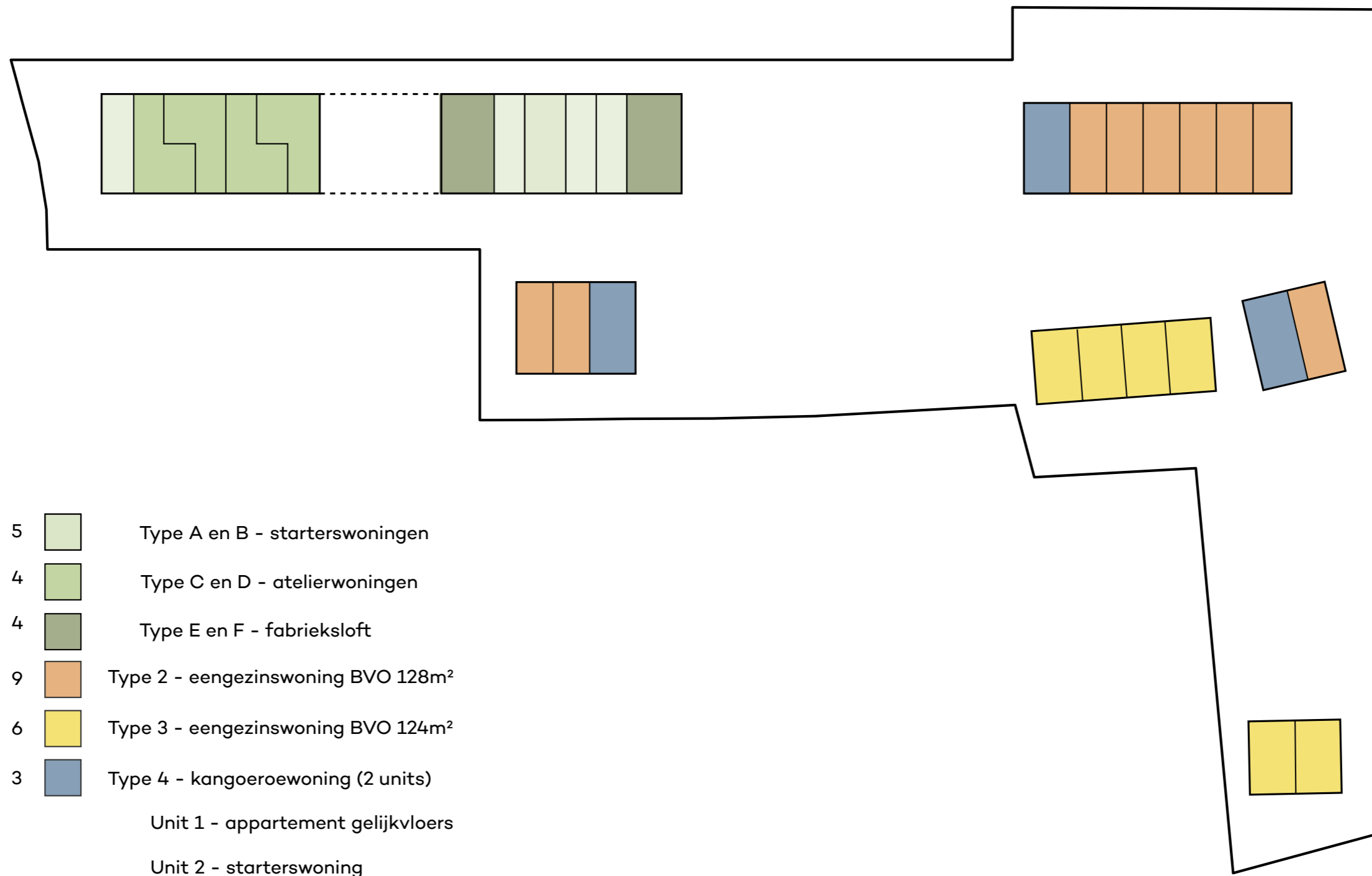
TOEVOEGING BUURTHUIS

REFERENTIES



WOONTYPOLOGIE

TYOLOGIËN

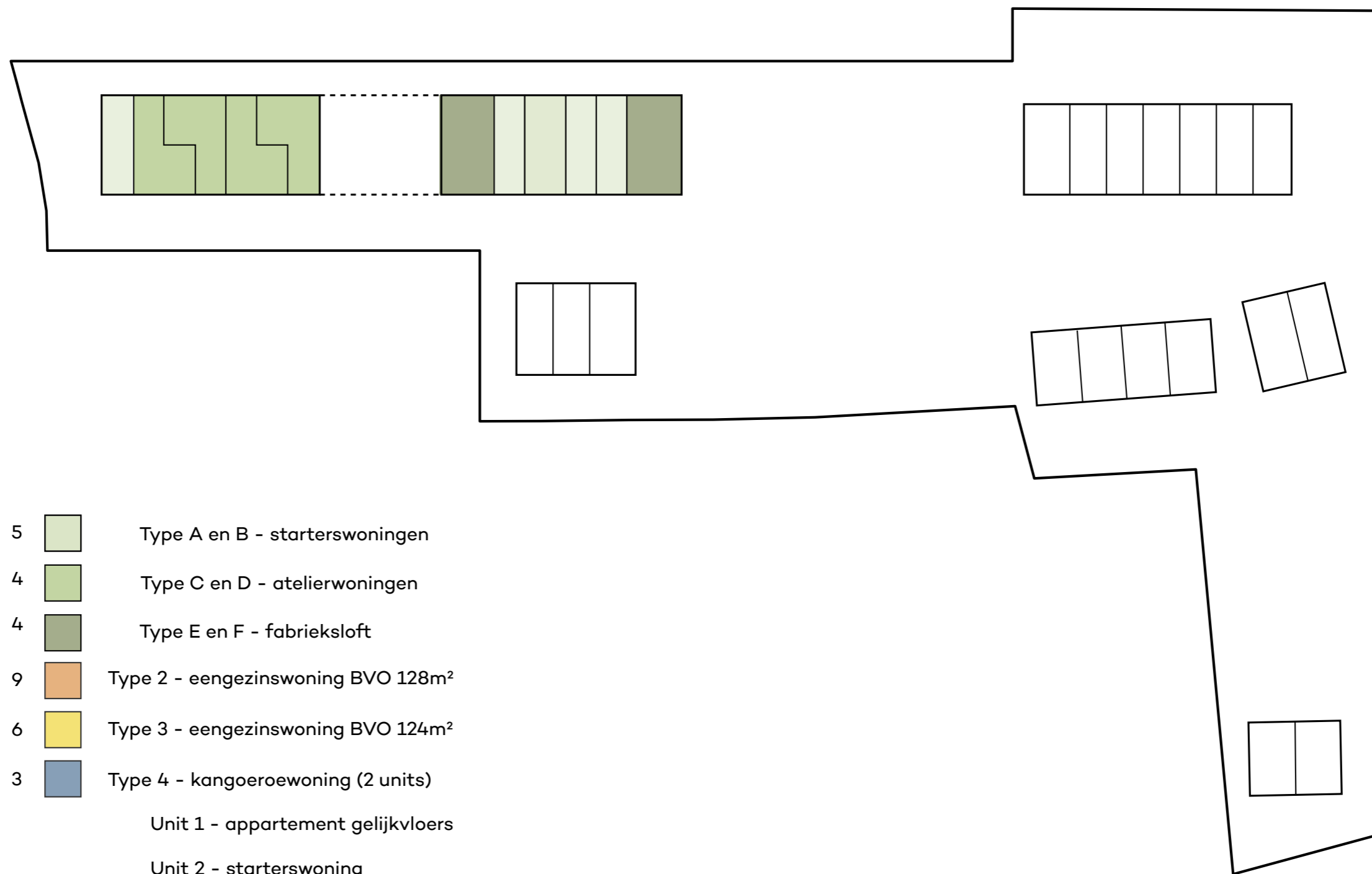


WONINGEN IN BESTAAND FABRIEKSPAND



TYPE 1 - WONINGEN IN BESTAAND FABRIEKSPAND

INPLANTING



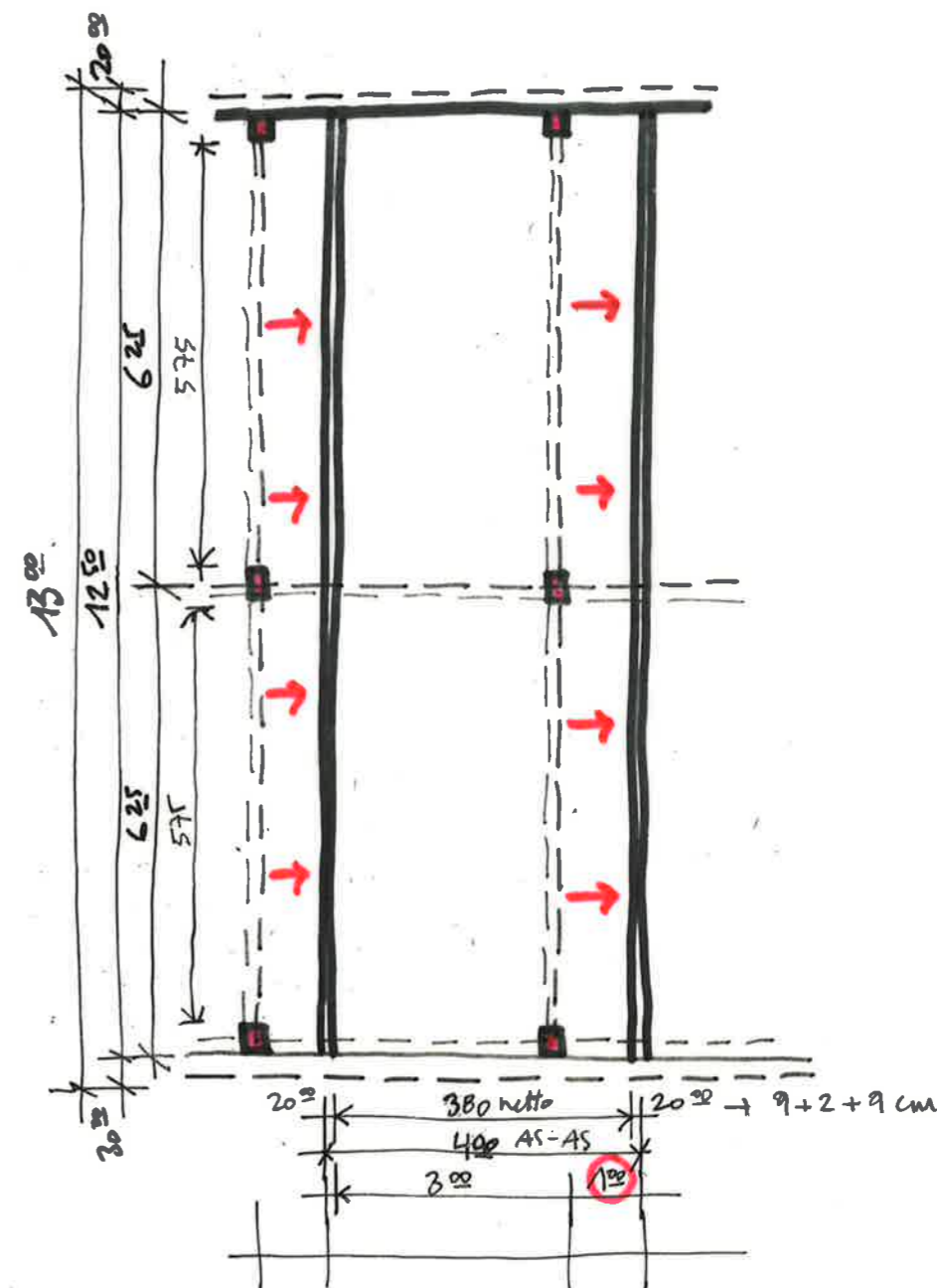
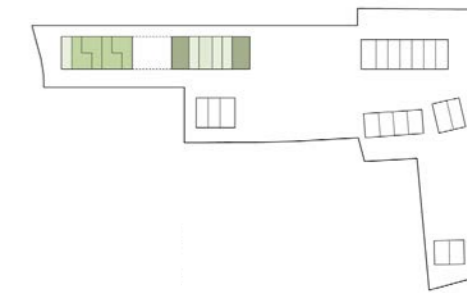
FABRIEKSPAND

PLANTYPOLOGIE

We streven naar een maximaal behoud van het fabriekspand, maar zetten evengoed in op BEN woningen. Hiervoor moet het pand langs buiten geïsoleerd worden. Om het karakter van het pand te veruitwendigen en toch maximaal uit te spelen, gebeuren er 5 ingrepen:

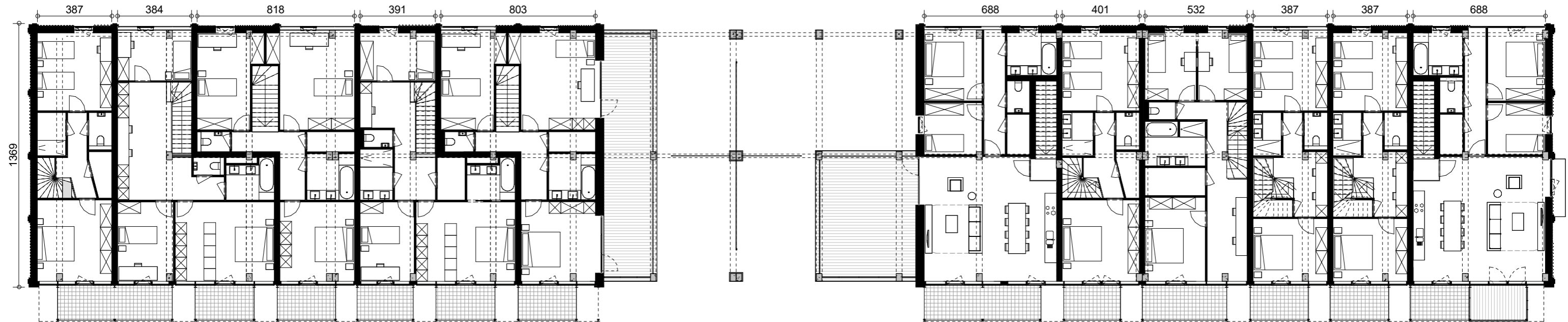
1. gevels en dak strippen
2. behoud structuur en vloeren
3. inpakken gebouw met open en gesloten geveldelen
4. wooneenheden inplooiën met een 1 meter sprong (zie basisprincipe) ifv de structurelementen
5. luifel ontwerpen ifv zonnewering
6. het gebouw splitsen en in het midden openen, behoud structuur

type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
FABRIEKSPAND		1725 m²			13 units
Type 1.A FABRIEKSHUIS small	vr.x13,5m	109 m ²	2	2	4
Type 1.B FABRIEKSHUIS large	vr.x13,5m	143m ²	3	2	1
Type 1.C ATELIERWONING small	vr.x13,5m	160 m ²	3	2	2
Type 1.D ATELIERWONING large	vr.x13,5m	165 m ²	3	2	2
Type 1.E/F FABRIEKSLLOFT boven & beneden	vr.x13,5m	95 m ²	2	1	4

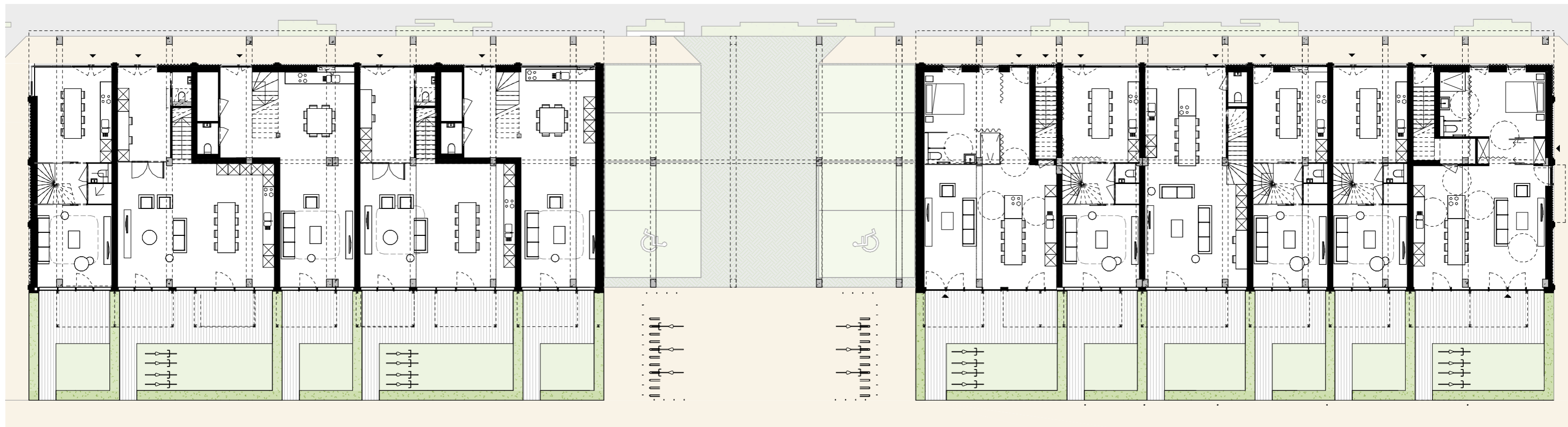


TYPE 1 - FABRIEKSPAND

PLANTYPOLOGIE



+1



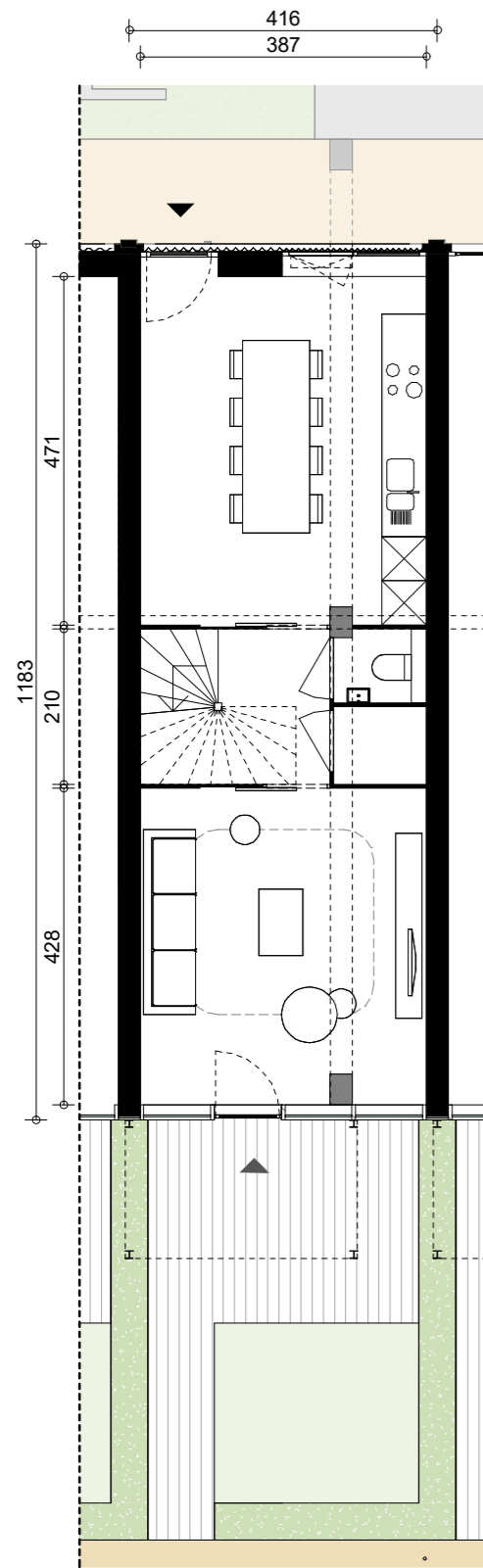
0

SCHAAL 1/200

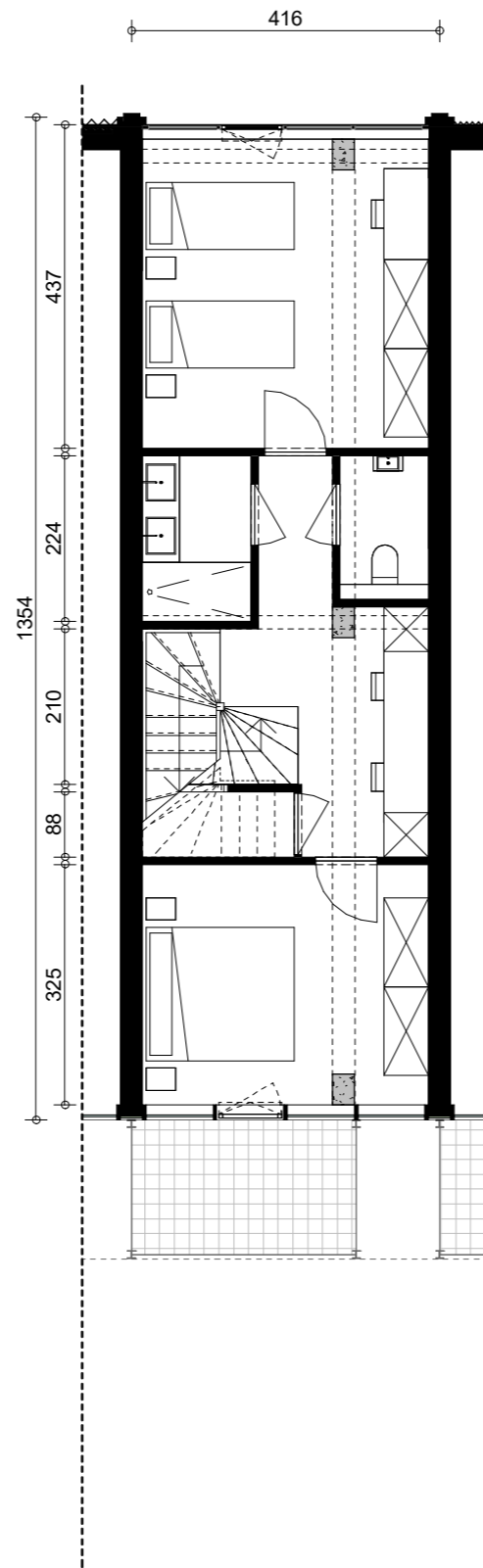
TYPE 1.A - FABRIEKSHUIS small

PLANTYPOLOGIE

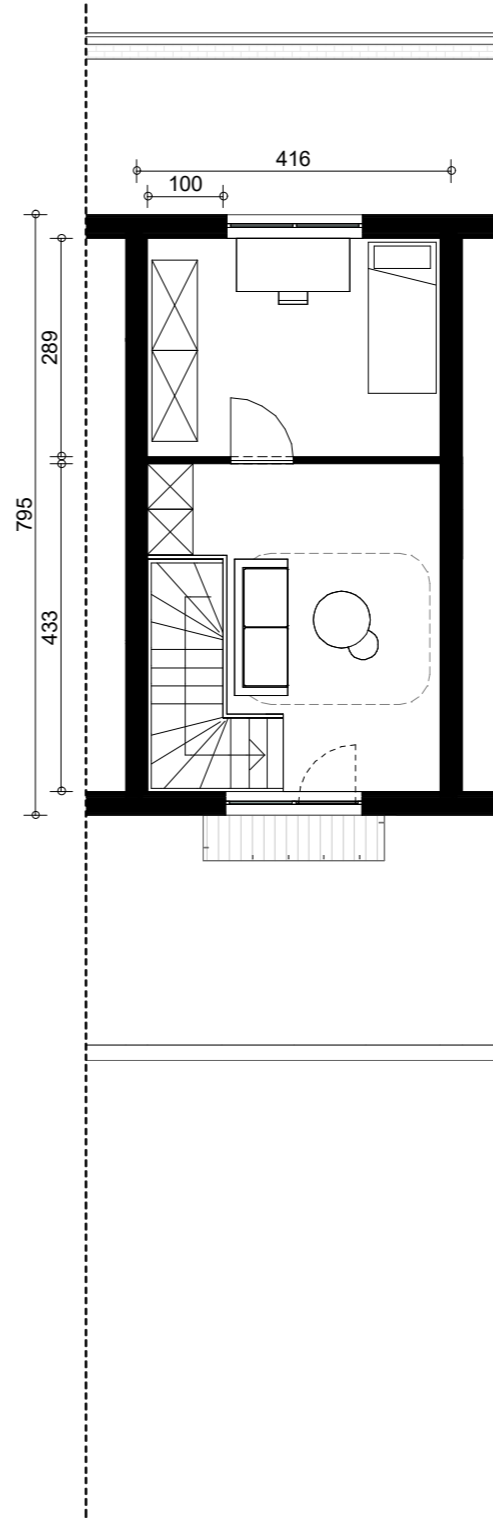
Type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
FABRIEKSHUIS small	vr. m x 11,8m vr. m x 13,5m	109 m ²	2	2	4



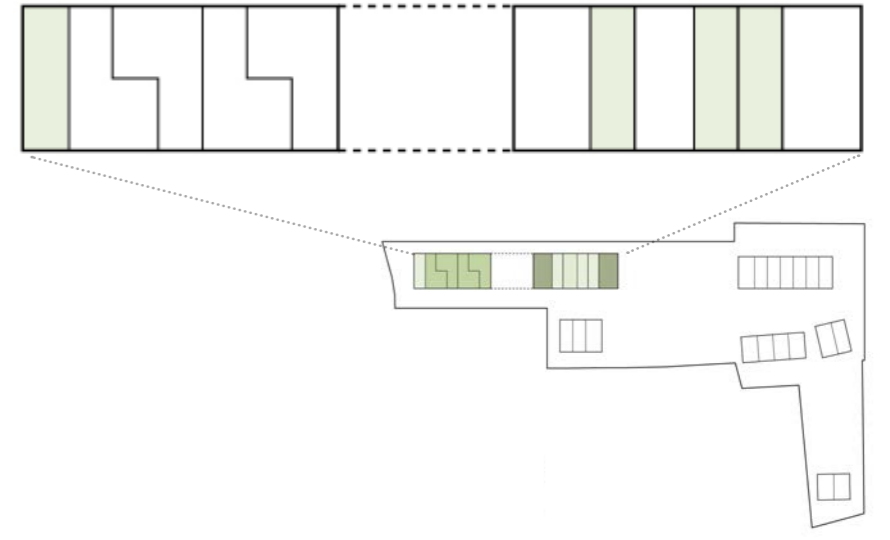
0



+1



+2 OPTIONEEL

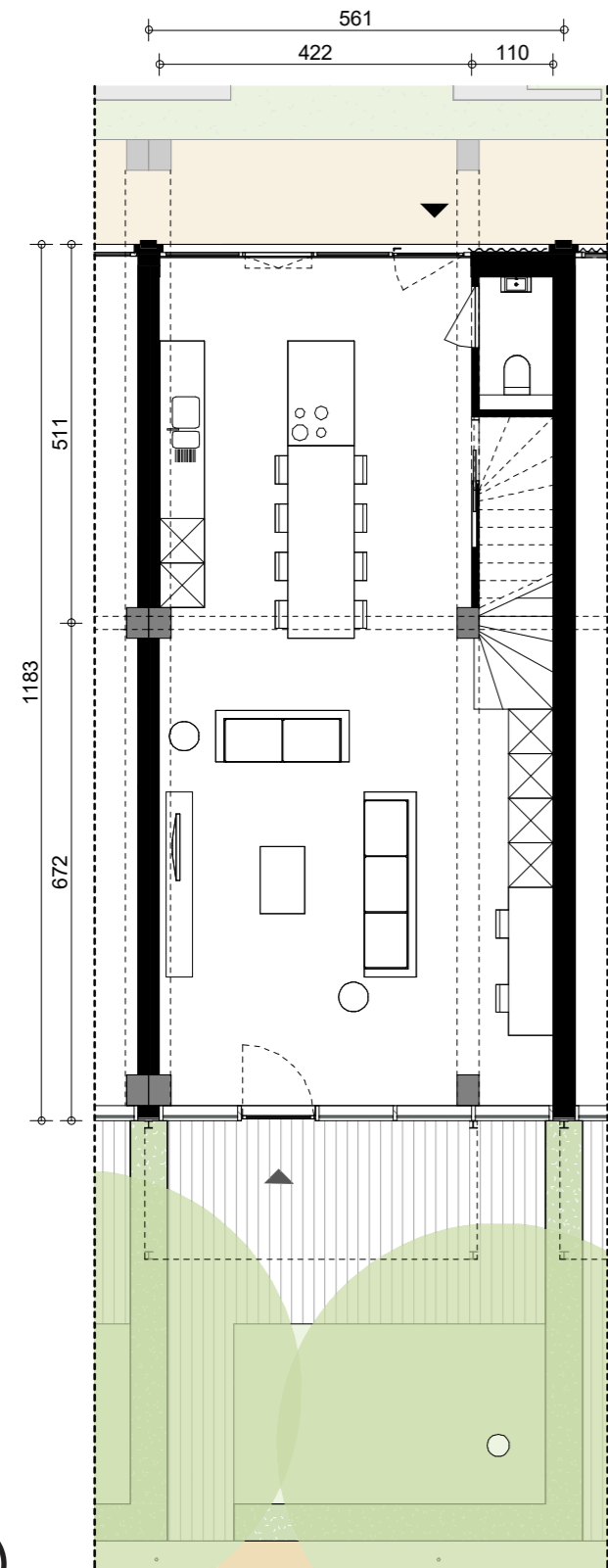


SCHAAL 1/100

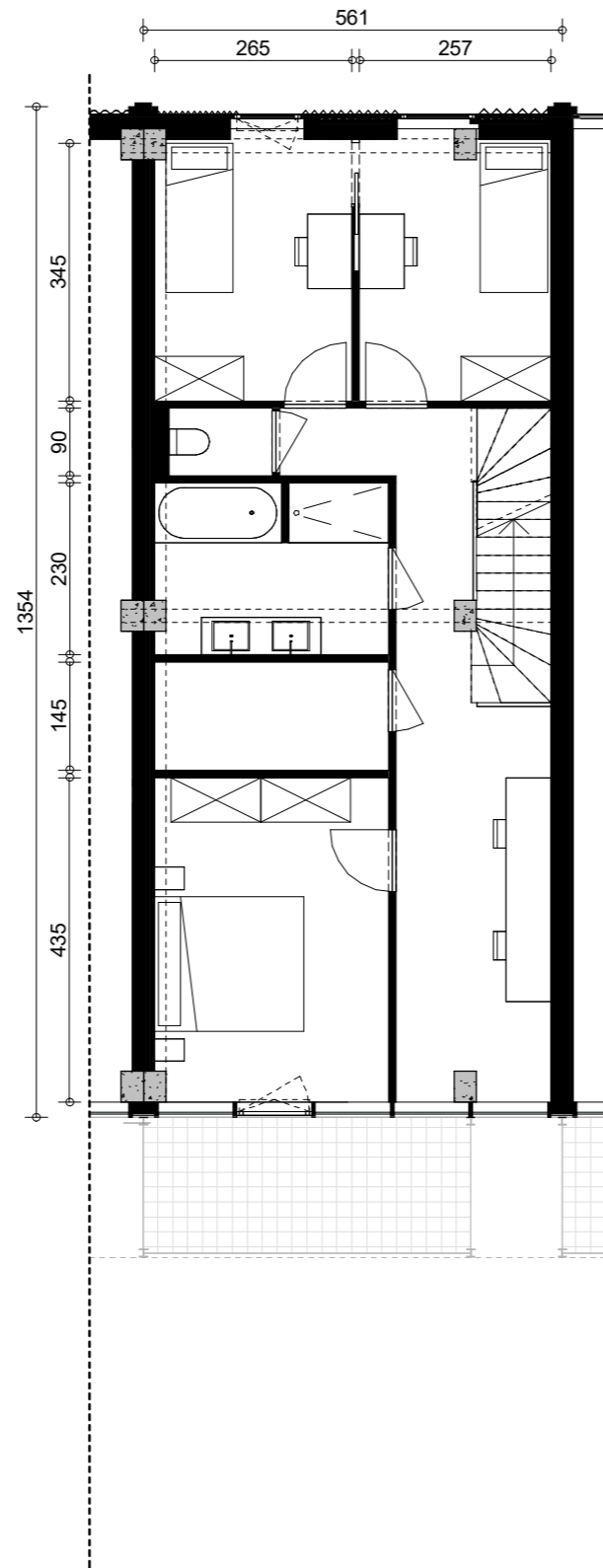
TYPE 1.B - FABRIEKSHUIS large

PLANTYPOLOGIE

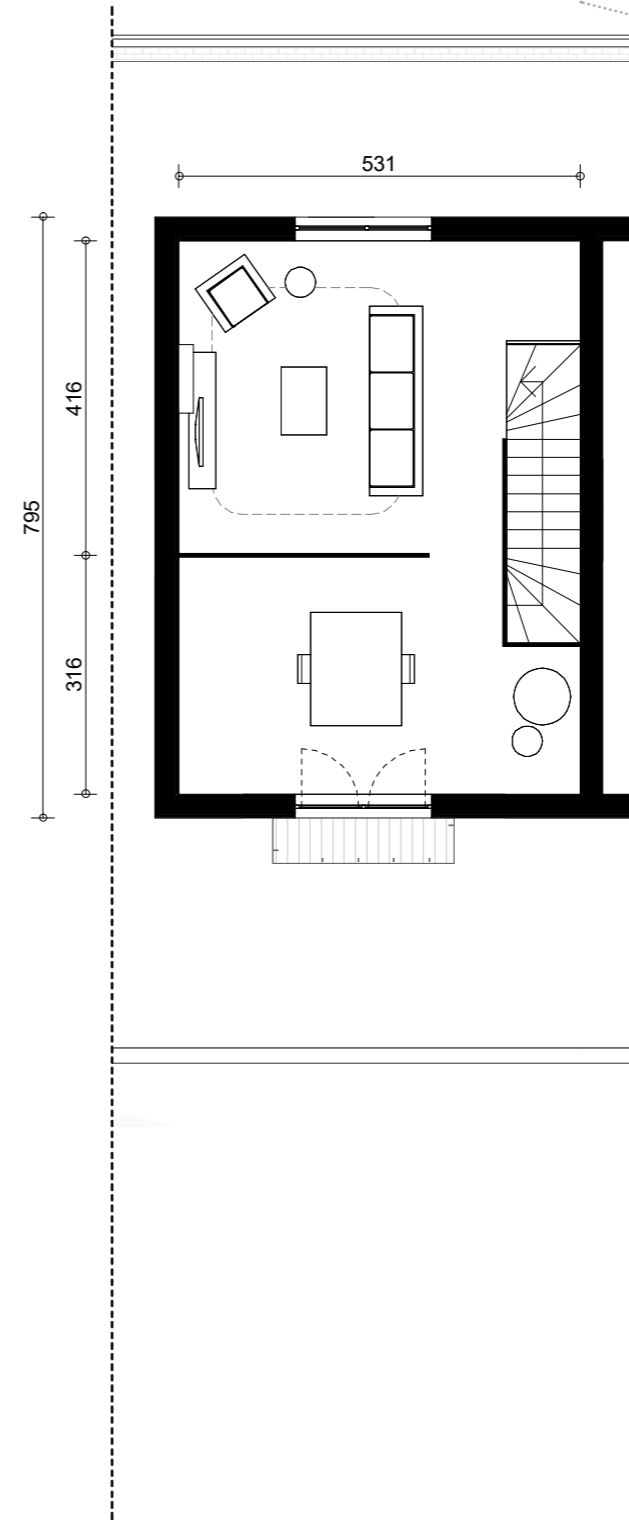
Type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
FABRIEKSHUIS large	vr. m x 11,8m vr. m x 13,5m	143 m ²	3	2	1



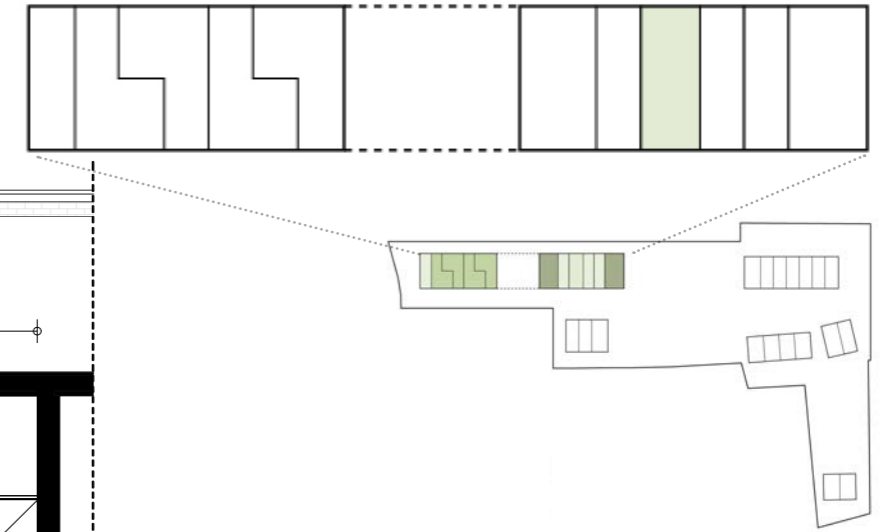
0



+1



+2 OPTIONEEL

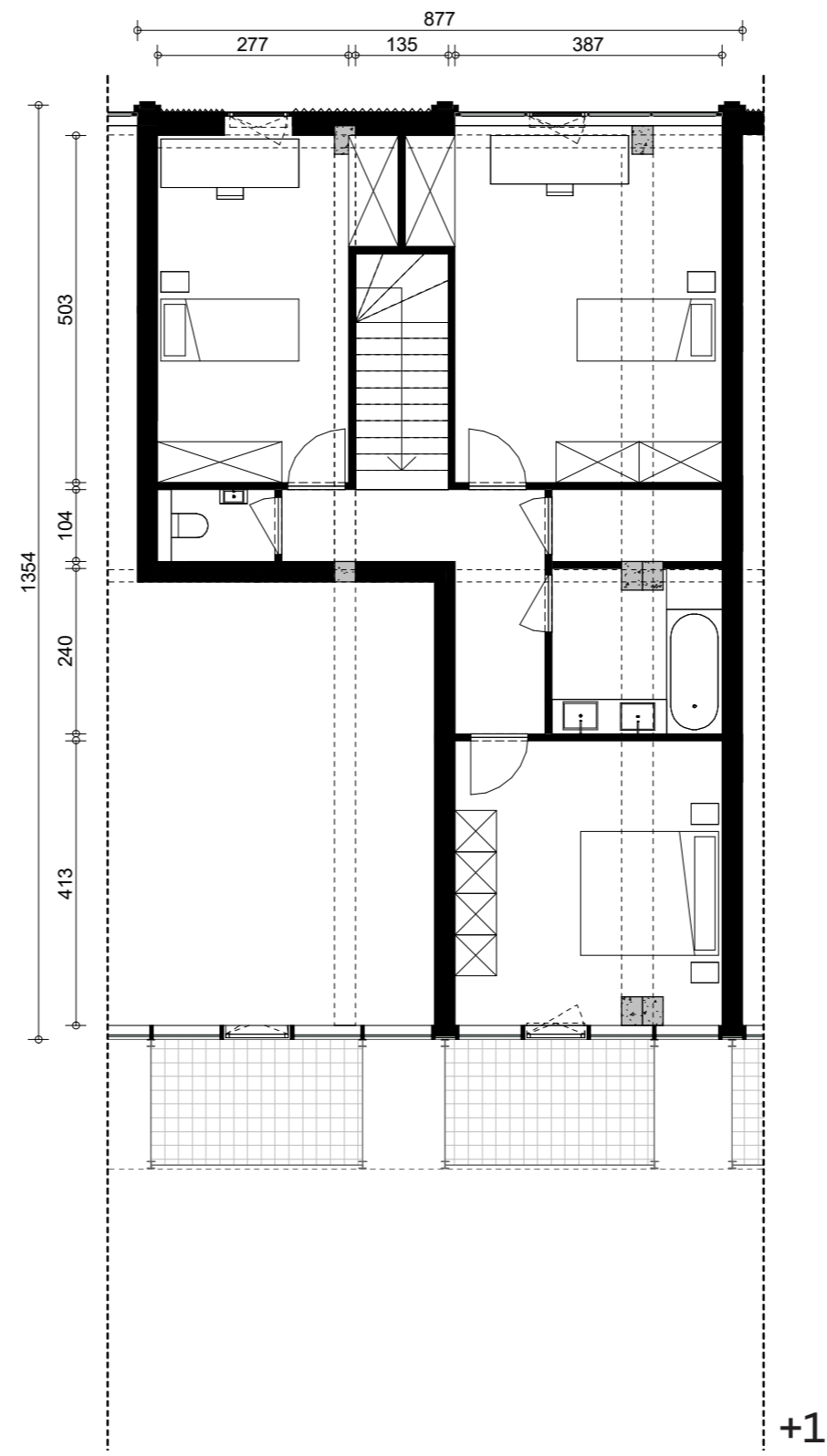
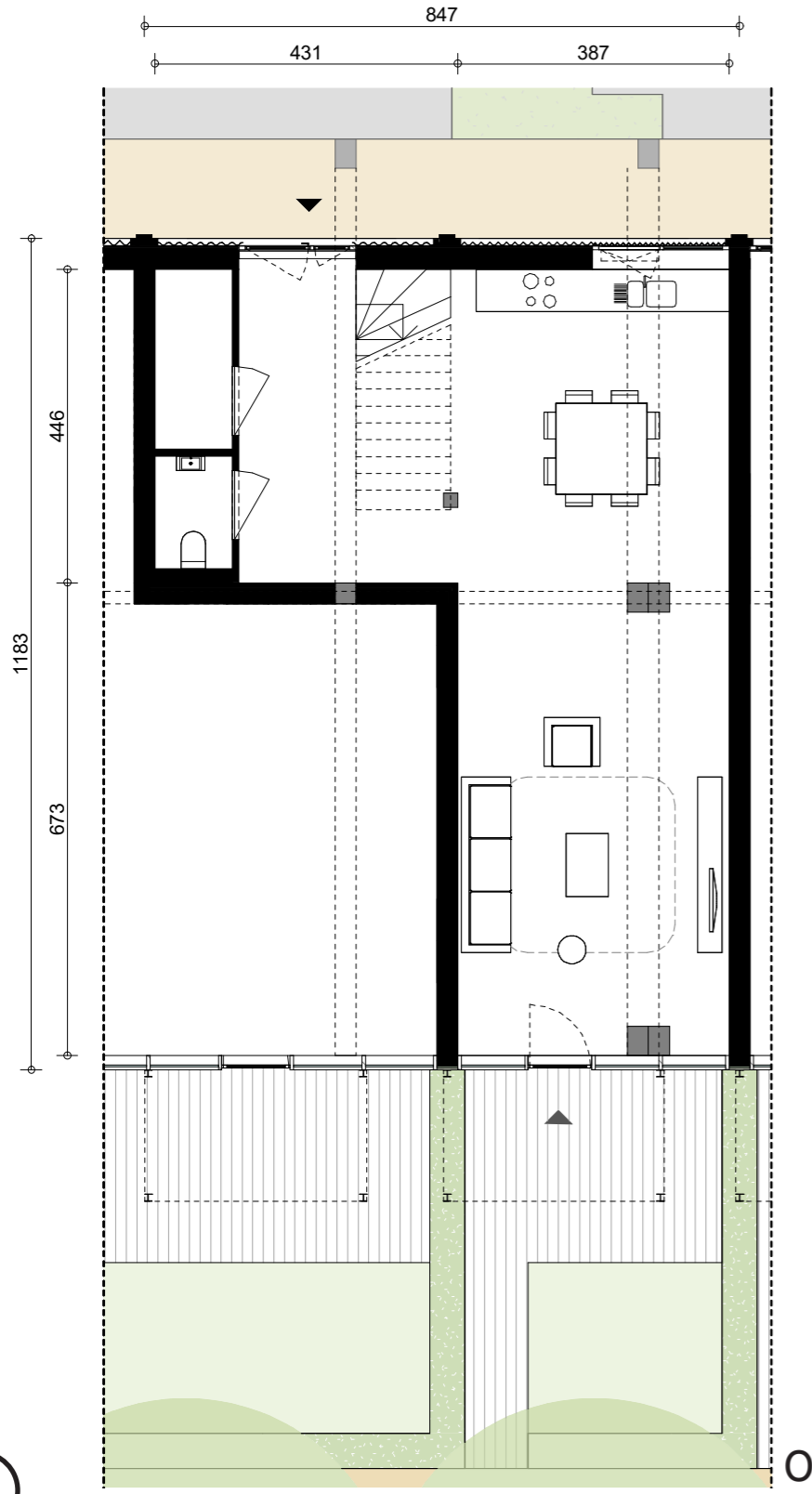


SCHAAL 1/100

TYPE 1.C - ATELIERWONING small

PLANTYPOLOGIE

Type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
ATELIERWONING	vr. x 11,8m vr.x 13,5m	160 m ²	3	2	2

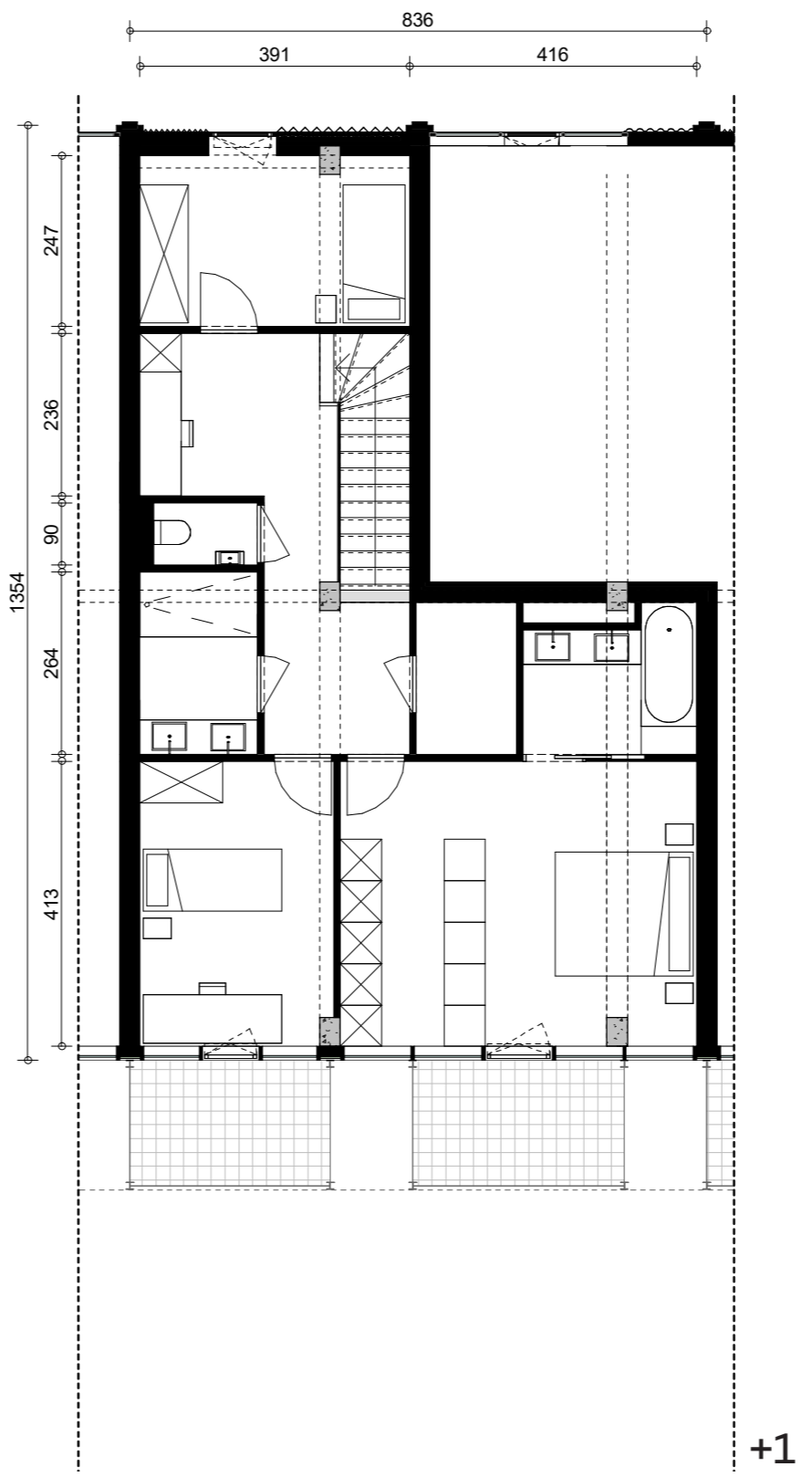
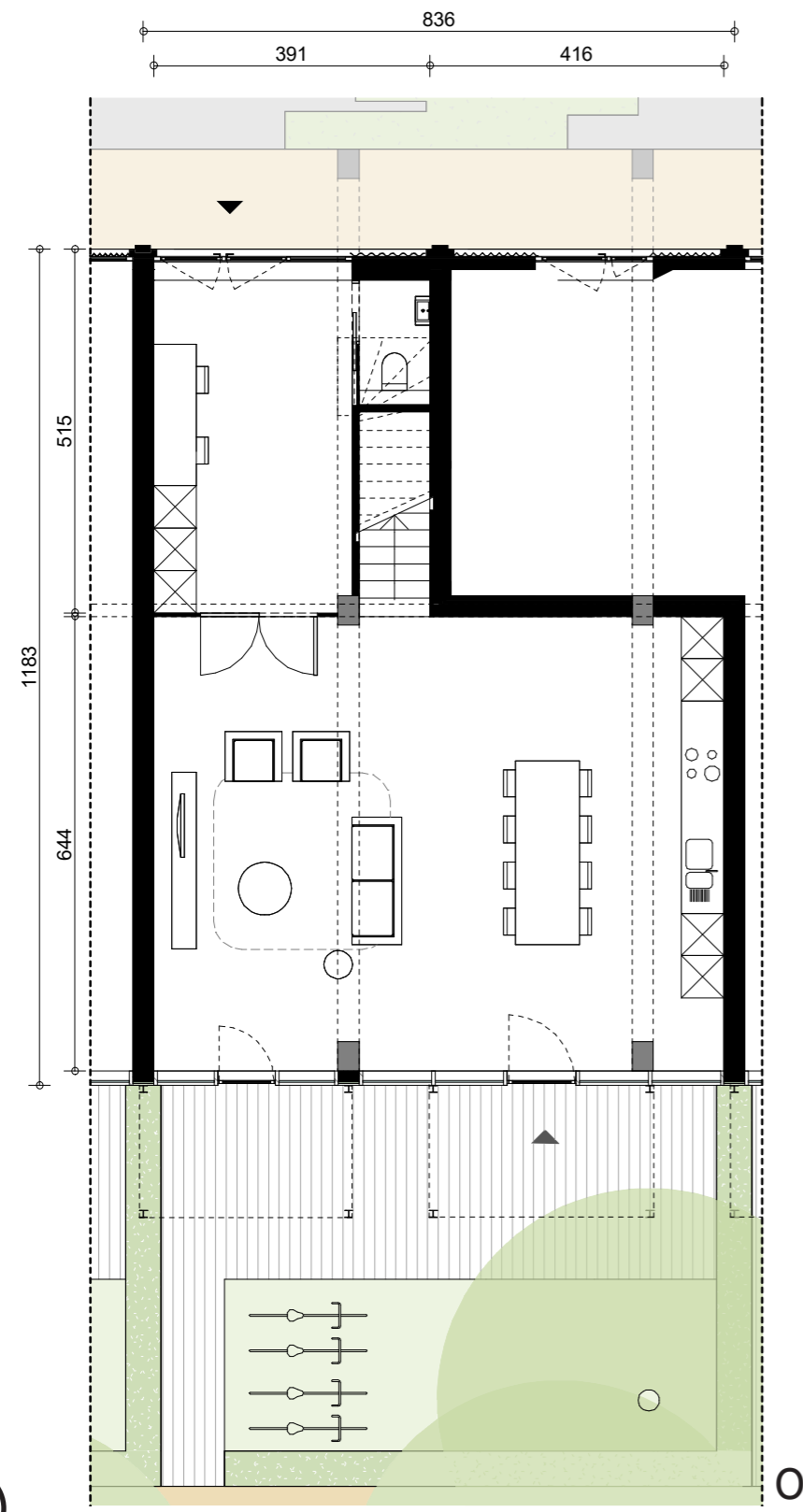
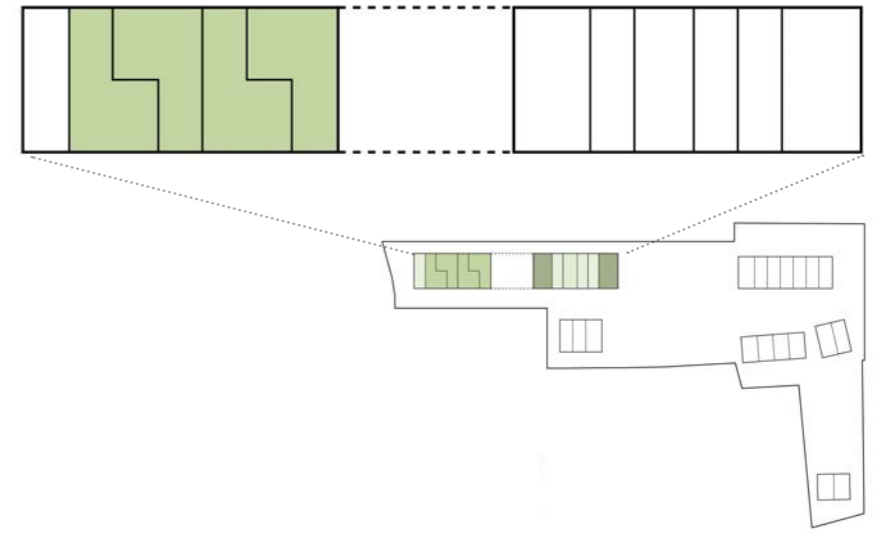


SCHAAL 1/100

TYPE 1.D - ATELIERWONING large

PLANTYPOLOGIE

Type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
ATELIERWONING	vr. x 11,8m vr.x 13,5m	165 m ²	3	2	2

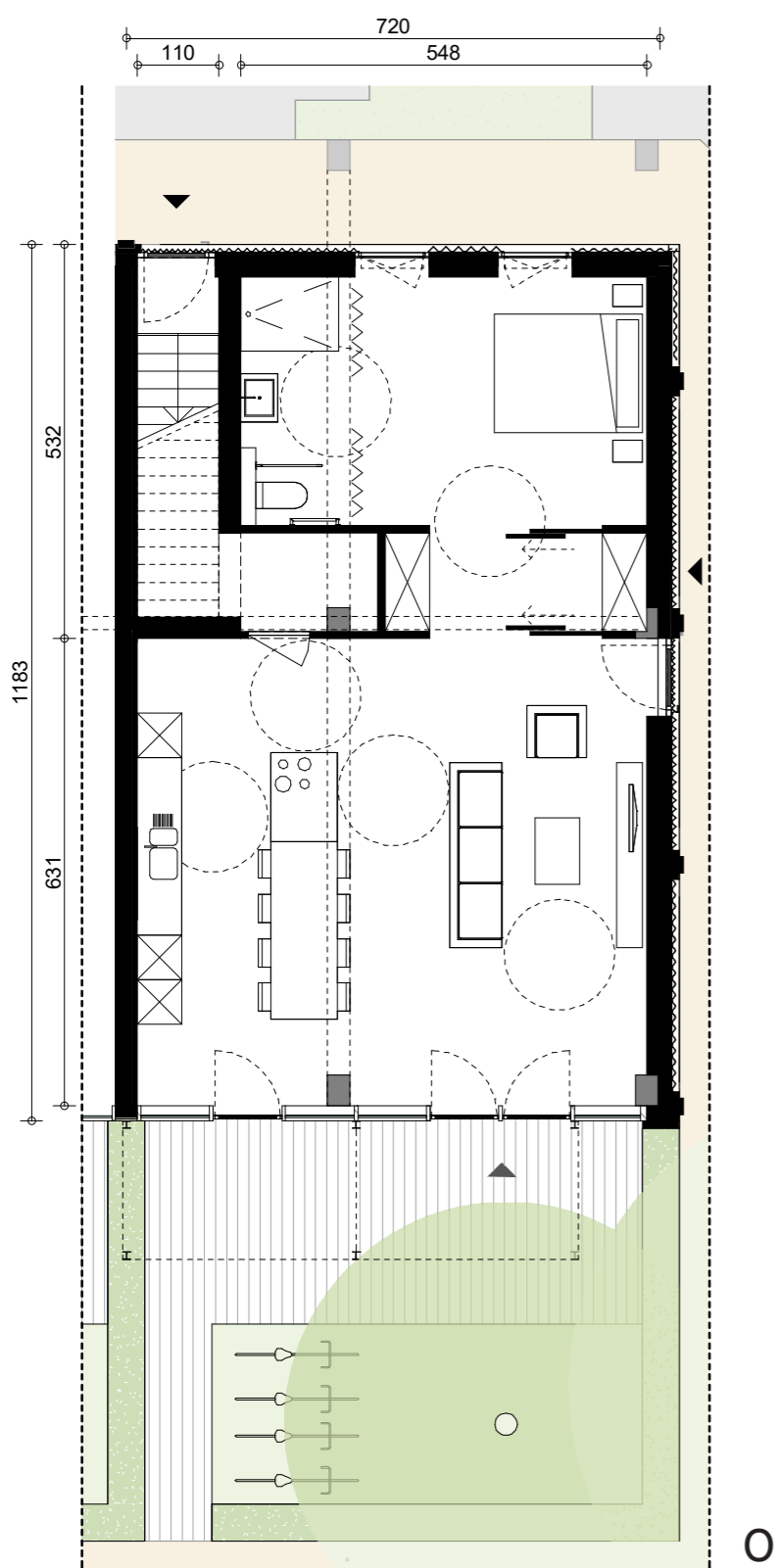


SCHAAL 1/100

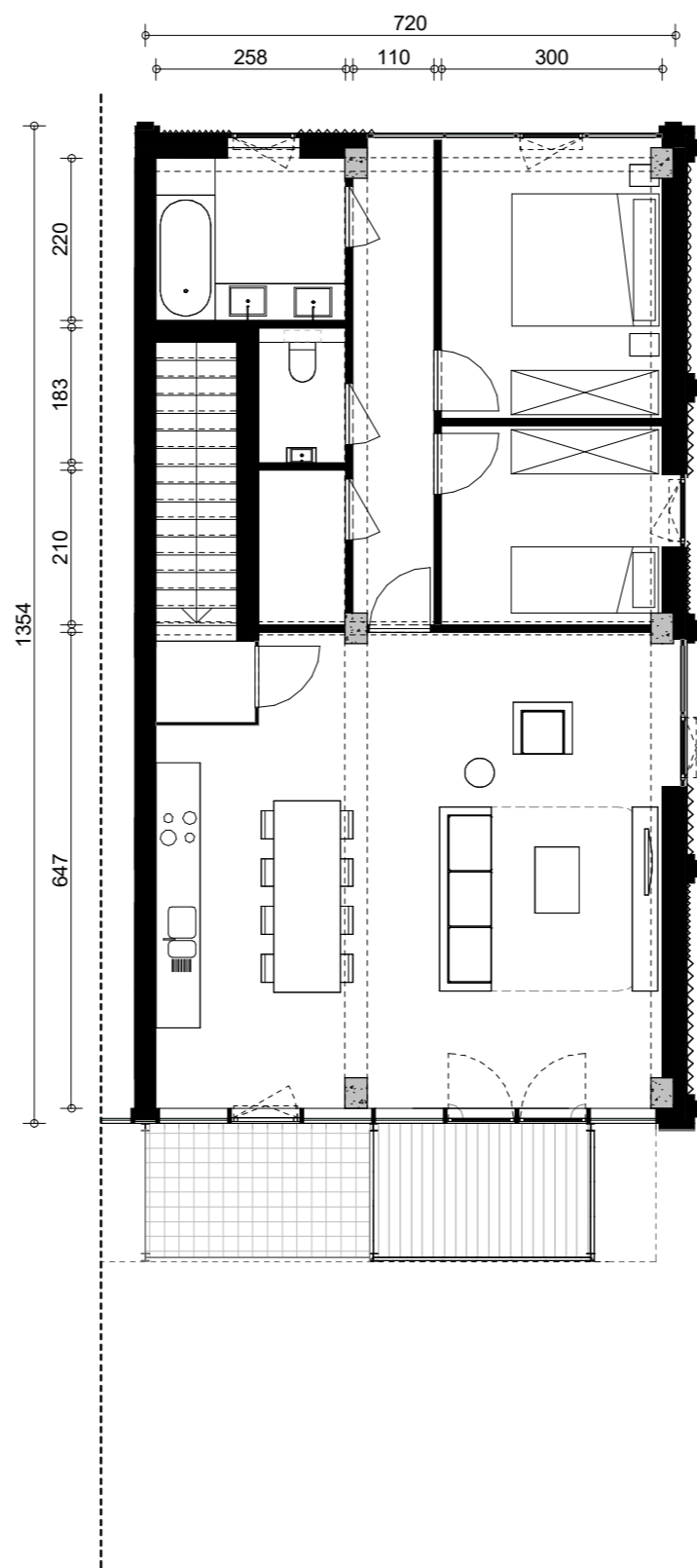
TYPE 1.E/F FABRIEKSLLOFT

PLANTYPOLOGIE

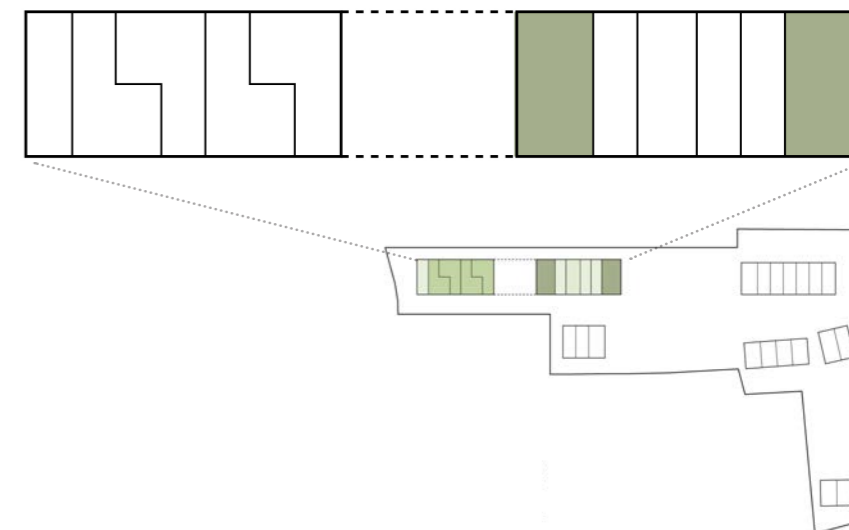
Type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
FABRIEKSLLOFT beneden	vr. m x 11,8m (- trap)	85 m ²	2	1	2
FABRIEKSLLOFT boven	vr.m x 13,5m	106 m ²	2	1	2



0



+1



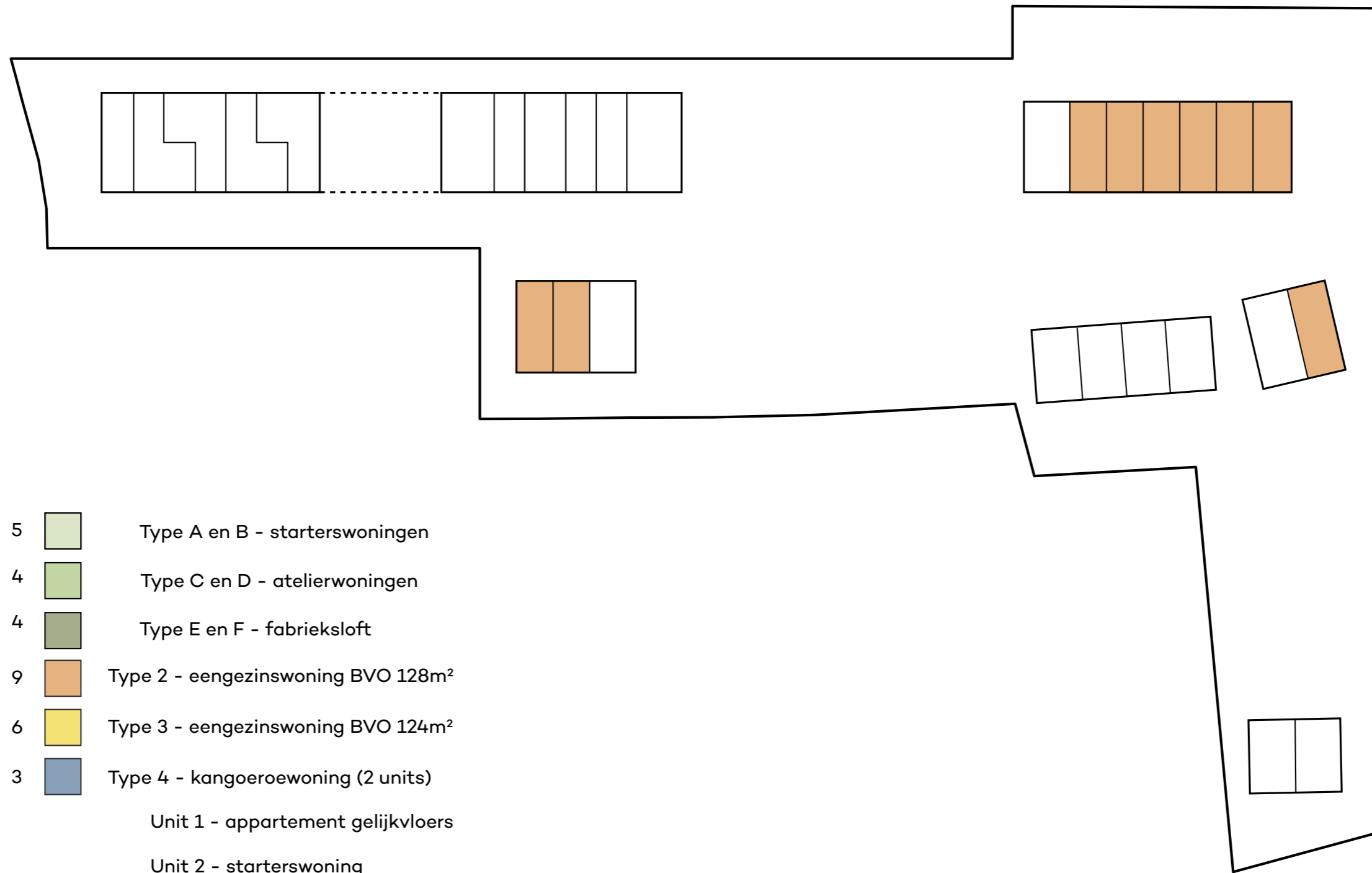
SCHAAL 1/100

GESCHAKELDE NIEUWBOUWWONINGEN



TYPE 2 - EENGEZINSWONING - BVO 125M²

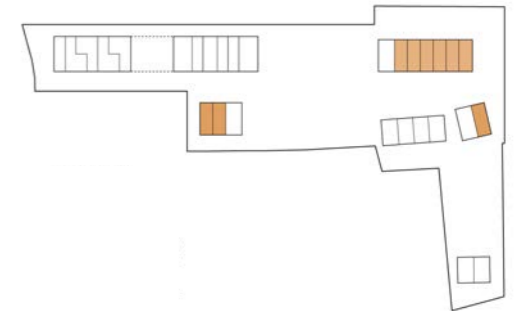
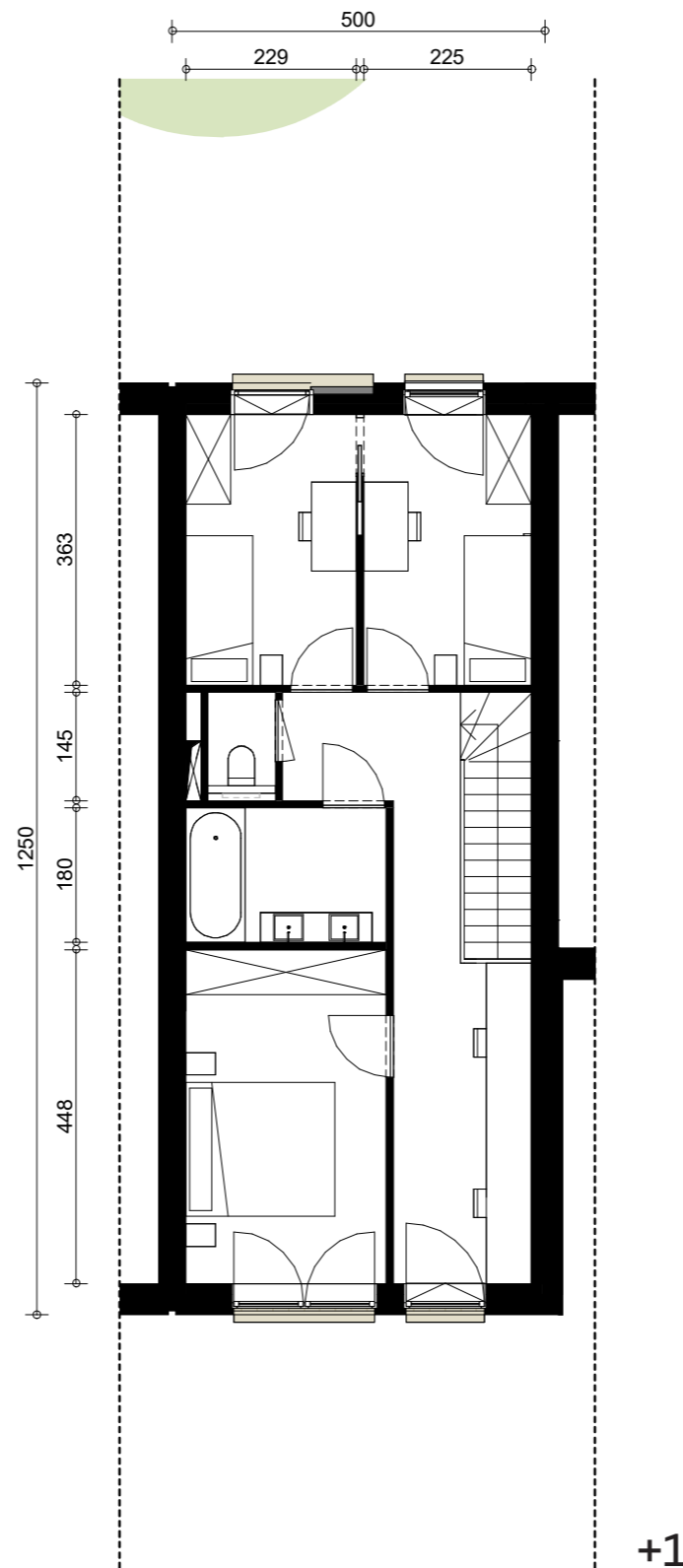
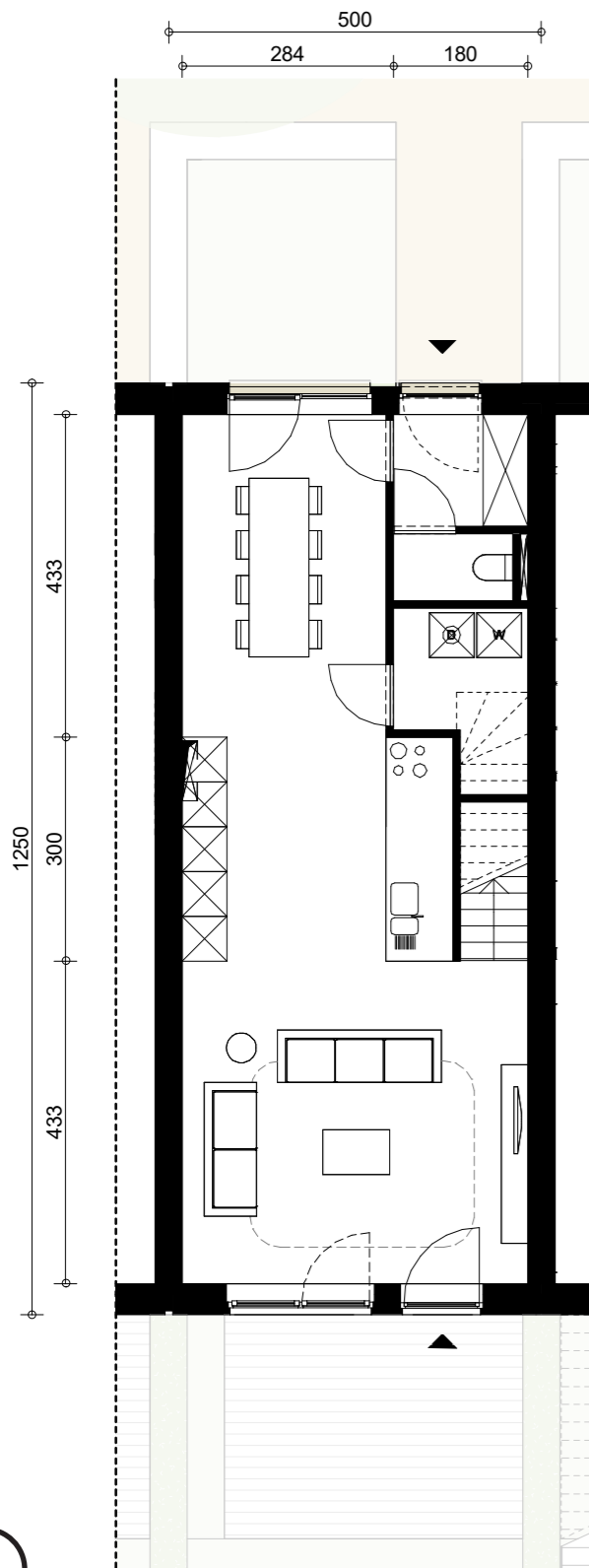
INPLANTING



TYPE 2 - EENGEZINSWONING - BVO 125M²

PLANTYPOLOGIE

type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
TYPE 2	vr.m x 12,5m	128 m ²	3	2	9



SCHAAL 1/100

TYPE 3 - EENGEZINSWONING - BVO 120M²

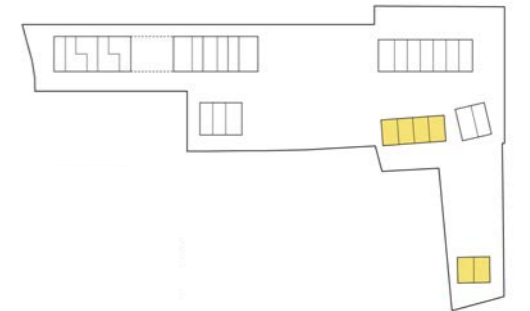
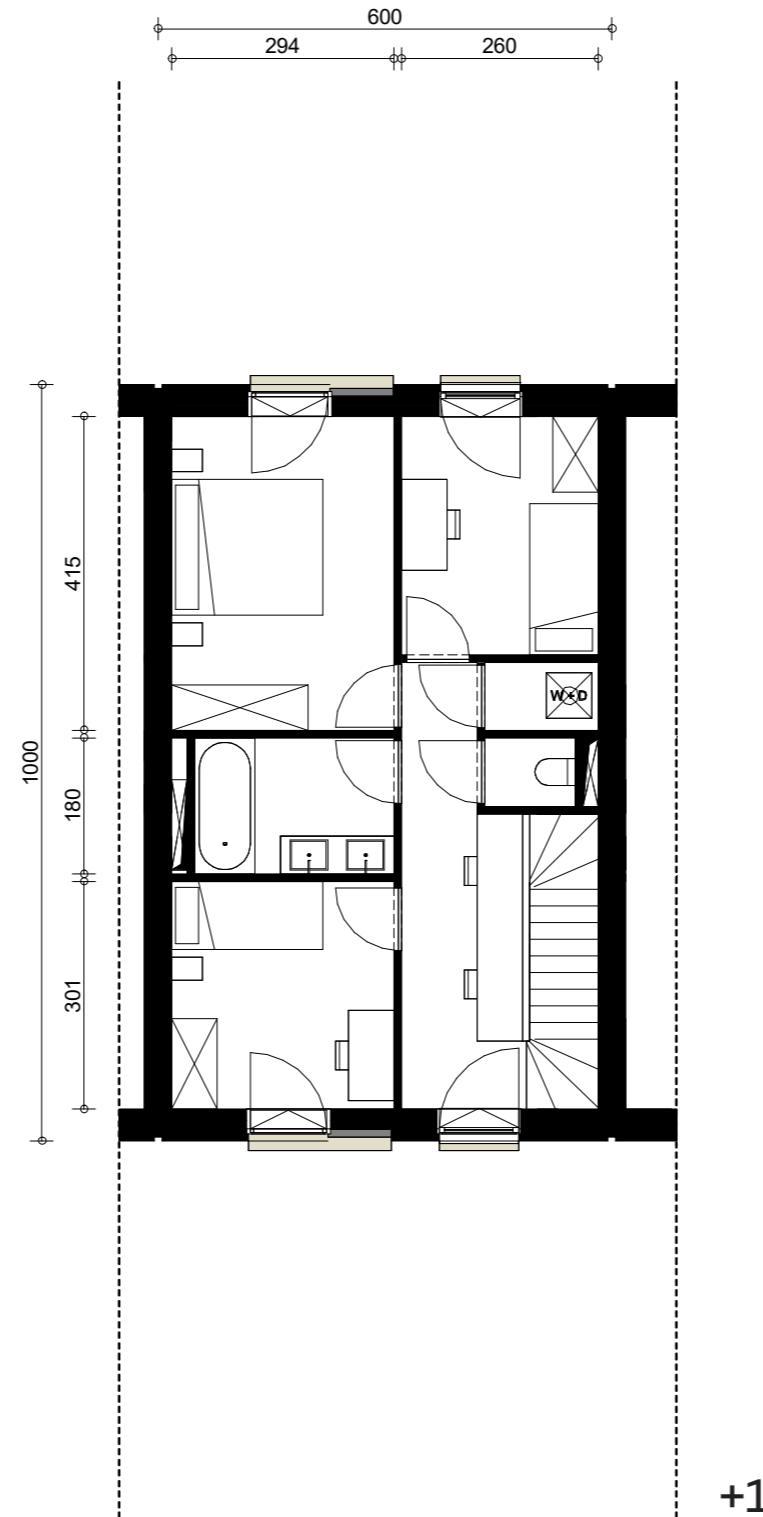
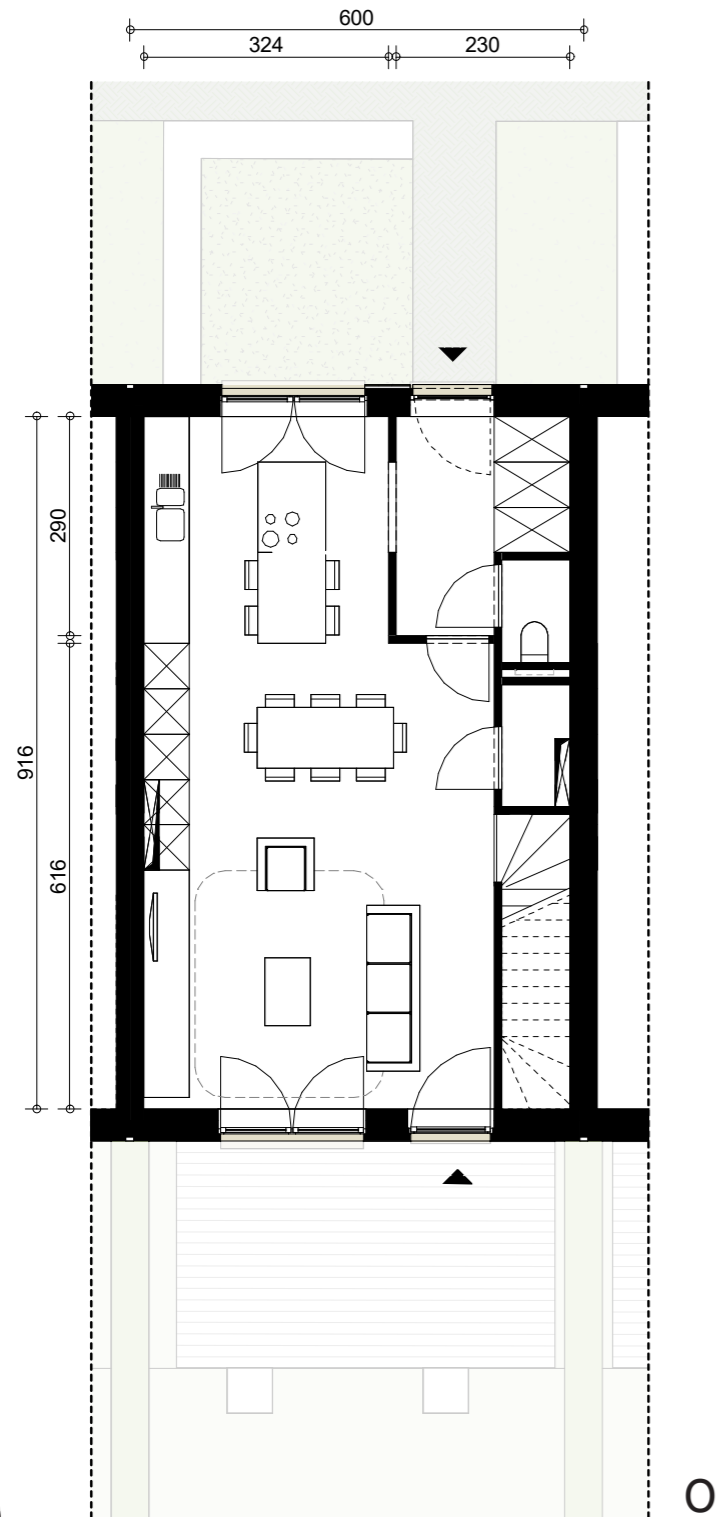
INPLANTING



TYPE 3 - EENGEZINSWONING - BVO 120M²

PLANTYPOLOGIE

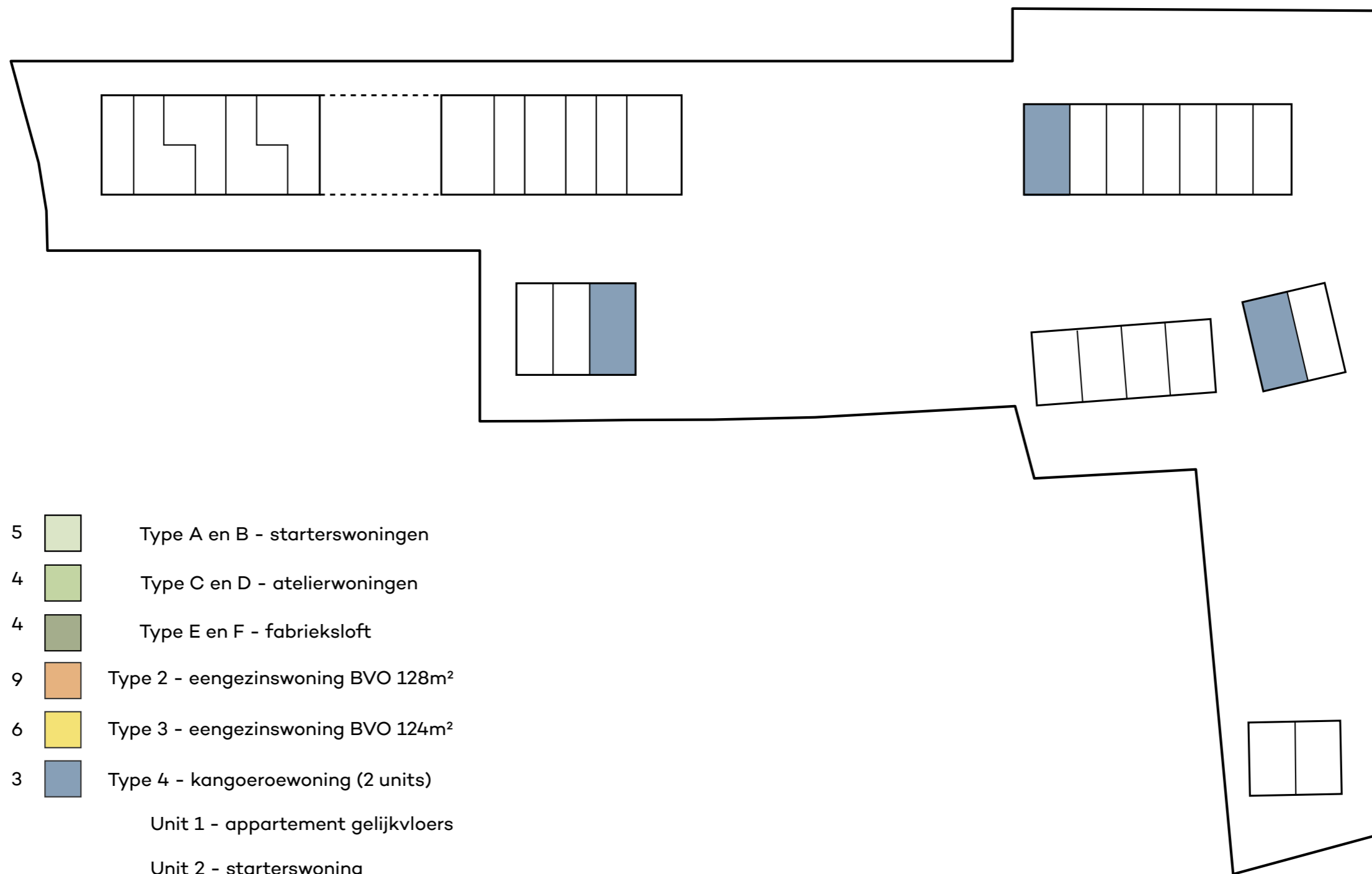
type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
TYPE3 3	vr. m x 10m	124 m ²	3	2	6



SCHAAL 1/100

TYPE 4 - KANGOEROEWONING

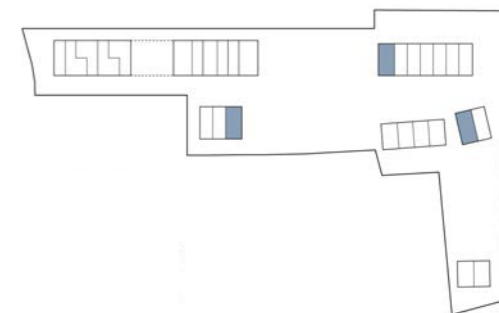
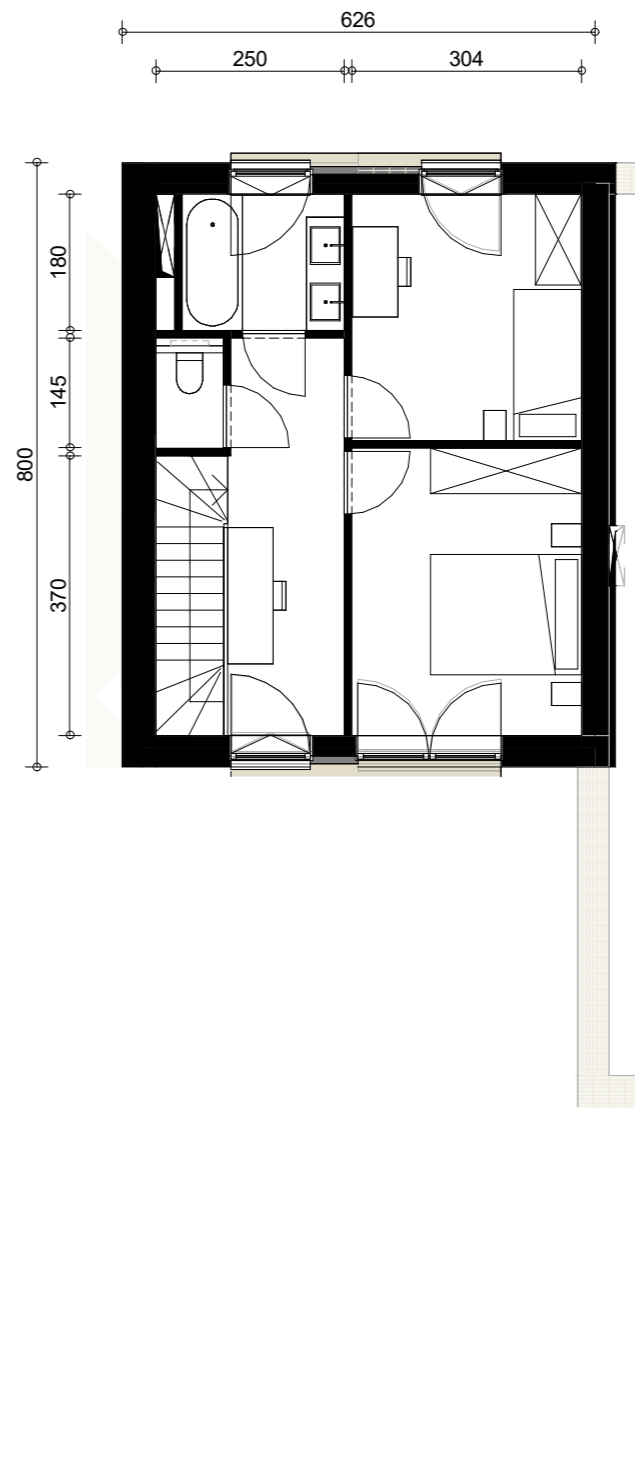
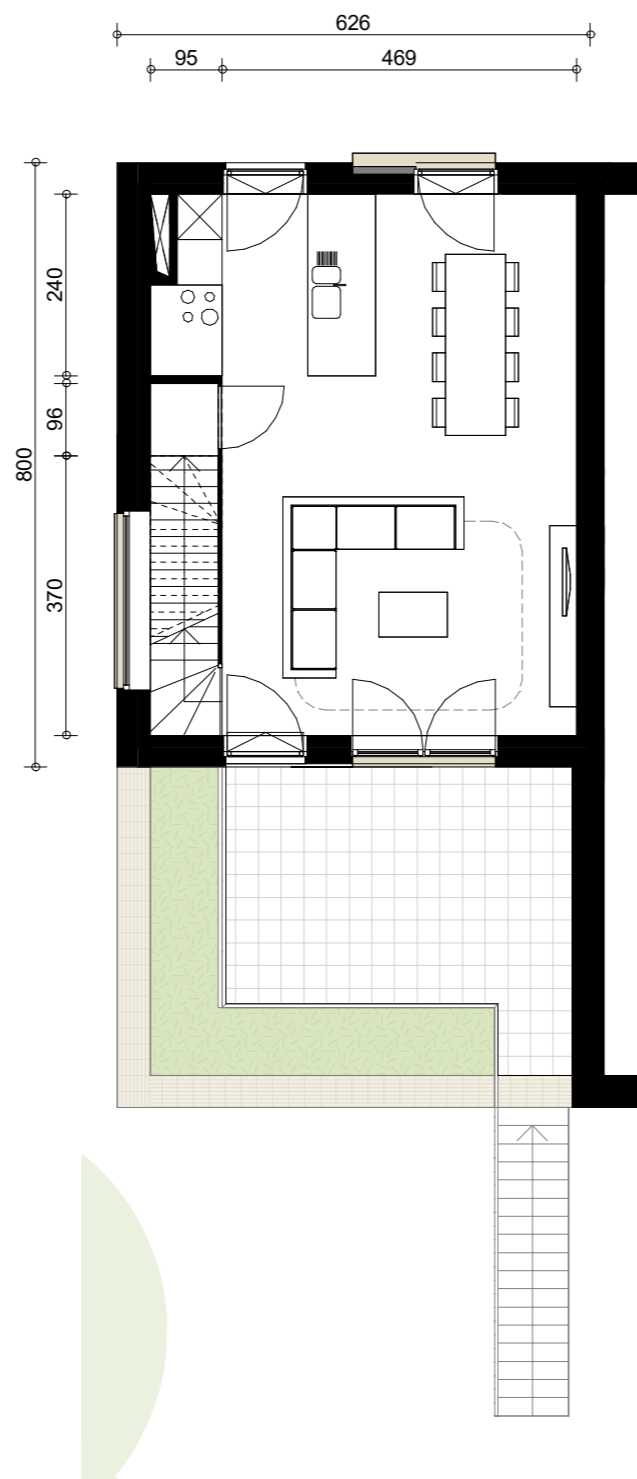
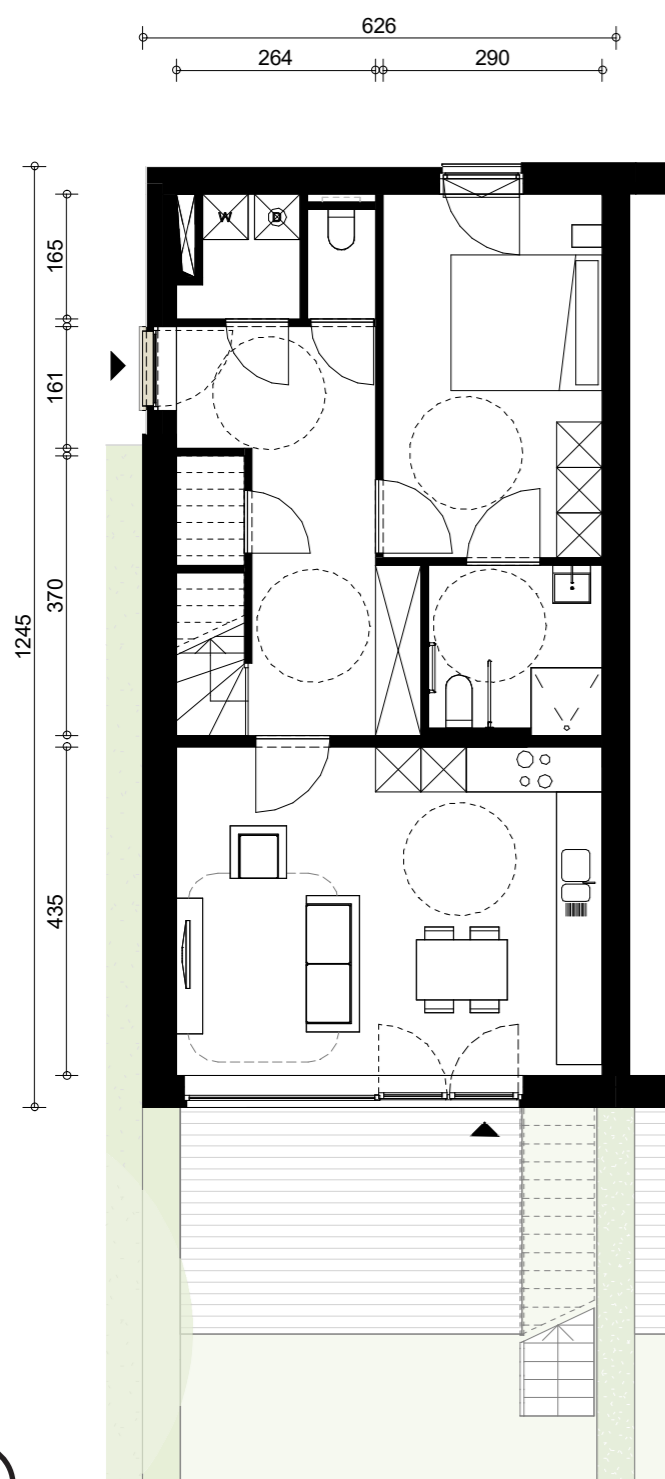
INPLANTING



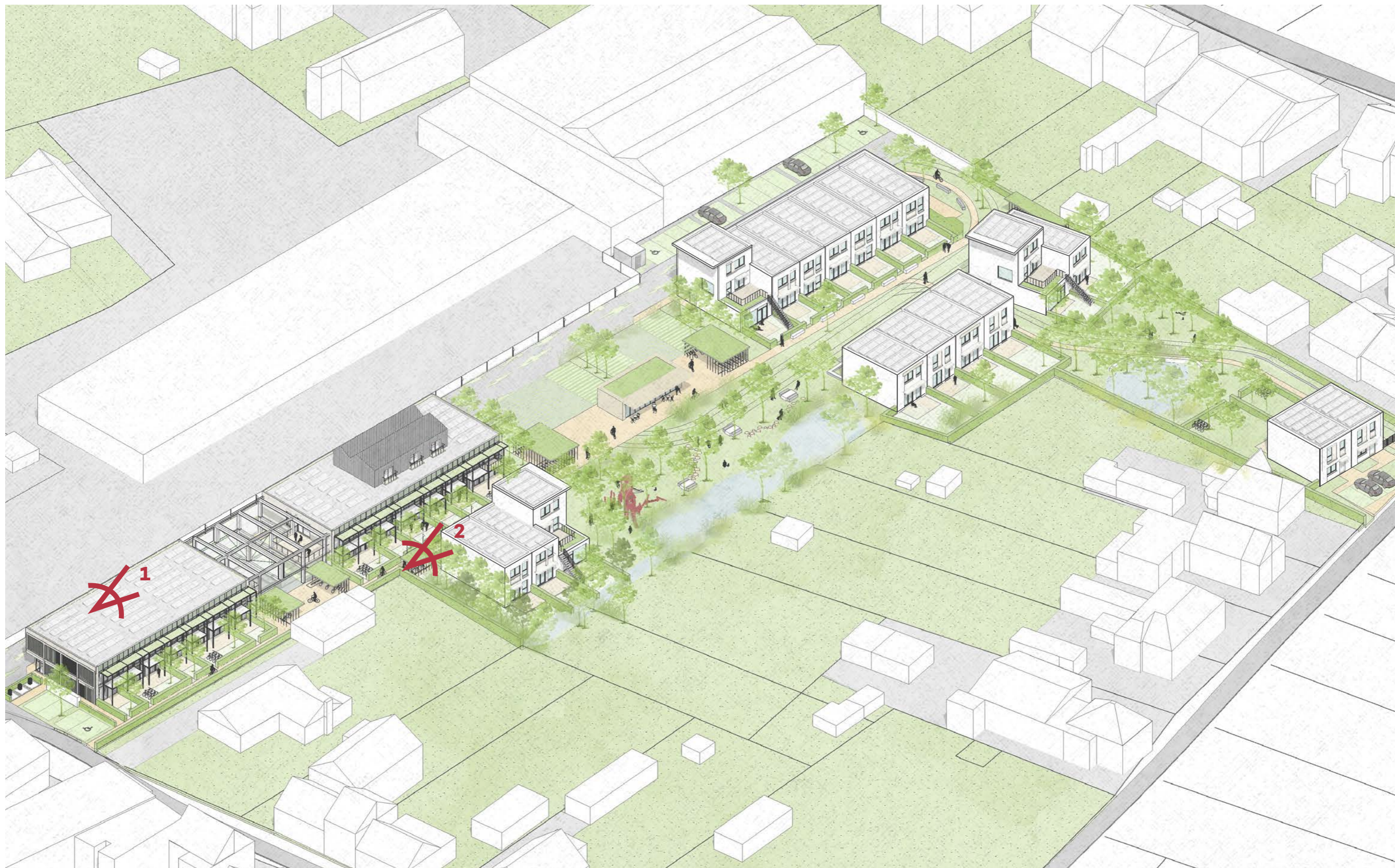
TYPE 4 - KANGOEROEWONING

PLANTYPOLOGIE

type	afmetingen	BVO	#slaapkamers	#bouwlagen	aantal op site
KANGEROEWONING	6,30m x 12,5m	178 m ²	3	3	3
↳ app GLV	6,30m x 12,5m	78 m ²	1	1	
↳ woning	6,30m x 8m	102 m ²	2	2	



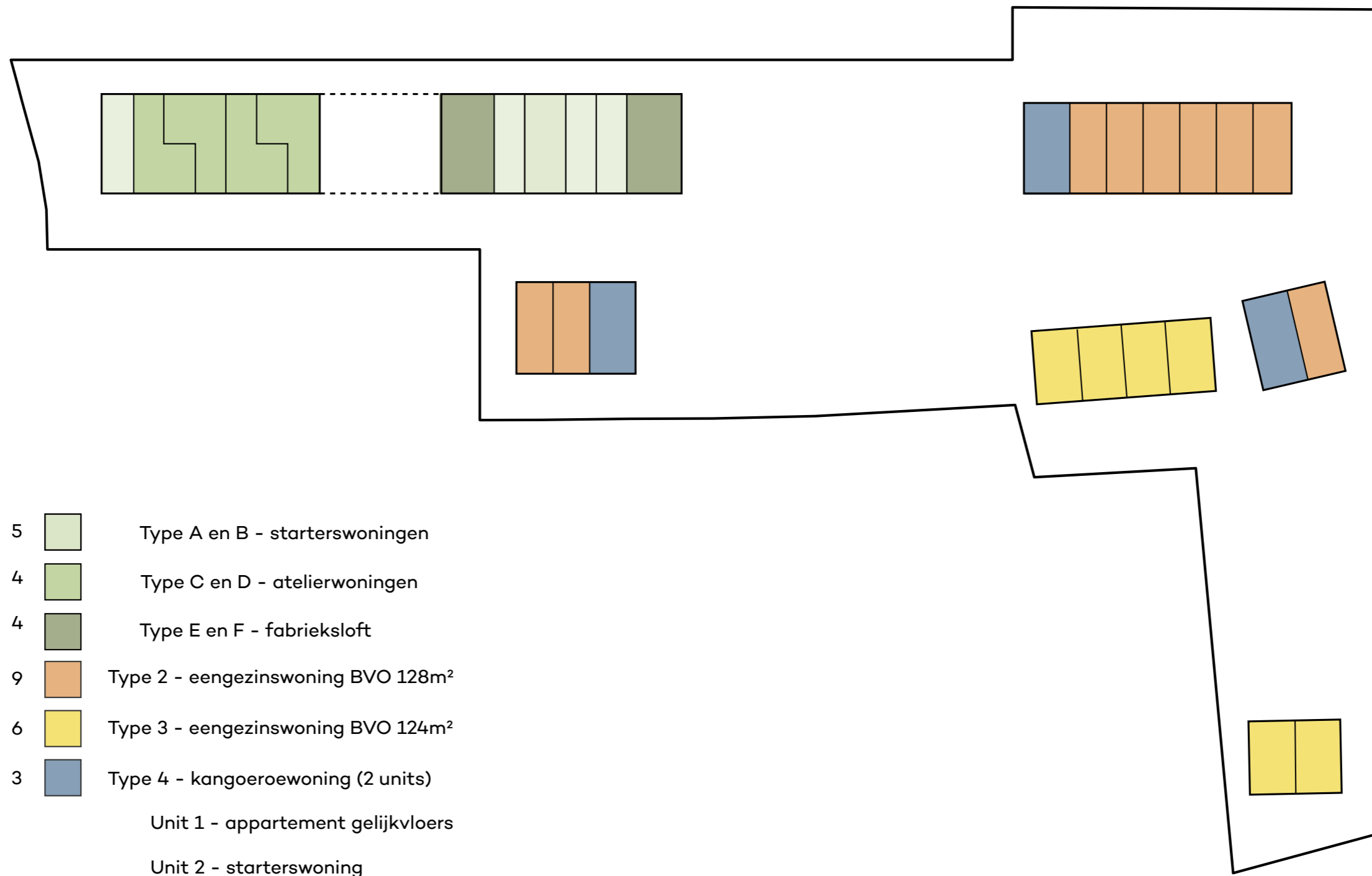
SCHAAL 1/100





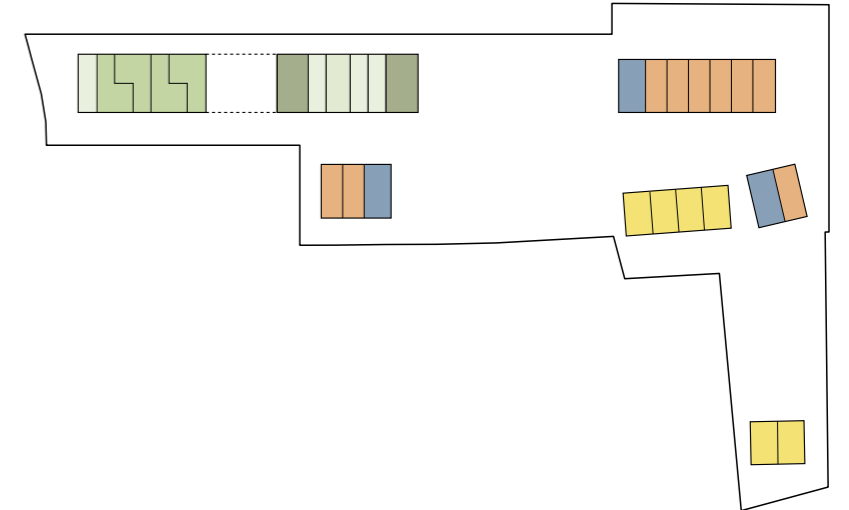


INPLANTING - OPPERVLAKTETABEL

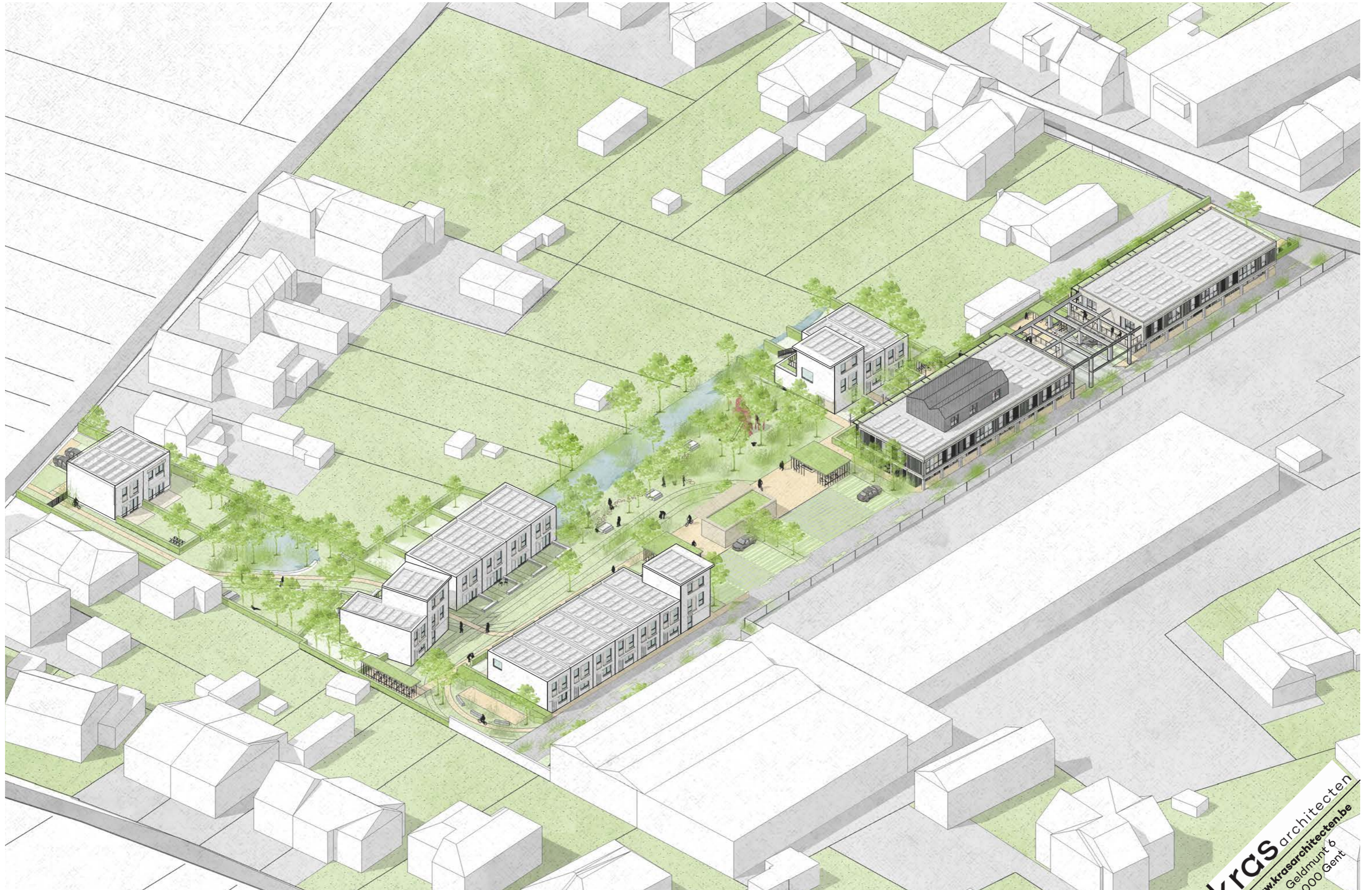


OPPERVLAKTETABEL

Totaal site Voorontwerp 2		breedte in m	diepte in m	bouwlagen	BVO in m²	aantal units	footprint totaal in m²	BVO totaal in m²
TYPE 1 FABRIEKSPAND				3		13		1725
A	FABRIEKSHUIS small			2	109	4		436
	gelijkvloers	variabel	13,5					
	1e verdieping	variabel	11,8					
	+ 2x optopping				34			68
B	FABRIEKSHUIS large			2	143	1		143
	gelijkvloers	variabel	13,5					
	1e verdieping	variabel	11,8					
	+ optopping				46			46
C	ATELIERWONING small			2	160	2		320
	gelijkvloers	variabel	13,5					
	1e verdieping	variabel	11,8					
D	ATELIERWONING large			2	165	2		330
	gelijkvloers	variabel	13,5					
	1e verdieping	variabel	11,8					
E	FABRIEKSLIFT beneden	variabel	11,8	1	85	2		170
F	FABRIEKSLIFT boven	variabel	13,5	1	106	2		212
GESCHAKELDE NIEUWBOUWWONINGEN								
	TYPE 2 - eengezinswoning	variabel	12,5	2	128	9	574	1148
	TYPE 3 - eengezinswoning	variabel	10	2	124	6	371	741
	KANGEROEWONING			3	181	3	60	542
	gelijkvloers	variabel	12,5					
	verdieping 1	variabel	8					
	verdieping 2	variabel	8					
Bovengrondse parking in m²		2,5	5		613			
Totaal						31	1005	4156



Voorontwerp		Opmerkingen		parkeren	aantal parkeerplaatsen	47	berekening op basis van normering in opmaak: 31 units x 1.5 = 43+4 extra deelwagens = 67	(1 deelwagen wordt gelijk gesteld aan 6 gewone wagens)
V/T	totaal perceel in m²	9387						
	BVO in m²	4156			aantal parkeerplaatsen	47		
	V/T	0,44			parkeefactor	1,5		
densiteit (Eh/ha)	densiteit totaal	33,02	totaal perceel					
BT niet-waterdoorlatend in m²	verharding - niet waterdoorlatend	1892	20%	parkeren	aantal fietsparkeerplaatsen	124	berekening op basis van normering in opmaak: 31 units x 4 fpp = 124 fpp waarvan 10 bakfietsen	
	daken	2402	26%		fietsparkeefactor	4,0		
BT waterdoorlatend in m²	groen	5092	54%					
NT niet-waterdoorlatend in m²	verharding - niet waterdoorlatend	0	0%					
	daken	2419	26%					
NT waterdoorlatend in m²	waterdoorlatende verharding	2922	31%					
	gemeenschappelijk groen	2577	27%					
	privé groen	1455	16%	(tuinen incl. terrassen)				



kras architecten
www.krasarchitecten.be
Geldmunt 6
9000 Gent