

# REGELGHEM – ZEMST

## OO4902

### UITVOERING VAN HET PROJECT OO4902: DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR FASE 1 VAN HET MASTERPLAN VOOR DE SITE RELEGHEM TE ZEMST

*Hierbij presenteren wij met enthousiasme onze nota voor de ontwerpogave gericht op de site Releghem te Zeist. We hopen met ons voorstel een inzicht te geven in de kwalitatieve uitgangspunten die we uiteraard graag in een inspirerende dialoog verder concretiseren tot een realistisch en ambitieus project voor deze boeiende site.*

# OPEN IN DE WIJK

Met dit wedstrijdontwerp willen we een levendige en warme ontmoetingsplek en open buurtontwikkeling voorstellen, waarop zich een hedendaagse visie op zorg-ondersteunend wonen in het dorp ent. De ambitie tot verweving en kleinschaligheid zien we als een kans om een inspirerend en betekenisvol project te realiseren.

We ambiëren goed leven en de mens voorop te stellen, met een architectuur die ondersteunt om te blijven bewegen, ook als aangename werkplek; met architectuur die ruimte biedt voor zinvolle en kwalitatieve activiteiten. Een deel van het leven, op een plek in de wereld.

We willen uitdagen en luisteren: een rijke dialoog ontwikkelen die in het zorglandschap zo cruciaal is, met een vol besef dat het resultaat een evenwichtsoefening zal zijn. Een evenwicht tussen zorg-efficiëntie en huiselijke leefbaarheid. Het proces dat het kleine met het grote verbindt, is voor ons de kern van het project en onze opdracht.

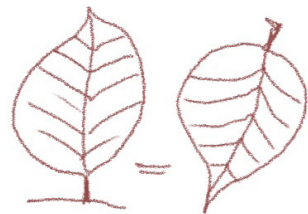
Dit wedstrijdvoorstel is geen finaal ontwerp. Het is wel een startpunt voor een dialoog die dit evenwicht wil vormgeven tussen de infrastructurele eisen, het budget en de zorgvisie die kleinschaligheid ambieert.

We hebben als team, met veel inspirerende gesprekken, zinvolle discussies en plezier aan dit wedstrijdvoorstel gewerkt. We kijken er naar uit dit inspirerende proces met jullie verder te zetten.

## het kleine in het grote

tree is leaf - house is city and city is house - a tree is a tree but is also a huge leaf - a leaf is a leaf, but it is also a tiny tree - a city is not a city unless it is also a huge house - a house is a house only if it is also a tiny city

- Aldo van Eyck



<b>OPEN IN DE WIJK</b>	02	<b>ZORGZAME SITE</b>	07-10
<b>AMBITIES</b>	02	<b>BREDE DUURZAAMHEID</b>	11-12
<b>LEVENDE SITE</b>	03	<b>HEID</b>	
<b>VERBINDEND</b>	04	<b>STABILITEIT + WERFORGANISATIE</b>	12
<b>LANDSCHAP</b>			
<b>WONEN MET ZORG</b>	05-06		

# AMBITIES

## goed leven

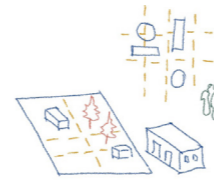
In de eerste plaats willen we streven naar een plek waar het goed is om te leven. We geloven dat het mooiste bijproduct van zinvolle activiteiten (eraan meedoen of erbij betrokken zijn) "geluk" is. Dit geldt voor zowel de bewoners, het personeel als de bezoekers.

De postbode die zijn ronde doet, het komen en gaan in de bistro, de hoeve waar kinderen met klei werken, pianomuziek op de achtergrond... Het zijn stuk voor stuk kleine verhalen die de woning binnensijpelen, waarmee de bewoners hun plek in de wereld behouden en waarmee mensen burenen worden. Een genereuze plek waar spontane ontmoetingen en activiteiten plaatsvinden en die het loutere zorgkarakter van de site overstijgt. Zo wordt wonen met haar dagdagelijkse rituelen en huiselijkheid meer dan een "decor". In lichtrijke ruimtes waar je graag bent, hartelijk ontvangen wordt of samen werkt.



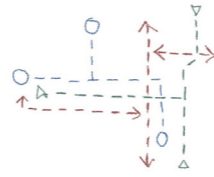
## ruimte voor organisatie in beweging

We ambiëren ruimte te maken die uitnodigt tot initiatieven en experiment, die inspireert om als OCMW, dienstencentrum en woonzorg te blijven bewegen, te blijven zoeken, veranderen en verbeteren. Denken over de site als geheel, hoeft geen rigide blauwdruk te zijn, maar een inspirerende basis voor toekomstgerichte ontwikkelingen. Wij zijn alvast bereid om jullie vanuit de expertise van ons team, kritisch maar flexibel te ondersteunen en uit te dagen in deze ruimtelijke denkoefening. Om te kunnen blijven bewegen, stellen we toekomstgerichte en robuuste flexibiliteit voorop, zonder dat de architectuur hiervan anoniem moet zijn.



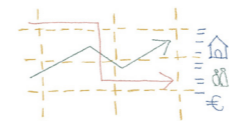
## ondersteunende logistiek

Om zorg betaalbaar en het zorgend werk draaglijk te houden, moet de interne werking helder en robuust vertaald worden in de architectuur. Door de verschillende functies in elkaars nabijheid te voorzien en door de logistieke functies helder vanuit de achtergrond ruimte te geven, kan de logistiek een efficiënt en kwalitatief bijdragen aan het leven op de site.



## betaalbare zorg

Vanuit de doelstelling om een betaalbare zorg te organiseren die toegankelijk is voor een brede groep van bewoners uit de ruime omgeving, kiezen we voor kwalitatieve, eenvoudige en dienstbare architectuur. Het leven en de activiteiten die er plaatsvinden, staan op de voorgrond. Het project ontleent zijn karakter vooral aan de gebruiken die er plaatsvinden, aan hun landschappelijk karakter en niet aan een eigengereide vormtaal. We gaan uit van budgetvriendelijke bouwsystemen die een logische en heldere structuur aanbieden.



## bewegen is ontmoeten

Architectuur die "het ontmoeten" wil stimuleren, ondersteunt het bewegen en laat toe om de bewegingen rond je te ervaren. Bewegen versterkt ook de positieve ervaring van het ritme van de dag. Als antwoord op de verkleinende wereld, die onlosmakelijk verbonden is met de ouderenzorg, schikken we de ruimtes zo dat het zorg-wonen niet als beperkend ervaren wordt. Het wil in tegendeel juist een uitnodiging zijn om deel te nemen, ieder vanuit de eigen mogelijkheden. Diensten die jou aanspreken en ondersteunen in een omgeving waar je activiteiten voelt stimuleert buiten te komen en deel te nemen. Om mee te bewegen.



## ondersteunen | uitnodigen | uitdagen

Naast de evidentie om een doorgedreven toegankelijkheid na te streven, willen we een omgeving maken die betekenisvolle activiteiten van de mensen zo goed mogelijk ondersteunt. Het vermijden van vervreemding in te dominante logistiek en abstracte ocmw administratie. We geloven dat het activiteiten zijn die kunnen helpen om de woonzorg te de-institutionaliseren en de dienstverlening van het ocmw laagdrempelig te maken. 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 bewoners en de institutionele ervaring vermindert. Architectuur kan deze zinvolle empowerende (zelf)zorg daadwerkelijk ondersteunen.



## levende site

Een levende site begint bij het maken van een kwalitatief ecosysteem, voor mensen, dieren en planten. Het landschap als rijke biotoop die enerzijds rust uitstraalt en uitnodigt om erin te verblijven en anderzijds uitnodigt samen te beleven en te vieren. Hoe betekenisvol zou het zijn om de site een ontmoeting te laten zijn tussen verschillende fasen van het leven. Verschillende generaties, van kleine kinderen, studenten, tot oude wijze mensen die elkaar inspireren en nodig hebben. Het historische gesticht nieuw leven inblazen en tot kop maken van een open, uitnodigende plek zien we als een boeiende spanning die het project kan opladen.



## duurzaamheid

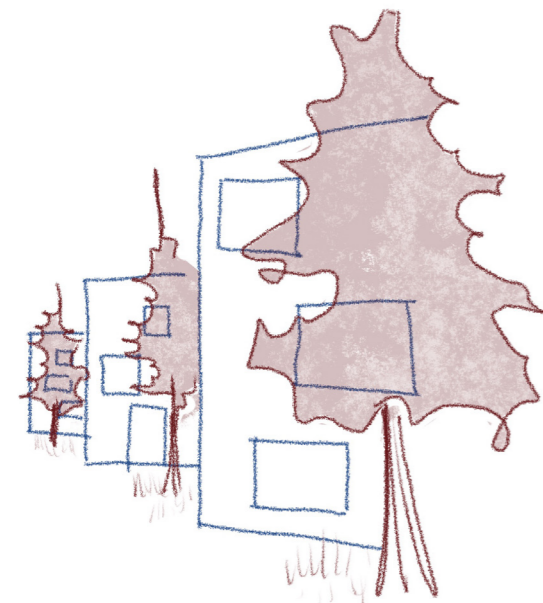
De opgave vraagt een duurzame benadering in de brede zin: sociaal, ecologisch, economisch en circulair. We streven naar kostenefficiënte keuzes over de hele levenscyclus, een low-tech basis ondersteund door een beheerbaar techniekenconcept en landschapversterkende waterberging. Met hergebruik en doordachte materiaalkeuzes maken we dienstige flexibele ruimtes voor een belevingsvolle sociale inbedding in haar omgeving. We ambiëren een futureproof project, ook door bij aanvang van het traject en in intense wisselwerking een doordacht ruimtelijk programma van eisen te ontwikkelen.



# LEVENDE SITE

Het uitgangspunt om het programma "in satelliet" van het centrum van Zemst te realiseren, vraagt een ernstig engagement om een publieke ruimte met voldoende 'centraliteit' te maken. Het geheel van de site, met het zorg-wonen, de gemeentelijke ocmw diensten en het ldc moeten een levend geheel vormen om als aantrekkelijke ruimte mensen te verbinden en zo uit te nodigen te participeren aan de gemeenschap van Zemst. We kiezen er daarom voor het wzc te ontwikkelen als een open, communicatieve typologie gericht op het buurtpark en beschouwen de dienstverlenende administratie en het ldc met haar levendige brasserie als een uitnodigend programma, dat actief aansluit op deze gedeelde ruimte die zich verweeft met de omliggende residentiële wijk. Het buurtpark is voor ons geen zorgsite, maar een zorgzame wijk waar zorg-wonen en diensten vanzelfsprekend ingebed zijn. Voor de organisatie van het programma op de site hanteren we volgende uitgangspunten:

- De ocmw werking en het ldc wordt met het oude gesticht als kop ontwikkeld als veelzijdige, compacte en uitnodigende cluster die het nieuwe buurtpark aanzet.
- We creëren een uitnodigend pleintje dat de ommuurde ruimte opent vanaf het centrum van Zems langs de Bovenweg.
- Het ldc schakelt tussen de ocmw diensten (als nieuwe invulling van het oudste deel van het voormalige gesticht) en het buurtpark, met de vooruitgeschoven brasserie als hart.
- Het zorg-wonen plooit zich open naar het buurtpark met duidelijke adressen en voortuintjes. De inplanting van deze woningen onderlijnt het geheel van het buurtpark.
- In de plint van het zorg-wonen zijn enkele meer publieke functies ondergebracht.
- Het zorgwonen schaalt zich in door de gevouwen gevel. En verweeft zo tuintjes en toegangen met het park.
- De hoeve is een activator van het buurtpark, ruimte die buitenactiviteiten in het buurtpark ondersteunt voor alle generaties.
- De site wordt in hoofdzaak vanaf het noorden logistiek bediend. (parkeren en logistieke ontsluiting)



De gevouwen gevel verweeft het groen met de gebouwen en weerspiegelt de kleinschaligheid van het wonen.



Munthof Park, Antwerpen, Cluster landschap & stedenbouw



Interactie gebouw en bomen, hekje sluit af-gesloten tuin af. Huis Perrekes, NU architectuuratelier en Plant en Houtgoed

## INPLANTINGSPLAN

N  
↑



1. Zorg-Wonen
2. LDC en OCMW
3. Buurtpark
4. Voortuintjes
5. De Hoeve
6. Kinderdagverblijf
7. Assistentiewoningen
8. Parking

# VERBINDEND LANDSCHAP

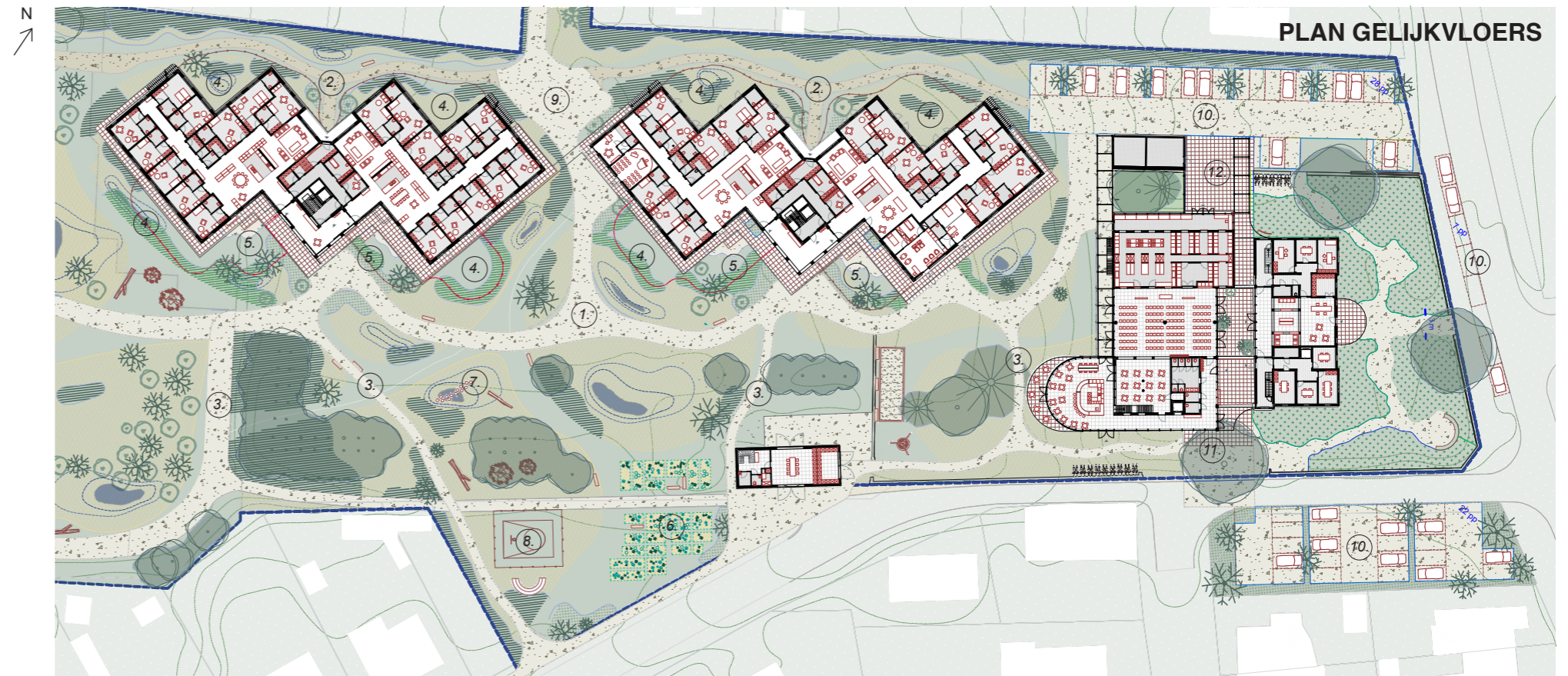
We vatten de groene ruimte op als een groen buurtpark met een overkoepelende logica waarbinnen een aantal parkkamers zorgen voor menselijke schaal en identiteit. Alomvattend worden er grotere landschappelijke figuren gemaakt in de vorm van groene eilanden. Binnen deze eilanden kiezen we voor extensieve en natuurlijke groenvormen: open hooilanden, solitaire struiken en een aanvulling met monumentale bomen maken dit tot een belevingsvol park. We vermijden bewust een overschot aan maaivlakken of een veelheid aan snoeivormen en kiezen voor eenvoudige en extensieve beheervormen.

We opteren duidelijk voor een ecologisch ontwerpprincipie: we ontwerpen zodanig dat de interventies de biodiversiteit drastisch verhogen, de hittestress verlagen en de waterhuishouding integreren: gradiënten van open naar gesloten, nat naar droog samen met een consequente toepassing van stratificatie: kruid-, struik- en boomlaag op de juiste plek, ook i.f.v. beeldkwaliteit en gebruik. We behouden zoveel mogelijk waardevolle bomen. We sturen het menselijk gebruik van de projectzone door het aanbieden van voldoende ruimte voor kleine en grotere activiteiten doorheen het hele gebied. Groene lobstructuren worden in vorm gedefinieerd door gevarieerde maaipatronen ertussen, waar belevingsvolle paadjes als aders doorheen lopen. Deze ruimtes zijn dus de meer intensief gebruikte zones waar in overleg zal gekozen worden voor een geschikt programma: rustige zones met zitgelegenheid voor ontmoeting, meer actieve zones voor kinderspel of beperkt sportprogramma zoals een basketveldje, etc... Het is daarbij belangrijk dat deze activiteiten een juiste plek krijgen én dat er logische verbindende wandellussen ontstaan voor alle gebruikersgroepen, jong en oud: we zien het buurtpark als vanzelfsprekend onderdeel van de wijk.

Nieuwe gebouwen en lokale ontsluiting (dienstpad en buurtweg) beschouwen we vanuit de landschappelijke bril als interventies in deze logica: ze snijden doorheen en overlappen met deze lobben. Een wandeling op het centrale pad beleef je op die manier als een sequentie doorheen verschillende groenstructuren, je passeert een zijpad, een lokale verbreding van de verharding zodat hier ruimte ontstaat voor zitplekken, een ruime zone t.h.v. de voordeuren van de nieuwe woningen, een meer dense groenzone met meer schaduw, enz... Aansluitend op de nieuwe zorg-woningen worden aan de parkzijde en achteraan tuinzones ingetekend: deze zijn subtiel omsloten met lage haagstructuren of een hekje. In deze tuintjes treedt het wonen naar buiten, met kamerterrasjes en collectief buitenterras aansluitend op de leefruimtes van de gelijkvloerse woningen. Rondom deze tuinen zijn meer gedetailleerde beplanting met kleine pockets van borderbeplantingen voorzien, met een wisselende bloei gedurende de seizoenen en boompjes die zowel gefilterd licht en schaduw geven en gekozen zijn voor een opvallende bloei of herfstkleur.

Historische delen zoals de ommuurde tuin krijgen een hedendaagse aanvulling maar met behoud van het historisch karakter met de monumentale bomen en een zekere mate van omslotenheid. Er worden openingen gecreëerd in de rand zodat een diepe vista ontstaat vanuit het licht verheven ldc en de brasserie en er visuele verbinding ontstaat met de nieuwe bewoning. Met het nieuwe programma krijgt het historische gesticht een nieuwe oriëntatie en benadering. Ten zuiden, vanuit het dorpscentrum voorzien we een uitnodigend pleintje, ten noorden voorzien we een logistieke koer aansluitend op de keuken en overslag.

Bovenop de grotere logica en nieuw programma onderscheiden we drie grotere 'parkkamers' met een eigen identiteit: **1. De ommuurde ruimte** rond het gesticht vormt een belevingsvolle tuinbeleving op zich: een wandellus rond het gebouw met mogelijkheid om te verpozen, het genieten onder een monumentale boom van het uitzicht op de tuin of het passeren en ontmoeten van mensen... **2. De tuinkamer** rond de brasserie wordt gedefinieerd en verbindt het omliggende wonen, zorg-wonen, het ldc, de kapper en een wellness... Deze kamer wordt visueel opengewerkt met de residentiële wijk. Dit is een uitnodigend gebaar in beide richtingen: als een groene zone 'in' de wijk ener-

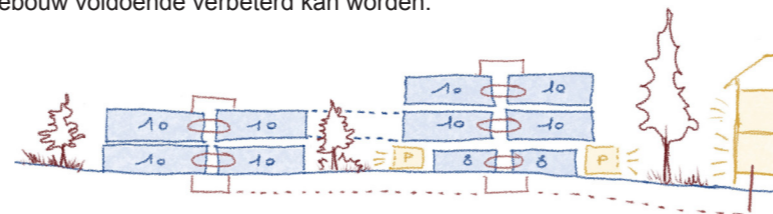


zijds, een gevoel van 'wonen in de wijk' voor de bewoners anderzijds. **3. De grootste parkkamer** in de zone van Fase 2 biedt mogelijkheden om een landschap te creëren met grotere plekken en perspectieven. Spelen op een buurtsportveldje, kijken over een grotere waterpartij als infiltratiezone, dichtere struwelen en boomgroepen creëren een groen volume en kaderen zichten of blokkeren minder kwalitatieve uitzichten. Gebouwen in deze zone worden net als in de eerste fasen een rijke 'tuinige' gradiënt die het programma belevingsvol schakelt op het buurtpark.

### Fase 2:

De open ruimte van fase twee is integraal onderdeel van het buurtpark. De wijze van ingrijpen zien we in deze fase in de eerste plaats als een strategie, omdat het programma en de fasering nog niet helemaal vastligt en we zo de meeste optimalisaties kunnen meenemen. De strategie van dit transitielandschap omvat oa deze elementen:

- Het hergebruik van delen van het huidige wzc gebouw in overweging houden, omdat een kinderdagverblijf, dagopvang vrij flexibele programma's zijn die makkelijker ingepast kunnen worden. Eventueel kan een horizontale bouw gekoppeld worden aan een meerlaags nieuwbouwdeel.
- De assistentiewoningen zijn momenteel weinig kwalitatief, en hun relatie tot hun directe omgeving moet grondig herdacht worden. We willen echter in dit stadium niet uitsluiten dat met strategische ingrepen en misschien een bijgestuurd programma, het gebouw voldoende verbeterd kan worden.



Organisatie van het zorg-wonen: 8 woningen met 10 kamers per 2 gekoppeld + 2 gekoppelde woningen van 8 kamers. aanvullende functies op het gelijkvloers, kelder met dienende ruimtes, koppeling in functie van nachtwaken op eerste verdiep tussen de 2 gebouwen. optie om de gebouwen met logistieke overslag en keuken te verbinden via tunnel

- Belang om de groene ruimte van het buurtpark ruimtelijk door te trekken naar de zone van de 2e fase, om zo diepte te geven en er een geheel groene structuur van te maken.
- Deel van het parkeren blijft hier voorzien, ook voor fase 1 functies kan een deel van het parkeren hier opgevangen worden;
- Sterk pleiten voor een functie zoals kinderopvang, jeugd uit de omgeving, families... om zo het buurtpark voor alle generaties op te laden. We zien de functies kinderopvang bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het wzc.
- We maken een onderscheid in enerzijds het definiëren van elementen en zones die als ruggengraat een zekerheid hebben en anderzijds meer tijdelijke aanleg van delen die nog onzeker zijn en potentieel bebouwd en aangepast zullen worden. Bijvoorbeeld onder invloed van een toekomstig bevoeld of bebouwing en infrastructuur.

1. Buurtweg
2. Dienstpad
3. Wandellus
4. Tuinzones
5. Collectief buitenterras
6. Moestuun
7. Kinderspel
8. Sportspel (basket & petanque)
9. Kiss-and-ride
10. Parking
11. Pleintje
12. Logistieke Koer



Zachte gradiënt tussen binnen en buiten. Coda, Noa architecten



Parktuin Huis Perrekes, met maaibeheer. Paviljoen als activator van de buitenruimte, zoals de hoeve dat kan worden.

# WONEN MET ZORG

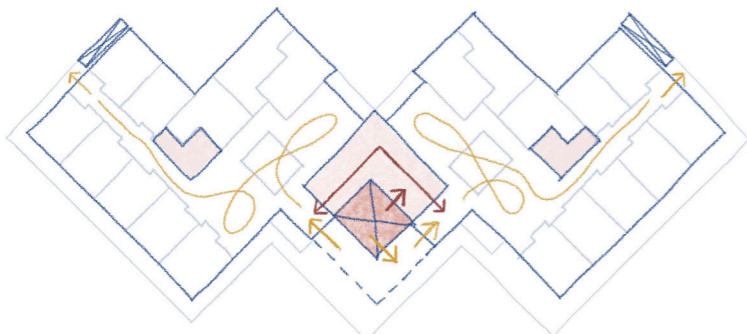
We spreken in de eerste plaats van wonen, omdat we geloven dat wonen, met haar rituelen en betekenis de beste context is voor ouderenzorg, waar de mens en het goed leven centraal staan. Elke woning heeft een sterke eigen autonomie en wordt als een geheel ervaren, is leesbaar en straalt zo rust uit. Hiertoe geven we elke woning een duidelijk adres. Op de gelijkvloers in de publieke portiek, op de verdieping, niet zoals al te vaak in de abstracte ruimte van een gang, maar een voordeur in een wintertuin. Met uitzicht over het buurtpark. Als plek in de wereld.

## Kleinschaligheid

Kleinschaligheid is belangrijk voor het welbevinden van bewoners en zorgend personeel, en helpt tegen de vervreemding door de huiselijkheid niet enkel als decor te beschouwen maar als geheel van dagdagelijkse activiteiten en kleine rituelen die je deelt met een kleine groep mensen. Het is de voorwaarde om een inwendige sterke driehoek te maken tussen bewoners, zorgverleners en familie, vrienden. Met deze kleine driehoek ontstaat nabijheid en vertrouwen met grotere betrokkenheid en ondersteuning vanuit vrijwilligers en familie. Het is hier dat sociale winsten geboekt worden die zich ook concreet kunnen vertalen in een exploitatiewinst. Kleinschaligheid kan echter ook bedreigd worden door de groepen té klein te maken. Ervaring en recente samenwerking met bijvoorbeeld De Korenbloem leert ons dat te kleine groepen in de praktijk dreigen te samengevoegd te worden tot een grote groep. 10 bewoners zien we als een goeie balans die de kleinschaligheid meer kan garanderen. Ons voorstel is dus om 4 koppels 10 kamerwoningen te organiseren en één koppel van 8 kamers. Hierdoor kan één van de twee volumes beperkt worden tot 2 bouwlagen en ontstaat overruimte om op de gelijkvloers aanvullend en meer publiek programma te voorzien. (kiné, gespreksruimte, wellness, stille ruimte...)

## Voordeur op het buurtpark

We willen de woningen zo organiseren dat ze bewegen en buiten komen stimuleren. Het begint bij voldoende wonen op het gelijkvloers te organiseren, omdat een tuin een zeer grote meerwaarde is voor bewoners, bijvoorbeeld mensen met (jong)dementie. Ruime terrassen op de verdiepingen nodigen uit te bewegen, maar ook de brasserie in het buurtpark is dichtbij. Om de verbinding met de omgeving te versterken, heeft elke woning — zelfs die op de verdiepingen — een eigen voordeur die uitkomt op de naar het buurtpark gerichtte wintertuin. Dankzij het directe zicht op het landschap ontstaat bovendien een helder gevoel van oriëntatie binnen het gebouw, terwijl de verbinding met de natuur en de wijk buiten versterkt wordt. Waar de institutionele voordeur naar woongroepen zich klassiek in geïnterioriseerde gangen bevindt, kiezen we er hier bewust voor het toekomen in een woning, een plek in de wereld te laten zijn. Deze wintertuin fungeert tegelijk als verbindende ruimte tussen de woongroepen. Een aangename en lichtrijke ontmoetingsplek die bewoners, bezoekers en personeel welkom heet. Waar kleine activiteiten en ontmoetingen gebeuren. Hier hangen de brievenbussen en wordt de materialiteit van de buitenterrassen doorgetrokken.



Woningen zijn tweeledig gekoppeld: via de wintertuin en logistiek in de kern waar ook gedeelde functies zitten.



De wintertuin als tussenruimte die uitkijkt over het buurtpark, met de voordeur van een woning op de achtergrond.

## Leefruimtes

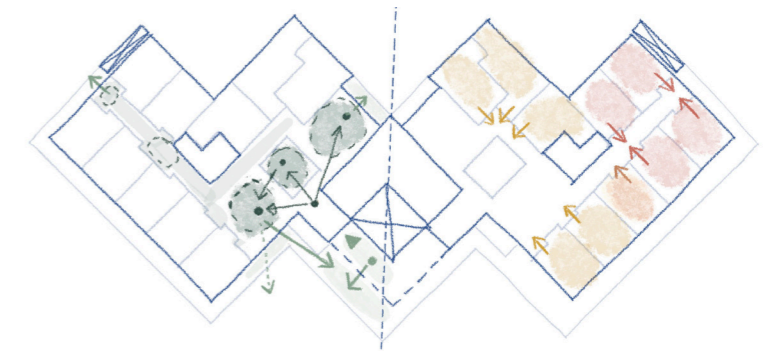
De Leefruimte samengesteld uit meerdere kleinere plekjes en zijn zo opgevat dat ze het contact met het zorgpersoneel ondersteunen. De juiste geborgenheid laat de bewoners toe om autonoom, volgens het eigen ritme en stemming, aan activiteiten deel te nemen, of te genieten van het kijken ernaar. Naast de autonomie van de eigen kamer/studio, wordt zo ook het samenwonen gestimuleerd. Zonder aan de rust en autonomie afbreuk te doen, zijn de woningen gekoppeld op onderscheiden manieren: minder zichtbaar en voelbaar op niveau van zorglogistiek en anderzijds als ontmoetingsruimte tussen de twee woningen: buitenterras en de wintertuin. Door deze koppeling is bewegen en ontmoeten mogelijk, zonder de kleinschaligheid van de woning als entiteit te vervagen.

## Koken

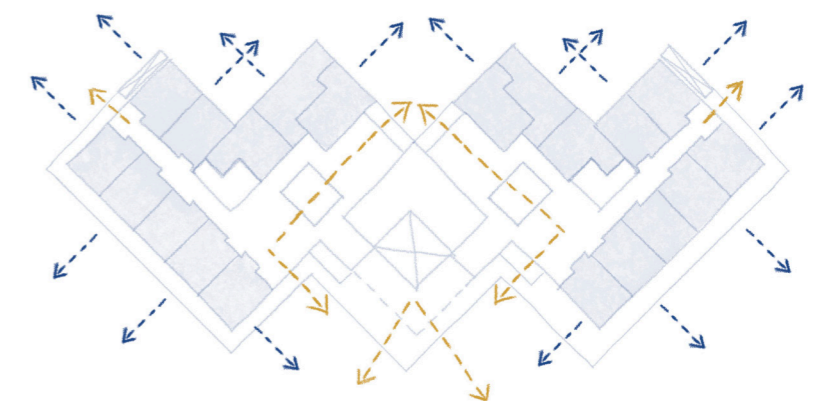
Uit gesprekken met verschillende zorginstellingen vernemen we dat het koken meer en meer geïntegreerd wordt in het zorgwonen. Het brengt afwisseling in de dagtaken van het personeel, leidt tot meer tevredenheid bij de staf en meer betrokkenheid bij de bewoners. Huiselijkheid is niet langer decor maar ontstaat als oprechte activiteit en is aanleiding tot nog veel meer. Ons planconcept laat uiteraard de voorziene werking met opwarmmaaltijden toe maar het biedt de mogelijkheden om deze vernieuwde werking in te richten wanneer gewenst. Door de positie is de keuken meteen ook een ruimte waar je het koken beleeft vanuit de verschillende hoeken van de leefruimte. Ook al neem je niet actief deel, door het kijken wordt het koken toch een waardevol deel van de beleving van het dagritme. We leren dat bvb wat helpen in de keuken ook voor bezoekers het bezoek stimuleert.



Leefruimte met aansluitend ruim terras. met voldoende daglicht door uitsparingen in de terrassen ter hoogte van leefruimtes.



De leefruimte is opgebouwd uit verschillende karakteristieke ruimtes, met meer en minder dynamiek. Dit ondersteunt het samenwonen met behoud van autonomie. Het faciliteert ook bezoek in de gemeenschappelijke ruimte.



Woningen hebben doorzonkwaliteit met leefruimte die zowel uitgeeft op het buurtpark als op de meer intieme tuinen achteraan.

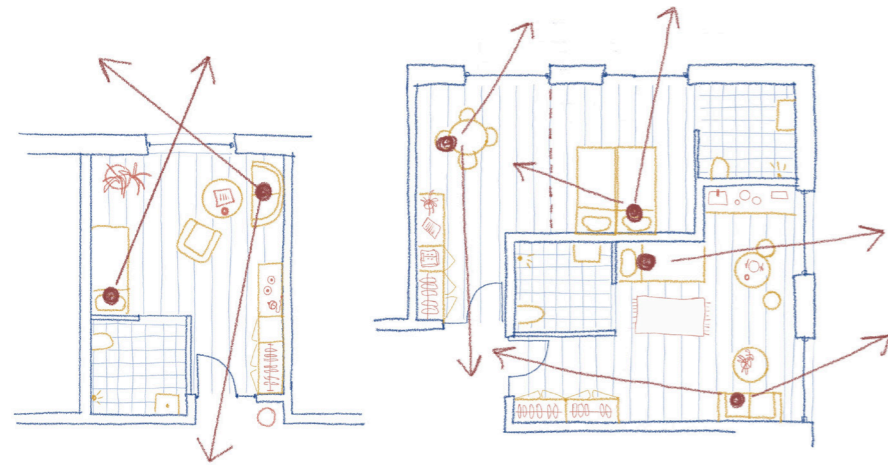
## De Kamer

De kamer vormt een bijzonder onderdeel van de woongebouwen. Het is de plek die de bewoners zich het meest kunnen toeëigenen, die gepersonaliseerd kan worden en waar de bewoner zich in alle rust kan terugtrekken. De kamer moet tegelijk goed en logisch functioneren. We zien dit als een belangrijke ontwerpexercitie die in dialoog met de opdrachtgever uitgewerkt zal worden. Toch hanteren we al enkele principes die vandaag in het voorstel zijn verwerkt.

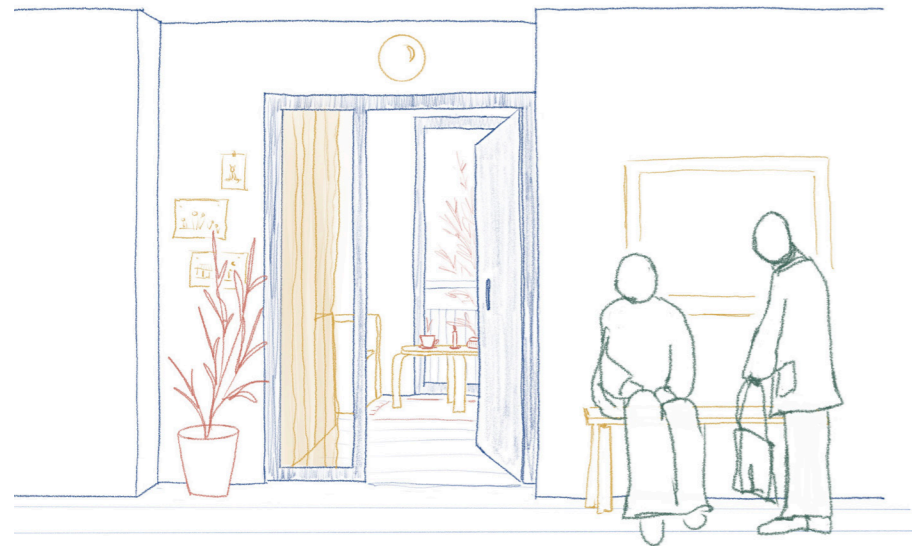
De kamers hebben brede ramen en zoveel mogelijk zicht naar buiten, op de site en de omliggende buurt. We hebben elke kamer een vrij uitzicht gegeven, geen vis-à-vis. We hebben een variatie aan kamertypes. De grotere en kleinere kamers, dichter of verder van de leefruimte. Vaak met toegang tot een balkon of de tuin.

De kamers hebben een logische lengte-breedte verhouding. 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 wat spullen en meubels zo naar eigen wil schikken in de kamer.

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. Het raam in de gevel start op zithoogte, waardoor een extra zitelement of tablet wordt verkregen. Zorgtechnieken worden zo huiselijk mogelijk geïntegreerd.

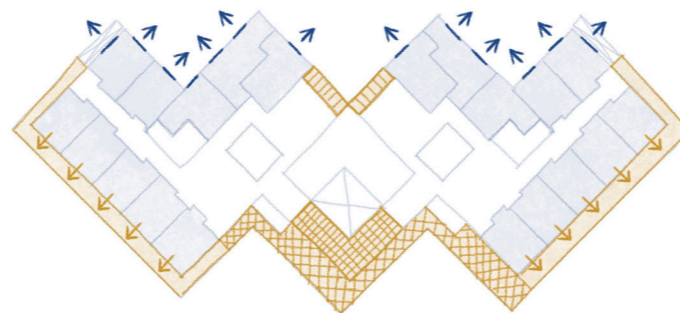
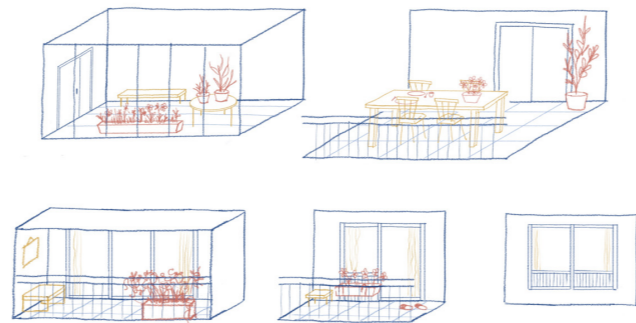
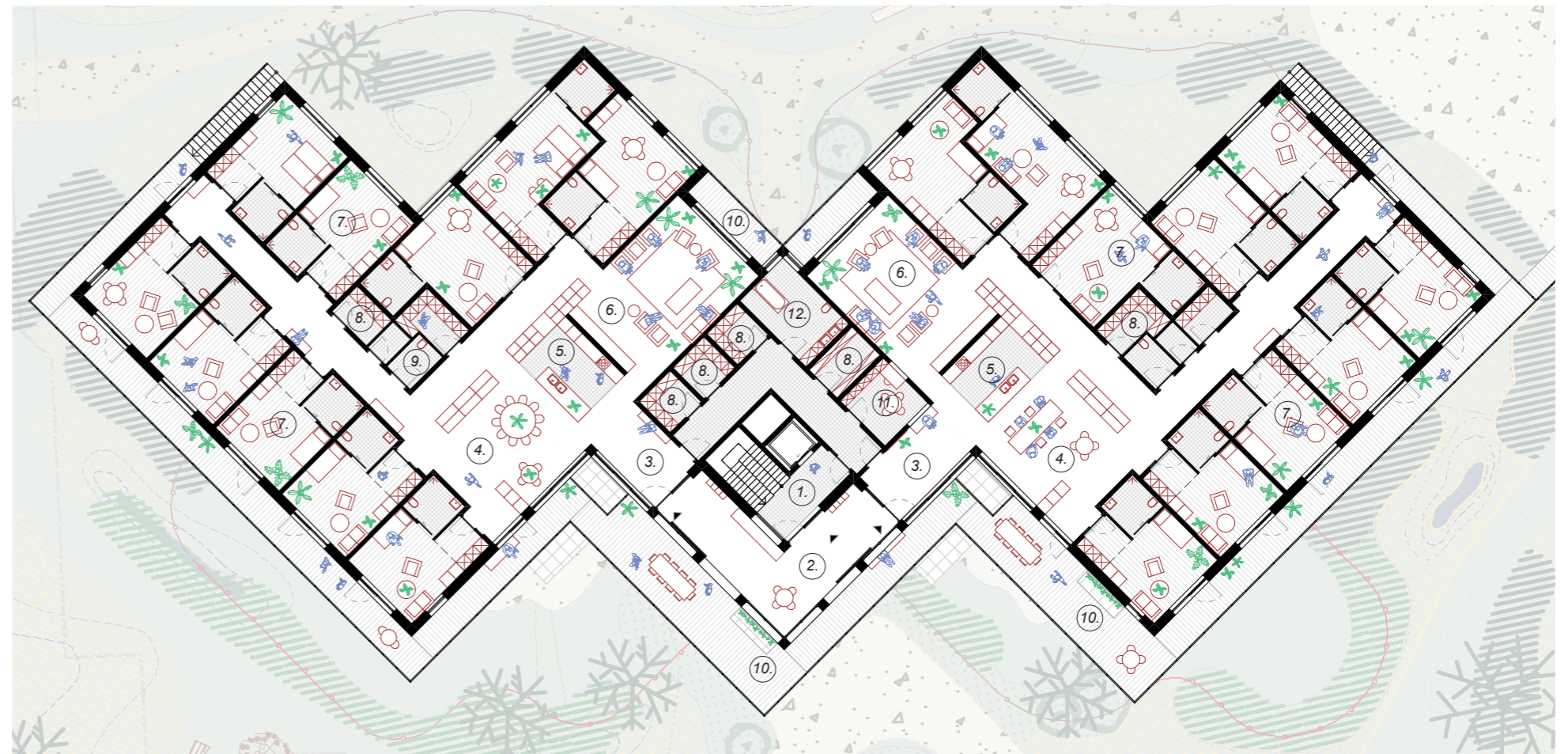


We voorzien een variatie in types kamers.



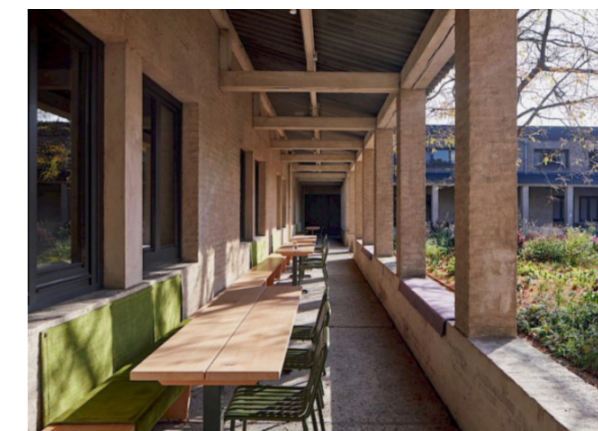
Overgangsruiimte naar de kamer ritmeert de gang, met mogelijkheid om een beglaasd deel te voorzien.

## PLAN NIV +1



- |    |                |     |                   |
|----|----------------|-----|-------------------|
| 1. | Circulatiekern | 7.  | Kamers            |
| 2. | Wintertuin     | 8.  | Bergingen         |
| 3. | Inkom          | 9.  | Toilet            |
| 4. | Eetruimte      | 10. | Terrassen         |
| 5. | Keuken         | 11. | Verpleegpost      |
| 6. | Zitruimte      | 12. | Relaxatiebadkamer |

De woningen hebben verschillende relaties tot de omgeving: ramen zonder vis-à-vis, kamers die uitgeven op een balkon, ruime terrassen aan de parkzijde, een wintertuin met een beschermt klimaat, mogelijke toegangen tot de tuin voor kamers die op het gelijkvloers zitten.



Priorij op Doornburgh - Dom Hans van der Laan



Huis Burst - De Smet Vermeulen architecten

# ZORGZAME SITE

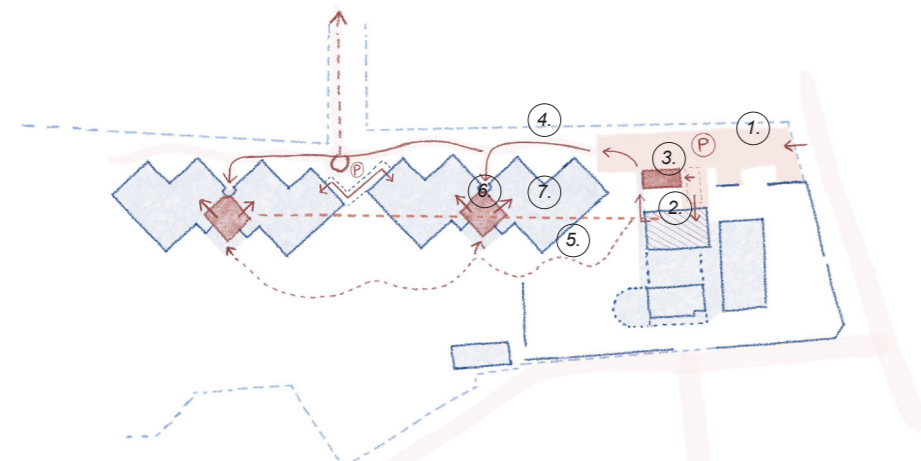
Het is belangrijk het buurt park op te laden, zonder het woonaspect en de rust die hiermee samenhangt te verdringen. Op het gelijkvloers van de woning nabij het ldc voorzien we met hun eigen 'adres' enkele schakelfuncties zoals de kapper, een wellness-ruimte, de stille ruimte en een gespreksruimte. Deze gespreksruimte zien we als plek waar bvb gesprekken met familie of nieuwe bewoners kunnen plaatsvinden, omdat deze in de huislijke ingebed zit.



Ontwerp wordt gebaseerd op een doordachte publiek-privaat gradient, waarbij het private het publieke kan opladen, zonder de intimiteit van het wonen te verliezen. (donker meer privaat - lichter meer publiek).



Toegangen en publieke stromen.



1. Parking 2. Keuken 3. Technische Hub 4. Dienstpad 5. Buurtweg  
6. Circulatiekern 7. Woning

## Stromen

De basis is een op wonen en gemeenschap gerichte publieke ruimte te ontwikkelen waar kleine bewegingen en ontmoeten van personen op de voorgrond zitten en meer logistieke bewegingen (noordelijk) op de achtergrond. De zuidzijde van de site wordt qua publieke beleving de belangrijkste relatie tot de omgeving.

**Fietsverkeer** wordt zoveel mogelijk gepromoot. Fietsenstallingen worden daarom comfortabel en nabij functies voorzien, door ze voldoende te clusteren dragen we zorg voor de beeldkwaliteit. **Logistiek en parkeren** situeren zich in hoofdzaak aan de noordzijde. Er wordt ter hoogte van de parking een laad-en loszone voorzien met aansluitend een ruimte voor logistieke overslag en hoogspanningscabine. Belangrijkste **parkingvolume** aan de noordzijde (28p), bijkomend parkeren ten zuiden (22p + 7p straat + pocket kiss-and-ride 6p). Een scenario kan zijn om het parkeren in de zuidelijke pocket nog niet te realiseren en het gebruik van de huidige parking promoten bij het personeel. We voorzien nabij de zorg-woningen een kleine kiss&ride met enkele parkeerplaatsen voor uitzonderlijke gevallen.

## Logistiek

In de zorg-woningen wordt op de gelijkvloers een 'achterdeur' voorzien op de dienstruimtes, waardoor maaltijden, zorgmateriaal naar de logistieke overslag kunnen gebracht worden. Een eenvoudig elektrisch wagentje kan deze bewegingen comfortabel uitvoeren 'door weer en wind'

## Alternatief tunnel

Ons aanvoelen is dat een logistieke ontsluiting in de rug van de woningen een valabel alternatief kan zijn op het realiseren van een tunnel die de kelders van beide gebouwen met de keuken en de logistieke ruimte verbindt. De meerkost van deze tunnel, die +/- 133m lang is, bedraagt +/- 399.000€. Als voor deze tunnel gekozen wordt, kan de verbinding op de eerste verdieping tussen de twee gebouwen vervallen. We willen deze afweging graag in overleg maken.



Perspectief langs het centrale pad, waar de woningen en hun voortuinen op aansluiten. het wonen treedt met de balkonwerking en voortuinen naar buiten.



Materiaal: kalkpleister gevel, hout/staal voorzetstructuur voor terrassen waarbij het hout door de constructie maximaal beschermd wordt.



Lois Dodd, Red Laundry, 1978

## Hoeve

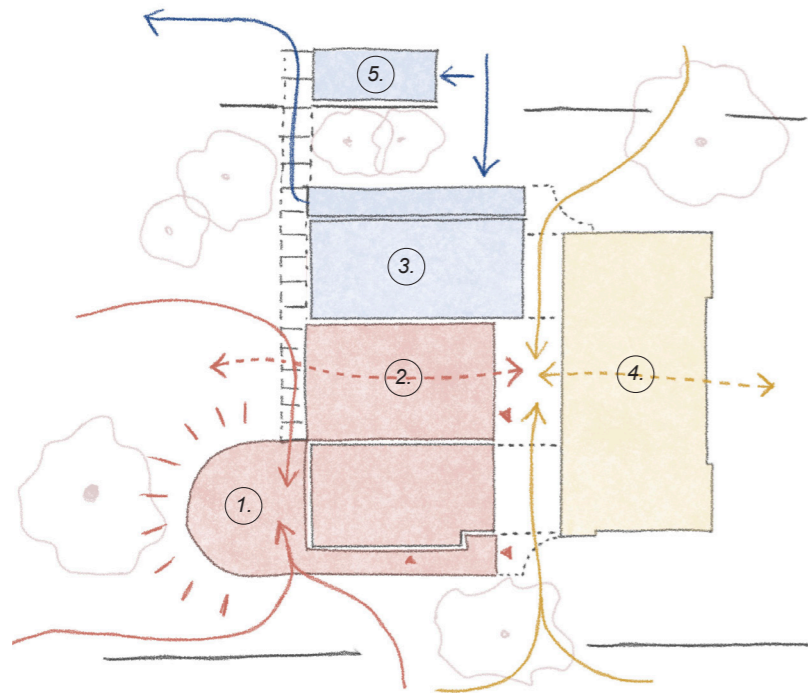
De Hoeve maken we met eenvoudige ingrepen meer open naar het park. We zien dit centrale gebouwtje als plek en functie die de buitenruimte activeert: als atelier, berging voor uitleen-buitenspelmateriaal voor kinderen... voor moestuin-gereedschap als een klas kinderen in de moestuin komt werken...

## Bistro kiosk

We beschouwen de bistro als het hart van de site. Als schakel tussen het wonen, de wijk, het ldc en de functies zoals de kapper en de wellness en het Buurtpark. Door de ruimte vooruit te schuiven in het park op niveau van het ldc, zo'n meter boven het park, ontstaat een rijkelijk groene setting waar je iets kan eten of drinken, of gezellig tafelen, kaarten of aan de centrale bar zitten. In het zuiden voorzien we op hetzelfde niveau een deels overdekt terras. Vanuit de bistro kan je de verschillende ruimtes van het ldc bereiken.

## Bruisend ldc

We zien het dienstencentrum als een breed toegankelijke ontmoetingsplek voor alle leeftijden. Misschien moeten we daarom samen een nieuwe naam bedenken die minder stigmatiseert en deze openheid reflecteert. We vinden het belangrijk dat er een prikkelende wisselwerking bestaat tussen de ocmw diensten, het ldc, de brasserie en het buurtpark: vanuit de administratie de activiteiten voelen, na een jogasessie een tas thee drinken in de bistro, vanuit de bistro ervaren dat er allerlei activiteiten zijn en mensen actief zijn. Onthaal zien we gekoppeld aan de bar van de bistro met een kleine werkplek in het verlengde van de toeg, laagdrempelig en in een informele setting. Alle activiteitenruimtes zijn gekoppeld aan de bistro: gelijkvloers zijn er de ruimtes voor 150 en 50 mensen die gekoppeld kunnen worden en op de eerste verdieping een ruimte, opgetrokken tot onder het dak voor 20 personen die ook rechtstreeks met een trap bereikt kan worden. Met ook de hoeve erbij, realiseren we een zeer verscheiden aanbod aan ruimtes. Langs de nieuwe parkgevel voorzien we aansluitend een beschutte groene pergola waar je in de lommer als vanop een balkon kan uitkijken over het buurtpark.



1. Bistro 2. LDC 3. Keuken 4. Administratie 5. Technische HUB



De introverte U wordt een permeabele en uitnodigende plint.

## Keuken

De keuken wordt voorzien tussen het ldc en de zorg-woningen, met een logistieke ontsluiting aan de noordzijde. Op de keuken sluit een logistieke 'koer' aan waar we een overslagruimte voorzien voor afval, wat technieken en berging.

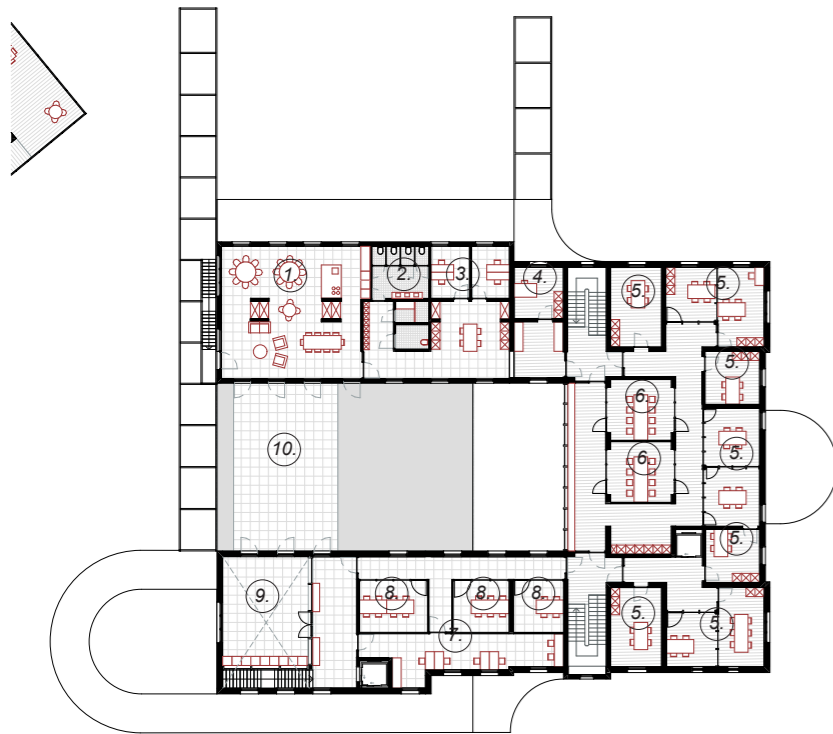
## Koken op eigen ritme

De centrale keuken kan zo georganiseerd worden dat de verschillende woongroepen zoveel mogelijk hun eigen dagritme hebben. Hiervoor voorzien we ruimte in de verschillende woongroepen om grotere frigo's te plaatsen als ook voldoende koude berging in de centrale keuken. Dit geeft de keuken de ruimte om op eigen tempo alles voor te bereiden, terwijl we in de woongroepen plek krijgen om ook het vieruurtje of wat beleg voor het avondmaal te stockeren. Hierdoor ontstaat in elke woongroep de vrijheid om afhankelijk van de waan van de dag licht te schuiven met de start van de maaltijd. Gezien elke woongroep uitgerust wordt met een degelijk keuken, zien we ook mogelijkheden dat de chefs daar soms ook komen koken. Sommige gerechten zijn gewoon het lekkerst direct uit de pot. De keuken kan zich zo organiseren dat er af en toe een kok wordt gedetacheerd naar een woongroep om daar de mossels klaar te maken. Dit breekt de afstand tussen keukenpersoneel en bewoners en stimuleert ontmoeting en appreciatie voor elkaar.



Activiteiten voor jong en oud, Huis Perrekes

1. Cafeteria
2. Sanitair
3. Teamcoördinator
4. Managementteam
5. Kantoorruimtes
6. Vergaderruimtes
7. Administratie zorg
8. Gespreksruimtes zorg
9. LDC 20 personen
10. Dakterras / groendak



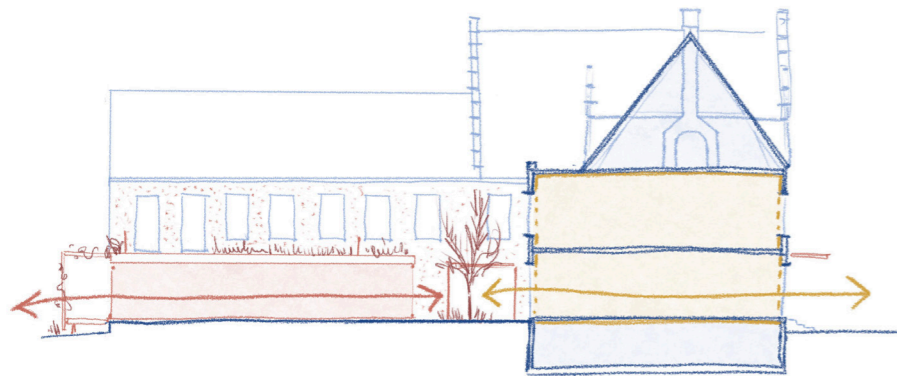
Plan eerste verdiep.

## PLAN GELIJKVLOERS

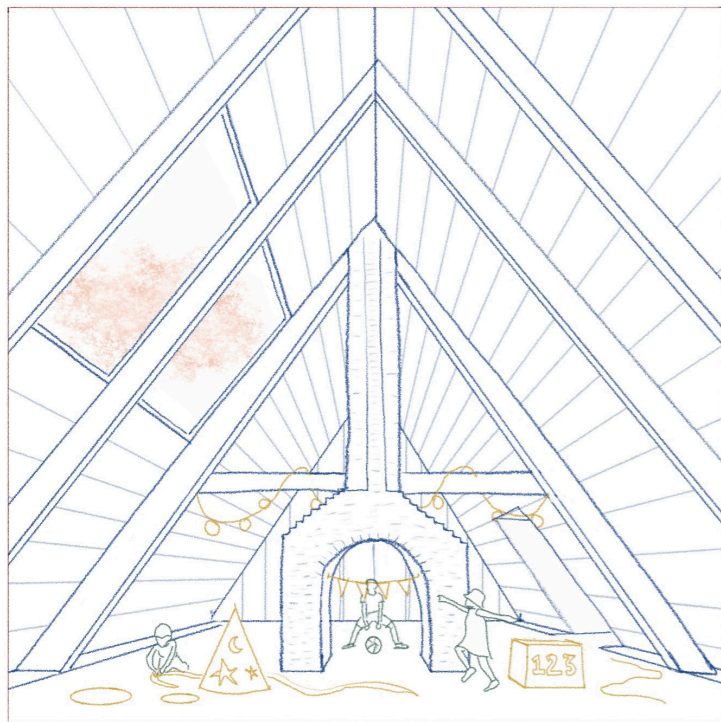




Ontvangst-luifel administratief gebouw.



Doorsnede ldc-ocmw met centraal de patio. We maken onderscheid tussen het oudste deel van het gesticht, waar we aan de binnenzijde dampopen isoleren, en de jongere 2 vleugels die we langs buiten isoleren.



Potentiële invulling van de zolderruimte, speelzolder, leeszolder, ...



Balkon-pergola langs de activiteitenruimtes van het ldc die leidt naar de bistro als vooruitgeschoven ontmoetingsruimte.

### Uitnodigende administratie

De representatieve, historische gevels naar de Hoogstraat behouden hun historisch karakter met de weelderige groene tuin rondom. Samen met een kleine luifel boven de centrale ingang, die weer gebruikt kan worden, zijn dit subtiele hints naar het nieuwe leven dat het patrimonium krijgt.

De wat introverte u-vorm van het oude gesticht geven we een sterk nieuw elan door er een communicatieve en uitnodigende horizontale plint in te schuiven die uitkijkt over het buurtpark en uitgeeft op het onthaalpleintje richting dorpcentrum. Deze plint herorganiseert het gelijkvloers waar alle publieke functies zich situeren rond een centrale patio met de onthaalruimte. Als de ocmw functies 's avonds en in het weekend gesloten zijn, kan het ldc onafhankelijk open en toegankelijk blijven. Vergaderplekken, gespreksruimtes en werkplekken organiseren we met weinig mogelijk grote aanpassingen aan de historische architectuur. Werkruimtes worden zoveel mo-

gelijk in dagelijkse zones voorzien. De eerste verdieping beschouwen we als interne administratie voor de ocmw diensten en boven het ldc voor de administratie van het wzc.

Op de verdieping voorzien we boven de keuken een personeelscafetaria met royaal uitzicht over het buurtpark met aansluitend een dakterras en een buitentrap die deze plek verbindt met het park. De zolderverdieping ontsluiten we met de nieuwe lift, maar hoeven op basis van het voorziene programma nog niet ingericht te worden. De fraaie zolder met de twee schouwvolumes verbeelden we ons in de toekomst als binnenspeelruimte, gekoppeld aan het huis van het kind, of als bijzondere setting voor kleine events. Deze toekomstige potentie kan in overleg ontwikkeld worden. Zo is het ook een overweging om de geklimatiseerde schil te voorzien op de vloer van deze ruimte, waardoor complexe isolatie van het grote dak vermeden kan worden. Boven de keuken voorzien we een grote technische ruimte in de zolder.

# BREDE DUURZAAMHEID

Ons team zet zich in voor maximale duurzaamheid in alle facetten van het project. We streven naar een slim en doordacht ontwerp dat gebruik maakt van duurzame materialen, energie-efficiënte technieken en hernieuwbare energiebronnen, om zo de CO<sub>2</sub>-uitstoot maar ook de levenscycluskosten te minimaliseren.

Om het duurzame karakter van ons project te onderbouwen, maken we gebruik van het GRO-instrument. Sinds 2025 is de nieuwe intergewestelijke GRO van kracht, waarin de voormalige criteria ; people, planet en profit; zijn vervangen door 8 thema's volgens het principe van 3 Levels. In het vervolg van deze nota wordt de duurzaamheid van het ontwerp uitgelicht aan de hand van deze 8 thema's.

## 1. Climate Responsive design

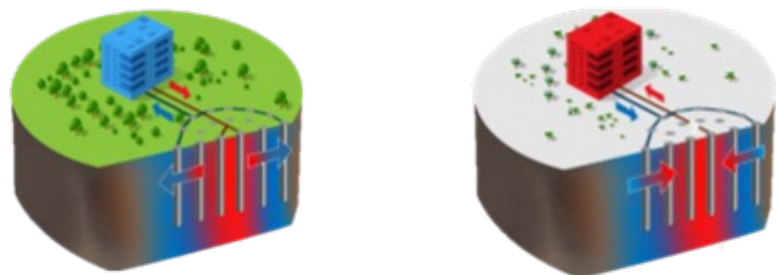
### Lucht

Om een goed comfortniveau te realiseren is het van belang om te allen tijde een goede binnenluchtkwaliteit te garanderen. Er wordt ontworpen met ventilatiedebieten volgens IDA-klasse 2 en de codex voor welzijn op het werk. Om ventilatieverliezen te minimaliseren, kiezen we voor de implementatie van een ventilatiesysteem D, dat de toevoer en afvoer van lucht mechanisch regelt. Dit systeem is voorzien van een warmterecuperatie-eenheid (warmtewiel) die tot 80% van de warmte en vocht uit de afgezogen lucht kan terugwinnen. In ruimtes met sterk variërende bezetting, zoals het LDC of de leefruimtes in het WZC, wordt CO<sub>2</sub>-sturing toegepast. Hierbij worden ventilatiedebieten aangepast aan de werkelijke bezetting. Dit zorgt voor aanzienlijke energiebesparing bij lage bezetting.

### Warmte en koeling

Vanaf een vroege fase in het ontwerp trachten we de energiebehoefte voor verwarming en koeling zoveel mogelijk te beperken door slimme ontwerpkeuzes te maken. De compactheid, de oriëntatie, de performante isolatiegraad en passieve maatregelen om de zon te weren spelen hierin een belangrijke rol. Voor de overige energievraag wordt bewust gekozen voor een toekomstgerichte visie, waarin elke vorm van fossiele brandstof wordt geweerd. Voor de gehele site wordt de basisproductie verzorgd door een laagtemperatuur-warmtenet. Hiervoor worden 60 boringen uitgevoerd, die samen een boorgat-energie-opslagveld (BEO-veld) vormen. De collector van dit BEO-veld bevindt zich in het technische gebouw op de parking, van waaruit een warmtenet naar elk gebouw op de site leidt. Elk gebouw wordt uitgerust met een geothermische warmtepomp, waarbij de temperatuurregeling wordt afgestemd op de functie van het gebouw en of het een nieuwbouw of renovatie betreft.

Het warmtenet stelt de verschillende gebouwen op de site in staat om energie uit te wisselen tijdens momenten van gelijktijdigheid, wat de efficiëntie verhoogt. Daarnaast biedt het systeem de mogelijkheid voor 'passieve' koeling. In de zomer wordt het afgekoelde water rechtstreeks vanuit het BEO-veld naar de ruimtes geleid, wat een zeer energiezuinige manier is om het comfort in de zomer te verbeteren en oververhitting te verminderen. Voor zowel het LDC als het administratieve gebouw wordt een omkeerbare lucht-water warmtepomp geïnstalleerd voor piekverwarming en actieve koeling. Daarnaast worden boosterwarmtepompen aangesloten op het warmtenet voor de productie van sanitair warm water in zowel het WZC als de keukens.



Zomer -/ Winter  
Koude onttrekken / Warmte onttrekken uit bodem

### Daglicht

Een goede daglichttoetreding heeft een positieve invloed op het welzijn van bewoners en gebouwgebruikers, bevordert de productiviteit en verbetert de mentale gezondheid. De grootte van de raampartijen wordt afgestemd op de oriëntatie van de gevels om een optimale balans te bereiken tussen een lage g-waarde en een hoge LTA-waarde van het glas. Daarnaast worden lichte kleuren gebruikt in het interieur om hoge reflectiewaarden van de afwerkingsmaterialen te realiseren. Het garanderen van een goede daglichttoetreding helpt bij het reguleren van het slaap-waakritme en het verminderen van gevoelens van isolatie.

## 2. Energie

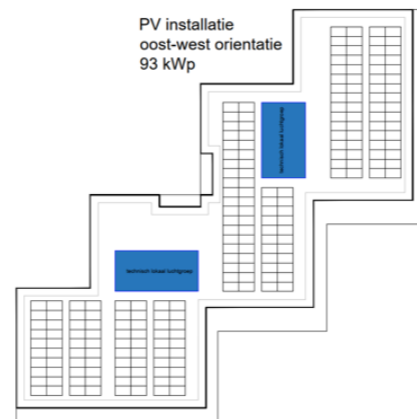
### Energiebehoefte - EPB

We engageren ons als team om voor de nieuwbouwen minimaal 20% beter te scoren dan het wettelijke E-peil. Vroeg in het ontwerpproces richten we ons op het minimaliseren van de energiebehoefte voor verwarming en koeling en vullen de resterende energievraag zo efficiënt mogelijk in. Naast verwarming en passieve koeling wordt het sanitair warm water fossielvrij geproduceerd met een geothermische warmtepomp en bijhorend buffervat. Door op lage temperatuur te werken worden leidingsverliezen beperkt. Om legionellavorming te voorkomen maken we gebruik van chemische desinfectie met zouttabletten.

Om het elektriciteitsverbruik verder te reduceren, worden verlichtingsarmaturen zorgvuldig geselecteerd en wordt er gebruikgemaakt van aanwezigheid- en daglichtsturing. Liften zijn uitgerust met een standby-modus en energierecuperatie. Het ventilatorverbruik wordt gereduceerd door VAV-sturing op basis van CO<sub>2</sub> implementeren in ruimtes met een sterk variërende bezetting. De overige energievraag wordt duurzaam opgewekt met een uitgebreide PV-installatie op het dak.

### PV installatie

Voor het aantal zonnepanelen anticiperen we op de nieuwe EPB-regelgeving (2025) die 20 kWh/m<sup>2</sup>/jaar aan zonne-energie vereist. Traditioneel worden PV-panelen op het zuiden geplaatst, maar een oost-westoriëntatie biedt een betere opbrengst gedurende de dag, wat aansluit bij het verbruikspatroon van een woonzorgcentrum. Deze opstelling verhoogt de eigen elektriciteitsconsumptie, wat resulteert in een betere terugverdientijd van minder dan zes jaar. Dankzij de PV-installatie zal het woonzorgcentrum Energie-neutraal zijn op jaarbasis voor de gebouwgebonden energieverbruiken.



## 3. Gezond gebouw

### Visueel comfort

In elke verblijfsruimte is er direct visueel contact met de groene buitenruimte. Verblinding en oververhitting worden voorkomen door buitenzonwering op alle gevels, met uitzondering van het noorden. In de zorgkamers beginnen de ramen op een hoogte van vijftig cm en is er een markisolette zonwering voorzien, zodat bewoners ook bij gesloten zonwering al zittend naar buiten kunnen kijken.

### Akoestisch comfort

Binnen het ontwerp worden alle akoestische eisen zorgvuldig nageleefd. Het Installatiewaai wordt beperkt door geluidarme toestellen en door lage luchtsnelheden in de ventilatiekanalen. De ruimteakoestiek wordt verbeterd met absorberende materialen, vooral aan het plafond.

### Thermisch comfort

Voor het woonzorgcentrum worden in de winter binnentemperaturen van 22°C gehanteerd en in de zomer kan deze beperkt worden tot 26°C. Belangrijke maatregelen zijn onder andere de beperking van de hoeveelheid glas, stevige isolatiediktes en buitenzonwering, gecombineerd met milde koeling in zowel de gemeenschappelijke ruimtes als de kamers. Het woonzorgcentrum is uitgerust met vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename temperatuur, minder tocht en een comfortabele omgeving. De badkamers zijn bijkomend voorzien van handdoekradiatoren om een temperatuur van 24°C te garanderen.

In het lokaal dienstencentrum (LDC) wordt de vloerverwarming aangevuld met een snel en reactief afgiftesysteem, zoals verwarming en koeling via de ventilatielucht. Voor het administratief gebouw is gekozen voor klimaatplafonds, die een aangenaam stralingscomfort bieden aan alle werknemers.

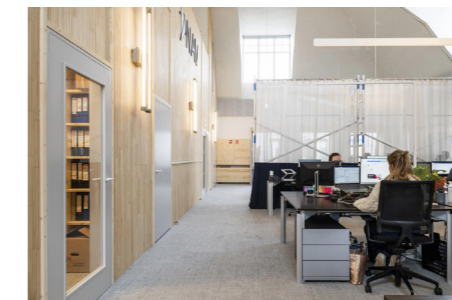
## 4. Maatschappelijke en functionele kwaliteiten

Er wordt zeer veel aandacht besteed aan het ontwerpen van een sociaal veilig en integrale toegankelijke site. De bereikbaarheid, betreedbaarheid en inclusiviteit van ieder gebouw op de site is van hoge prioriteit. Er wordt zowel binnen de gebouwen als in het landschap ontwerp een toegankelijke en veilige omgeving gecreëerd.

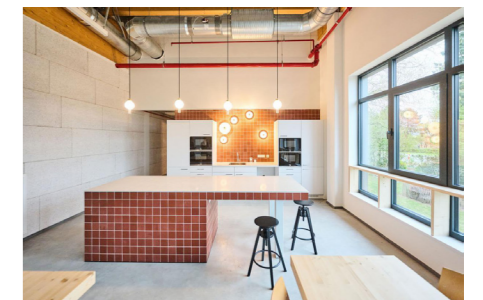
## 5. Circulair bouwen

### Recuperatie

Door zoveel mogelijk bestaande materialen en bouwdeelen opnieuw te gebruiken beperken we de ontginning van grondstoffen, aangezien de nood aan nieuwe materialen afneemt. Zo kunnen bij de afbraak van bestaande bouwdeelen deuren, ramen, vloeren, bakstenen of sanitaire toestellen zorgvuldig gedemonteerd worden en een tweede leven gegeven worden binnen het vernieuwde gebouw. Voor de inrichting van de kantoren en overlegplekken van het ocmw gaan we uit van een doorgedreven circulaire aanpak. Elementen als scheidingswanden, armaturen, en meubilair met een mooie uitstraling willen we realiseren met hergebruik. Met een organisatie zoals Rotor gaan we actief samenwerken om zo de gemeentedienst een voorbeeldfunctie te geven. We geloven dat we deze aanpak de laagdrempelige en mensgerichte uitstraling kunnen versterken.



Denc Kantoor, inrichting uit het aanbod van Rotor DC,...



Realto Cafeteria, Rotor DC, ontworpen met hergebruikte materialen

# STABILITEIT EN WERFORGANISATIE

## Ruimtelijke en technische omkeerbaarheid

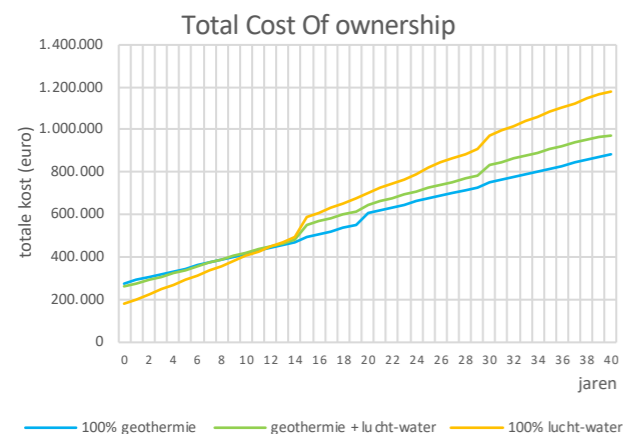
De draagstructuur van het WZC bestaat uit een centrale betonnen kern in combinatie met dragende buitenmuren en intern een kolommenstructuur. Dankzij dit open plan kan de indeling van de ruimtes flexibel worden aangepast. De binnenruimtes worden gevormd met aanpasbare scheidingswanden en er wordt voldoende ventilatie-debiet voorzien. Zo blijft het ontwerp eenvoudig aanpasbaar aan toekomstige wijzigingen in functie en indeling.

## Levenscyclusanalyse

We streven naar een zo compact mogelijke bouw, met als doel een ontwerp te realiseren dat zowel energetisch als materiaaltechnisch optimaal efficiënt is. Tijdens het verdere ontwerpproces van de renovatie zal een levenscyclusanalyse (LCA) worden uitgevoerd om de ingebedde koolstof (embodied carbon) van alle materialen en bouwprocessen te berekenen, inclusief productie, transport, onderhoud en sloop. Binnen deze analyse zullen verschillende materiaalkeuzes met elkaar worden vergeleken. Omdat de draagstructuur een groot deel van het materiaalgebruik vertegenwoordigt, kan een weloverwogen materiaalkeuze, zoals een duurzamer cementtype, hier leiden tot een aanzienlijke reductie van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot. Waar mogelijk maken we gebruik van biogebaseerde materialen, zoals hennepblokken in de buitengevel of kalk in plaats van cement gebaseerde pleisters. Bij het bestaande administratieve gebouw werd zoveel mogelijk vanuit de bestaande structuur ontworpen, zodoende de structurele ingrepen te beperken.

## 6. Beheer en onderhoud

Bij het ontwerp van dit renovatieproject leggen we niet alleen de focus op duurzaamheid en milieu-impact, maar ook op de totale levenscycluskosten. Onderhoud en exploitatie zijn beiden belangrijk voor de levensduur van een gebouw. Daarom is het cruciaal dat de technische ruimten ruim en goed toegankelijk zijn. Een overzichtelijke en eenvoudig te onderhouden installatie zal steeds resulteren in een installatie die daadwerkelijk onderhouden blijft. Dit begint reeds bij de conceptbepaling waarbij vloerverwarming en geothermie nagenoeg geen onderhoud vergen. Het technisch lokaal is ruim opgezet om toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken. Voor installaties die verborgen zijn achter bouwelementen, worden toezichtsluiken voorzien om inspectie en onderhoud mogelijk te maken. We werken uitsluitend met kwalitatieve en bekende materialen. Bovendien worden apparaten geïnstalleerd met een zekere standaardisatie, zodat onderdelen altijd bij de leverancier kunnen worden gevonden en de bouwheer geen grote voorraad hoeft aan te leggen. Tijdens de verdere uitwerking van het project zal het technisch concept worden afgetoetst aan de hand van een Total Cost Of Ownership analyse waarbij zowel investering, energie, onderhoud en herinvestering van verschillende technische varianten worden geanalyseerd om een weloverwogen keuze te kunnen maken.



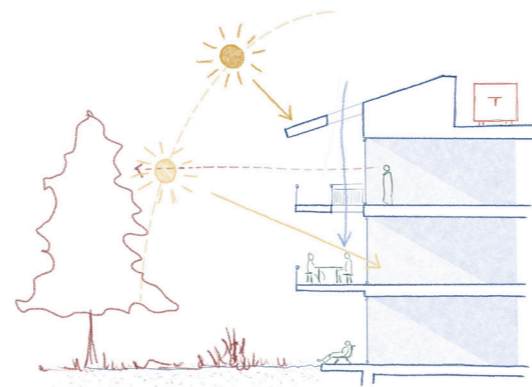
## 7. Omgeving

Vegetatiestructuren en biodiversiteit zien we niet als invulling of gevolg, maar als een ontwerptool op zich. Zo heeft Plant & Houtgoed de biodiversiteitstool ontwikkelt met als doel om het herstel van ecosystemen en de versterking van lokale biodiversiteit op een transparante, opvolgbare en onderbouwde manier aan te tonen en te integreren. Ruimte en doorzichten worden ontworpen met groenvolumes en natuurlijke groevormen, gradiënten van open naar gesloten situaties en gebruik van voornamelijk inheemse soorten, behoud van bestaand groen waar mogelijk. Het team zet in op een extensief beheermodel dat het landschap in staat stelt zich organisch te ontwikkelen tot een klimaatrobuust en biodivers buurtpark. Door de natuur haar werk te laten doen binnen duidelijke beheerkaders, kunnen beheerkosten op lange termijn aanzienlijk worden gereduceerd.

Een beheerplan gericht op extensief beheer is gericht op het opvolgen en begeleiden van de vegetaties in hun groei waarbij wij het belangrijk vinden dat deze er niet enkel esthetisch er zo natuurlijk mogelijk uitzien en in elk seizoen interessant zijn, maar vooral ook meer biodiversiteit kunnen genereren door spontane ontwikkelingen te valoriseren. Als ecoloog én landschapsarchitecten is bovenstaande onze natuurlijke houding en kunnen we op een relatief beperkte ruimte een veelvoud aan biodiversiteit ontwikkelen. Waterberging wordt ook niet louter technisch ontworpen, maar geïntegreerd in een micro-topografie en een gelaagde vegetatie. De groene ruimte wordt als één geheel ontworpen met grote organische ontwerpfiguren waardoor logische belevingslussen snijden. Samen met de veelheid aan groenvormen kan je zo een rijke natuurbeleving ervaren in een gezonde buitenlucht. Bovenstaande ontwerpstrategieën houden rekening met de inplanting van bouwvolumes, de beleving vanuit de binnenruimtes waarbij zowel het groter park als meer private tuintjes een menselijke schaal genereren.

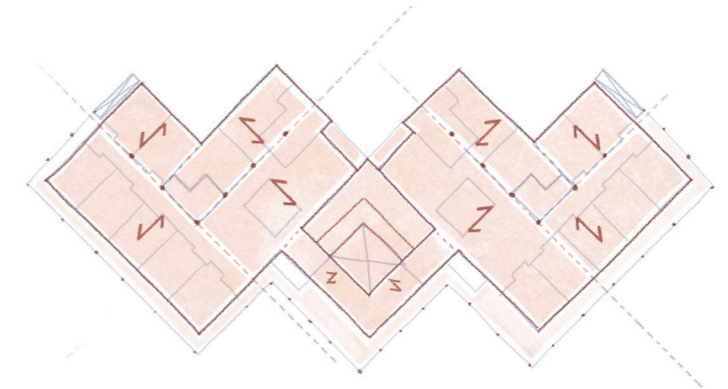
## 8. Water

Naast het verminderen van de energievraag streven we naar duurzaam waterbeheer op de site. We beperken de vraag naar leidingwater door debiet begrenzend en zelfsluitend kraanwerk te voorzien. De overige vraag wordt op een zo duurzaam mogelijk manier ingevuld door een doorgedreven regenwaterrecuperatie te voorzien. Concreet zullen de toiletten, het onderhoud van het gebouw en de wasmachines worden voorzien van regenwater. Door regenwater te hergebruiken sparen we het milieu, ontlasten we het rioleringsstelsel in de straat en worden de uiteindelijke verbruikskosten van het gebouw gereduceerd. De regenwatertank wordt berekend op basis van het beschikbare dakoppervlak, de regenwatervraag en een droge periode van minstens 21 dagen. Voor het woonzorgcomplex wordt per gebouw een tank van 35 m<sup>3</sup> voorzien, wat 53% van de totale watervraag dekt.



Low tech: door de terrassen aan de zuidzijde wordt oververhitting door vermeden. openingen langs de gevel zorgen voor extra licht, raamopeningen kunnen hierdoor ook groter zijn, waardoor de leefruimtes ruim uitkijken op hun omgeving. in het dak worden te technieken, pv panelen, verdoken opgesteld.

Het ontwerpteam heeft via een iteratief proces gezocht naar de optimale balans tussen structurele flexibiliteit, robuustheid en materiaal-efficiëntie die past bij de bijzondere woonvereisten en het budgettaire kader. Uit dit ontwerpproces kwamen drie structurele varianten naar voren met een duurzaam materiaalgebruik en kosten efficiëntie: (1) Dragende gevels in combinatie met een dragende lijn in de gangzone (2) Dragende gevels met een kolommen en balken raster in de gangzone; (voorzien in raming) (3) Een volledig kolommen en balken raster, zowel in de gevel als in het interieur. Hierbij ontstaat de mogelijkheid om de buitengevels te prefabriceren. In dit wedstrijdvoorstel is variant 2 opgenomen in de raming: een structuur met dragende gevels en een kolomgrid in de gangzone. Deze oplossing biedt het beste evenwicht tussen structurele efficiëntie en flexibiliteit. De dragende gevels zorgen voor stabiliteit en eenvoud in de krachtsafdracht, terwijl het kolommenraster in het interieurplan voldoende openheid en planvrijheid en herindeelbaarheid toelaat. De gekozen structuur ondersteunt bovendien een logisch prefab-systeem, beperkt de vloeroverspanningen en maakt het mogelijk om materiaalbesparing en bouwsnelheid te combineren met een hoge mate van robuustheid en comfort. De draagkrachtige grond bevindt zich op 5 meter diepte waardoor er paalfunderingen dienen voorzien te worden, welk mee opgenomen is in de vooropgestelde raming.



Om het zorg-wonen voldoende ruimte te geven, overlapt ons voorstel voorlopig met een klein deeltje van het huidige wzc. We geloven dat de kwaliteiten van de eenheid van het buurtpark en het zorg-wonen met haar open karakter opwegen tegen het voorzien van een tijdelijke huisvesting van een 8-tal kamers. We gaan ervan uit dat jullie geen kamers hoeven vrij te maken of erkenningen tijdelijk in te trekken. Ons voorstel, zoals het ook al opgenomen is in onze raming, gaat ervan uit om (als onderdeel van de aanbesteding) te voorzien in het gebruik van kamers in ingerichte containers die aansluiten op de werking. We zien dat hiervoor verschillende inplantingen mogelijk zijn. Het alternatief om de werken uit te voeren in twee fasen zou ook een strategie kunnen zijn, maar geniet niet onze voorkeur omdat de doorlooptijd een stuk langer zou zijn en de kost voor de verlenging van de uitvoeringstermijn ook wat hoger zal zijn. In het schema geven we aan hoe de werfzone en doorlussen van de wegen is aangepakt zou worden.

