



impresie langs de Nieuwpoortsesteenweg

PETIT PARIS, OOSTENDE

- nieuwbouw
- residentieel project (meergezinswoningen) + horeca + kantoren
- programma: horecaruimtes op het gelijkvloers, kantoorruimte op de 1e verdieping en 36 appartementen waarvan 13 1-slpk-appartement, 13 2-slpk-appartementen en 10 3-slpk-appartementen.
- studie in opdracht van een private ontwikkelaar

STUDIE

2023 - 2025

REALISATIE

2026 - ...

OPDRACHTGEVER

VOLUS bvba

LIGGING

Koninginnelaan nrs 75-77,
Nieuwpoortsesteenweg nrs 1-1B-3-5,
Torhoutsesteenweg nrs 67-69-71-73
8400 OOSTENDE

BRUTO OPPERVLAKTE

Bovengrondse verdiepingen: BVO
totaal 5229m² (incl overdekte ter-
rassen)



Centrale foyer in de horecazone

PETIT PARIS, OOSTENDE

Het gemengd project “Petit Paris” is gelegen in Oostende, op een knooppunt tussen het stadscentrum en de haven, tussen het strand en het park, tussen historisch waardevolle gebouwen en nieuwe ontwikkelingen, tussen recreatieve en commerciële functies.

Het nieuwbouwproject bestaat uit residentiele appartementen met daaronder enkele publieke functies, zoals kantoren en horeca. Deze plint die het project draagt, stelt zich open naar de buurt, zowel letterlijk als figuurlijk, in volumetrie alsook in het programma. Het project poogt zo een bijdrage te leveren aan de levendigheid en boeiende relaties te leggen met de omgeving.

Petit Paris interpreteert op een verfijnde manier de verticale ritmering van de bestaande percelen en speelt in op de erfgoedwaarden die aanwezig zijn in de stedelijke omgeving. Door een spel van bouwlagen en gelaagde architecturale vormgeving, werd getracht de historische aspecten in de bestaande context te combineren met hedendaagse architectuur. Dit zowel in volumetrie (bouwhoogte, diepte, planvorm) alsook in architecturale expressie (materialisatie, detaillering).

De te behouden gevels langs de Torhoutsesteenweg zijn art-nouveaуетint en bieden hier een uitstekende aanleiding toe. Een slimme schakeling van volumes leidt bovendien tot een interessante organisatie van publiek, semi-publiek, collectief en privaat. Het geheel straalt zo verwevenheid en doorwaadbaarheid uit, eerder dan massiviteit.

INTEGRATIE IN DE OMGEVING

Op basis van de inplanting en de oriëntatie van het gebouw in zijn omgeving, worden twee volumes opgetrokken, als markering en beëindiging van de twee steenwegen die samenkomen langs de Koninginnelaan richting zeedijk.

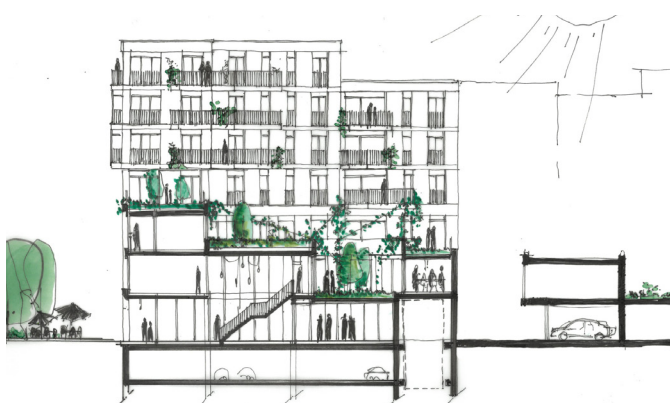
Door de twee hogere volumes ver genoeg uit elkaar te plaatsen ontstaat er een kwalitatieve groene tussenruimte over verschillende niveaus, als basis voor zuidelijke lichttoetreding tot het plein. De twee hogere volumes landen op zichzelf op het openbaar domein en vormen zo de basis voor een verticaal gevelconcept.

Om de verticale gevels en de drie lanen met elkaar te verbinden worden horizontale banden geïntroduceerd. Hierdoor ontstaan geen aparte gebouwen, maar één coherent samenhangend geheel. Waar het nieuwbouwproject grenst aan de burelen, worden de bovenste verdiepingen op gepaste wijze teruggetrokken. Waar de Torhoutsesteenweg een kleurrijke vermening vormt van allerlei bouwtypes, vormt Petit Paris een gestructureerde beëindiging van het bouwblok.

Terwijl het bestaande achterliggend binnengebied is dichtgebouwd met koterijen, creëert Petit Paris groene, kwalitatieve ademruimte. De groenzone is niet enkel een verbindend element aan de buitenzijde van het gebouw, maar ook binnenin wordt er een relatie gelegd tussen het binnengebied van het project en het publieke plein langs de Koninginnelaan. Een transparante plint met dubbelhoge foyer binnenin maakt de (visuele) verbinding mogelijk tussen de publieke ruimte en de semi-publieke patio op de eerste verdieping van het project.



Lager tussenvolume in groen architectonisch beton



Onderzoek verbindende buitenruimtes

PROGRAMMA

Het nieuwbouwproject "Petit Paris" betreft een gemengd programma. De gelijkvloerse verdieping biedt ruimte aan twee horecaruimtes en een tussenliggende polyvalente ruimte. Deze drie ruimtes zijn toegankelijk via de centrale dubbelhoge foyer. Vanuit deze foyer loopt een open trap richting de eerste verdieping waar er kantoorruimte en sanitair wordt voorzien.

Vanaf de eerste verdieping bevinden zich de appartementen. In totaal biedt het project ruimte aan 36 appartementen, telkens inclusief persoonlijk privaat terras. De drie appartementen gelokaliseerd rondom het verlaagde volume op de derde verdieping kunnen naast hun privaat terras ook gebruik maken van de collectieve daktuin. De groene patio op de eerste verdieping is voor elk appartement toegankelijk.

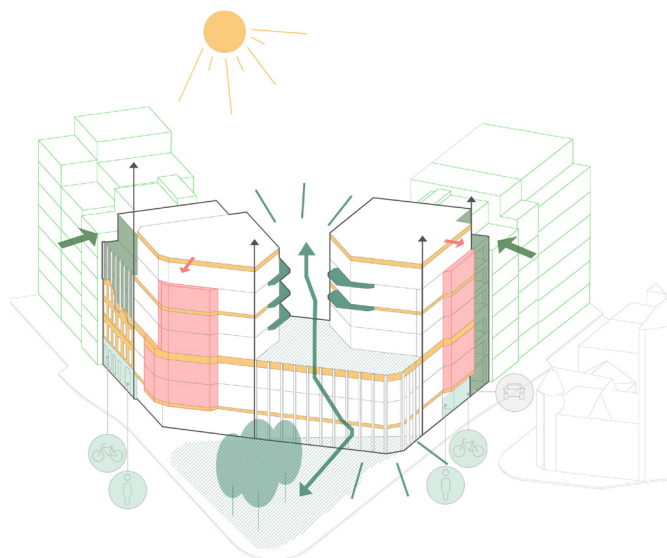
De appartementen worden ontsloten vanuit twee afgesloten inkomhallen, langs de Torhoutsesteenweg en Nieuwpoortsesteenweg, die toegankelijk zijn vanaf een overdekte inkomzone voor voetgangers. Op de verdiepingen worden de collectieve hallen in de meeste gevallen doorgetrokken tot aan de gevel, waardoor deze ruimtes lichtrijk aanvoelen en de bewoners zich kunnen oriënteren en elkaar kunnen ontmoeten.

De twee inkomhallen worden intern met elkaar verbonden via een achterliggende ruggengraat op de gelijkvloerse verdieping. Deze overdekte buitenruimte doet hoofdzakelijk dienst als fietsstelplaats. Verder worden via deze weg ook de afvalbergingen en de keukens voor de horeca ontsloten.

Tot slot wordt er een ondergrondse verdieping voorzien welke plaats biedt aan technische lokalen, individuele en collectieve bergingen.

ARCHITECTURAAL ONTWERP EN GEVELBEELD

Om een kwalitatief en samenhangend architecturaal ontwerp te realiseren is een doordachte materiaalkeuze noodzakelijk. Er



Volumestudie



Impressie van de horecaruimte op het gelijkvloers



Een transparante plint met achterliggende dubbelhoge foyer



Op basis van de inplanting en de oriëntatie van het gebouw in zijn omgeving, worden twee volumes opgetrokken, als markering en beëindiging van de twee steenwegen die samenkomen langs de Koninginnelaan richting zeedijk.

wordt als basis gewerkt met een lichtzanderige baksteen die goed aansluit bij de gevels met art-nouveaulook en een knipoo geeft naar de locatie van het project aan de kust.

Voor de lintelen boven de ramen en de dagkanten wordt een groen geglaazuurde steen gekozen, ook hier in relatie met de gevels in de nabije context.

Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in bronskleurig aluminium, een subtiele en stijlvolle kleurnuance van de basissteen. De vormgeving van de borstwering wordt eveneens in relatie gebracht met de belle époque-stijl. Door deze borstwering in een saliegroene kleur te voorzien ontstaat in combinatie met de groen-geglazuurde dagkanten een coherent raamgeheel.

Als vertrekpunt voor de expressie en articulatie van het nieuwbouwproject "Petit Paris" werd een nauw onderzoek gevoerd naar de Belle Époque-architectuur die de omgeving karakteriseert. De belangrijkste aandachtspunten die hieruit volgen zijn de verticale geleiding zowel van het straat- als van het gevelbeeld, en de horizontale accentuering van die verticaliteit. Dit wordt in het project op een hedendaagse manier vertaald door middel van drie hoofdaccentlijnen die door uitspringend verticaal metselwerk gevormd worden.

De publieke sokkel vraagt vanwege haar rechtstreekse contact met het openbare domein een eigen vormgeving. Om de verticaliteit van het straatbeeld te versterken, krijgt het lager tussenvolume een andere articulatie.

Groen architectonisch beton in combinatie met groene baksteen en groen geglaazuurde steen zorgt voor een samenhangend contrast tussen de verschillende gebouwdelen van het project.

De arcade die op het gelijkvloers een overdekte ruimte biedt als entree tot de foyer en als terras voor de horeca is een knipoo naar de Venetiaanse gaanderijen waarop men uitkomt als men de Koninginnelaan verder afwandelt richting de kust.



Impressie langs de Torhoutsesteenweg.



Patio op de 1e verdieping