

S3ARCHITECTEN

HOOGLAND - WERCHTER



AVS-INVEST

VOORWOORD

Om de demografische evoluties op te vangen, kunnen we met kwalitatieve inbreiding en verdichting tot 2030 alle groei binnen het bestaande bebouwd weefsel opvangen. We moeten alleen bijzonder goed nadenken over waar en hoe we dit willen doen. In een tijdperk waar ruimte schaars is, hebben zowel de ontwerpers als de ontwikkelaars, de taak om over de zogenaamde 'restpercelen' na te denken en creatief te werk te gaan, naar lichten en zichten, creëren van ruimte en de relatie met de omgeving.

Niet enkel onze steden, maar ook de randgemeentes hebben nood aan het nieuwe woonverhaal, inbreiden in plaats van uitbreiden. Teneinde de levenskwaliteit te vrijwaren en voldoende open ruimte te behouden voor recreatie, vrije tijd, waterberging en onze gezondheid moeten we dichte en leefbare kernen creëren met voldoende winkels en aangepaste voorzieningen zoals openbaar vervoer, crèches, sportinfrastructuur, ontmoetingsplaatsen, enz.

We moeten vermijden om dit te doen volgens het huidige, typische verkavelingsmodel : de klassieke straat met open, halfopen en gesloten bebouwing met rondom de tuin. We denken eerder aan een wat genereuzere pleinvorm met daarrond een aantal compacte woonentiteiten. Het realiseren van compacte woonprojecten in inbreidingsgebieden vindt in kleine gemeenten moeilijker zijn weg. Vaak is daar nog de, onterechte, angst voor verstedelijking. Nochtans kan je dit soort woonprojecten perfect realiseren zonder het effect van verstedelijking. Het is belangrijk om te zorgen voor een juiste invulling en een goed evenwicht in de woonprojecten die binnen een gemeente worden gerealiseerd.

AVS-INVEST heeft de intentie om op de twee percelen, Hoogland 89-91, acht compacte ééngezinswoningen te realiseren die zich situeren rondom een autoluw woonerf. Door middel van een variërende vormtaal binnen eenzelfde kleurenpalet wordt er een moderne hedendaagse architectuur aangeboden, met oog op subtiele diversiteit binnen een groter geheel .

Daarnaast zullen de woningen opgericht worden met het klimaataspect indachtig. De verwarming van de woningen gebeurt via een warmtepomp en de helft van de daken zijn ingericht als groendaken. Op het gewone platte dak heeft men de optie voor zonnepanelen en door de wc's aan te sluiten op regenwaterrecuperatie wordt het opgevangen regenwater nuttig hergebruikt. Op het terrein komen eveneens laadpunten voor elektrische wagens en fietsen.

01 ANALYSE

VOLUMESTUDIE 02

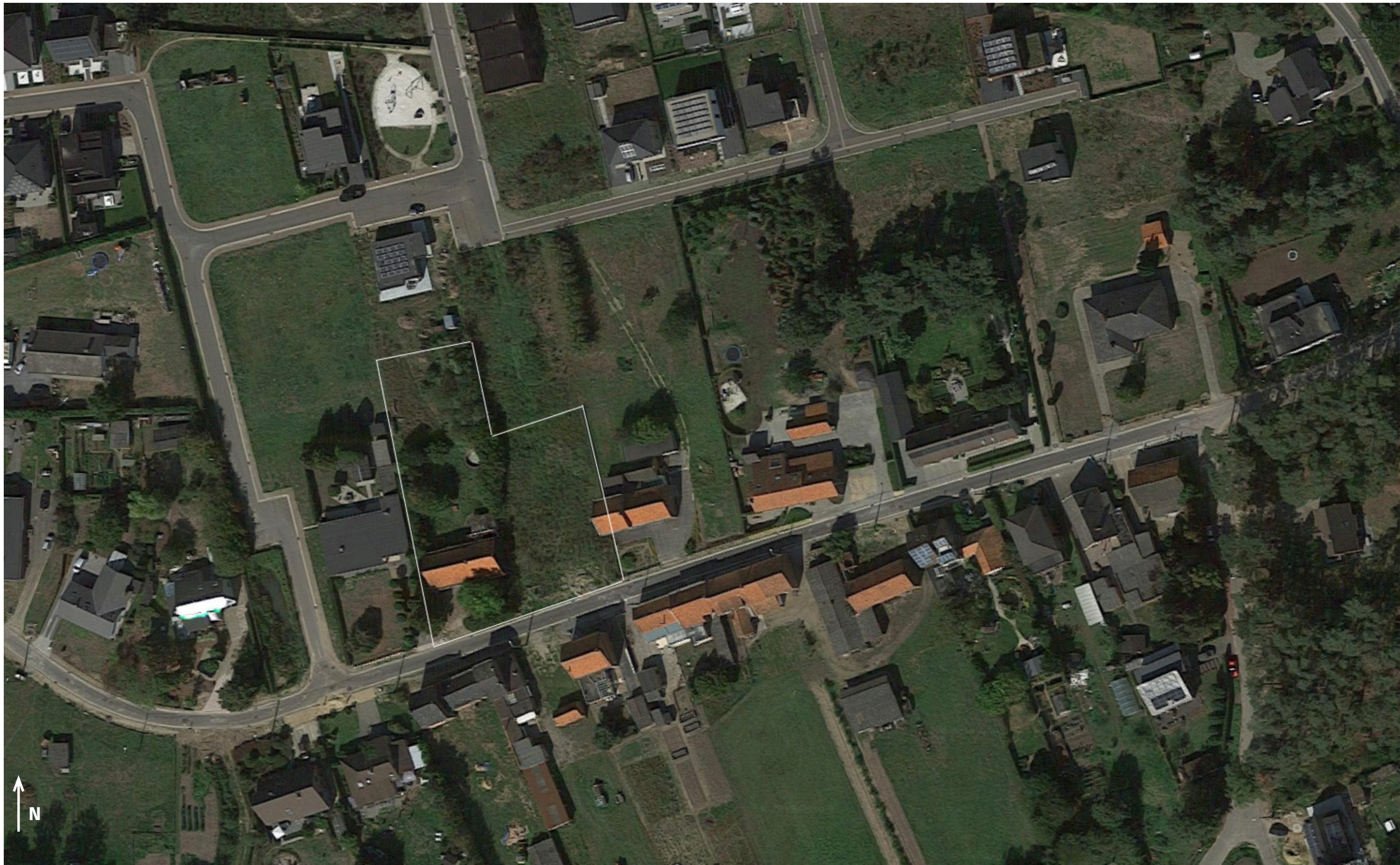
03 IN BEELD

01. ANALYSE

De inbreidingsite Hoogland 89-91 ligt op een boogsecht van het centrum van Werchter. In de nabije omgeving zijn alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig. De dichtsbijzijnde bushalte is op 500m wandelafstand te bereiken.

Het projectgebied situeert zich volgens het gewestplan in woongebied type 2. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud is geldend.





N



linker buur - Hoogland nr.87 - afd.2 sectie E nr. 569 ZO
- 1 bouwlaag met plat dak



betreffende percelen aanvraag 8 ééngezinswoningen - Hoogland nr.89-91 -
afd.2 sectie E nr. 566 WO & PO - huidige woning op nr. 89 nog te slopen



rechter perceelsgrens



rechter buur - Hoogland nr.93 - afd. 2 sectie E nr. 564 HO -
2 bouwlagen met zadeldak



betreffende percelen gezien vanaf Aspergeveld



betreffende percelen gezien vanaf achterzijde terrein



overzijde straat - Hoogland nr.90 (rechts op foto) - 92 (links op foto) - afd.2 sectie E nr. 783 XO & 782 NO -
1 à 2 bouwlagen met zadeldak



nieuwe verkaveling - Aspergeveld 12 - afd.2 sectie E nr. 566 X0 - 1 bouwlaag met plat dak - grijs getinte gevelsteen met donker buitenschrijnwerk en plaatmateriaal
Qua uitzicht zullen de nieuwe woningen hierop afgestemt worden.



nieuwe verkaveling - overwegend grijs getinte gevelstenen - zicht vanaf kruising Bremberg en Aspergeveld



nieuwe verkaveling naast speeltuin Bremberg-Aspergeveld

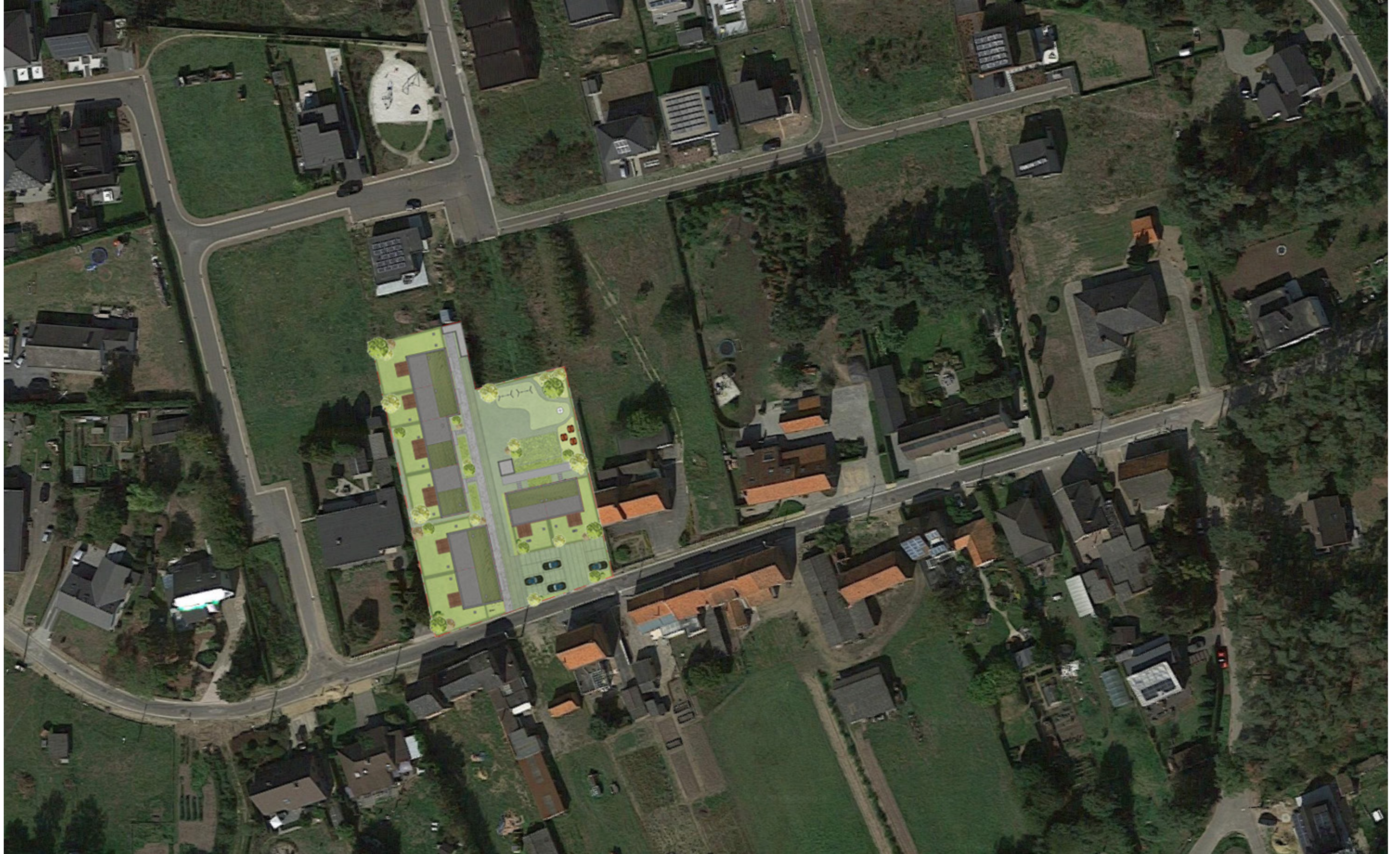


nieuwe verkaveling - overwegend 2 bouwlagen met plat dak - grijs getinte gevelsteen
de gevels van de 8 nieuwe eengezinswoningen zullen hierbij aansluiten, alsook hun bouwvolume.



nieuwe verkaveling - overwegend 2 bouwlagen met plat dak - voornamelijk donkere gevelsteen
De nieuwe woningen zullen in bouwvolume en uitzicht hier aansluiting bij zoeken.

02.VOLUMESTUDIE





duurzaam ruimtegebruik

- 8 woningen - 2 bouwlagen
- private oppervlakte woningen : 667,36 m²
- private oppervlakte tuinen : 805,70 m²
- oppervlakte parking + inrit : 319,43m²
- FP / T = 23,48%
- privaat inbreidingsgebied zonder overdracht aan de gemeente

afstand tot perceelsgrenzen

- minstens 3m
- thv woning C2 : 5m afstand gehouden zodat woning voldoende uit de tuinzone van het aanpalend perceel ligt.

woonerf

- oppervlakte perceel : 2 843,11m²
- oppervlakte woonerf : 844,21m² > 30%

50% plat dak + 50% groendak

- 'groene' site met beperkte verharding
- wc's + buitenkraan aansluiten op regenwaterrecuperatie
- mogelijkheid tot zonnepanelen

geen constructies in tuinen toegelaten

- tuindiepte type A : 8m
- tuindiepte type B : 6,5m + 1m kruiwagenpad
- tuindiepte type C : 7,5m
- tuindiepte type D : 7m
- > alle tuinen zijn rechtstreeks te betreden via het woonerf of het kruiwagenpad



fietsen

- 2 overdekte fietsenstallingen : 22 stuks
- berging in woningen : 12 stuks (A1 + A2 : 8 st & C1 + C2 : 4 st)
- bezoekers fietsenstallingen : 3 stuks
- voldoet aan fietsnorm : = 1/hoofdkussen = 34 stuks

verharding

- brandweg : betonpad met 2m strook ernaast die verhard wordt met grasdallen of met klinkers die overgaan in klinkers met verdere voeg en grindgazon
- toegangspad woningen : betonpad met grindzone en stapstenen
- parking : grasdallen
- parking is vooraan gesitueerd waardoor de auto van het terrein geweerd wordt. De brandweg is door de bewoners enkel occasioneel te gebruiken voor verhuis of laden en lossen. Enkel traag vervoer is op het woonerf toegelaten.

parkeren

- laadpunt voor elektrische wagens
- 11 staanplaatsen waarvan 1 deelauto
- voldoet aan parkeernorm : 2plaatsen/woning , deelauto = -5plaatsen

collectieve afvalcontainers langs straat voor afvalophaling

ZONNESTUDIE

Een zonnestudie werd gedaan om de impact van de woningen in te schatten op de aanpalende percelen.

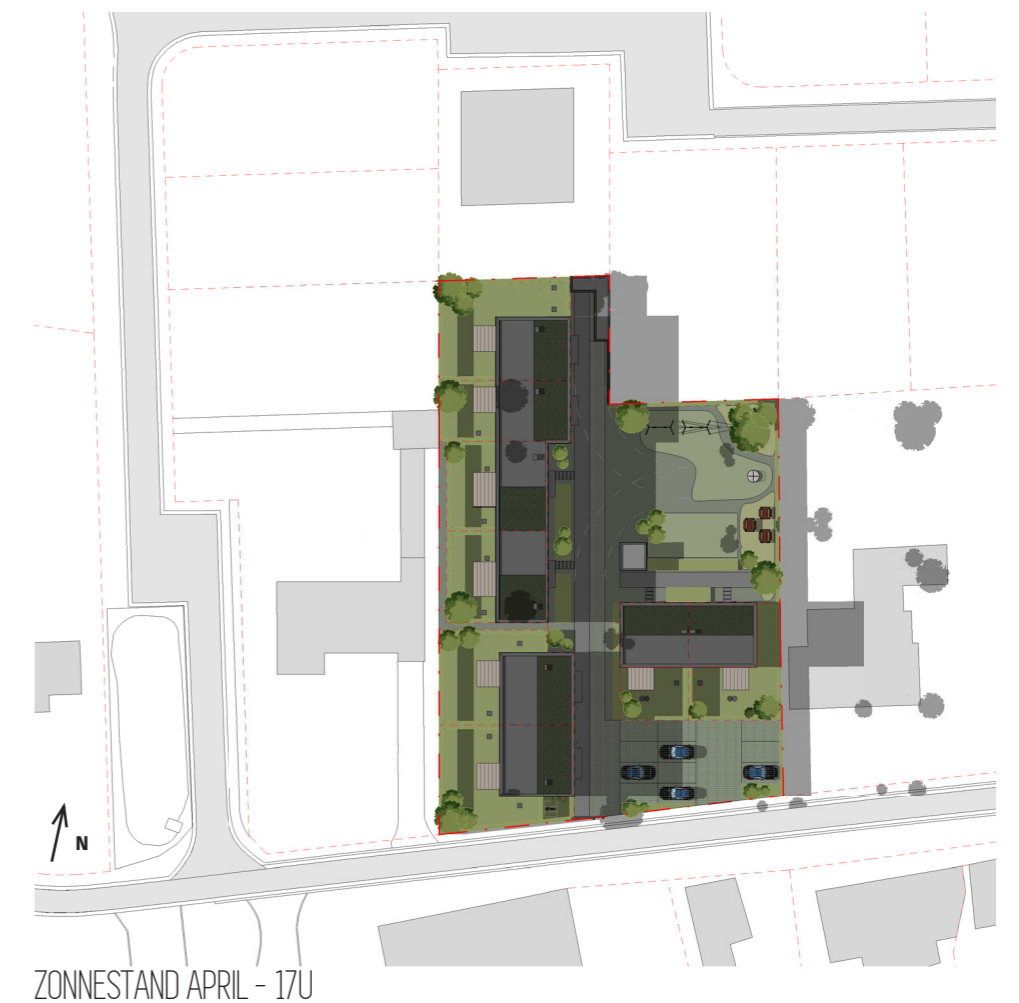
Er werd gekeken naar de werking van de seizoenen (zonnestudie februari - april augustus) en de zonnestand doorheen een dag.

Op een zonnige dag in april brengen de woningen in de voormiddag schaduw teweeg binnen de eigen perceelsgrenzen. De schaduw valt op de eigen tuinen of op de gedeelde buitenruimte.

Vanaf 13u hebben alle woningen omwille van hun gunstige oriëntatie zon in hun tuin. Naarmate de dag vordert valt er enige vorm van schaduw van de woningen C en D in de rechtse tuinen, maar dit gebeurt in beperkte mate t.h.v. de perceelsgrenzen.

Vanaf de herfst t.e.m. de winter (februari) is er omwille van de lage zonnestand meer schaduw. Het is een wisselwerking tussen de schaduwen van de nieuwe woningen, alsook van de reeds gebouwde huizen.

Bij een hogere zonnestand in de lente en zomer (augustus) ondervinden de burens minder schaduw op hun perceel omwille van de doordachte inplanting van de nieuwe woningen.





ZONNESTAND FEBRUARI - 11U



ZONNESTAND AUGUSTUS - 11U



ZONNESTAND FEBRUARI - 15U



ZONNESTAND AUGUSTUS - 15U

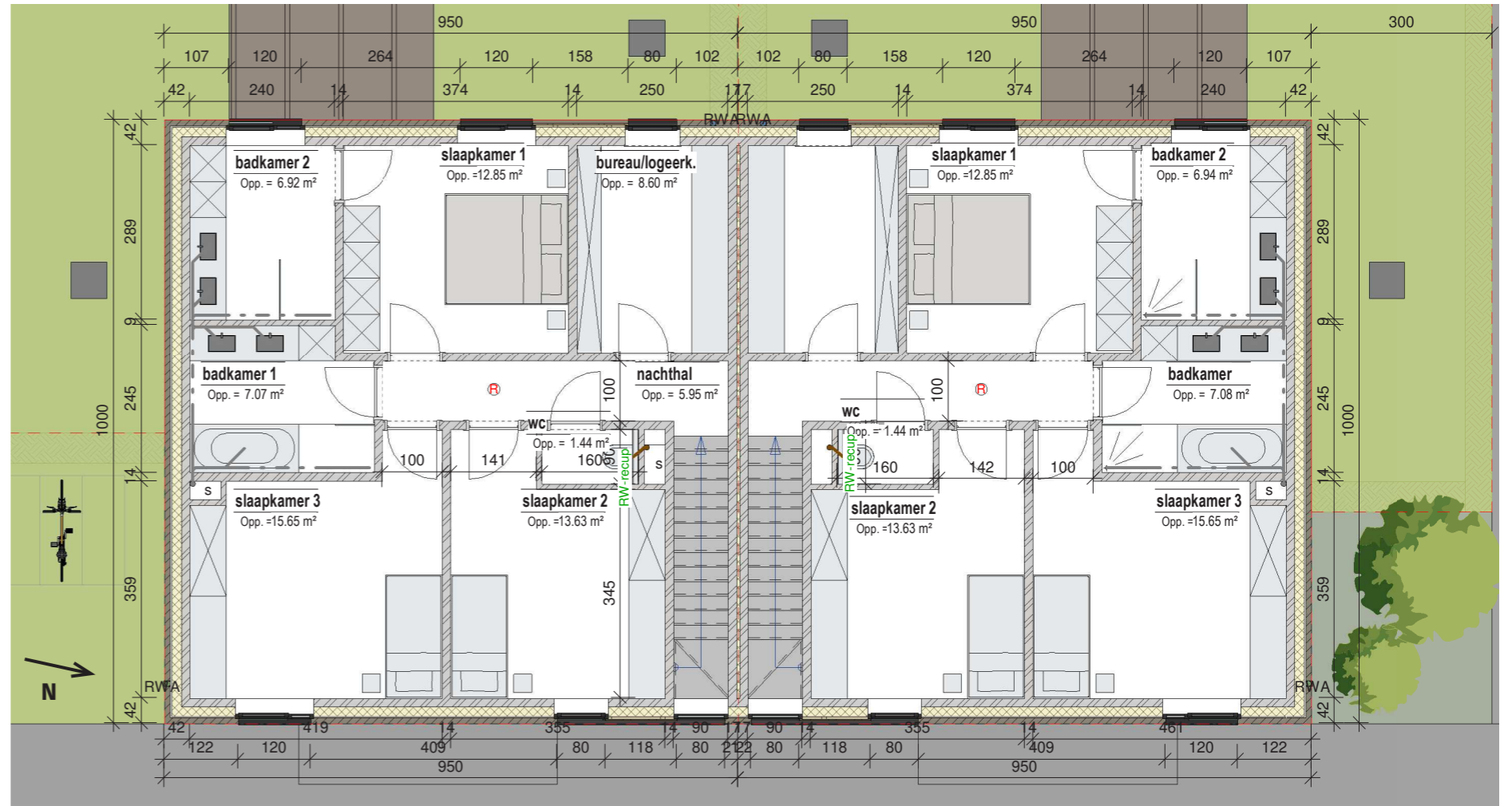
TYPE A

A1

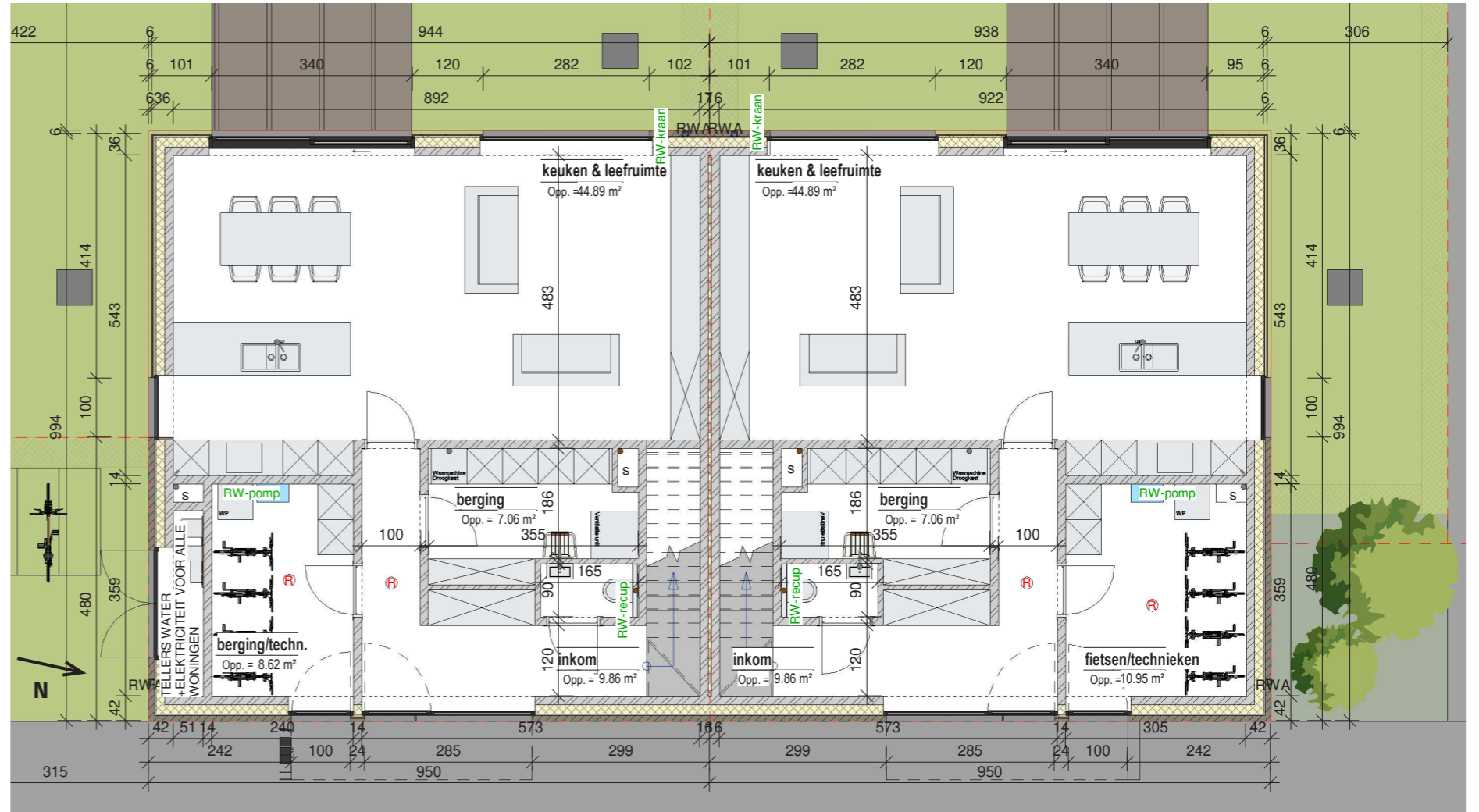
- type 3K - 4P
- bruto oppervlakte : 190,00 m²
- netto oppervlakte : 163,32 m²
- oppervlakte perceel : 228,77 m²
- oppervlakte tuin : 133,77m²

A2

- type 3K - 4P
- bruto oppervlakte : 190,00 m²
- netto oppervlakte : 163,32 m²
- oppervlakte perceel : 215,99 m²
- oppervlakte tuin : 120,99m²



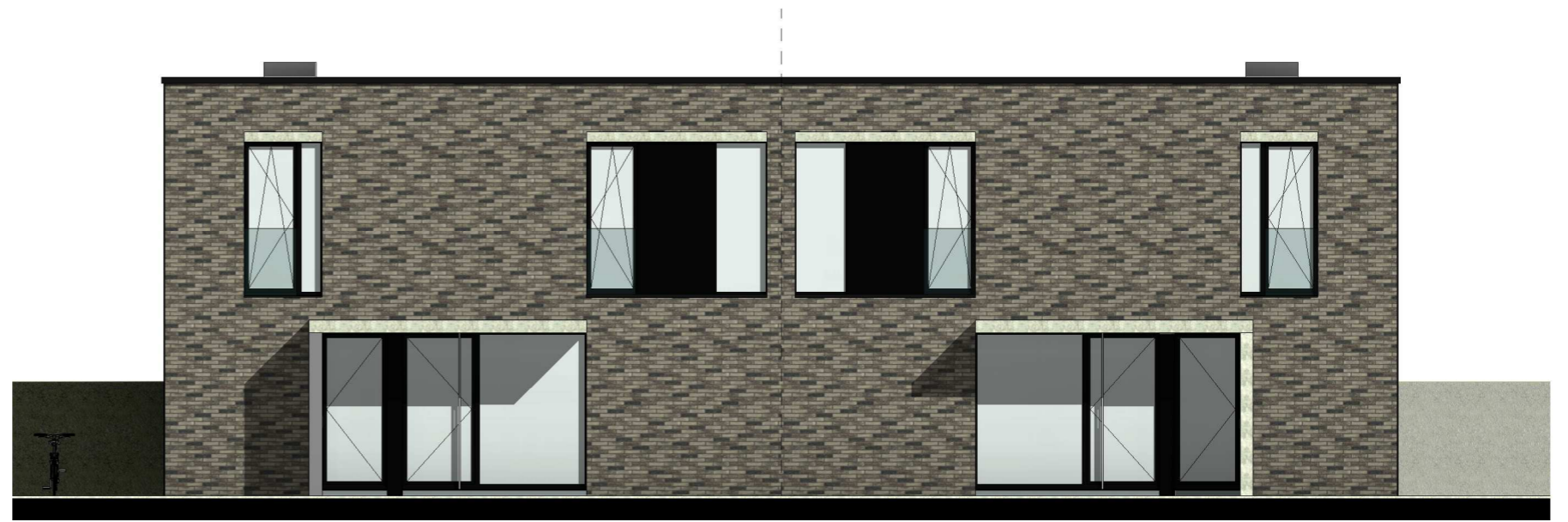
1° VERDIEPING



GELIJKVLOERS



LINKER ZIJGEVEL A1



VOORGEVEL



GRIJZE GEVELSTEEN,
VERSCHILLEND VAN TYPE B, C & D



COMBINATIE GEVELSTEEN -
DONKER PLAATMATERIAAL -
ALUMINIUM BUITENSCHRIJNWERK



ACHTERGEVEL

TYPE B

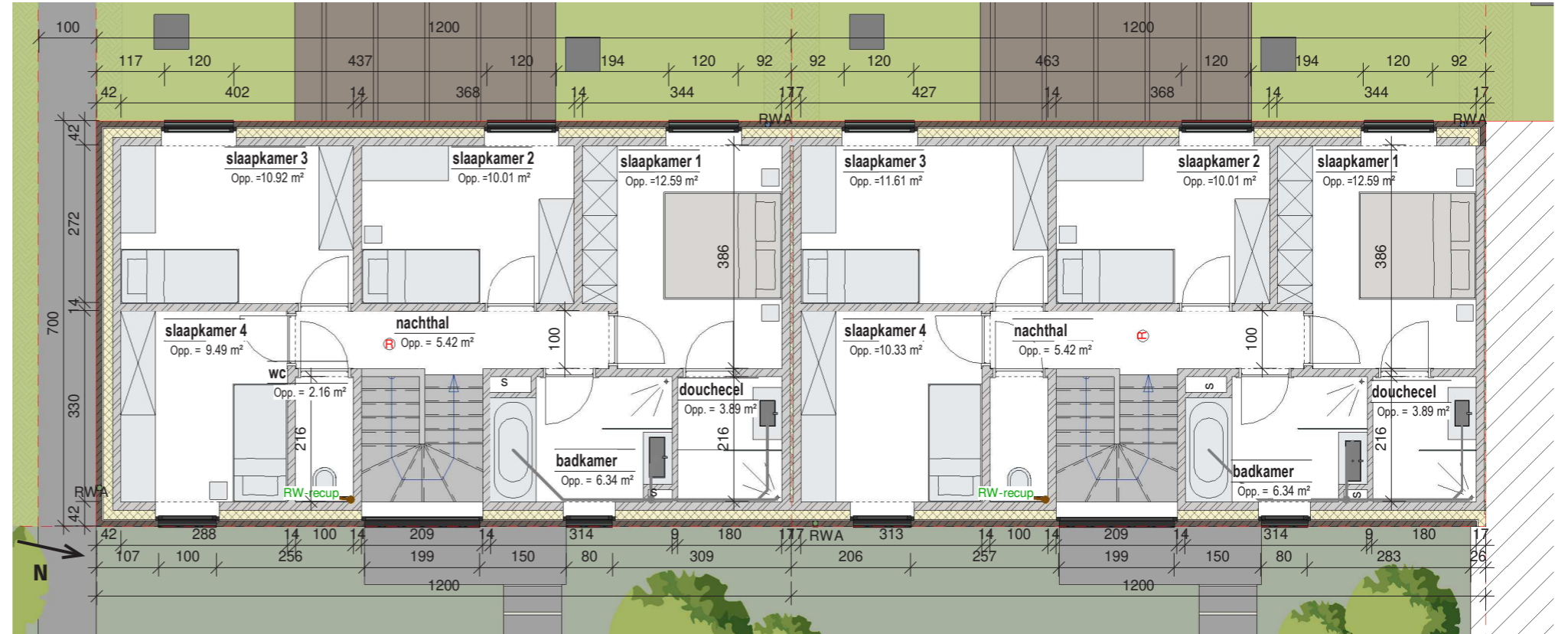
B1

- type 4K - 5P
- bruto oppervlakte : 164,03 m²
- netto oppervlakte : 137,14 m²
- oppervlakte perceel : 161,99 m²
- oppervlakte tuin : 81,96 m²

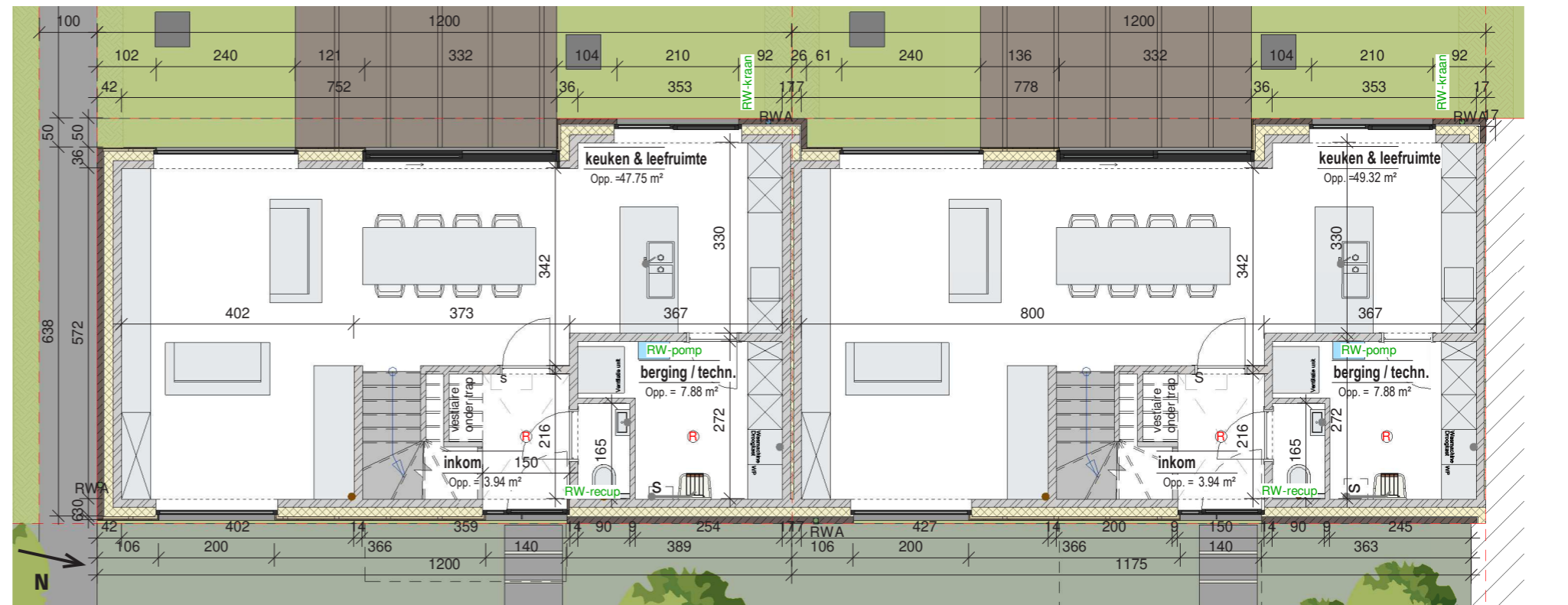
B2

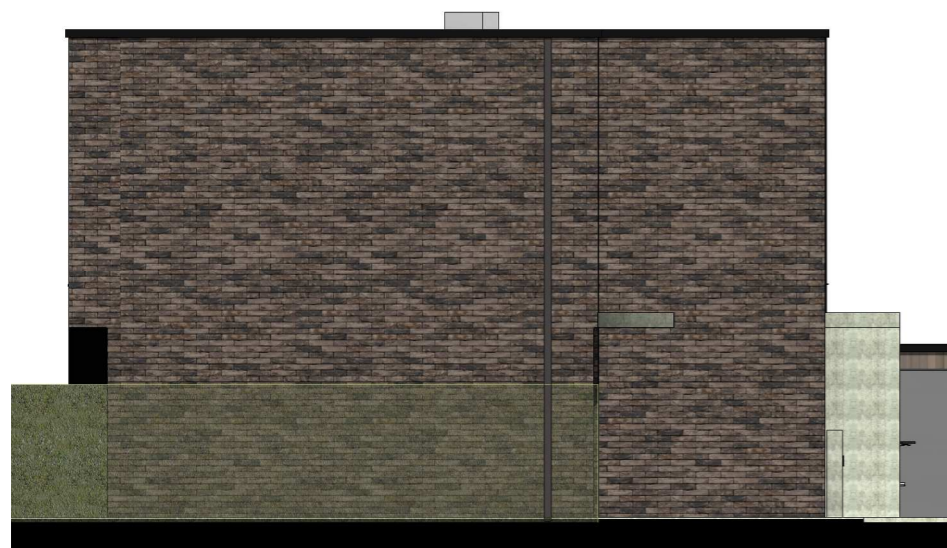
- type 4K - 5P
- bruto oppervlakte : 164,03 m²
- netto oppervlakte : 140,17 m²
- oppervlakte perceel : 161,99 m²
- oppervlakte tuin : 81,96 m²

1^o VERDIEPING

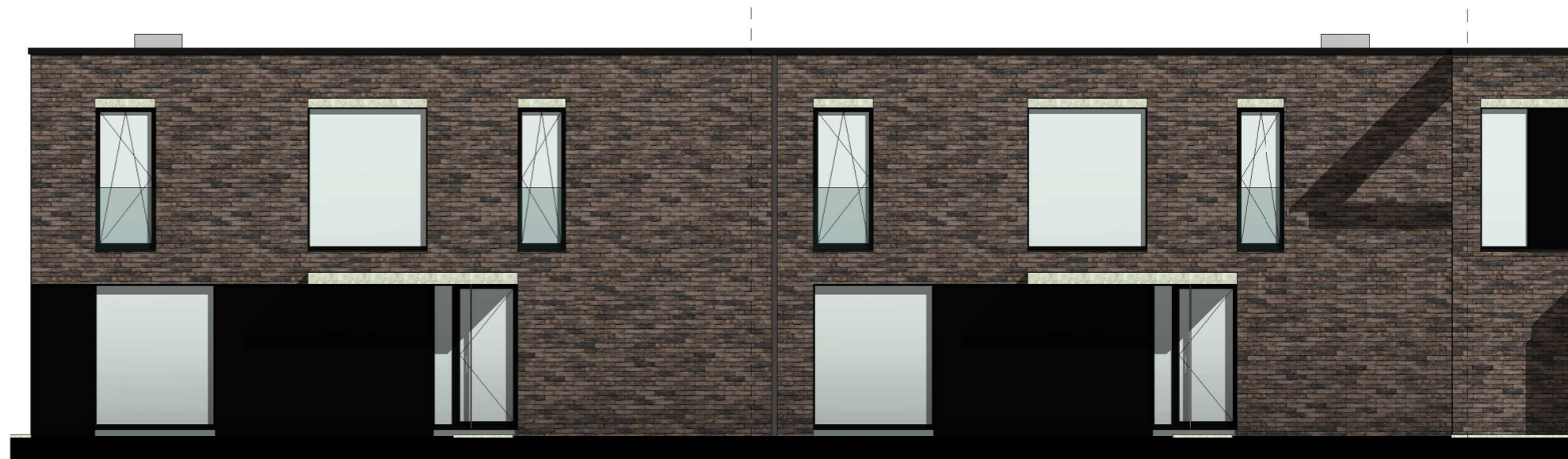


GELIJKVLOERS





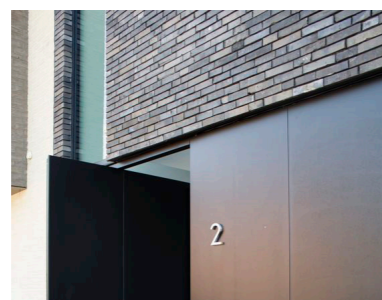
LINKER ZIJGEVEL B1



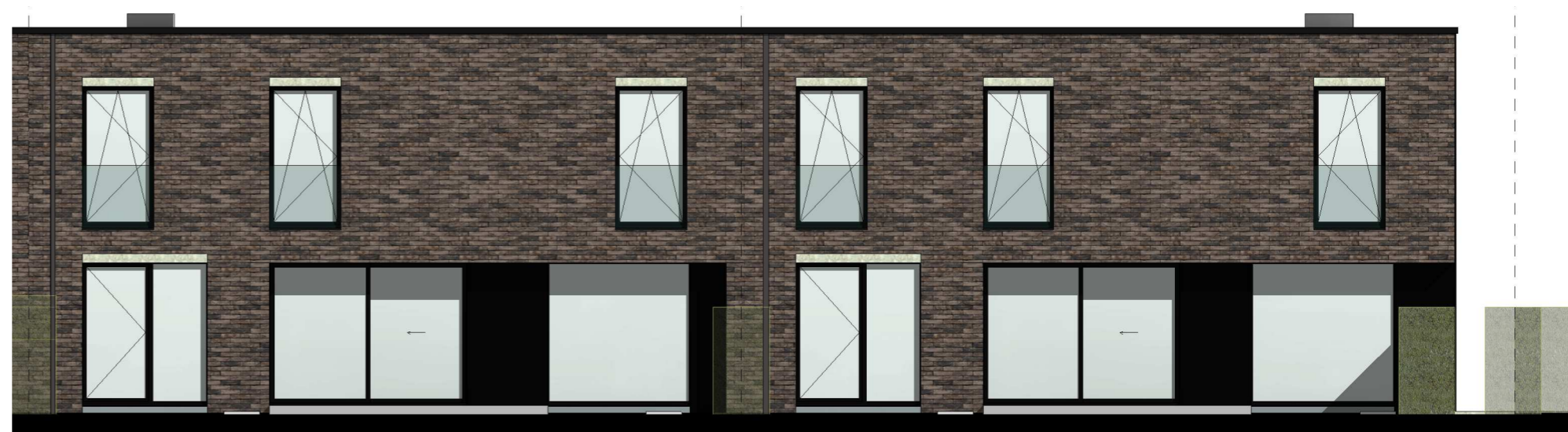
VOORGEVEL



EENZELFDE GRIJZE GEVELSTEEN
VOOR TYPE B+C



COMBINATIE GEVELSTEEN -
DONKER PLAATMATERIAAL -
ALUMINIUM BUITENSCHRIJNWERK



ACHTERGEVEL

TYPE C

C1

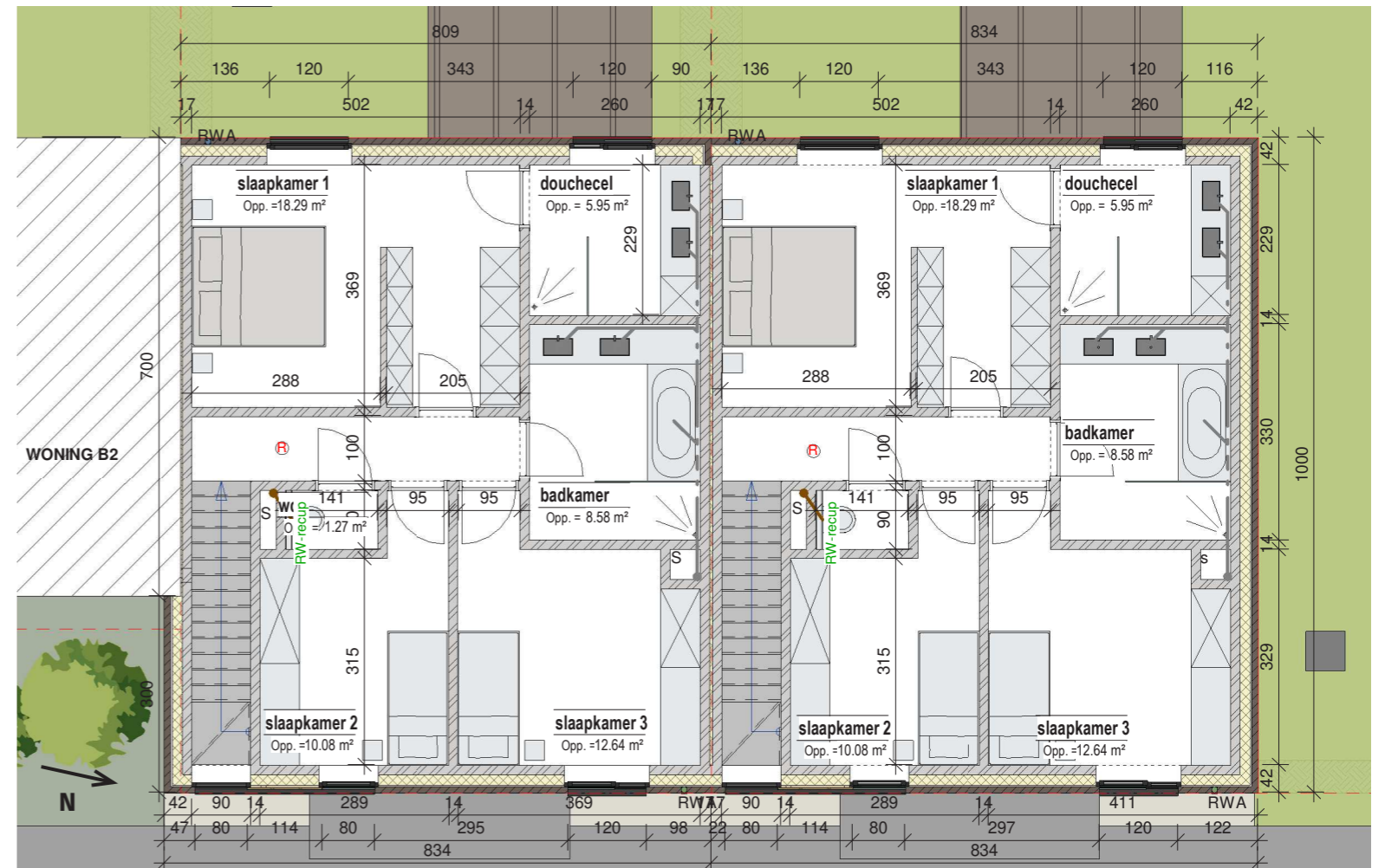
- type 3K - 4P
- bruto oppervlakte : 161,80 m²
- netto oppervlakte : 142,12 m²
- oppervlakte perceel : 141,65 m²
- oppervlakte tuin : 60,75 m²

C2

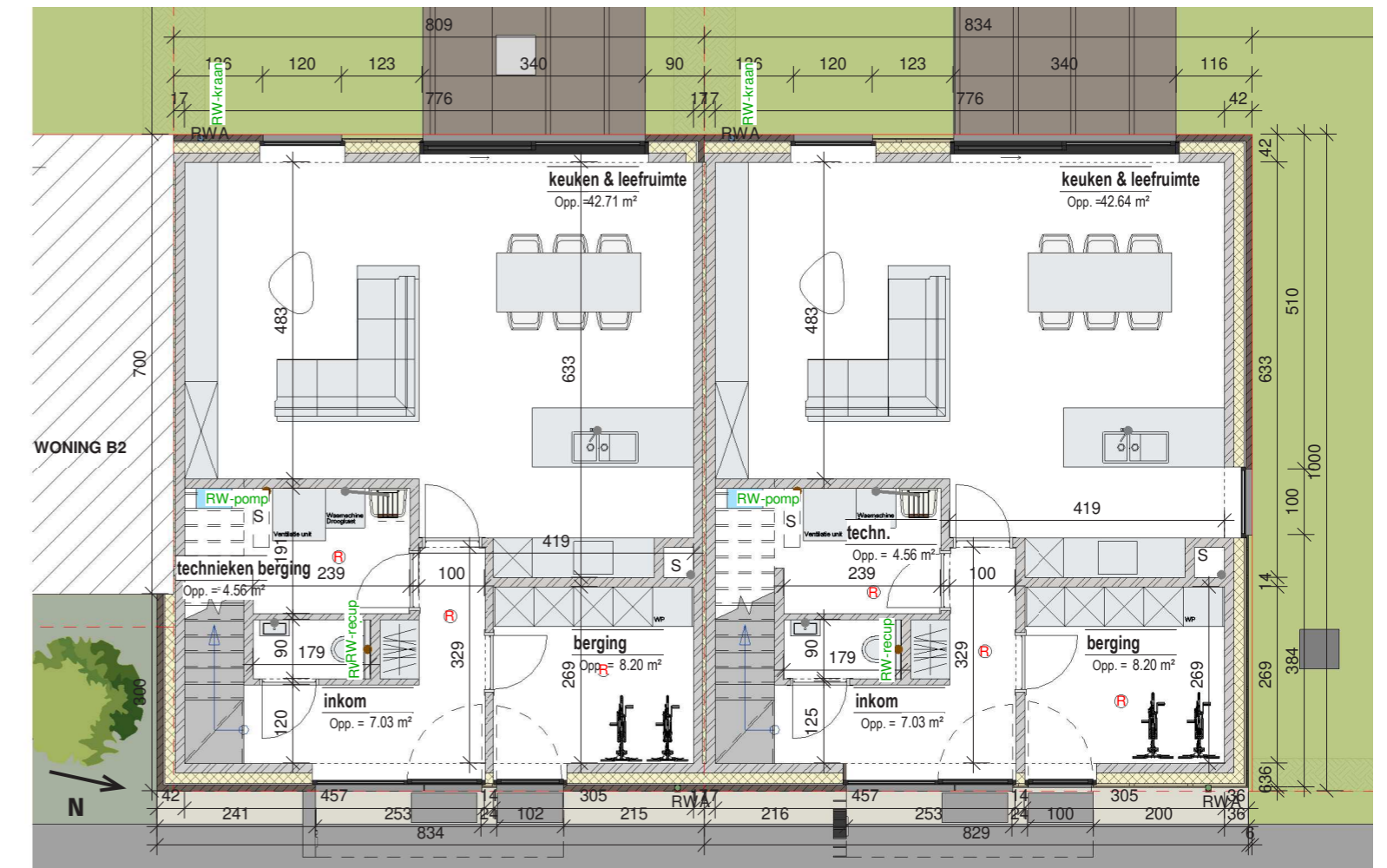
- type 3K - 4P
- bruto oppervlakte : 166,80 m²
- netto oppervlakte : 142,12 m²
- oppervlakte perceel : 234,31 m²
- oppervlakte tuin : 150,91 m²

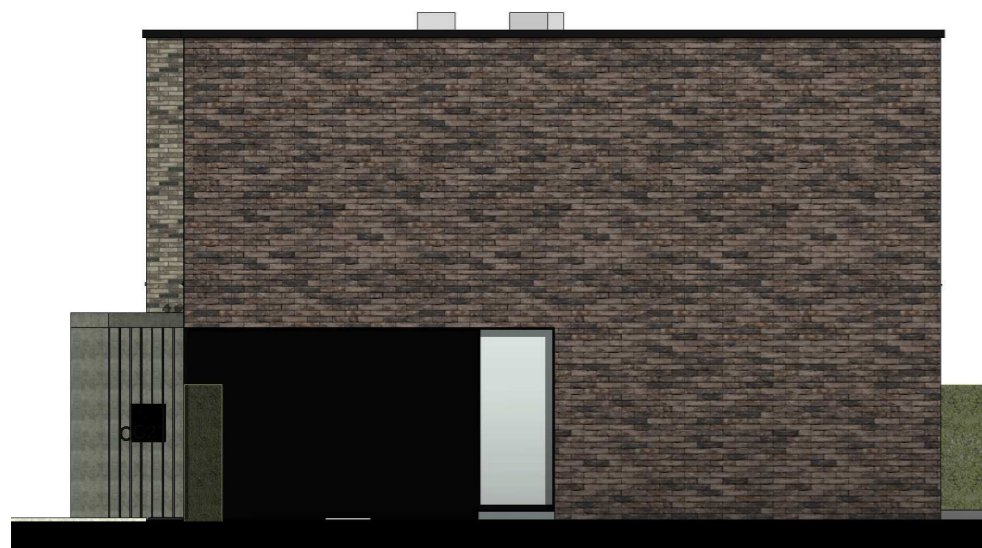


1^o VERDIEPING



GELIJKVLOERS





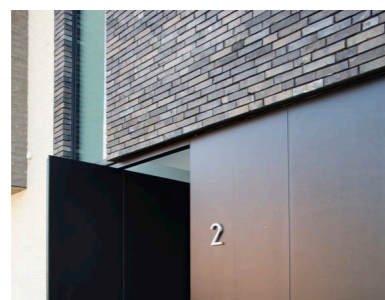
RECHTER ZIJGEVEL



VOORGEVEL



EENZELFDE GRIJZE GEVELSTEEN
VOOR TYPE B+C



COMBINATIE GEVELSTEEN -
DONKER PLAATMATERIAAL -
ALUMINIUM BUITENSCHRIJNWERK



ACHTERGEVEL

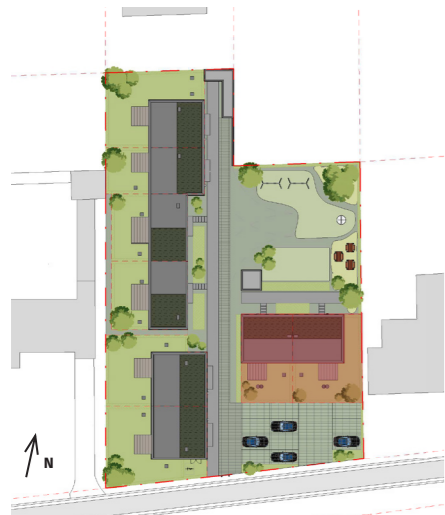
TYPE D

D1

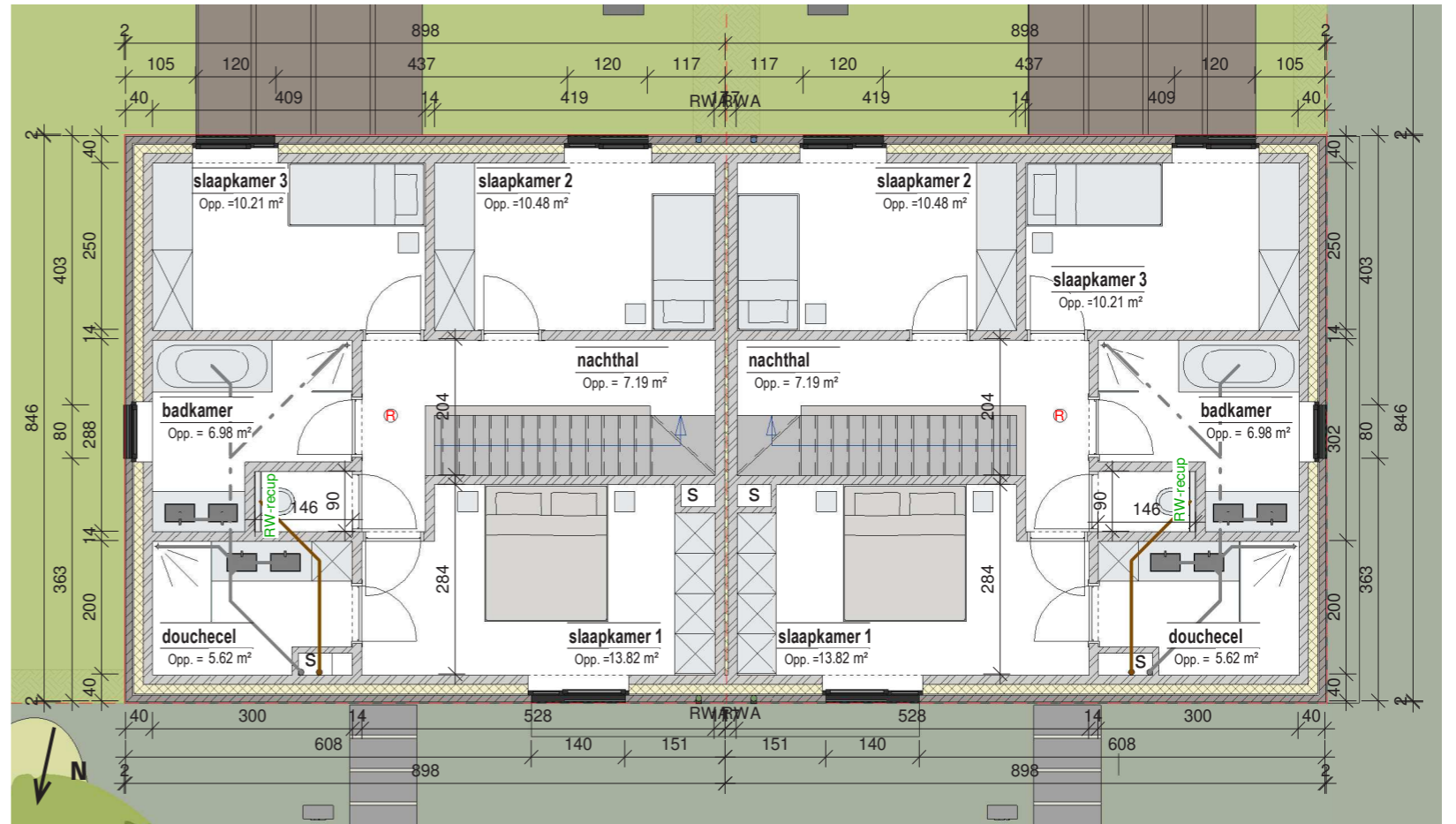
- type 3K - 4P
- bruto oppervlakte : 153,00 m²
- netto oppervlakte : 128,92 m²
- oppervlakte perceel : 139,50 m²
- oppervlakte tuin : 63,00 m²

D2

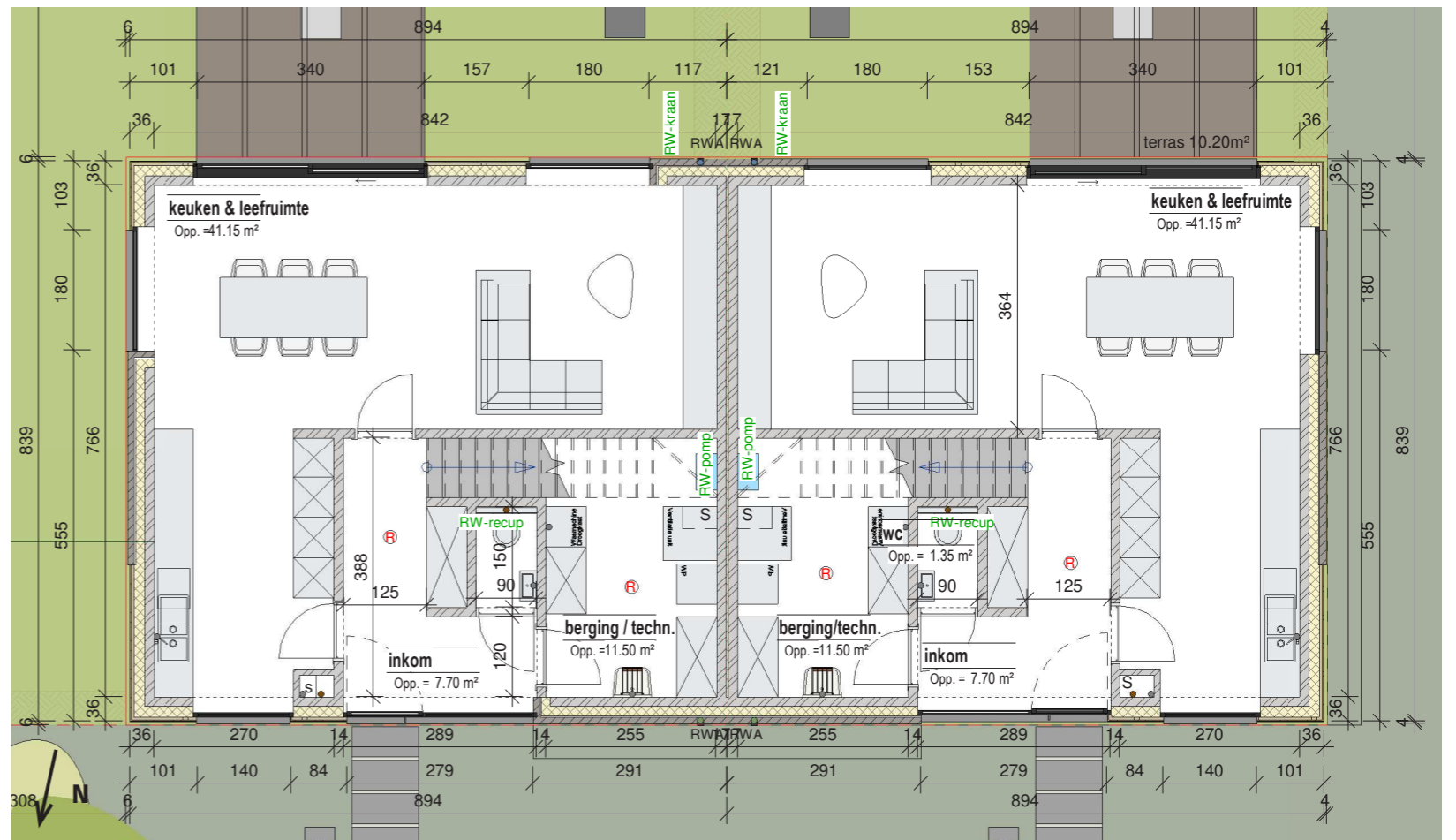
- type 3K - 4P
- bruto oppervlakte : 153,00 m²
- netto oppervlakte : 128,92 m²
- oppervlakte perceel : 188,86 m²
- oppervlakte tuin : 112,36 m²

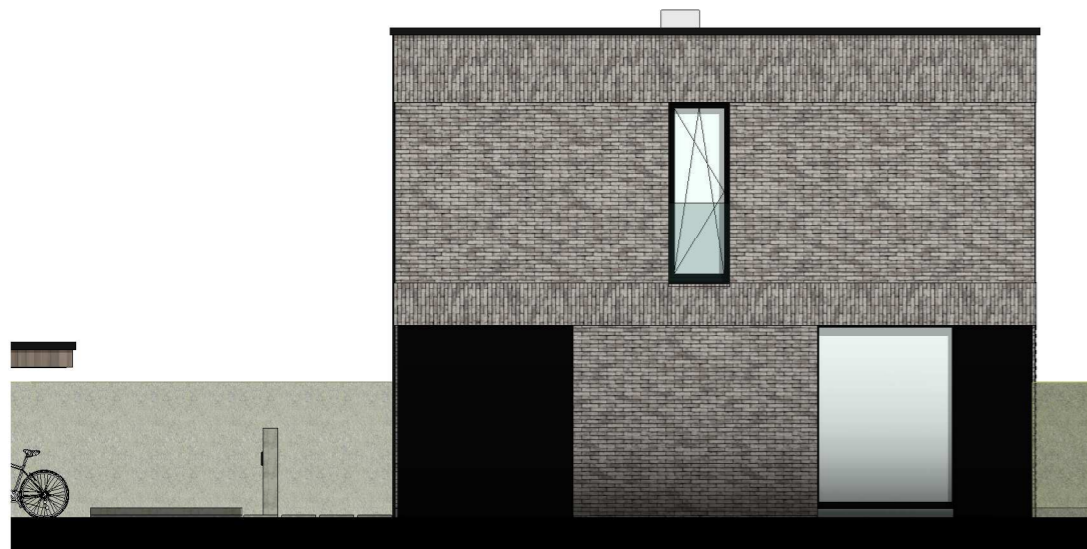


1^o VERDIEPING



GELIJKVLOERS

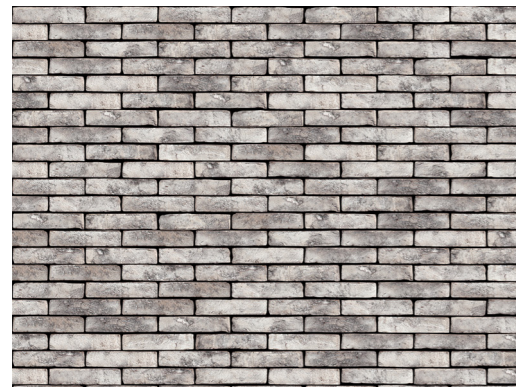




RECHTER ZIJGEVEL D1



VOORGEVEL



GRIJZE GEVELSTEEN,
VERSCHILLEND VAN TYPE A,B & C



COMBINATIE HORIZONTALE EN VERTICALE
METSSELWERKVERBANDEN



ACHTERGEVEL

03. IN BEELD





