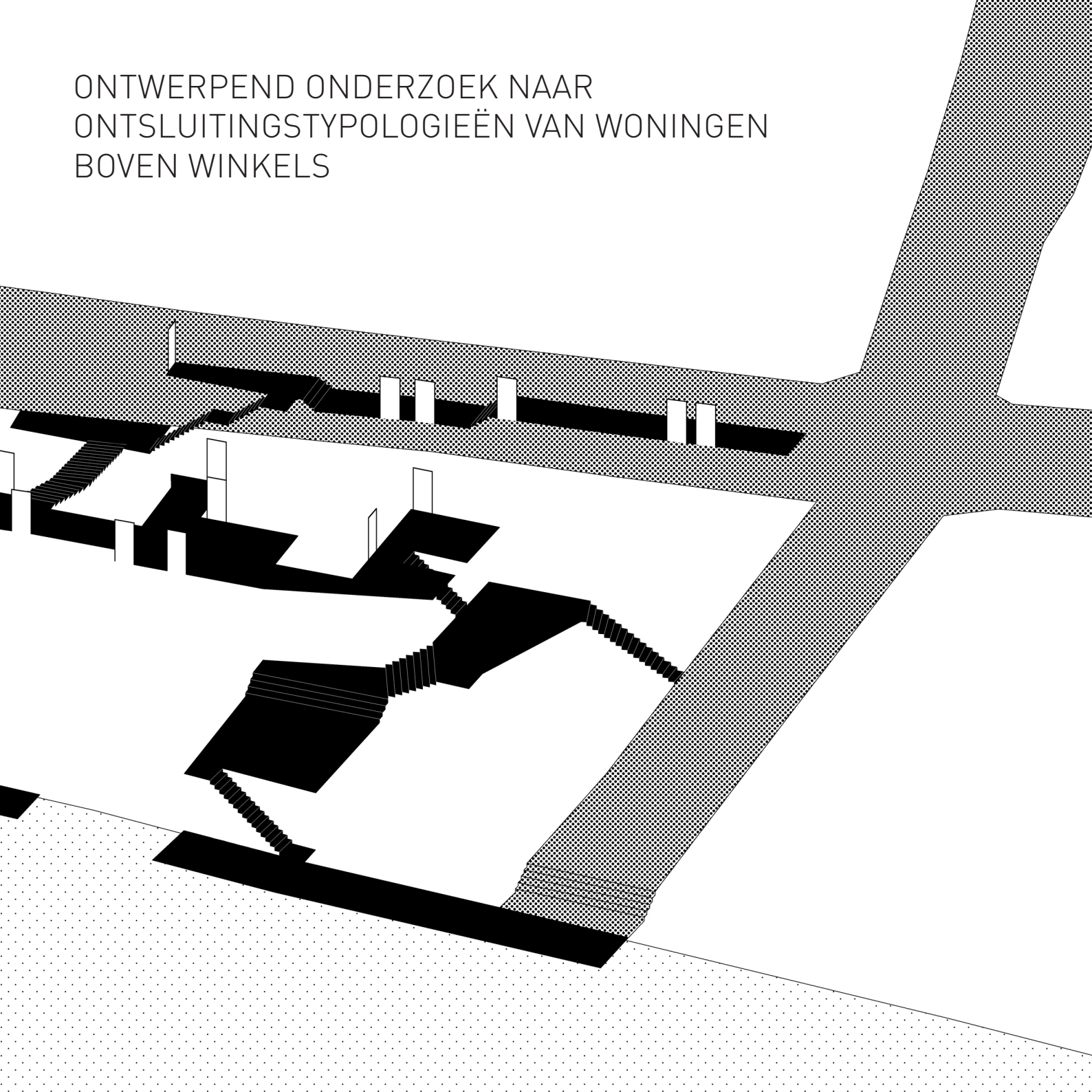


ONTWERPEND ONDERZOEK NAAR  
ONTSLUITINGSTYPOLOGIEËN VAN WONINGEN  
BOVEN WINKELS



# Ontwerpend onderzoek naar ontsluitingstypologieën van woningen boven winkels

Ilja De Pelsmaeker, Elias Verdegem

Promotor: prof. ir.-arch. Dirk De Meester  
Begeleiders: Marc De Kooning, Beatrice Hofkens

Masterproef ingediend tot het behalen van de academische graad van  
Master of Science in de ingenieurswetenschappen: architectuur

Vakgroep Architectuur en Stedenbouw  
Voorzitter: prof. dr. Pieter Uyttenhove  
Faculteit Ingenieurswetenschappen en Architectuur  
Academiejaar 2013-2014





“De auteurs geven de toelating deze masterproef voor consultatie beschikbaar te stellen en delen van de masterproef te kopiëren voor persoonlijk gebruik. Elk ander gebruik valt onder de beperkingen van het auteursrecht, in het bijzondere met betrekking tot de verplichting de bron uitdrukkelijk te vermelden bij aanhalen van resultaten uit deze masterproef.”

“The authors give permission to make this master dissertation available for consultation and to copy parts of this master dissertation for personal use. In the case of any other use, the limitations of the copyright have to be respected, in particular with regard to the obligation to state expressly the source when quoting results from this master dissertation.”

juni, 2014

Ilja De Pelsmaecker en Elias Verdegem

Graag willen we enkele mensen bedanken die de totstandkoming van dit werk mogelijk hebben gemaakt. Dankzij hun steun en vertrouwen is deze masterproef tot het geheel gegroeid zoals ze nu is.

Eerst en vooral bedanken we onze promotor prof. ir. arch. Dirk De Meester voor de nauwkeurige planning en opvolging van ons masterproefjaar.

Marc De Kooning en Trice Hofkens voor de talrijke en leerrijke begeleidingsmomenten. Hun enthousiasme en immer paraat staan doorheen het hele jaar hebben ons goed vooruit geholpen.

Tot slot wil ik nog mijn ouders, Marieke Dobbelaere en Martin De Pelsmaecker, en in het bijzonder Lisbet Cadron bedanken voor hun vele aanmoedigingen en de nodige ontspanning die ze mij bezorgden. Ook Elias Verdegem wil ik bedanken voor de goede, vlotte en leuke samenwerking die geleid heeft tot deze masterproef.

Ilja De Pelsmaecker

Ik had graag mijn ouders, Karina Verschaffel en Ludo Verdegem bedankt voor de ontspannende weekends thuis. Mijn zus, Jolien Verdegem, voor de geruststellende schouderklopjes en verwennerij tijdens de eindsprint. Vooral ook Ilja's ouders voor hun gastvrijheid. En uiteraard ook Ilja De Pelsmaecker van wie ik het voorbije jaar veel heb mogen bijleren en zonder wie dit resultaat niet mogelijk was geweest.

Elias Verdegem

7 

7

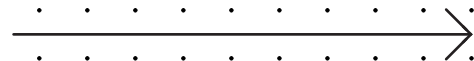
## 11

12

14

22

28



## 35

## 45

46

48

54

58

68

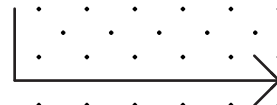
## 79

80

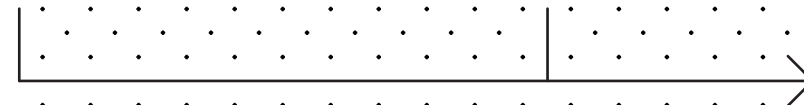
82

90

100

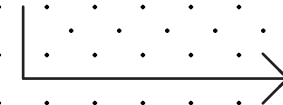


## 32



## 108

1. THEMA



Wanneer men 's avonds door de winkelstraten wandelt, is de drukte en sfeer die er overdag heerst verdwenen. De nog steeds fel verlichte etalages trekken nog de aandacht maar staan nu in sterk contrast met de bovenliggende verdiepingen. Daar brandt geen licht en is geen ziel te bespeuren, kortom, ze staan er verlaten bij. De leegstand van de bovenliggende verdiepingen is een fenomeen dat de laatste jaren sterk de kop op steekt. Vroeger stelde dit geen probleem omdat winkelier en eigenaar van een pand vaak dezelfde persoon was. Bovenliggende verdiepen bereikte men met een trap in de winkelruimte.

In veel gevallen wordt het gelijkvloers als winkelruimte verhuurd en doen de kelder en/of de eerste verdieping dienst als opslag- of pauzeerruimte. De huurwaarde van het pand wordt bijna uitsluitend bepaald door de commerciële waarde van de gelijkvloerse verdieping. De rest van het pand is letterlijk van geen tel. Vele eigenaars voelen zich dan ook niet genoodzaakt extra ruimtes, waar de winkelier zelf geen nood aan heeft, op te knappen.

Wanneer een eigenaar beslist woningen te realiseren in de bovenliggende verdiepingen moeten deze niet enkel opgeknapt worden maar ook toegankelijk worden gemaakt. Hiervoor dient men etalage- en winkelruimte op te offeren en net dat vormt de grootste hindernis. Men wil de handelszaak immers maximaal laten renderen en geen kostbare oppervlakte verliezen aan een afzonderlijke toegang voor bovengelegen woningen.

De problematiek van leegstand boven winkels krijgt almaar meer aandacht. Bestuursleden worden zich bewust van de gevolgen. Het imago van de winkelstraat neemt af, mensen voelen zich 's avonds onveilig en de uitstraling van de gebouwen zelf neemt zienderogen af. Wonen boven winkels zou de levendigheid en leefbaarheid van de stad na sluitingstijd nochtans aanzienlijk kunnen verhogen. Met behulp van subsidies tracht men eigenaars aan te moedigen iets te ondernemen.

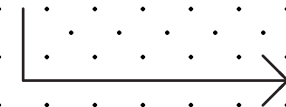
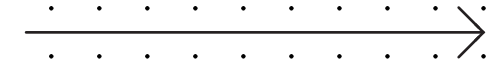
→ 2. ANALYSE

leegstand 12

bouwblok als case 14

fotoreportage 22

optekening en opmeting 28







De functiekaart schetst de huidige situatie van deze problematiek in de grootste winkelstraten van Gent, de Veldstraat en de Langemunt. Het valt op dat in de winkelstraat nauwelijks gewoond wordt, in tegenstelling tot zij- en parallelstraten. De afwezigheid van grote winkels en de afwisseling van woningen en kleinere boetiekjes die wel hun etalage opofferen, vormt hiervoor de verklaring.

Desondanks wordt er vandaag de dag in Gent gepoogd de situatie te verbeteren. In het historisch centrum is men bezig enkele nieuwe grote woonprojecten te realiseren die inspelen op deze problematiek.

Zo is Bontinck architecten bezig een grootschalig woonproject te realiseren aan de Vrijdagsmarkt. Het betreft nieuwe, luxueuze woningen en grote winkelketens die zich schaamloos achter de bestaande, historische gevels optrekken.

Ook Abscis architecten heeft al enkele projecten in het Gentse stadscentrum gerealiseerd. Zo is er het gemengd winkel- en woonproject in de Veldstraat nr. 31-37 en is men vandaag bezig met de verbouwing van het winkelcomplex aan de Korenmarkt waarbij nieuwe appartementen voorzien worden.

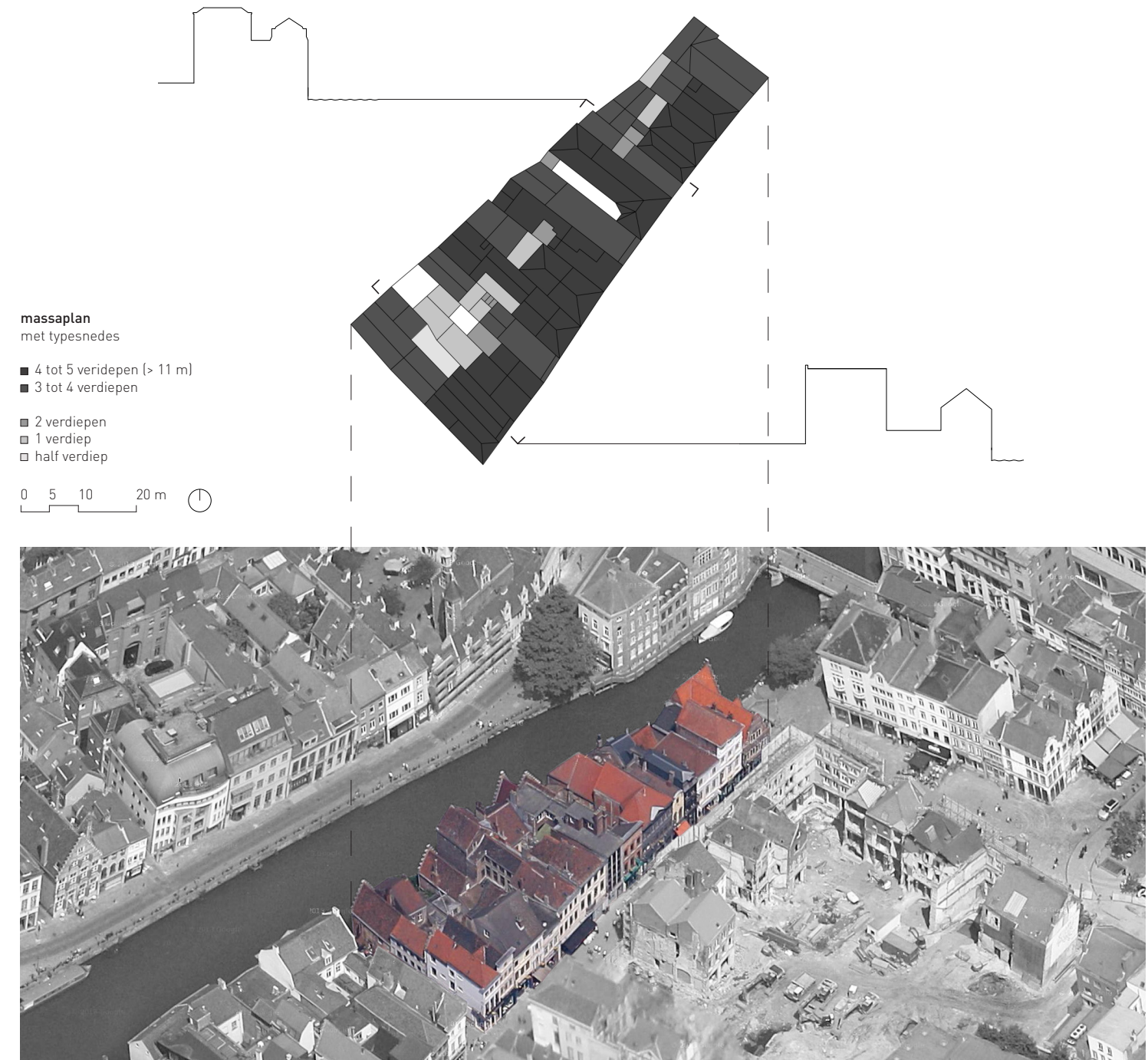


Om het probleem van de leegstand in winkelstraten aan te pakken zou een individuele aanpak, waarbij elk pand een eigen toegang krijgt, een ontzettend onefficiënte oplossing zijn. Nochtans is het de gebruikelijke aanpak omwille van praktische en juridische redenen. Ons inziens lijkt het probleem niet opgelost door de eigenaars subsidies te geven opdat ze elk hun beperkte eigendom aan zouden passen om daarmee de bovenliggende verdiepingen bewoonbaar te maken. Om de leegstand aan te pakken is de benadering vanuit een ruimer standpunt aangewezen. Deze grotere schaal is niet die van de volledige winkelstraat, want dan wordt te snel veralgemeend en verliest men het zicht op de specificiteit van de talrijke, compleet uiteenlopende panden. Het bouwblok, de kleinste bouwsteen van de stad, lijkt wel een te verantwoorden schaal. Alle onderlinge verwevenheid zit vervat binnen de eenheid van het bouwblok en het blijft mogelijk met de specificiteit van de verschillende panden rekening te houden zonder het overzicht te verliezen. Een collectieve ontsluiting van de bovenliggende verdiepingen biedt op financieel vlak enkele voordelen, maar ook op ruimtelijk en sociaal vlak kan ze een meerwaarde bieden.

De bouwblokken gelegen langs de Langemunt bestaan nog grotendeels uit de oorspronkelijke gebouwen die vroeger winkel én woning vormden en nog niet zijn verdrongen door grote ketens die er zich tussen gewurmd hebben. Het bouwblok Langemunt nr. 33-63 zou door enkele welgemikte chirurgische ingrepen, met respect voor zijn huidige beeld en weefsel, naar zijn oude identiteit, aangepast aan de huidige noden, terug kunnen keren.

In het Gentse stadscentrum zijn waterwegen prominent aanwezig en bepalen ze mee het stadsbeeld. Dit bouwblok is atypisch ten opzichte van andere bouwblokken doordat één zijde een gevel voor de winkelstraat vormt en de overstaande zijde aan de Leie gelegen is. Men kan het bouwblok fragmentair waarnemen vanuit de straat, maar tevens in zijn geheel beschouwen vanop de overliggende oever van de Leie. Deze historisch beschermde gevel vormt als het ware het gezicht van het bouwblok.

Karakteristiek aan dit 82 meter lange bouwblok met een diepte die varieert tussen de 17 en 34 meter is het ontbreken van één groot binnengebied. Aan het smalle uiteinde van het blok bevinden zich doorlopende panden tussen de Langemunt en de Leie, aan het brede uiteinde worden de 30 tal meter lange panden opgedeeld in een voor- en achterbouw waartussen zich een kleine open ruimte ontplooit.







nr. 63 Gerry Weber - woning

nr. 61 Gerry Weber - woning

nr. 59 Base Shop

nr. 57 Young & Dynamic

nr. 55 Lady's Farfallina

nr. 53 Brax Feel Good

nr. 51 Pearle Opticien

nr. 49 Planet Parfum - appartementen

nr. 45-47 Planet Parfum

nr. 43 Sac d'Anvers

nr. 41 Hans Anders

nr. 39 Quattro

nr. 37 Handyman

nr. 35 Mister Kado

nr. 33 Pandora - studentenkoten





Hoefslagstraatje nr. 6 café Barraza

nr. 35 café Barraza

nr. 37

nr. 39

nr. 41

nr. 43

nr. 45-47

nr. 49 appartementen

nr. 51

nr. 53

nr. 55

nr. 57

nr. 59

nr. 61 woning

nr. 63 woning



Geen enkel pand is hetzelfde en de situatie verschilt bovendien van straat tot straat. Om die reden is het van belang zo goed mogelijk vat te krijgen op het bouwblok alvorens met een ontwerpmatig onderzoek te starten. Op die manier kan er een correct beeld van de échte situatie worden gevormd om er achteraf beter op in te kunnen spelen.

Na een grondig sitebezoek blijkt de toestand er erger aan toe dan vooraf gedacht. Verdiepingen staan er niet alleen verwaarloosd bij maar sommige staan letterlijk op instorten en vormen een woonplaats voor duiven die de toestand van de gebouwen niet ten goede komen. Deze situatie lijkt niet te houden. Een grondig onderhoud dringt zich op.

Achter al dit vuil en stof gaan nochtans mooie ruimtes schuil. Van op de hoger gelegen verdiepen kan men genieten van een mooi panorama over Gent of een blik werpen op enkele mooie stadsmonumenten zoals het Gravensteen. Van de drukte in de winkelstraat valt er op de hoger gelegen verdiepingen haast niks te merken en de mooie waterkant laat het stadsgedruis al helemaal achterwege.



tweede verdieping



hoge ruimtes op de eerste verdieping



zoldertrap naar leegstaande verdiepingen



door de opslagruimte naar een terrasje aan de Leie





het dakenlandschap doorheen een stoffig raam op de zolder



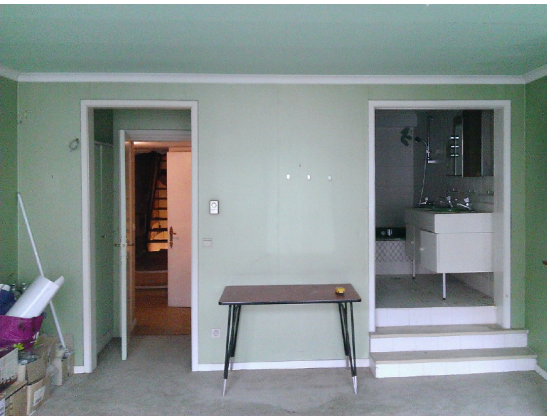
loopbrug over het vals plafond



opslag op de eerste verdieping in 3,4 m smalle pand



ruimte aan de straatzijde op de eerste verdieping



eerste verdieping



trapje op naburig perceel naar de opslagruimte



onbereikbare achterbouw



keldergewelven en deurtje naar de Leie





ruimtes op het tweede verdiep trekken licht via het binnengebied



ruimte aan de waterkant



doorgang tussen nr. 43 en nr. 45-47



eerste verdiep aan de waterkant met doorgang naar nr. 45-47



hoge ruimtes op de eerste verdieping



derde verdieping enkel via nr. 43 bereikbaar



trapladder als enige toegang tot nr. 43-47



opslag in de kelder



daklicht en vide in het midden van de 26 m diepe winkel



deel van Planet Parfum onder de appartementen (nr. 49) voor de verbouwing



Op locatie werd de situatie tot op een zekere nauwkeurigheid opgetekend en gemeten en werd nagegaan welke delen momenteel gebruikt worden als commerciële-, stockage- en ontspanningsruimte, welke reeds bewoond worden en welke in wat voor toestand leeg staan. Enkel zo kan elke mogelijke aanpassing aan de huidige activiteiten worden getoetst.

Wat opvalt is de locatie van de panden waar reeds in gewoonnd wordt. Beide uiteinden van het bouwblok zijn bewoond, te verklaren door hun ontsluitbaarheid via de zijstraten waarin zich geen winkels bevinden. De twee korte panden naast de Dulle Griet zijn samengevoegd tot een ruime eengezinswoning. De lange panden zijn deels (Hoefslagstraatje nr. 2-4) verkaveld tot studentenkoten en deels (Hoeslagstraatje 6) bewoond door de uitbaters van het ondergelegen café. Het derde bewoonde pand ligt echter middenin de winkelstraat. Het betreft een renovatie van een reeds door appartementen vervangen pand met een toegang tussendoor twee winkels.

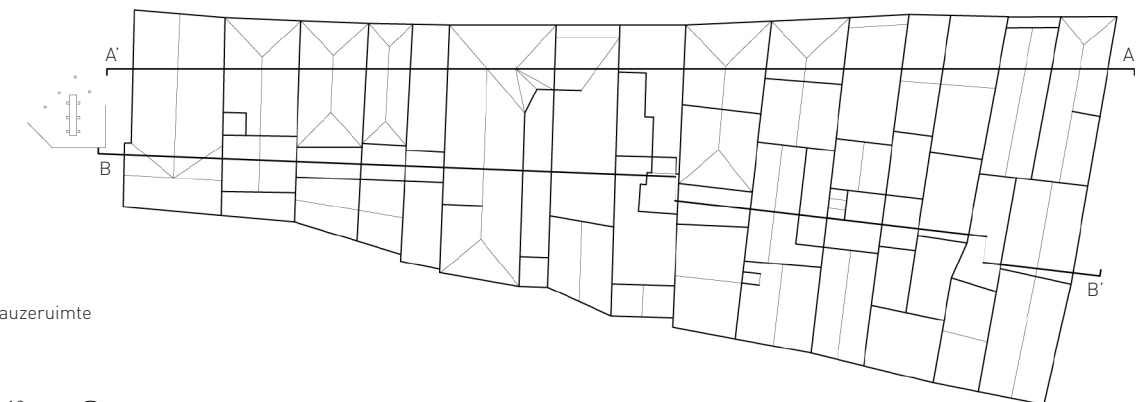
De gelijkvloerse verdiepingen worden langs de straatzijde, met uitzondering van de toegang tot de appartementen en een voormalige toegang die momenteel als bergkot dienst doet, volledig bezet door winkelruimte waarvan een groot deel ook doorloopt tot aan de waterkant. Indien een winkel opslagruimte nodig heeft bevindt deze ruimte zich tesamen met een kitchinette ofwel achter, boven (eerste verdiep) of onder (kelder) het winkelniveau.



snede AA'

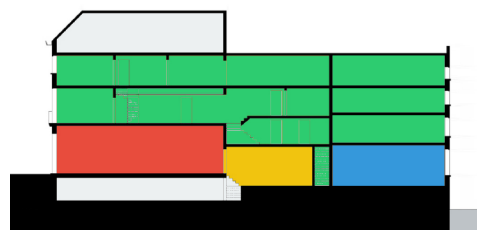


snede BB'

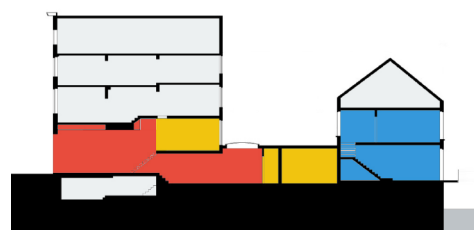


- winkel
- opslag en pauzeruimte
- woning
- leegstaand

0 2 10 m



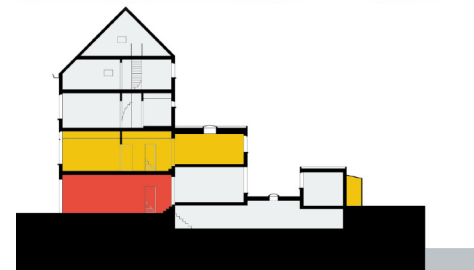
nr. 33 Pandora - studentenkoten - café Barraza



nr. 35 Mister Kado



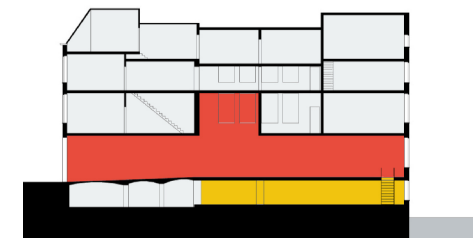
nr. 37 Handyman



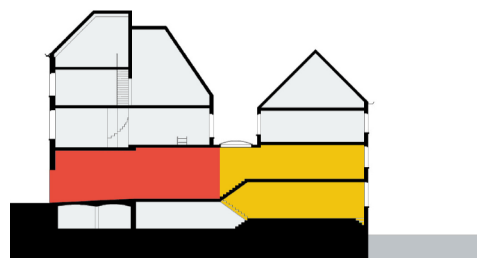
nr. 39 Quattro



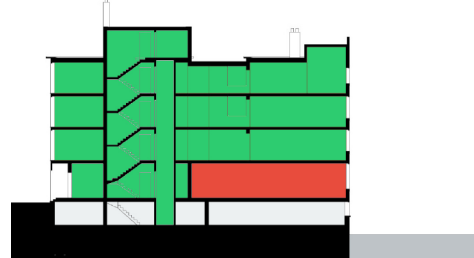
nr. 41 Hans Anders



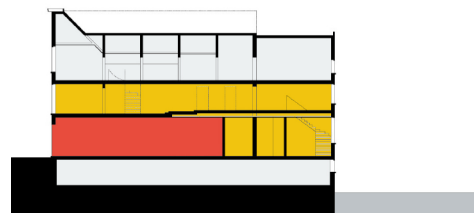
nr. 43 Sac d'Anvers



nr. 45-47 Planet Parfum



nr. 49 Planet Parfum - appartementen



nr. 51 Pearl Opticien



nr. 53 Brax Feel Good



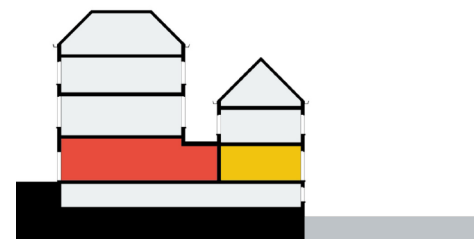
nr. 55 Lady's Farfallina



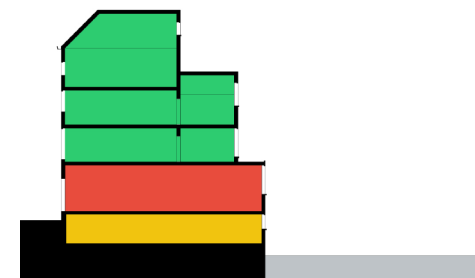
nr. 57 Young & Dynamic

■ horeca  
■ winkel  
■ opslag en pauzeruimte  
■ woning  
 leegstaand

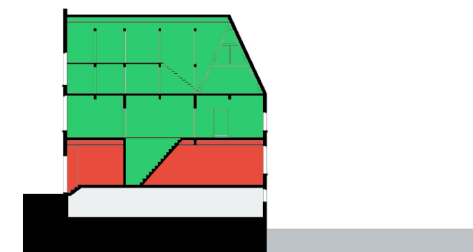
0 2 10 m



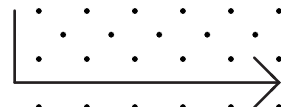
nr. 59 Base shop



nr. 61 Gerry Weber - woning



63 Gerry Weber - woning



### 3. AMBITIE

Zoals uit de analyse blijkt, vormt de ontsluiting naar de bovengelegen verdiepingen de grootste moeilijkheid. Deze verdiepingen zijn in veel gevallen letterlijk van de onderliggende winkelruimte afgesneden doordat winkeliers de trappen op het gelijkvloers weghalen om zo hun winkelruimte te maximaliseren.

In wat volgt trachten we op een ontwerpmatige manier een onderzoek te voeren om de momenteel onbereikbare woningen boven winkels toegankelijk te maken. Hierbij wensen we zoveel mogelijk rekening te houden met het bestaande weefsel en beeld van het bouwblok. De eigenheden van het bouwblok zullen de wijze van het onderzoek mee bepalen en verrijken. Een ander bouwblok zou leiden tot een ander resultaat en andere werkwijze.

Vertrekkend van een algemeen overzicht van mogelijke ontsluitingstypologieën worden twee pistes, die ons inziens de meeste potenties in zich hebben, uitgewerkt en afgetoetst aan het door ons gekozen bouwblok. Tot slot wordt voor elke piste nagegaan of de woningen, die voortvloeien vanuit de wijze van ontsluiting, ook voldoende leefkwaliteiten te bieden hebben.





## 4. ONTSLUITINGSTYPOLOGIEËN

### 4.1 CENTRALE ONTSLUITING

45

thematiek

46

situatieschets

48

toegangen

54

ontwikkeling binnengebied

58

woningontwerp

68

### 4.2 PERIFERE ONTSLUITING

79

thematiek

80

toegangen

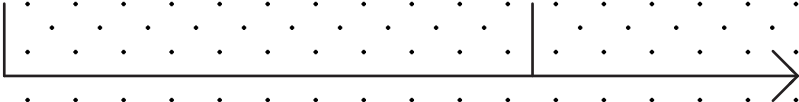
82

ontwikkeling galerij

90

woningontwerp

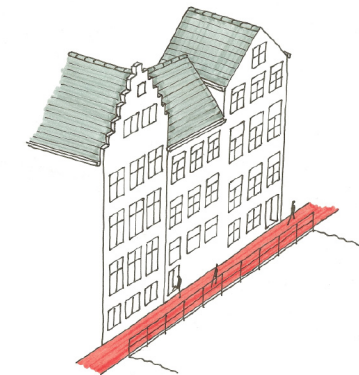
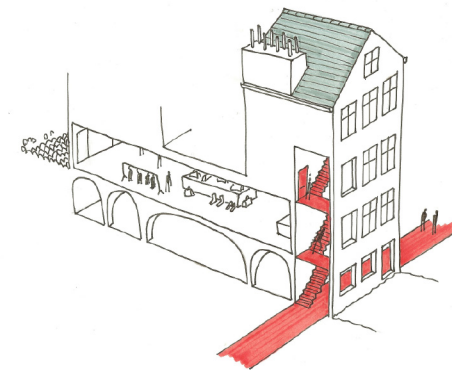
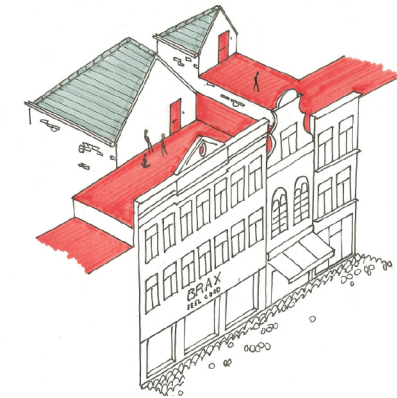
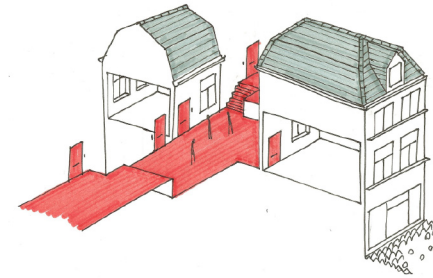
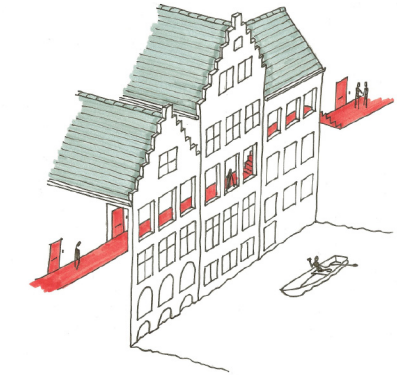
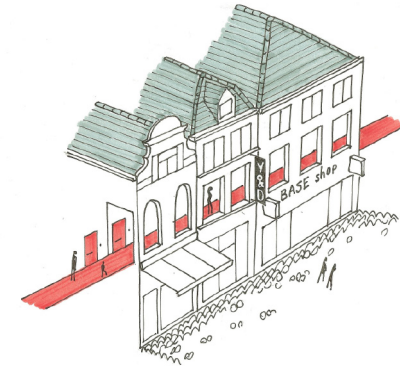
100

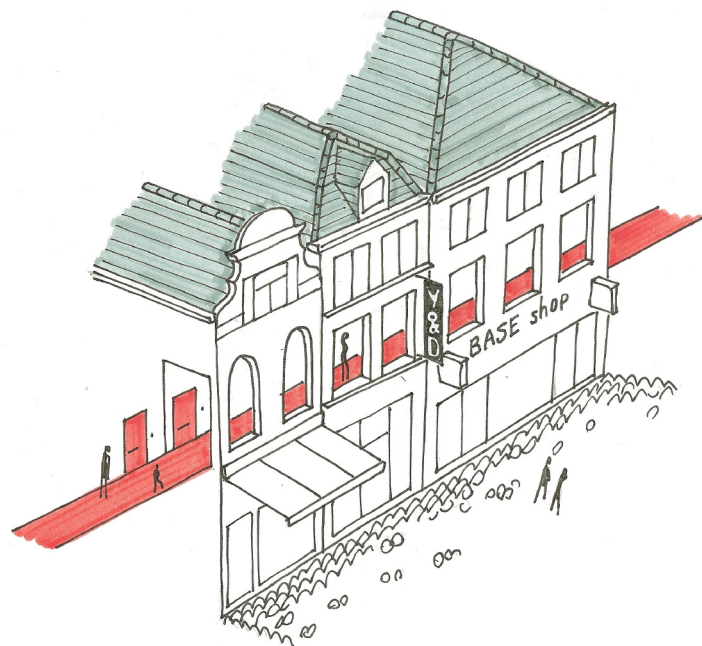


Bouwen in een stadscentrum is geen evidente opgave. Veel panden en hun gevels in het bijzonder hebben een historische waarde. Verbouwen in een winkelstraat, temeer als de verbouwing voorbij het commerciële gedeelte rijkt, brengt nog een bijkomende reeks aan moeilijkheden met zich mee. Met de kleinste winkeltjes als uitzondering zijn de meeste panden in handen van eigenaars die verhuren aan ondernemers en worden ze uitgebaat door opnieuw andere winkeliers. Sommige eigenaars bezitten aangrenzende panden, maar nooit in zeer grote aantallen. Ze staan ver van de uiteindelijke activiteiten en hebben niet de ambitie om eigendommen samen te leggen met het oog op een kwaliteitsverhoging van het groter geheel.

De bewegingsvrijheid en creativiteit van een ontwerper wordt in de realiteit door een keurslijf van regels en voorschriften belemmerd. Tijdens dit onderzoek wordt getracht alle registers open te trekken om zo alle potenties van het bouwblok te kunnen ontdekken. Juridische, structurele, financiële en andere randvoorwaarden worden grotendeels achterwege gelaten.

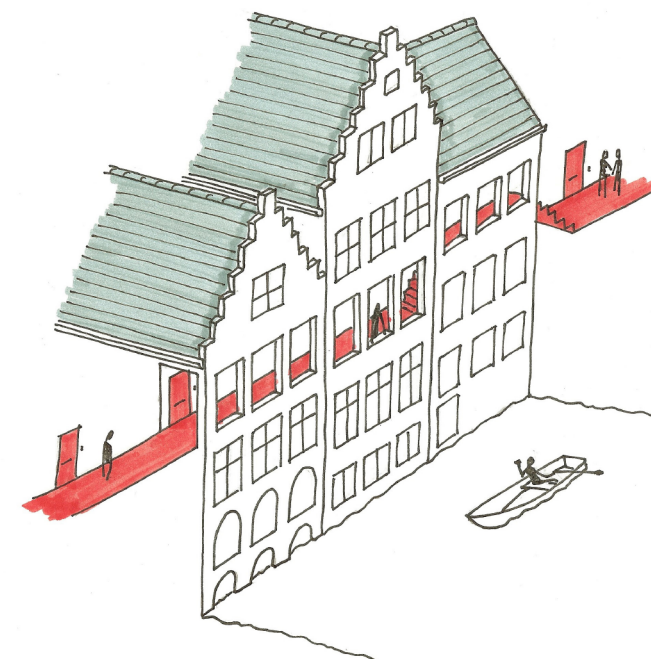
De focus van het onderzoek spitst zich toe op het ontsluiten van de hoger gelegen niveaus van het dense bouwblok. Op een ontwerpmatige manier worden algemene ontsluitingsprincipes uiteengezet die op dit en andere gelijksoortige bouwblokken toepasbaar zijn. Deze thesis vormt dan ook de aanzet van een onderzoek dat nog verrijkt kan worden met tal van andere ontsluitingsprincipes.





Een overdekte galerij parallel aan de winkelstraat die toegang biedt tot de dieper gelegen woningen. De galerij kan aantakken op reeds aanwezige verticale circulatiekokers daar waar wel al woningen voorzien zijn. Met een beperkt aantal trappen die vierkante meters winkel en etalage innemen en rechtstreeks in de winkelstraat uitkomen kunnen alle woningen op niveau 1 zonder veel omwegen ontsloten worden.

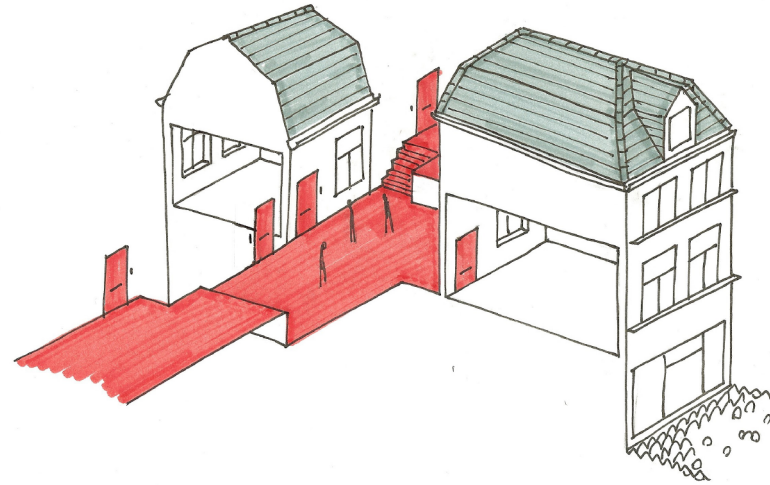
Hoge ruimtes op niveau 1 halen vaak hun charme uit de grote ramen aan de straatzijde. Deze gevel wordt hier echter ontdebeld en om inkijk te vermijden zal het raamoppervlak beperkt blijven.



De vaak beschermde stadsaangezichten langs de waterlopen aanpassen is een gevoelige kwestie, maar meer aandacht aan de historische gevels schenken door leven en beweging toe te voegen lijkt een respectvolle manier om ermee om te gaan.

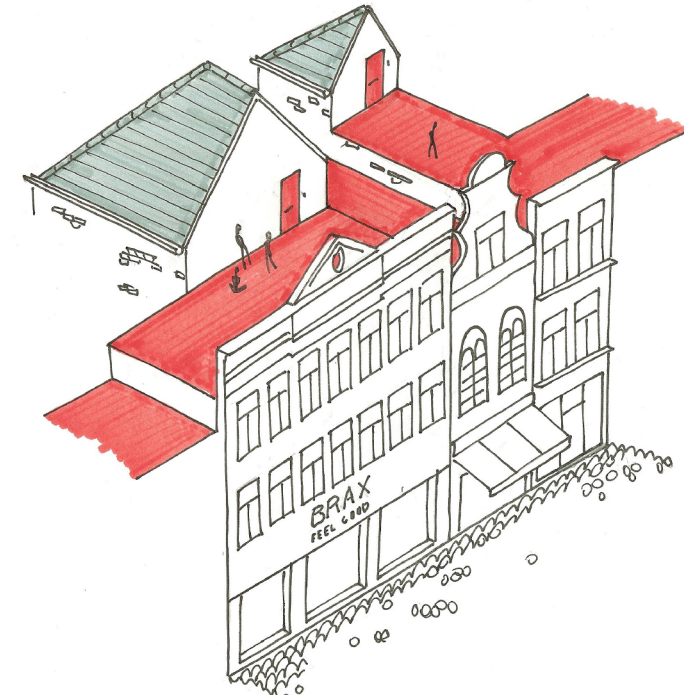
De wandeling naar uw voordeur met uitzicht over de Leie en de 18de eeuwse straatgevels aan de overkant belemmert deels ditzelfde zicht in de leefruimtes van de woningen.





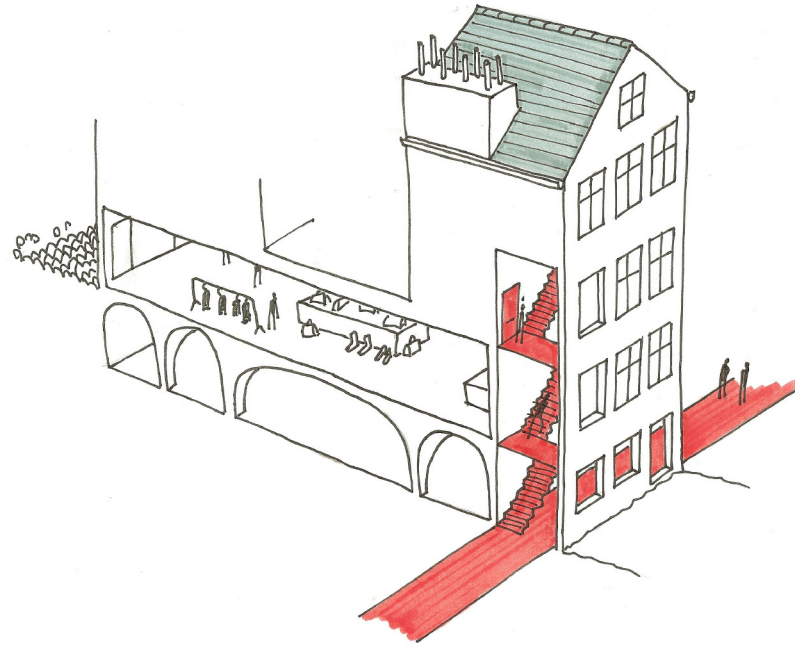
Een reliëfrijke voetgangersstraat bovenop de winkels verdeelt de lange bouwblokken in hun voor- en achterbouw. De hogere en diepere voorbouw langsheen de winkelstraat maakt plaats voor kleine tot middelgrote gezinswoningen of kan verder worden opgedeeld. De achterbouw is meestal een verdiep lager en heeft soms een kleinere diepte. Dit geeft aanleiding tot kleinere woningen of studio's met uitzicht over de Leie.

Deze vrije ruimte is vaak smal en niet altijd aanwezig. In de jaren dat de woningen zijn omgebouwd tot winkels zijn enkele van deze binnengebieden volgebouwd om achter- en voorbouw te verbinden en van de ont dubbelde circulatie één te kunnen weglaten.



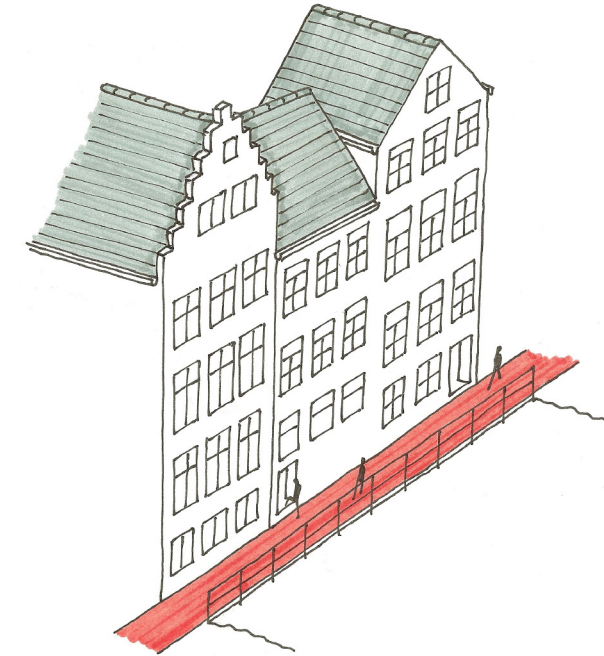
De vervallen niet geïsoleerde en quasi onmogelijk te herstellen wirwar van zadeldaken zou kunnen worden gestript van het bouwblok. Wat overblijft zijn de dakloze zolderniveaus die plaats maken voor gedeelde daktuinen, terrassen en een wandeling tussen groen met uitzicht over het nabije dakenlandschap. Vanaf deze hoger gelegen semi-publieke plek daalt men neer in zijn woning.

Een aangename maar lange wandeling vanop het straatniveau tot in de woning en weinig of geen mogelijkheid voor korte routes.



Vanop het waterniveau kunnen woningen op Venetiaanse wijze ontsloten worden door middel van een overdekt jaagpad dat de doodlopende straten waartussen het bouwblok zit opgevat verbindt doorheen de nu vooral onbenutte, vaak ontoegankelijke kelders onder de winkelpanden.

De nodige verticale aftakkingen die de woningen op niveau 1 en hoger verbinden met de verdeelstrook op kelderniveau nemen waardevolle commerciële ruimte in op het straatniveau.

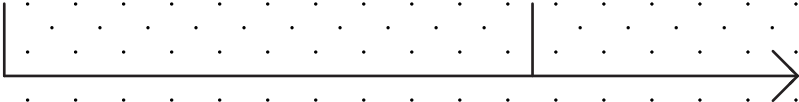


Als voortzetting van een veel voorkomend fenomeen zou een jaagpad een evidente ontsluiting van de woningen kunnen vormen, hetzij met verticale ontsluiting binnen of buiten het bouwvolume. Het nieuwe wandelpad geeft het bouwblok een tweede voorkant en creëert een continu terras voor pauzerende winkeluitbaters, bewoners en toevallige passanten.

Dit betekend echter een vernauwing van de waterloop en een aanpassing op een mogelijks beschermd stadsgezicht.

4.1 CENTRALE  
ONTSLUITING

|                           |    |
|---------------------------|----|
| thematiek                 | 46 |
| situatieschets            | 48 |
| toegangen                 | 54 |
| ontwikkeling binnengebied | 58 |
| woningontwerp             | 68 |



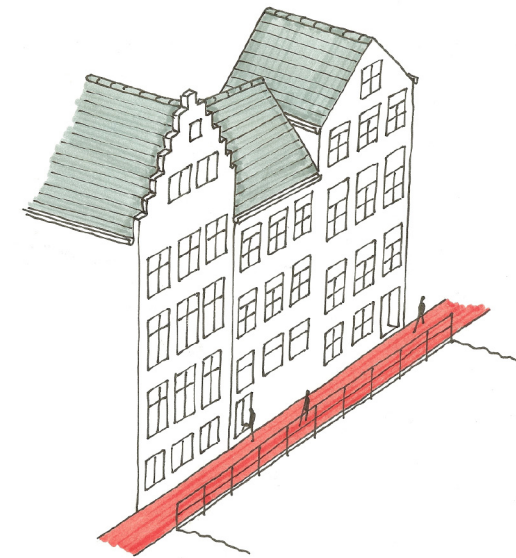
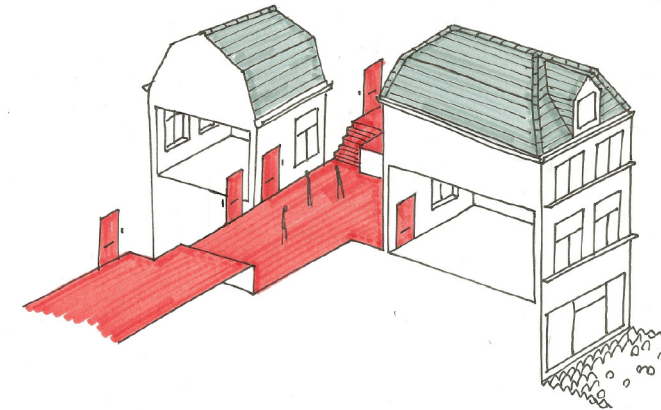


Een aanzienlijk deel van bestaande projecten biedt een onsluiting van de woningen via een binnengebied dat wordt bereikt via een zijstraat van de winkelstraat. Dit is echter niet altijd aanwezig in de meest open vorm. Echter vaak wel in de vorm van lagere achterbouw. De centrale ontsluiting lijkt het meest voor de hand liggend en heeft weinig of geen nadelige gevolgen voor de winkelruimten noch voor de woningen. Toegankelijkheid via zij- of parallelstraten kan hier worden aangevuld met een jaagpad aan de waterzijde, zodat met alle niet met winkeletalages belaste zijden rekening gehouden wordt. Het bouwblok is vandaag vaak verloederd en achter de statige herenhuizen en winkels bevindt zich een amalgaam aan koterijen en niet onderhouden achtergevels.

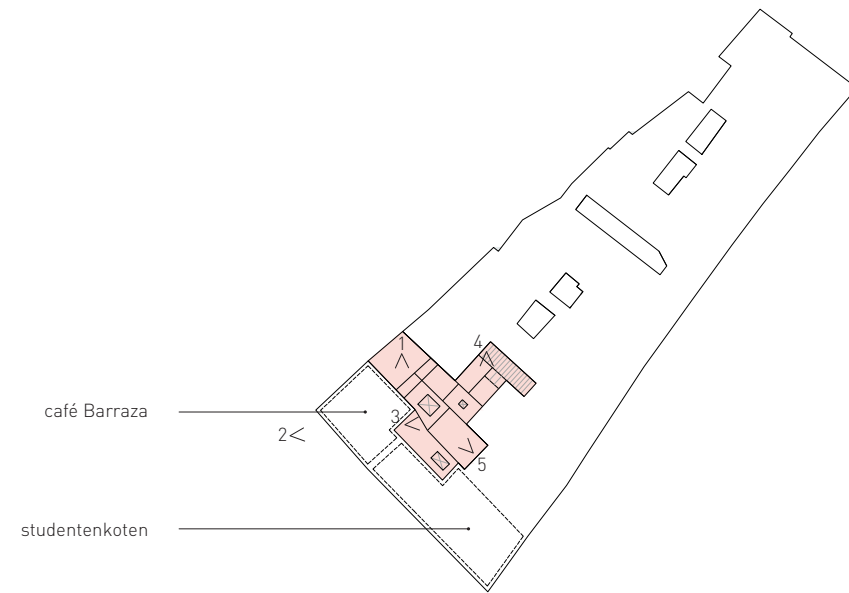
Dit is ook het geval bij het hierna onderzochte bouwblok. Dankzij centrale ontsluiting zou nochtans wat ooit een binnengebied was en nu ontoegankelijk en onaangenaam is, in ere hersteld kunnen worden.

Na alle winkelpanden uitvoerig bewandeld en gedocumenteerd te hebben blijken er voor de ontsluiting van het binnengebied, dat bijna geheel omringd wordt door gebouwen en waarvan het bereikbaar maken vooraf quasi onmogelijk leek, nu toch enkele eenvoudige oplossingen te bestaan. Niettemin we in een zeer compact en dens bouwblok tewerk gaan blijken er een aantal leegstaande verdiepen op zeer evidente, momenteel nog verscholen manier bereikbaar te zijn. Toch in het geval we het bouwblok als een geheel beschouwen en we perceelgrenzen en individuele eigendommen even als bijzaak beschouwen.

Het eenvoudigweg terugplaatsen of herstellen van enkele trappen die om voorbijgestreefde redenen in de loop der tijd zijn afgebroken of de tand des tijds niet doorstonden, maken momenteel onbereikbare verdiepingen opnieuw toegankelijk en bieden zo toegang tot het voorheen afgesloten binnengebied.







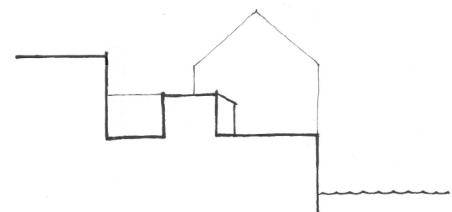












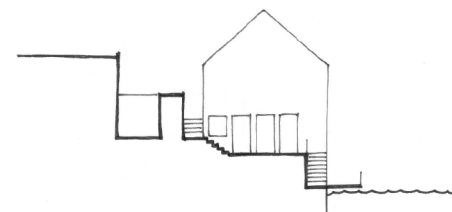
Een koertje grenzend aan de Leie is slechts vanuit één winkel bereikbaar en doet dienst als rokersplek voor de winkelluitbaters van Handyman (nr. 37).



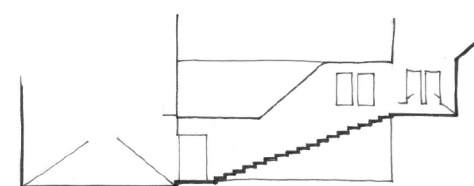
Een voormalige toegang doet dienst als berging en eindigt op een trapladder die als enige toegang naar de bovengelegen verdiepen van dit pand (nr. 45-47) en zijn linkerbuur (nr. 43) dienst doet.



Een smalle trap geeft uit op een gangenstelsel van koten bereikbaar vanuit het Hoefslagstraatje.



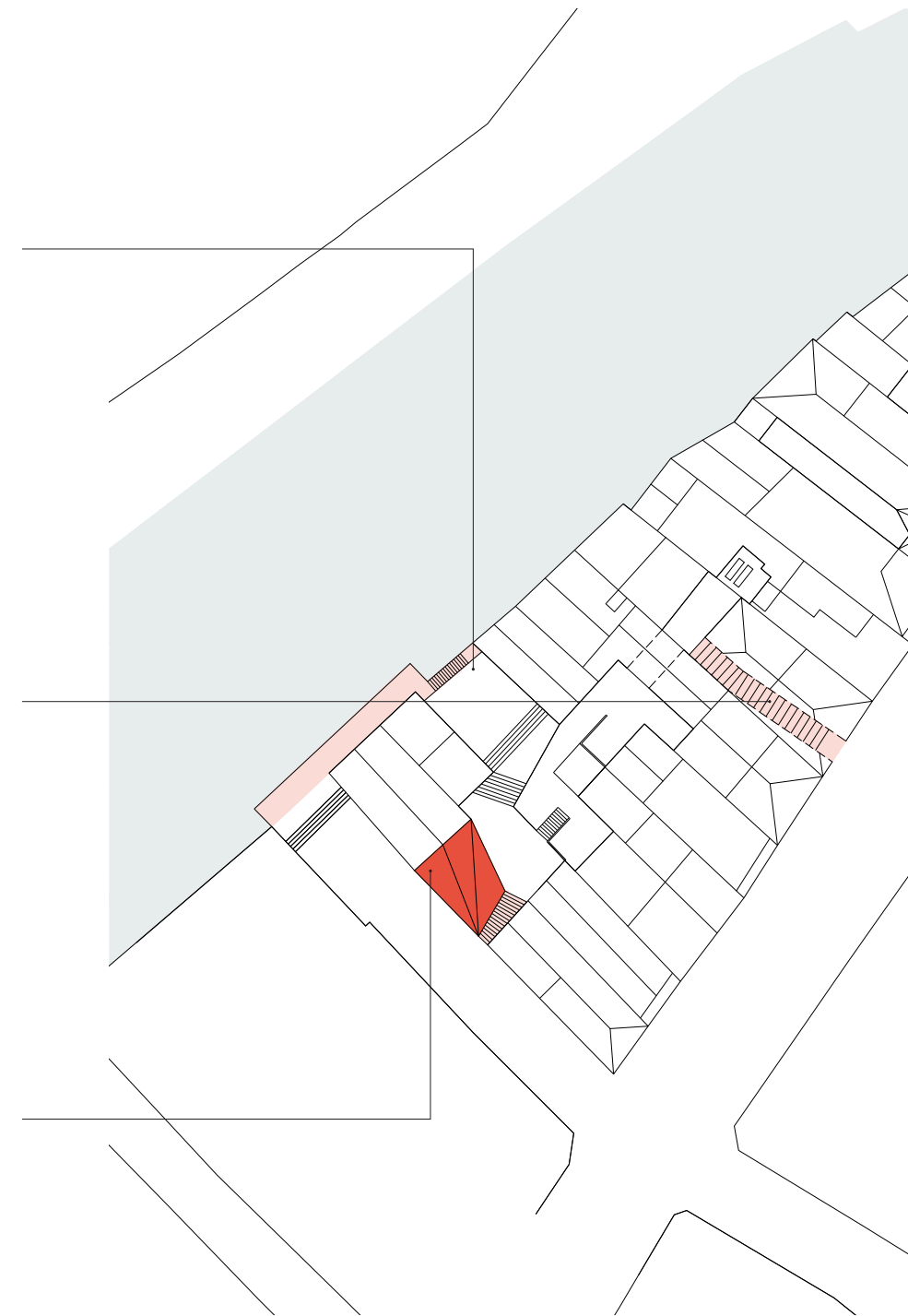
Het koertje wordt publiek toegankelijk gemaakt door een jaagpad langsheen de Leie en vormt de eerste toegang tot het binnengebied. Het koertje biedt plaats voor een terras bij het aangrenzende koffiehuisje Barraza.



De lange inkomhal wordt voorzien van een Italiaanse trap en maakt het binnengebied onmiddellijk vanuit de winkelstraat toegankelijk zonder bijkomende ingrepen op de winkelruimte.

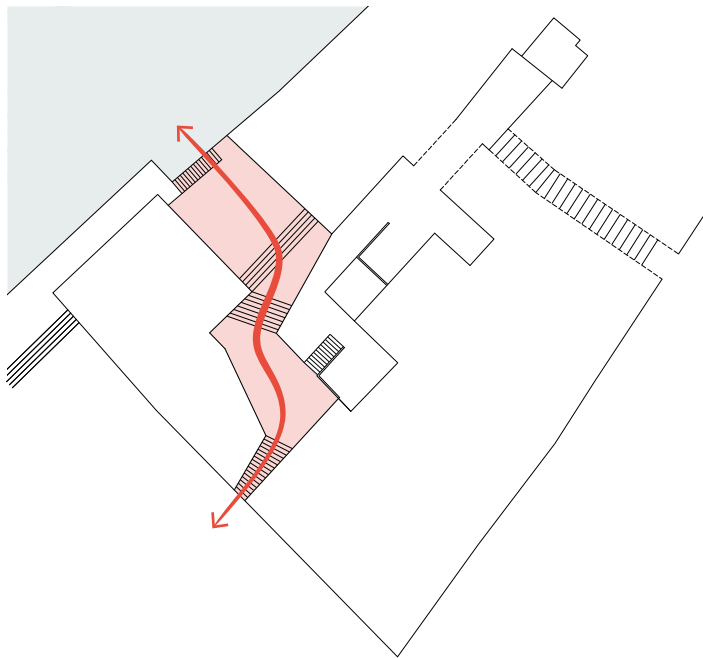


Het kleinste deel van de studentenkoten ruimt plaats voor een nieuwbouw waarin gezamenlijke ruimtes en een fietsenberging voorzien worden. Een alternatief voor de onaangename circulatie van de studentenkoten wordt hiermee aangeboden.





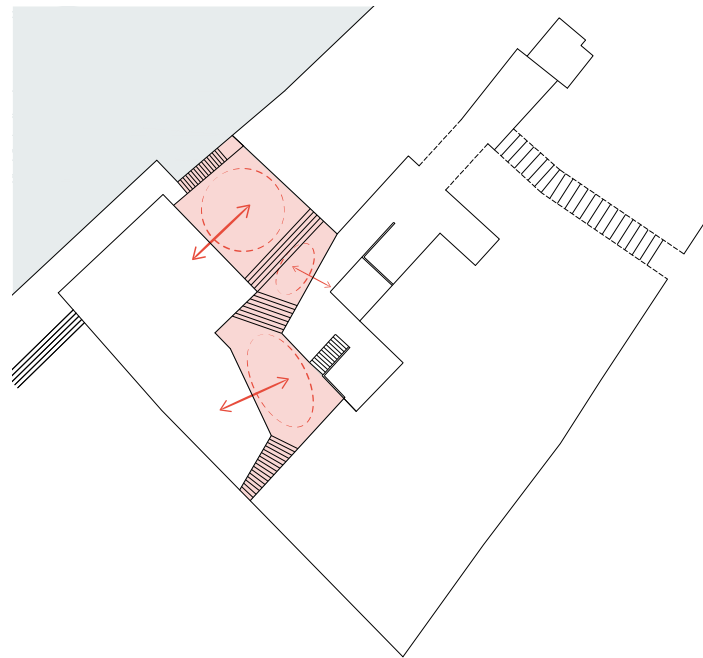




Vanaf de zijstraat baant een publiek parcours zich een weg doorheen de achterbouw naar de waterkant toe. De verschillende trappartijen vloeien voort uit de aanwezige hoogteverschillen en helpen mee drie zones af te bakenen.

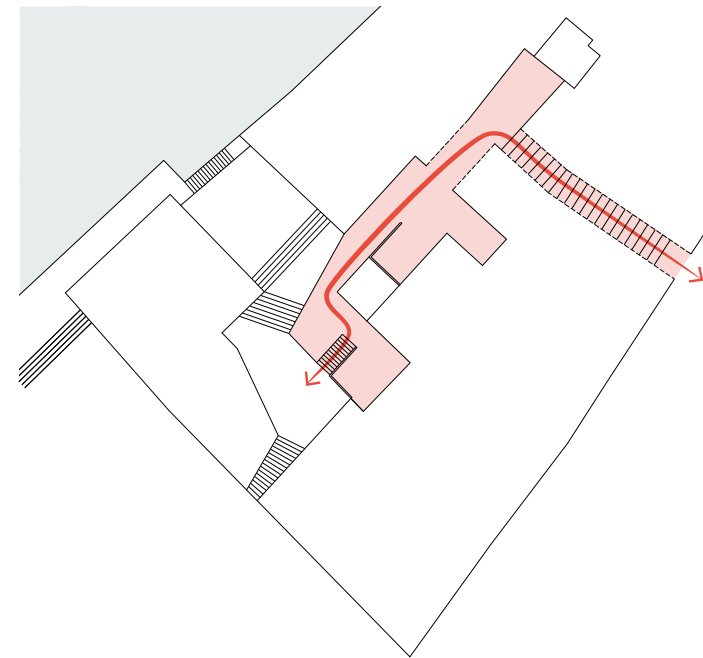
Door het afbreken van twee kleine koterijen van Handyman ontstaat naast café Barraza een aangenaam buitenterras waar bewoners en passanten van een drankje kunnen genieten met zicht over het water.

Een bouwvallige achterbouw van Quattro moest plaats ruimen en werd vervangen door een nieuwbouw. Door de kleinschalige afbraakwerken ontstaat open ruimte in de voorheen dense structuur van aanbouwsels. Niet alleen het bouwblok krijgt hierdoor licht en lucht maar ook de winkels zelf genieten hiervan mee. Handyman en Quattro krijgen een nieuwe gevel aan de achterkant van hun winkel. Deze nieuwe gevel wordt schuin geplaatst om te breken met de rechtlijnige achterbouw en introduceert een natuurlijke beweging in het publieke parcours.



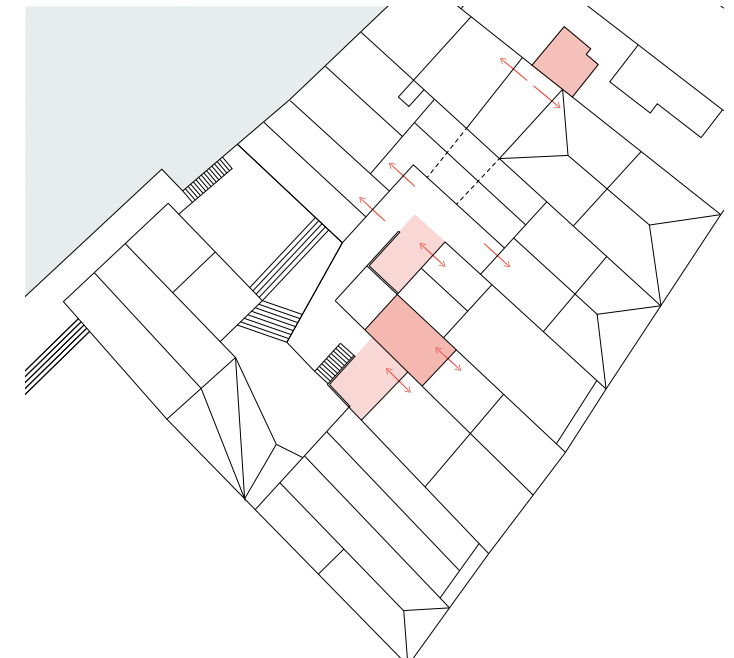
Vanop een vergroot bordes kan men langsheen het publieke parcours de nieuwe collecties van de winkels bewonderen en heeft men een doorzicht tot in de winkelstraat. Dit doorzicht werd mede gerealiseerd door de bestaande snedes van de winkels onder handen te nemen, waarbij bestaande vloerniveaus werden uitgediept en kelderverdiepingen toegankelijk gemaakt werden.

Tot slot is er het terras dat een verlengde vormt van de gemeenschappelijke eetruimte in de nieuwbouw voor de studentenkoten. Deze nieuwbouw vormt de grootschaligste ingreep, maar biedt een oplossing voor het gebrek aan licht en lucht in de studentenkoten en het binnengebied. Zo richt de nieuwe open achtergevel van de eetruimte zich op het binnengebied waar voorheen een kale muur stond.



Op de hoger gelegen bestaande achterbouw bevindt zich een semi-private zone. Deze zone is niet afgesloten van de publieke doorstroom maar voelt toch privater aan doordat ze hoger gelegen is en omringd wordt door woningen. Noch hoort deze volledig tot de bewoners toe. Ze vormt eerder een grijze zone, een zone waar publiek en privaat met elkaar geconfronteerd worden.

Evenals bij de publieke zone wordt zoveel mogelijk de bestaande structuur van de achterbouw gerespecteerd en geeft deze soms aanleiding tot specifieke situaties. Een bestaande verzonken put doet nu dienst als patio voor de aangrenzende winkels en voorziet de diep doorlopende winkels zijdelings van extra licht. Bewoners kunnen vanop de semi-private zone via de patio tot in de winkels kijken, waaruit nogmaals duidelijk wordt dat dit geen volledig private zone blijkt te zijn.

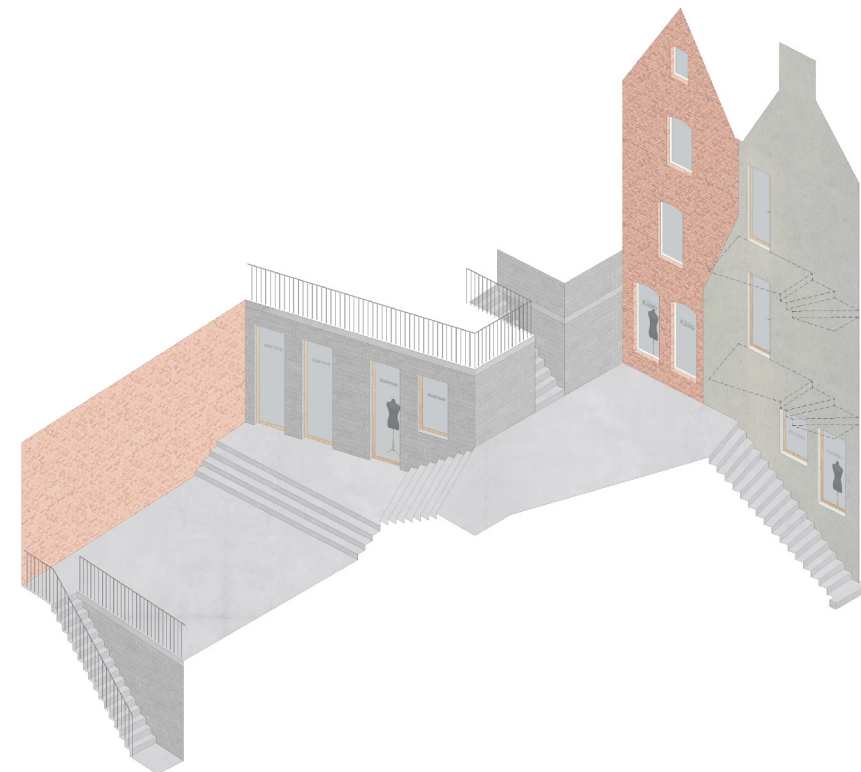


Deze verhoogde zone sluit aan op de publieke zone, maar is ook rechtstreeks vanuit de winkelstraat via een Italiaanse trap bereikbaar. De Italiaanse trap mondt uit op een koertje dat door een nieuwe doorgang gelinkt wordt met het grotere binnengebied. Deze nieuwe doorgang bevindt zich naast de vide in sac d'Anvers, waardoor het hoger gelegen niveau nog relatie aangaat met de winkels en er niet van afgezonderd wordt.

Vanop de semi-private zone betreedt men iedere woning over een terras dat aangelegd wordt op het bestaande dakenlandschap. Een direct gevolg hiervan is dat men zijn woning via de tuinzijde betreedt.

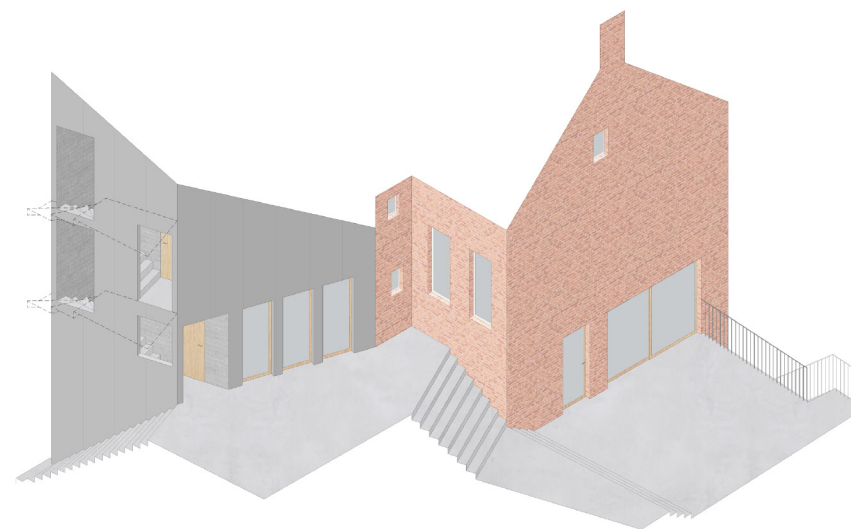
De chirurgische ingrepen maken dit deel van het bouwblok lichter en luchtiger. Ze helpen mee de vroegere entiteiten, nu omringd door kleine aanbouwsels, terug zichtbaar te maken. Zo ontstaat er een duidelijk voor- en achterhuis.

## OPTIE 1



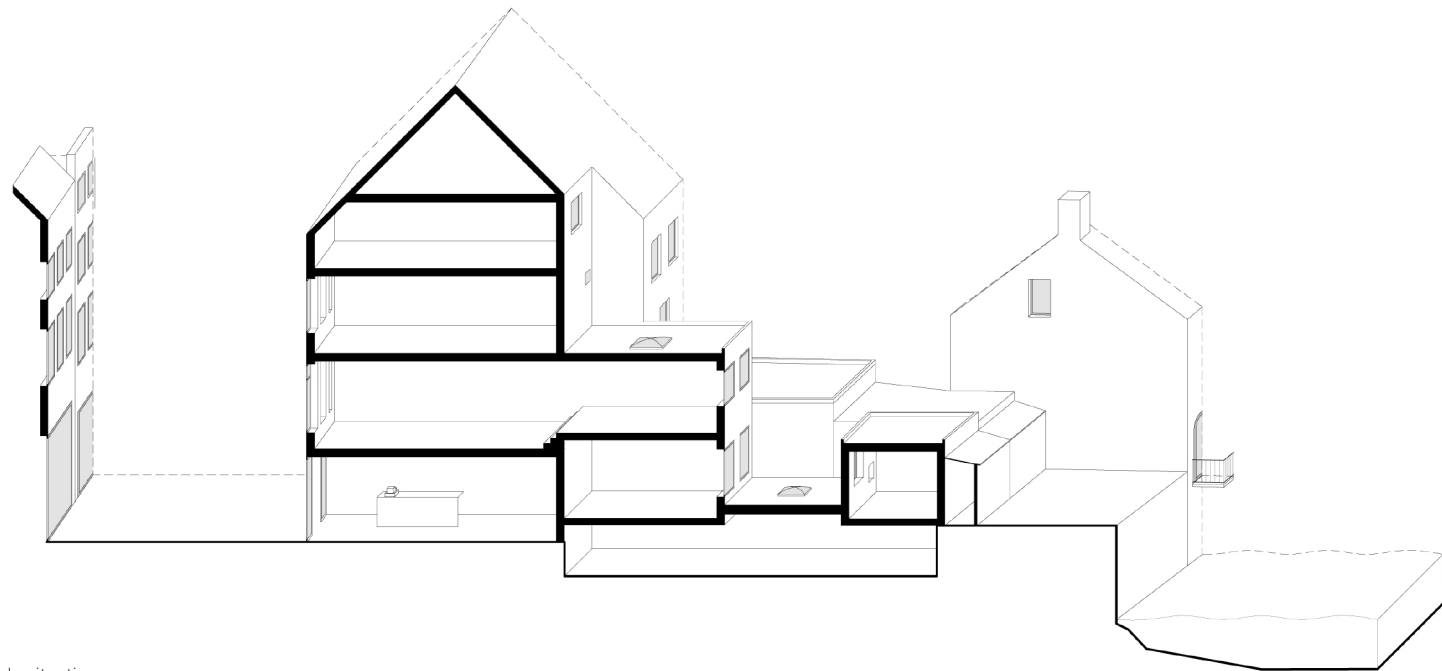
DAKTERASSEN

## OPTIE 2 RELIËFRIJKE ACHTERBOUW

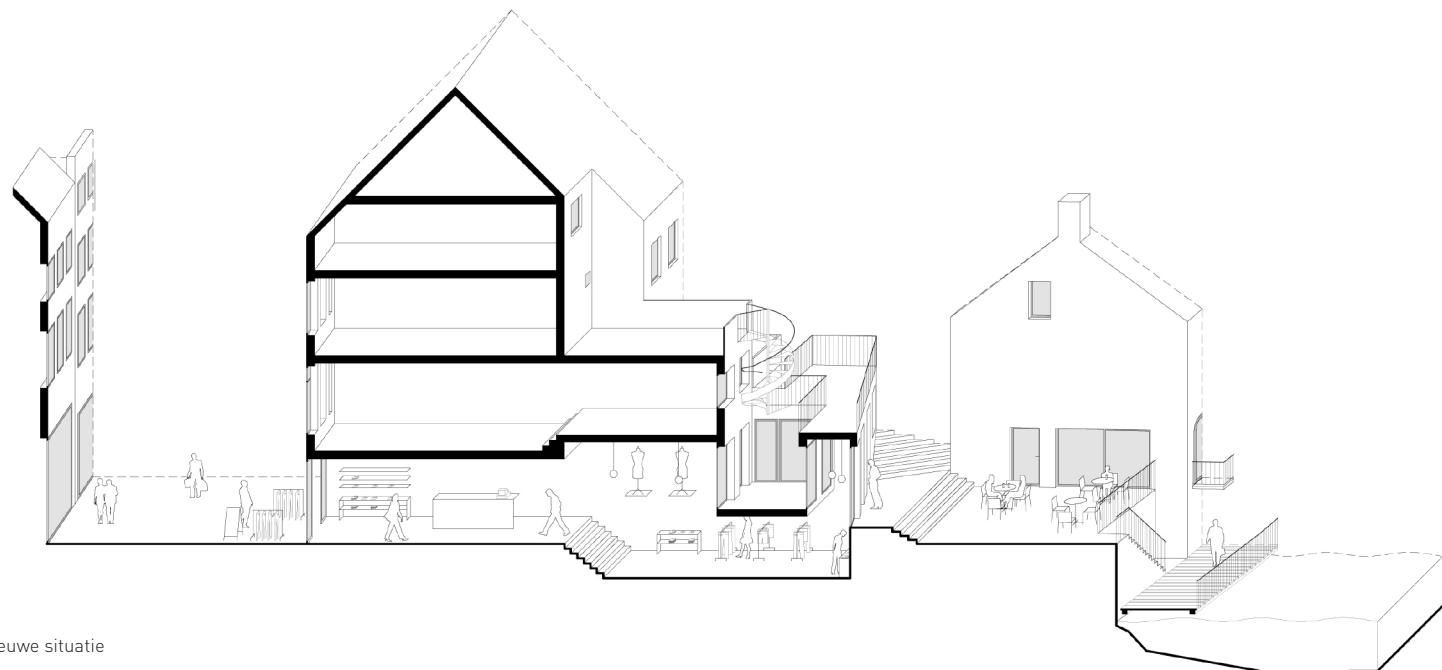


CONCEPTNOOT

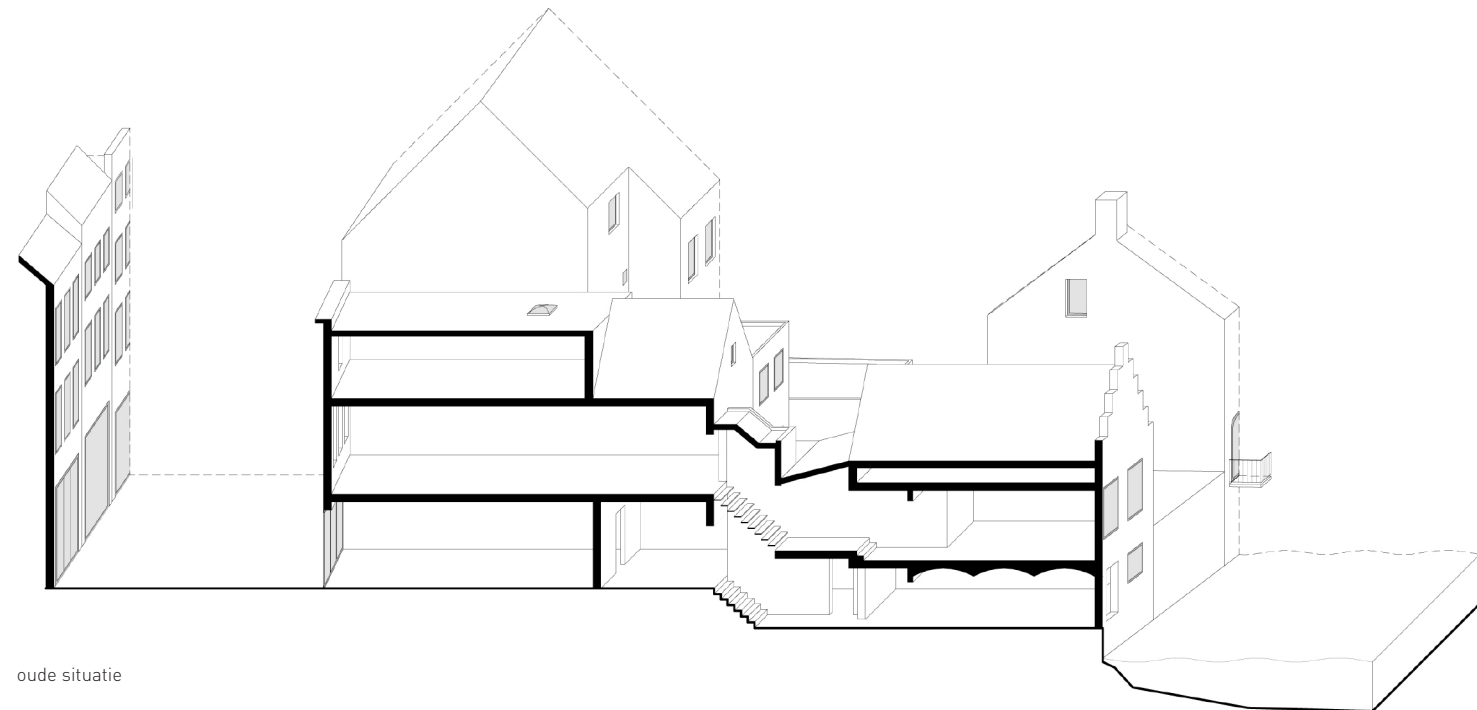




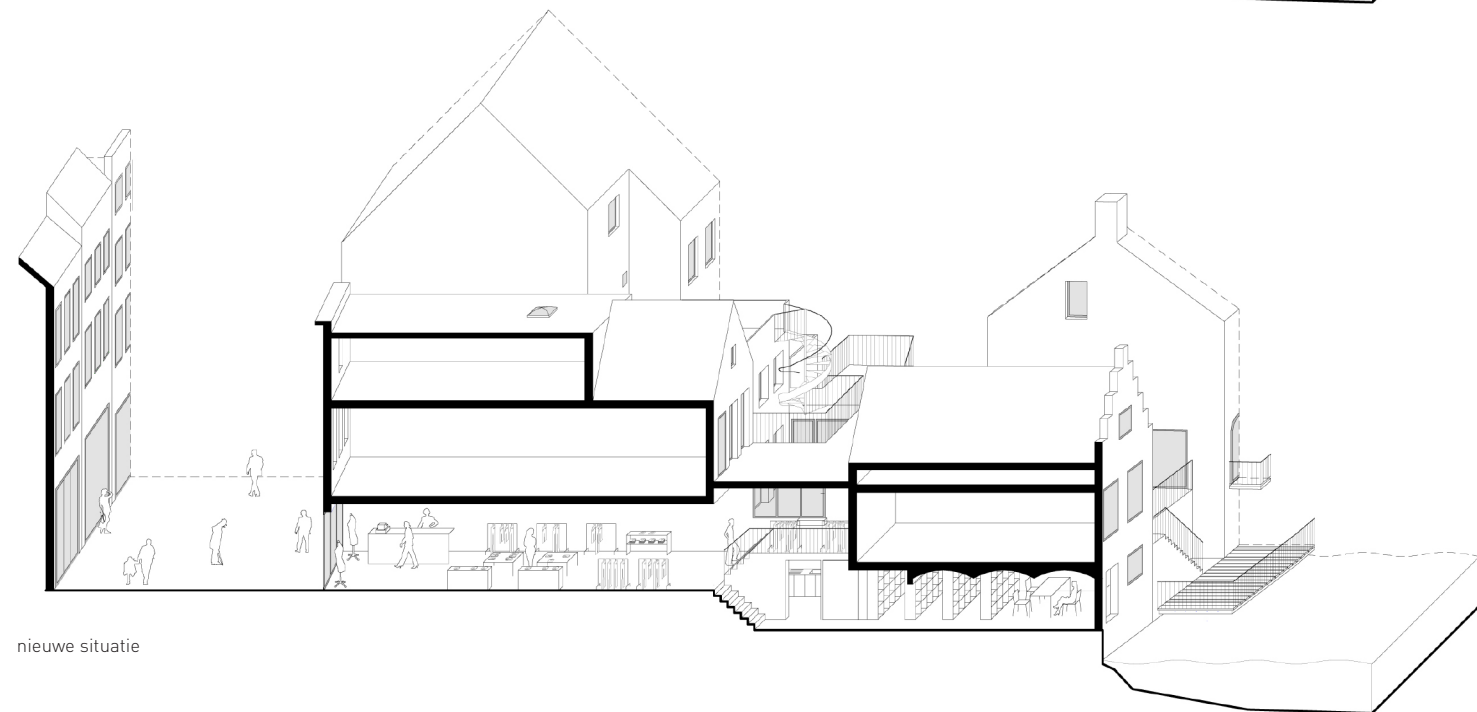
oude situatie



nieuwe situatie



oude situatie



nieuwe situatie



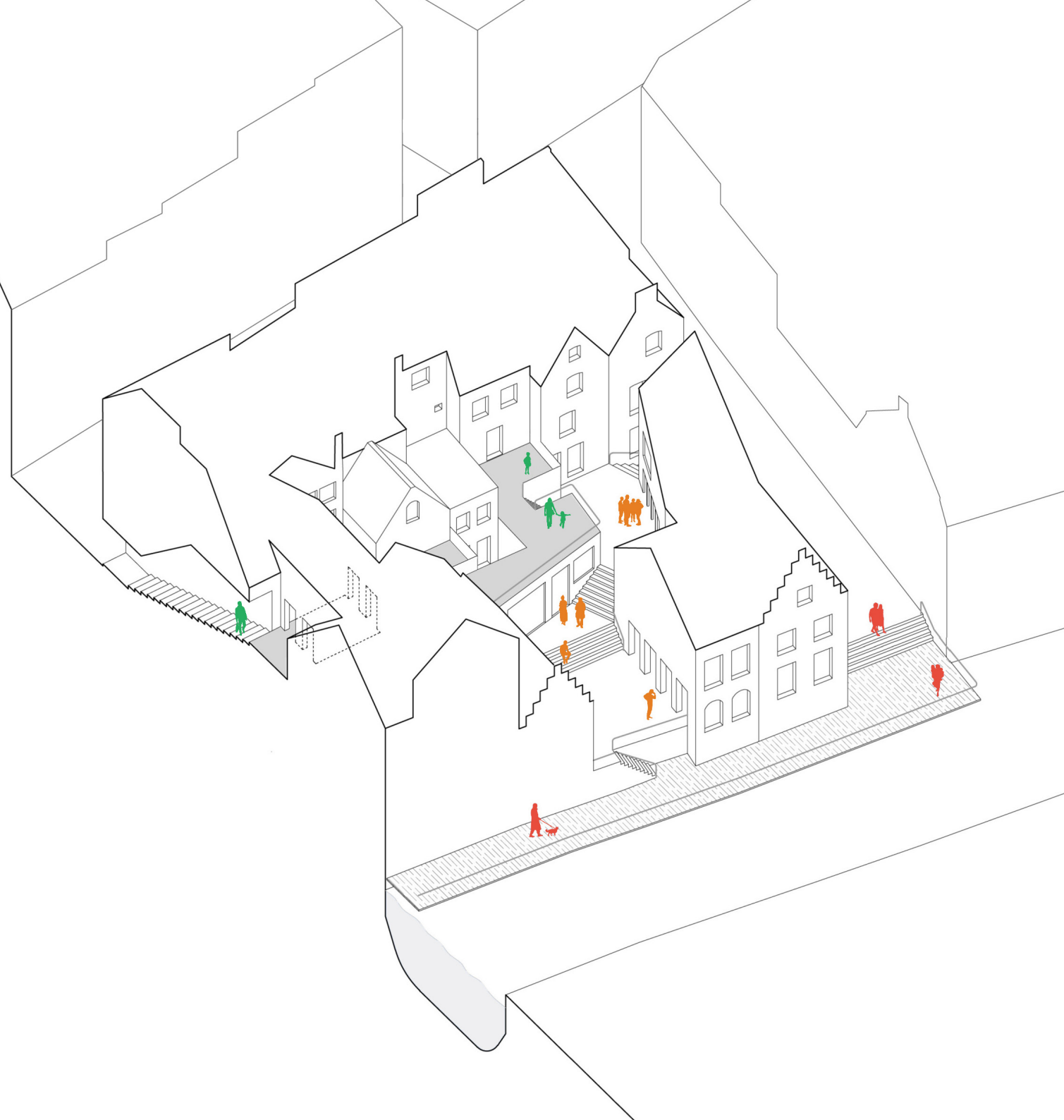
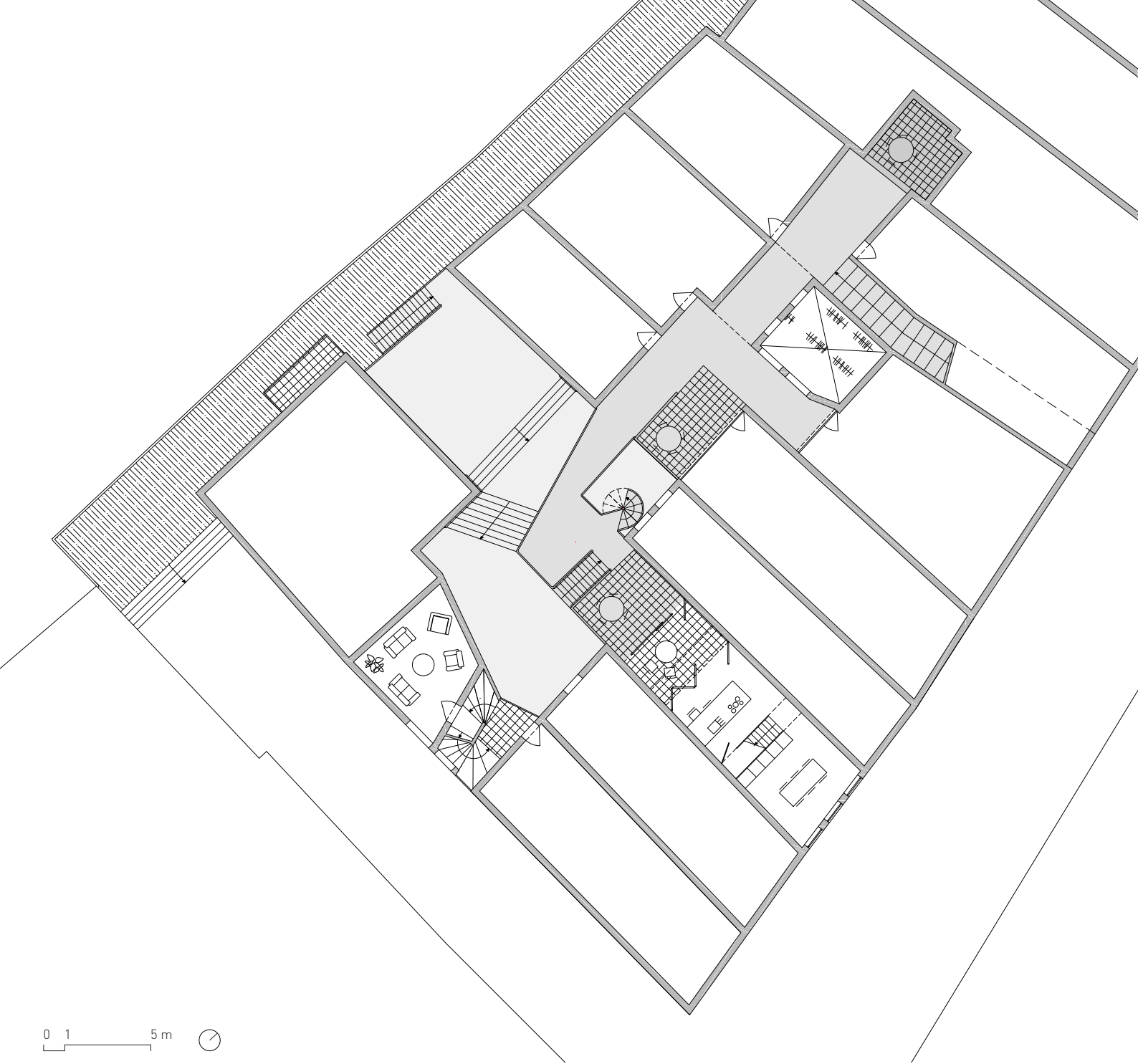
0 1 5 m



centrale ontsluiting publieke zone

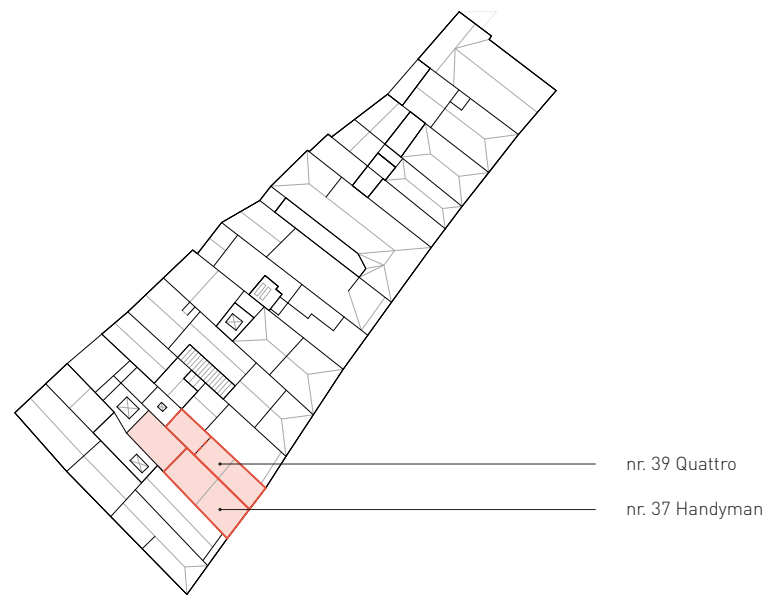






0 1 5 m

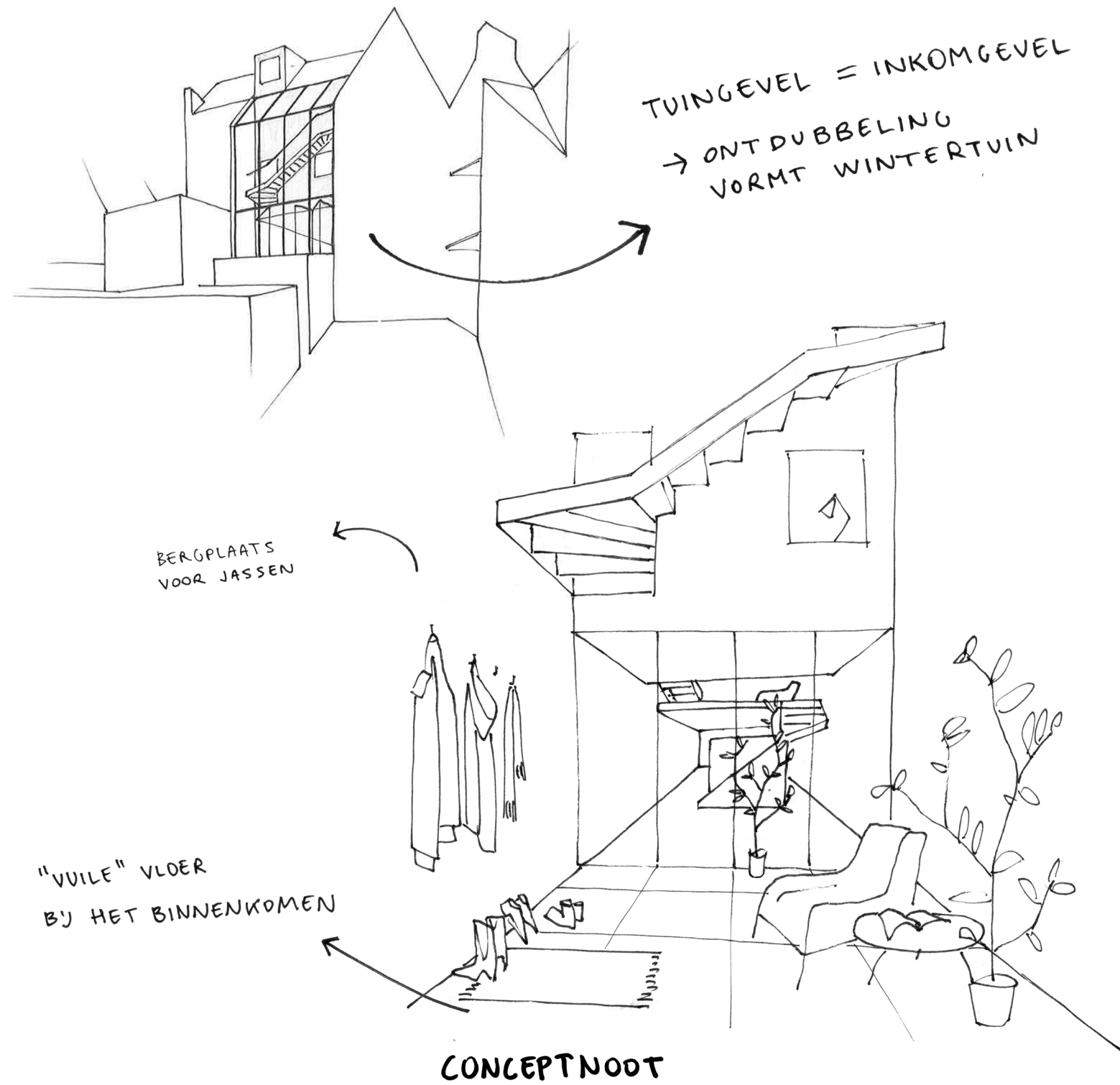




voorgevels van nr. 37 en nr. 39



achtergevels van nr. 39 en nr. 37



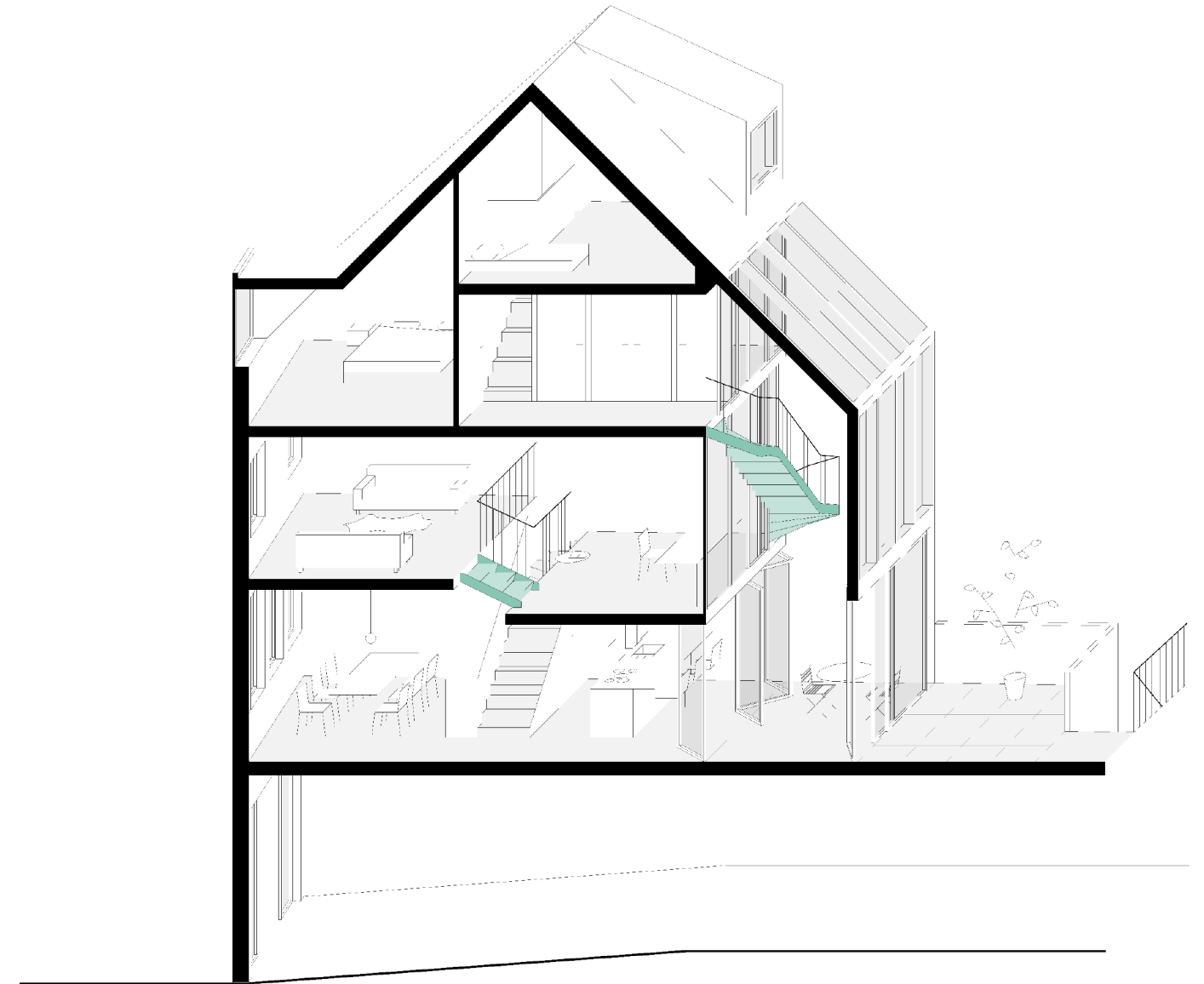
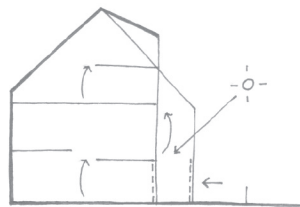


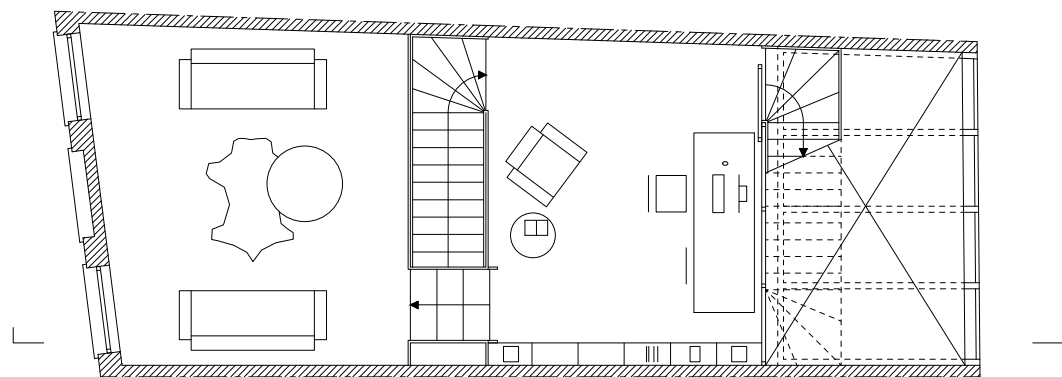
Bij centrale ontsluiting betreedt men de woning langs haar 'tuinkant'. Normaliter krijgt een woning voldoende relatie met haar tuinkant, wat in dit geval enige tegenstrijdigheid met zich meebrengt. De vraag die hierbij rijst is hoe inkom en openheid naar de 'tuinkant' combineerbaar zijn.

De traditionele inkom maakt hier plaats voor een nieuwe inkom die tevens dient als een tussenseizoensruimte. Jassen, schoenen en zakken kunnen er gerust achtergelaten worden. Tijdens de zomer worden keuken en inkom één grote ruimte waar kan gegeten worden. In de winter biedt de gesloten inkom speelruimte voor kinderen onder het toezicht van de kokende ouders.

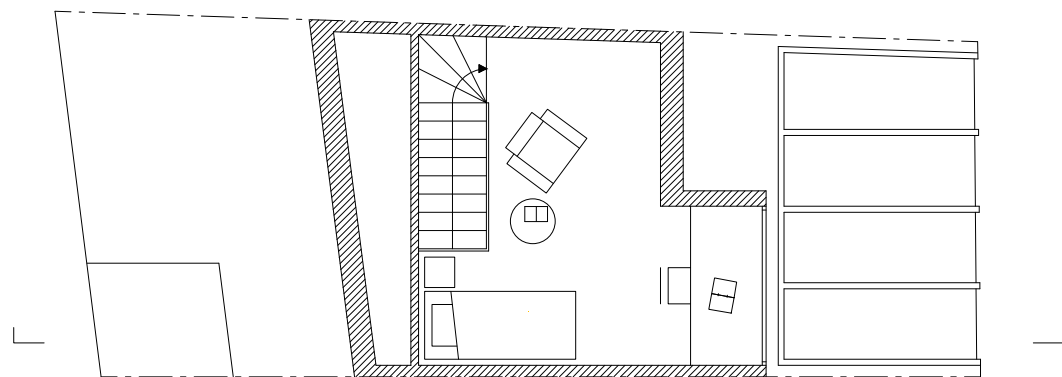
Deze ruim 4 m brede woning wordt opgevat als een 'wandeling doorheen het huis'. Het relatief ondiepe pand krijgt voldoende licht, wat toelaat de trappen op verschillende posities te plaatsen. De trap doorheen de wintertuin biedt een mooi uitzicht over het binnengebied en de Leie.

De vloerplaat boven de keuken wordt verlaagd om zo de keukenzone te helpen afbakenen en visuele relaties tussen de bovenliggende verdieping en de eetruimte mogelijk te maken.

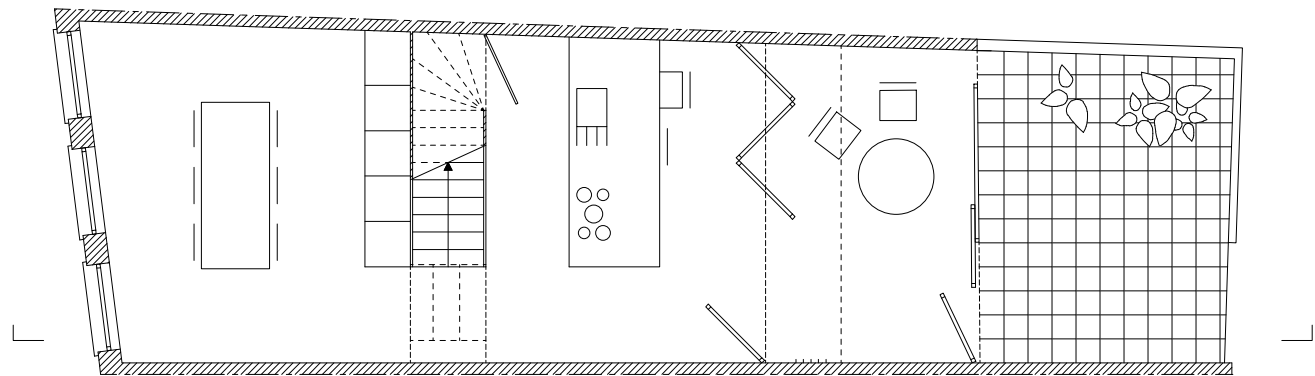




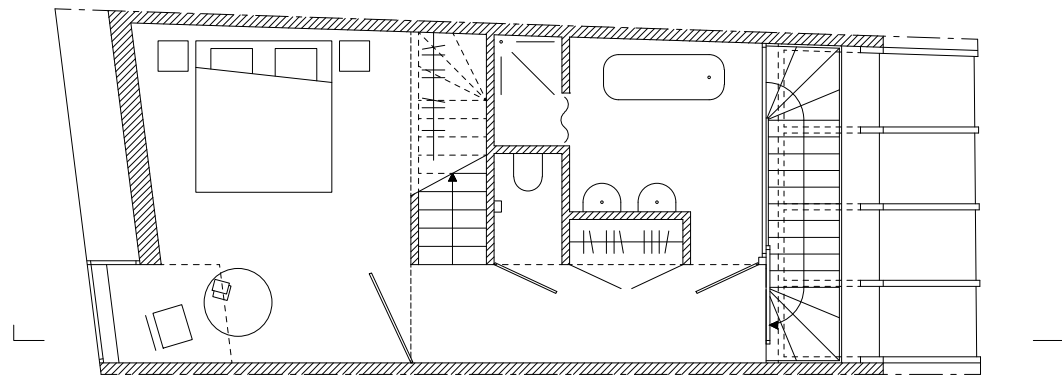
niveau 1



niveau 3



niveau 0



niveau 2

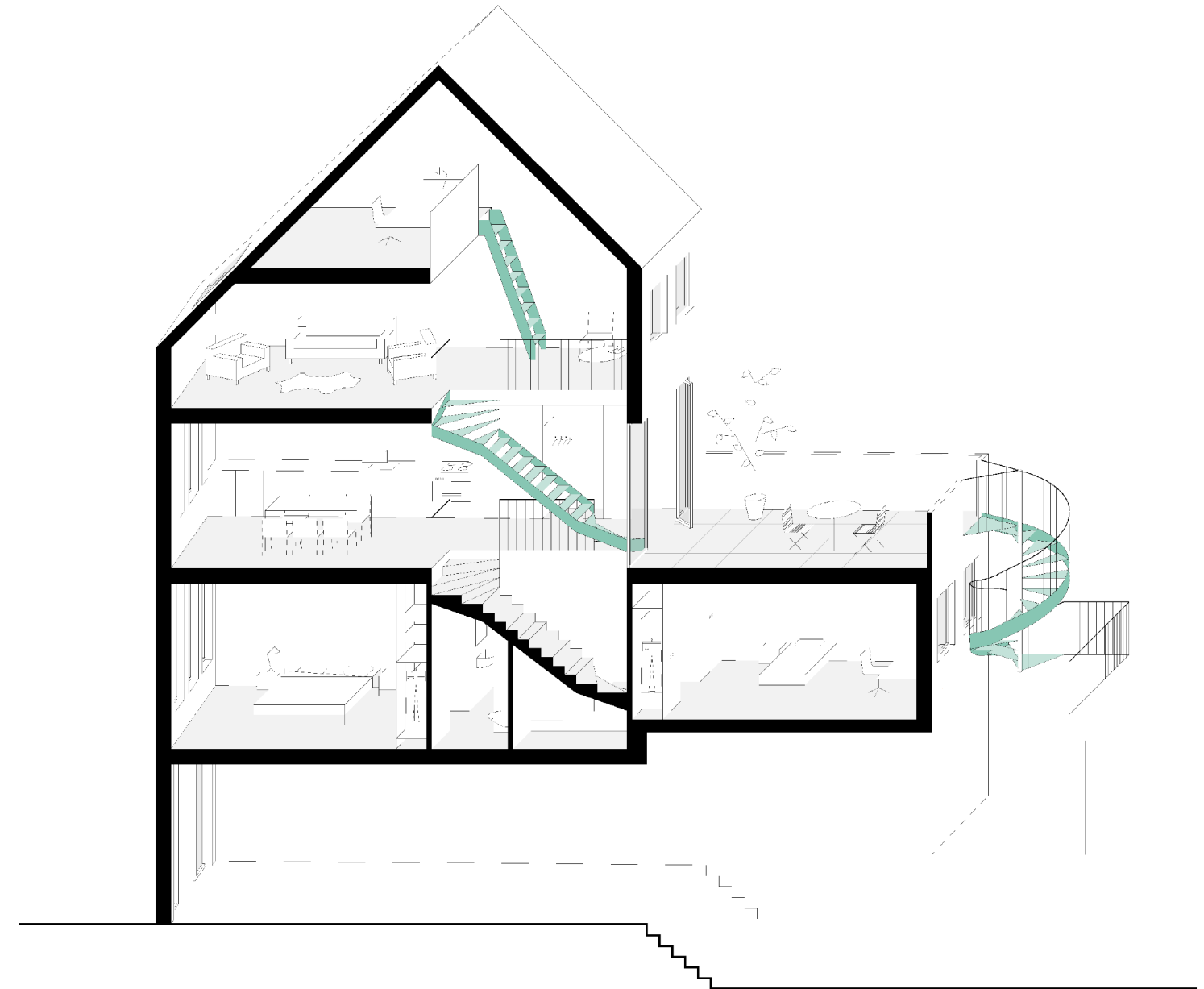
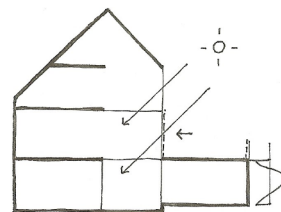


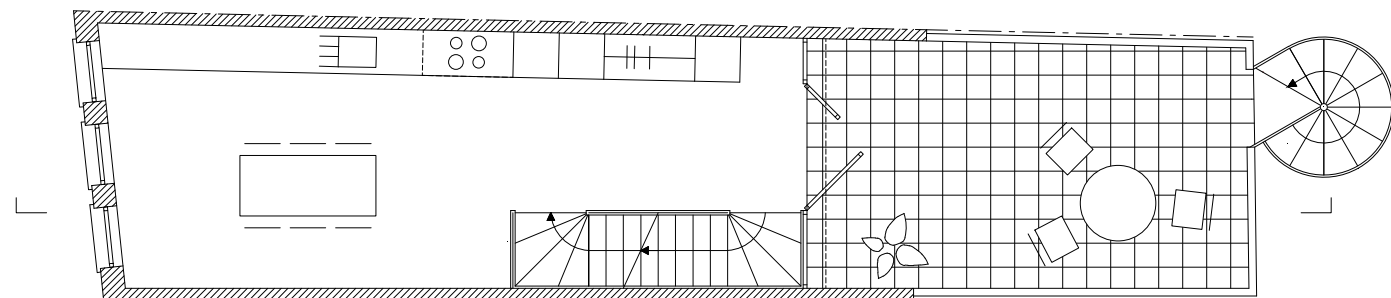


Daar de terrassen zich op het bestaande reliëfrijke dakenlandschap van de achterbouw bevinden ligt de inkom van deze woning een niveau hoger. Een wenteltrap verbindt de semi-publieke zone met het hoger gelegen terras en draagt bij tot de heropleving van het binnengebied.

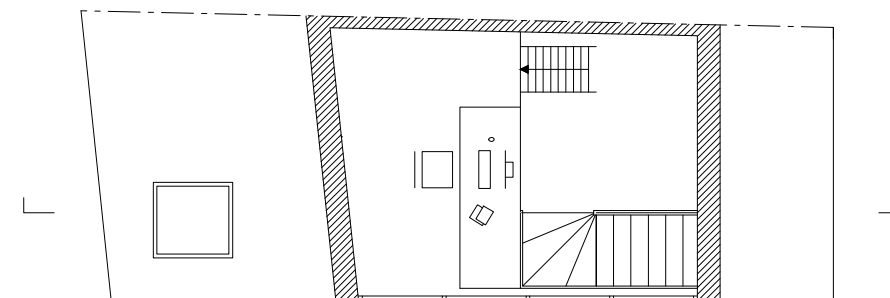
De inkom van deze 3 m smalle woning bevindt zich in het verlengde van de keuken. Een lange kastenwand bedient zowel de keuken als de inkom. Aan de inkom, die tevens uitloper van het trapbordes is, eindigt de kastenwand met enkele kolomkasten die als vestiaire en bergruimte dienen.

De trappen worden boven elkaar gepositioneerd en zorgen zo voor extra licht in de middenzone van de onderste verdieping. De hoger gelegen ruimtes vormen een open leefgedeelte onder het dak. De ruime slaapkamers kunnen elk een eigen bureauruimte krijgen vanwaar men naar de passanten in het binnengebied of de winkelstraat kan kijken.

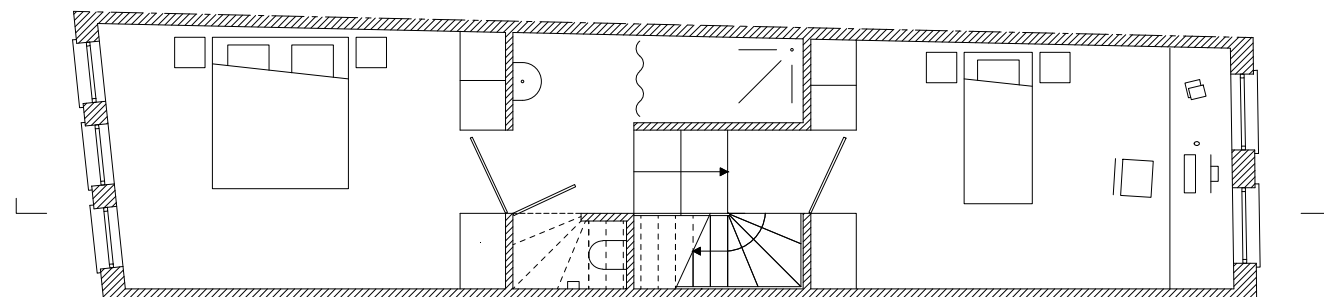




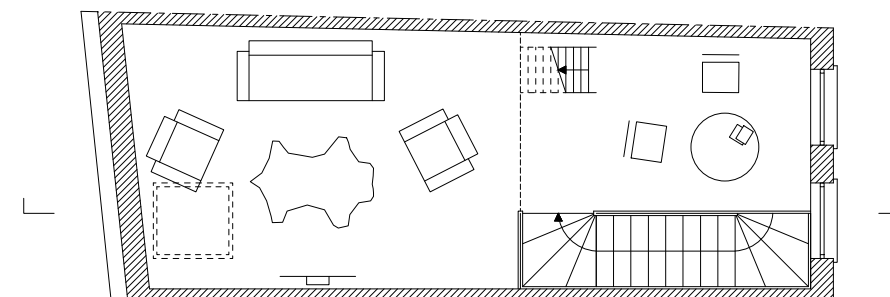
niveau 1



niveau 3



niveau 0



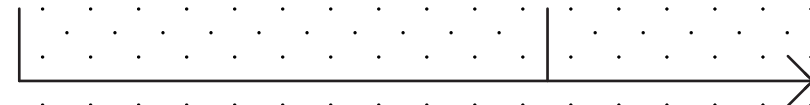
niveau 2





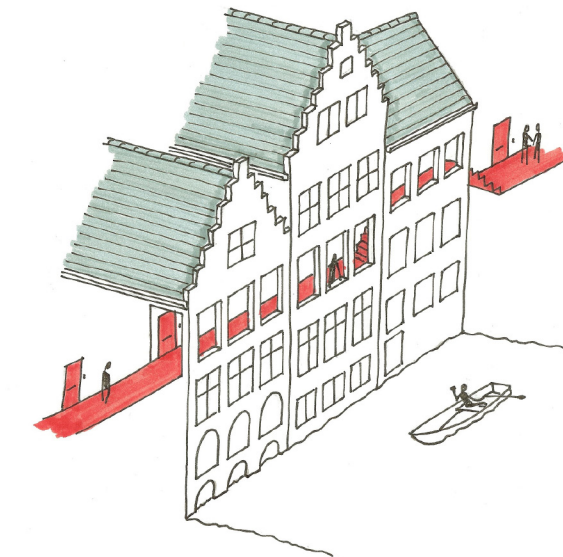
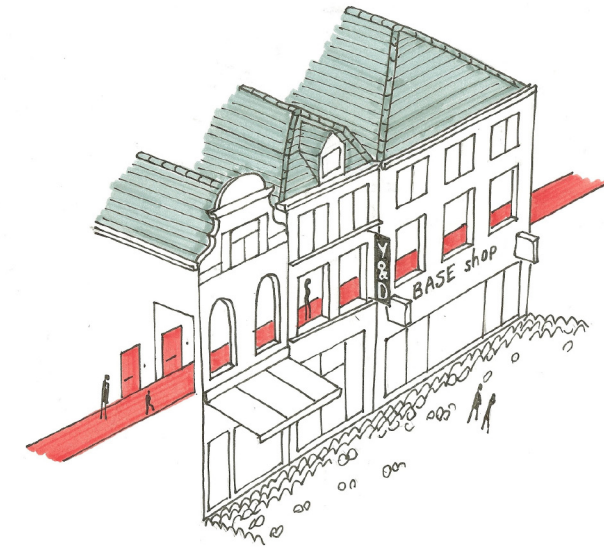
## 4.2 PERIFERE ONTSLUITING

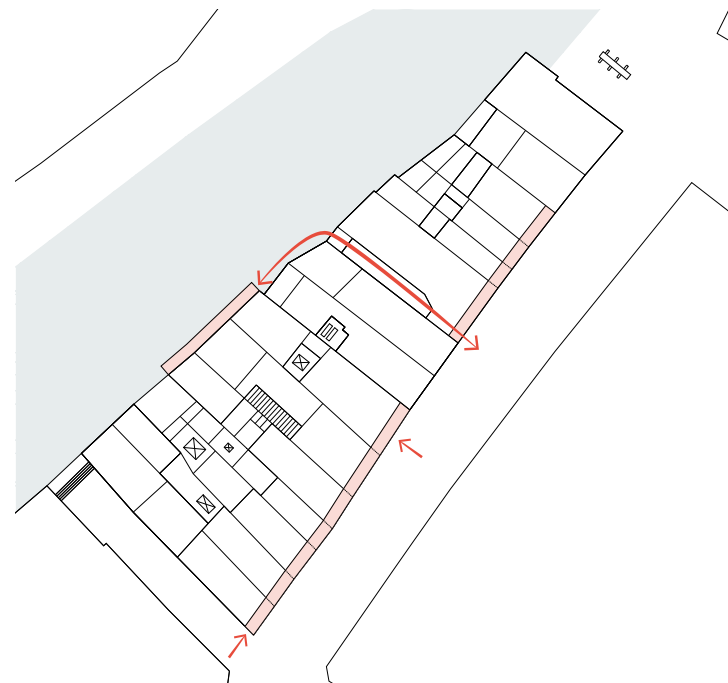
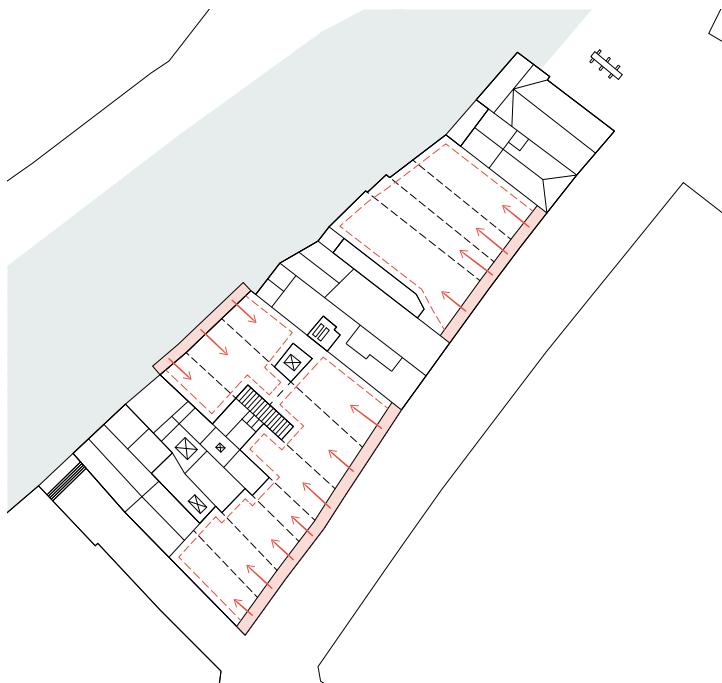
|                      |     |
|----------------------|-----|
| thematiek            | 80  |
| toegangen            | 82  |
| ontwikkeling galerij | 90  |
| woningontwerp        | 100 |



Centrale ontsluiting biedt een reeks aan kwaliteiten, maar blijkt niet universeel toepasbaar. Het onderzochte bouwblok kan hiermee slechts voor de helft ontsloten worden, aangezien het smalle gedeelte van het bouwblok uit doorlopende panden bestaat. Om dit gebrek de kop in te drukken wordt in een tweede luik de perifere ontsluiting van het bouwblok onderzocht. Meer specifiek gaat het over het voorzien van een boven het straatniveau gelegen galerij die zich achter de afwisselende raampartijen van de verschillende panden slingert. De galerij is immers een voor de hand liggende wijze van ontsluiting dat al dikwijls werd toegepast. Onder andere in Nederland wordt dit ontsluitingssysteem vaak toegepast bij goedkope en grootschalige volkshuisvesting waardoor men vandaag de dag de galerijflat vaak associeert met de goedkoopste weg van de lift tot de voordeur, waarbij anonimiteit en problemen met de overgang van publiek naar privaat aan samenhangen. Toch heeft dit ontsluitingssysteem meer potenties in zich. Het voorzien van woningen en galerij zal zorgen voor meer levendigheid en leefbaarheid na sluitingstijd van de winkels. De galerij zal de uitstraling van het bouwblok ten goede komen en zal bovendien zorgen voor een verhoogde sociale controle over de winkelstraat die er 's avonds eerder wat onguur en verlaten bijligt.

De mogelijkheden van de perifere ontsluiting worden onderzocht en grafisch voorgesteld. Ook hier is de vrijheid aan de lezer om op het einde van het onderzoek een oordeel te vellen of perifere ontsluiting al dan niet zinvol lijkt.



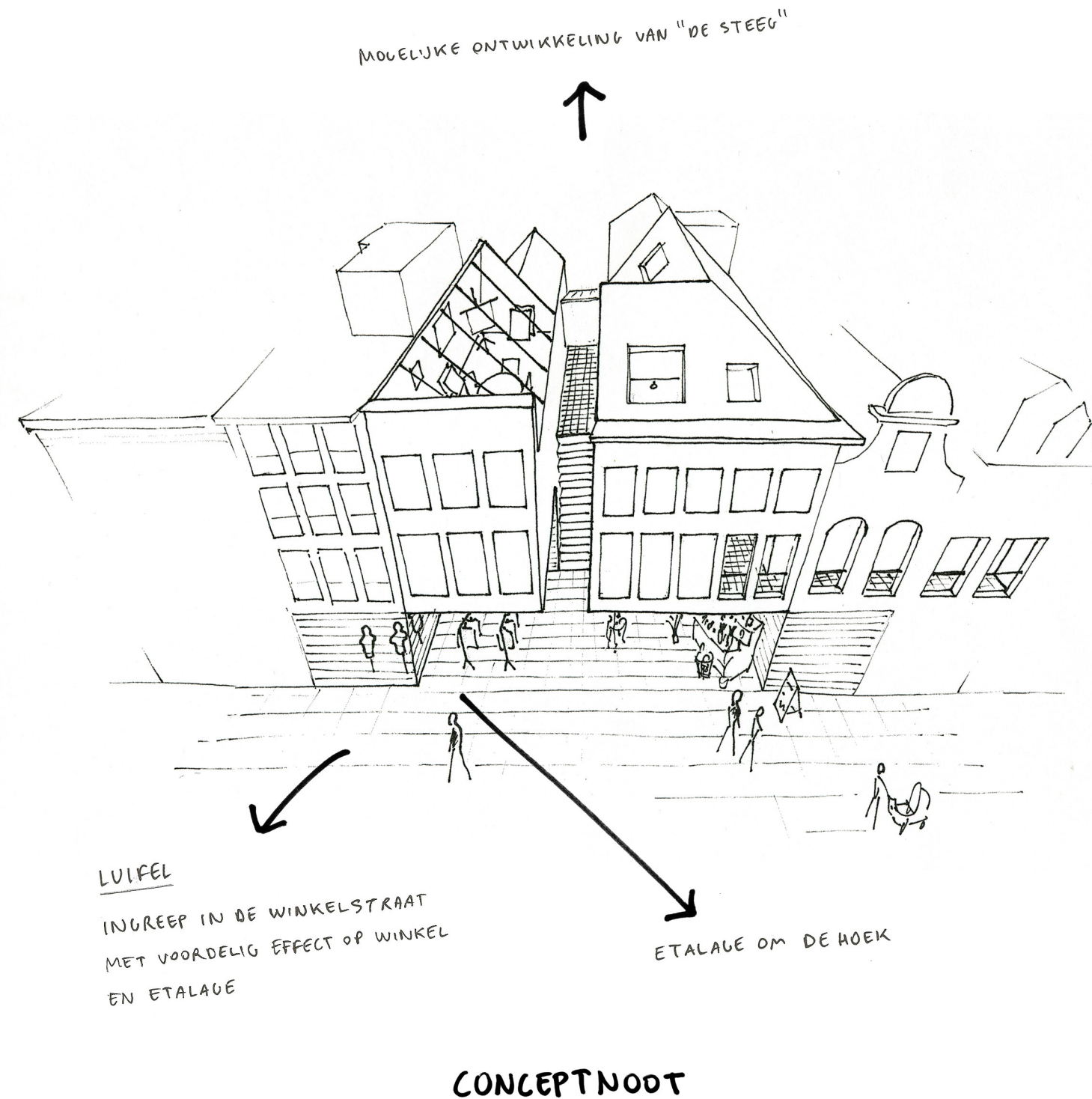


Perifere ontsluiting is een ontsluitingssysteem dat voor het gehele bouwblok toepasbaar is, in tegenstelling tot de centrale ontsluiting. De uitdaging is om door toepassing van een perifere ontsluiting alle woningen van het bouwblok toegankelijk te maken, waarbij het bereikbaar maken van de galerij op verdiep een eerste luik van het onderzoek vormt. Verschillende toegangen voor zowel de winkelstraat, zijstraat als waterkant worden bedacht en aan een reële situatie getoetst.

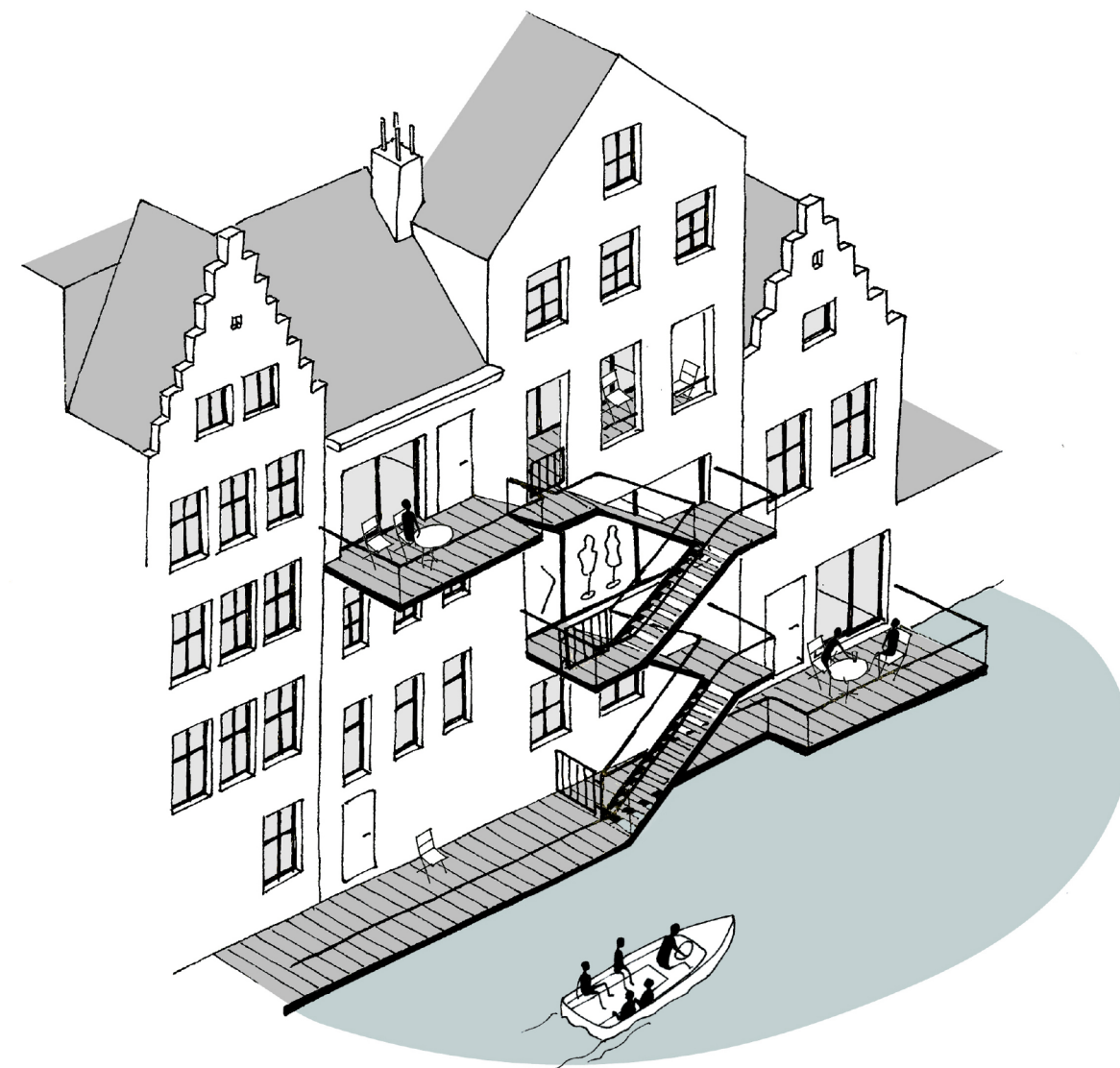
Via een centraal gelegen steeg, die vroeger een laad- en losfunctie voor de boten aan de Leie had en momenteel afgesloten is, kunnen bewoners vanaf de winkelstraat het jaagpad aan de waterkant bereiken. Vanaf het jaagpad kan men de woning bereiken via een sierlijke trappartij die tevens terrassen voor de bewoners voorziet. Het openwerken van de steeg geeft het poortje aan de waterkant terug de betekenis die het vroeger had en doet de geschiedenis van het bouwblok heropleven.

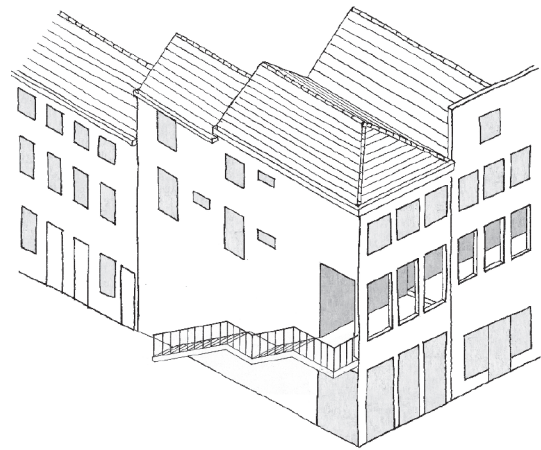
Een toegang naar de hoger gelegen galerij vanaf de winkelstraat is geen eenvoudige ingreep. Er worden enkele voorstellen gedaan die mogelijks toepasbaar zijn en rekening houden met de wensen van de winkeliers.

Tot slot kan de galerij ook bereikbaar gemaakt worden vanuit de zijstraat. De hoek die prominent aanwezig is in het straatbeeld zou de rol van toegang zeker op zich kunnen nemen.

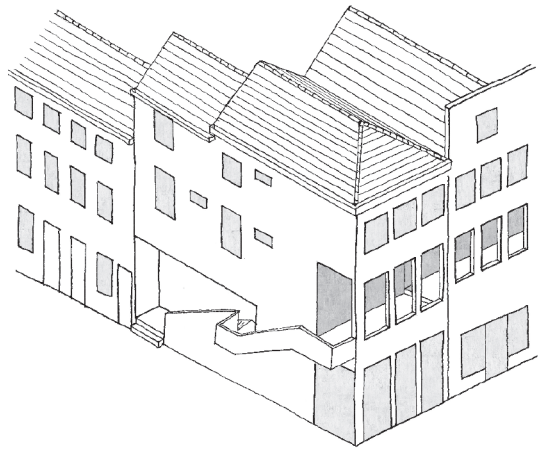




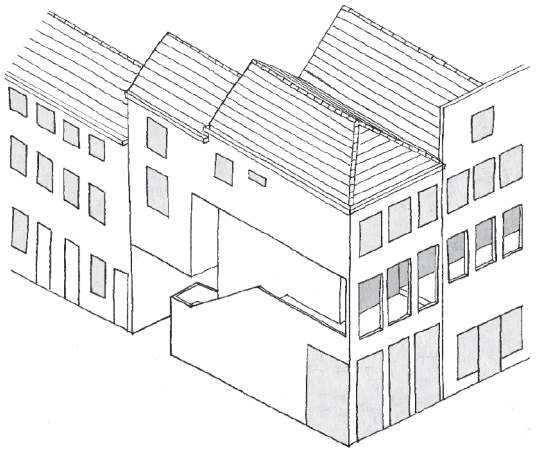




De trap volledig buitenplaatsen is de eenvoudigste en meest voor de hand liggende ingreep, maar net iets te publiek?



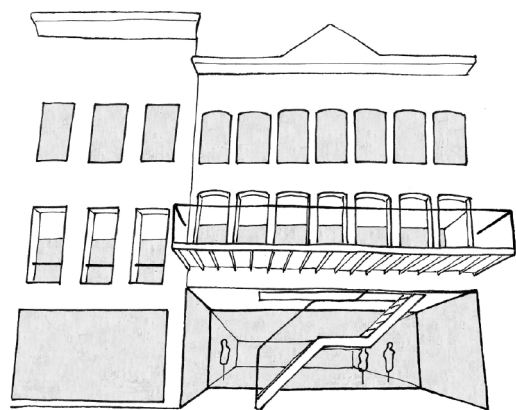
Zoeken naar een manier om een privater toegang te maken met toch een zekere présence in het straatbeeld.



Een inham vanwaar een trap naar de galerij vertrekt. De inham kan dienst doen als bergruimte voor de bewoners en laat de toegang privater aanvoelen.



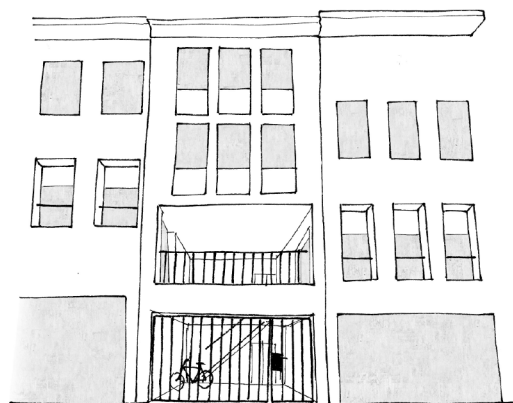




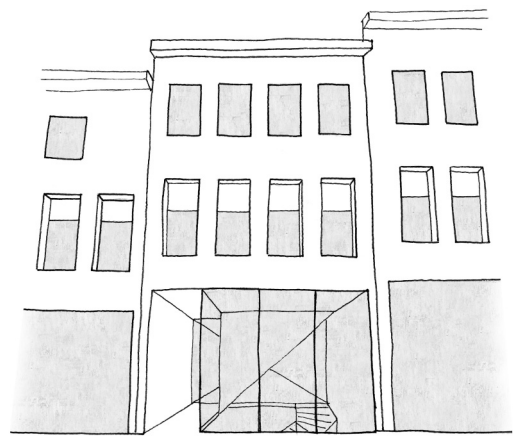
De winkeletalage enkele meters achteruit plaatsen waardoor een luifel en ruimte voor een trap ontstaat.



Een deel van de etalage opofferen voor de toegangstrap.



Een volledig pand herorganiseren zodat aan de toegang een fietsenstalling voor de bewoners kan voorzien worden.



Een dieper gelegen trap waardoor men vanop straat een blik in de kelder kan werpen.

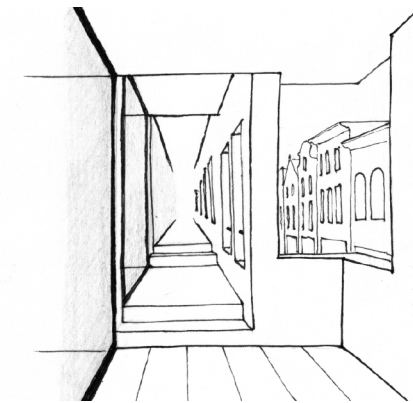




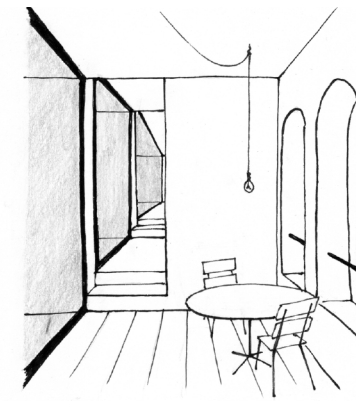
De vloerniveaus tussen de verschillende panden bevinden zich op verschillende hoogtes. Over het algemeen blijven de niveauverschillen beperkt tot één trede maar her en der treden toch uitzonderingen op. Op de eerste verdieping zijn deze verschillen nog het kleinst, hoe hoger men gaat hoe groter de verschillen worden. Dit vraagt om een doordachte plaatsing van de galerij, waarbij de vraag rijst of de galerij achter de straatgevel moet blijven of uit het bouwblok moet treden om zich kenbaar te maken in het straatbeeld en als een sieraad tegen de gevel aanhangt. Het naar buiten brengen van de galerij kan een oplossing vormen voor de aanwezige niveauverschillen en bovendien dienst doen als luifel voor de passanten. Of moet de galerij zich op het hoogste niveau bevinden om zo bewoners een schitterend uitzicht te bieden?

Voor de galerij op de eerste verdieping, de basisvorm van de galerij, worden verschillende mogelijkheden onderzocht, gaande van de situatie waarbij alle circulatie zich achter de gevel bevindt tot het volledig buiten plaatsen van de circulatie.

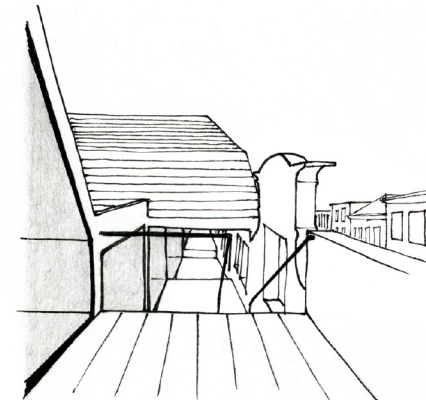
Er wordt ook aandacht geschonken aan de binnengevel van de galerij. Deze kan niet op elke plaats open en naar de galerij gericht zijn. Op de plaats waar de toegangstrap zich bevindt is er de meeste passage waardoor zich daar eerder een gemeenschappelijke ruimte of een kantoor bij een winkel zou kunnen bevinden.



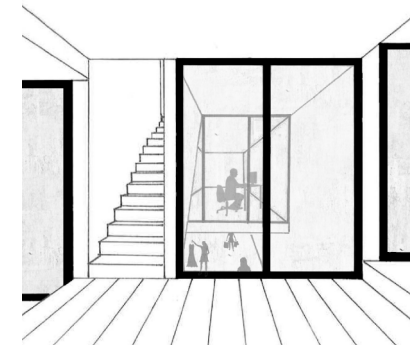
Een erker die zicht biedt naar de winkelstraat.



Plaats voor circulatie en een terras.



De galerij die voortvloeit over de daken.



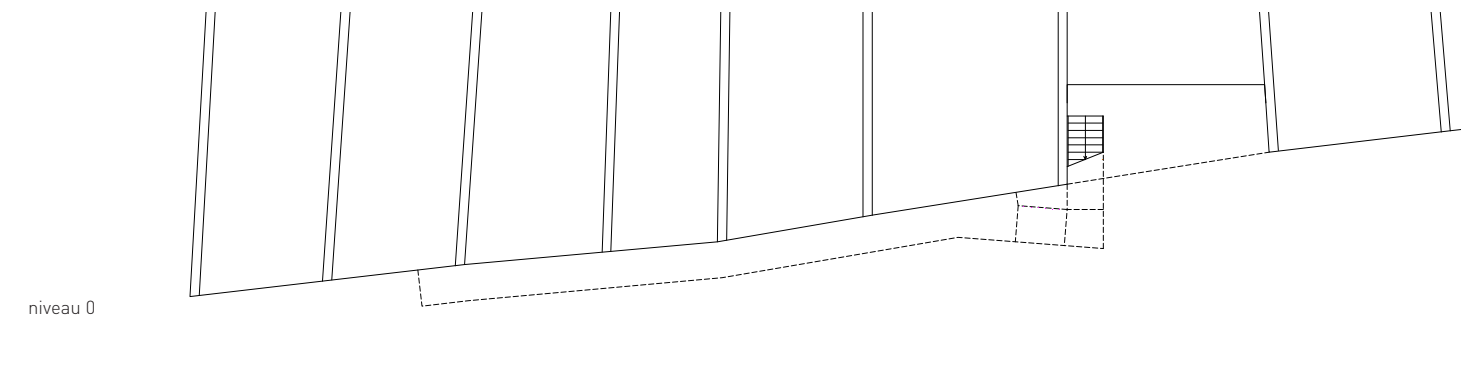
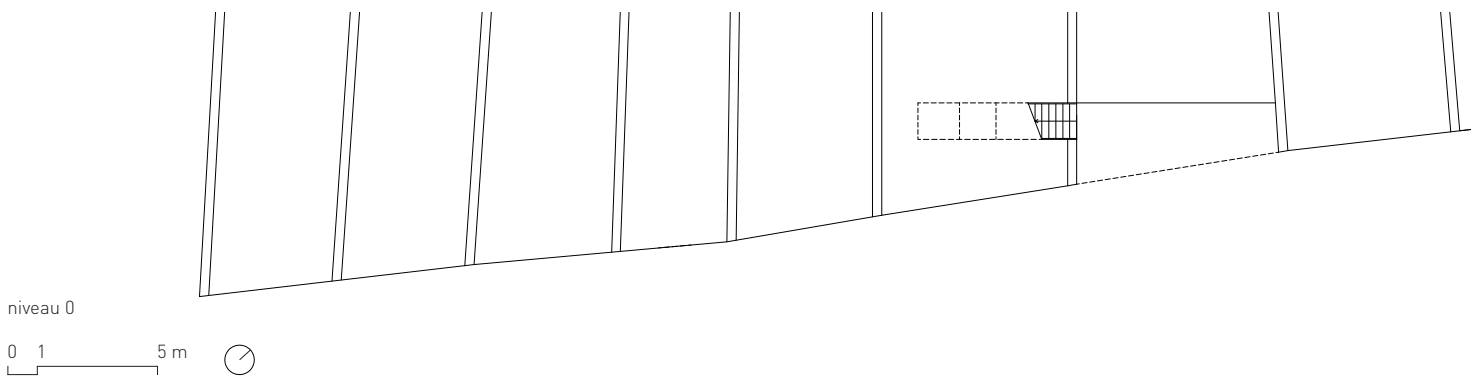
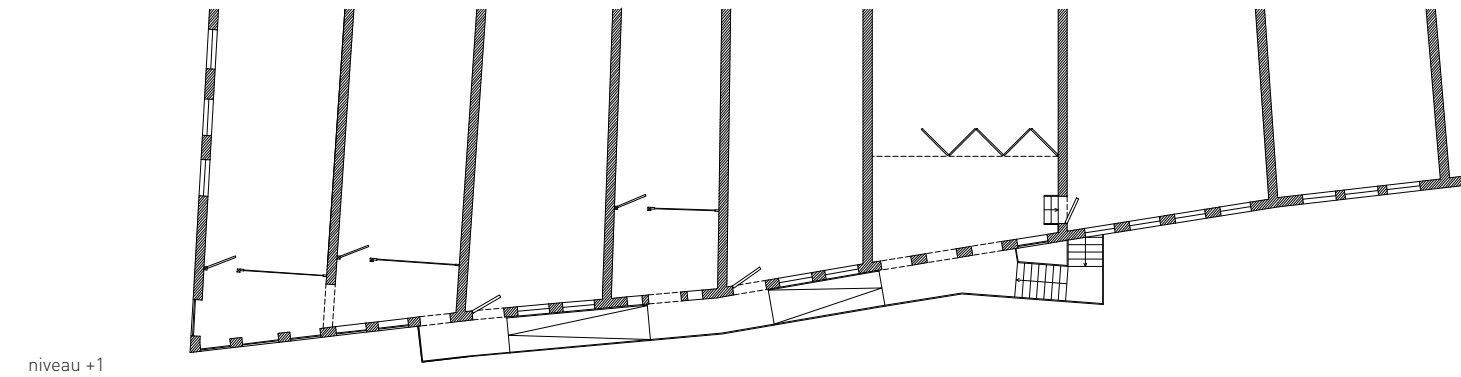
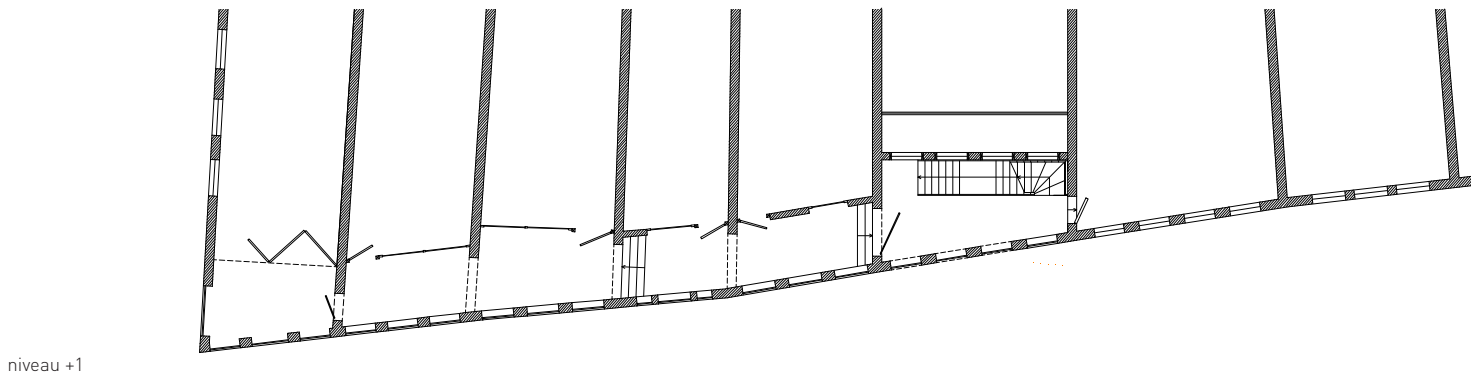
Van op de galerij relatie leggen met de winkelruimte eronder.

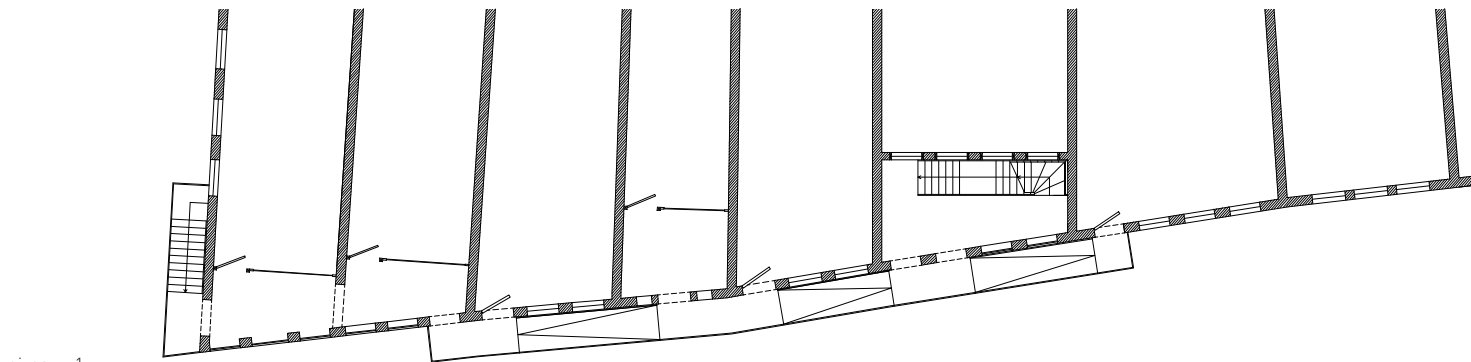


Even buiten de gevel genieten van zicht en erna weer naar binnen verdwijnen.

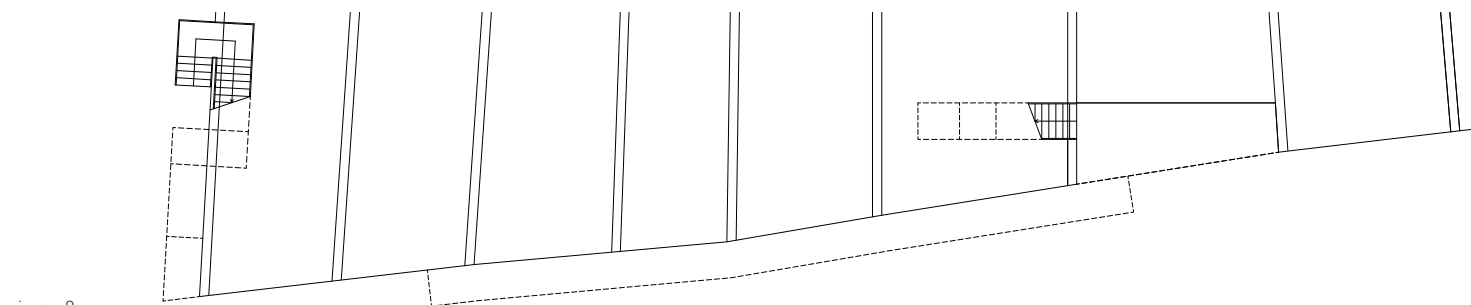


De winkelstraat tot boven doortrekken, een winkelgalerij.

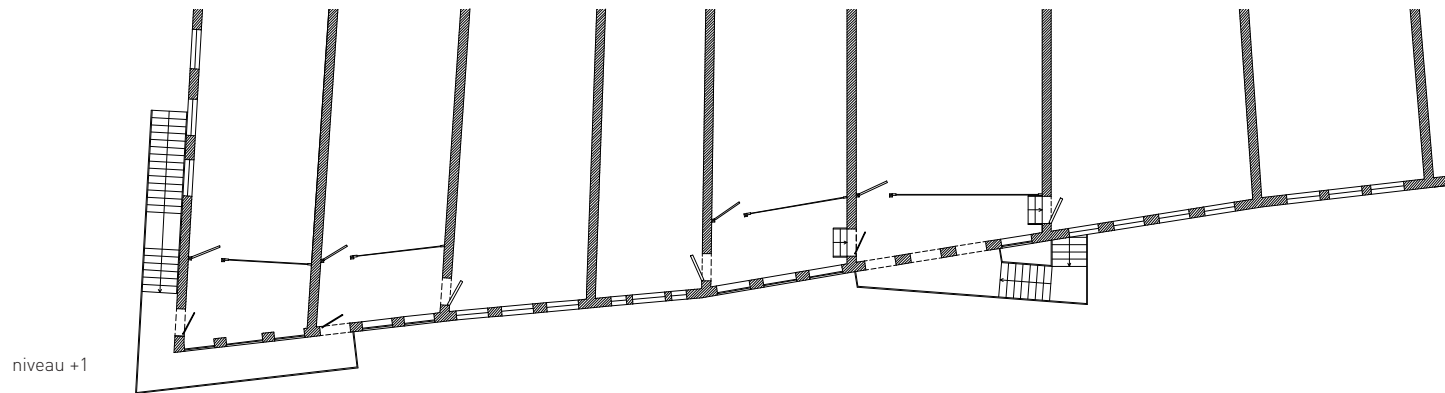




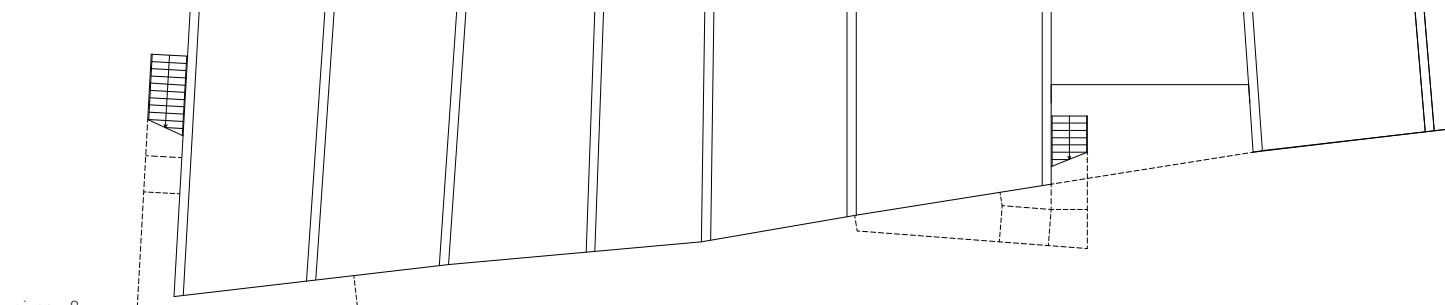
niveau +1



niveau 0



niveau +1

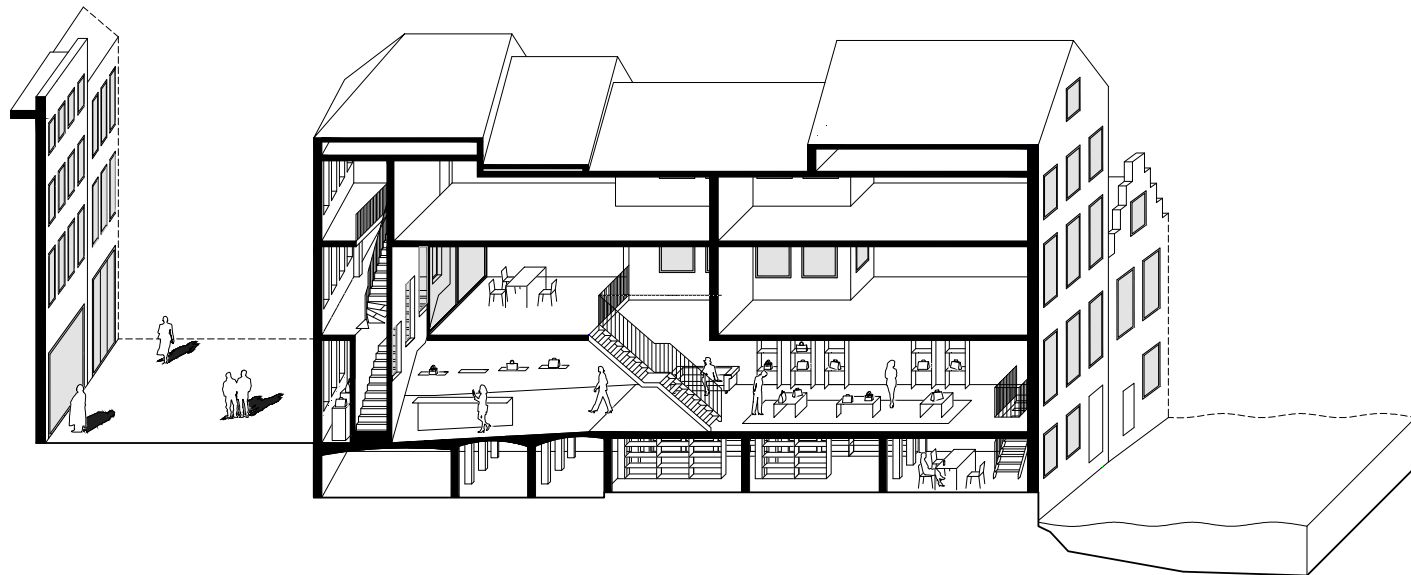


niveau 0





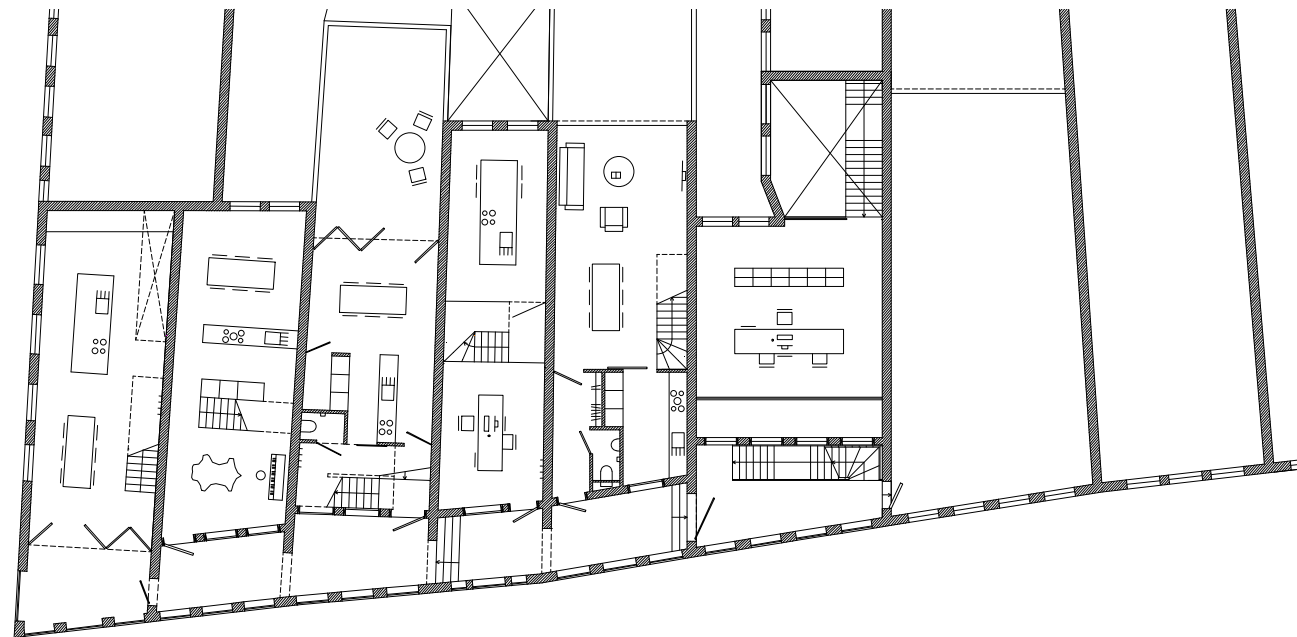
Van onder de luifel, die tevens dienst doet als schuilplaats tegen de regen, vertrekt een trap naar de hoger gelegen galerij. Alhoewel de winkelier hiervoor zijn etalage enkele meters achteruit moet plaatsen, zal zijn etalage net extra aandacht krijgen door de afwijking die ze vormt in het huidige straatbeeld. De dieper gelegen trap die naar de galerij leidt creëert vooraan in de winkel een echte etalageruimte, dit in tegenstelling tot de vele beglaasde gevels in de straat waar nauwelijks iets achter geëtaleerd wordt. In deze uitvergroete vitrinekast kan de winkelier enkele kostbare producten stuk voor stuk laten pronken naar de voorbijgangers. Ook de bewoners kunnen alvorens hun woning te betreden nog een blik werpen in de winkelruimte. Op deze manier vormen winkel en galerij geen gescheiden zones.



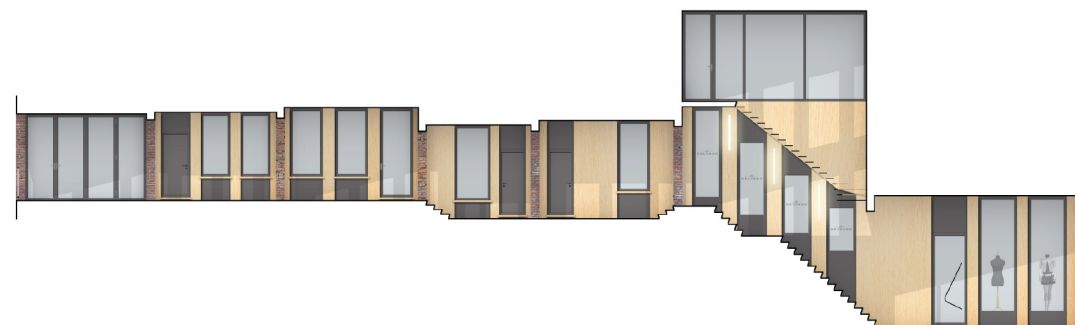
perifere ontsluiting etalage en toegang







Het ontwerp van de inkomzone bepaalt welke relatie elke woning met de galerij aangaat. Volledig beglaasde of gesloten gevels zijn zowel voor bewoners als passant niet interessant. Om die reden werd gezocht naar mogelijke inkomruimtes, die telkens gepaard gaan met een andere graad van privacy maar ook een andere functie herbergen gaande van keuken tot circulatiezone en hobbyruimte. Daar waar de galerij niet voorbij de gevel passeert kunnen loggia's voorzien worden.



Een galerij voorzien doorheen de bestaande woningen lijkt geen evidente opgave. Toch kan dit op de meest rudimentaire manier gebeuren. Een gat door de gemeenschappelijke muur maken, een balk plaatsen en meer hoeft er niet te gebeuren. De galerij krijgt juist door het karakter van elke woning te behouden een specifieke uitstraling die haar onderscheidt van de anders zo eentonige galerij. Omwille van de variërende perceelbreedtes en kamerhoogtes lijkt een houten invulwand geschikt om een nieuwe binnengevel te maken. Daar waar het gewenst is kunnen ramen geplaatst worden, zij die meer privacy verkiezen kunnen een meer gesloten gevel samenstellen. Desondanks ieder zijn eigen voorkeur scheppen de nieuwe binnengevel en stalen balken een zekere uniformiteit.



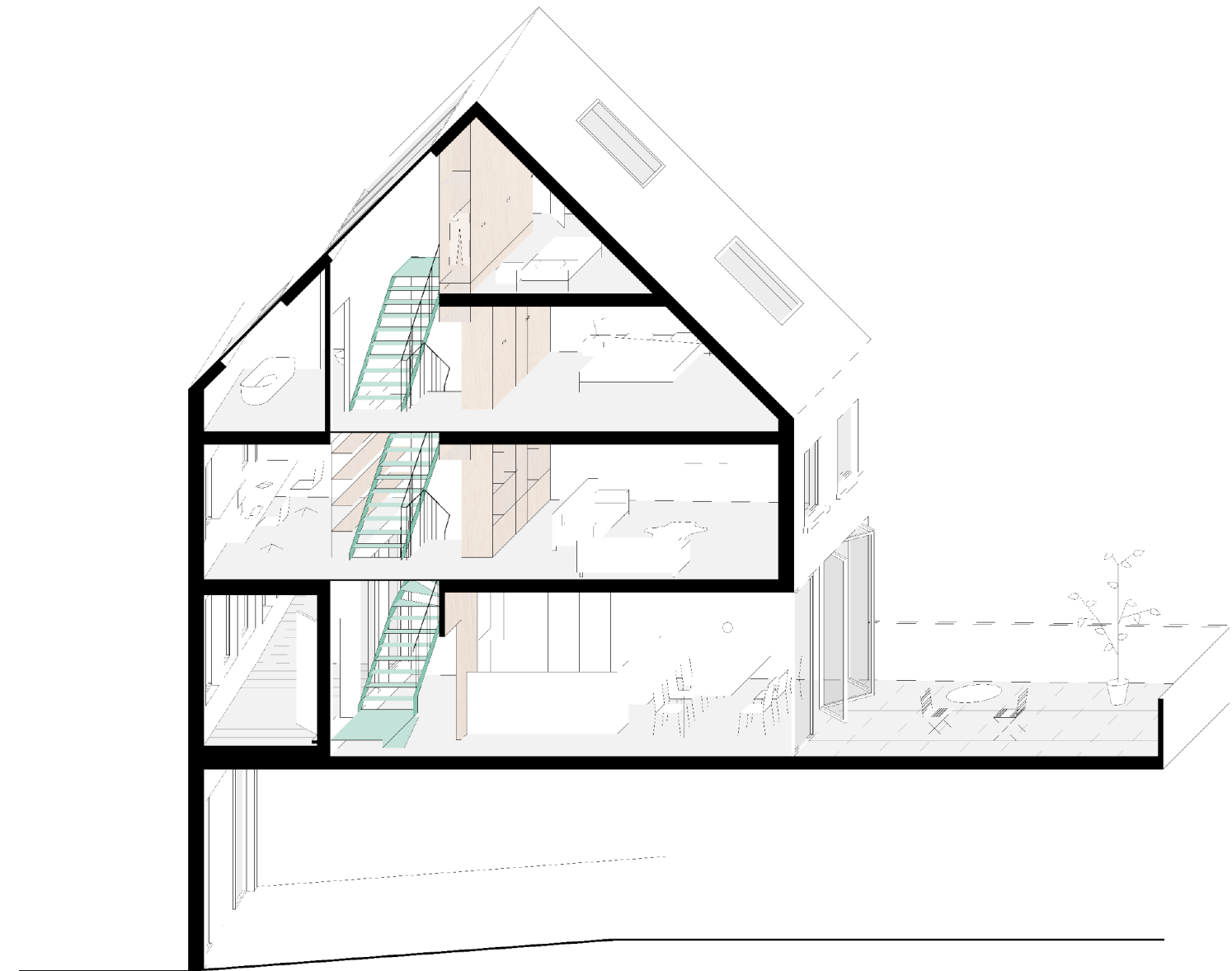
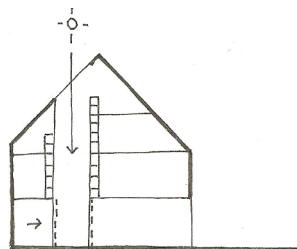


De woningen gelegen langs de galerij hebben niet hun inkom aan de tuinzijde, zoals dat bij de centrale ontsluiting het geval was, waardoor ze zich volledig naar hun terras kunnen richten. Toch wordt ook hier over de inkom nagedacht omwille van de mogelijke problematiek van inkijk die gepaard gaat met een woning gelegen naast een passage.

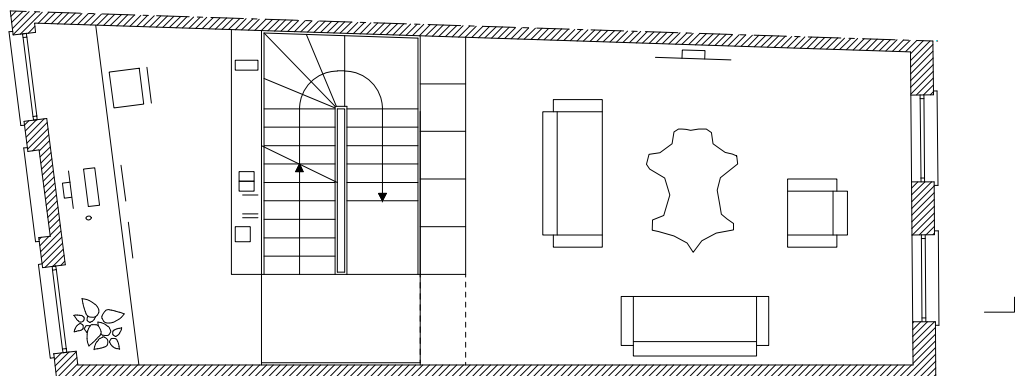
Typierend aan deze woningen is dat de gevel op de eerste verdieping aan de straatkant verloren gaat. Door middel van de correcte positionering van trappen zal er extra licht voorzien moeten worden op deze verdieping.

Rekening houdend met bovenvermelde problematieken wordt bij deze 4 m brede woning de circulatie tegen de galerij geplaatst. Zo ontstaat een centrale traphal die de woning in twee delen opsplijst en de aangrenzende ruimtes van extra natuurlijk daglicht voorziet via een groot dakraam. Door de positie van de trap kan de galerijgevel een heel open karakter krijgen en wordt pas dieper in de woning een tweede scherm opgetrokken, dat als buffer tegen inkijk dient. Deze open galerijgevel heeft een positieve bijdrage op de beleving van de galerij.

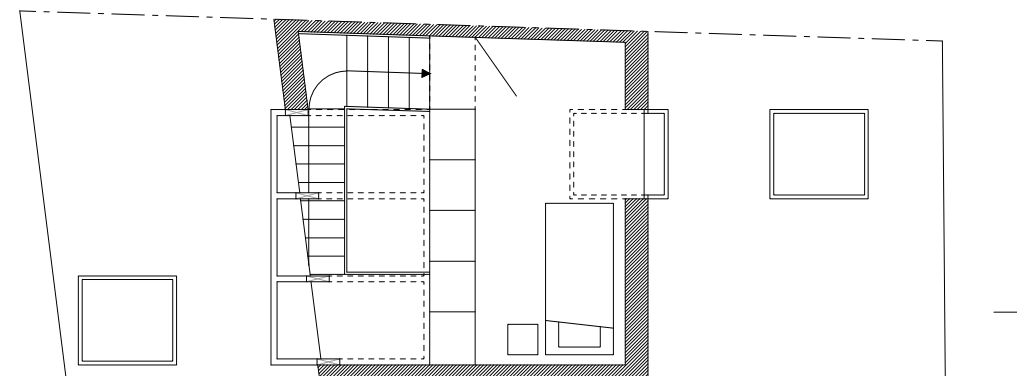
Dit tweede scherm wordt over de volledige hoogte van de woning doorgetrokken en fungeert op de hoger gelegen verdiepingen als boekenkast voor de leefruimte en nog hogerop als kleerkast voor de slaapgedeelten.



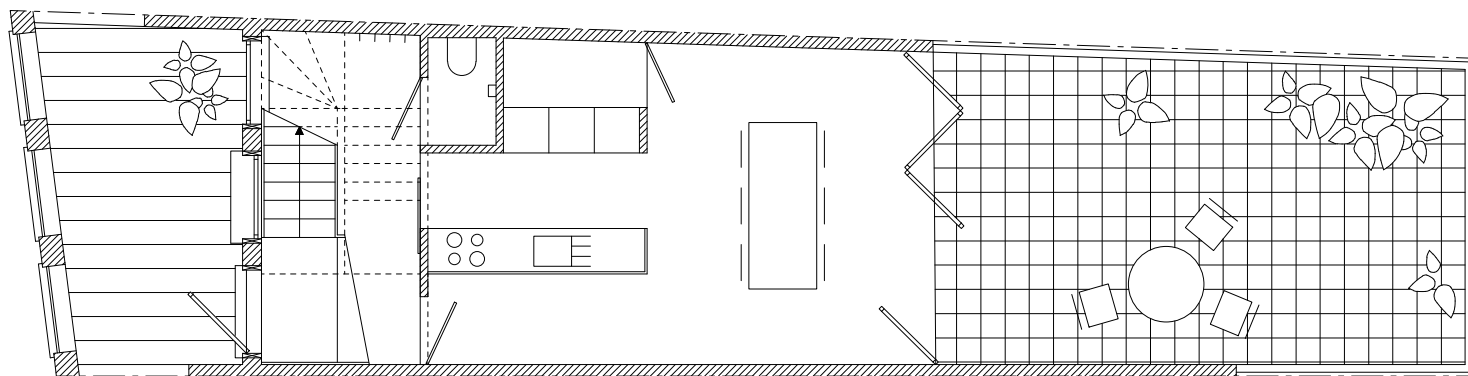




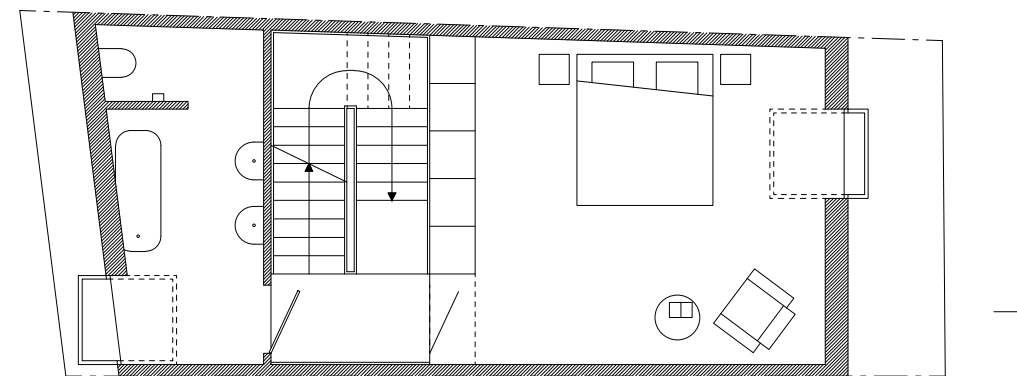
niveau 1



niveau 3



niveau 0



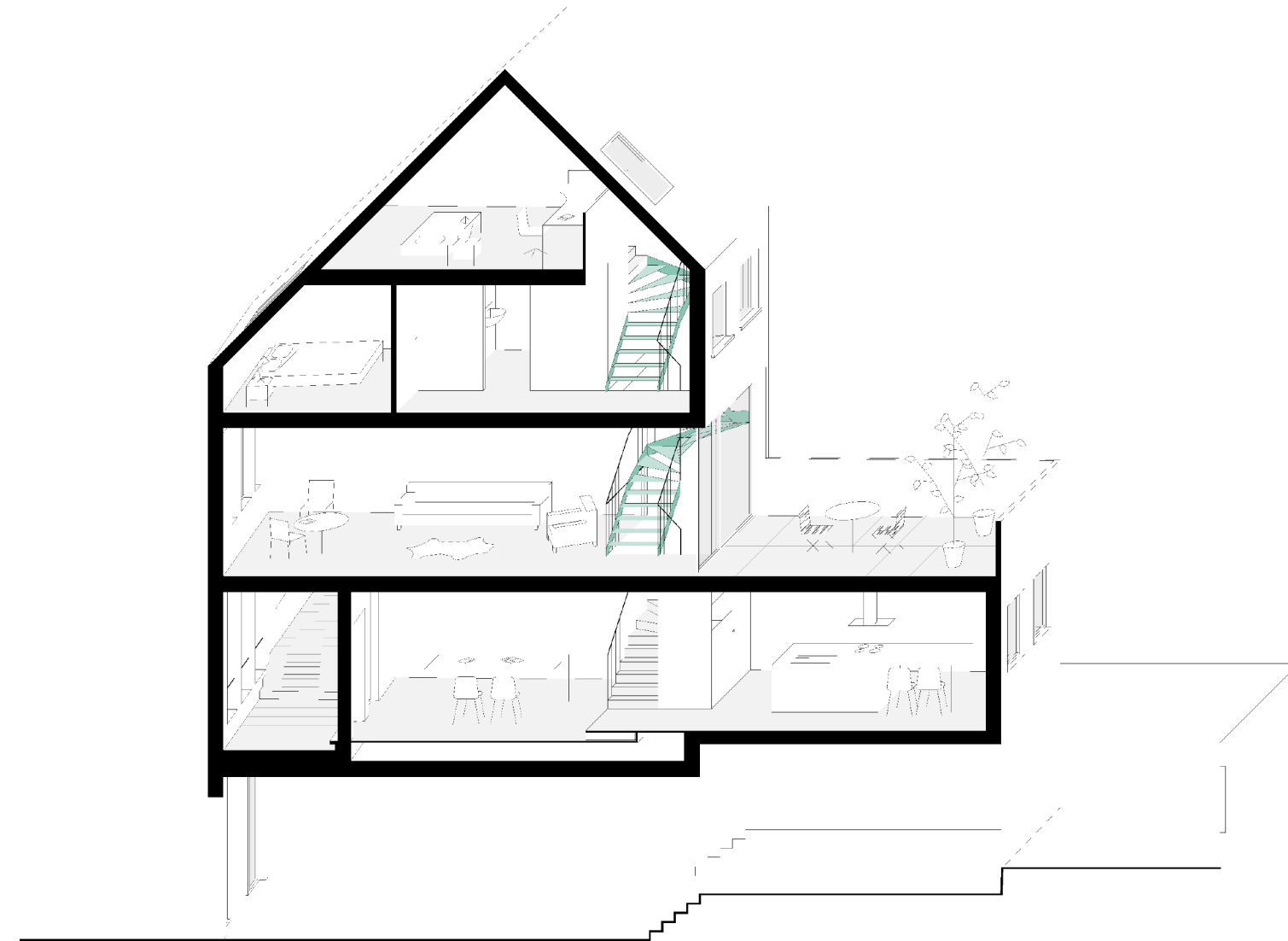
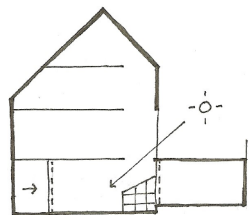
niveau 2



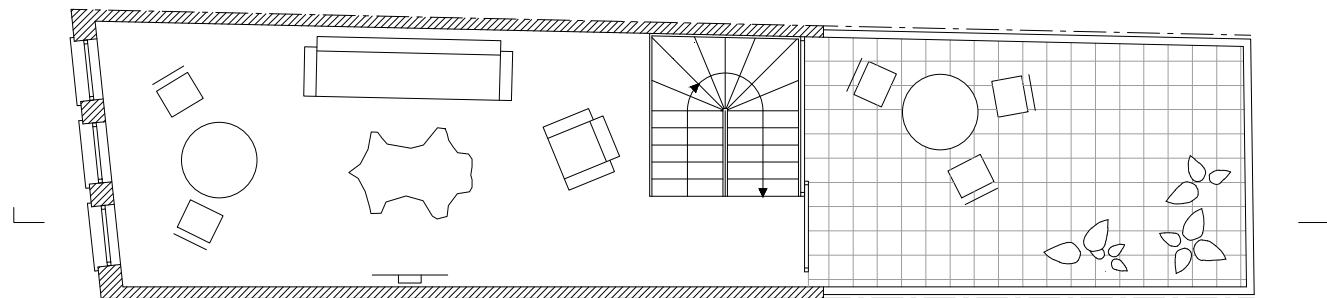
Wanneer er zich verschillende functies achter de galerijgevel bevinden zal dat de bewoners een aangename wandeling tot hun voordeur opleveren. Om die reden is ook een woning ontwikkeld waarbij men de woning betreedt via een hobbyruimte. Deze ruimte kan onder andere ook dienst doen als werkruimte voor zelfstandigen, atelier voor een kunstenaar of speelruimte voor kinderen. Deze mogelijke functies verdragen de beperkte passage en helpen mee de galerij op te leven.

Deze 3 m smalle woning betreedt men via een werkruimte waaraan de keuken wordt gekoppeld. In het geval van een speelruimte kan men tijdens het koken toezicht houden op de spelende kinderen. De scheiding tussen beide zones gebeurt door een trap opgevat als een groot kastenmeubel dat zowel bergruimte voor de keuken als voor de hobbyruimte herbergt.

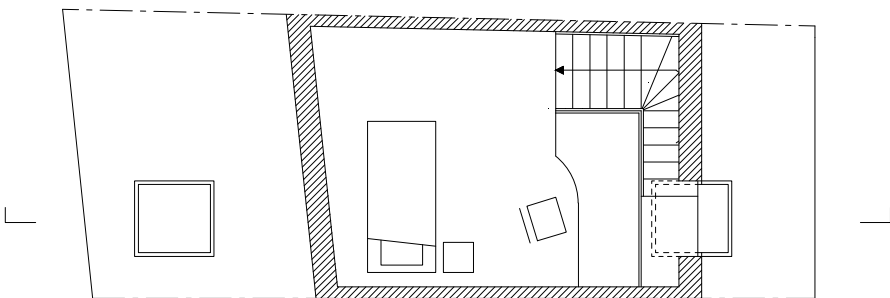
Om deze diepe woning van voldoende licht te voorzien wordt de circulatie langs de tuingevel geplaatst. Dit zorgt voor extra licht en creëert op de eerste verdieping een grote open leefruimte.



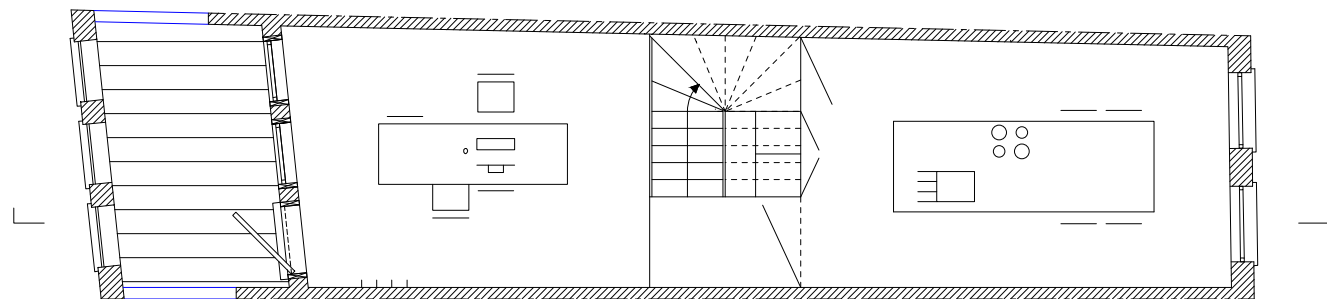




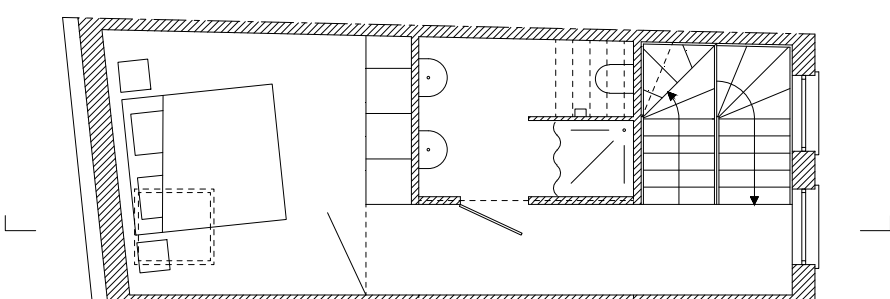
niveau 1



niveau 3

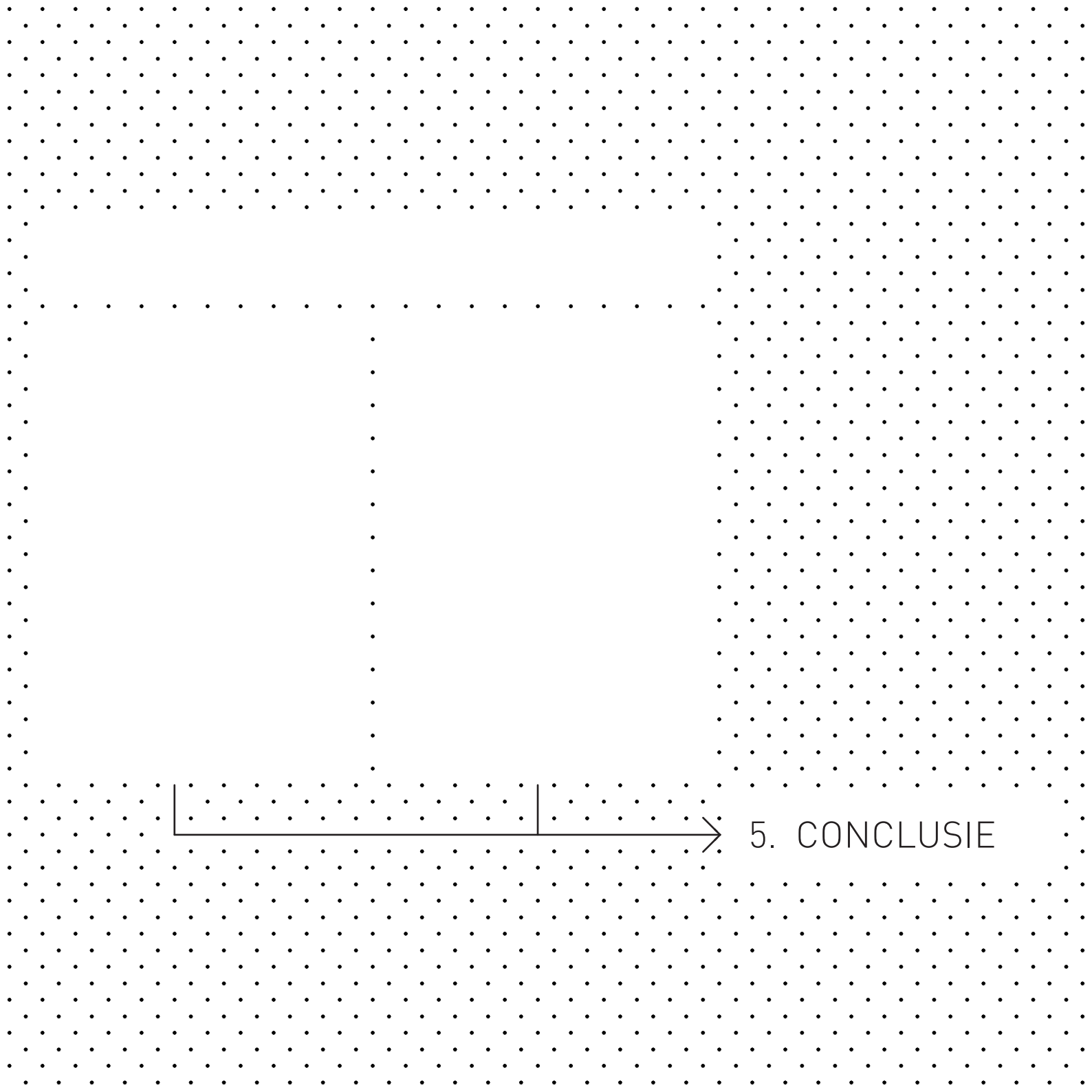


niveau 0



niveau 2





## 5. CONCLUSIE

Met deze thesis trachtten we op een ontwerpmatige manier een onderzoek te voeren over ontsluitingstypologieën om zo momenteel onbereikbare woningen boven winkels toegankelijk te maken. Door juridische en bouwfysische zaken buiten beschouwing te laten wilden we mogelijkheden ontdekken die anders niet denkbaar zouden zijn. Net door het onderzoeken van minder voor de hand liggende en uiteenlopende ontsluitingstypologiën kan men mogelijkheden ontdekken die het verder onderzoeken waard zijn.

Zowel bij de centrale als de perifere ontsluiting blijkt uiteindelijk dat enkele welgemikte ingrepen aanleiding geven tot grotere ontwikkelingsmogelijkheden. Het is vanzelfsprekend dat elk ontsluitingssysteem specifieke kwaliteiten met zich meebrengt. Zo heeft centrale ontsluiting meer potentieel om publieke functies mee te betrekken bij de ontwikkeling, maar gaat het perifere ontsluitingstype meer relatie aan met de winkelstraat.

We wensen hier geen eindoordeel te vellen over welk ontsluitingssysteem beter is, maar hopen wel de lezer aangetoond te hebben dat er eenvoudige oplossingen bestaan voor een problematiek die alomtegenwoordig is en nooit van tevoren op dergelijke manier is aangepakt.

De methode die men vandaag de dag jammergenoeg hanteert, is zoals nu aan de Vrijdagsmarkt gebeurt, de sloop van het gehele bouwblok om zo plaats te maken voor nieuwbouw. Nochtans biedt de huidige toestand van elk bouwblok genoeg materie om het bouwblok te ontwikkelen tot iets dat kwalitatief wonen mogelijk maakt.

Met onze thesis probeerden we een eerste aanzet te geven om creatief om te springen met de problematiek van leegstand boven winkels. We hopen dat dit navolging kan krijgen in een verdere fase of inspirerend kan werken en als een oplossingsgericht voorbeeld kan fungeren om aan deze actuele problematiek een mogelijke halt toe te roepen.

