

Welzijnsampus De Vlinder

Sergison Bates architects + kollektif landscape

with hp engineers, Mouton, De Fonseca + EMS



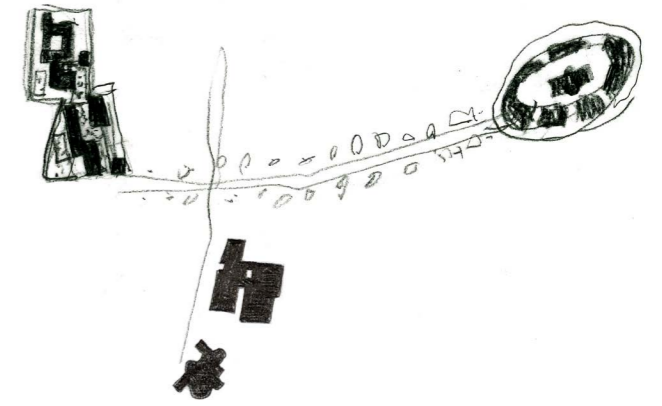
Een bijzondere plek

Deze wedstrijd is niet zomaar het bedenken van een nieuwe zorgcampus. Het is het bedenken van een nieuwe dynamische ontmoetingsplaats voor alle inwoners van Heist-op-den-Berg, een nieuwe publieke plek, een zorgzame plek.

Het historische centrum van de stad bovenop de 48m hoge berg in het oosten is een krachtig zwaartepunt in het stedelijk weefsel van de gemeente en groeide vervolgens uit langs de Bergstraat met handelszaken en bedrijvigheid. De Bergstraat vormt het kloppend hart van het sociale leven in Heist-op-den-Berg.

Vandaag zijn reeds al enkele belangrijke plekken verbonden met deze hoofdader zoals het kerkplein, het pastorieparkje, het horecapleintje aan de Leopoldlei, het nieuw aan te leggen stadplein en het cultuurplein. De nieuwe welzijnsampus biedt de mogelijkheid om aan deze reeks van publieke plekken een nieuw centrum met een unieke identiteit toe te voegen, een nieuwe ontmoetingsplek met een herkenbaar gezicht aan de Bergstraat.

Net als een begijnhof moet dit nieuwe centrum zowel geïntegreerd zijn in de buurt, maar tegelijkertijd een bijzondere plek worden met een duidelijk eigen karakter, met een samenhangende korrel en materiaalgebruik en met hele specifieke plekken die vertrouwd aanvoelen en gastvrij zijn.



Concept schets met aanduiding van historisch centrum, administratief centrum en nieuwe zorgcampus

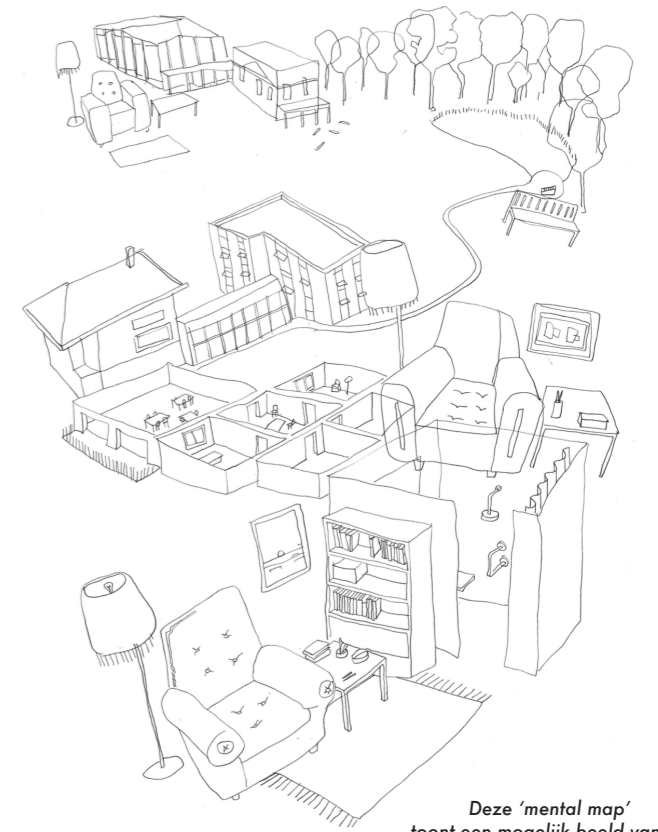


Zich thuis voelen



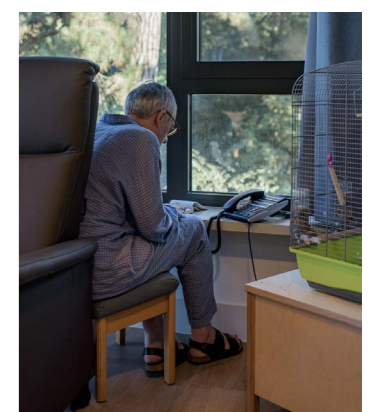
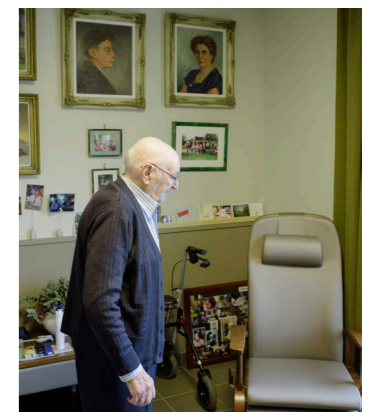
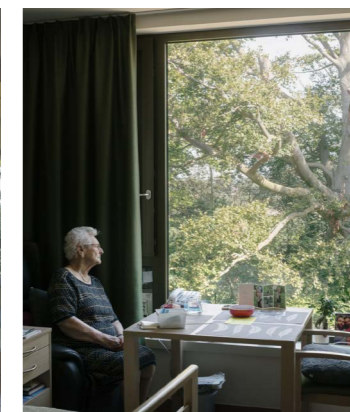
Juist op de momenten dat we als mens het meest kwetsbaar zijn, is het essentieel om de huiselijke kwaliteiten om ons heen te bewaken. Een gevoel van "thuis zijn" kan worden gecreëerd door het gebruik van elementen die bewoners herkennen uit hun eigen leven: decoratief behang, keramische tegels, parketvloeren en meubilair van thuis. Deze vertrouwde aanrakingspunten helpen ouderen hun weg te vinden in een nieuwe omgeving en bieden een gevoel van veiligheid in een soms verwarrende wereld, vooral voor mensen met dementie.

In ons ontwerp proberen we een evenwicht te vinden tussen de privacy en huiselijkheid die het kleinschalige wonen biedt, en de mogelijkheden om op een veilige manier ook deel uit te maken van de grotere sociale en ruimtelijke verbanden: de nabije (en misschien ook iets verdere) omgeving verkennen, van het omringende landschap genieten en familie en vrienden ontmoeten. We ontwerpen het zorggebouw zodanig dat aangename buitenruimtes altijd dichtbij zijn. Een overdekte loggia, beschutte binnenplaats, productieve en zintuigelijke tuinen zijn steeds nauw verbonden met de woonruimtes opdat binnen- en buitenruimtes naadloos in elkaar overgaan en iedereen op een passende wijze kan genieten van de natuur.



Deze 'mental map' toont een mogelijk beeld van de leefwereld van een bewoner op de zorgsite. Kleine dingen worden belangrijker dan de grote. De tekening toont een netwerk van 'kleine werelden', een boeiende en rijke zorgcampus.

Kleine werelden
De belevingswereld van ouderen, en in het bijzonder de schaal en complexiteit van deze wereld, is erg afhankelijk van de zorgbehoefte van het individu. Voor elk individu is dat anders. Door beperkingen in mobiliteit, maar ook door groeiende mentale problemen hebben ouderen vaak het gevoel dat hun omgeving verkleint. Daar staat tegenover dat ze vaak de nabije ruimte rond hen op een heel erg intense manier beleven. De zitstoel, met daar rond binnen handbereik een tafeltje, een paar boeken, wat foto's... Of ook de eettafel. We noemen het 'kleine werelden'.



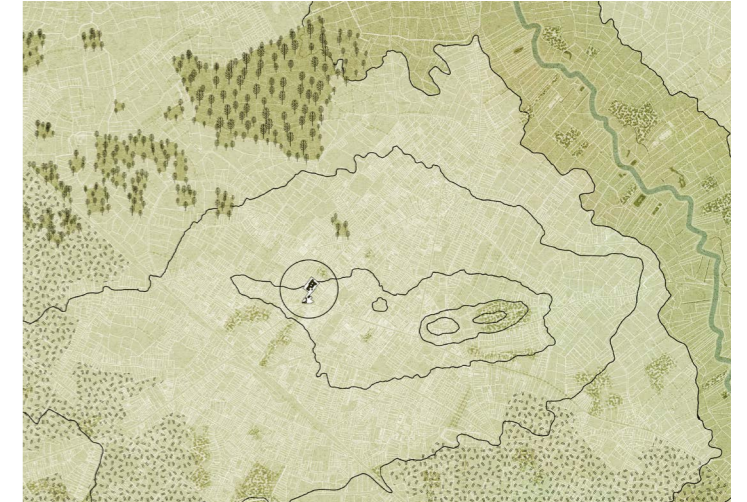
Foto's uit opgeleverde projecten van Sergison Bates architects

Verbindend landschap

We streven naar een geconnecteerde zorgcampus - verbonden met het centrumleven van de Bergstraat en de Stationsstraat, maar ook met de buurt en verderop richting Spek en omliggende wijken. Een campus die is ingebed in zijn context door zijn vorm en organisatie en die de hand reikt naar zijn burens door landschappelijke routes, weegsels en paden.

We trekken mensen aan en nodigen ze uit om de welzijns-campus te verkennen, door op de kop van de site een nieuwe ontmoetingsplek te maken. Een plek omringd door nieuwe publieke en semi-publieke functies in een ensemble van de herkenbare bestaande historische panden en nieuwe gebouwen. Een kinderdagopvang, jeugdcentrum, workshops en ateliers, burelen voor organisaties met focus op zorg... zorgen allemaal voor activiteit en leven op dit nieuwe plein!

Bovenaan het plein bevindt zich de nieuwe brasserie - een belangrijke schakel in de overgang tussen de stad en welzijns-campus, waardoor het bruisende leven tot diep op de site wordt getrokken. Het is een verblijfsplek langs de landschappelijke route die vervolgens doorloopt en zich uitbreidt tot een weelderig tuinlandschap rondom het woonzorggebouw.

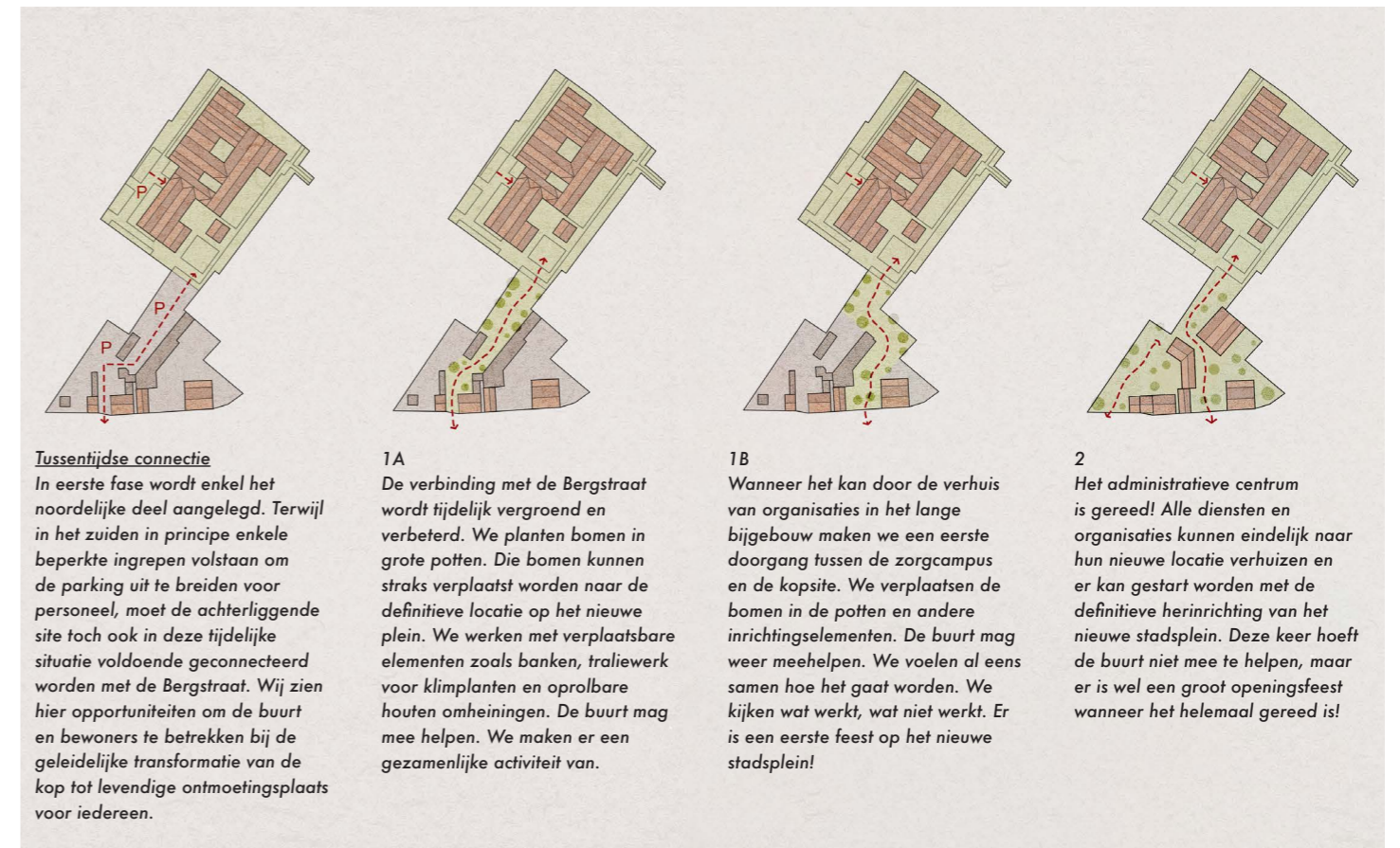


Toegangspoort tot landschap
De projectzone ligt op de rand van de getuigenheuvel die het centrum van Heist-op-den-Berg definieert. Dit centrum wordt omsloten door heel veel verschillende landschapstypes: de Grote Netevallei in het oosten, het tuinbouwlandschap in het zuiden en de gordel van getuigenheuvels in het westen. In het noordwesten ligt het pastoraal landschap van Itegem met een kenmerkend coulissenlandschap met houtkanten, kleine boscomplexen, waardevolle hoeves en kleinschalige landbouw. In die zin beschouwen we deze projectzone als een belangrijke toegangspoort vanuit het centrum naar dit waardevolle landschap.



Sterk ensemble van gebouwen en functies:

1. WZC De Zilveren Zwaan (105 bedden, LDC, polyvalente zaal,...)
2. Huis van het Kind
3. Brasserie
4. Kinderdagverblijf (aan grote tuin)
5. Zorg- en welzijnsorganisatie (op bovenverdiepingen)
6. Jeugdhuis / overkophuis
7. Workshops / ateliers (makers, kunstenaars, creatie,...)
8. Multifunctionele zaal / buurthuis
9. Private woningen (service-flats of vermarkten...)



Tussentijdse connectie
In eerste fase wordt enkel het noordelijke deel aangelegd. Terwijl in het zuiden in principe enkele beperkte ingrepen volstaan om de parking uit te breiden voor personeel, moet de achterliggende site toch ook in deze tijdelijke situatie voldoende geconnecteerd worden met de Bergstraat. Wij zien hier opportuniteiten om de buurt en bewoners te betrekken bij de geleidelijke transformatie van de kop tot levendige ontmoetingsplaats voor iedereen.

1A
De verbinding met de Bergstraat wordt tijdelijk vergroend en verbeterd. We planten bomen in grote potten. Die bomen kunnen straks verplaatst worden naar de definitieve locatie op het nieuwe plein. We werken met verplaatsbare elementen zoals banken, traliewerk voor klimplanten en oprolbare houten omheiningen. De buurt mag mee helpen. We maken er een gezamenlijke activiteit van.

1B
Wanneer het kan door de verhuis van organisaties in het lange bijgebouw maken we een eerste doorgang tussen de zorgcampus en de kopsite. We verplaatsen de bomen in de potten en andere inrichtingselementen. De buurt mag weer meehelpten. We voelen al eens samen hoe het gaat worden. We kijken wat werkt, wat niet werkt. Er is een eerste feest op het nieuwe stadsplein!

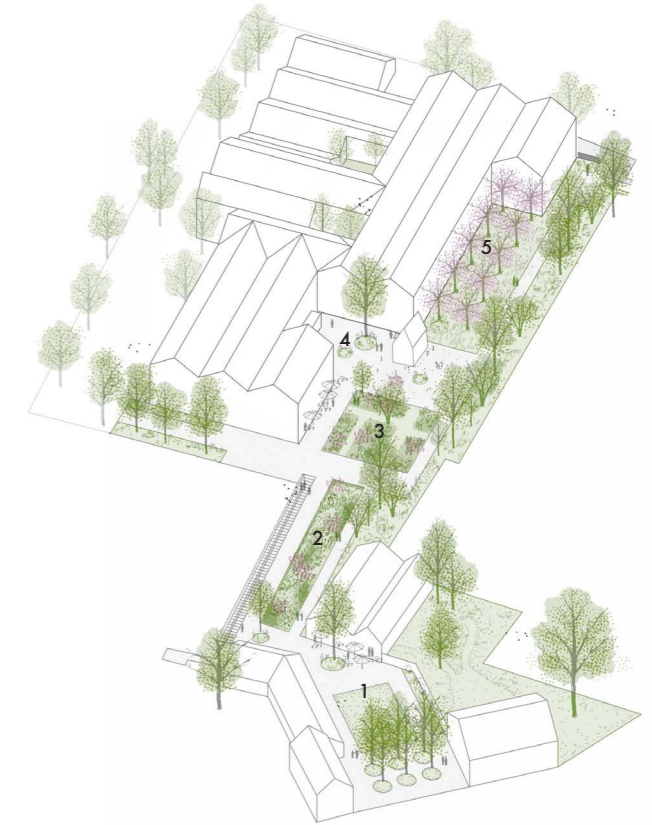
2
Het administratieve centrum is gereed! Alle diensten en organisaties kunnen eindelijk naar hun nieuwe locatie verhuizen en er kan gestart worden met de definitieve herinrichting van het nieuwe stadsplein. Deze keer hoeft de buurt niet mee te helpen, maar er is wel een groot openingsfeest wanneer het helemaal gereed is!

Buitenkamers

We zien de Zilveren Boulevard als een aaneenschakeling van buitenkamers - een reeks van landschappelijke ruimtes, elk met een eigen specifiek karakter dat inspeelt op oriëntatie, context en activiteit. Een rustige plek om te vertoeven onder een beschutte pergola, een plek om af te spreken en mensen te ontmoeten, een productieve tuin voor activiteit en interactie...

Samen vormen ze een rijke en gevarieerde setting voor deze nieuwe publieke ruimte in de stad: een passend stedelijk pleintje op de kop, een boeiende en stimulerende omgeving voor het nieuwe zorggebouw en een vriendelijk gebaar naar de omliggende buurt. Samen bieden ze veelzijdige en betekenisvolle belevingsmogelijkheden voor bewoners, bezoekers en de inwoners van Heist-op-den-Berg.

Deze buitenruimtes kunnen groeien en veranderen - niet alleen door de seizoenen heen, maar ook gedurende de loop van tijd, waarbij ze zich verder ontwikkelen en aanpassen aan de gefaseerde voortgang van de masterplanvisie, zodat de landschappelijke omgeving altijd compleet en doelbewust aanvoelt.



Buitenkamers

1 Activiteitenplein

Het plein moet een levendige ruimte vormen die fungeert als een verlengde van de publieke ruimte in de Bergstraat. Dankzij de clustering van publieke functies wordt dit een dynamisch plein dat bezoekers uitnodigt om de rest van de site te ontdekken. De centrale open ruimte maakt het plein bovendien multifunctioneel, geschikt voor diverse activiteiten en kleinschalige evenementen.

2 Regentuin

Deze ruimte fungeert als verbindend element tussen de zorgcampus en de kop van de site. Ze wordt vormgegeven als een verdiepte regentuin met vaste beplanting en omkaderd door een muur waarin ruime zitbanken en een pergolastructuur zijn geïntegreerd. Op deze manier ontstaat een duidelijke afbakening van de ruimte en wordt een aangename promenade gecreëerd tussen de kop van de site, de personeelsparking en de zorgcampus.

3 Vlindertuin

Als uitnodigende entree wordt een kleurrijke bloementuin aangelegd met intieme paden en informele zitplekken. Langs het dienstencentrum en het Huis van het Kind wordt voldoende ruimte voorzien, zodat beiden deze plek kunnen toe-eigenen en er hun eigen invulling aan kunnen geven zoals ruimte voor terrassen of moestuinbakken.

4 Entreeplein

Voor de ingang wordt een entreeplein aangelegd, omkaderd door het dienstencentrum, het Huis van het Kind en de toegang tot het woonzorgcentrum. Dit plein vormt een levendig scharnierpunt op de site, waar verschillende mensen samenkomen. Er wordt voldoende open ruimte voorzien, aangevuld met een toekomstboom en een fietsenstalling voor bezoekers.

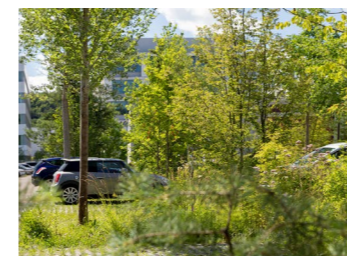
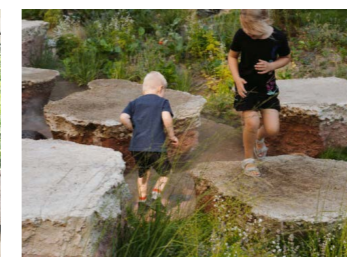
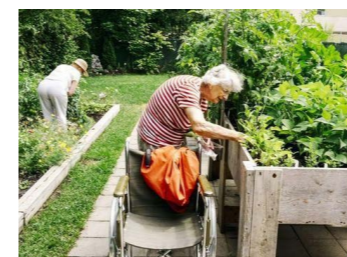
5 Nutstuin

Langs het woonzorgcentrum wordt een nutstuin ingericht, bestaande uit een boomgaard met fruitbomen en een bloemrijk grasland als onderbegroeiing. Zo ontstaat een bloeiende en levendige ruimte tussen de Zilveren Boulevard en de kamers van het woonzorgcentrum.



Aaneenschakeling van buitenkamers:

1. Parking bezoekers (21 pp, 1 aangepaste pp)
2. Parking medewerkers (20 pp personeel, 1 aangepaste pp, 3 pp arts, 2 pp maaltijd, 5 pp HvhK)
3. Fietsenstalling medewerkers
4. Fietsenstalling bezoekers
5. Wadi
6. Ontmoetingsplein
7. Regentuin
8. Vlindertuin
9. Entreeplein
10. Nutstuin
11. Groene buffer
12. Zintuigentuin
13. Dwaaltuin
14. Tuin crèche
15. Privétuinen
16. Moestuin
17. Logistieke ingang



Een groot huis, een goede buur

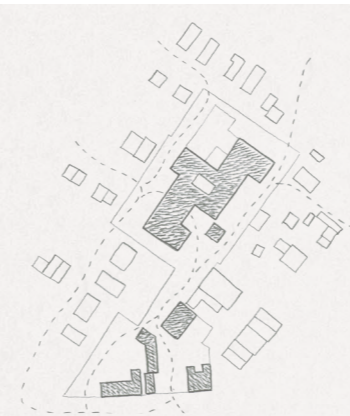
De inpassing van het stevige gebouwvolume binnen een zeer kleinschalig omliggend woonweefsel vraagt om een zorgvuldige benadering met aandacht voor de bewoners eromheen. We maken een groot huis en we willen een goede buur zijn.

We lezen de haalbaarheidsstudie en sluiten ons aan bij de vooropgestelde principes van centrale inpassing, voldoende afstanden en het toepassen van de 45° regel. Maar voor een geslaagde integratie op maat van de buurt zetten we aanvullende stappen. Het grote langwerpige bouwblok wordt verder opgesplitst in kortere gebouwdelen. Zo past het beter binnen de omringende korrelgrootte en nestelt het zich in het landschap met tuintjes en groen in de inhammen. Ook de maximale bouwhoogte wordt beperkt tot drie bouwlagen met dak. Dat is meer dan genoeg in een omgeving met voornamelijk kleine eengezinshuizen en door de zorgvuldige inplanting van het gebouw op de site past dit binnen de inpassingsregels.

Aan de Keverstraat komt het gebouw het dichtst bij de bestaande huizen. Hier trappen we dan ook nog verder af naar één bouwlaag met dak.

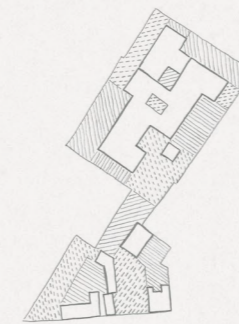


Het ritme van daken voelt vertrouwd aan. Puntgevels komen tegenover elkaar te staan. Het grote huis gaat als goede buur een dialoog aan met de bestaande bebouwing.



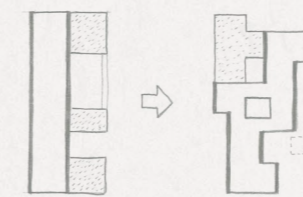
Een geconnecteerde site

een ensemble van gebouwen, een aaneenschakeling van publieke ruimtes, een geconnecteerde site



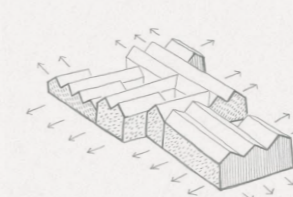
Specifieke plekken

plekken met een sterke identiteit, activeren van publieke ruimtes, het publiek naar binnen trekken



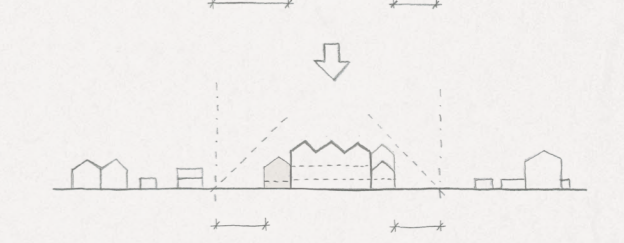
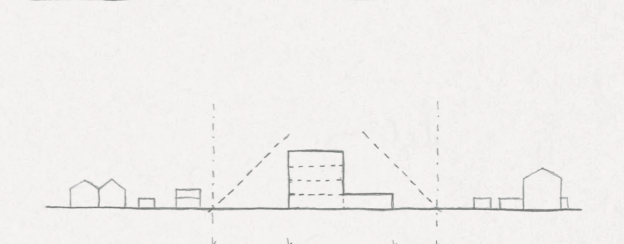
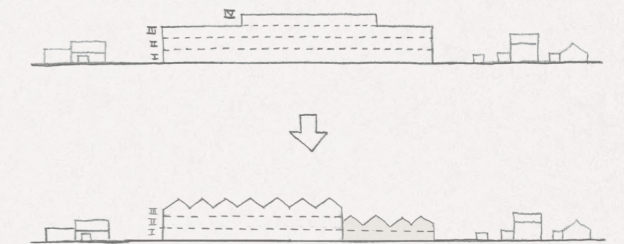
Een passende gebouwvorm

het grote gebouwvolume verder opbreken, op schaal van de omgeving



Dialogoog met de buurt

zich inpassen in de omgeving, reageren op de context, een open en actief huis



Op maat van de buurt

een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen, een zorgvuldige inplanting met respect voor de inpassingsregels, een dakenspel passend bij de bestaande omgeving

Huisgezin

Collectief wonen begint met aandacht voor het kleinschalige, het intieme, voor geborgenheid, autonomie en zelfstandigheid. Huiselijkheid en herkenbare, kleinschalige leefgroepen staan hierbij voorop: een huisgezin.

We maken vier huisgezinnen per verdieping. Telkens twee kunnen aan elkaar gekoppeld worden ter hoogte van de woonkamers. Zo kan efficiëntie gecreëerd worden op de momenten, waarop dit nodig is, zonder afbreuk te doen aan het huiselijk karakter. De uitdaging ligt immers in het zoeken van de juiste balans tussen huiselijkheid en kleinschaligheid aan de ene kant en een efficiënte zorgverlening, logistiek en onderhoud aan de andere kant.

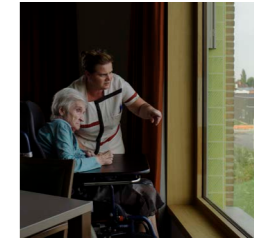
De huisgezinnen zijn kleinschalig. Doch we stellen voor om met het aantal bewoners per woongroep flexibel om te gaan, want dit schept mogelijkheden binnen dit project. Zo kunnen de 12 woongroepen beter geclusterd worden naar eenheden van 2 en 4 per verdieping en kan voorkomen worden dat een vierde bouwlaag nodig is met twee eerder geïsoleerde woongroepen op deze bovenste verdieping.



1 A space for occupation



2 A space for sharing



3 Feeling's matter most



4 Maximising the moment



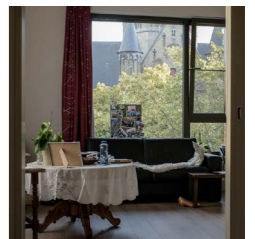
5 A task into an experience



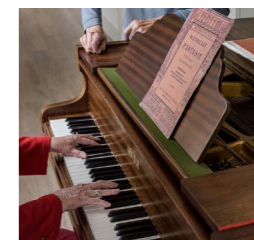
6 Person-centred care



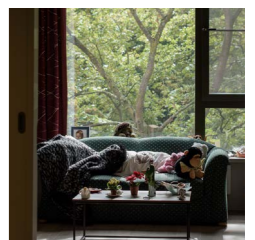
7 A whole life



8 Full of content

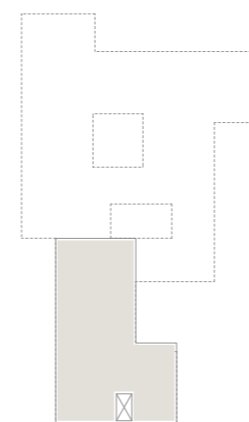
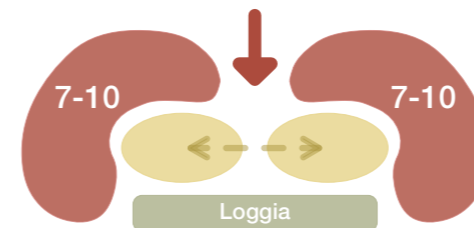


9 Spaces to remember

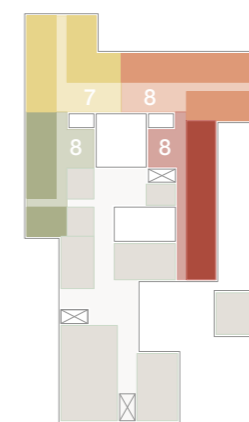


10 Living the day

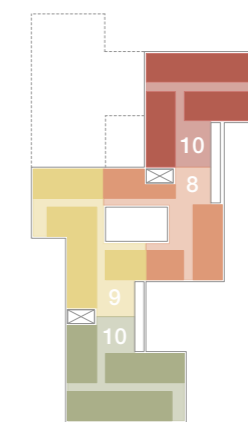
10 krachtlijnen voor kleinschalige zorg
Als onderdeel van een pilootproject in de UK in 2015 werkten wij samen met dementie-expert Dr. David Sheard van Dementia Care Matters 10 krachtlijnen uit voor het ontwerp en de uitwerking van interieurs binnen kleinschalige woonzorgconcepten. Ruimtes dienen zodanig te worden ontworpen dat ze bijdragen aan een rijke invulling van het persoonlijke en gemeenschappelijke leven. We passen deze principes in al onze woonzorgprojecten toe. Bovenstaande foto's zijn ontstaan tijdens een fotografisch "day in the life" moment in onze projecten Amphora (Wingene) en De Korenbloem (Kortrijk).



Kelder



Gelijkvloers



1e + 2e verdieping

Samenwonen

Het huisgezin vormt het hart van het dagelijkse leven. Hier wonen de bewoners samen, koken, eten en nemen deel aan activiteiten. Ze krijgen zoveel mogelijk flexibiliteit en vrijheid om dit dagelijkse leven naar eigen wensen in te richten. Het ontwerp van de woongroepen ondersteunt deze visie:

Ieder huisgezin heeft een eigen voordeur met deurbel als toegang tot de woongroep, waardoor een duidelijke drempel tussen publiek en privé gecreëerd wordt. Net als in een huis of appartement worden bezoekers uitgenodigd om in de woonkamer te komen, maar duidelijke drempels markeren vervolgens de overgang tussen deze gemeenschappelijke ruimtes en de privacy van de slaapkamers.

Huiselijke kwaliteiten zoals een uitnodigende keuken (met daglicht), plek voor een grote tafel dichtbij de loggia en een knusse zithoek met voldoende plek voor zetels bij de tv maken van de leefruimte een echte woonkamer. De loggia als overdekte en beschutte buitenruimte sluit rechtstreeks aan op de woonkamer. Voor degene die liever even apart wil zitten zijn er kleine zithoekjes met mooi uitzicht op de omgeving.



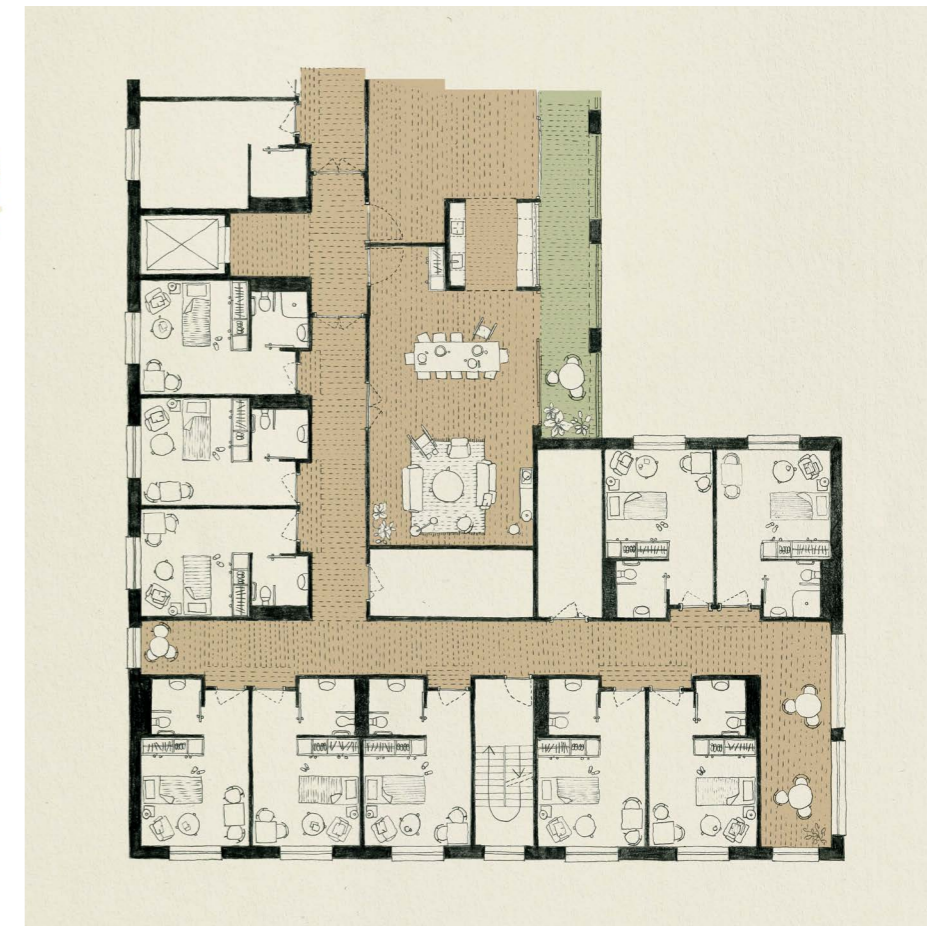
Legend

- 1 Toegang tot cluster
- 2 Huisgezin (10)
- 3 Huisgezin (9)
- 4 Huisgezin (8)
- 5 Huisgezin (10)
- 6 Gem. woonkamer
- 7 Gem. badkamer
- 8 Zithoek
- 9 Buitenruimte
- 10 Binnenkoer
- 11 Medicatieruimte
- 12 Berging / techn. ruimte
- 13 Huis van het Kind (mezzanine)



Kamers

De slaapkamers zijn georganiseerd in kleinere clusters met terugliggende ingangsisjes, die privacy bieden en ervoor zorgen dat slechts enkele deuren vanuit één perspectief te zien zijn. De visie op huiselijkheid wordt verder benadrukt in de afwerking en inrichting van de kamers. Er dient de juiste balans te worden gevonden tussen de gebruikelijke nadruk op onderhoudsgemak en beheer naast de individuele behoefte van bewoners voor huiselijkheid, identiteit en comfort.

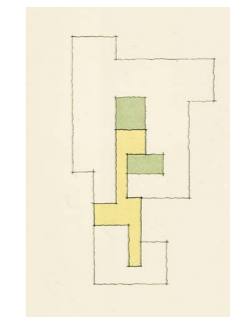


Een huis voor iedereen

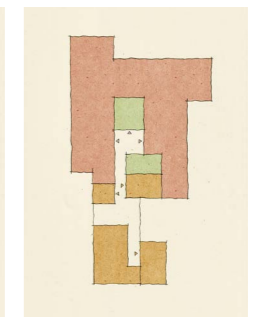
Het gelijkvloers verbindt het project met de buurt en de stad. Door de meer publieke functies zoals het Huis van het Kind, het LDC en de polyvalente zaal rondom het inkompleintje te situeren, gaat het gebouw een actieve relatie aan met de omgeving en worden bezoekers en voorbijgangers uitgenodigd om binnen te komen.

Binnenin het gebouw vormt de "binnenstraat" een verlenging van de publieke buitenruimte en een duidelijke circulatieas, waaraan ondersteunende functies zoals het kapsalon, kinéruimte en de bureauruimtes gelegen zijn. Ook de toegangen tot de woongroepen op het gelijkvloers en de verdiepingen (via liften) zijn vanuit de binnenstraat bereikbaar. Twee binnenkoeren zorgen voor daglichttoetreding en zicht op groen in het hart van het gebouw.

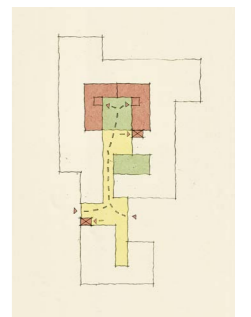
Op het gelijkvloers wonen de bewoners rondom een rustige groene binnentuin. Dit geeft mogelijkheden voor bewoners die baat hebben bij een eerder prikkelarme omgeving en de huisgezinnen op het gelijkvloers zijn ook kleiner met 8 bewoners. We stellen voor dat bezoekers de woongroepen ook via de binnentuin betreden, net zoals bij iemand thuis, van buiten naar binnen, met de jas aan. Voor personeel is er dan wel een interne route.



Binnenstraat en binnenkoeren



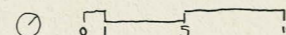
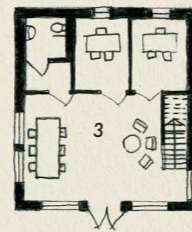
Verdeling publiek - residentieel



Toegangen tot woongroepen

Legend

- 1 Balie
- 2 Lokaal dienstencentrum
- 3 Huis van het Kind
- 4 Polyvalente ruimte
- 5 Kapsalon
- 6 Bureauruimten
- 7 Vergaderruimten
- 8 Personeelsrefter
- 9 Leveringen
- 10 Binnenkoer
- 11 Rustruimte
- 12 Kinéruimte
- 13 Gesprekslokalen
- 14 Gem. woonkamers
- 15 Gem. badkamers
- 16 Huisgezin (8)
- 17 Huisgezin (8)
- 18 Huisgezin (7)
- 19 Huisgezin (7)
- 20 Zorgkamer
- 21 Berging / techn. ruimte



"THE ACHE FOR HOME LIVES IN ALL OF US,
THE SAFE PLACE WHERE WE CAN GO AS WE
ARE
AND NOT BE QUESTIONED"

Maya Angelou



Huis van het Kind

Het Huis van het Kind is een echt huis. Een huis op het inkompleintje aan het woonzorgcentrum. Duidelijk zichtbaar, in nabijheid van het woonzorgcentrum, maar ook een beetje op z'n eigen. Zo kan ervoor gezorgd worden dat de plek ook daadwerkelijk laagdrempelig en inclusief is, voor alle inwoners van Heist-op-den-Berg, voor jongeren en ouderen.

Het LDC als bruisend intergeneratieel centrum, waar gezamenlijke activiteiten kunnen plaats vinden en generaties elkaar kunnen ontmoeten, zit er vlak bij aan de overkant van het pleintje. De polyvalente zaal bevindt zich ook in de buurt. De ruimtelijke nabijheid schept kansen voor samenwerking en generatiedialoog. De activiteiten rondom het pleintje laden de publieke ruimte op en maken deze intergenerationale wisselwerking zichtbaar voor iedereen die de welzijnscampus bezoekt.



Discrete infrastructuur

Het grote huis moet in een grote tuin staan. Dat is cruciaal voor de stedenbouwkundige inpassing binnen de kleinschalige buurt én belangrijk voor de bewoners als buitenruimte voor zintuigelijke beleving, ontspanning en activiteit.

Tegelijkertijd mag de werking van een goed functionerende en efficiënte zorginstelling op site-niveau niet uit het oog worden verloren. Infrastructuur voor logistiek en mobiliteit zijn nodig en het doel moet zijn om deze voorzieningen op discrete en vanzelfsprekende wijze onderdeel te laten zijn van het omringende landschap. Een lappendeken van verschillende functionele en recreatieve buitenruimtes die naast elkaar en met elkaar werken.

De inplanting van een groot parkeerterrein heeft altijd een aanzienlijke impact op de inrichting van de buitenruimte van een woonzorgcentrum en daarmee de belevingswaarde voor bewoners, bezoekers en werknemers. We stellen daarom voor om de parking op te splitsen in twee kleinere parkeervelden: één parking voor bezoekers en drop-off direct naast het WZC, bereikbaar vanuit de Vlinderstraat, en één parking aan de Oude Liersebaan / Stationstraat voor personeel en in de toekomst, bezoekers aan de functies op de kop van de site. Het woonzorgcentrum kan van daaruit vlot, overdekt en op prettige manier bereikt worden via een wandeling onder de pergola langsheen de Regentuin.

De logistieke afwikkelingen van het vrachtverkeer voor de grootkeuken vindt plaats via de Vlinderstraat aan de zuidzijde van de site. Zo wordt de overlast voor de buurt en het woonzorgcentrum tot een minimum beperkt en kan de grootkeuken zich rechtstreeks onder het LDC en de publieke delen van het gebouw bevinden. De laad-loszone nestelt zich op discrete, doch functionele wijze tussen het gebouw en de zuidelijke perceelsgrens.

Legende

	Voetgangers / fietsers		Gemotoriseerd verkeer
	Pleinfunctie		Parking
	Groenruimte		Fietsenstalling
	Wandel- / fietspad		Laad/loszone



Alternatief parking

Omwillen van de discrete inpassing van de parkings met oog op het minimaliseren van de impact van auto's op de beleving van het landschap werd in deze eerste schetsen uitgegaan van een opsplitsen van de parkings. Zo kan het residentiële deel op het gelijkvloers ingebed worden in het landschap en heeft iedere kamer uitzicht op de tuinen. Daarnaast kan het noordelijke deel van de site, waar op vandaag reeds natuurlijke afwatering plaats vindt langsheen de perceelsgrens, ook in de toekomst optimaal ingezet worden voor regenwaterberging op de site. Mocht er echter toch de wens zijn om meer parkeerplaatsen nabij het WZC te voorzien, dan zouden aanvullende parkeerplaatsen op deze plek en aan de Keverstraat ingepast kunnen worden.



Locatie grootkeuken

In deze eerste ontwerpschetsen wordt ervoor gekozen om de grootkeuken op kelderniveau te situeren, rechtstreeks onder het LDC en de publieke functies van het gebouw, met Engelse koeren voor daglichttoetreding. Dat heeft een functionele logica, maar wij zijn er ons van bewust dat dit voor werknemers in de grootkeuken minder fijn is. Een alternatieve locatie aan de Keverstraat zou door het hoogteverschil meer mogelijkheden voor daglichttoetreding kunnen bieden, maar gaat gepaard met andere uitdagingen zoals de grotere afstand tot het LDC, vrachtverkeer in de woonwijk en impact op de groene inbedding van de bewonerskamers aan deze zijde.

Integrale duurzaamheidsaanpak

Een gebouw staat er voor meer dan 100 jaar. Flexibiliteit, hergebruik en herontwikkeling zijn daarom net zo belangrijk als de klassieke en technische aspecten energie en materiaalgebruik. We zetten maximaal in op de synergie van al deze aspecten.

Aan duurzaam bouwen gaat een interactief ontwerpproces vooraf waarbij de intenties van ons als ontwerper en onze bouwheer vertaald moeten worden in architecturale synergieën met hernieuwbare energieën, laag energie concepten en slanke bouwtechnologie.

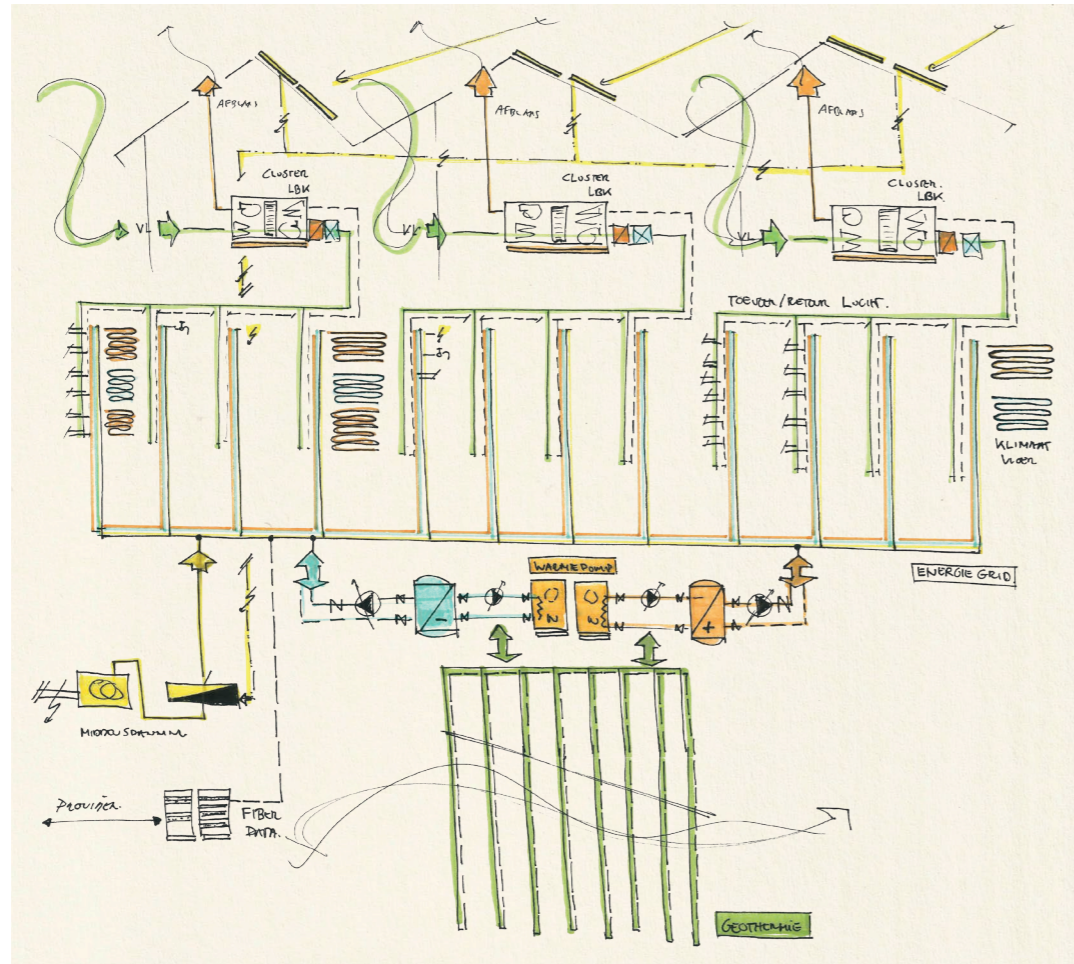
We maken bewuste keuzes over weloverwogen investeringen die moeten leiden tot een duurzaam complex in zijn vorm, zijn bestemming, zijn verbruik en zijn onderhoud.

Energieneutraal en fossielvrij
Ons ontwerp is gericht op een gezonde, energiezuinige en toekomstbestendige leefomgeving voor de gebruikers, hun personeel en de bezoekers. Om dit te realiseren start alles met een duurzaam architectuurconcept.

In de voorstellen die we maken voor de energieconcepten zetten we strategische stappen, voor nu en in de toekomst, waarbij we het potentieel van de site maximaal inzetten. We ontwerpen de gebouwen als fossielvrije centra, waarbij alle installaties elektriciteit als primaire bron hebben. De energieproductie gebeurt met warmtepomptechnologie en geothermie.

In onze ambitie om de CO₂-footprint van het project te verminderen, zal in de eerste plaats de energievraag zo laag mogelijk gehouden worden. Dit doen we met passieve strategieën: geoptimaliseerde glaspercentages in de gevels, een hoogperformante gebouwschil met uitstekende U-waarden en luchtdichtheid zullen de energievraag sterk reduceren.

We maken bovendien de technische installaties zo energiezuinig mogelijk. Wij beheren de ventilatie, verlichting, temperatuur en CO₂-niveaus in functie van de vraag, gebaseerd op werkelijke bezettingspatronen en de buitenparameters. Wij maken de technische installaties toekomstbestendig door te voorzien in een centrale distributie van warmte en koude, met verwarming op lage temperatuur en passieve verkoeling op hoge temperatuur.



We voorzien in de gebouwen verschillende vormen van energie opslag. De thermische massa van de gebouwen kan op korte termijn worden gebruikt om de piekbelasting af te vlakken. Hydraulische buffers slaan warmte of koude op, op middellange termijn, om de piek op winter- en zomerdagen te dekken. De installaties worden hierdoor intelligent ontworpen door vermogenspieken af te vlakken ("peak shaving") met behulp van buffervolumes.

We onderzoeken grondig het ontwerp van een intelligent daklandschap waarin fotovoltaïsche zonne-energie maximaal geïntegreerd kan worden voor lokale groene stroom productie. We maken het project klaar om energieneutraal te kunnen worden.

Een toekomstbestendige campus
Toekomstige aanpasbaarheid en flexibiliteit van de gebouwen wensen we maximaal te integreren. Het technisch hart van het complex bevindt zich centraal. Dankzij de clustering van de leefgroepen kan op zeer efficiënte wijze warmte, koude, stroom en water verdeeld worden in deze gebouwenclusters. We voorzien een helder en duidelijk tracé van de primaire technieken enerzijds via een kelder en een canniveaus en anderzijds de ventilatie via decentrale luchtgroepen per cluster via de 'dakenvolumes'. Hierin speelt de architectuur een zeer prominente rol door de doorgedreven modulemaat en de clusters.

Klimaat robuust waterconcept
Het is absoluut de ambitie om het

drinkwaterverbruik te reduceren door de vraag te verminderen en door hemelwater maximaal te recupereren en hergebruiken. Een duurzaam waterbeheer wordt in de eerste instantie bekomen door het waterverbruik sterk te reduceren. Dit realiseren wij door de gebouwen met waterbesparende toestellen te voorzien. De spoelreservoirs van de toiletten zijn uitgerust met een dubbele spoeltoets. De douches hebben waterbesparende douchekoppen.

Door het plaatsen van watertellers, die verbonden zijn met het gebouwbeheersysteem, worden de gebouwgebruikers bewust van hun "wateractiviteit" en leidt dit tot een vermindering van het waterverbruik. We voorzien lekdetectie op de hoofdleiding. Via het gebouw-

beheersysteem wordt men direct verwittigd bij detectie van een waterlek in de sanitaire installaties.

Om het verbruik in drinkbaar water verder te reduceren worden de waterverbruiken die geen drinkbaarwater vereisen gedekt met een secundaire waterbron, namelijk regenwater. Het regenwater van de daken wordt maximaal opgevangen in de regenwaterputten. Dit gerecupereerd water gebruiken we voor de toestellen zoals toiletten, urinoirs, onderhoudskranen en irrigatie van de groenvoorzieningen.

Gezonde ventilatie

Een gezonde leefomgeving is onze grootste zorg. De binnenluchtkwaliteit heeft namelijk een grote invloed op de alertheid, het concentratievermogen en de gezondheid van de gebouwgebruikers. Een doeltreffend ventilatiesysteem

speelt dus een belangrijke rol in het welbevinden van de gebruikers, maar ook in het vermijden van de atmosferische transmissie van virussen. In het licht van de COVID-19 pandemie en om het hoofd te bieden aan gelijkaardige gebeurtenissen in de toekomst, zijn onderstaande maatregelen genomen bij het uitwerken van het ventilatiesysteem:

- In de lokalen worden openstaande ramen voorzien voor natuurlijke ventilatie. Dit laat de gebouwgebruikers toe om zelf hun comfort te beïnvloeden in de tussenseizoenen en om een piekventilatie te kunnen realiseren.

- Hoge ventilatiedebieten die mogelijke aerosolen sterk verdunnen: 40 m³/h verse lucht per persoon.

- Er wordt geen recirculatie in de luchtgroepen voorzien, zodat de

kans op recirculeren van het virus naar andere delen in het gebouw vermeden wordt.

We voorzien een vraaggestuurde ventilatie op basis van CO₂-meting, zodat enkel het nodige debiet verse lucht wordt geventileerd. De luchtgroepen zijn ingepland dicht bij hun respectievelijke clusters, voor een efficiënte luchtverdeling en regeling. Deze aanpak laat een flexibel en gedeeltelijk gebruik van de gebouwen toe.

Thermisch comfort

Het duurzaam energiezuinig ontwerp vertrekt vanuit een optimaal thermisch comfort voor de gebouwgebruiker. Door de uitstekende compactheid van het ontwerp en de thermische isolatie en luchtdichtheid van de gebouwschil, is de warmtevraag reeds sterk gereduceerd. Dankzij een voldoende hoge g-waarde van de beglaz-

ing benutten we bovendien de warmtewinsten van de winterzon. Het zomercomfort is zeer belangrijk voor het project. In de eerste plaats zullen slimme passieve gebouweigenschappen het risico op oververhitting beperken: het aandeel beglazing in de gevels is beperkt. De thermische massa van de gebouwen is zoveel mogelijk aanspreekbaar gehouden.

Tijdens de warmere periodes voorzien we een passieve verkoeling via de klimaatvloeren waarbij de koude rechtstreeks uit de bodem, het BEO-veld, gehaald wordt. De ventilatielucht zal gekoeld worden via koelbatterijen. We zullen het project dynamisch simuleren opdat alle eigenschappen en maatregelen in het project kunnen worden genomen voor een aangenaam zomercomfort.

Stabiliteitsconcept

De draagstructuur van een gebouw bepaalt in sterke mate de duurzaamheid ervan. Het ontwerpmatig zoeken van een passende onderorde is tegelijk een onderzoek naar kwalitatieve, toekomstgerichte flexibiliteit.

Het structureel concept wordt samen met het architecturaal concept onderzocht, ontwikkeld, ontworpen. Het wordt niet vooraf arbitrair gekozen of nadien als supplementaire laag aan het architecturaal ontwerp toegevoegd.

Voor dit gebouw beogen we een tegelijk slimme en eenvoudige structuur die maximaal inzet op flexibiliteit. Deze flexibiliteit is al nuttig tijdens de ontwerpfase, maar des te meer van belang eens het gebouw gerealiseerd is en zich moet kunnen plooiën naar de toekomstige noden.

Belangrijke structuurconcepten die we in dit project willen toepassen zijn:

Volledig vlakke betonnen plaatvloeren, geen hinderende balken
Goed ontworpen betonvloeren zijn zeer efficiënt, zowel uit technisch als economisch oogpunt. Ze combineren

een aanzienlijk draagvermogen met een beperkte dikte, een intrinsieke brandweerstand, en de gunstige effecten van thermische en akoestische massa. Vlakke plaatvloeren zijn volledig vrij van doorhangende balken, waardoor ze zorgen voor een maximale beschikbare ruimte en grote flexibiliteit voor technische tracés. De vloeren dragen in twee richtingen, waardoor er ruime mogelijkheden zijn voor het integreren van schachten, sparingen en doorboringen.

Kolomengrid, geen dwingende dragende wanden

Een kolomengrid maximaliseert de ruimtelijke flexibiliteit. We vermijden dragende wanden die het ruimtegebruik in een keurslijf dwingen en hinderend zijn voor technische tracés. Er wordt gezocht naar een optimaal grid en een passende kolomvorm. Voor de gevellijnen kan het concept van dragende penanten (wandstroken) interessant zijn omdat dit de voordelen van een grid en een wand combineert.

Grote overspanningen
Het voorzien van ruime overspanningen is de belangrijkste parameter voor ruimtelijke flexibiliteit. Op basis van de eerste voorliggende

ontwerpschets zou gewerkt kunnen worden met een royale structurele maat van typisch 8,75 m. De structuurlijnen worden zo volledig bevrijd van dwingende stramienen van kamers en gangen.

Deze krachtlijnen sporen ook met interessante mogelijkheden voor de dakconstructies:

Technische dakzones

De vloerplaat van de technische verdieping wordt uitgevoerd in beton. Deze biedt het nodige draagvermogen, brandweerstand, geometrische flexibiliteit voor schachten. Hij is ook de perfecte basis voor de eenvoudige keperspanen van het dak.

Open dakzones van de leefruimtes
In de zones waar de daken deel zijn van de leefruimtes, kan gewerkt worden met zichtbaar blijvende houten dakspanten, die op een brandveilige manier de ruimte vorm geven.

Voor de studie van de funderingen zullen op de site de nodige onderzoeken moeten gebeuren. Op basis van beschikbare data uit de nabije omgeving (Databank DOV) verwachten we hier geen bijzondere moeilijkheden.



Principe kolomengrid

Een manier van werken...

Geslaagde projecten ontstaan uit openheid en teamwork, gekoppeld aan een sterk kader voor planning en procesbegeleiding. Het proces dat gevolgd wordt is even cruciaal als de uitwerking van het project.

Proces en samenwerking

De beste opdrachtgevers zijn ruimdenkend, kritisch en uitdagend, want hoge verwachtingen leiden tot sterke resultaten. De beste opdrachtgevers zijn ook oprecht betrokken, want betrokkenheid creëert dialoog en in die gesprekken ontstaan nieuwe, gedeelde ideeën.

We appreciëren dat we tijdens de wedstrijd fase al kennis mochten maken met een aantal actoren uit het bestuur en een idee konden krijgen van de huidige werking dankzij de rondleiding in de bestaande gebouwen. De bevoegdheid van iedereen was duidelijk voelbaar, maar een echte dialoog kon uiteraard nog niet ontstaan.

Dit wedstrijd ontwerp is dus een startpunt. Een startpunt dat gevolgd wordt door een fase waarin het mogelijk is om samen aan tafel te zitten en een raakvlak, een 'common ground', te zoeken tussen de verschillende wensen, eisen en randvoorwaarden. Dat is belangrijk, want pas hierdoor kan een gedeelde visie worden opgebouwd - niet alleen in samenspraak met de

opdrachtgever, maar ook met de gebruikers, de werknemers en de omwonenden.

Duidelijke timing en communicatie

We bekeken de vooropgestelde planning. Er werd ons inziens voldoende doorlooptijd aangehouden voor interactie met stakeholders en besluitvorming. De uitdaging is immers om de juiste inspiratie en reacties op het gepaste moment in het traject te brengen, en te voorkomen dat men iteraties blijft maken zonder concrete progressie en conclusies.

Zo'n opdracht heeft dan ook nood aan een goed uitgestippeld tijdschema, met een duidelijk vergaderschema, waarbij de juiste mensen op het juiste moment aanwezig zijn. We maakten reeds een tijdschema op als eerste aanzet voor de verdere organisatie van het vervolgproces. Dit schema wordt bij de aanvang van het project verder uitgewerkt in samenspraak met de opdrachtgever, want een plan van aanpak is niet iets van een ontwerpteam alleen. De basis van het proces is communicatie en een oprechte relatie tussen de ontwerp- en studie bureaus enerzijds

en de opdrachtgever en andere bij het project betrokkene partijen anderzijds.

Common ground

Tijdens de selectieprocedure heeft de opdrachtgever al een groot aantal documenten opgesteld als leidraad van het wedstrijdproces. Daardoor is het relatief eenvoudig om het ingediende wedstrijd ontwerp te koppelen aan een vervolgtraject met feedback en opmerkingen. Opdrachtgever en ontwerpers zullen zodoende samen nagaan waar het ontwerp best wordt bijgesteld, of waar inzichten uit het wedstrijd ontwerp kunnen leiden tot aanpassingen aan het programma van eisen, de planning of het budget. Gezamenlijke bezoeken aan referentieprojecten, voorgedragen door opdrachtgever of ontwerpers, lijken ons de ideale manier om het debat rondom de (ruimtelijke) visie op zorg samen verder te kunnen verdiepen. Door elkaar ter plaatse te kunnen wijzen op bepaalde kwaliteiten, door samen te praten over sfeer en beleving van ruimtes, en ook door de input van de mensen uit het werkveld uit eerste hand te horen, worden de ontwer-

pers zich nog beter bewust van de ambities en motivaties achter het projectprogramma, en begrijpt de opdrachtgever nog beter de kernideeën die worden voorgesteld tijdens deze selectiefase.

Een bevoegd opdrachtgever

Een goed functionerend, door iedereen gedragen gebouw staat er niet vanzelf. Een zeer doorgedreven procesbegeleiding is een belangrijke factor en hierin ligt - samen met de projectleider van het ontwerpteam - ook een cruciale rol weggelegd voor de projectregisseur vanuit de opdrachtgever:

- Verfijnen van de projectdefinitie en het programma van eisen
- Projectregie vanuit opdrachtgevend bestuur tijdens ontwerp- en realisatieproces
- Communicatief scharnierpunt
- Mee aansturen van tussenkomst stakeholders op juiste momenten
- Goedkeuringen en beslissingen tijdig nemen
- Pro-actief meedenken rondom budgetbesteding

... en vooral de vooropgestelde ambities altijd mee in het oog houden!

... samen!

Sergison Bates architects

Sergison Bates architects hebben een diepgaande belangstelling in de maatschappelijke, culturele, economische en ecologische dimensies die vervat zitten in het ontwerp van woonzorgprojecten. De talrijke projecten die het bureau reeds gerealiseerd heeft in België gedurende de afgelopen jaren geven hier blijk van. Maar het wordt nooit saai! De voortdurende ontwikkelingen in de zorgsector en de ambitieuze visies van bewoners blijven voor boeiende uitdagingen zorgen.

Als leider van het ontwerpteam zal Sergison Bates architects een Nederlandstalige SPOC voordragen. Door onze jarenlange ervaring met het ontwerp en de opvolging van bouwprojecten in België, hebben we een grondige kennis ontwikkeld van de Vlaamse wet- en regelgeving rond bouwprojecten (inclusief VIPA regelgeving), en ongeveer een derde van ons team is Nederlandstalig.

Kollektif landscape

Kollektif is een ontwerpstudio voor landschapsarchitectuur en stedenbouw gevestigd in Gent en opgericht in 2015 door Björn Bracke en Joke Vande Maele. Björn werkt met Sergison Bates samen aan het ontwerp voor een nieuw bouwblok met woontoren in Oostende, waarbij de groene (binnen)tuinen een belangrijke belevingsruimte voor bewoners en bezoekers vormen en de nadruk in het ontwerp op de zintuiglijke ervaring gelegd wordt.

hp engineering

Henk Pijpaert, die hp engineering 15 jaar geleden heeft opgericht, werkt met Sergison Bates samen aan de nieuwe Business Hub voor Hogeschool PXL in Hasselt en de nieuwe Podiumkunstsituatie in Leuven. Gedreven door de ambitie om flexibele en duurzame gebouwen te maken, helpt Henk steeds bij het ontwikkelen van toekomstbestendige gebouwen op basis van intelligente, low-tech passieve oplossingen die rekening houden met LCA-studies om budget, onderhoudskosten en koolstofkosten in evenwicht te brengen.

Mouton

Mouton is een bureau voor structureel ontwerp, gespecialiseerd in architecturale projecten. Het uitgangspunt is 'samen ontwerpen' om zo de structuur inherent deel te laten nemen aan het ontwerpproces. Deze werkwijze werd succesvol geïmplementeerd bij het ontwerp van het nieuwe Podiumkunstengebouw in Leuven, waar Mouton samen met Sergison Bates en hp engineers momenteel bezig zijn met de uitwerking van de aanbestedingsdossiers.

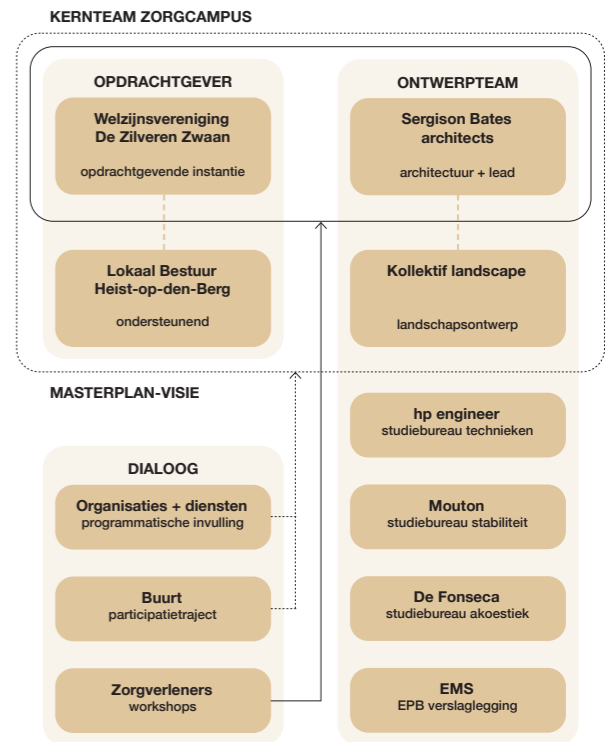
Het team wordt verder versterkt met De Fonseca voor akoestiek en EMS voor EPB, die erop toezien dat alle normen en wettelijke eisen binnen hun discipline vanaf de beginfase in het ontwerp worden geïntegreerd.

Samenwerken

Alle partners van het ontwerpteam geloven volhardig in samenwerking. In plaats van het ontwerp als een autonoom proces te zien, realiseren we ons dat het ontwerp een dynamisch onderdeel is van een bredere samenwerking waarin input van de opdrachtgever, de adviseurs en vanaf de uitvoering ook de aannemer, essentieel is. Door een houding van samenwerking, flexibiliteit, proactieve communicatie en betrokkenheid bij de besluitvorming kan het ontwerp-team effectief bijdragen aan een soepel verloopend bouwproces en een breed gedragen eindresultaat.

Het ontwerpteam heeft een intense overlegfrequentie om alle facetten van het ontwerp door de verschillende teamleden kritisch te laten onderzoeken. We zorgen hierbij dat er de nodige overlap is tijdens de vergaderingen van de verschillende disciplines. De project-architect vanuit Sergison Bates vervult hierbij de coördinerende rol en stemt alle violen. De projectplanning wordt in overleg opgesteld zodat projectsnelheid en kwaliteit niet met elkaar in conflict raken.

We brengen een ontwerpteam samen waarbij ieder studie bureau uitblinkt in hun vakgebied, en we elkaar al vele jaren kennen. We hebben een bewezen staat van dienst als het gaat om open samenwerken.



Communicatie en participatie

De welzijns campus wordt in de toekomst een belangrijke nieuwe plek in Heist-op-den-Berg voor de ganse gemeenschap. Het is dan ook belangrijk dat het project gedragen wordt door alle belanghebbenden inclusief buurtbewoners, om zodoende alle uitdagingen binnen het geheel te kunnen bekijken.

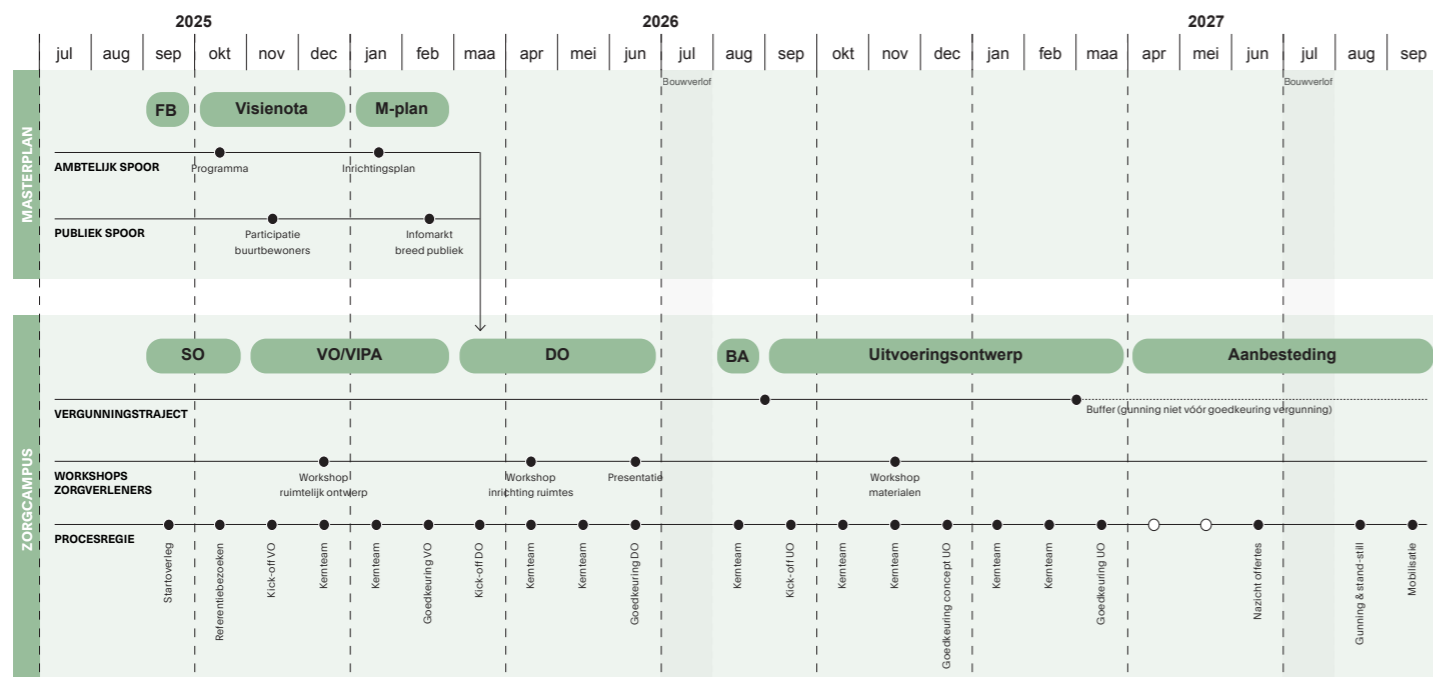
Op gebied van participatieve trajecten pleiten we er altijd voor om dit vroegtijdig op te starten, opdat vragen en opmerkingen van begin af aan meegenomen kunnen worden in de verdere uitwerking en er voldoende tijd is om terug te koppelen. Het is daarbij belangrijk om de juiste vragen te stellen, de juiste verwachtingen te wekken en geen onhaalbare toezeggingen te doen om latere teleurstelling en weerstand te voorkomen. Het is immers cruciaal dat er met de feedback vanuit het participatietraject ook effectief aan de slag gegaan wordt, om zo tot een daadwerkelijk inclusief project te komen.

We maken een onderscheid tussen twee parallele processen: de opmaak van het masterplan voor de volledige site en de realisatie van het WZC

Voor het masterplan voorzien we enerzijds een ambtelijk spoor waarbij we met de betrokken organisaties

en diensten een dialoog organiseren omtrent de programmatische invulling (KDV, overkophuis, zorg- en welzijnsorganisaties) en de ruimtelijke invulling (volumestudie, circulatie, publieke ruimte, nutsleidingen). Daarnaast loopt anderzijds een publiek spoor waarbij we op een transparante en constructieve manier wensen te dialogeren met de omwonenden en de bredere bevolking. Voor de rechtstreekse omwonenden organiseren we een apart moment om de stand van zaken toe te lichten en hen de mogelijkheid te geven te reageren op de plannen, alvorens deze publiek beschikbaar zijn. Voor de bredere bevolking organiseren we een infomarkt waarbij zij in dialoog kunnen gaan met het ontwerpteam en administraties.

Daarnaast vormen overlegmomenten met de gebruikers - werknemers en, zo mogelijk, ook bewoners - een belangrijk aandachtspunt binnen het ontwerpproces. We organiseren participatieve workshops, waarbij wij gebruik maken van creatieve methoden om architecturale vraagstukken ruimtelijke inzichtelijk te maken. Schetsen, 3d beelden, maquettes op verschillende schalen en in een latere fase, stalen van materialen, worden hierbij gebruikt.



Reflectie op de kostenraming

Intelligente, kosteneffectieve en klimaatbestendige strategieën met een positieve impact op het milieu in combinatie met maximaal gebruikerscomfort, flexibiliteit en veiligheid dienen voorop te staan bij het ontwerp van ieder toekomstbestendig gebouw.

Ruimtelijke ambities, technische prestaties, flexibiliteit, duurzaamheidsdoelstellingen, investeringskosten, operationele budgetten - al deze aspecten zijn nauw met elkaar verweven en hebben onvermijdelijk een impact op de kosten. Het is dan ook cruciaal om als bouwheer en ontwerper samen tot een gezamenlijke visie te komen over waar de prioriteiten van het project liggen.

Deze stap hebben we binnen de wedstrijd uiteraard nog niet kunnen zetten, want het belangrijkste element ontbrak tot nu toe: échte dialoog met de bouwheer, samen rond tafel zitten, samen brainstormen, samen schetsen...

Daarnaast zit er (vooral op het vlak van de aanvullende functies) nog wat "ruis" in het programma van eisen en de oppervlaktes. Ook dat is normaal in deze fase en dit zal gaandeweg door ontwerpend onderzoek en dialoog verder scherper gesteld worden.

Deze reflectie dient dan ook te worden gezien als een eerste stap binnen dit verdere traject. Het is een bench-marking oefening, waarbij wij de ambities en wensen, zoals wij deze momenteel uit de ons voorliggende projectdefinitie begrijpen, afzoeken aan relevante referentieprojecten uit ons portfolio en dit binnen het kader van onze eerste ontwerpschetsen voor deze wedstrijd.

Bench-marking

Het budget wordt geraamd op een totaal bedrag van €16.500.000 voor het nieuwe woonzorgcentrum inclusief de buitenaanleg rondom het gebouw. Dit wordt globaal onderverdeeld in €875.000 voor

de buitenaanleg en €15.625.000 voor het gebouw.

Gebouwbudget

Voor het gebouw werd deze raming gebaseerd op de haalbaarheidsstudie uit oktober 2024, waarbij werd uitgegaan van een totaal BVO (bovengronds + ondergronds) van 6.991,45m², hetgeen op basis van bovenstaand totaal budget neerkomt op een bouwkost van €2.235/m².

Wanneer we de gewenste oppervlaktes uit het gedetailleerde PvE bij elkaar optellen, komen we uit op een totaal BVO van ongeveer 7.280m² excl. brasserie of 7.530m² incl. brasserie, waardoor de m²-prijzen zakken naar €2.146/m² of €2.075/m².

We toetsten deze bouwkost per vierkante meter af aan onze referentieprojecten (gecorrigeerd voor inflatie met behulp van de VIPA bouwindex). We concluderen dat deze m²-prijzen haalbaar, doch zeker niet royaal zijn. Het plan van aanpak rondom budgetbeheersing vereist dan ook een permanente toetsing gedurende het ontwerpproces, waarbij keuzes steeds in nauwe samspraak tussen architect en bouwheer gemaakt moeten worden.

Budget buitenaanleg

Voor de buitenruimte wordt uitgegaan van drie eenheidsprijzen voor verharde (250€/m²), halfverharde (150€/m²) en onverharde ruimte (120€/m²) ofwel een globaal gemiddelde van €152 per m². Voor wat betreft de oppervlaktes en verdeelsleutel tussen de verharde en onverharde zones komen we op een gelijkaardige inschatting.

Indien we het globale kost per m² toetsen aan onze referentieprojecten, is onze inschatting dat de totale inrichtingskost veeleer €170 per m² zal bedragen (dus 10% hoger). Hoewel de eenheidsprijzen voor de verschillende verhardingstypes ons correct lijken, bieden deze geen bijkomende ruimte voor inrichtingselementen zoals banken, verlichting, afsluitingen, signalisatie enz.

Gebouwooppervlaktes

Daarnaast toetsten we tevens de gewenste oppervlaktes voor het zorggedeelte uit de haalbaarheidsstudie / projectdefinitie af. Onze ervaring uit eerdere zorgprojecten leert ons dat de zoektocht naar de juiste ruimtelijke modellen steeds een balanceeract is tussen stedenbouwkundige inpassing van een (meestal groot) volume op de site, efficiëntie in gebouworganisatie en logistiek en vooral het creëren van aangename en goed geproportioneerde woon- en ontmoetingsruimtes voor de bewoners.

We deden deze oefening door een typeverdieping van de haalbaarheidsstudie (waarop het PvE voor het zorggedeelte werd gebaseerd) te vergelijken met de referentieprojecten door de oppervlaktes van de typeverdiepingen te delen door het aantal bewoners. Dit geeft een globaal idee van de oppervlaktes per bewoner en laat ons toe om de gehanteerde factoren van 1.25 en 1.35 voor omrekening van netto naar bruto oppervlaktes in het PvE te evalueren en te vergelijken met effectief uitgevoerde projecten.

Het valt ons op dat de haalbaarheidsstudie uitgaat van een zeer efficiënt rekenmodel, resulterend

in 48m² per bewoner. Wanneer we dit vergelijken met andere referentieprojecten komen zelfs zeer efficiënte projecten zoals onze Campus Waegebrughe in Kruisem en het woonzorgcentrum Amphora in Wingene uit op een hoger oppervlakte, namelijk 52m² per bewoner.

Ons pilootproject in Kortrijk komt met 66m² per bewoner veel hoger uit dan de andere projecten en zeker dan de haalbaarheidsstudie. Dit heeft te maken met het feit dat er om stedenbouwkundige redenen slechts met één kleinschalige leefgroep van 9 tot 10 bewoners per verdieping gewerkt kon worden. Deze verhouding van m² per bewoner zal niet het streefdoel zijn voor dit project.

Op basis van de eerste ontwerpschetsen denken wij dat de efficiëntie van het rekenmodel uit de haalbaarheidsstudie moeilijk haalbaar zal zijn binnen de vooropgestelde ambities ten aanzien van het zorgmodel en de gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing. We engageren ons om in de vervolgfase samen met de bouwheer te zoeken naar de juiste balans tussen al deze aspecten. Door ontwerpend onderzoek in dialoog met de bouwheer zal het mogelijk worden om prioriteiten duidelijk te zetten en af te toetsen aan de beschikbare budgetten. Hierbij dienen niet alleen ruimtelijke indelingen te worden beschouwd, maar ook aspecten zoals de technische uitrusting van het gebouw.

Gezond verstand voor doordachte investeringen

Onze ontwerpkeuzes gaan in basis altijd uit naar het toepassen van



Amphora, Wingene



Campus Waegebrughe, Kruisem



Home Vijvens, Huise



De Korenbloem, Kortrijk

eenvoudige, beproefde oplossingen. Als er low-tech oplossingen mogelijk zijn, genieten die de voorkeur omwille van een lagere complexiteit en lagere werkings- en onderhoudskosten. We leggen hierbij vooral de nadruk op het besteden van budget aan de plekken met belevingswaarde voor bewoners, werknemers en bezoekers.

Een aantal belangrijke keuzes worden reeds voorgesteld:

- We bouwen zo laag mogelijk om het gebouw beter in te passen in de omringende woonbebouwing en om alle leefgroepen beter aan elkaar te kunnen koppelen.

- Door het vervallen van de 4de bouwlaag zal het gebouw qua brandregelgeving altijd een laag gebouw zijn. Dit is voordelig t.a.v. van brandtechnische vereisten.

- De daken maken het mogelijk om een deel van de technieken (uit het zicht) bovengronds te voorzien. Hierdoor kunnen dure ondergrondse oppervlaktes voor technische ruimtes geminimaliseerd worden.

- We splitsen de bouwtechnieken op in natte technieken en elektriciteit ondergronds (verloop "bottom to top") en ventilatie bovengronds (verloop "top to bottom"). Dit is efficiënt voor het verloop van de grote HVAC kanalen, de luchtbehandelingskasten zijn goed bereikbaar en er zijn korte afstanden tot luchtinname en afblaas.

Future-proofing van investering

De structuur van het gebouw is de belangrijkste factor voor het ontwerp van een toekomstbestendig gebouw. De gebouwrichting kan in de loop van de tijd veranderen, de technologische vooruitgang maakt dat de technische uitrusting op termijn zal aangepast moeten worden, de functionele noden zullen in de toekomst allicht anders liggen, ... Kortom, het gebouw moet hierop kunnen reageren:

- We stellen voor om van een kolommenstructuur uit te gaan. Dit is in eerste instantie duurder, maar geeft een hoge mate aan flexibiliteit qua ruimtegebruik voor ver-

anderende noden in de toekomst.

- Verloop van technieken wordt boven gelijkvloers bij voorkeur zo veel mogelijk horizontaal georganiseerd. Dit geeft naar de toekomst toe meer mogelijkheden voor een alternatieve invulling met andere functies.

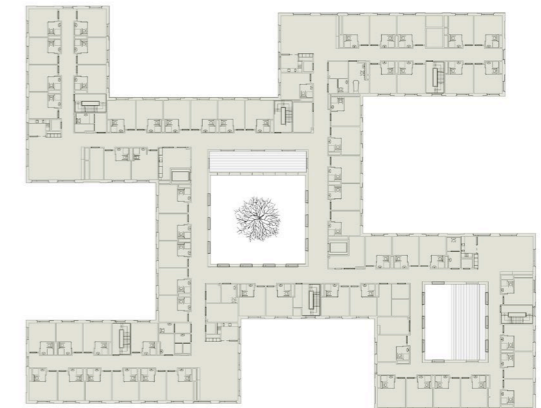
Op technisch vlak zal bij de start van het voorontwerp een grondige doorrekening gebeuren op vlak van de te verwachten energetische prestaties om slimme technische strategieën in het gebouwconcept te integreren met laag-energie concepten en hernieuwbare energieën, opdat onderhoudskosten en exploitatie zo laag mogelijk gehouden kunnen worden. Geothermie zal hierbij onderzocht worden.

Kwaliteits- en budgetbewaking

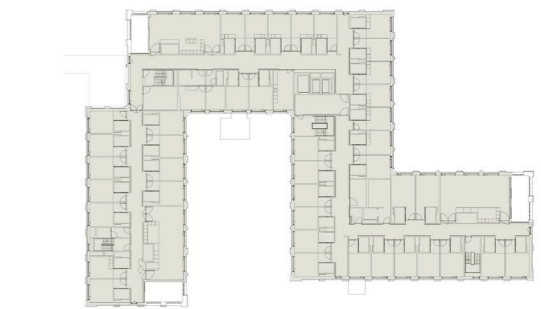
De belangrijkste uitdaging in de budgetbeheersing is het feit dat beslissingen genomen in een vroeg stadium van het project de grootste impact hebben op kostprijs, terwijl gedetailleerde kennis over het project slechts stapsgewijs wordt opgebouwd en pas volledig is aan het einde van het ontwerptraject. Kostenbeheersing en value engineering dienen dan ook altijd een integraal onderdeel te zijn van het plan van aanpak.

We richten ons bij de opmaak van kostenramingen in eerste instantie op een gedetailleerde m²-elementenraming. Deze raming wordt doorheen alle ontwerpfasen stapsgewijs geactualiseerd en verfijnd, waarbij een continu proces van bench-marking in nauw overleg tussen bouwheer en ontwerpteam aangehouden wordt. We houden steeds rekening met een percentage voor onvoorziene kosten. Dit percentage wordt verminderd naarmate het ontwerp verder in detail is uitgewerkt.

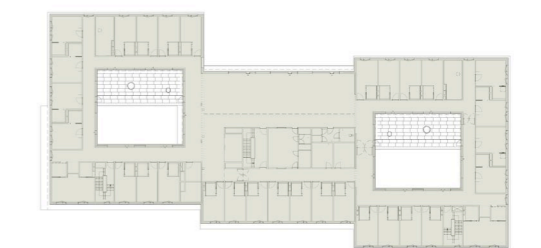
Richting uitvoeringsfase is een goed uitgewerkt dossier de belangrijkste proactieve maatregel om het budget onder controle te houden. We pleiten dan ook voor een traditionele aanbesteding, waarbij een gedetailleerd aanbestedingsdossier met lastenboeken door het ontwerpteam wordt uitgewerkt.



Woonzorgcentrum Amphora, Wingene
Typeverdiep: 3.160m² / 61 bewoners = 52 per bewoner



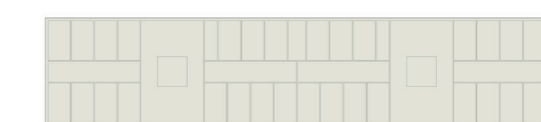
Campus Waegebrughe, Kruisem
Typeverdiep: 2.060m² / 40 bewoners = 52 per bewoner



Home Vijvens, Huise
Typeverdiep: 1.875m² / 34 bewoners = 55m² per bewoner



De Korenbloem, Kortrijk
Typeverdiep: 660m² / 10 bewoners = 66m² per bewoner



Haalbaarheidsstudie Heist-op-den-Berg
Typeverdiep: 1.525m² / 32 bewoners = 48m² per bewoner

Wingene			Kruisem			Huise			Kortrijk		
JAAR	2016	2025	JAAR	2017	2025	JAAR	2011	2025	JAAR	2017	2025
INDEX	1.56503	2.34177	INDEX	1.63386	2.34177	INDEX	1.57367	2.34177	INDEX	1.63386	2.34177
m ²		11160	OPP		14140	OPP		7839	OPP		4538
ARCH	€ 11,157,524.00	€ 16,695,114.46	ARCH	€ 10,508,437.71	€ 15,061,476.61	ARCH	€ 5,344,000.00	€ 7,952,378.12	ARCH	€ 4,334,773.12	€ 6,212,920.11
STAB			STAB	€ 4,867,102.28	€ 6,975,893.96	STAB	€ 2,407,000.00	€ 3,581,843.96	STAB	€ 1,114,797.59	€ 1,597,811.04
TECH	€ 4,951,813.00	€ 7,409,447.19	TECH	€ 6,925,144.80	€ 9,925,633.98	TECH	€ 3,884,000.00	€ 5,779,759.85	TECH	€ 1,695,627.56	€ 2,430,299.87
TOTAAL	€ 16,109,337.00	€ 24,104,561.64	TOTAAL	€ 22,300,684.79	€ 31,963,004.55	TOTAAL	€ 11,635,000.00	€ 17,313,981.93	TOTAAL	€ 7,145,198.27	€ 10,241,031.03
PER m ²		€ 2,159.91	PER m ²		€ 2,260.47	PER m ²		€ 2,208.70	PER m ²		€ 2,256.73

Vergelijking van bouwkost per m² bij referentieprojecten uit portfolio Sergison Bates architects