



VOORONTWERP

VERBOUWING VAN 12 BESTAANDE APPARTEMENTEN NAAR KWALITATIEVE EN BETAALBARE
APPARTEMENTEN IN DE BELLEFLEURSTRAAT GENT

Havana architectuur - 14/10/2022

BELLEFLEUR ALS GEVESTIGDE WAARDE

Bouwblokken nr.24-34 en nr. 36-46 scharen zich in de rij van zeven woonblokken in de Bellefleurstraat in het noorden van Gent. De woongebouwen van telkens 3 bouwlagen hoog, ontworpen door architect Charles Van Rysselberghe begin 1910, worden beschouwd als pionierstukken uit de vooroorlogse stedelijke initiatieven inzake sociale woningbouw.

Elk woonblok heeft een centrale traphal die toegang verleent tot de 6 appartementen, twee op iedere verdieping. De appartementen strekken zich uit van voor- tot achtergevel en grenzen zijdelings aan een omsloten buitenruimte. De leefruimtes bevinden zich aan de straatzijde, de slaapvertrekken aan de zij- en achtergevel. In de beginjaren waren er per appartement drie slaapkamers. Tijdens de verbouwing in de jaren 80 werd één slaapkamer ingewisseld voor een badkamer om te voldoen aan een verhoogd wooncomfort.

De voorgevels van de huizenrij hebben een alternerende ritmiek: een verdiepingshoge erker wisselt af met een voorgevel gekenmerkt door vijf dakkapellen. De gevels geven de erfgoedwaarde van het pand vorm. De woonblokken met hun rijke voorgevel en specifieke typologie hebben hun bestaansrecht de afgelopen 100 jaar bewezen, klaar om een nieuwe eeuw tegemoet te gaan.



Bellefleurstraat - woonblok nr. 24-34 en woonblok nr. 36-48

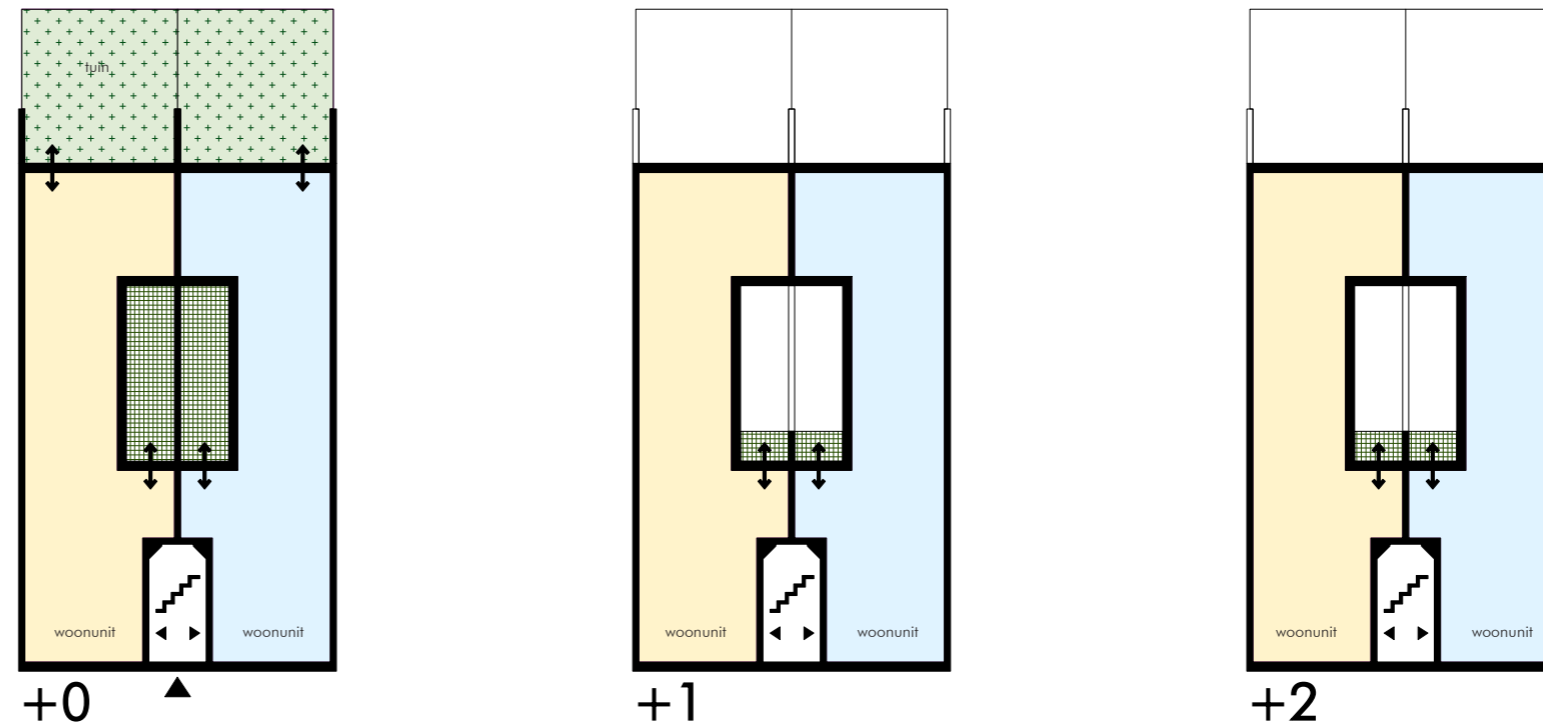


Bellefleurstraat - 7 woonblokken

GROEN ALS COLLECTIEF

BESTAAND

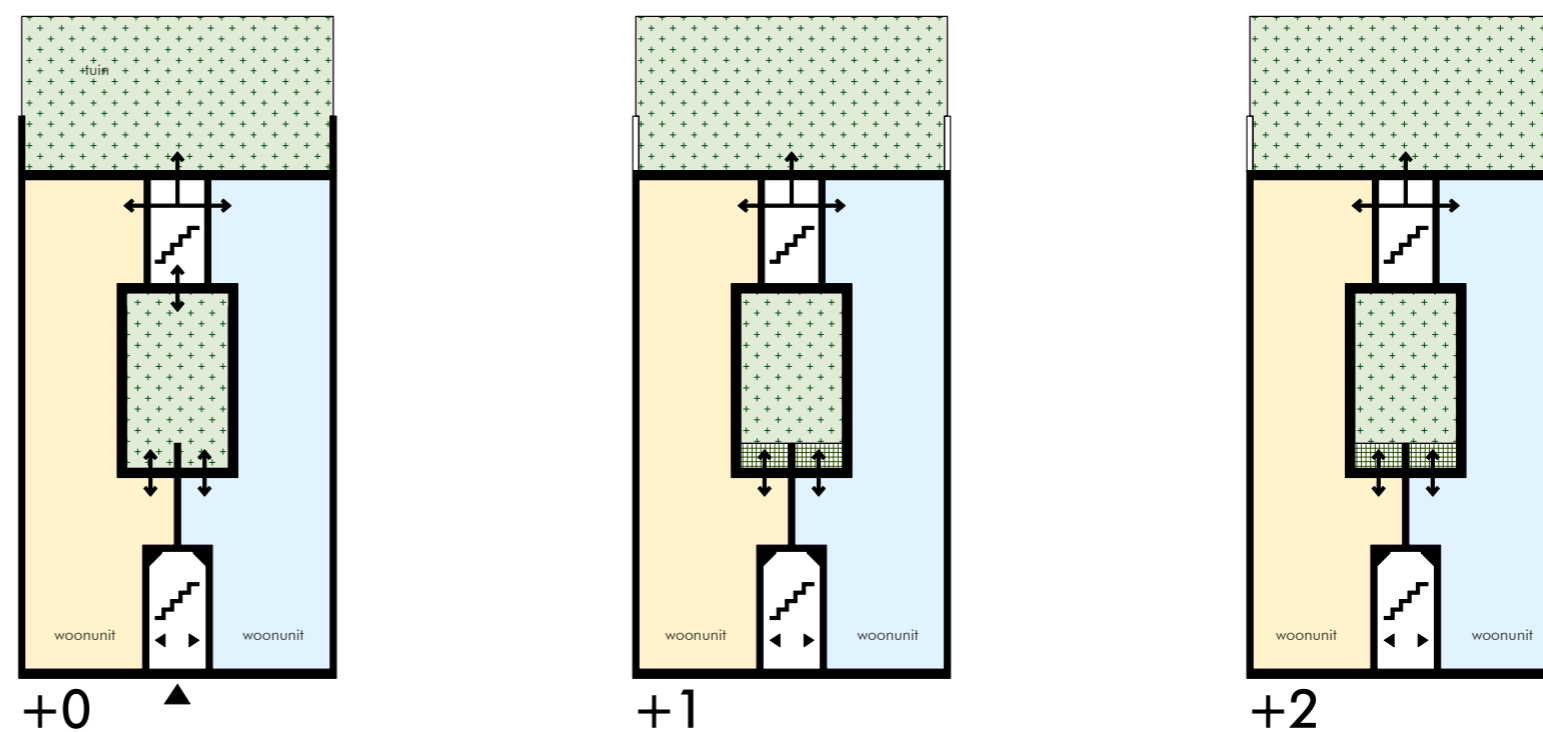
Op vandaag is er een onevenwicht in de grootte van de private buitenruimtes per appartement. Een woonunit op het gelijkvloers heeft een groene tuin én een verharde binnenkoer als buitenruimte (26+9 m²), de hoger gelegen appartementen geven enkel uit op een klein en ondiep privaat terras (1,5 m²).



schematische voorstelling van de bestaande toestand

NIEUW

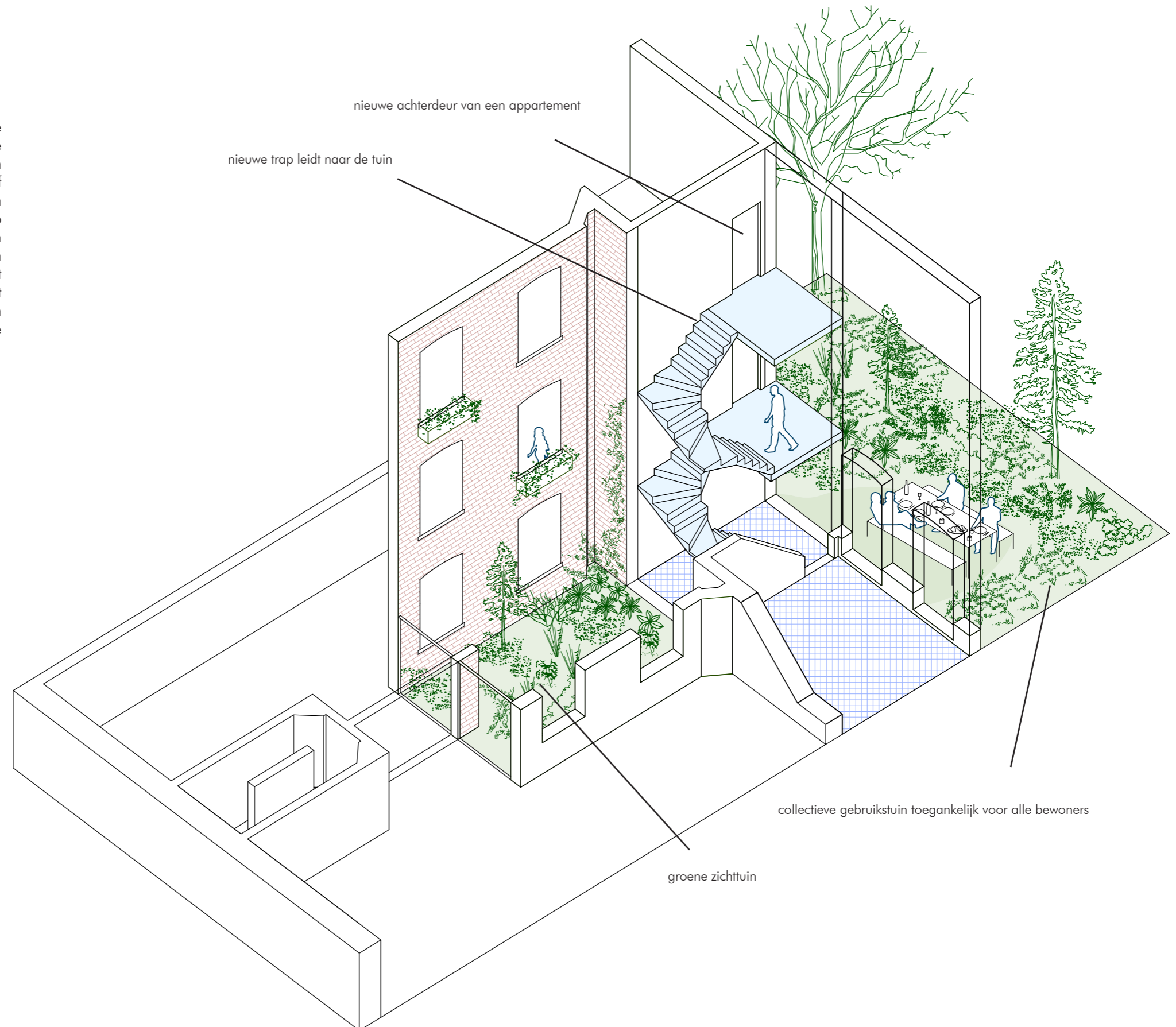
De tuin koppelen aan elk appartement brengt een balans teweeg in de beschikbare buitenruimte per woonunit. Een verbindende trap, analoog aan de trap gekoppeld aan de voordeuren, brengt alle bewoners naar de collectieve tuin tijdens een zomerse avond. Een nieuwe achterdeur per appartement geeft toegang tot dit collectief groen.



schematische voorstelling van de nieuwe toestand: toevoegen van trap zodat alle appartementen toegang hebben tot de tuin

GEBRUIKSGROEN VERSUS ZICHTGROEN

De nieuwe trap zit te paard tussen enerzijds twee woonunits en anderzijds twee buitenruimtes. Twee groene plekken waarbij de ene collectief gebruiksgroen aanbiedt en de andere buitenruimte privaat/collectief zichtgroen. De patio heeft een privaat karakter aangezien zowel de slaap- als badkamer van elke woonunit hierop uitgeeft. De individuele buitenruimtes, vier terrassen en de binnenkoer van de gelijkvloerse units, grenzen aan deze centrale binnenplaats. Collectief is het zicht op deze plek. Het ontharden van de binnenkoer maakt het mogelijk groen aan te planten. Groen dat zich kan richten of opklimmen naar het licht: een nieuwe centrale plek voor een groen Gents microklimaat.





Italiaanse binnenkoeren en steegjes



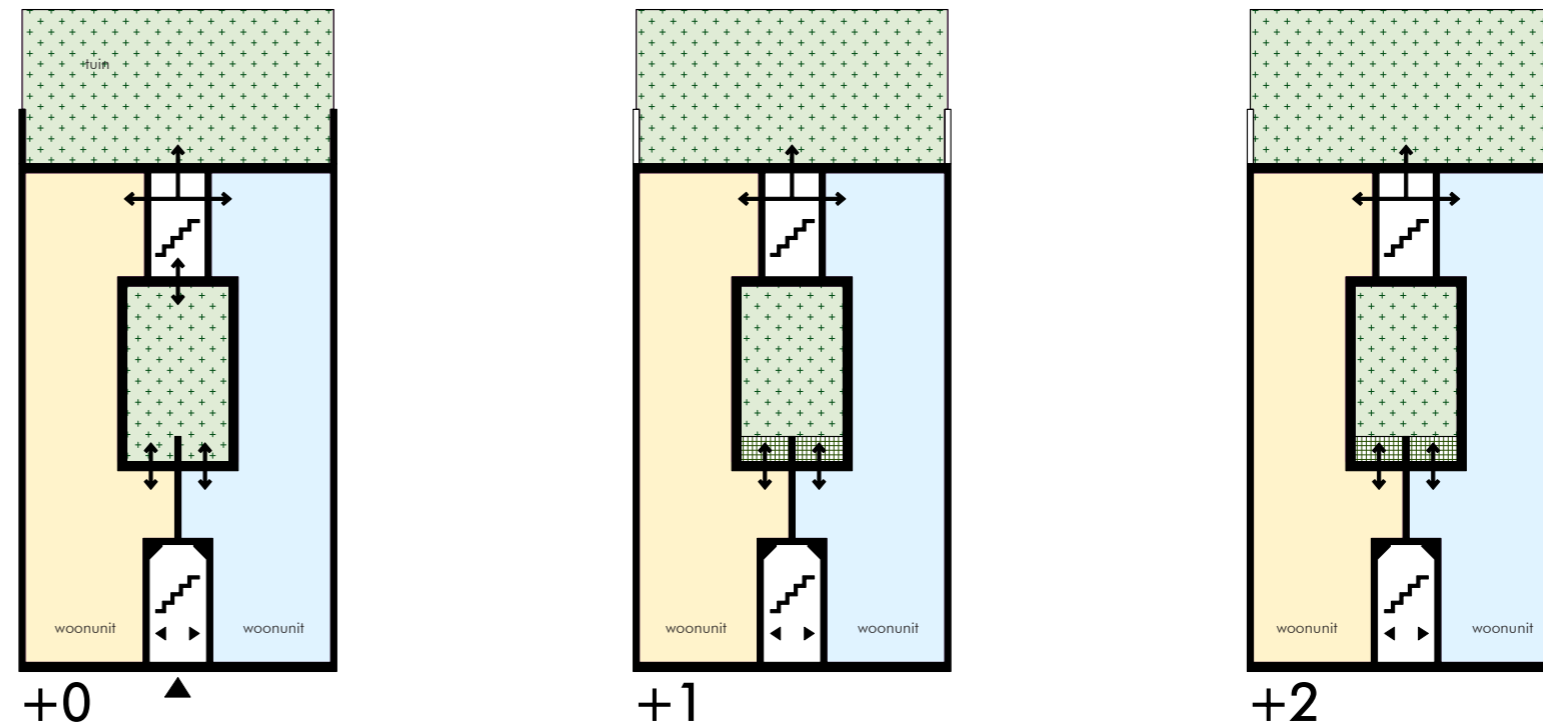
Binnentuin De Smet Vermeulen architecten - Gent



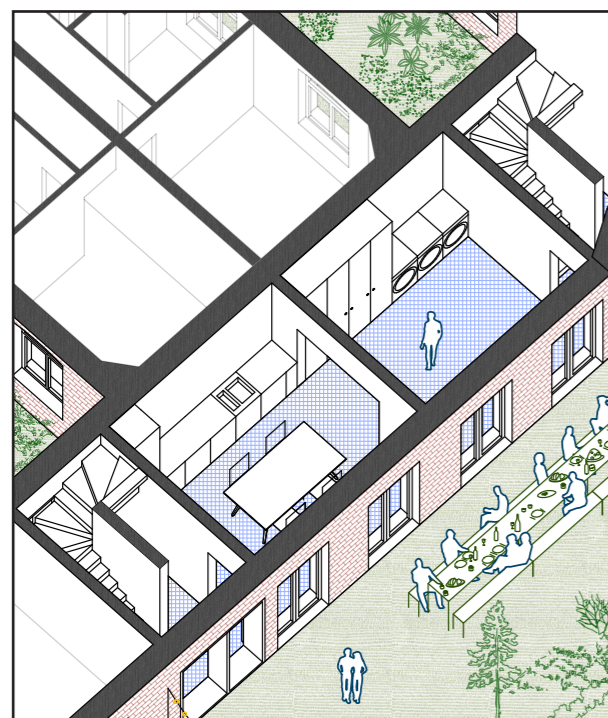
los patios cordobeses - Cordoba

WAS- EN ONTMOETINGSPLEK ALS COLLECTIEF

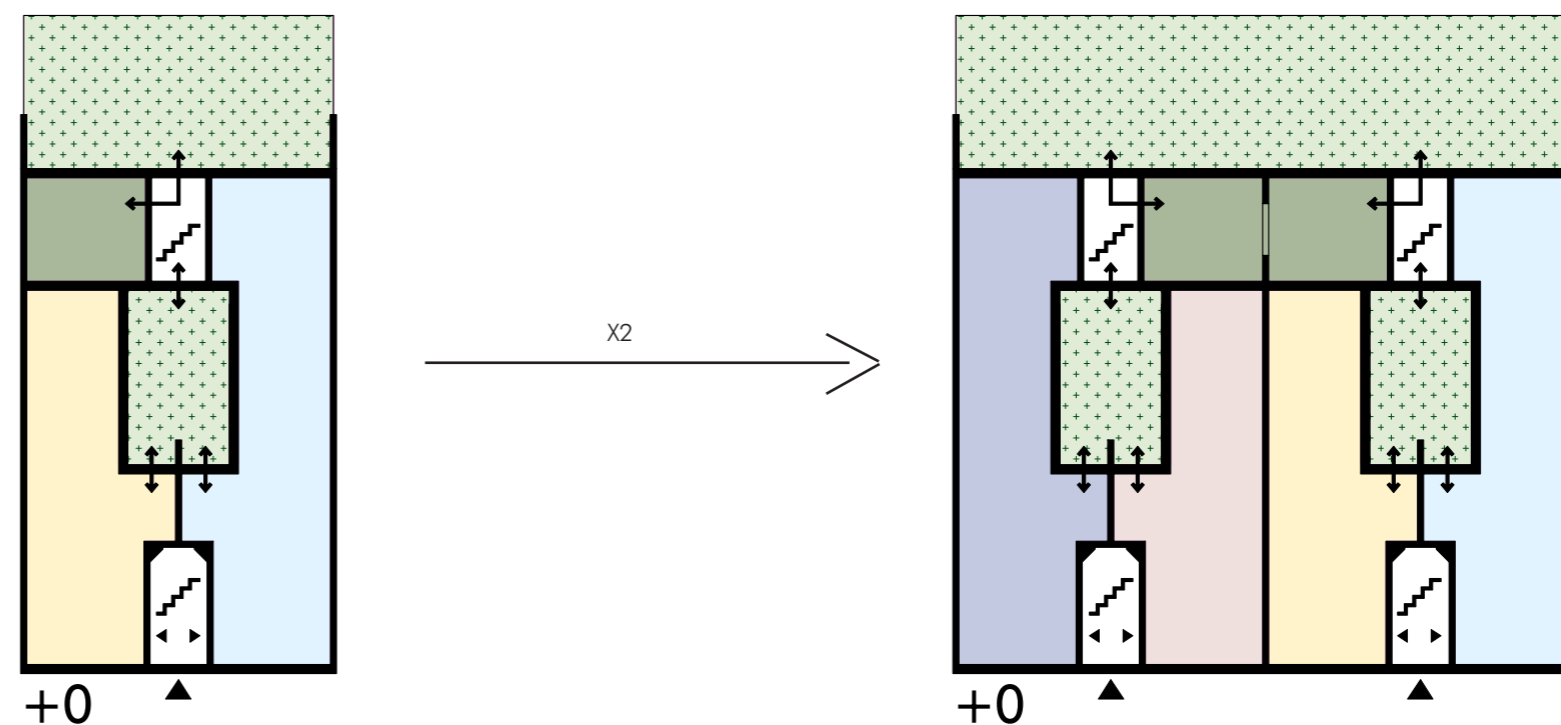
De nieuwe trap zorgt ervoor dat alle bewoners naar de tuin kunnen én naar een gemeenschappelijke binnenruimte. Eén gelijkvloers appartement stoot hiervoor één slaapkamer af. Er komt 16m² vrij als collectieve kamer. Een ruimte die ingezet wordt als was- en droogplek, rustige zithoek grenzend aan de tuin en een ontmoetingsplek voor de Bellefleurbewoners. Beide bouwblokken kunnen hun collectieve ruimte samenvoegen. Zo is 32m² beschikbaar voor 12 appartementen ofwel maximaal 34 bewoners.



schematische voorstelling van de nieuwe toestand: de trap zorgt ervoor dat alle appartementen toegang hebben tot de collectieve ruimte

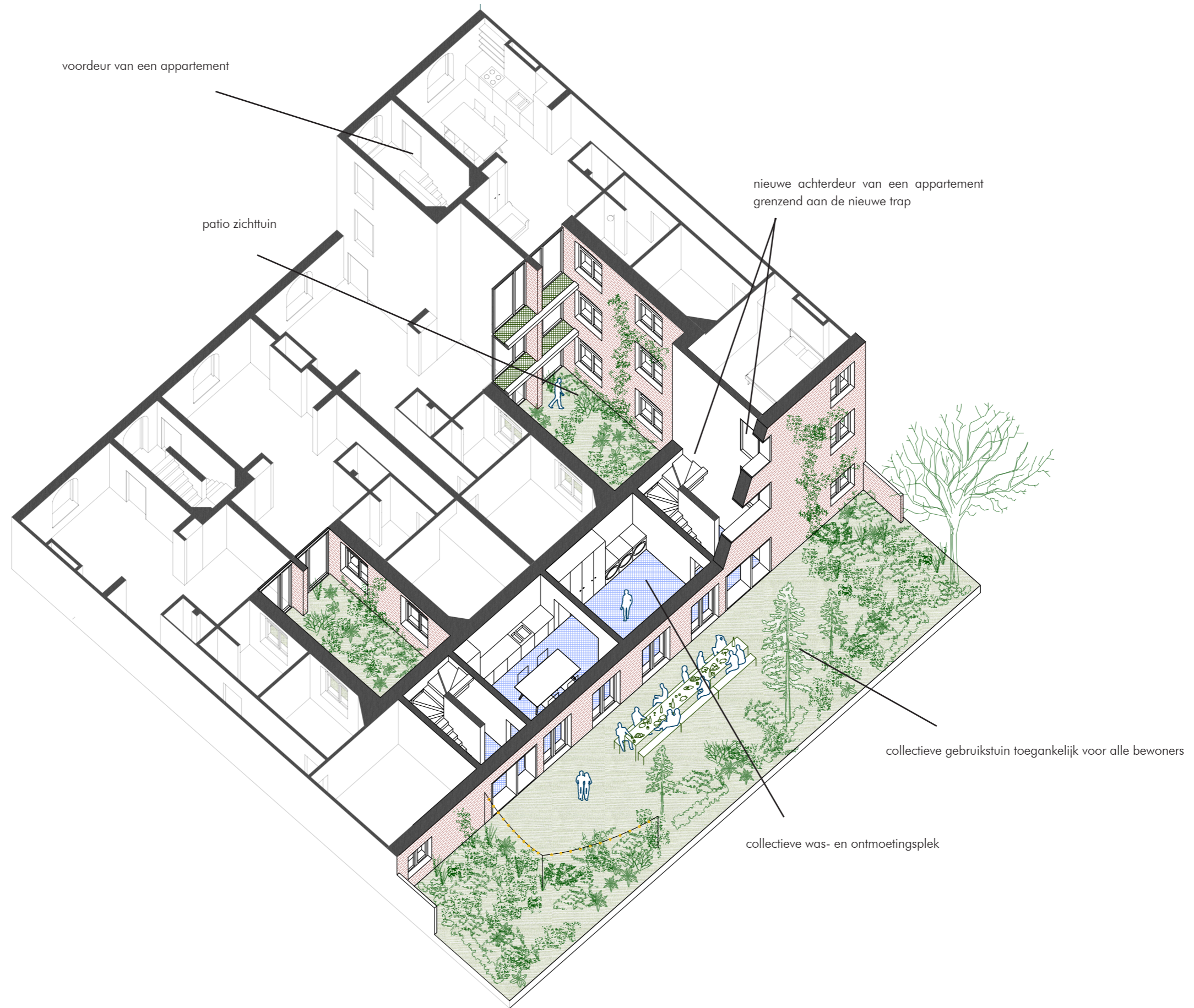


collectieve ruimte tussen twee trappen



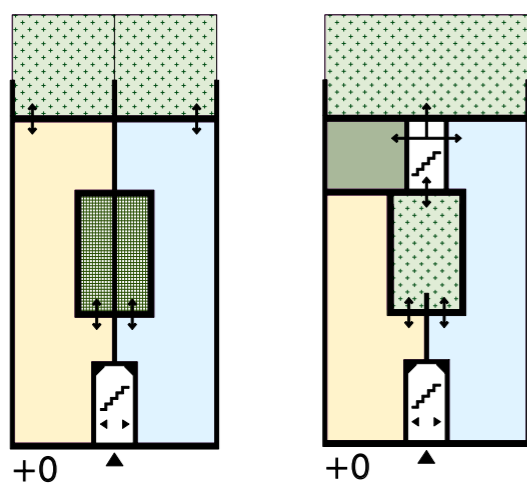
schematische voorstelling van de nieuwe toestand: links - principe schema één woonblok

rechts - aaneenschakeling van de collectieve ruimtes van twee woonblokken



OPPERVLAKTE PRIVAAT / COLLECTIEF

Het toevoegen van een collectieve binnen- en buitenruimte zorgt voor een wijziging in de individuele woonoppervlakte. Per unit verschuift 4m² van de slaapkamer naar de trappenhal. Per woonblok verkleint één unit van een twee naar een éénslaapkamer appartement. In ruil daarvoor kan elke wooneenheid gebruik maken van 104 m² tuin en 32 m² collectieve binnenruimte.



links prinseschema bestaande toestand - rechts nieuwe toestand

Bestaande Toestand	BVO	#	tot. BVO (m ²)
Niveau +0			
Unit nr. 24-26 / 36-38	72	4	288
Niveau +1			
Unit nr. 28-30 / 40-42	72	4	288
Niveau +2			
Unit nr. 32-34 / 44-46	72	4	288
TOTAAL			
	-	12	864

Private buitenruimte	BVO	#	tot. BVO (m ²)
Niveau +0			
Unit nr. 24-26 / 36-38	26 + 9	4	140
Niveau +1			
Unit nr. 28-30 / 40-42	1,5	4	6
Niveau +2			
Unit nr. 32-34 / 44-46	1,5	4	6

Collectief	BVO	#	tot. BVO (m ²)
Collectieve buitenruimte			
Unit nr. 24-46	-	-	-
Collectieve binnenruimte			
Unit nr. 24-46	-	-	-

Circulatie	BVO	#	tot. BVO (m ²)
Unit nr. 24-46	18	3	54

Nieuwe Toestand	BVO	#	tot. BVO (m ²)
Niveau +0			
Unit nr. 24/38	52	2	104
Unit nr. 26/36	68	2	136
Niveau +1			
Unit nr. 28-30 / 40-42	68	4	272
Niveau +2			
Unit nr. 32-34 / 44-46	68	4	272
TOTAAL			
	-	12	784

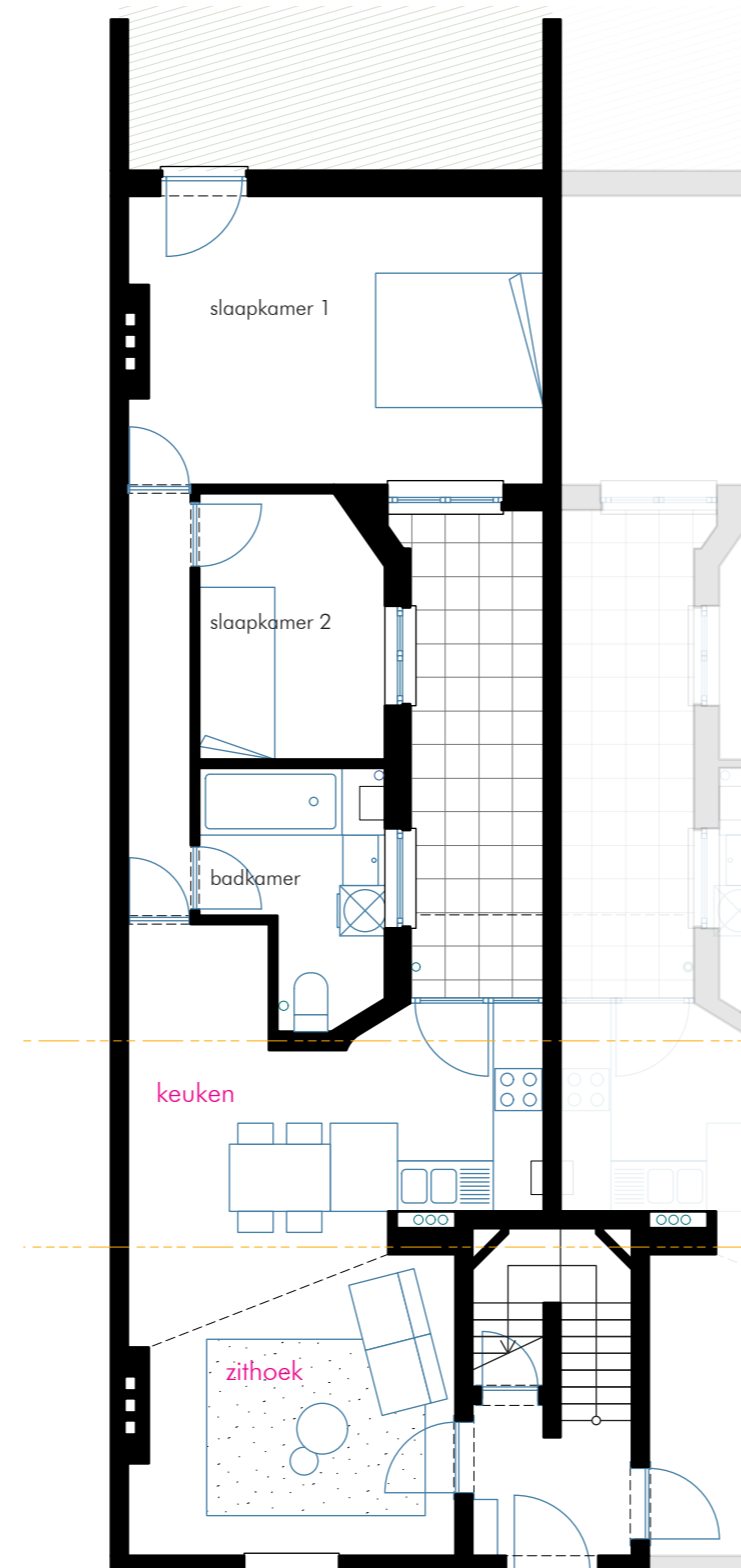
Private buitenruimte	BVO	#	tot. BVO (m ²)
Niveau +0			
Unit nr. 24-26 / 36-38	9	4	36
Niveau +1			
Unit nr. 28-30 / 40-42	1,5	4	6
Niveau +2			
Unit nr. 32-34 / 44-46	1,5	4	6

Collectief	BVO	#	tot. BVO (m ²)
Collectieve buitenruimte			
Unit nr. 24-46	-	-	104
Collectieve binnenruimte			
Unit nr. 24-46	-	-	32

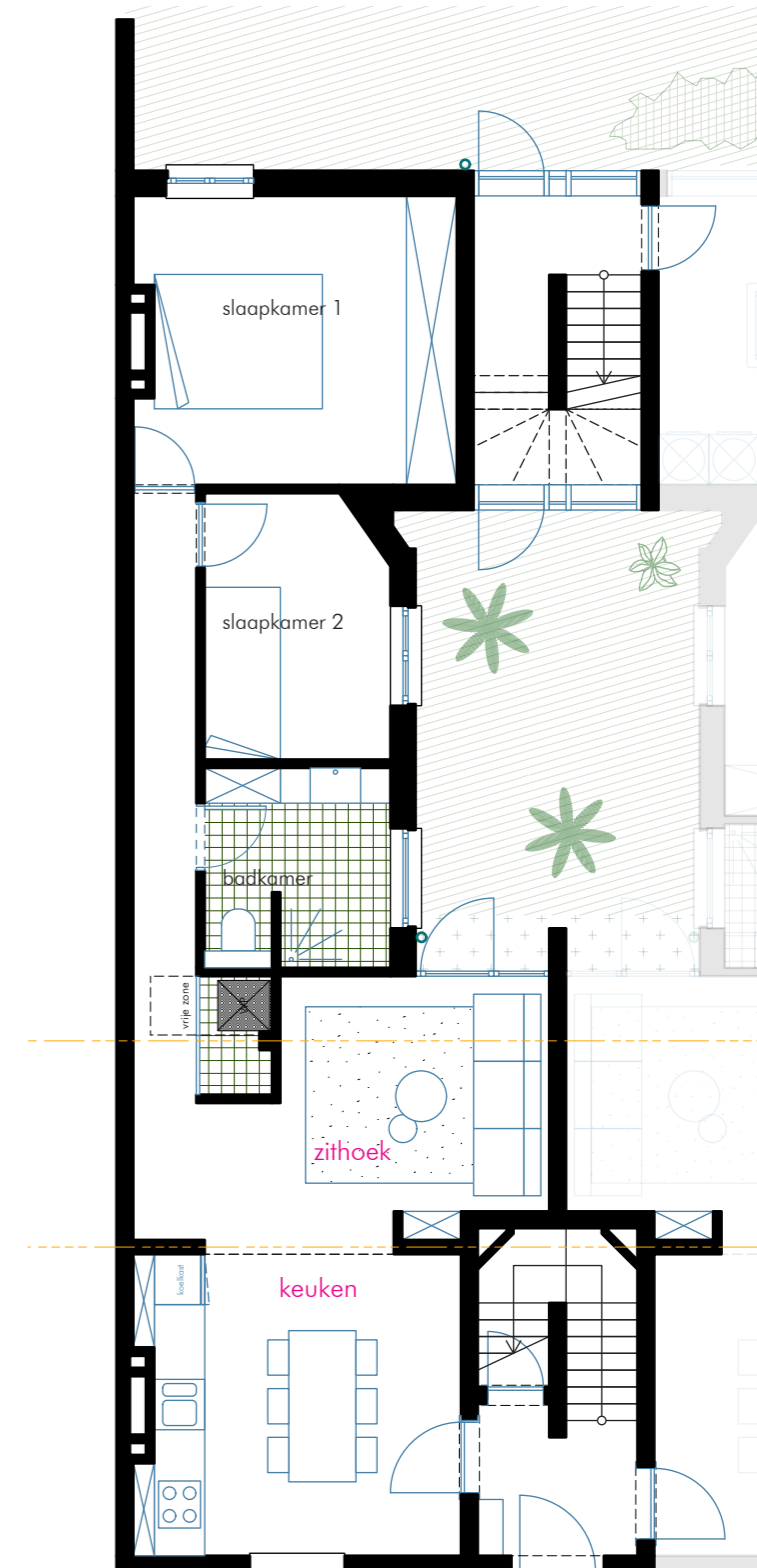
Circulatie	BVO	#	tot. BVO (m ²)
Unit nr. 24-46	18 + 18	3	108

HET APPARTEMENT

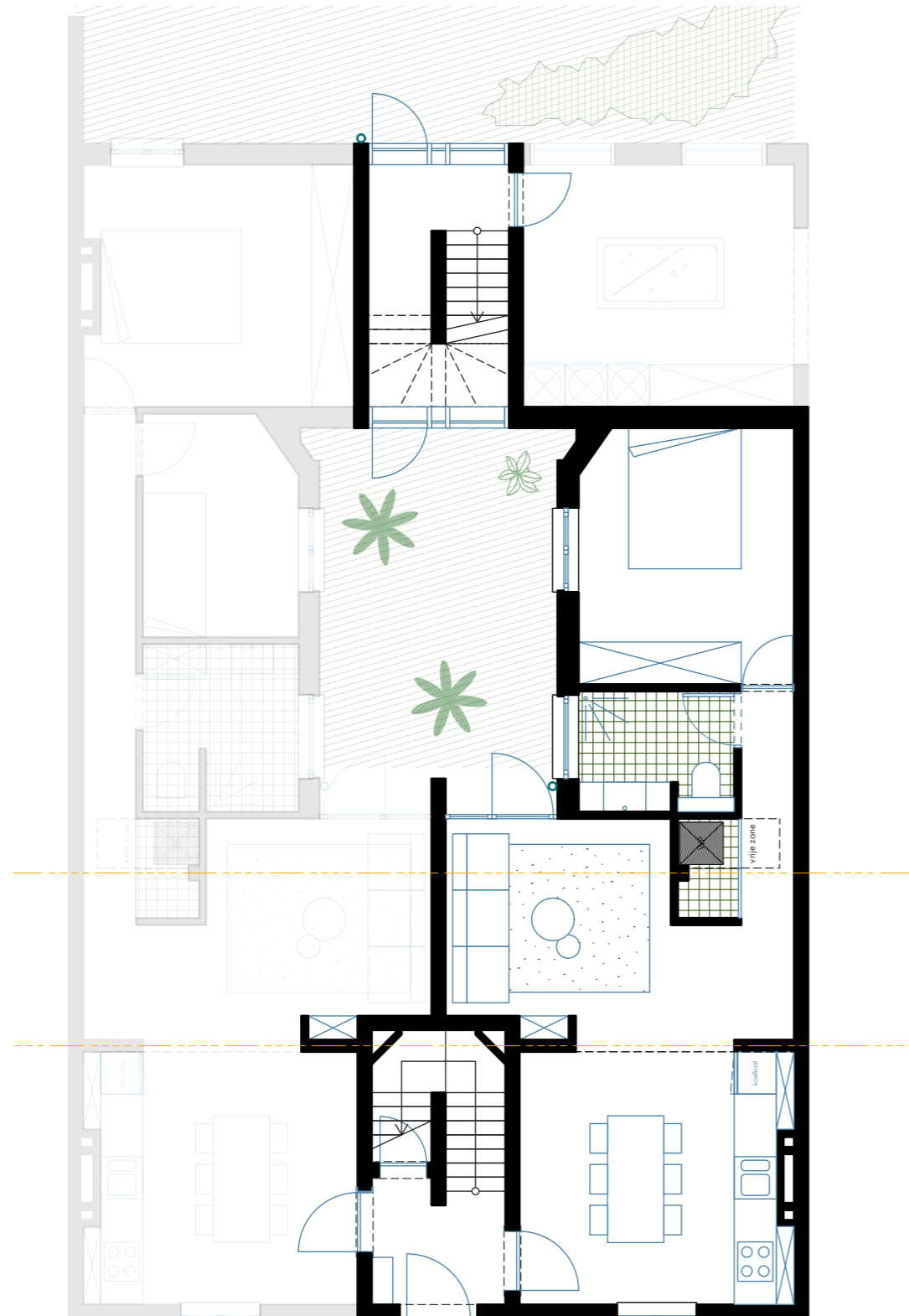
De voordeur van een appartement geeft uit op de zithoek en de keuken is geïnstalleerd aan de patio in de bestaande toestand. Een wissel van deze leeffuncties zorgt ervoor dat de zithoek zich in de oksel van het appartement nestelt en geen doorloop ruimte meer is. De nieuwe uitgeruste keuken komt aan de voorgevel, aan de zijde van de ongebruikte schouw. Deze schouw verbindt zo de toevoer- en afvoeren van de bovenliggende woonunits. In de badkamer vervangt de douche het bad en komt ruimte vrij voor technieken. De slaapkamers behouden hun plek en indeling.



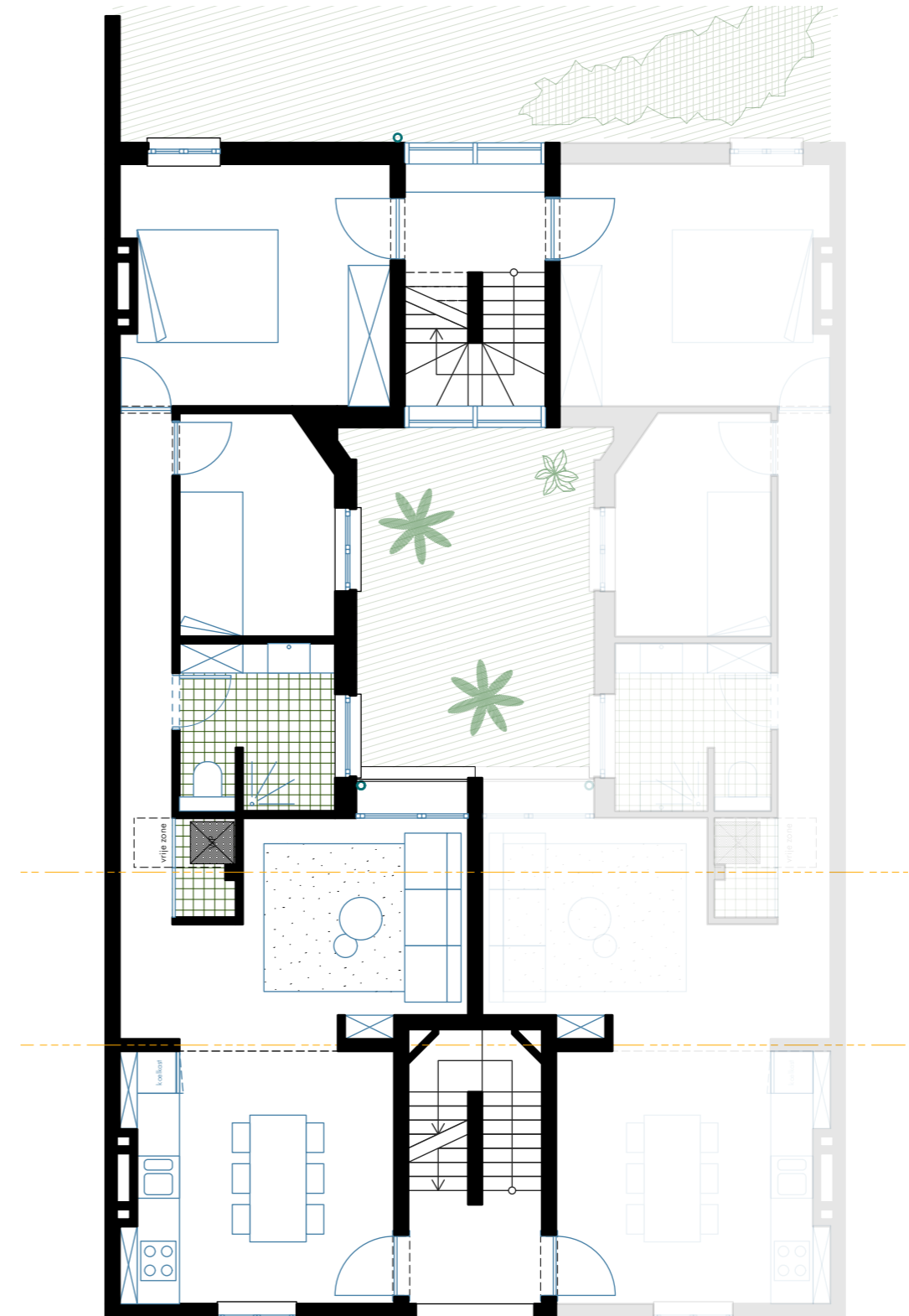
huidge indeling van het appartement



nieuw voorstel indeling van het appartement



nieuw voorstel indeling van het 1 slaapkamerappartement genzend aan de collectieve ruimte



nieuw voorstel indeling van het appartement niveau +1/+2

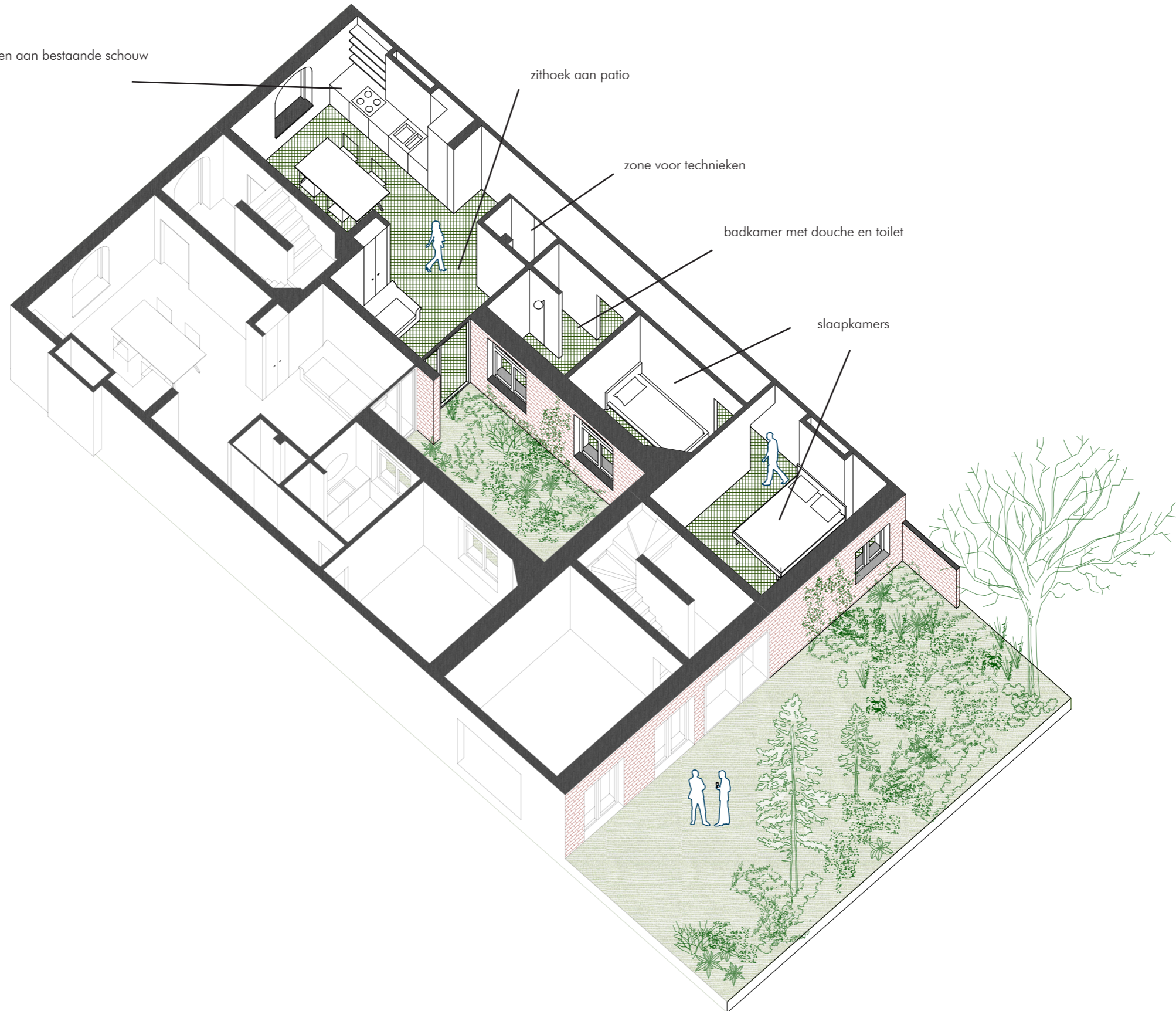
nieuwe keuken aan bestaande schouw

zithoek aan patio

zone voor technieken

badkamer met douche en toilet

slaapkamers



TECHNIEKEN

De woningen worden nageïsoleerd: de voorgevel aan de binnenzijde, de achter- en zijgevels aan de buitenzijde. In vergelijking met de huidige toestand betekent dit 2,5 keer minder warmteverlies en 4,5 keer minder energieverbruik.

Als warmteopwekker komt een collectieve warmtepomp lucht/water op het platte dak per bouwblok. Deze voorziet 6 appartementen van hun verwarming. Via radiatoren, convectoren of eventueel vloerverwarming wordt het appartement op lage temperatuur opgewarmd.

Een individueel buffervat met elektrische booster zorgt ervoor dat de basiswarmte geleverd door de warmtepomp opgekrikt wordt tot een hogere en correcte watertemperatuur voor het sanitair warm water van de douche.

In de ruimtes met vochtproductie wordt de lucht afgevoerd. Het ventilatie systeem C zuigt de lucht af in de badkamer en de keuken. Verse lucht komt binnen via raamroosters om zo een spoeling in het appartement te bekomen. De ventilatie is op maat van het appartement, de luchtkanalen zijn tot een minimum beperkt.

Verwarming

- collectief
- warmtepomp lucht/water

Sanitair warm water

- individueel
- buffervat met booster

Ventilatie

- individueel
- systeem C afvoer mechanisch, toevoer natuurlijk

