



Baelskaai

Construction d'un immeuble résidentiel

Ce projet d'immeuble tour s'inscrit dans un schéma directeur qui vise la rénovation urbaine d'une zone à prédominance industrielle délimitée par la « Fortstraat », le quai Hendrik Baels (Hendrik Baelskaai), la Liefkemorestraat et la « Victorialaan ». Ce schéma directeur, établi par le bureau d'étude « BUUR », prescrit une série de bâtiments aux gabarits variés abritant des activités mixtes de logements, commerciales et à vocation culturelles. Les nouvelles constructions forment un îlot implanté autour d'une zone d'espaces publics et végétalisés de très haute qualité. Le projet Victorialaan 25 défini par le master plan comporte un gabarit de 22 niveaux hors sols, une implantation de base carrée de 25 mètres de côté et un bâtiment industriel à arcades existant conservé.

Dit project van torenflats maakt deel uit een masterplan dat naar de stedelijke renovatie van een overwegend industriële zone streeft, begrensd door de « Fortstraat », de Hendrik Baelskaai, de Liefkemorestraat en de Victorialaan. Dit masterplan, opgesteld door het studie bureau « BUUR », schrijft een reeks van buildings met verschillende profielen voor, bestemd voor mixte activiteiten : woning, handel en cultuur. De nieuwe gebouwen vormen een eilandje dat rond een zone van openbare en geplante ruimten van zeer hoge kwaliteit gevestigd is. Het project Victorialaan 25 opgesteld door het masterplan bevat een profiel van 22 verdiepingen bovengronds hors sols, een vestiging met een vierkante voet van 25m per zijde en een bestaand industrieel gebouwen met bogen dat bewaard is.

This project for high-rise structure is part of a masterplan aiming for an urban renovation of a predominantly industrial zone, delimited by the « Fortstraat », the Hendrik Baels dock (Hendrik Baelskaai), the Liefkemorestraat and the « Victorialaan ». This masterplan, established by the design office « BUUR », prescribes a series of buildings with various jigs, housing mixed activities: accommodation, trade and culture.
Baelskaai 1/2

Type

Logements

Client

Burco Coast

Surface

12.638,40 m² Hors-Sol
5.142 m² Sous-Sols

Situation

Victorialaan 25
8400 Ostende

Statut

Permis obtenu

Au niveau de son implantation, la tour est proposée, tout en faisant partie de l'îlot pensé par BUUR, comme un volume autonome et distinct. Cela permet de mettre en valeur le bâtiment à arcades et à la tour de s'affirmer dans sa singularité, tout en renforçant l'accessibilité et la "perméabilité" vers le nouvel espace vert projeté au cœur de l'îlot. Un décalage vis-à-vis de l'alignement initial a été prévu pour permettre la possibilité de développer de grandes terrasses en porte à faux le long de la "Victorialaan". Afin de réduire les ombres portées sur l'espace public et les bâtiments environnants, la volumétrie de la tour s'affine progressivement selon trois reculs successifs : le premier au onzième étage, le deuxième au dix-septième et le troisième au vingt-et-unième niveau. Des terrasses panoramiques offrent des vues diverses tant sur la ville d'Ostende que sur la mer. Le décalage alterné des terrasses d'étage à étage permet d'une part de dégager des zones libres d'une hauteur de deux niveaux sous balcons, et d'autre part d'optimiser les vues sur le paysage environnant et les apports solaires pour les futurs logements. Pour ce qui est de la programmation, l'immeuble comporte 22 niveaux hors-sol et deux niveaux de parking en sous-sol. Le rez-de-chaussée abrite un hall d'entrée, une salle de fitness réservée aux résidents et un espace dédié au commerce. Les étages contiennent 101 appartements d'une à trois chambres. Tous les appartements de deux et trois chambres bénéficient d'une double orientation. Toutes les chambres bénéficient d'une salle de bain ou de douche dédiée. Le niveau de toiture accueille divers locaux techniques. Les accès aux parkings s'effectuent par la « Fortstraat », où l'on retrouve 79 places de stationnements, des locaux techniques, et des locaux réservés au stockage et aux vélos. D'autres emplacements réservés aux vélos sont situés aux abords du rez-de-chaussée pour les résidents et les visiteurs. Compte tenu de l'emplacement et du volume du bâtiment, une étude de mesure des vents a été réalisée. Afin d'optimiser le confort au niveau des terrasses et aux abords de la tour, diverses recommandations ont été intégrées lors du processus de conception. L'eau de pluie collectée depuis la toiture est réutilisée pour l'entretien et l'arrosage des plantations. Des citernes de stockage d'eau pluviale ont été prévues et peuvent déborder vers les jardins du parc où l'eau peut s'infiltrer naturellement. La performance énergétique actuelle et les exigences en matière de climat intérieur (niveau E 50 et niveau K 40) s'appliquent à ce projet résidentiel. La compacité du projet, les terrasses en porte-à-faux, la prescription d'une isolation thermique performante, le souci de l'étanchéité à l'air, un système de distribution de chaleur collectif et écoénergétique, une ventilation avec récupération de chaleur, sont autant de mesures intégrées qui permettent de répondre aux exigences actuelles concernant la PEB. En l'occurrence, le projet est caractérisé par un niveau maximum par appartement de E 43.

Wat zijn vestiging betreft, is de toren als een autonoom en apart volume voorgesteld, wanneer het tegelijkertijd een deel is van het eilandje door BUUR gedacht. Dit maakt het mogelijk het gebouw met bogen te benadrukken en de toren zich te laten gelden in zijn singulariteit, en tegelijkertijd de toegankelijkheid en "permeabiliteit" te versterken naar de nieuwe groene ruimte geprojecteerd op het hart van het eilandje. Een kloof ten opzichte van de oorspronkelijke uitlijnen werd voorzien om het mogelijk te maken strijdige grote terrassen te ontwikkelen langs de "Victorialaan". Om de schaduwen op de publieke ruimte en de omringende gebouwen te verminderen, wordt de volumetrie van de toren geleidelijk verfijnd volgens drie opeenvolgende terugslagen : de eerste op de elfde verdieping, de tweede op de zeventiende en de derde op de eenentwintigste verdieping. Panoramische terrassen bieden verschillende uitzichten op de stad van Oostende maar ook op de zee. De afgewisselde terugslag van de terrassen van de ene etage naar de andere maakt het mogelijk enerzijds vrije zones van een hoogte van twee verdiepingen onder balkon te ontruimen, en anderzijds de uitzichten op het omringende landschap en de zonnewarmtebelasting voor de toekomstige appartementen te optimaliseren. Wat de programmering betreft, bevat het gebouw 22 verdiepingen bovengronds hors-sol en twee ondergrondse verdiepingen van parking. De begane grond bevat een lobby, een fitnesszaal uitsluitend voor de bewoners en een ruimte gewijd aan handel. De verdiepingen bevatten 101 appartementen met een tot drie kamers. Al de appartementen met twee of drie kamers genieten van een dubbele oriëntatie. Al de kamers genieten van een gewijde badkamer of doucheruimte. De dak verdieping bevat verschillende technische ruimten. De parkings kunnen bereikt worden via de « Fortstraat », waar er 79 parkeerplaatsen zijn, samen met technische ruimten en lokalen gereserveerd voor opslag en fietsen. Er liggen andere ruimten voor fietsen aan de rand van de begane grond voor de bewoners en bezoekers. Met inachtname van de locatie en het volume het gebouw, werd een studie van de meting van de winden uitgevoerd. Om het comfort van de terrassen en de omgeving van de toren te optimaliseren, werden verschillende aanbevelingen opgenomen tijdens het ontwerpproces. Het regenwater verzameld vanaf het dak is hergebruikt voor het onderhoud en de besproeiing van de planten. Opslagtanks voor regenwater werden voorzien en kunnen naar de tuinen van het park overstromen, waar water natuurlijk kan sijpelen. De huidige energieprestatie en verplichtingen inzake binnenklimaat (niveau E 50 en niveau K 40) gelden voor dit residentiële project. Verschillende geïntegreerde maatregelen maken het mogelijk de huidige voorschriften inzake PEB te beantwoorden : de compactheid van het project, de strijdige terrassen, het voorschrift voor een efficiënte thermische isolatie, de bezorgheid van luchtdichtheid, een collectief en energie-efficiënt systeem van distributie van warmte, een ventilatie met warmteregwinning. In dit geval is het project door een maximumniveau van E 43 per appartement gekenmerkt.

The new constructions constitute a block implemented around a zone of high-standard public and planted spaces. The Victorialaan 25 project defined by the masterplan includes a 22-storey above ground jig, a square base implementation of 25m sidewise and a preserved industrial arcaded building which already exists. As far as the implementation is concerned, the tower, while being part of the block thought by BUUR, is proposed as an autonomous and distinct volume. This enables to emphasize the arcaded building and to let the tower assert its singularity, while reinforcing the accessibility and "permeability" towards the new green space projected at the heart of the block. The offset towards the initial alignment has been foreseen as to allow the development of large cantilever terraces along the "Victorialaan". In order to reduce the shadows on the public space and the surrounding buildings, the volume measurement of the tower is progressively refined according to three successive retreats: the first one on the eleventh floor, the second on the seventeenth and the third on the twenty-first level. Panoramic terraces offer various views, on the city of Ostende but also on the beach. The alternated offset of the terraces from one level to another enables two things: on the one hand, generating free areas with a height of two levels under balconies and, on the other hand, optimizing the views on the surrounding landscape and the solar gain for the future accommodation. As for the programming, the building is made of 22 above ground levels and two levels of underground parking. The ground floor hosts a lobby, a gym for the residents and a space dedicated to commerce. The levels include 101 apartments with one to three rooms. All of the two and three rooms apartments enjoy a double orientation. All of the rooms benefit from a dedicated bathroom or shower room. The roof level hosts various technical rooms. The parkings are accessible via the « Fortstraat », where 79 parking spaces can be found, as well as technical rooms and rooms for storage and bikes. The residents and visitors will also find other spaces for bikes on the edge of the ground floor. Considering the location and volume of the building, a measurement study of the winds has been conducted. In order to optimize the comfort on the terraces and around the tower, various recommendations have been integrated during the design process. Rainwater is collected on the roof and then reused for maintenance and plantings watering. Tanks have been foreseen to store rainwater; they can overflow towards the gardens of the park, where water can naturally infiltrate. The current energy efficiency and requirements regarding indoor climate (E 50 and K 40 levels) are applicable to this residential project. Many integrated measures allow to meet the current PEB requirements: the compactness of the project, the cantilever terraces, the prescription for an efficient thermal insulation, the concern for airtightness, a collective and energy-efficient heat distribution system, a ventilation with heat recovery. In this case, the project is characterized by a maximum level of E 43 per apartment.