



NIEUWBOUW 16+6 APPARTEMENTEN



Fabiolalaan, Oostkamp

PROJECT INFO

- **CATEGORIE** : appartementen, wedstrijden
- **PROJECT TYPE** : nieuwbouw
- **NAAM OPDRACHTGEVER** : Vivendo
- **IR STABILITEIT** : Sileghem & Partners
- **IR TECHNIEKEN** : Micconsult bvba
- **EPB VERSLAGGEVER** : Micconsult bvba
- **HUIDIGE DOSSIERFASE** : Aanbesteding

Het project langs de Fabiolalaan maakt deel uit van een grotere verkaveling waarbij 298 woonunits ontwikkeld worden, waarvan het overgrote deel eengezinswoningen.

Beide bouwpercelen zijn gelegen langs de Fabiolalaan, aan de rand van verkaveling. Het bouwprogramma omvat **16 appartementen** op het linker perceel (lot 46) en 6 appartementen op het rechter perceel (lot 47).

De nieuwe appartementsgebouwen hebben een **beeldbepalende functie**: ze kenmerken één van de toegangswegen tot de verkaveling. Bij het ontwerp wordt bijzondere aandacht besteed aan de **integratie** van de nieuwe bouwblokken in de omgeving, rekening houdend met de **schaal van de omliggende bebouwing**.

Het **uitzicht op het groen** aan de overzijde van de Fabiolalaan en de oriëntatie van het terrein zijn een belangrijke troef en spelen een grote rol bij de indeling en planorganisatie van de appartementen.

De maximale bouwenveloppe, zoals beschreven in de verkavelingsvoorschriften, overklast de schaal van de bestaande omliggende bebouwing. Om die reden wordt het bouwvolume "gekneed" tot een **compact en eenvoudig volume** dat zich inpast in de omgeving.

Er wordt op de derde verdieping gekozen voor een **teruggetrokken bouwlaag**, met afbouw naar de omliggende woningen. Daarnaast wordt het linkse bouwvolume verknipt in twee delen, zodat het appartementsgebouw qua morfologie beter aansluit op de gegroepeerde eengezinswoningen. Bovendien biedt deze splitsing mogelijkheden tot het markeren van de inkompartij en sluit het rechtse bouwblok qua schaal er ook beter op aan.

Waar bij lot 46 het bouwvolume o.a. tot stand kwam door het volgen van de perceelsgrens, was het voor lot 47 belangrijk om hier een antwoord op te kunnen geven. Dit wordt voornamelijk verwezenlijkt door de **knik in de gevels** aan de Brasemstraat. Beide bouwblokken worden op die manier als één geheel geïntegreerd in de omgeving.

Er wordt gekozen voor een **traditionele baksteenarchitectuur** om zo een sterke link te maken met de bestaande context. De compositie van raamopeningen en inpandige terrassen, evenals de bekroning van het hoofdvolume in een verticaal metselwerkverband, geven de gevels een **hedendaags karakter**.

Het gebouw wordt gevormd door 2 **volumes**, welke door hun materiaalkeuze duidelijk te onderscheiden zijn. Voor het hoofdgebouw van 3 bouwlagen wordt gestreefd naar een **massieve indruk** en zal een licht genuanceerde gevelsteen toegepast worden. De bovenste teruggetrokken bouwlaag dient een **lichte, gedragen indruk** te geven. Hier wordt gekozen voor een witte gevelsteen.

De parkeerplaatsen worden tegen de achterperceelsgrens ingeplant. Dit is de **veiligste oplossing**: zo wordt per perceel de kruising met het voetpad beperkt tot 1 oprit. Voor lot 47 worden daarnaast nog 2 parkeerplaatsen aan de zijgevel ter hoogte van de Brasemstraat voorzien.

Er wordt gestreefd om de oppervlakte aan verharding zo beperkt mogelijk te houden en om deze – waar mogelijk – aan te leggen in **waterdoorlatende materialen**. Door deze milieuvriendelijke aanpak (natuurlijke infiltratie van het regenwater) wordt de reeds groene omgeving nog versterkt.

De appartementen, allen type 2/3, koppelen een **goede functionaliteit en een hoge woonkwaliteit** aan een beperkte woonoppervlakte.

Naast een logische planfunctionaliteit, wordt de woonkwaliteit ook bepaald door een goede oriëntatie en relatie met de omgeving. Als doel werd gesteld dat ieder appartement kan genieten van zowel het zicht op de groene omgeving als van een goede oriëntatie. Er werd daarom gezocht naar een **doorzontypologie** waarbij de leefruimtes en terrassen gericht zijn naar de groene omgeving.

De appartementen op het linkse perceel worden ontsloten via een **gaanderij** aan de achterzijde van het gebouw. Op die manier wordt bovendien de inblik in de private tuinen van de aangrenzende kavels beperkt en de privacy gemaximaliseerd. De gaanderij bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw. De appartementen op het rechtse perceel worden ontsloten via een **centrale circulatiekern**. Alle terrassen en leefruimtes zijn Zuid- en/of West-gericht.

