



Merelbeke - Woonzorgcentrum Lemberge

RAAMWERK - FÖRSTBERG LING
KOLLEKTIF - ELD

OPEN OPROEP 004702

Volledige studieopdracht voor de landschappelijke inpassing en de bouw van 65 woonzorgunits, 11 woongelegenheden voor studenten, 10 flexibele woonunits voor ouderen en bijhorende voorzieningen op de site Lemberge in Merelbeke.

INLEIDING

Wat maakt een dorp tot een dorp? Dit is de vraag die we ons gesteld hebben bij het ontwikkelen van dit masterplan voor de site Lemberge. Een eenduidig antwoord kan onmogelijk geformuleerd worden, al doen we een eerste poging:

Een dorp leeft en wordt gekenmerkt door een sterke sociale cohesie tussen de bewoners. Een dorp stimuleert ontmoetingen en kent een evenwichtige overgang tussen wat publiek en wat privaat is. Een dorp betekent nabijheid van voorzieningen, publieke instellingen, openbaar vervoer... Het is compact en herkenbaar. Een plek waar mensen zich mee identificeren en trots op zijn, een plek met een eigen identiteit.

Het zijn kenmerken die niet alleen gelden voor een dorp maar die we evengoed kunnen koppelen aan een woonzorgcentrum. Ons ontwerp wil daarom een woonzorgcentrum zijn dat werkt als een dorp. Of maken we een dorp dat werkt als woonzorgcentrum?

Het zijn in de eerste plaats de bewoners die zorgen dat het dorp een hechte gemeenschap vormt. Onze architectuur stelt zich dienstbaar op om dit mogelijk te maken. Daarom beschouwen we ons masterplan als een flexibel kader dat samen met alle bewoners moet worden uitgewerkt. De “bewoners van het dorp” zijn voor ons alle gebruikers op de site: de ouderen, studenten, begeleiders, directie, familieleden en bezoekers, kinderdagverblijf met ouders en kinderen, passanten, en alle betrokken partijen in de buurt. Het ontwerpproces begint nog maar...

INHOUD

KRACHTLIJNEN2

LEZING VAN HET LANDSCHAP3

MASTERPLAN4

1. Netwerk van paden - de site verbinden met de buurt.....4

2. Ontwarren van de gebouwde knoop4

3. Zonerings op de site / landschapskamers.....4

4. Dorpsbakens en ontmoetingsplekken5

ARCHITECTUUR8

1. Organisatie8

2. Residentieel programma10

3. Publiek programma12

DETAIL - MATERIALISATIE14

OMGEVING15

FASERING15

STABILITEIT.....16

DUURZAAMHEID EN TECHNIEKEN16

RAMING17

BUDGETBEHEERSING EN COST CONSULT18

PROCES18

ERELOON20

TEAM.....20



Jean Brusselmans, Kerk van Dilbeek, 1929

KRACHTLIJNEN

Vooraleer we het project in detail toelichten, lijkt het relevant kort een aantal krijtlijnen uit te zetten. Het zijn thema’s die, geïnspireerd door de vraagstelling, sturend zijn in de totstandkoming van ons voorstel en een kader kunnen vormen gedurende het volledige ontwerp- en bouwproces.

1. Goed leven

In de eerste plaats streven we naar een plek waar het goed is om te leven. Het zorgprogramma is als een dorp bedacht, rijk aan belevingen. De postbode die zijn ronde doet, gezinnen die voorbij fietsen of de kat die voor het raam komt zitten... Het zijn kleine verhalen die de woningen binnensijpelen. Stuk voor stuk zijn het gebeurtenissen waarmee de bewoners hun plek in de wereld behouden.

We willen een zorgbuurt voorstellen die zich ondanks haar ligging en omvang op een oprechte manier kan nestelen in de omgeving. Een buurt als genereuze plek, waar spontane ontmoetingen en activiteiten plaatsvinden die het loutere zorgkarakter van de plek overstijgen.

Daarbij is de huiselijkheid niet alleen een decor, maar een integratie van het dagelijkse leven en haar rituelen in de architectuur. We willen zorgmedewerkers kwalitatieve activiteiten in een stimulerende omgeving aanbieden en bezoekers hartelijk ontvangen.

2. Het zorgdorp

Het masterplan wordt opgebouwd uit verschillende herkenbare en dorpse elementen: een straat, een voetweg, een plein, een park, voortuintjes, een kiosk als speelplein enzovoort... We werken met dorpse metaforen die de bouwstenen vormen van het plan. Zowel op schaal van het masterplan, als op schaal van de architectuur en het interieur.

Het masterplan volgt de structuur en richting van de (nieuwe) trage wegen op de site. De bestaande en nieuwe gebouwen flankeren de publieke assen waardoor de straten, stegen en open ruimte ontstaan. Centraal op de site, waar de assen verknopen, komt het dorpsplein. De nieuwe plek wordt een centrale ontmoetingsruimte voor de site en de ruimere omgeving.

Het woonzorgcentrum wordt opgebouwd rondom het centrum en waaiert uit over de site, waardoor gradiënten worden gemaakt in het openbaar domein. Centrale zones hebben een duidelijk publiek karakter, zones in de periferie zullen intiemer aanvoelen en meer privacy bieden voor de bewoners.

3. Verbindend landschap

De site bevindt zich op de grens van een waardevol landschap, gekenmerkt door kleine landschapselementen, lager gelegen akkerlanden en moerasbossen. De Schellebellebeek loopt als blauwe ader ten zuidwesten van de site. Aelmoeseneiebos vormt bovendien samen met de andere omliggende bosgebieden één van de grote bossen ten zuiden van Gent. Ook de nabijheid van de kasteeldomeinen bepaalt mee de kwaliteiten van de omgeving. De inrichting met bestaande en nieuwe doorsteken, paden en steegjes, bomengroepen en struwelen verbinden de site op een vanzelfsprekende manier met de buurt én het waardevolle landschap in Lemberge. Hierdoor wordt de zorgbuurt op een subtiel manier opgenomen in het dorpsweefsel.

De site stelt zich open naar de buurt en creëert ruimtes waar men spontaan in kan bewegen. Net zoals een dorp bestaat uit woningen, open ruimte en publieke

gebouwen, kan de zorgbuurt opgedeeld worden in logische en herkenbare ruimtelijke bouwstenen. Een buurt met straten, stegen, moestuintjes, voortuinen, een café, kapper... Het zijn bouwstenen die toelaten gradiënten tussen de publieke en private ruimte aan te brengen. Het publiek domein (dorp) maakt een vloeiende overgang naar semi-private en private ruimte, zowel op schaal van het masterplan als van het gebouw.

4. Doordachte publieke ruimte

De publieke programma-onderdelen van het woonzorgcentrum worden zo ingepland dat gemengd gebruik mogelijk wordt. Het plein vormt de schakel tussen de campus(sen) en het landschap. De brasserie wordt naar voor geschoven als actieve speler in de publieke ruimte, waardoor ontmoetingen spontaan kunnen plaatsvinden. De multifunctionele ruimte krijgt een nabij, maar zelfstandig karakter waardoor het zijn rol van buurthuis sterker kan uitspelen. Ook de kapper en kineruimte worden op een gevarieerde manier gekoppeld aan het publiek domein.

5. Doorwaadbaar en efficiënt

Het ruimteconcept is ontwikkeld als logistieke cluster die de doelstelling van een (kosten)efficiënte werking ondersteunt. De onderdelen van het programma zijn zo geschakeld dat met deze belangrijke vereiste de cluster toch op het publieke niveau permeabel is. Zo kan het zich op een betekenisvolle manier openstellen naar het dorpsgebeuren. Het inladen van maaltijden en het bereiden van voedsel mag gerust zichtbaar zijn als activiteiten die het leven van de buurt versterken. De doelstelling is met andere woorden om twee schijnbaar tegenstrijdige uitgangspunten (doorwaadbaar en efficiënt) kwalitatief te combineren.

6. Ont-moeten

Ruimte die het ontmoeten wil bewerkstelligen, is ruimte die ondersteunt en stimuleert om te bewegen of toelaat om de bewegingen rond je te ervaren. Als antwoord op de verkleinde wereld die onlosmakelijk verbonden is met de ouderenzorg, schikken we de ruimtes zo dat het woonzorgcentrum niet als een beperking ervaren wordt. Het is een uitnodiging om deel te nemen aan de wereld van het dorp, vanuit de eigen mogelijkheden.

Door het centrale plein als knooppunt te beschouwen, waar verschillende entrees en functies samenkomen, ontstaat een dorpshart. Een plek waar verschillende doelgroepen en generaties elkaar spontaan ontmoeten. De duidelijke voordeuren, ruime leefruimtes waar je bezoek kan ontvangen en dagelijkse bestemmingen zoals de brasserie en de kapper zijn kleine dagdagelijkse elementen die de publieke ruimte helpen opladen.

7. Architectuur voor betekenisvolle zorg

Naast de evidentie om een doorgedreven toegankelijkheid na te streven in buitenruimte, architectuur en meubilair, willen we een architectuur ontwikkelen die betekenisvolle activiteiten van de mensen zo goed mogelijk ondersteunt. We geloven dat het net die activiteiten zijn die kunnen helpen het woonzorgcentrum te de-institutionaliseren, nu of in de toekomst.

Studies tonen aan dat betrokkenheid bij het koken, bij de was en de manier waarop men gewassen wordt een belangrijk onderdeel is van het welbevinden van zorgbewoners. De architectuur kan het mogelijk maken om op een efficiënte en betekenisvolle wijze empowerende zorg aan te bieden.

De leefruimtes zijn zo opgevat dat ze het contact met het zorgpersoneel ondersteunen. De juiste geborgenheid laat de bewoners toe autonoom, volgens hun eigen ritme en stemming, aan activiteiten deel te nemen, of te genieten van het kijken ernaar. De introductie van een keuken als schakelruimte verruimt de mogelijkheden hiertoe.

8. Intelligente flexibiliteit

Een flexibele architectuur en landschapsontworp betekent niet dat ze neutraal moeten zijn. Het landschap en de architectuur worden gekenmerkt door karaktervolle plekken waar verschillende gebruiken zich kunnen ontploegen en in de tijd evolueren. Er is ruimte om toekomstige initiatieven een plek te geven. Inspelend op de stemming en eigenschap van een groep bewoners kan de ruimte anders gebruikt en aangekleed worden. Ook de kamer kan anders ingericht worden naargelang het karakter en de eigenheid van de bewoner.

Het masterplan en de onderliggende stedenbouwkundige concepten moeten flexibel zijn, en inzetbaar voor dialoog. Het project is dus geen blauwdruk, maar een werkwijze die ontvankelijk is voor toekomstige inzichten en nog te nemen beslissingen (bijvoorbeeld wel of geen nieuwbouw crèche of een gevarieerde invulling van bestaande structuren, zoals het Kastanjebos-gebouw). Het kader dat we ruimtelijk neerleggen is het raamwerk waarbinnen nog ruimte is voor een proces. Dat is flexibiliteit op stedenbouwkundige schaal.

9. Duurzaamheid

We kiezen bewust voor een meervoudige benadering van duurzaamheid. Economische duurzaamheid vertrekt vanuit het kostenefficiënt inzetten van middelen om maximale kwaliteit te realiseren. Daarbij kijken we naar de hele levenscyclus en dus ook de onderhoudsaspecten van onze keuzes.

Het gebouw waar vandaag de Kastanjebos-afdeling in wordt gehuisvest is uitgeleefd en moeilijk te verzoenen met de uitgesproken ambities van het masterplan. Toch vinden we het de moeite om te onderzoeken op welke manier we de structuur als ruwbouw kunnen opnemen in het algemene masterplan om zo een volledige sloop overbodig te maken. We maken dezelfde bedenking voor een mogelijke verhuis van het kinderdagverblijf, die in een gerenoveerd deel van de bestaande keuken kan worden ondergebracht.

Ecologische duurzaamheid is een leidraad in het techniekenconcept voor de zorgcampus, maar heeft ook andere aspecten: kunnen we waterbergende landschappen inzetten voor het hemelwater, kunnen we de CO₂-impact beperken door het hergebruik van materialen, zijn beplantingsconcepten afgestemd op de bodemsamenstelling...

Sociale duurzaamheid vullen we in door zorg te dragen voor de betekenis van het project in het dorp. De link met zowel de bestaande initiatieven als de toekomstige activiteiten is daarbij belangrijk. Even essentieel is dat de zorgvisie en haar infrastructuur goed op elkaar afgestemd zijn. We bouwen in die zin een futureproof project door bij aanvang van het traject en in intense wisselwerking een doordacht ruimtelijk programma van eisen te ontwikkelen.

Circulair denken is voor ons een basishouding die begint vanuit de stedelijke schaal (hoe verhoudt dit project zich tot het weefsel en het landschap) tot de architecturale schaal (welke programma's kan het gebouw later nog herbergen) tot die van de elementen (is het materiaal te hergebruiken en kunnen we bepaalde onderdelen nadien ook demonteren).

10. Betaalbare zorg

Vanuit de doelstelling om een betaalbare zorg te organiseren die toegankelijk is voor een brede groep van dorpsbewoners, kiezen we voor een eenvoudige, dienstbare architectuur. Het leven en de activiteiten die er plaatsvinden staan op de voorgrond. Het project ontleent zijn karakter vooral aan het gebruik, niet aan een eigengereide en uitgesproken vormtaal. We gaan uit van budgetvriendelijke bouwsystemen die een logische en heldere structuur aanbieden. Waar het ons gepast lijkt, wordt de upgrade van een deel van de bestaande infrastructuur onderzocht voor de functies die daar het meest voor geschikt zijn.

Door de functionele onderdelen op een intelligente manier sterk met elkaar te verbinden, kunnen we bijvoorbeeld tijdens het nachregime garanderen dat de 2 maal 2 woongroepen vlot en in één gebouw bediend kunnen worden en geconnecteerd blijven met de woongroepen in de bestaande vleugels.



Ouderenhuisvesting De Drie Hoven, Hertzberger



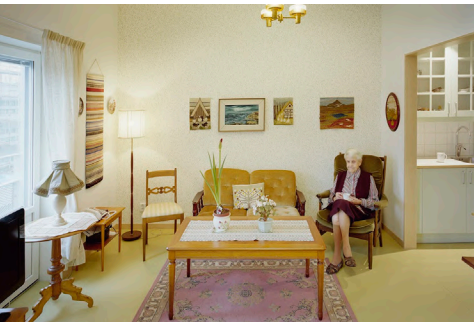
Majin huis, Raamwerk



Home for Senior Citizens, Peter Zumthor



Pihlmann Thoravej



The Gardens Care Home, Marge Arkitekter



Begijnhof Kortrijk



Ouderenhuisvesting De Drie Hoven, Hertzberger

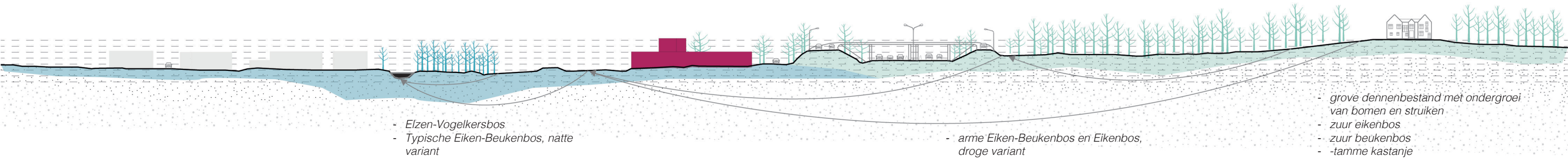
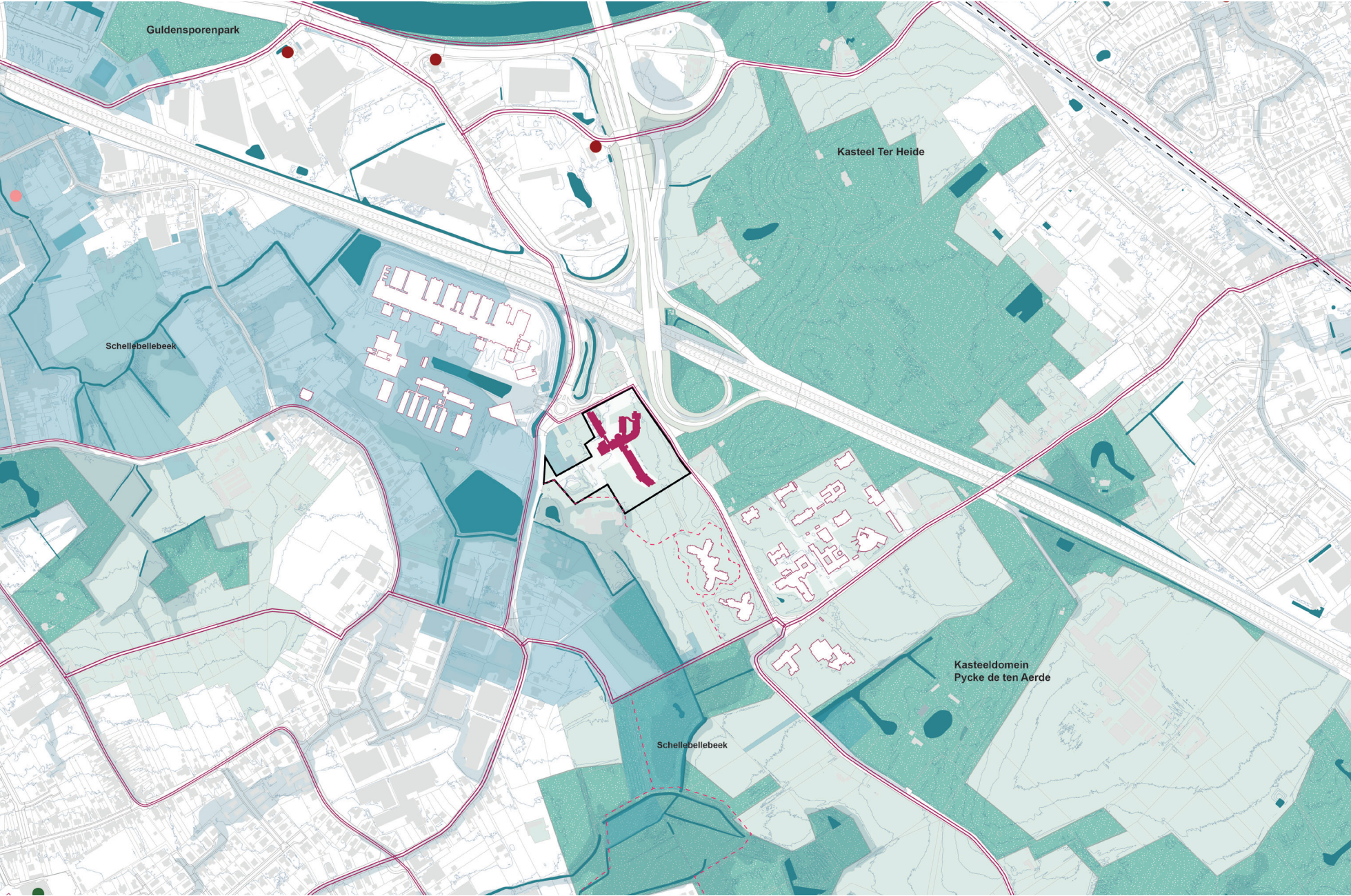
LEZING VAN HET LANDSCHAP

De locatie van site Lemberge heeft een historische oorsprong die een logica volgt die vandaag wat vreemd aanvoelt. De verschillende campussen en het initiële sanatorium hadden als doel hulpbehoevende mensen uit de samenleving te halen om ze in een groene omgeving onder te brengen. Deze groene setting bood enkele voordelen, zoals de rust en stilte die bijdroegen aan het herstel en welzijn van de bewoners. En ongetwijfeld was de lucht er een stuk gezonder dan deze in de stad. Uiteraard is het zorgdenken geëvolueerd, en past dit model niet meer bij de hedendaagse behoeften waarbij we de ouderen laten deelnemen aan de samenleving in plaats van uitsluiten.

De site bevindt zich door de specifieke (afgelegen) locatie vooral tussenin; tussen Merelbeke en Melle, tussen de campus dierengeneeskunde en de site van Karus, tussen de E40 en het waardevolle bos-en parklandschap, enzovoort... Het woonzorgcentrum behoort vandaag overal en eigenlijk ook nergens toe.

Bijkomend is het natuurlijke karakter van de plek doorheen de jaren stelselmatig afgebrokkeld. Er is de nabijheid van de E40, de grootschalige campussen en bedrijfsgebouwen in de buurt en de infrastructuur die vooral is afgestemd op auto's... Toch lezen we op een grotere schaal nog voldoende kwaliteiten, met Schellebellebeek, Sint-Annabos en Aelmoeseneiebos en enkele kasteeldomeinen als burens.

De Scheldevallei met haar zijbeken was ook in Lemberge historisch richtinggevend en maatvoerend: de natte graslanden werden gebruikt als bleekweiden en hooiland, de droge kouters voor landbouw. De nattere graslanden werden gedraineerd met grachten en bomenrijen, de drogere kouters zorgden voor weidse vergezichten, de kerk en kasteeldomeinen vaak op het hoogste punt. Het is deze landschappelijke opeenvolging die het landschap zo interessant maakt. Met de samenwerkingsovereenkomst voor Rodeland zet de gemeente Merelbeke zijn schouders mee onder het landschapsproject dat in 2019 werd uitgerold. Verschillende overheden, natuur- en landbouworganisaties en onderzoeksinstituten werken er samen om het landschap rond de bossen en de beekvalleien te versterken en verder te ontwikkelen. Dit gaat over het versterken van het recreatief traag netwerk, maar ook het voorzien van ruimte voor water, ecologische verbindingen, enz. Het meer integreren en openstellen van de zorgcampus in dit landschappelijke verhaal zien we als een grote meerwaarde (korte-keten markt op pleintje, samenwerking scholen, kinderboerderij enz).



Zicht op rotonde van Salisburylaan



Zicht op Kastanjebos van Salisburylaan



Zichten uit de omgeving



MASTERPLAN

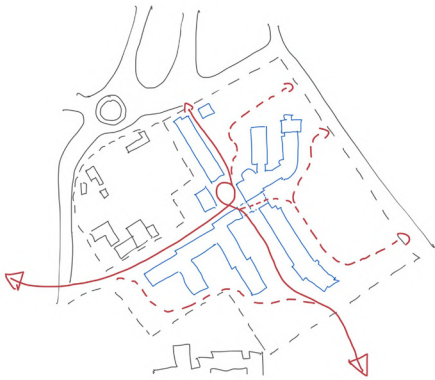
1. Netwerk van paden - *de site verbinden met de buurt*

Het bestaande netwerk van trage wegen kan aangegrepen worden om de site te verankeren in het landschap en te verbinden met de omliggende gemeenten. Het centrum van Merelbeke en Melle bevinden zich elk op een kleine 10 minuten fietsen van de site. Waarbij de mogelijkheid bestaat om een verbinding tussen beide gemeenten te ontwikkelen die doorheen de site loopt.

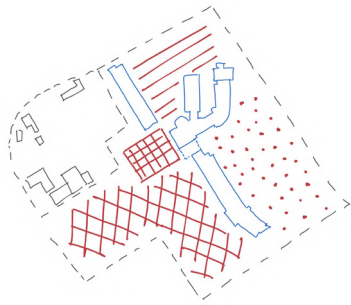
Sommige van de trage wegen worden vandaag al intens gebruikt, via uitgestippelde routes vanuit Vurtzak ten zuiden van de site. Het is dan ook een logische stap om deze assen sterker op de site te betrekken, door ze in de eerste plaats te faciliteren maar ook aan nieuwe routes te koppelen. Het kijkgroen wordt landschap, verschillende routes en assen doorkruisen het gebied en verbinden het ‘dorp’ met de omliggende campussen en gemeenten. De site kan een knooppunt vormen waarbij beide assen met elkaar worden verbonden.

De nieuwe assen laten toe om de verkeersinfrastructuur ter hoogte van de Heidestraat en Salisburylaan te mijden als zwakke weggebruiker, zowel voor bezoekers van de site als voor passanten. Dit betekent een sterke verbetering van de verkeersveiligheid voor de buurt en een bijkomende mogelijkheid om de site open te stellen voor de buurt.

Toch werkt de site niet enkel als doorgangsruimte maar zal ze ook verblijfskwaliteiten krijgen door het publiek programma goed in te zetten langsheen de assen. Het knooppunt voorzien we centraal op de site en vormt letterlijk en programmatorisch de kern van het masterplan: we maken er het dorpsplein.



Nieuw netwerk doorheen de site



Landschapskamers

2. Ontwarren van de gebouwde knoop

Om ruimte te bieden aan het centrale dorpsplein willen we de site letterlijk ‘ontpitten’. De bestaande gebouwen waar de grootkeuken en administratie zich bevinden, blokkeren de natuurlijke doorgang voor zachte weggebruikers en bij uitbreiding de bewoners zelf. Binnen het voorstel worden deze structuren gericht en gefaseerd gesloopt om de nodige lucht te brengen in het masterplan. Het programma dat verdwijnt door de sloop wordt gecompenseerd op de site.

De huidige footprint van het Kastanjebos-gebouw wensen we dan weer te behouden als een lager volume van 2 bouwlagen. De dwarse opstelling op de Salisburylaan en de connectie met het nieuwe dorpsplein laten toe het gebouw op een kwalitatieve manier te integreren in het masterplan. De langse gevel begeleidt zo de bestaande trage weg doorheen de site. Onze voorkeur gaat naar het gedeeltelijk behouden van de bestaande structuur voor het gelijkvloers en de eerste verdieping om zo de impact op de bestaande kelder te minimaliseren. Binnen deze optie wordt de gevel integraal vernieuwd waardoor een geïntegreerd beeld ontstaat op de site. Echter is het binnen het masterplan evengoed mogelijk om indien nodig over te gaan naar een nieuwbouw op dezelfde locatie.



3. Zoneringen op de site / landschapskamers

Rondom het dorpsplein ontstaan zo 3 grote zones met elk een eigen sfeer en schaal:

De noordelijke zone waar vandaag de hoofdtoegang is gelegen willen we herinrichten als een eerste landschapskamer in het geheel. Parkeren wordt er gecombineerd met een zone waar moestuinen een zichtbare plek krijgen. De architecturale en infrastructurele ingrepen wijzigen niet alleen het toekomen op de site maar ook het gezicht naar de Salisburylaan.

De zuidelijke zone biedt plaats aan het nieuwe woongebouw, hier is ruimte om de leefgroepen te schakelen rondom het groen en een gebouw te maken met verschillende gezichten.

De groene parktuin in het oosten van de site wordt een rustplek in het geheel en maken we direct toegankelijk via de nieuwe lobby. We verkiezen hier niet te bouwen om zo het groene karakter van de plek te vrijwaren en ruimte te maken voor een kinderboerderij aansluitend op de Salisburylaan.



Dorpsplein Lendeledede, 1920 - 1925

MASTERPLAN

4. Dorpsbakens en ontmoetingsplekken

De zones vormen het kader voor het nieuwe zorgdorp, we werken met heldere en dorpse ruimtelijke begrippen die de leidraad vormen voor het masterplan. Ze werken verbindend op de site en laden de nieuwe en bestaande gebouwen op:

We maken de site doorwaadbaar vanuit verschillende richtingen, één echte hoofdtoegang is daarom ook niet meer aan de orde. We maken 2 parkeerhubs, telkens aan de rand van de site maar toch voldoende nabij de verschillende toegangen van de woongebouwen. Fietzers krijgen naast een ruime fietsenstalling aan de Salisburylaan ook plek centraal aan het dorpsplein en ter hoogte van de individuele toegangen van de woongroepen.

a. De nutstuin

Vandaag lijkt de noordzijde van de locatie vanaf de Salisburylaan weinig uitnodigend. Ook vanuit het woonzorgcentrum voelt de tuin tussen het Kastanjebos-gebouw en de brasserie niet aan als een prettige plek. Het gebied heeft een anoniem karakter en is te open om als comfortabele verblijfsruimte te dienen.

We behouden de parking op deze plek maar willen de toegang verplaatsen. Door de inrit om de hoek te voorzien ontstaat ruimte om een groene buffer te maken naar de noordelijke verkeersdrukte toe en krijgt de plek een meer omsloten gevoel. De tuinzone zelf willen we ombouwen tot een grote nutstuin, een zone voor de gemeenschappelijke moestuinen gelinkt aan de grootkeuken en brasserie.

De gelijkvloerse verdieping van de Kastanjebos-afdeling laat toe de grootkeuken een zichtbare en functionele plek te geven aan de rand van de site. Het gebouw vormt een levendige gevel voor de groene nutstuin en maakt de ambities omtrent korte keten heel tastbaar. Op de verdieping is ruimte om onder meer kantoren en gespreksruimtes te voorzien.

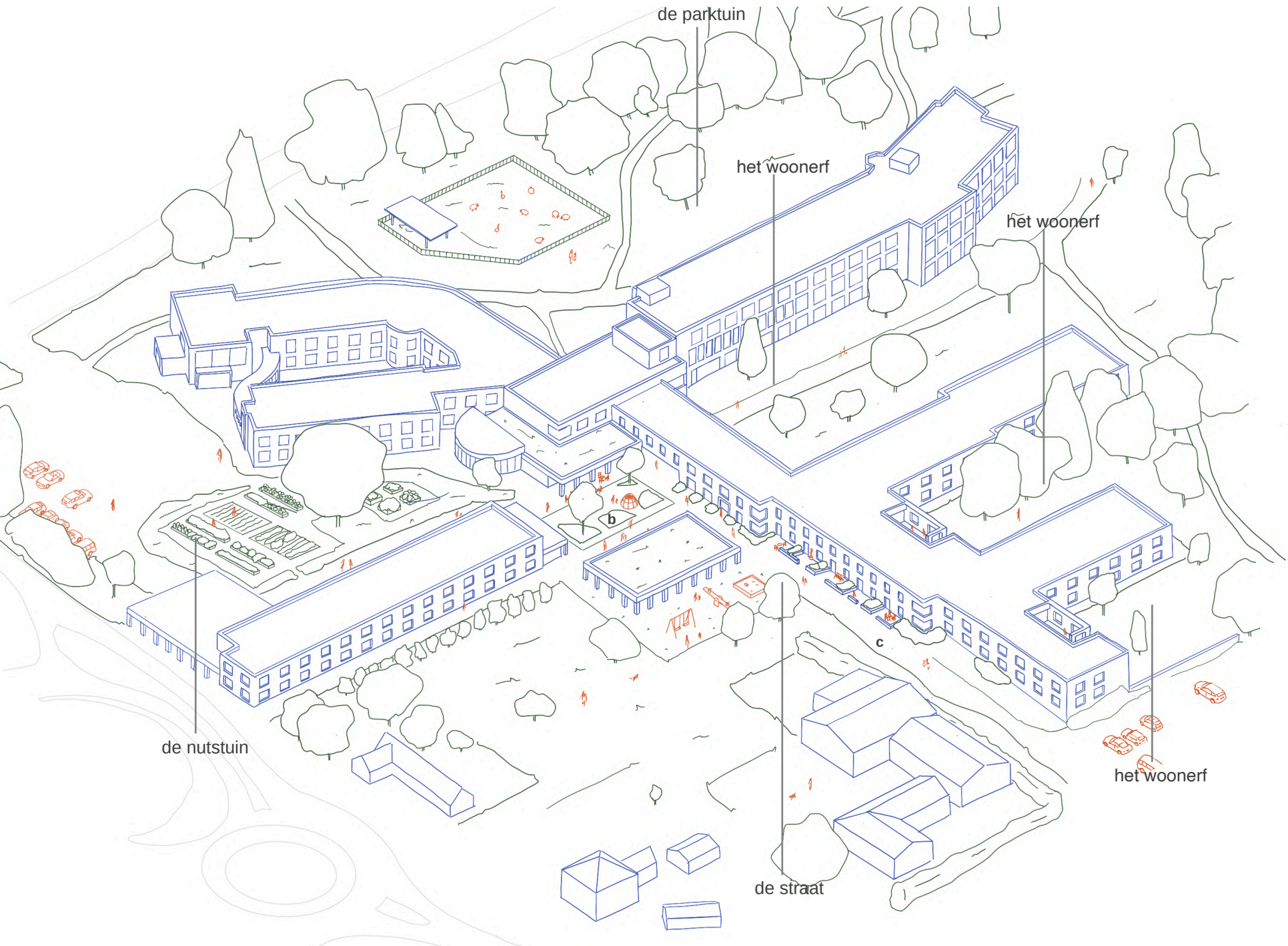
We voegen een annex toe aan het gebouw die zowel fietsenstalling als de garage voor de ambulance-dienst huisvest. Het nieuwe volume maakt samen met de bestaande structuur een omarmende beweging naar de binnentuin. Een luifel verbindt oud en nieuw, tussenin komt een overdekte doorgang naar de bushalte. Deze luifel flankiert de nutstuin langsheen de volledige gevel van het bestaande gebouw en begeleidt de wandeling naar het dorpsplein.

De herinrichting van de nutstuin vormt ook een meerwaarde voor de huidige brasserie die we op dezelfde plaats willen behouden. We maken een uitbreiding in de richting van het dorpsplein waardoor een overhoekse situatie ontstaat.

b. Het dorpsplein

Het dorpsplein wordt de plek op de site waar de meest publieke functies samen komen. Hier voorzien we de hoofdingang van het woonzorgcentrum en het revalidatiecentrum, de brasserie krijgt een terras op het plein, de kinéruimte en kapper krijgen een directe toegang en aansluitend op de grootkeuken willen we de multifunctionele ruimte bouwen. We vinden het opportuun om binnen het masterplan ook de crèche te koppelen aan het plein zodat deze sterker betrokken wordt binnen het geheel.

Het wordt de centrale ontmoetingsruimte op de site, een plek die ingenomen kan worden door de verschillende gebruikers en waar de trage wegen elkaar kruisen. De diversiteit rondom het plein zorgt voor een gevarieerd gebruik en invulling doorheen de dag en week. Net zoals in een dorp



c. De straat

Aansluitend op het plein komt de straat, gevormd door het woongebouw. De inplanting van het nieuwe gebouw vormt een kam die zich opent naar het landschap in het zuiden en een straat met adressen maakt naar het noorden. De inplanting zorgt voor een architectuur met 2 duidelijke gezichten, een publieke straatgevel wordt afgewisseld met een meer intieme tuingevel op het zuiden.

De straatgevel krijgt een gevarieerde invulling. We maken adressen met voordeuren, voortuinen met lage muurtjes, overhoekse ramen voor de leefruimtes en een duidelijk publiek gezicht op het plein. Ter hoogte van de voordeuren voorzien we gegroepeerde fietsenstallingen voor bezoekers en personeel maar waar een bewoner ook zijn of haar fiets kwijt kan. De voortuinen zullen fungeren als regentuinen, waarbij ruimte wordt voorzien waar hemelwater kan infiltreren.

d. De woonerven

De zuidgevel krijgt 2 vleugels die dwars op de straatgevel worden geplaatst en zich rondom de bestaande bomen nestelen. De vorm integreert de bestaande vleugel en laat toe rekening te houden met de aanwezige bomen en topografie.

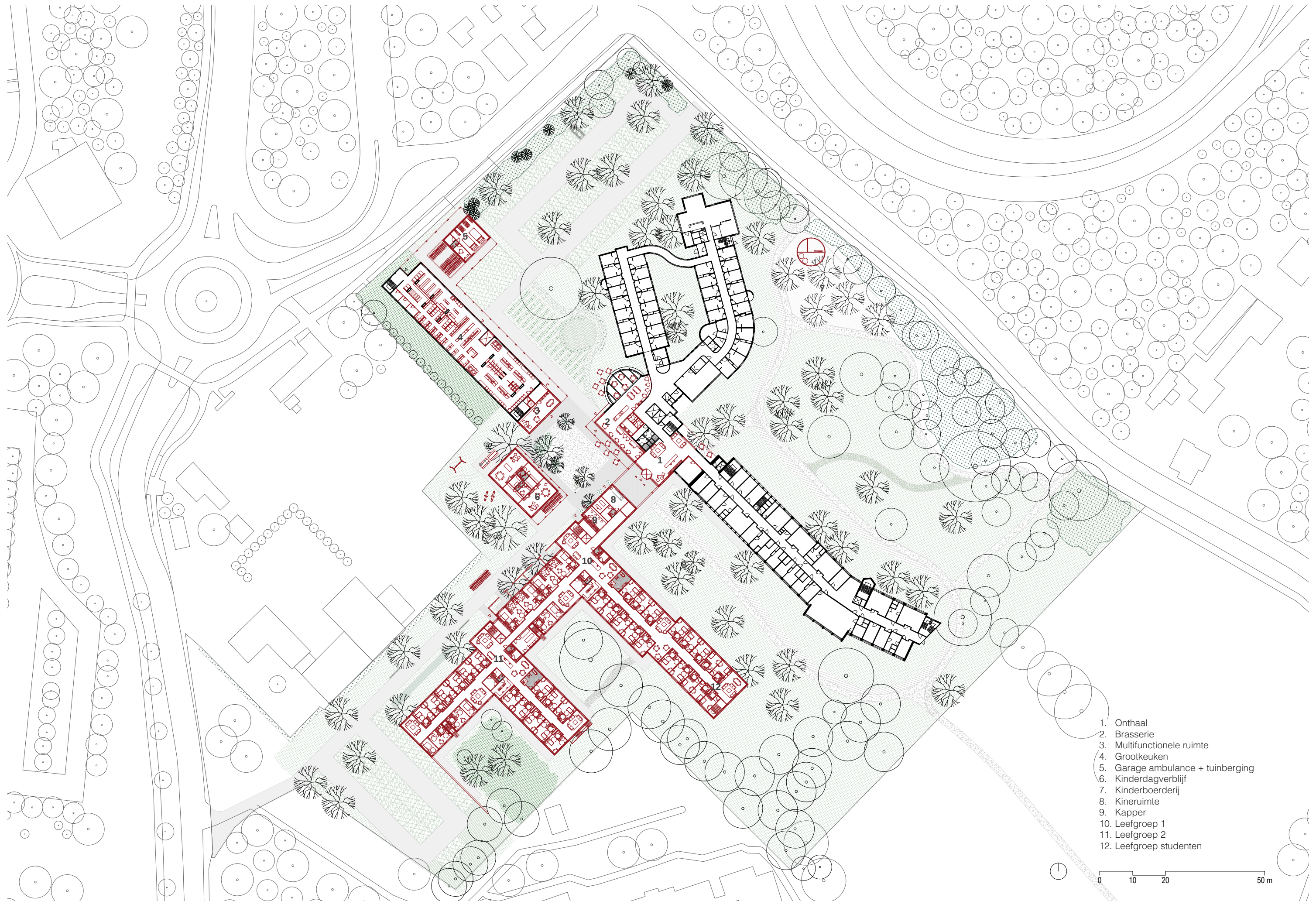
Er ontstaan binnentuinen die uitkijken over het landschap. Het worden woonerven die zich openen naar het hinterland. Terrassen worden gemaakt onder de kruinen, wandelpaden kruisen de erven en buitentrappen verbinden de verdiepingen met de tuin.

e. De parktuin

De nieuwe onthaalzone bevindt zich in de oksel van het plein en wordt opengewerkt naar de parktuin in oosten van de site. Het blijft een open en groene ruimte die we verblijfskwaliteiten willen geven door enkele kleinschalige functies toe te voegen. De speelruimte voor de crèche kan op termijn verhuizen waardoor ruimte vrijkomt voor een kinderboerderij en we zien in de oksel van het gebouw plek voor enkele moestuintjes.

De parktuin wordt de bestemming voor een korte wandeling, een plek die zich onderscheidt van het grotere geheel door de openheid en rust. De wandelroutes op het terrein nemen deze site van het terrein mee in de verschillende lussen die gemaakt worden.





ARCHITECTUUR

Het woongebouw verzamelt de 4 nieuwe leefgroepen die worden geconcipeerd vanuit de mogelijkheden van bewoners, eerder vanuit de beperkingen. We willen woningen en leefgroepen voorstellen die een plek geven aan het dagdagelijkse, woningen met voldoende plekjes waar zowel het individuele als collectieve wonen mogelijk wordt gemaakt. Woningen die werken als (t)huizen voor de bewoners zonder in te boeten aan goede zorgverlening. We geloven dat het woonconcept voor een woonzorgcentrum vooral moet inzetten op intrinsieke woonkwaliteiten gekoppeld aan een aangename werkomgeving voor de verzorgers.

1. Organisatie

Residentieel programma

Het kamvormige woongebouw bestaat uit 2 l-vormige figuren die gekoppeld worden aan het huidige woonzorgcentrum. Per verdieping worden telkens 2 leefgroepen van ongeveer 18 bedden geschakeld, waarbij de koppelkamers en de flexibele woonunits inbegrepen zijn. De flexibele woonunits bevinden zich aan de straatzijde zodat deze een eigen voordeur hebben. Ze zitten centraal tussen de 2 leefgroepen waardoor ze afhankelijk van de bezetting bij de een of andere leefgroep kunnen horen. Op het einde van de hal, in een eigen vleugel, maar nog steeds deel van het geheel, bevinden zich de studentenkamers. De kamers zijn over beide verdiepingen voorzien en krijgen een interne trap zodat ze verticaal samen kunnen werken.

Het plan werd zodanig ontworpen dat de leefgroepen als afzonderlijke entiteiten werken maar ook als geheel kunnen functioneren. Het is ook mogelijk de leefgroepen in te schalen naar kleinere groepen van +/-10 kamers. Op deze manier houden we voldoende opties open om toekomstige ontwikkelingen en wensen op te nemen in het gebouw.

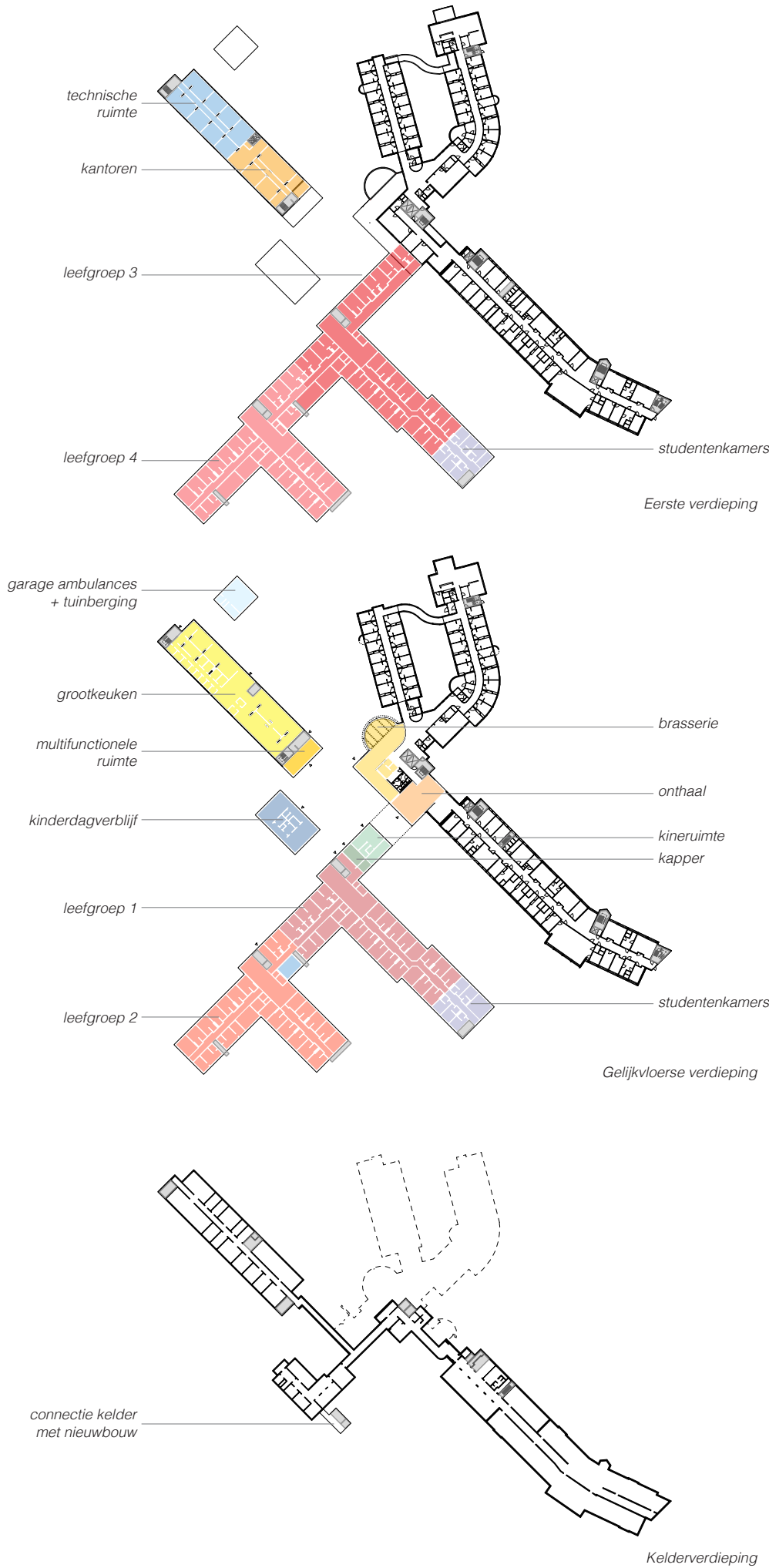
We maken 2 verdiepingen die eenzelfde logica volgen maar kleine verschillen kennen. Zo krijgen de leefgroepen op de gelijkvloerse verdieping een terras in de tuin en deze op de verdieping een inpandig terras binnen het volume.

Publiek programma

Rondom het plein komen de niet-residentiele delen uit het programma; de brasserie, het onthaal, de kiné en kapper. Deze ruimtes krijgen elk een eigen voordeur vanaf het openbaar domein en blijven toegankelijk vanuit het gebouw. De polyvalente ruimte en de grootkeuken ontwerpen we als meer onafhankelijke onderdelen binnen het geheel. De keuken wordt zichtbaar gemaakt waardoor het programma opgenomen wordt binnen het dagdagelijkse reilen en zeilen op de site. De keuken wordt op die manier ook een aangename en kwalitatieve werkplek voor het personeel. Boven op de keuken maken we ruimte om kantoren in te richten, uitkijkend over de nutstuin.

We zijn van mening dat de inplanting van het kinderdagverblijf ook aan de centrale pleinzone gekoppeld moet worden. Dagelijkse bewegingen van ouders, grootouders, kinderen zorgen voor externe bewegingen op de site en de aanwezigheid van kinderen vlak bij de woongebouwen zien we als een grote meerwaarde voor de bewoners. Het intergenerationeel karakter van het plein vinden we een cruciaal aspect. Het kinderdagverblijf wordt gebouwd op de kelder van de huidige keuken en willen we bij voorkeur als renovatieproject uitwerken.

De garage voor de ambulancedienst komt aan de nutstuin met een directe open afrit naar de Salisburylaan. De hoogspanningscabine nemen we op binnen het residentieel volume, vlak bij de huidige locatie van de cabine. Zo blijven de kosten voor bekabeling en het verplaatsen van de cabine beperkt.



Interne verbindingen

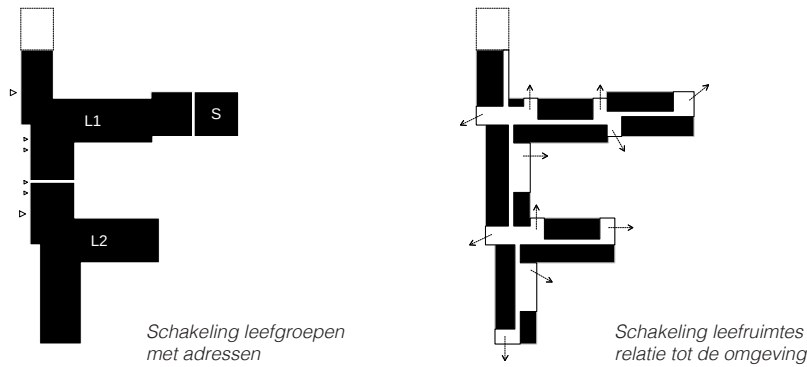
Op het maaiveld vormen de gebouwen een open en doorwaadbaar ensemble, doorsteken en vrijstaande bouwdelen spelen in op de verbindingssassen op de site. Door middel van luifels worden de gebouwen verbonden op het pleinniveau. Door gebruik te maken van de bestaande kelder verdieping kunnen we echter alle gebouwdelen ondergronds verbinden. Zowel het nieuwe gebouw, de kelderzone onder de grootkeuken en het hoofdgebouw staan onderling in verbinding. Zonder grote structurele ingrepen wordt een groot logistiek en technisch voordeel verkregen.

In de dagdagelijkse werking zal de verbinding op de eerste verdieping waarschijnlijk frequenter gebruikt worden. Het nieuwe woongebouw wordt op de verdieping verbonden met de centrale circulatiekern ter hoogte van het revalidatiecentrum. Beide gebouwen werken samen en vormen één geheel.

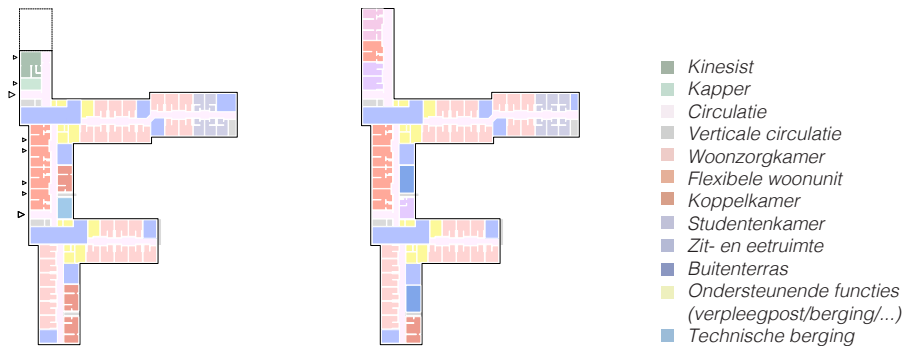
Leefgroepen

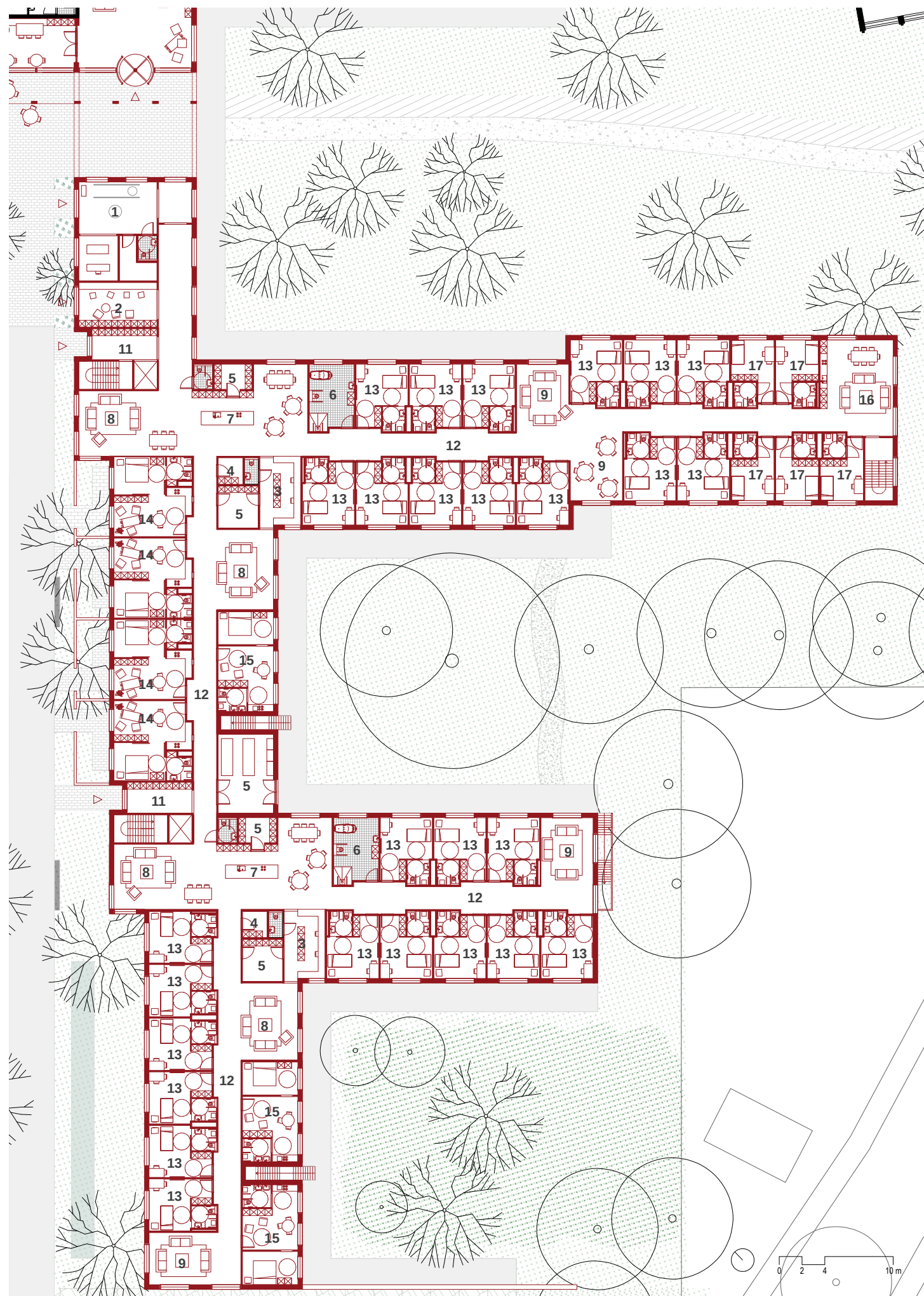
We maken een schakeling van 2 leefgroepen per gebouw met telkens een eigen voordeur vanaf het openbaar domein, duidelijk zichtbaar in de straat door middel van een nis in de gevel. Een verschuiving in plan laat toe de leefgroepen in de gevel te accentueren waardoor de lengte van de gevel verder ingeschaald wordt.

Het plan heeft een interne logica en zorgt voor een gevarieerde relatie met de directe omgeving. De vorm van het gebouw vormt een heldere as ter hoogte van het openbaar domein en maakt meer privatieve woonerven naar het landschap toe. Er ontstaat vanuit de leefgroep een gedifferentieerde relatie met de context; zo maken bepaalde kamers en leefruimtes bewust contact met de publieke ruimte waar andere ruimtes net meer introvert zijn, zich op de tuinzone richten of uitkijken over het landschap.

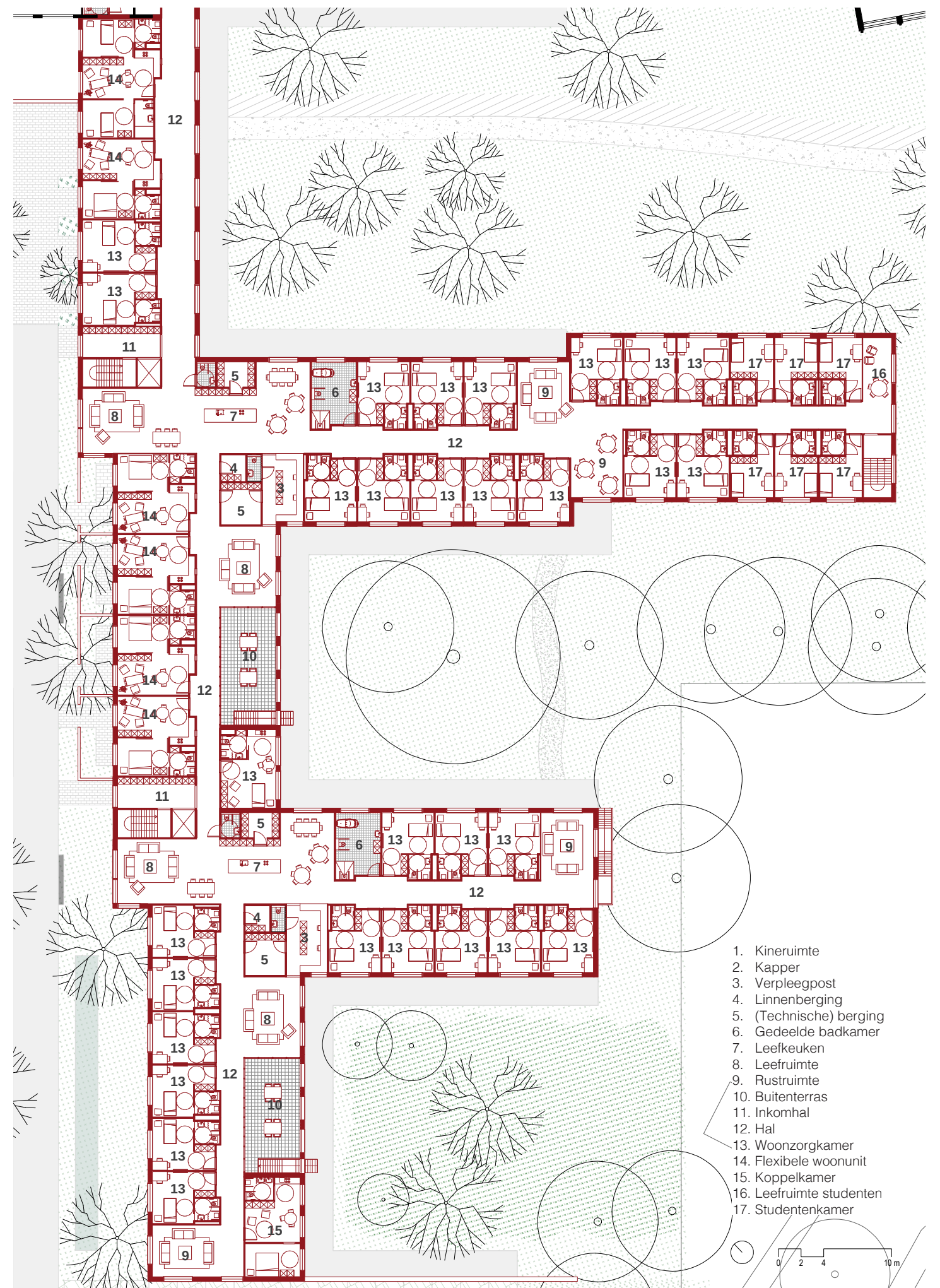


Er worden 4 woongroepen gecreëerd met respectievelijk 13 en 14 gewone zorgkamers gecombineerd met koppelkamers en de flexibele woonunits. De flexibele woonunits worden telkens aan de straatgevel ingepland waar ze een eigen voordeur krijgen en het contact met de buurt het grootste is. De koppelkamers worden binnen dit plan aan de binnentuin gelinkt, ze worden in de langse richting van het plan georiënteerd waardoor ze de kwaliteiten van een appartement krijgen.





Gelijkvloerse verdieping woonzorgcentrum



Eerste verdieping woonzorgcentrum

1. Kineruimte
2. Kapper
3. Verpleegpost
4. Linnenberging
5. (Technische) berging
6. Gedeelde badkamer
7. Leefkeuken
8. Leefruimte
9. Rustruimte
10. Buitenterras
11. Inkomhal
12. Hal
13. Woonzorgkamer
14. Flexibele woonunit
15. Koppelkamer
16. Leefruimte studenten
17. Studentenkamer

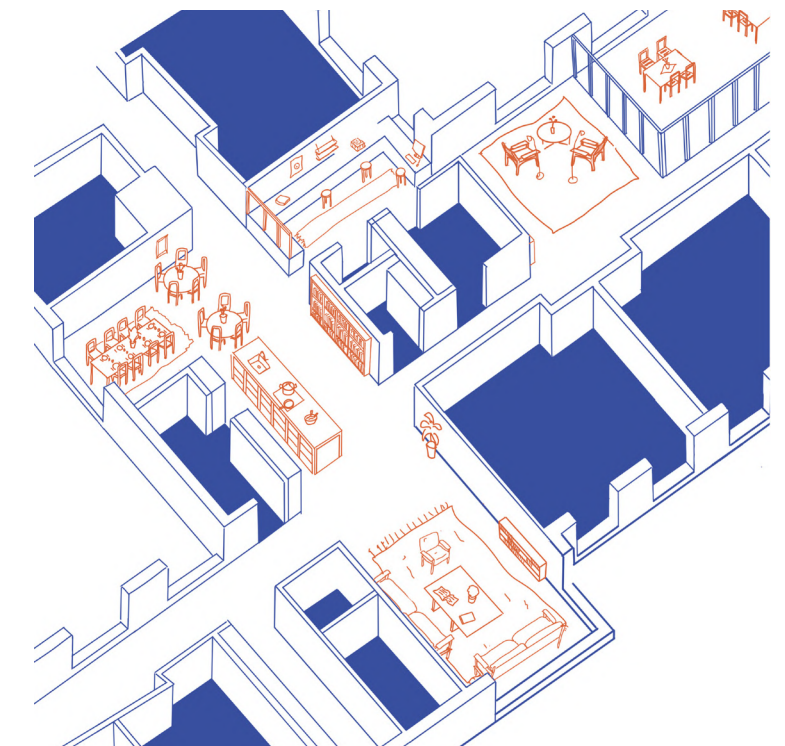


2. Residentieel programma

Gecentraliseerd plan

Dankzij de overhoekse opstelling van het plan krijgen de leefgroepen telkens een heldere en gecentraliseerde organisatie van waaruit de leefruimtes zich ontwikkelen.

De centrale ruimte koppelt alle ondersteunde functies waardoor ze werkt als brandpunt van de werking. Er wordt directe toegang verleend tot de verpleegpost, gemeenschappelijke badkamers, bergingen... Deze centrale zone werkt daarom als een soort 'cockpit' voor het personeel, van hieruit behoudt men steeds overzicht over de leefgroepen. Maar naast een efficiënt functioneel schema genereert de centraliteit vooral nabijheid, wonen met zorg is wonen met nabijheid. Het plan stimuleert contact tussen de bewoners en zorgmedewerkers waardoor vereenzaming wordt tegengegaan.



Leefruimtes

De leefruimte wordt opgedeeld in verschillende 'kamers' die onderling verbonden zijn waardoor ze samen kunnen werken maar toch elk een eigen identiteit behouden. Zo zijn er meerdere oriëntaties mogelijk naar de buitenruimtes: er is de 'voorkamer', deze kijkt uit over de publieke straat, de keuken komt centraal in de ruimte en flankiert de eetkamer met zicht op de binnentuin. Een derde andere leefruimte kijkt dan weer uit over de tuin waar ook het terras is voorzien. Deze leefruimte werkt mee in het geheel van rustruimtes die directer gekoppeld worden aan de privatieve kamers.

Via interne doorzichten ontstaan er gevarieerde relaties met bewoners en verzorgers in doorheen de leefruimtes. Die variëteit in ruimtelijke relaties is vergelijkbaar met degene die je in een archetype woning vindt, telkens met heel specifieke relaties naar de context. Hierdoor ontstaan, net zoals in het masterplan, gradiënten binnen de leefgroepen. De diversiteit in plan laat toe dat bewoners hun plek kunnen vinden zonder zich af te sluiten van de groep.

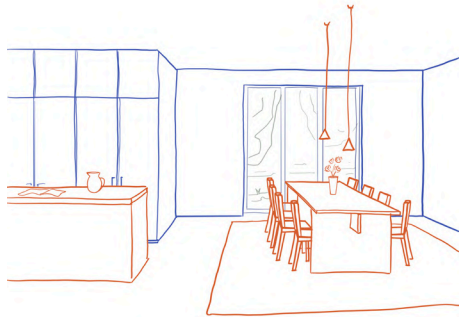
De lay-out van de leefruimtes laat toe een inrichting op maat van de bewoners te voorzien. Het plan is zowel specifiek als flexibel. De kamers zijn voldoende ruim om ze vrij in te delen naargelang de noden per leefgroep. Bijkomende onderverdelingen kunnen gemaakt worden door specifiek meubilair en mobiele wanden of kasten te voorzien, als integraal onderdeel van het interieur.

De leefkeuken

In de centrale leefruimte bevindt zich ook een verdeelkeuken die we interpreteren als open keuken. Als hart van het woongebouw laat die leefkeuken toe om samen met de bewoners te koken. Het wordt een informele ontmoetingsplek.

Uit gesprekken met verschillende zorginstellingen vernemen we dat meer en meer voorzieningen het koken willen integreren in het zorgwonen, omdat het afwisseling brengt in dagtaken van personeel en tot meer tevredenheid leidt bij de staf, dat bewoners er meer betrokkenheid is bij bewoners en huiselijkheid niet langer als decor maar als oprechte activiteit ontstaat, en dat het een aanleiding is tot nog veel meer: er valt iets over te vertellen. Bovendien blijkt uit studies dat er zo meer keuze is in de menu, er minder eten moet weggegooid worden en zelfs het toiletgebruik vermindert omdat er minder uit verveling naar toilet wordt gegaan.

Het planconcept laat een klassieke werking van het woonzorgcentrum toe maar biedt de mogelijkheden om deze vernieuwde werking in te richten wanneer dat gewenst is. Door de positie is het meteen ook een ruimte waar je het koken kan beleven vanuit de andere leefruimte, ook al neem je niet actief deel, door het kijken wordt het koken toch deel van de dagindeling. De keuken geeft zo een duidelijk statuut aan de tussenruimte gekoppeld aan specifieke momenten die de dag structureren.



Ruistruimte

Ruistruimtes zijn complementair met de leefruimte, direct in relatie tot de kamers. Anders dan de hoofdleefruimte, zijn het zitplekken met een meer intieme en introverte verblijfskwaliteit. Het kan een informele ontmoetingsplek zijn voor de bewoners, gekoppeld aan de kamers waardoor de functie als extra leefruimte versterkt wordt.

Terrassen

Iedere leefruimte beschikt over een terras. De gelijkvloerse leefgroepen krijgen een terras in de binnentuin, die rechtstreeks toegankelijk is voor de bewoners. De leefgroepen op de verdieping krijgen een inpandig terras, een buitenkamer met een buitentrap die toegang biedt tot de binnentuin. De terrassen worden informele ontmoetingsplekken met een prachtig zicht op de tuin.

De flexibele woonunits krijgen op hun beurt ook een voortuin, een extra buitenruimte als buffer tussen de straat en de woning. Het is een plek die sterk geconnecteerd is met de publieke ruimte en waar vermenging en spontane ontmoeting centraal staan.

Hal

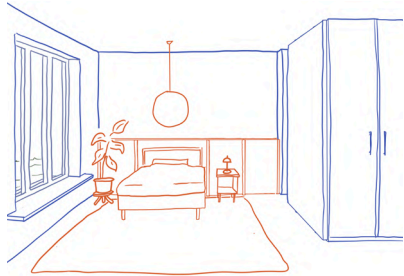
Er bestaat een heldere opdeling tussen de centrale leefruimtes en de zone met kamers. De hal die de kamers verbindt, wordt zo kort mogelijk gehouden zodat ze niet als een verblijfsruimte hoeft te werken. De hal is nooit doodlopend en mondt steeds uit op een zitruimte of krijgt daglicht van een raam dat uitgaat op de groene omgeving. Per vier kamers wordt een gemeenschappelijke nis voorzien zodat de individuele deuren een herkenbare toegang krijgen. De nissen nuanceren bovendien de lengte van de hal door plaatselijk extra ruimte te creëren.



Kamer

De kamer vormt een heel specifiek onderdeel van de woongebouwen. Het is de plek die de bewoners zich het meest kunnen toe-eigenen. Het is een plaats die volledig gepersonaliseerd kan worden en waar de bewoner zich in alle rust kan terugtrekken. Tegelijkertijd zijn de randvoorwaarden voor zorgkamers heel strikt. De kamer moet toelaten de bewoners de regie over hun eigen leven te laten hebben, zonder in te boeten op de functionaliteit van de zorg. De kamer is dus maatwerk, een ontwerpoefening die in dialoog met de organisatie moet uitgewerkt worden. Toch hanteren we al enkele principes die vandaag in het voorstel zijn verwerkt.

De kamer kent een vierkant plan waardoor een logische lengte-breedte verhouding ontstaat. De breedte zorgt ervoor dat de kamer op een persoonlijke manier bemeubeld kan worden. Het sas wordt ruim genoeg om kastruimte te voorzien waardoor ruimte vrijkomt in de kamer zelf. Bewoners kunnen hun spullen en meubels zo naar eigen wil schikken in de kamer.



De oppervlakte van de kamer mag dan wel gelimiteerd zijn, de geveloppervlakte en de specifieke raamopening zorgen voor een interessante ruimtelijkheid in elke kamer. De raamopening wordt maximaal beglaasd en start op 40 cm boven het vloerniveau waardoor een extra zitelement voor bezoek of tablet wordt verkregen. Een helder en herkenbaar raamgeheel heeft een positieve invloed op bewoners met dementie.

De kamer wordt uiteraard integraal toegankelijk gemaakt. Van het grijpen naar de klink tot het manoeuvreren doorheen de ruime hal, alles wordt ontworpen volgens dezelfde principes. We stellen daarom voor een zorgplint aan de bedzijde te voorzien. Een houten lambrisering die schaal geeft aan de kamer, maar vooral de functie opneemt van technische zorgwand. Zo garanderen we dat de kamer een onzichtbare maar comfortabele zorgomgeving is, aanpasbaar op maat van de bewoner.

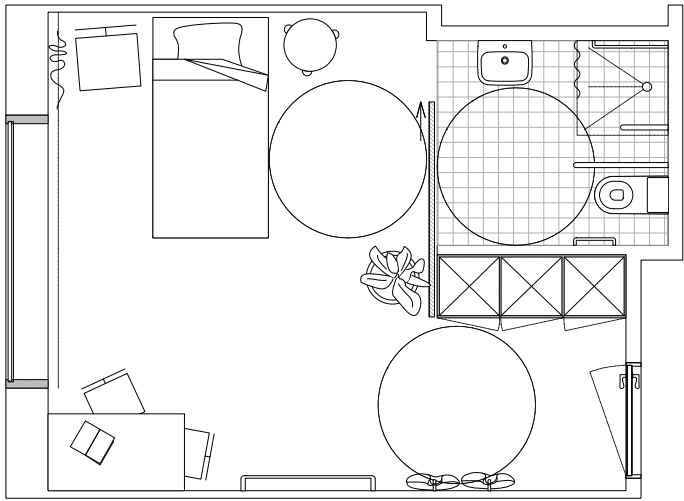
Flexibele units

De flexibele woonunits en koppelkamers krijgen telkens een eigen kookhoek en afzonderlijke slaapkamer. Deze units werken als compacte appartementen en laten de bewoners toe om afhankelijk van hun noden op een meer of minder zelfstandige manier te wonen.

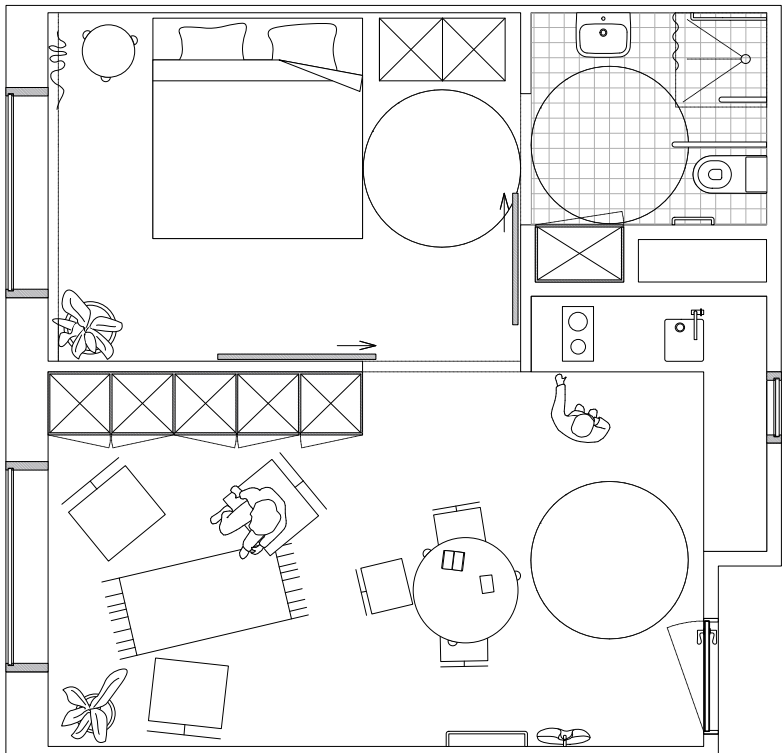


Studenten

De studentenkamers voorzien we op het einde van de hal, letterlijk. Ze krijgen een eigen vleugel maar worden nauw betrokken in het geheel. Door de studentenkamers iets dieper op de site te plannen, worden ontmoetingen met de bewoners gestimuleerd en bestaat de mogelijkheid om zich even af te zonderen. De kamers worden verticaal geconnecteerd met een binnentrap waarbij we op het gelijkvloers, met toegang tot de tuin, een gedeelde leefruimte met kitchenette voorzien.



Grondplan woonzorgkamer



Grondplan flexibele woonunit



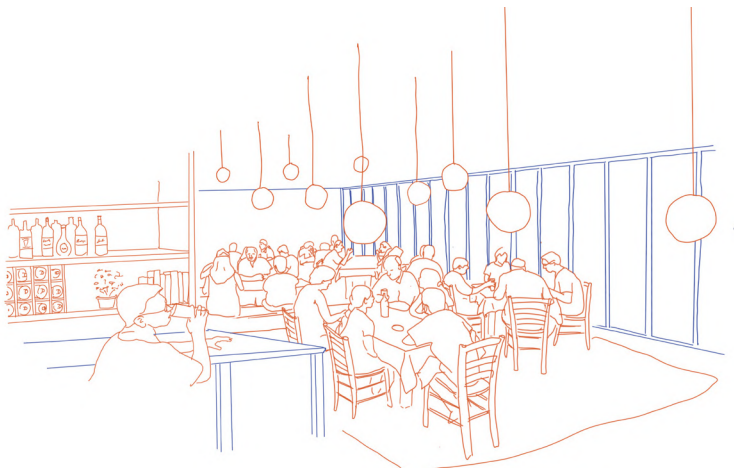
3. Publiek programma

Onthaal

De bestaande onthaalzone is vandaag weinig zichtbaar en niet uitnodigend. Door het onthaal te koppelen aan de brasserie bekomt ze een meer informeel karakter. We breken enkele wanden open en stellen voor om de voormalige stille ruimte te slopen. Op deze manier maken we een lichtrijke lobby die ook een verbinding vormt naar de parktuin. De locatie van het onthaal ter hoogte van de onderdoorgang is zichtbaar in het geheel en leesbaar vanaf de assen. Toch willen we vermijden dat het onthaal als hoofdingang zou lezen op het plein, door de toegang in de oksel van het plein te plaatsen blijven de publieke nevenfuncties een hoofdrol spelen en vervalt het institutionele karakter van de plek.

Brasserie

Ter hoogte van het plein krijgt de bestaande brasserie een uitbreiding op de hoek, deze wordt gekoppeld aan een nieuwe onthaalzone. Door de brasserie uit te breiden naar het plein toe wordt het een veelzijdige ruimte die opgedeeld wordt in plekjes. Enerzijds hebben we de bestaande brasserie die gericht is op de nutstuin, waarbij we de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten willen bewaren en door middel van een beperkte herinrichting kunnen opwaarderen. De nieuwe uitbreiding krijgt een meer compacte lay-out en wordt via een nieuwe overhoekse bar met keuken verbonden met de bestaande ruimte. Er is een flexibel gebruik van beide ruimtes mogelijk, ook wanneer een activiteit doorgaat in de grote ruimte kan de nieuwe zone als brasserie blijven werken. Een luifel integreert de brasserie in het geheel en biedt een overdekt terras op het plein.



Kine en kapper

Geïntegreerd in het nieuw woongebouw maken we ruimte voor de kiné en kapper. Beide functies zijn intern toegankelijk voor de bewoners maar krijgen elk ook een publieke toegang. De ruimtes staan open naar de buurt en worden bij voorkeur meerdere dagen in de week benut. Idealiter wordt een afspraak gemaakt met een kapper uit de buurt die dit project mee kan ondersteunen. Zo kan de ruimte gebruikt worden door het woonzorgcentrum maar ook door buurtbewoners, personeel, ouders die voor het kinderdagverblijf komen, studenten, enzovoort...

Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte interpreteren we als een open buurthuis. Een studeerplek, open keuken maar ook een plek waar familiefeesten voor de bewoners kunnen plaats vinden. Het lijkt ons logisch om dit programma aan het plein te koppelen.

Het voedselafhaalpunt kan hier georganiseerd worden, gekoppeld aan de keuken en nutstuin maar op een zichtbare en centrale plek.

Kinderdagverblijf

Het kinderdagverblijf krijgt binnen het masterplan een adres aan het plein waardoor het intergenerationeel karakter van de plek versterkt wordt. De centrale locatie zorgt voor een levendige ambiance in het hart van de campus. Het brengen en ophalen van de kinderen worden dagelijkse rituelen waar ook de bewoners in betrokken kunnen worden. De groene zone gekoppeld aan het gebouw zal dienst doen als omsloten speelzone voor de kinderen. Het plein kan dan weer gebruikt worden als verharde speelruimte en werkt zo als ontmoetingsplek tussen jong en oud.

Grootkeuken + logistiek

Door het programma zichtbaar te maken in het geheel wordt de publieke ruimte ook ter hoogte van de nutstuin geactiveerd. De lay-out van een grootkeuken is heel specifiek, waarbij we de haalbaarheid in plan hebben onderzocht maar voor verdere uitwerking in dialoog met de uitbater moeten gaan. Het bestaande betonskelet maakt verschillende invullingen mogelijk.



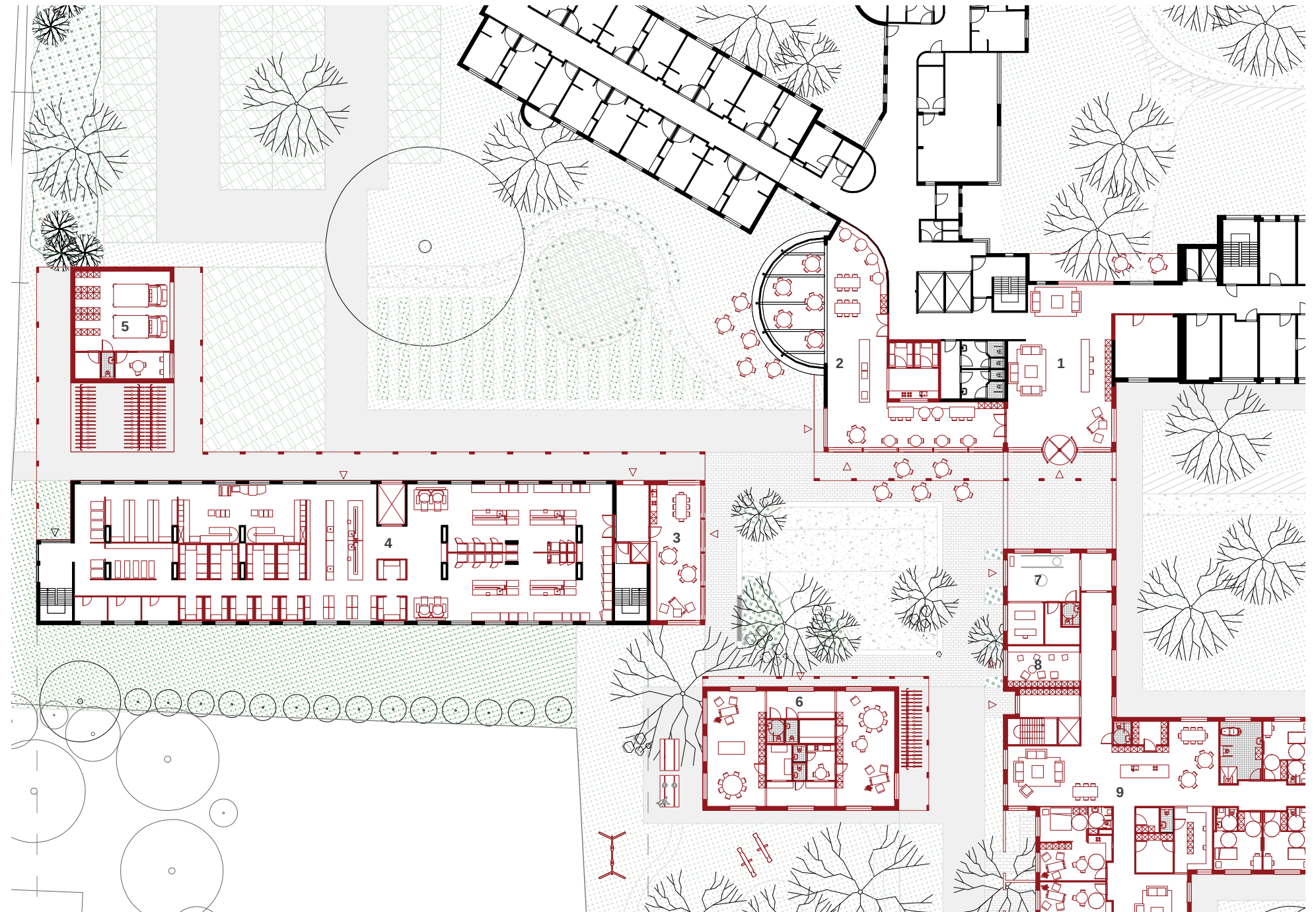
Een nieuwe lift die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de gevel biedt een logistieke toegang tot de kelderverdieping waardoor de bestaande helling kan vervallen. De kelderverdieping biedt voldoende ruimte om bijkomende berging voor de keuken en overige logistieke opslag en leveringen door te laten gaan. De bestaande ondergrondse verbinding wordt beperkt uitgebreid naar de nieuwbouw, zodat een interne logistieke flow ontstaat die het publiek domein niet verstoort.

Administratie

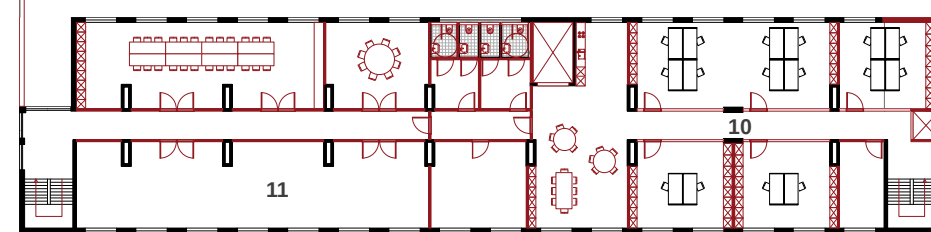
Op de eerste verdieping, boven de keuken, is ruimte om de administratie onder te brengen. Verschillende kantoren kunnen eenvoudig in de bestaande structuur worden ondergebracht waarbij de betonstructuur een helder kader vormt om vergaderruimtes, landschapskantoren en/of afzonderlijke kantoren in te richten. De administratie krijgt een toegang vanaf de traphal grenzend aan het centrale plein en kijkt uit over de nutstuin. We zijn ons er van bewust dat er een overmaat aanwezig is op deze verdieping. In overleg met het bestuur willen we nagaan of het een optie is om een deel van de kantoorruimte aan externen te verhuren. Dit kan extra dynamiek genereren op de site en mee het dorpsplein levensvatbaar maken.

Kinderboerderij

Binnen het masterplan voorzien we een zone in de parktuin waar de kinderboerderij kan worden ondergebracht. Het is programma waar een wandeling aan gekoppeld kan worden en die mee zal helpen als aantrekkingspool voor passanten van buiten de zorgcampus.



Gelijkvloerse verdieping dorpsplein met omliggende functies



Eerste verdieping Kastanjebos

1. Onthaal
2. Brasserie
3. Multifunctionele ruimte
4. Grootkeuken
5. Garage ambulance + tuinberging
6. Kinderdagverblijf
7. Kineruimte
8. Kapper
9. Leefgroep 1
10. Kantoren administratie
11. Technische ruimte



DETAIL - MATERIALISATIE

Een helder gebouw wordt doorgetrokken tot in een heldere detaillering en resulteert zo in een bouwbaar en duurzame architectuur. Bij het uitwerken van het zorggebouw wordt gewerkt met een aantal basisprincipes om tot een kwalitatief gebouw te komen. Er wordt gewerkt met een beperkt pallet aan natuurlijke materialen en kleuren die een leesbare structurele opbouw en detaillering in het gebouw vertalen. Tactiele materialen, aangenaam bij aanraking door de bewoners, maar ook robuust en onderhoudsvriendelijk waar nodig. Zo maken we een gebouw voor de toekomst met een lange levensduur.

Gevel

We bouwen in het groen, aan de rand van de campus. Het gevelpallet wordt dan ook samengesteld binnen deze context, aansluiting zoekend op zowel de campus met haar baksteen architectuur als de natuurlijke schakeringen van de tuinen. We suggereren daarom een combinatie van een lokale baksteen met beton in een warme, rode tint. De materialen worden zowel vanuit een bouwtechnisch als uit een esthetisch oogpunt samengebracht. Het beton wordt toegepast om de dorpels, luifels en trappen te maken. De gevelsteen wordt gebruikt ter hoogte van de kamers en leefruimtes maar ook tuinmuurtjes worden integraal opgebouwd uit dezelfde steen. Ze werken 'toon op toon' maar hebben elk een heel eigen karakter. De maatvoering van de stenen brengt een menselijke schaal in de gevel terwijl de betonnen bouwelementen een genuanceerde dieptewerking met zich meebrengen, eigen aan het materiaal.

Zowel de betonnen elementen als de bakstenen geveldelen worden samengesteld volgens een prefab-systeem die door de grote gelijkvormigheid makkelijk in serie kunnen geproduceerd worden. We kiezen dus niet alleen voor een mooi pallet, maar vooral ook voor een snelle en economische prefab bouwmethode die dankzij een goede voorbereiding (BIM) een grote winst in efficiëntie en dus in planning en budget kan betekenen. Bovendien zijn de elementen demontebaar en met het oog op circulariteit wordt er gekozen voor een kalkmortel.

De aardse tonen van de gevelelementen worden aangevuld met een aantal lichte elementen die het gebouw een frisse toets geven. Stalen borstweringen, nissen in een beplanking en lichte zonneweringen werken complementair met het pallet van de gevel.

Het voorgestelde materiaalpallet geeft de gebouwen een kenmerkende verschijning zonder spektakel te beogen. Het is gewoon genoeg om zich in te passen in de dorpscontext maar tegelijk bijzonder genoeg om herkenbaar te zijn en dus bij te dragen aan de identiteit van de organisatie en de bewoners.

Interieur

Dezelfde structurele logica, ingezet voor het gevelontwerp, blijft leesbaar in de interieurs en wordt nog versterkt door een uitgepuurde detaillering. Wanden worden als witte vlakken uitgewerkt om het natuurlijk daglicht maximaal te verstrooien in de interieurs. Plafonds krijgen een akoestisch absorberend materiaal om de ruimteakoestiek te verbeteren. Maar verder wordt op een doordachte manier kleur en materialiteit aan toegevoegd. De vloer krijgt een warme tint, voor de leefruimtes wordt gewerkt met een terracotta tegel. De slaapkamers worden afgewerkt met een kamerbrede linoleum, eenvoudig in onderhoud en warm aan de voeten.

Het houten binnenschrijnwerk (deuren, wanden en kasten) wordt geaccentueerd met een gekleurde beits die variatie en herkenbaarheid bieden voor de bewoners. De opzet is om harmonieuze en warme interieurs te creëren die ruimte laten voor toevoegingen. Zo kunnen de woningen en kamers tot leven komen dankzij de inrichting en aankleding van de bewoners en de verzorgers.

Er wordt ingezet op een duurzame afwerking, wat neerkomt op een robuust en verantwoord materiaalgebruik. Slijtvaste vloeren, stevige ramen en solide vormgegeven vast meubilair. Waar nodig volgen we een aangepaste plint of betegelde lambrisering toe om stootvastheid te garanderen zonder in te boeten op huiselijkheid.



Transformation Oude Dijk monastery complex, Shift architecture urbanism



Chowdhury walk, Al-Jawad Pike



Twelve Houses, Förstberg Ling



Duinhelm, Raamwerk

OMGEVING

Het ontwerp beoogt een sterke maar doordachte opdeling van verschillende landschapskamers. Het groen komt in verschillende gedaanten: graslanden, plantenborders, bomen, heestergroepen, gazon enz. We houden rekening met esthetische (zichten, seizoenbeleving), functionele (verkoeling, waterberging) en economische (beheer) parameters om de juiste groenvormen en planten op de juist plek in te passen.

Het ontwerp richt zich op het ontwikkelen van een aaneenschakeling van interessante en verschillende plekken die heel verschillend zijn in beleving, interactie en gebruik. Ze maken verschillende wandelingen interessant. Er wordt maximaal aangetakt aan de bestaande padenstructuur.

De overstromingskaarten laten zien dat een groot deel van de omliggende percelen in overstromingsgevoelige gebieden ligt. Overstromingen, pluviale wateroverlast, met grote hoeveelheden afvloeiend water tijdens hevige regenval, vormen de grootste uitdaging. We gebruiken de topografie van het terrein om cascades te creëren die water bufferen, infiltreren en vertraagd afvoeren richting de vallei.

Routes en ruimtes

Het ontwerp richt zich op het ontwikkelen van een aaneenschakeling van interessante en plekken die heel gevarieerd zijn in beleving, interactie en gebruik. Ze maken verschillende wandelingen mogelijk en veelzijdig. Om zowel bewoners, personeel, groepen van het kinderdagverblijf en bezoekers uit te nodigen vanaf het plein een wandeling te maken, kan er worden voorzien in bewegwijzering. Deze kan aangeven welke afstand wordt afgelegd of welke zones deze routes verbinden. Er wordt maximaal aangetakt op de bestaande padenstructuur met mogelijke verbinding naar Vurtzak ten zuiden van de site.

Aanvullend op het plein als dorpshart en de verschillende groene ruimtes is een aparte tuin voorzien voor het kinderdagverblijf. Hier wordt ingezet op het ontdekken van materialen, natuurlijke elementen. Een parcours laat de grotere kinderen toe met de fietsjes een lusje te rijden.

Groen

Het project omvat een forse vergroening van de campus. We voorzien het maximaal behoud van de bestaand bomen. Daarnaast planten we een mix van

nieuwe inheemse en landschapseigen boomsoorten aan. Op de drogere delen voorzien we haagbeuk (Carpinus betulus), veldesdoorn (Acer campestre) en grove den (Pinus sylvestris). In de nattere zones denken we aan es (Fraxinus excelsior), wilg (Salix alba) en es (Alnus glutinosa).

De onderbeplanting bestaat grotendeels uit extensieve en onderhoudsarme bloemrijke graslanden. Deze zones worden ingezaaid en beheerd met een tweejaarlijks maairegime. We kiezen voor verschillende zaadmengsels voor de droge en vochtige zones met een veelheid aan inheemse soorten. Voorkeur gaat naar enkelvoudige bloemen met een grote meerwaarde voor bijen en insecten.

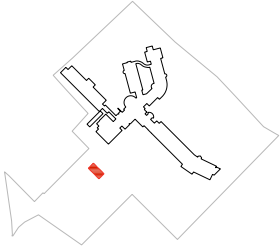
Er wordt ingezet op klimaatrobuuste en onderhoudsvriendelijke beplanting. Gradaties in hoog-laag, droog-nat zijn niet alleen de basis voor een slim waterbeheer, maar hebben ook een gunstig effect op verschillende biotopen en de biodiversiteit. Om de beheersintensiteit en de bijbehorende kosten te beperken, is het aandeel van het intensief te onderhouden groenruimte laag. Het grootste deel zet dus in op een extensief beheer, met het oog op de ontplooiing van een grote rijkdom aan fauna en flora. Verder is een nutstuin voorzien, waar we interessante kansen zien voor samenwerkingen met scholen, kinderdagverblijf, de grootkeuken enz. Samen kunnen ze de handen uit de mouwen steken met moestuinieren en een bloementuin. Aan de kant van Heidestraat is plaats voorzien voor het houden van enkele dieren (bvb. kippen, konijn).

Parkeren

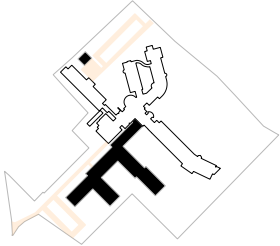
De huidige parkeerzones kunnen op korte termijn behouden blijven. Door de nieuwe bebouwing dienen een 50-tal parkeerplaatsen te worden geschrapt. Op lange termijn zien we een grote meerwaarde in de reorganisatie van beide parkeerzones. Het meer landschappelijke integreren, met een toevoeging van een bomenkader, betekent een grote opwaardering voor de omgeving. Het verplaatsen van de noordelijke inrit langs de andere zijde (kant Heidestraat), zorgt voor een meer leesbare stuctuur. De zuidwestelijke entree (kant site Ugent). Beide parkeerzones worden met een aangename straat rechtstreeks verbonden met het plein, waar zich de hoofdentree van het gebouw bevindt. Via deze route kunnen ook leveringen of Kiss&Ride bewegingen gebeuren, ook hulpdiensten kunnen rechtstreeks een groot deel van de gebouwen evacueren.

FASERING

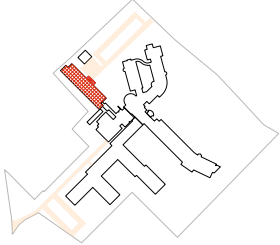
1. Vooraleer de werken starten wordt de garage en laagspanningscabine weggebroken. Een tijdelijke cabine wordt op de site voorzien.



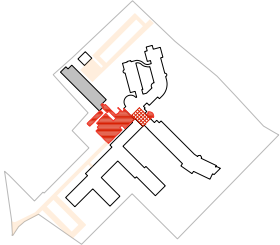
2. De bouw van het woonzorgcentrum kan in 1 beweging gebeuren. De aansluiting met het bestaande gebouw wordt in tijd beperkt. Ook wordt in deze fase een nieuwe garage gebouwd.



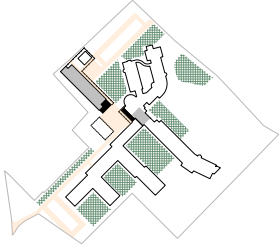
3. De gerichte sloop van Kastanjebos wordt uitgevoerd zodat de grootkeuken kan worden verhuisd.



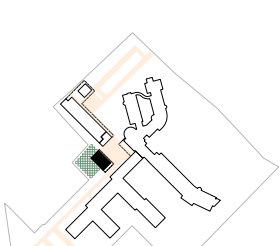
4. De huidige keuken en inkomzone worden gericht gesloopt.



5. Het dorpsplein wordt aangelegd en de aanpalende gebouwen worden gerenoveerd.



6. De bouw van het kinderdagverblijf.



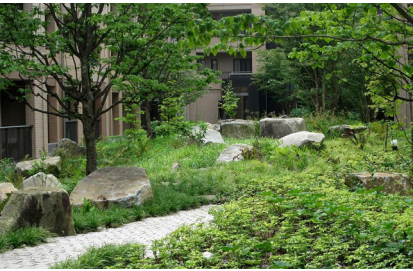
SLA



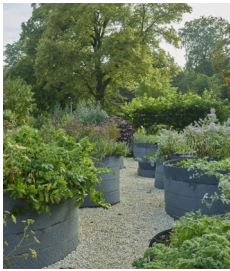
Dan Pearson



Jardin en mouvement, Gilles Clement



Dan Pearson



Bryum



SLA



Bogl



Erik Dhont



Bryum

STABILITEIT

Draagstructuur nieuw woonzorgcentrum

De structuur van de gebouwen is opgebouwd d.m.v. dragende wanden en betonnen vloerplaten. De dragende wanden worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kalkzandsteen of, waar nodig omwille van te grote drukspanningen, in beton. De vloerplaten worden uitgevoerd in predallen met opstort die afdragen op het dragend metselwerk. Om grotere vrije ruimtes te creëren, bv ter hoogte van de bijeenkomst ruimtes, zullen de dragende wanden vervangen worden door een kolomstructuur met een vlakke vloerplaat.

De draaglijnen van het gebouw worden bepaald in functie van de kamerindeling. Afhankelijk van de afmetingen worden ofwel de kamerscheidende wanden, ofwel de gevellijnen en de wanden van de gang dragend. Hierbij wordt steeds voor de meest optimale oplossing gekozen in functie van wanddiktes, plaatdiktes, mogelijke schachten voor technieken en fundering.

Er wordt optimaal gestreefd naar een grid van draagstructuren dat op alle verdiepingen doorloopt, dit om een zo zuiver mogelijk structureel concept te bekomen. De zones waar er op verschillende verdiepingen andere volumes worden gecreëerd, dus ook andere draaglijnen, zal een transferplaat boven gelijkvloers noodzakelijk zijn. Gezien de gebouwhoogte zeer beperkt is, zal de plaat 30 à 35 cm dik zijn.

De trap- en liftkernen worden uitgevoerd in beton, zodat deze tevens de windstabiliteit kunnen garanderen. Op de hoogste verdiepingen kunnen de trap- en liftkernen eventueel ook in kalkzandsteen uitgevoerd worden. Deze worden omwille van snelheid van bouwen uitgevoerd in prefab-betonwanden bv type permurs.

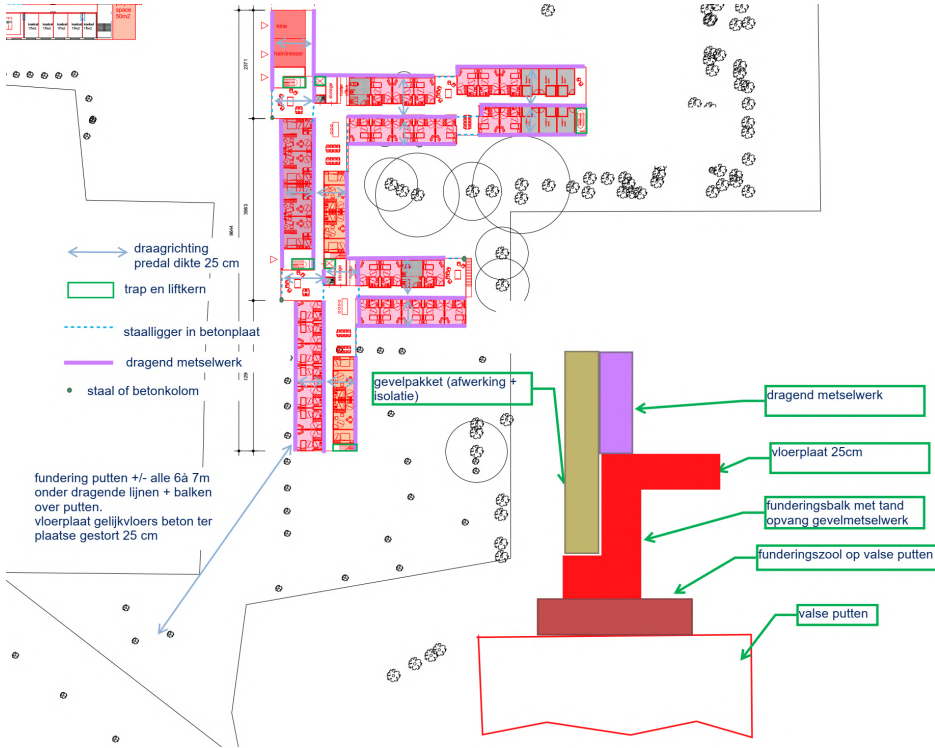


De opbouw van het gebouw in dragend metselwerk en vloerplaten met predallen maakt dat er relatief snel gewerkt kan worden op de werf. Het metselwerk in kalkzandsteen vordert, mits een goede voorbereiding, snel en de vloerplaten uit predallen met opstort vragen geen bekistingswerken, enkel schoring.

De massieve betonnen vloerplaten zijn gunstig voor de akoestiek en warmtecapaciteit van de gebouwen en maken eventuele betonkernactivering mogelijk.

Funderingen

De sonderingen opgenomen in het dossier geven aan dat de bovenste grondlagen zwak tot zelfs zeer zwak zijn. Dit maakt dat we dienen over te gaan naar een fundering die aanzet op de draagkrachtige lagen, type funderingsputten. De putten worden voorzien tot op de draagkrachtige lagen.



Belastingen en overlasten

Eigengewicht der structuren conform de normenreeks NBN EN 1991-1-1
Windbelastingen op de structuren conform de normenreeks NBN EN 1991-1-4
De in rekening te brengen gebruiksbelastingen voldoen aan de NBN EN 1991-1-1
Woonunits: 3 kN/m² mobiel;
Refter: 4kN/m² mobiel;
Technische verdieping, opslagruimtes: 5 kN/m² mobiel;
Gangen, trappen, ontmoetingsruimtes: 5 kN/m² mobiel;
Dak: 1 kN/m² mobiel (enkel toegankelijk voor onderhoud)

DUURZAAMHEID EN TECHNIEKEN

Vanaf 2027 zullen fossiele brandstoffen duurder worden door een nieuw Europees systeem voor emissiehandel, zo meldden diverse media recent. In lijn met de Europese klimaatwet (Fit for 55) heeft de Europese Commissie besloten om de aardgasprijzen aanzienlijk te verhogen om klimaatneutraliteit te bevorderen.

De toenemende energiekosten, samen met de dringende noodzaak om energie-efficiënter en klimaatvriendelijker te bouwen, vragen om een zorgvuldig uitgedacht energieconcept dat vanaf het begin van het ontwerpproces geïntegreerd wordt. Vanuit een holistische aanpak willen wij in nauw overleg met de opdrachtgever op maat gemaakte duurzame keuzes maken, zodat dit project ook op het vlak

van duurzaamheid een voorbeeldfunctie kan vervullen.

Onze ambitie is om een fossielvrij gebouw te realiseren, of op zijn minst de mogelijkheid daartoe open te houden. Om deze doelstelling te bereiken, kiezen wij voor lage-temperatuurverwarming via vloerverwarming. Voor warmteproductie gaan we uit van bestaande gascondensatieketels, gecombineerd met nieuwe lucht/water-warmtepompen. De keuze om deze gascondensatieketels te herbruiken is een financiële; zo blijft er een groter budget over om eerst een echt sterk duurzaam concept neer te leggen. Een duurzame basis voor een duurzaam gebouw dat decennia meekan. De hydraulische installatie wordt zo ontworpen dat ze in de toekomst kan bijdragen aan een efficiënt vierde-generatie warmtenet. In overleg kunnen ook systemen zoals geothermie of zonneboilers verder worden onderzocht.

Om het elektriciteitsverbruik te minimaliseren, wordt het gebruik van zonnepanelen geoptimaliseerd op basis van studies. Daarnaast is een van de grootste punten van energieverlies in een woonzorgcentrum het ventilatiesysteem. Door luchtgroepen uit te rusten met een performant warmtewiel, kan het leeuwendeel van de latente en de voelbare warmte worden teruggewonnen.

We streven ernaar om regenwater maximaal te hergebruiken, bijvoorbeeld voor toiletspoeling en tuinonderhoud. Het overige regenwater; het regenwater dat niet te herbruiken valt, wordt op de site terug geïnfiltreerd. Afvalwater, zoals dit van de keuken (vetfilter) wordt gepast behandeld op de site, alvorens dit af te voeren in het publieke rioleringsstelsel.

Belangrijk in dit alles is de rol van een performante gebouwschil. Deze moet goede daglichttoetreding bieden, regelbare zonwering hebben, uitstekend geïsoleerd zijn en een passende ventilatiestrategie mogelijk maken. De maatregelen aan de buitenschil zijn duurzaam en vormen de basis voor de toepassing van de passieve klimaattechnieken, die de energievraag verder kunnen reduceren. Bovendien wordt een weersafhankelijke regeling van de verwarmingssystemen geïmplementeerd.

Het ventilatieconcept wordt afgestemd op het gebruik en de vereiste werkingsregimes, met aparte luchtgroepen voor de verschillende bouwdelen en CO2-gestuurde ventilatie voor ruimtes met wisselende bezetting. Oververhitting voorkomen is eveneens cruciaal; naast een goed gevelontwerp wordt er ingezet op nachtkoeling, met de optie voor extra koeling via de warmtepompen.

Onder het motto “meten is weten” zullen grote energiestromen gemonitord worden, zodat regelmatig gecontroleerd kan worden of het elektriciteits- en waterverbruik overeenkomt met de verwachtingen. Dit biedt de opdrachtgever de kans om gebruikers bewust te maken van duurzaamheid. De technische installaties worden zo ontworpen dat ze, zodra het gewenste comfortniveau is bereikt, zo energiezuinig mogelijk functioneren. Een gebouwbeheersysteem zal alle gegevens beschikbaar maken en het mogelijk maken om verwarming, ventilatie en andere systemen te optimaliseren. Dit systeem, gebaseerd op modbus, maakt ook eenvoudige integratie met een energimanagementsysteem mogelijk, wat vanaf 1 januari 2025 verplicht zal zijn voor de gehele site. (Europese richtlijn EPBD (Energy Performance of Buildings Directive))

Tot slot wordt de bestaande middenspanningscabine aangepakt. Er wordt een nieuwe middenspanningscabine geplaatst die de bestaande installatie vervangt. De middenspanningscabine wordt ontworpen met voldoende ruimtelijke marge om de verdere elektrificatie van de site mogelijk te maken.

RAMING

Een eerste elementaire raming maakt duidelijk dat het budget erg sturend is, wat in vele projecten belangrijk is. Ervaring leert ons dat een raming zoals deze nog erg veranderlijk kan zijn en steeds sterk beïnvloed wordt door enkele “schuivers”. Zo is de ambitie van de opdrachtgever rond duurzaamheid, medische technieken, landschapsaanleg ... van grote invloed op het budget. Evenals de schaal van het gebouw en de keuze van de materialen.

De kostenraming gaat hand in hand met het masterplan en zien we daarom als een werkdocument waarbij ontwerpmatige en programmatorische keuzes op een onderbouwde manier gemaakt kunnen worden. De raming zal een leidraad vormen om tot een budgetair overzicht te komen die een faseringstraject kan uitzetten als kader bij het maken van enkele keuzes op masterplanniveau:

- Keuze renovatie Kastanjeboos of nieuwbouw grootkeuken
- Inrichting grootkeuken (mogelijks hergebruik bestaande inrichting?)
- Open werken nieuwe onthaalzone
- De mogelijkheid om een prijsgunstige verdieping te maken bovenop de grootkeuken
- Verhuur van (kantoor/vergader) ruimtes aan externe partijen uit de buurt
- Herinrichting kelderverdieping in functie van grootkeuken (berging, kleedruimtes...)
- Locatie laagspanningscabine combineren met de garage of opnemen in het woongebouw
- Het kinderdagverblijf centraliseren waardoor ruimte vrij komt in het bestaande gebouw
- Herinrichting bestaande parking en toegangsweg (straat) faseren
- ...

ELD heeft in samenspraak met het ontwerpteam bewust een raming opgesteld die rekening houdt met marktconforme prijzen wat resulteert in een bouwbudget van 14.516.461€. We zijn ons bewust dat dit jullie voorziene budget overschrijdt, maar willen hier op een open en eerlijke manier over communiceren. We houden in de vergelijking rekening met een bijkomende oppervlakte van 600m² voor de grootkeuken (gerekend aan 2200 euro/m²).

Dit is enerzijds een raming op basis van een primaire lezing en vertaling van het gevraagde programma waarbij reeds enkele bijkomende ingrepen werden opgenomen zoals het verplaatsen van de garage, nieuwe kantoren en de herinrichting van de onthaalzone.

We maken ons sterk dat we in samenspraak met de opdrachtgever nog heel wat kunnen sleutelen aan deze kostprijs inschatting. Materiaalkeuzes, afmetingen, en precieze verwachtingen over technieken zijn maar enkele voorbeelden van hoe dit zou kunnen gebeuren. Gedurende het ontwerp heerst er steeds een spanningsveld tussen de compactheid en de ruimtelijkheid van elke plek. Het resultaat van deze evenwichtsoefening is volgens ons een kwalitatief ontwerp met een eerlijk, actueel bouwbudget.

Ook in de landschapsontworp werd budget steeds meegenomen in de ontwerpkeuzes. Er werd gezocht naar diverse “zachte” landschapsfuncties die weinig onderhoud vragen. Zo blijft ook de beheerskost op lange termijn onder controle.

Om preciezer inzicht te krijgen in de reële bouwcost engageert het ontwerpteam zich om erg vroeg in het proces een gedetailleerde raming op te maken en mee te helpen om een weloverwogen evenwicht te vinden tussen de verschillende ambitieniveaus en het budget. Door de reikwijdte van het programma van eisen scherp te stellen, kan ook het budget mee evolueren.

LOT NR.	BESCHRIJVING	nieuwbouw WZC 5.256 m2	Kastanjebos			garage nieuw 100 m2	cafetarie + entrance		TOTAAL PROJECT BVO 7.219 m2	TOTAAL PROJECT €/m2
			renovatie 715 m2 keuken	715 m2 kantoor/ techniek	nieuw 110 m2		renovatie 193 m2	nieuw 130 m2		
20	GESLOTEN RUWBOUW									
	1 werfinrichting	10% 845.962	61.041	38.442	9.495	24.852	8.000	45.496	1.033.287	
	2 afbraakwerken								zie opties	
	3 grondwerken	87.956				1.652		1.928	91.536	
	4 rioleringen	122.250				5.000		6.500	133.750	
	5 funderingen	508.728				34.770		41.209	584.708	
	6 structuur	981.790				17.490	3.086	15.441	1.017.807	
	7 metselwerk	578.910	46.631	25.364	12.116	9.318	5.866	2.128	680.332	
	8 waterdichting - daken	410.270	144.836	144.836	8.134	16.910	7.500	27.185	759.671	
	9 gevels	1.656.251	200.568	183.921	34.663	71.855	15.000	97.928	2.260.186	
	10 binnendeuren /-ramen	204.944	2.500	4.289		3.863	3.379	31.185	250.160	
	14 diverse afwerkingen	457.806	34.224	16.320	9.581		1.930	9.500	529.360	
	18 buitenaanleg		13.980	13.980		87.660		68.480	184.100	
30	AFWERKINGSLOTEN									
	11 vloerafwerkingen	330.939	51.588		6.926		15.137	9.500	414.089	
	13 wandafwerking incl pleister	401.049	44.988		8.393		9.725	2.720	466.875	
	15 plafonds incl pleister	303.669	64.170		6.355		12.890	9.120	396.205	
	17 schilderwerken	214.758	6.921		4.495		5.485	2.135	233.794	
	73 meubilair (bameubel/inkombalie/leefkeuken/kitchenette ...)	220.000						130.000	350.000	
		7.325.281	671.447	422.863	104.448	273.369	87.998	500.455	9.385.861	1.300
	TECHNIEKEN									
	HVAC	1.892.160	257.400	114.400	39.600	36.000	69.480	46.800	2.455.840	
	SANITAIR (EN BRANDBESTRIJDING)	683.280	92.950	21.450	14.300	13.000	25.090	16.900	866.970	
	ELEKTRICITEIT	1.235.160	168.025	64.350	25.850	23.500	45.355	30.550	1.592.790	
	LIFTEN	150.000	65.000						215.000	
	KEUKENUITRUSTING		zie opties							
		3.960.600	583.375	200.200	79.750	72.500	139.925	94.250	5.130.600	711
	ALGEMEEN TOTAAL	11.285.881	1.254.822	623.063	184.198	345.869	227.923	594.705	14.516.461	
	EENHEIDSPRIJS PER M2	2.147 €/m2			1.339 €/m2					2.011 €/m2

OPTIES - NIET MEEGENOMEN IN BASISBUDGET TECHNIEKEN	
HVAC	318.190,00
- meerkost grondgekoppelde BEO (94 boringen - 145m diep) - tvt 15 jaar	245.000,00
- meerkost comfortkoeling in cafetaria, keuken, leefruimtes (airco)	73.190,00
SANITAIR (EN BRANDBESTRIJDING)	144.000,00
- meerkost hooglaagbaden (4 stuks)	80.000,00
- meerkost tilsystemen (4 badkamers)	34.000,00
- meerkost utility (bedpanspoelers) (4 stuks)	30.000,00
ELEKTRICITEIT	578.165,00
- multimedia (muziekinstallatie polyzaal / leefruimtes)	35.000,00
- actieve componenten (switches, wifi-antennes, ...)	109.785,00
- meerkost verpleegoproep volledig (niet enkel de bekabeling)	146.380,00
- meerkost extra PV-panelen 80 kW (dak volledig volgelegd)	72.000,00
- astrid-dekking (indien gevraagd in omgevingsvergunning)	75.000,00
- buitenverlichting (parking, toegangspaden,...) in deel elektriciteit	50.000,00
- GSM-versterking	75.000,00
- meerkost laadpalen (2 stuks) - bereikbaar	15.000,00
KEUKENUITRUSTING (- Massakeuken +- 750m²)	1.700.000,00
TOTAAL	2.740.355,00

OPTIES - NIET MEEGENOMEN IN BASISBUDGET ARCHITECTUUR	
kinderdagverblijf	± 218 m2
raming architectuur (incl luifel & buitenaanleg)	390.000,00
technieken	158.050,00
afbraakwerken	363.510,00
Kastanjebo : afbraak niv 3&4/afbraak volledige gevel/afbraak inrit & inkom/stripout niv +01&+00	269.150,00
Aanleg WZC : afbraak oude keuken en kantoren gelegen ts Kastanjebo & Brasserie + garage	78.200,00
Brasserie & receptie : afbraak gevel&kantoor achterzijde/strip out keuken brasserie, receptie & doorgangsrui	16.160,00
buitenaanleg	
aanleg parking zuid	180.000,00
TOTAAL	911.560,00

BUDGETBEHEERSING EN COST CONSULT

Het realisatieproces van een bouwproject is een complexe aangelegenheid. De slaagkans van een project is afhankelijk van een goed architecturaal concept dat breed gedragen wordt door alle betrokkenen. Een goede budgetbeheersing is één van de vele elementen die bijdraagt tot dat draagvlak.

Daarom wordt voor de kostenbeheersing bewust beroep gedaan op een externe Cost Consultant. Deze Cost Consultant heeft een relevante en uitgebreide projectervaring voor het aspect budgetbewaking, zowel in samenwerking met interne als externe ontwerpteams en partners. Zijn specifieke verantwoordelijkheid en autonome rol, garandeert een transparante budgetopvolging en rapportering aan de bouwheer. De CC beschikt over een uitgebreide database met relevante informatie ingewonnen uit de aanbestedingsprocedures en de opvolging en sturing van bouwprocessen gedurende de voorbije jaren.

De Cost Consultant maakt op proactieve wijze deel uit van het geïntegreerde projectteam en wordt vanaf het begin van een project betrokken. Het is namelijk zo dat de kostprijs van een project in de eerste fasen van het proces bepaald wordt. Het is belangrijk in een vroeg stadium goed onderbouwde budgettaire beslissingen te nemen over onder meer de structurele opbouw, het bouwconcept, de technische uitrusting, de inrichting én over ambitieniveaus (zoals duurzaamheid, flexibiliteit en beeldwaarde).

Daarnaast zal de CC op regelmatige basis deelnemen aan ontwerpvergaderingen. Zo wordt de evolutie van het ontwerp opgevolgd, kunnen alternatieve materialen of methodes voorgesteld worden en kan er tijdig ingegrepen worden bij mogelijke budgetoverschrijdingen. Via een Value Engineering procedure worden op systematische wijze alle aspecten van alternatieve oplossingen of mogelijke besparingen geëvalueerd, zodat op correcte wijze een beslissing kan genomen worden.

Op die manier wordt de raming doorheen alle fasen permanent opgevolgd. Elke wijziging aan het programma wordt opgelijst met zijn budgettaire impact. Op het einde van elke fase wordt een kostenraming en rapport voorgelegd, waarbij altijd de vergelijking met de raming van de voorgaande fase wordt gemaakt.

Om de budgetbewaking afdwingbaar te maken zal er bij de opmaak van de planning binnen elke fase een taak (of meerdere taken) gedefinieerd worden die betrekking heeft (hebben) op de toetsing van het ontwerp aan het budget. De taakduur zal realistisch ingeschat worden en zal rekening houden met mogelijke iteraties binnen de fase, indien nodig om het ontwerp af te stemmen op het budget. De overgang van één fase naar een andere is slechts mogelijk na formele goedkeuring door alle betrokkenen en hun engagement om het toegekende budget te respecteren.

Op basis van het wedstrijdontwerp werd een eerste toetsing gedaan van het voorhanden zijnde ontwerp aan het budget. Waar nodig, werd het ontwerp bijgestuurd om tot een kostenefficiënter ontwerp te komen. (oppervlaktes wat geoptimaliseerd, elementen detecteren die optioneel zijn, ...). Tijdens de eerstvolgende fase is een duidelijke communicatie over het spectrum van verwachtingen (scope) die binnen dit budgetkader gerealiseerd zal worden van groot belang. Dit bestaat uit het afbakenen van het project in een heldere en gedetailleerde projectdefinitie. De scope is met andere woorden het geheel van mogelijkheden (keuzes) binnen de budget-gestuurde projectdefinitie. Deze scope vernauwt naarmate het realisatieproces vordert.

Op basis van een ontwerp onderzoek, waarvan een voldoende gedetailleerde raming steeds onderdeel is, kan de scope in dialoog verder verfijnd worden om zo te komen tot een heldere en budgettair onderbouwde programma van eisen.

De kostenraming voor architectuur en structuur werd opgebouwd op basis van

een rudimentaire elementenraming, waarbij rekening werd gehouden met het abstractieniveau van het ontwerp en de ontwerpelementen die nog niet gekend zijn. Er werd ook rekening gehouden met de graad van afwerking voor de verschillende types functies, zo werd vb. in de collectieve ruimtes extra budget voorzien voor aankleding en akoestiek. De zo bekomen gegevens werden getoetst aan referentiegegevens van vergelijkbare projecten.

Ook voor de technische installaties werden de disciplines verder onderverdeeld, om per deeltje een m2 prijs te kunnen bepalen gerelateerd aan vergelijkbare projecten en programma's.

Naarmate het ontwerpproces vordert, zullen er meer gegevens beschikbaar zijn, en zullen de ramingen verder verfijnd worden en nauwkeuriger worden. De raming evolueert van een mengvorm van elementen- en m2-raming naar enkel een elementenraming doorheen de verschillende ontwerpfasen. In het uitvoeringsontwerp wordt dan een gedetailleerde meetstaat opgesteld, waarop de aannemers hun prijs kunnen baseren.

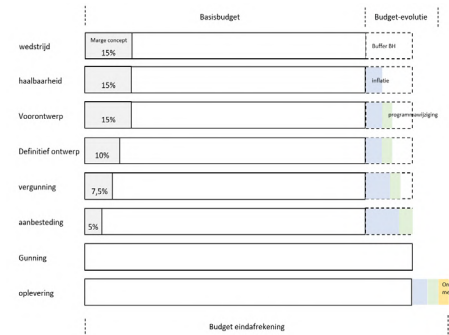
Ook tijdens uitvoering heeft de cost consultant nog een belangrijke rol in de controle van de voortgang van de werken, het nazien van de conformiteit met wat voorzien was in de aanbestedingsmeetstaat en het behandelen van eventuele wijzigingsvoorstellen, tot en met de eindafrekening.

Bij het bepalen van de ramingsprijzen in de wedstrijdraming werden de nodige reserves ingerekend voor de nog niet bepaalde, en nog te ontwikkelen elementen in het voorliggende conceptontwerp, om zo tot ene realistische inschatting van de bouwkost te komen.

Daarnaast dient de opdrachtgever ook langs zijn kant de nodige reserves te voorzien voor de volledige looptijd van het ontwerp- en bouwproces. We denken daar bij aan:

- ontwerpreserve voor programmawijzigingen op zijn vraag tijdens het ontwerpproces
- reserve voor onverwachte kosten
- reserve voor indexatie van de bouwkost, zowel tijdens het ontwerpproces als tijdens het bouwproces, en dit op basis van een realistische planning en inschatting van de te verwachten stijging van de bouwkosten.

Dit om te vermijden dat het project zou moeten stopgezet worden omwille van onvoldoende middelen, door omstandigheden die op voorhand ingecalculleerd konden worden.



PROCES

Gedeeld engagement

“design is never a process that begins from scratch: to design is always to redesign. There is always something that exists first as a given, as an issue, as a problem. Design is a task that follows to make that something more lively, more commercial, more usable, more user’s friendly, more acceptable, more sustainable, and so on, depending on the various constraints to which the project has to answer. In other words, there is always something remedial in design.” Bruno Latour

We vinden ons terug in deze visie van Bruno Latour, een ontwerp vertrekt nooit van een wit blad en is tegelijk ook geen eindpunt. Het is een proces van voortschrijdend inzicht waarbij we alle partijen willen betrekken. We zien deze opdracht als een uitdaging die helemaal in de lijn ligt van de ambities van ons team. Samen zijn we dan ook uitgerust om de veelheid aan uitdagingen binnen deze opgave aan te gaan. Elk teamlid komt met zijn eigen specifieke ervaringen en inzichten, maar wat ons bindt is de aandacht voor de context. Vanuit een grondige analyse van de site en het programma bouwen we een verhaal op.

Wendbaar ontwerpteam

Als ontwerpers willen we voorbereid zijn op onvoorziene omstandigheden: buurtprotesten, budgetoverschrijding of vergunningsproblemen nopen tot een duidelijke communicatie en reactie in dialoog met de opdrachtgever. Daarom koppelen we aan onze fasering telkens een driedelig evaluatie proces per fase om problemen vroegtijdig te detecteren en te bespreken. Het proces bestaat enerzijds uit informeren als aanleiding om te reageren en dialogeren waaruit uiteindelijk een evaluatie kan voortvloeien. Deze opzet wordt bij iedere fase herhaald waardoor het project telkens verfijnd kan worden in samenspraak met de bouwheer. De invulling van het proces (informeren, reageren, evalueren) zal per fase wijzigen, inspelend op de thema's en vragen die zullen worden aangekaart.

Informieren

De stand van zaken wordt bij elke fase toegelicht aan de hand van een presentatie/ panelen/ maquettes/ visualisaties/ vr-bril.

Reageren/dialogeren

Aan de hand van rondetafelgesprekken kunnen compacte groepen dieper ingaan op afgesproken thema's. Deze thema's worden dan onderzocht en uitgewerkt door middel van de tools die voor handen zijn. De onderzochte thema's worden gepresenteerd aan de groep waarop een dialoog kan ontstaan.

In deze werksessies worden diverse gesprekstechnieken aangewend naar gelang de fase van het project en de afgesproken thema's.

Evaluieren

Met behulp van het ontwerpteam worden de bevindingen geëvalueerd en wordt beslist wat mee wordt genomen naar de volgende fase. De resultaten van het proces worden geïntegreerd in de nieuwe plannen waarop dit proces zich opnieuw kan herhalen. De architect blijft hierbij steeds de dirigent van het ontwerpproces.

Organisatie en taakverdeling

We streven naar een breed gedragen, socio-cultureel duurzaam project, gebaseerd op dialoog en samenwerking. Dit gebeurt binnen het ontwerpteam en met beleidsverantwoordelijken, overheden, buurtbewoners, en toekomstige bewoners.

Elke partner brengt zijn expertise in en benut zijn sterke punten optimaal, met respect voor elkaars ervaring. We werken samen, maar nemen elkaars werk niet over.

De coördinatie en samenhang van het proces wordt gewaarborgd door Freek Dendooven (architect - SPOC) in samenwerking met Förstberg Ling. Beide bureaus voeren de architectuurwerkzaamheden uit en spelen een gelijkwaardige rol in het ontwerp, gericht op diversiteit en samenhang. Ook de bouwvoorbereiding, aanbesteding en uitvoering worden gezamenlijk

gecoördineerd, met één bouwdoossier, lastenboek en vergunningsaanvraag. Freek Dendooven is het aanspreekpunt voor de opdrachtgever, de gemeente en de aannemer. Beide bureaus blijven nauw betrokken van schets tot realisatie. Het ontwerpteam, met een vijftiental medewerkers, volgt een geïntegreerde aanpak waarbij ontwerp en techniek samenkomen, met focus op regelgeving en kwaliteit.

Overlegstructuur

Wij hechten veel waarde aan een duidelijke overlegstructuur met de opdrachtgever en de Stedelijke Diensten, evenals een heldere aansturing en begeleiding van de aannemer tijdens de uitvoering. We stellen voor om drie overlegstructuren te hanteren, met wisselende frequenties in overleg met de opdrachtgever:

1. Het ontwerpteam: Dit bestaat uit architecten, ingenieurs en, indien gewenst, de opdrachtgever. De vergaderfrequentie is tweewekelijks, met de mogelijkheid om dit in latere fasen af te bouwen.
2. Het planteam: Hier nemen de opdrachtgever(s), architecten, ingenieurs (op afroep), vpa (op afroep) deel. De frequentie is elke drie à vier weken.
3. Het bouwteam: Dit team bestaat uit de aannemer, de opdrachtgever en de projectcoördinator van de architecten. De vergaderfrequentie is wekelijks.

Daarnaast zijn er bilaterale overleggen tussen de opdrachtgever en het aanspreekpunt van de architecten, de Stedelijke Diensten (zoals stedenbouw, groendienst, wonen), de brandweer, en nutsmaatschappijen.

De frequentie van deze bijeenkomsten varieert, maar alle betrokkenen worden in elke fase op de hoogte gehouden van de voortgang.

Spilfunctie: Als ontwerpteam nemen we graag de centrale rol in het proces, waarbij we de samenwerking tussen opdrachtgever, gebruiker, Stedelijke Diensten, studiebureaus en andere belanghebbenden, zoals omwonenden, faciliteren.

Onze taak is om te enthousiasmeren, te inspireren en scherp te blijven op wat wel en niet mogelijk is. We stellen de juiste vragen aan alle betrokkenen en laten ons graag overtuigen door goede argumenten. Onze focus ligt op het bewaren van het overzicht en het waarborgen dat alle vakgebieden in balans bijdragen aan het concept.

Fasering ontwerpproces

We stellen een proces voor dat met en door mensen wordt gerealiseerd. De timing en stappen zijn dus indicatief en worden afgestemd op de wensen van de opdrachtgever en de betrokken actoren.

Installatie: ruimtelijke ontwerpdefinitie

De startvergadering markeert de formele opstart van het ontwerpproces. Hierin wordt het ingediende voorstel kort besproken, bijvoorbeeld via een presentatie van het ontwerpteam of een juryverslag. Eventueel volgt een eerste update van de visie en ruimtelijke doorvertaling. Ook het voorstel van aanpak en de timing worden besproken, en de lijst van te betrekken actoren wordt opgesteld. De vergadering kan worden afgerond met een sitebezoek.

Onze ervaring in verschillende zorgprojecten leert ons dat het efficiënt en verrijkend werkt om bij aanvang van de studie in nauw overleg het programmatorisch plan van eisen via ontwerpend onderzoek ruimtelijk te definiëren. Dit ontwerpend onderzoek structureren we aan de hand van enkele workshops. Tijdens deze reeks workshops onderzoeken we hoe het programma op de beste manier ruimtelijk vertaald kan worden in een toekomst bestendig wonen.

Deze gezamenlijke denkoefening heeft tot doel de kennis die ongetwijfeld bij

Zorgband, haar gebruikers, bezoekers, ouders en directie aanwezig is, op een gestructureerde manier te laten bijdragen aan het ruimtelijke ontwerp. Deze reeks workshops worden door ons goed omkaderd en gestructureerd. Ze zijn zo opgebouwd dat zowel de grote schaal (site en omgeving) als de kleine schaal (de kamer, materialen en details) bijna parallel aan bod komen. Het doel hiervan is om de verschillende schalen op een gestructureerde manier elkaar te kunnen laten beïnvloeden. Dit is voor ons essentieel voor het ontwerpen van een goede zorgarchitectuur.

Voorstudie

Voor het ontwerp moeten nog enkele ontbrekende basisgegevens worden verzameld, zoals gedetailleerde opmetingen van de bestaande toestand (gebouwen), eventuele destructieve onderzoeken en een analyse van de speciale technieken. Dit vormt de basis voor het ontwerpproces en de stabiliteitsstudie.

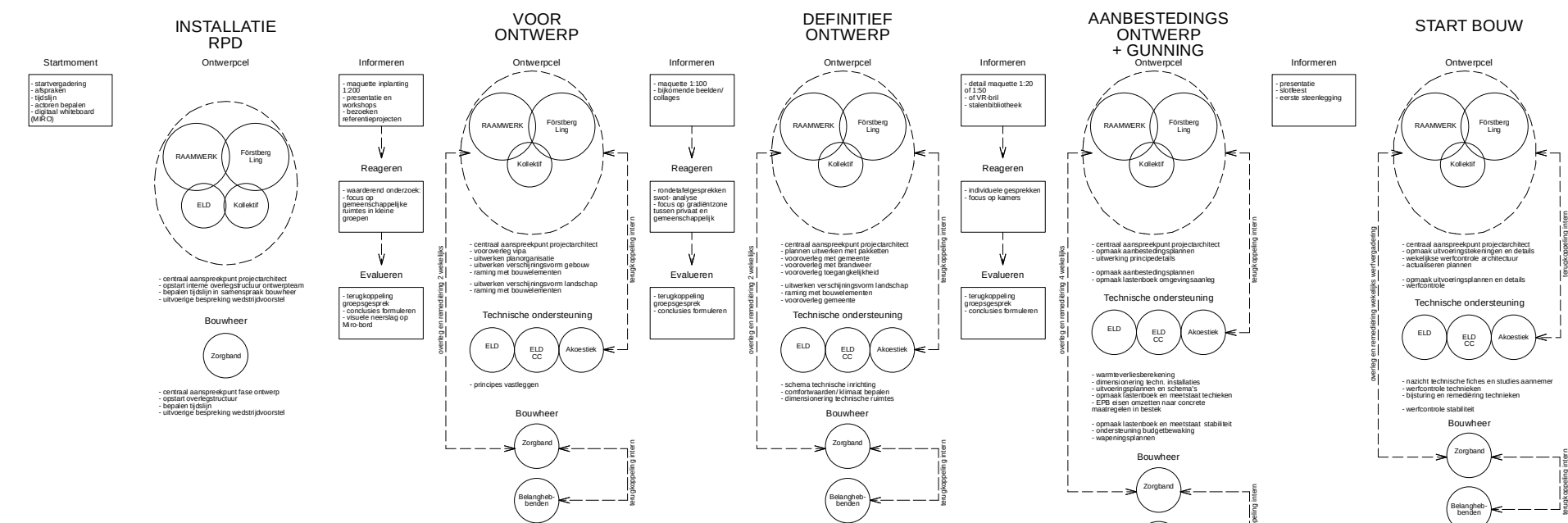
Voorontwerp

Tijdens de verfijning van de ontwerpdefinitie wordt het evoluerend ontwerp gepresenteerd aan de Opdrachtgever en de gebruikers. Door feed-back van gebruikers en Opdrachtgevers tijdens presentaties en overlegondes wint het ontwerp aan sterkte. CAD- en materiële maquettes verschaffen inzicht in de ruimtelijke organisatie.

Het uitgewerkte voorontwerp geeft een beeld van de verschijningsvorm van het project. De situering, de indeling en de structurele en constructieve opzet worden vastgelegd en in plan en doorsnede uitgewerkt. Dan worden de onderdelen van het ontwerp intensief doorgesproken met gebruikers. Van deze besprekingen worden verslagen en schetsen gemaakt. Inbreng van de gebruikers wordt teruggekoppeld naar het ontwerp. Aan het einde van de voorontwerpfase ligt het ontwerp vast.

Definitief ontwerp en omgevingsvergunning

Wij streven ernaar om het voorontwerp zo compleet mogelijk te maken, zodat de fase definitief ontwerp in hoofdzaak technische uitwerking en detaillering betreft. Terugkoppeling met de Opdrachtgever en gebruikers vindt plaats om te toetsen of het ontwerp op een juiste manier vertaald is. Deze fase kan gebruikt worden door de Opdrachtgever om, samen met de ontwerparchitect en ingenieurs technieken, LIB's te maken met gegevens i.v.m. afwerking en technische eenheden.

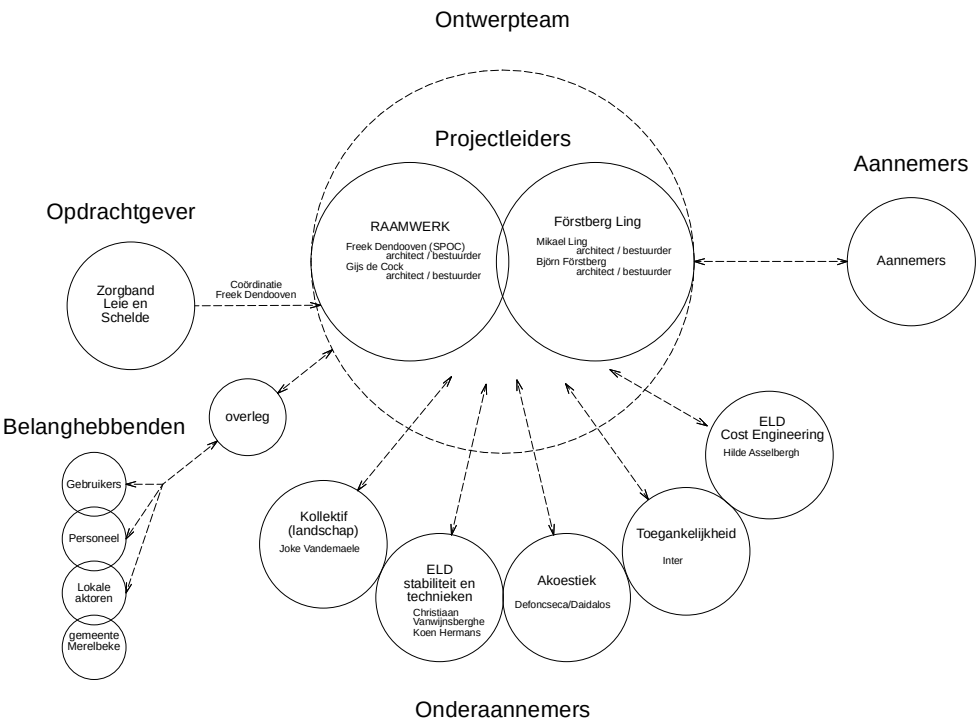


ERELOON

Het honorarium stellen we voor als een percentage van de gerealiseerde bouwkost. Voor dit project stellen wij een ereloonpercentage voor van 10,50% voor.

Zijn in het ereloon begrepen:

- Samenwerking workshops ter bepaling plan van eisen
- alle prestaties die nodig zijn om de prestaties zoals beschreven in het bestek en bijlagen van de Overeenkomst tot een goed einde te brengen;
- alle studiekosten van de architecten, ingenieurs-stabiliteit, ingenieurs technieken en studiecoördinatie voor de werkzaamheden;
- de kosten van de ontwerpcoördinatie van de technische uitrusting;
- alle normale reis- en verblijfkosten van de ingenieurs en architecten voor hun prestaties voor bespreking, toezicht en informatie;
- de kosten voor het uitwerken en voorleggen van alle noodzakelijke documenten zoals vermeld in deze Overeenkomst;
- de kosten voor verzekering;
- de studie omgevingsaanleg
- adviezen ikv omgevingsvergunning en bij voorbesprekingen.
- de kosten voor EPB verslaggeving



TEAM

We zijn geïnteresseerd in de uitdaging van het realiseren van een haalbaar en efficiënt antwoord op de opdracht om de zorgcentrum-campus verder te ontwikkelen. We werken graag binnen de lokale omstandigheden, met bouwsystemen en bouwlogica.

Onze bureaus hebben besloten hun krachten te bundelen omdat we een complementair team vormen. Raamwerk als specialist in stedelijke architectuur en gebouwen met een onderscheidend karakter, die de ogen en oren spitst: het begrijpen van de lokale context, omstandigheden en manieren van communiceren. Förstberg Ling als specialist in precieze en goed ontworpen gebouwen. Kollektif als specialist in integraal denken over duurzaamheid, zowel op het niveau van het landschap als op dat van de openbare ruimte.

Onze combinatie heeft ervaring in het werken in multidisciplinaire teams, waarbij gestreefd wordt naar een hoge mate van integraal denken op alle schaalniveaus gedurende het gehele bouwproces: van concept tot realisatie. Onze combinatie heeft ervaring in het opereren in de Europese context: reflecteert op, vergelijkt met en verhoudt zich tot andere steden met vergelijkbare zorgprojecten en een vraag naar een zeer specifieke, op maat gemaakte sfeer.

Raamwerk is het ontwerpcollectief opgericht door Gijs De Cock en Freek Dendooven. Raamwerk staat voor een empathische architectuur die door middel van een intensief ontwerp- en bouwproces resulteert in genereuze ruimte, structuren die kunnen ingenomen worden. Ieder project wordt gezien als een opportuniteit om deel te nemen aan het ruimer maatschappelijk debat, gekenmerkt door een toegewijd architecturaal, sociaal, programmatorisch en economisch onderzoek.

Raamwerk heeft naast expertise in publieke en private projecten eveneens diverse ervaringen de zorg. Recent werd de eerste fase voor een zorgwoning voor 40 personen te Oostende voor vzw Duinhelm afgerond. Het project wordt aangegrepen om een open buurtpark te creëren waarbij een spontane inpassing van de woningen in de buurt wordt verkregen. Het Majin Huis is de plek waar mensen met kanker samen met hun familie en vrienden terecht kunnen binnen een laagdrempelige gast- vrije ontmoetingsruimte. Het woonzorgcentrum in Kessel vertoont vele raakvlakken met de voorliggende opdracht wat betreft leefbaarheid, flexibiliteit en publieke toegankelijkheid, geïntegreerd in een ruimtelijk waardevol kader. Het jeugdontmoetingscentrum te Lichtervelde toont dan weer een doorgedreven participatief traject waarbij het uiteindelijke gebouw gelezen kan worden als de synthese van de vele parameters en betrokken actoren die inspeelden op het proces.

Förstberg Ling werd in 2015 opgericht door Björn Förstberg en Mikael Ling. De benadering van architectuur en design door de studio begint met het begrijpen van de opdracht en het bevragen van conventies. Förstberg Ling gelooft dat creativiteit en innovatie ontstaan op het kruispunt van kennis en kritische bevraging. Förstberg Ling verwerpt het bekende niet, maar door de grenzen ervan uit te dagen en nieuwe elementen te integreren, beweegt hun werk zich vaak op de grens tussen het voor de hand liggende en het onverwachte. Hoewel tekeningen, schetsen en beelden cruciaal zijn voor het begeleiden van het proces, zijn ze niet het einddoel. De uiteindelijke waarde en betekenis liggen in de concrete, echte wereld implementatie of constructie. Tekeningen zijn instructies; het gebouwde object is alles.

Voor hun project Twelve Houses nam Förstberg Ling de rol van architect, ontwikkelaar en hoofdaannemer op zich. De algehele verantwoordelijkheid voor het project leverde het bureau ervaringen op die verder gingen dan het traditionele architectenwerk. Förstberg Ling was verantwoordelijk voor de financiën, de planning en de coördinatie op de bouwplaats. De ervaring als ontwikkelaar heeft een grote invloed gehad op de manier waarop het bureau met nieuwe projecten werkt, waarbij gestreefd wordt naar helderheid en eenvoud in zowel structuur als

concepten. Lopende projecten zijn onder andere een dakopbouw in Varvsstaden, de oude werf in Malmö, en een nieuw gebouw voor de tandheelkundige faculteit van de universiteit van Malmö. Beide projecten betreffen de transformatie van naoorlogse, industriële structuren waarbij hergebruik en recycling van materialen belangrijke aspecten zijn. Deze projecten vormen en volgen een voortdurende ontwikkeling van het bureau naar een duurzame praktijk, waarbij wordt gewerkt met de natuurlijke integratie van oude en nieuwe gebouwen en structuren.

Dialogo

Het team wil een sterke dialoog opzetten waarin kennis en ervaring op verschillende manieren uitgewisseld kunnen worden. Hiervoor stellen we verschillende methoden voor:

- Het organiseren van een inspiratiedag, waarbij we samen met jullie verschillende
- referentieprojecten bezoeken, waaronder enkele realisaties van het team.
- Als team engageren wij ons om het ontwerpend onderzoek toegankelijk maken en inzetten om ruimtelijke vraagstukken in samenwerking te onderzoeken. Vaak gebeurt dit aan de hand van een maquette waarin verschillende ruimte- strategie- en getest kunnen worden. Dit kan gaan van de inplanting tot de inrichting van een woning, het landschap en meer.
- Het team zal een eigen klankbordgroep samenstellen van uiteenlopende experts om zich intern verder te verdiepen.

Ruime expertise

Het team laat zich ondersteunen door een combinatie van ervaren experts, zowel inzake duurzaamheid, speciale technieken, stabiliteit, toegankelijkheid, akoestiek en landschap. Vanaf het schetsontwerp wordt steeds op een intensieve manier samengewerkt met de verschillende partners om zo tot een integraal gedragen concept te komen. Deze manier van werken laat toe concrete antwoorden te bieden op zowel conceptuele vraagstukken als op de specifieke en technische eisen gekoppeld aan het project.

Samen werken

Een integrale procesmatige aanpak is essentieel van bij de eerste pennenstreek. Het tijdig betrekken van gebruikers, medewerkers, bouwheer en burens is daarbij essentieel. In het bijzonder voor een zorgbuurt als deze waarbij zowel de zorgverleners en het instituut, maar ook de buurtactoren en externe partijen deel uitmaken van een succesvolle zorgbuurt in het dorp. De betrokkenheid is ook voor de werking later fundamenteel en draagt in grote mate bij aan de sociale duurzaamheid van het project. We zijn ervan overtuigd dat eerdere ervaringen ons zullen helpen de opgaven en zijn context goed te vatten.



Twelve Houses, Förstberg Ling



Duinhelm, Raamwerk