

## inhoud

1	intenties en reflecties	7	belevingsplan
2	het gebouw en zijn concept	8	groene belevingsruimte
3	de (woon)kamer	9	programmaverdeling
4	het samenzijn	11	team en fasering
5	sociaal engagement	11	reflectie op de raming
6	het dak als toevluchtsoord	12	duurzaamheid

# 004802

## WZC HEIST OP DEN BERG

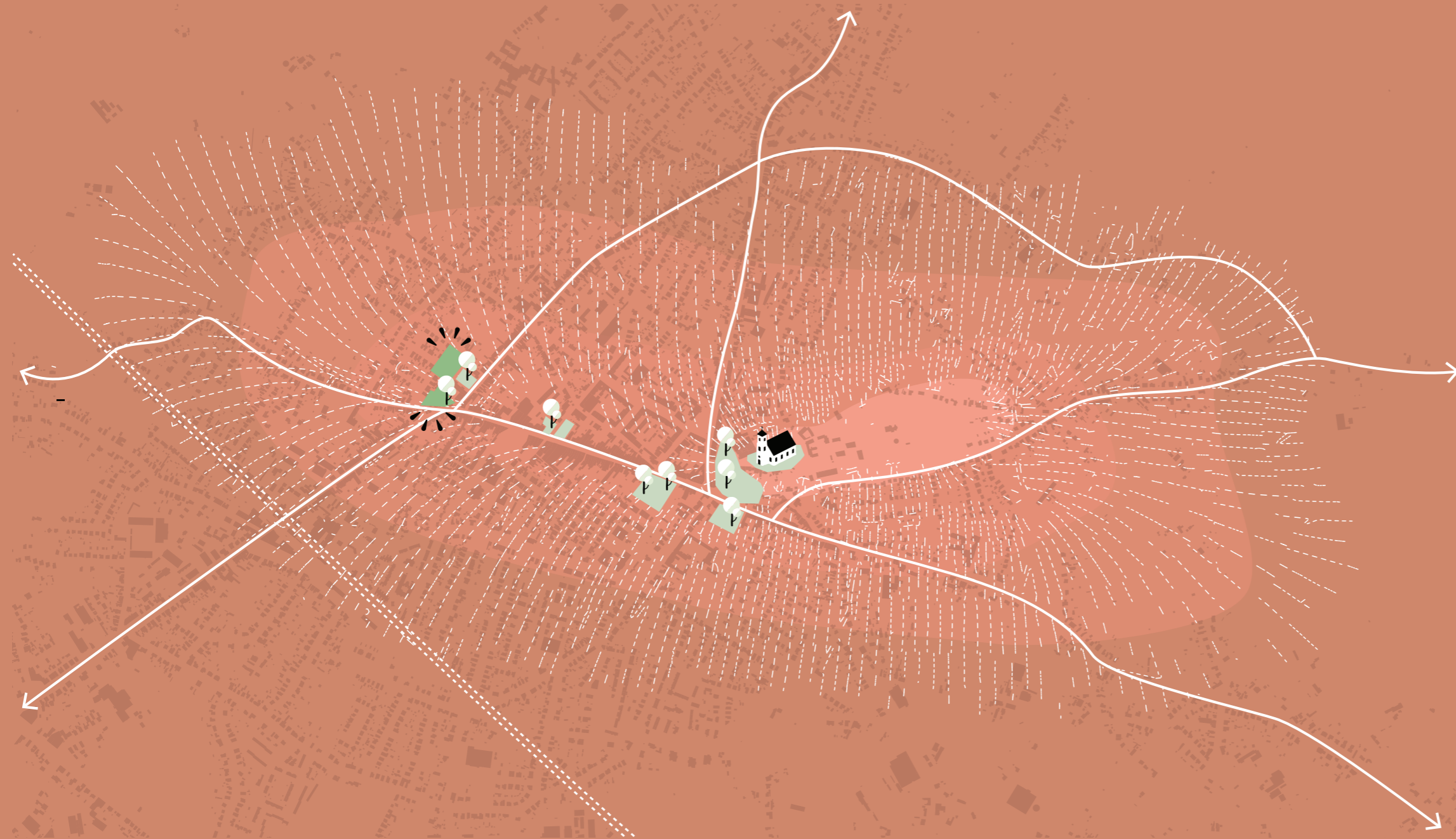
### intenties en reflecties

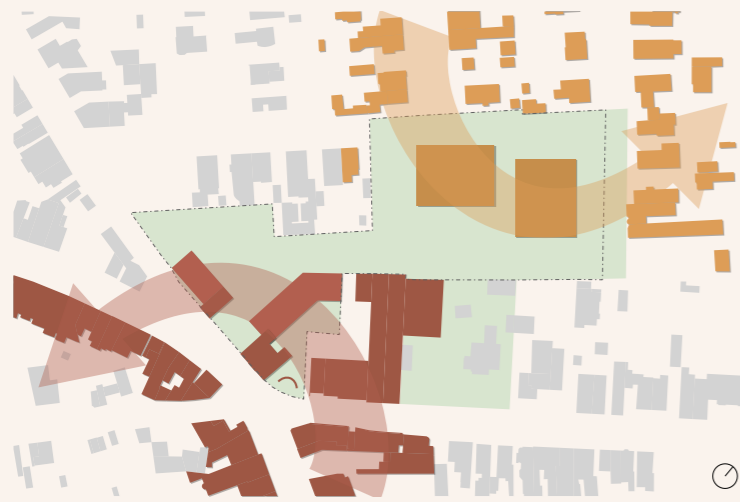
Op de kruin van een historische heuvelrug, met de Sint-Lambertuskerk als baken, ontvouwt zich een unieke geografische setting die zowel kansen als uitdagingen biedt. De Bergstraat slingert over de rug van het landschap, door de levendige kern, tot aan de lager gelegen projectlocatie. Onderweg wisselt aaneengesloten bebouwing zich af met karaktervolle, vrijstaande woningen. Tussen deze structuren openen zich doorzichten naar het lager gelegen landschap, geflankeerd door majestueuze oude bomen als getuigen van de tijd.

De projectsite aan de voet van de heuvel balanceert tussen stedelijkheid en dorpelijkheid, tussen densiteit en openheid, tussen publiek en privaat. Binnen dit complexe spanningsveld stelt zich de vraag: hoe kunnen we binnen deze context een zorgsite creëren die een verschil maakt, waar architectuur een katalysator wordt voor ontmoeting, rust en herkenning? Hoe creëren we een plek die de verschillende verhalen samenbrengt; in de eerste plaats dat van de bewoner, maar ook dat van de verzorgers, de medewerkers, de bezoekers en de buurt.

'Buurt maken' overstijgt de loutere afmetingen van gebouwen of de hoogte van kroonlijsten. Het gaat om het scheppen van betekenisvolle ervaringen, om de kleine momenten die het leven verrijken - een toevallige groet, een blik op het landschap, een ontmoeting in de schaduw van een boom - om zo trachten bij te dragen aan een diepgeworteld gevoel van thuiskomen.

We nodigen u uit om onze visie verder te ontdekken in de volgende pagina's, waar de tekeningen en plannen ons verhaal voor deze plek tot leven brengen. Het wedstrijdvoorstel is geen finaal ontwerp, wel een startpunt voor dialoog.





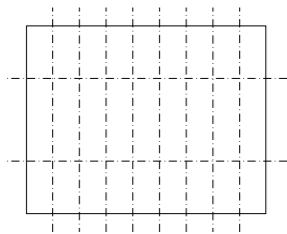
## typologische structuur

De complexiteit van de projectlocatie schuilt voornamelijk in het contrast tussen het open karakter van de woonwijk ten noorden en de dichtheid van de aaneengesloten bebouwing ten zuiden. Deze contextuele tegenstelling vormt het vertrekpunt voor enkele typologische ontwerpkeuzes.

Aan de kop van het terrein proberen we de dichtheid van het centrum aan te houden. De nieuwe bouwvolumes worden zorgvuldig gepositioneerd zodat ze, samen met de bestaande (oude) gebouwen, het bouwblok en straatgabarit vervolledigen om op die manier aansluiten bij het weefsel aan de zuidzijde.

Op de eigenlijke projectsite kiezen we ervoor om de footprint zo klein mogelijk te houden. Bovendien wordt het gebouw bewust opgesplitst in twee deelvolumes om een doorwaadbaarheid en korrel te creëren die compatibel is met de achterliggende woonwijk. Er ontstaat een typologie die tegelijk aansluit op de schaal van de buurt en een leesbare overgang vormt tussen centrum en wijk.

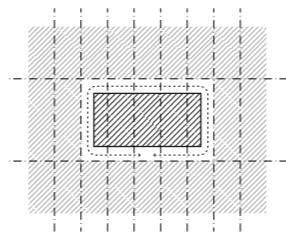
## het gebouw en zijn concept



### duurzaam typeverdieping

De oorsprong van het nieuwe bouwvolume ligt in de zoektocht naar een duurzaam typeplan. Door alle ontwerpbeslissingen consequent af te stemmen op een helder basisraster wordt het mogelijk om te werken met een rationele structuur van kolommen en vloerplaten, in plaats van klassieke dragende muren. Centraal in het volume bevindt zich een compacte kern die de verschillende vloerniveaus met elkaar verbindt.

Deze heldere organisatie zorgt enerzijds voor een zekere functionele efficiëntie, maar maakt het gebouw ook aanpasbaar in ruimte en



invulling. Het gebouw kan zo meegroeien met veranderende noden of inzichten binnen het zorglandschap. Hoewel het ontwerp in eerste instantie dienst doet als woonzorgcentrum, laat de flexibele draagstructuur toe om het gebouw in de toekomst anders in te vullen. De structuur ondersteunt zo een maximale inzetbaarheid op lange termijn en speelt actief in op de onvoorspelbaarheid van toekomstige behoeften.

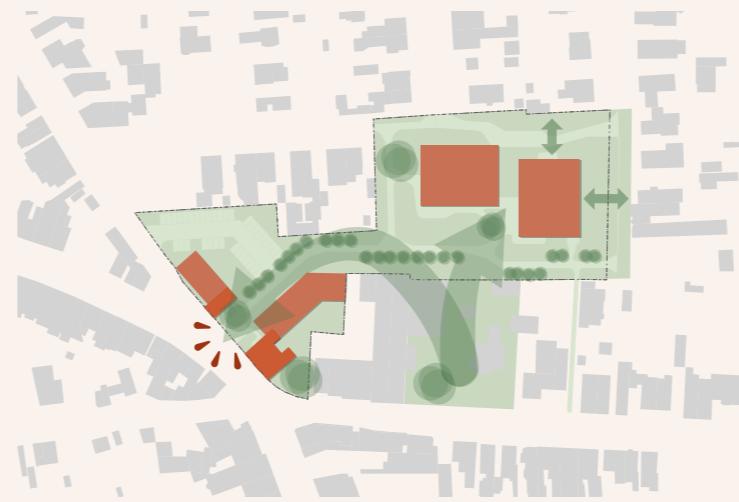
Door te kiezen voor een rationele opbouw binnen een gridstructuur, bekomen we twee compacte volumes. Deze keuze zet het energetisch verhaal kracht bij en sluit aan bij een low-tech benadering, waarin eenvoud en compactheid bijdragen aan een duurzaam gebouw.

## verlenging van de parktuin

Door bewust de footprint van het gebouw te beperken, ontstaat er meer ruimte voor kwalitatieve groenzones in plaats van lange reststroken rond het bouwvolume. De centrale positionering op het perceel maakt het bovendien mogelijk om groenbuffers te voorzien naar de omliggende percelen, wat bijdraagt aan privacy én een zachte inpassing in de buurt.

Ter hoogte van de bestaande parktuin van de dokterswoning aan de Molenstraat wordt de open ruimte verbreed. Deze verbreding sluit aan op de aanwezige groenstructuur, waar enkele monumentale bomen het landschap verankeren in zijn context. Zo ontstaat een groene long in het binnengebied: een waardevolle buitenruimte waar zowel bewoners als buurtbewoners en lokale fauna & flora van kunnen genieten.

Ook het concept van de Zilveren Boulevard wordt kritisch bekeken vanuit een landschappelijke invalshoek. We kiezen bewust voor een beperkte verharding en een sterkere groene invulling. Deze ingreep versterkt de groene connectie met de straat en draagt bij aan de landschappelijke beleving van het project als geheel.

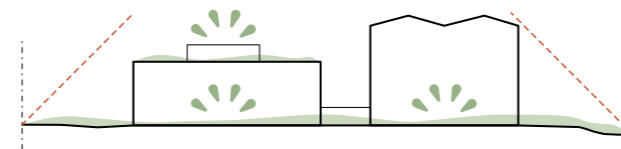
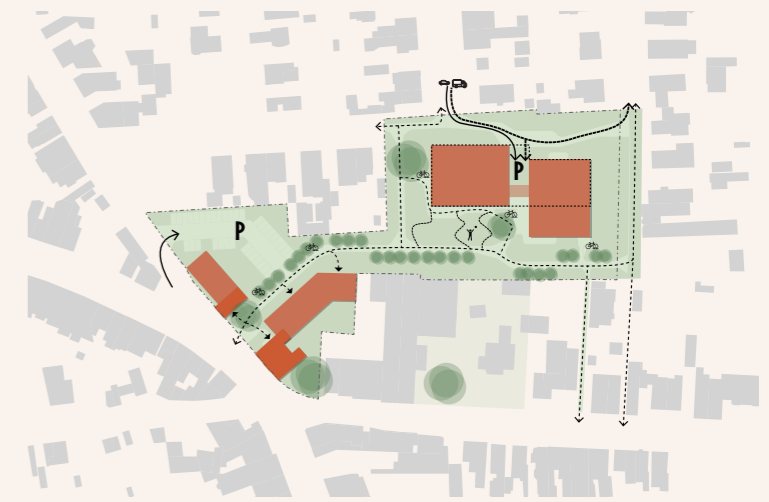


## doorwaadbaarheid en mobiliteit

We zetten in op een autoluwe zorgcampus, waarbij traag verkeer centraal staat. Het terrein wordt maximaal doorwaadbaar ingericht met zachte verbindingen voor voetgangers en fietsers. De paden maken deel uit van de dagelijkse beleving van bewoners, als wandelroutes rond het gebouw, en bieden tegelijk een groene doorsteek voor omwonenden. Zo ontstaat er niet enkel een functioneel circulatiesysteem, maar ook een netwerk van informele ontmoetingsplekken tussen bewoners en buurt.

Fietsenstallingen voor bezoekers worden strategisch verspreid over het terrein, zodat elke bestemming – of het nu de bistro, het dienstencentrum of de hoofdingang is – steeds vlot bereikbaar blijft. Voor bezoekers die met de wagen komen, wordt een groene parkeerzone ingericht aan de kop van het terrein, langs de Stationsstraat. Medewerkers en bezoekers met beperkte mobiliteit kunnen gebruikmaken van de ondergrondse parkeergarage, zodat het bovengronds domein zoveel mogelijk vrij blijft voor traag verkeer en groenbeleving.

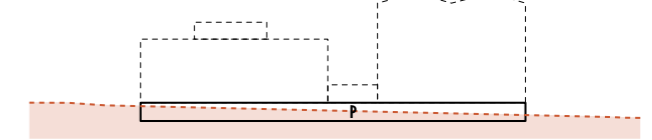
Aan de noordwestelijke zijde wordt een dienstweg voorzien. Deze voorziet een directe toegang naar de ondergrondse parking, maar ook de afvalophaling, leveringen en voedselbedeling kunnen hier efficiënt georganiseerd worden zonder het dagelijkse leven op de site te verstoren.



### volumetrie

We creëren een interessant ensemble van twee geschakelde, geschrankte volumes: een hoog en een laag bouwdeel, waarbij het ene volume wordt bekroond met een ontdubbeld zadeldak, en het andere met een dakpaviljoen en -tuin. Dankzij deze opbouw is groen op elke verdieping nabij. De onderste bouwlagen kijken uit op het maaiveld, terwijl de bovenste verdiepen uitkijken op de weelderige daktuin. Samen zorgen beide volumes voor een evenwichtige compositie.

Bij de inplanting van het gebouw wordt zorgvuldig rekening ge-



houden met de context. Door het geheel zó te positioneren dat de 45-gradenregel aan alle zijden wordt gerespecteerd, blijft de privacy van de omliggende woningen gewaarborgd.

De natuurlijke terreinhelling, met een hoogteverschil van meer dan twee meter, wordt strategisch ingezet. Wat initieel een technische uitdaging lijkt, wordt omgezet in een troef. Omdat de helling hoe dan ook een diepe fundering vereist, creëert dit kansen om het reeds voorziene ondergrondse supportprogramma uit te breiden. Zo kunnen ook een ondergrondse parking en afgesloten fietsenstalling voor medewerkers op een efficiënte, budgetvriendelijke manier mee geïntegreerd worden.



## de (woon)kamer

Voor de opzet van de individuele bewonerskamer vertrekken we vanuit een verfijnde interpretatie van het klassieke kamerconcept — een beproefd model dat zijn efficiëntie en functionele waarde al jarenlang aantoonde, maar dat hier herwerkt wordt met aandacht voor flexibiliteit en persoonlijke beleving.

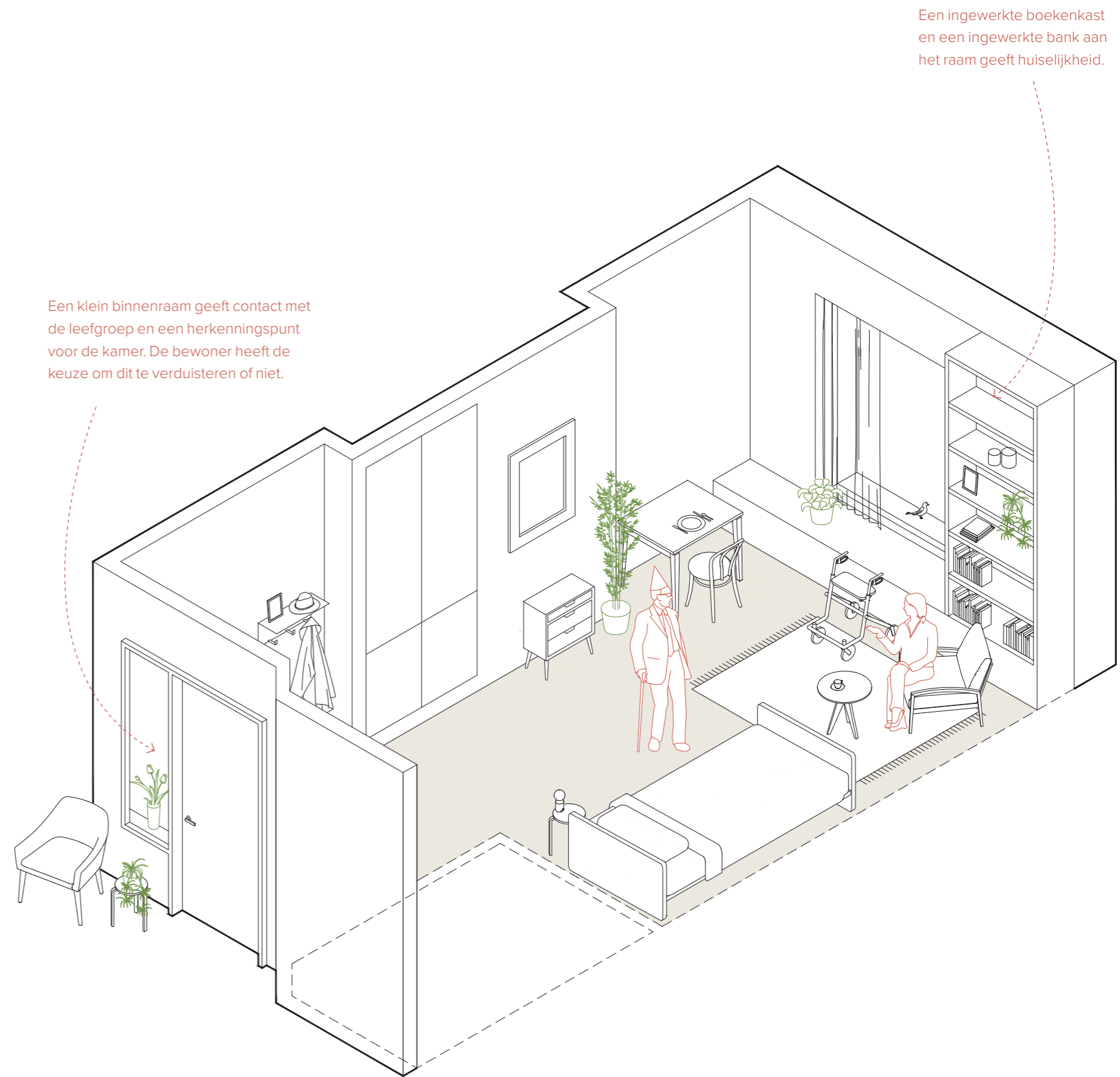
Elke kamer is ruim opgevat en laat toe om verschillende inrichtingen en bedposities te voorzien, afgestemd op de wensen of noden van de bewoner. Een groot raam op hoogte van het bed garandeert zicht op de buitenwereld, zelfs vanuit een liggende positie. We voorzien bewust ruimte voor een huiselijke sfeer: het diepe raamtablet fungeert hierbij als zitelement of schapje voor persoonlijke voorwerpen, planten of foto's. Ook de ingebouwde kast en een boekenkast geven bewoners de mogelijkheid om hun kamer te vullen met eigen spullen en herinneringen - elementen die bijdragen aan

**“Klassiek in opzet,  
persoonlijk in beleving”**

een gevoel van herkenning en verbondenheid met het eigen leven.

Tussen de kamer en de collectieve leefruimte bevindt zich een sas met badkamer, samen fungeren ze als buffer tussen het eigen nestje en het meer sociale groepsleven. De badkamer is zo ook eenvoudig bereikbaar met ofwel een normale draaideur of, indien nodig, een brede schuifwand.

Een bijzonder detail is het klein binnenraam naast de inkomdeur. Het laat visueel contact met de leefgroep of het verzorgend team toe, zonder al te veel in te boeten op privacy. De bewoner kan dit raam naar wens verduisteren, en zo zelf bepalen in welke mate hij of zij verbonden wil zijn met de omgeving. Een plantenpotje of fotokader op het venstertablet geeft de kamer een persoonlijke touch en creëert een herkenningspunt.



Een klein binnenraam geeft contact met de leefgroep en een herkenningspunt voor de kamer. De bewoner heeft de keuze om dit te verduisteren of niet.

Een ingewerkte boekenkast en een ingewerkte bank aan het raam geeft huiselijkheid.

# het samenzijn

Aan de basis van het ontwerp ligt een fundamentele zoektocht naar de ideale leefverdieping - de plek waar bewoners het grootste deel van hun tijd zullen doorbrengen, vaak in de laatste jaren van hun leven. We stellen onszelf de vraag "Waar zouden wij of onze dierbaren onze oude dag willen beleven?" en zetten daarom bewust in op kleinschaligheid, huiselijkheid en keuzevrijheid, in lijn met het gedachtegoed van kleinschalig genormaliseerd wonen. Als een échte 'thuis' zal deze leefomgeving voor velen nooit voelen, maar het moet wél aanvoelen als een warme, herkenbare leefomgeving waarin de menselijke maat centraal staat.

We kiezen daarom resoluut voor een beperkt typeverdiep met slechts twee leefgroepen van telkens acht bewoners die samen meerdere leefruimtes delen. De opzet stimuleert verbondenheid tussen een behelsbare groep bewoners en laat tegelijk ruimte voor persoonlijke voorkeuren en afzondering.

De kamers zijn aan de buitenzijde van het gebouw gelegen, zodoende

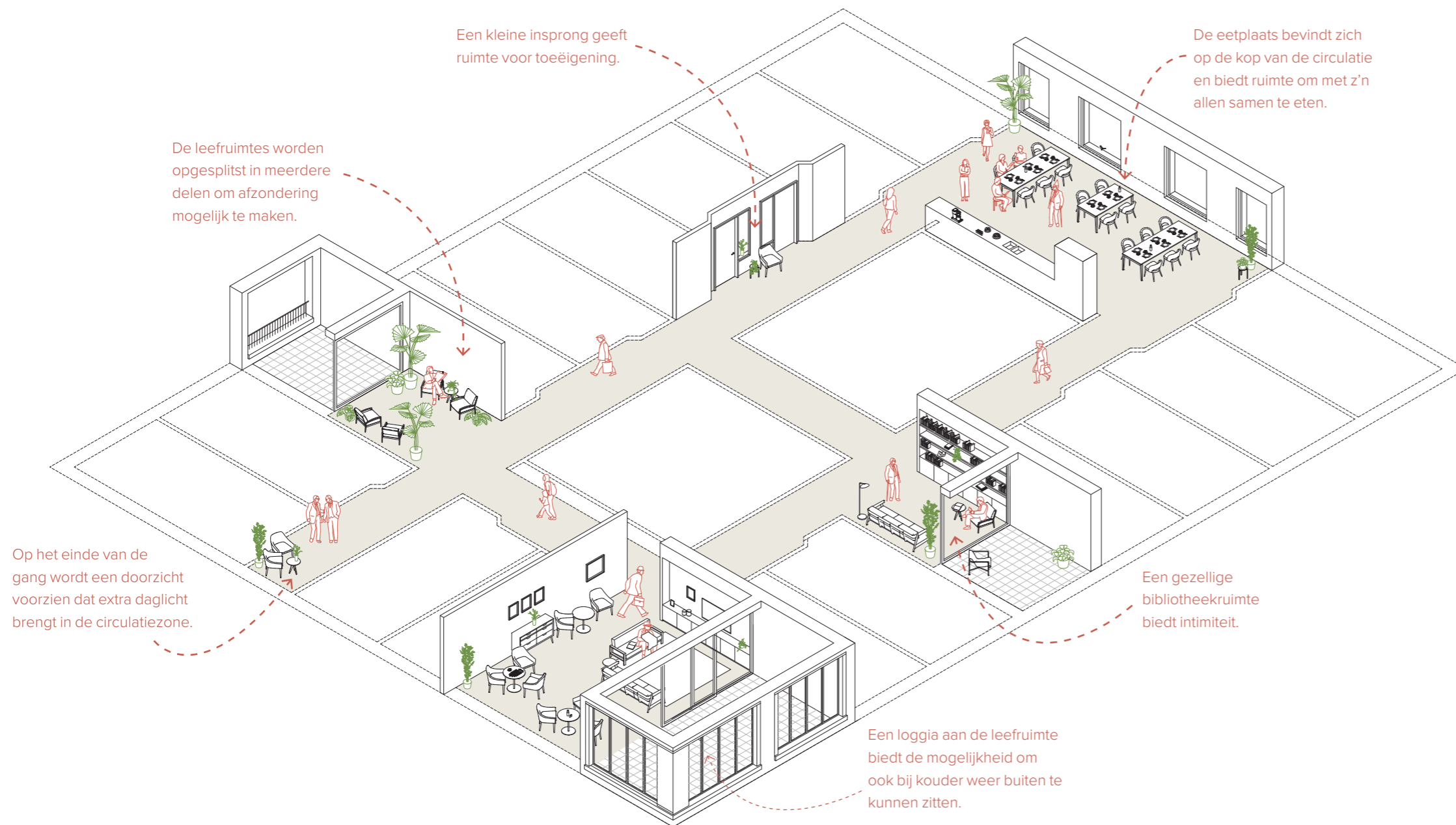
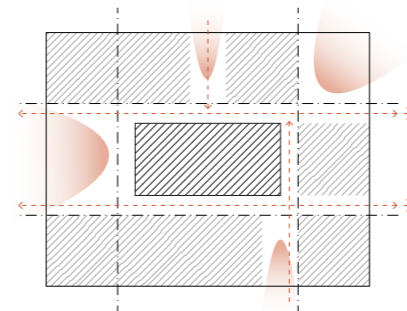
profiteert elke bewoner maximaal van daglicht, uitzicht op groen en rust. Centraal bevindt zich een compacte functionele kern (bestaande uit onder meer verticale circulatie, bergruimte, badkamer, toilet en een medicatieruimte). Bewoners kunnen rond de kern bewegen en passeren zo afwisselend grotere en kleinere leefruimtes. Dit zal niet alleen het oriëntatiegevoel bevorderen, maar nodigt ook uit tot beweging en spontane interactie.

## “De leefverdieping als kloppend hart van het ontwerp”

De circulatiezones zijn bewust kort gehouden en eindigen steeds op een raam met zicht op de omgeving - wat licht & lucht binnenbrengt en opnieuw oriënterend werkt. De kamerdeuren liggen verzonken in een nis, waardoor de gang telkens subtiel verbreed wordt. Deze verbredingen creëren plekken waar men kan pauzeren, elkaar kan kruisen... plekken voor ontmoeten. Ze geven de circulatieruimte een zekere gelaagdheid die afstand neemt van het functionele beeld van de klassieke 'ziekenhuisgang' en versterken het gevoel van een warme woonomgeving.

In de dagelijkse beleving hebben bewoners steeds de vrijheid om hun eigen plek te kiezen. Ze kunnen deelnemen aan het leven in de eetkamer of zithoek, of zich terugtrekken in een meer intieme setting, zoals de 'plantenkamer' of de gezellige 'bibliotheek'. Ook bezoekers kunnen zich op die manier even afzonderen voor een rustig of persoonlijk moment met de bewoner.

Met deze doordachte leefverdieping streven we naar een woonomgeving op mensenmaat, waarin vrijheid, herkenbaarheid en geborgenheid hand in hand gaan.



## sociaal engagement

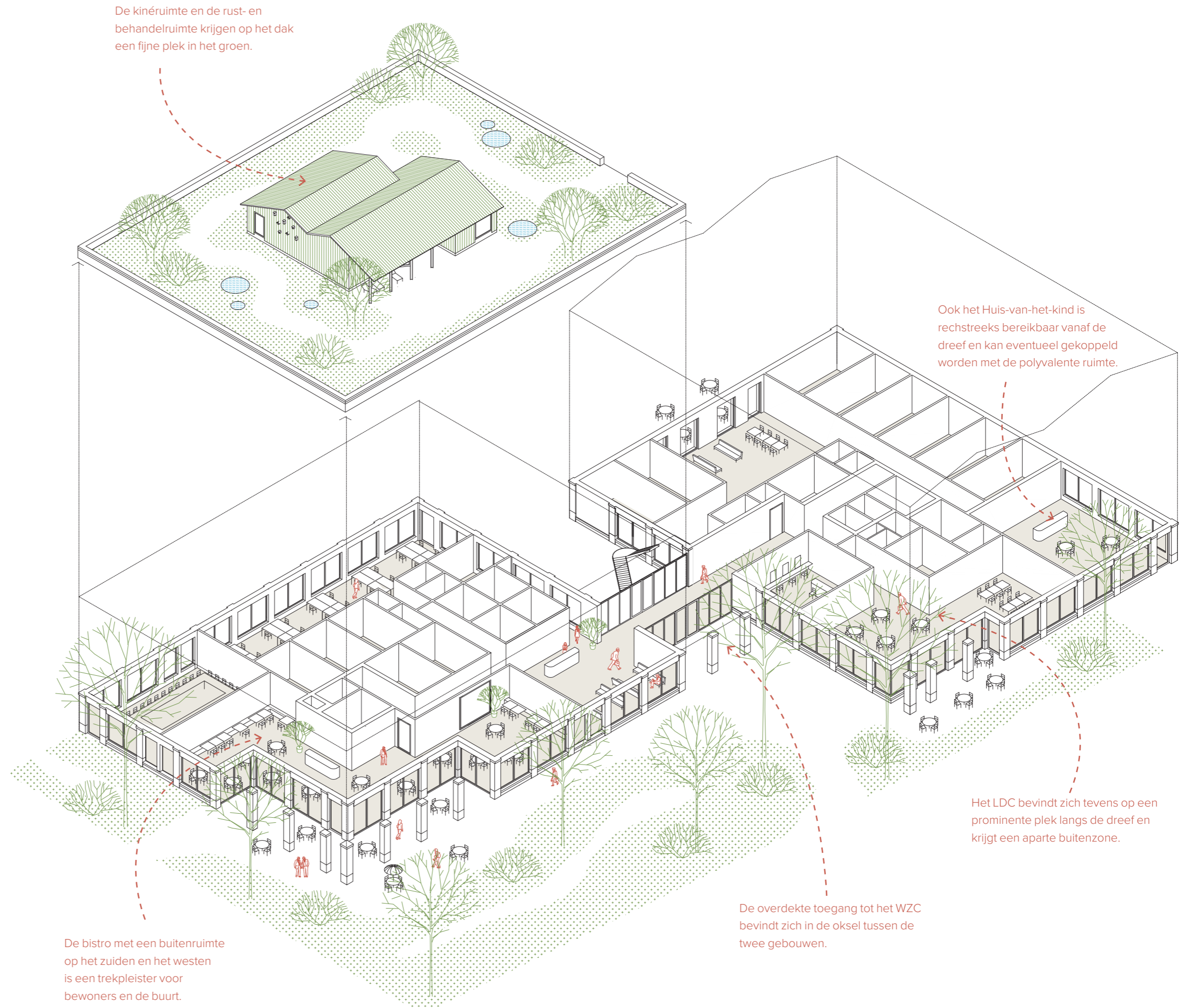
Om een actieve relatie met de publieke ruimte en de directe omgeving te bevorderen, lijkt het ons van groot belang om een reeks complementaire functies te integreren in een levendige en toegankelijke plint. Aan de zijde van de Zilveren Boulevard wordt het woonzorgcentrum geopend naar de omgeving via meerdere inkompartijen, die de sokkel van het gebouw actief opladen. De centrale inkom is gepositioneerd in de oksel van de twee hoofdvolumes, en vormt zo een natuurlijk scharnierpunt voor bezoekers en bewoners.

Aan deze zijde vinden we een divers aanbod aan buurtgerichte functies; het lokaal dienstencentrum (LDC) met polyvalente ruimte, het Huis Van Het Kind, een kapper en een bistro met (overdekt) terras en spelelementen voor kinderen. Elke functie is rechtstreeks verbonden met het woonzorgcentrum, maar beschikt tegelijk over een autonome toegang vanaf de boulevard. Zodoende kunnen deze ruimtes ook onafhankelijk van het woonzorgcentrum functioneren en dragen ze bij aan een open, uitnodigende relatie tussen het gebouw en de wijk.

“Een open plint, waar buurt en zorg elkaar raken.”

Aan de andere zijde van het gebouw, grenzend aan de achterliggende woonwijk, wordt het gelijkvloers ingericht met ondersteunende functies voor personeel en organisatie; vergaderzalen, gespreksruimten, individuele kantoren en een landschapskantoor met zicht op de dienstweg. Daarnaast wordt aan deze minder publieke zijde eveneens de 13de leefgroep gepositioneerd - een kleinschalige groep van acht bewoners. Ook voor deze groep werden dezelfde ontwerpprincipes gehanteerd en ligt het accent op huiselijkheid en persoonlijke autonomie. Deze leefgroep beschikt over een eigen, beschermde buitenruimte: afhankelijk van de noden van de bewoners kan dit een groen, omsloten terras zijn of een afgesloten dwaaltuin die veiligheid en bewegingsvrijheid combineert.

Met deze opbouw zetten we in op een open relatie met de publieke ruimte. Er ontstaat een evenwichtig geheel waarin wonen, zorgen en ontmoeten op een vanzelfsprekende manier samenkomen. Door het integreren van functies met een publiek karakter vervagen de grenzen tussen het woonzorgcentrum en de buurt. Dit stimuleert spontane ontmoetingen en bevordert intergenerationele interactie, waardoor het gebouw (en omgevingsaanleg) niet alleen een plek wordt om te wonen, maar ook een sociaal ankerpunt binnen de wijk.



De kinéruimte en de rust- en behandelruimte krijgen op het dak een fijne plek in het groen.

Ook het Huis-van-het-kind is rechtstreeks bereikbaar vanaf de dreef en kan eventueel gekoppeld worden met de polyvalente ruimte.

Het LDC bevindt zich tevens op een prominente plek langs de dreef en krijgt een aparte buitenzone.

De overdekte toegang tot het WZC bevindt zich in de oksel tussen de twee gebouwen.

De bistro met een buitenruimte op het zuiden en het westen is een trekpleister voor bewoners en de buurt.



## het dak als toevluchtsoord

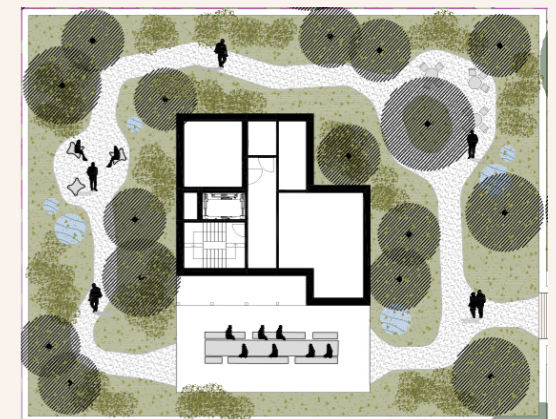
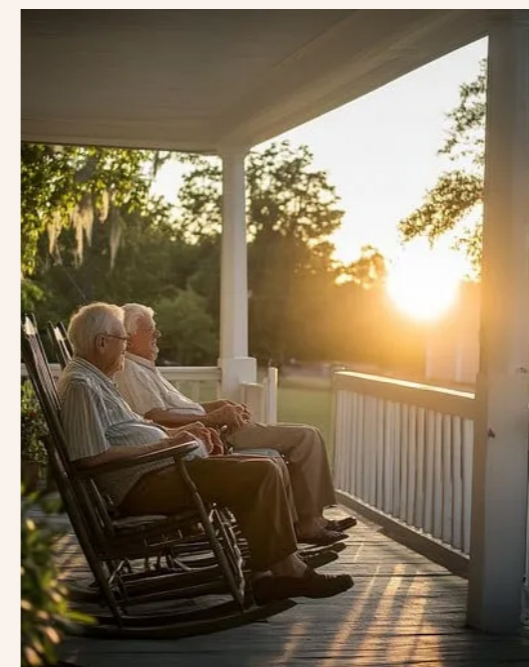
De zorggerelateerde supportruimtes die dusver nog geen plek kregen, namelijk de rust- & behandelruimte en de kinéruimte, worden ondergebracht in een paviljoen op het platte dak van het lager volume. Deze weelderige dakverdieping wordt benaderd als een oase van rust en ontspanning: een 'private' plek die enkel toegankelijk is voor bewoners, bezoekers en medewerkers.

Het paviljoen bevat onder meer een kineruimte met uitzicht op de daktuin en de omgeving, en een rust- en behandelruimte die bewust afgezonderd ligt van de leefgroepen, met nadruk op rust en privacy. Rond het gebouwtje is een korte wandelroute mogelijk, ideaal voor een intiemer moment van beweging of bezinning in de buitenlucht. Daarnaast zijn er meerdere ontmoetingsplekken geïntegreerd: een overdekte zithoek uit de wind en in de schaduw, en een ruim terras waar bewoners kunnen genieten van de zon of deelnemen aan een buitenactiviteit met hun leefgroep. Het paviljoen

met omliggende daktuin biedt zo niet alleen een functioneel antwoord op programmatische noden, maar ook een meerwaarde voor de leefkwaliteit.

Op de daktuin voorzien we een kronkelende uitgewassen betonverharding volgens dezelfde vormgeving van het publieke park. Hierdoor ontstaan verschillende knusse zithoekjes waar bewoners het hele jaar door kunnen vertoeven. Losse stoeltjes kunnen hiervoor zwerven doorheen de daktuin. Een royaal terras grenzend aan het paviljoen vormt het centrale hart van de daktuin.

De verharding wordt omgeven door een beplanting die bestaat uit siergrassen en bloeiaccenten. Hierbij mikken we graag op soorten die ook de zintuigen prikkelen. Met de groenvulling willen we geborgenheid creëren zodoende men voldoende beschut zit. Meerstammige bomen en sierheesters vormen een hoogteaccent en vormen een extra groene filter op de daktuin. Tevens geven ze privacy richting de achterliggende wijk. In de beplanting vormen waterschalen een rustgevend belevingselement.



“Vooruitstrevend, tijdloos, duurzaam en ecologisch verantwoord. Dat zijn de ingrediënten waarmee wij creatief de handen in elkaar willen slaan. Met dit project wensen we een plek te creëren die ruimte laat voor ontmoeting, natuurontwikkeling en geborgenheid. Een groene oase dat het nieuwe samenzijn bevordert. De verankering met de ruimere omgeving, intentie op het ontwikkelen van kwaliteitsvolle en biodiverse groen- en belevingszones, het duurzaam waterverhaal,... zijn ambities die nauw aansluiten bij onze denk- en werkwijze. Deze ambities wensen we daadwerkelijk te vertalen binnen de omgevingsaanleg.”

Koen Rygole, Robrecht Bassens - Buro Groen



## belevingsplan

### Zilveren Boulevard als groene dreef

De projectsite is gelegen op een strategische site omsloten door de Oude Liersebaan/Stationsstraat, Vlinderstraat en de Keverstraat. Ze vormt een schakel binnen de dorpskern van Heist-op-den Berg en streeft naar maximale verweving met de buurt via trage verbindingen, publieke ontmoetingsruimtes en een natuurlijke landschappelijke invulling.

Dit wensen we te bereiken door het aanleggen van een Zilveren Boulevard. Deze weg vormt zich tussen de Keverstraat en de Stationsstraat en vloeit organisch over in pleinen en terrassen. Deze trage verbinding zorgt voor leesbaarheid in de publieke ruimte. Vanop de Boulevard worden zonder harde overgangen aansluitingen voorzien richting de functies van de zorgcampus en de ruimere omgeving. Vanop de boulevard wordt een aftakking voorzien naar de hoofdkom van het WZC.

Hier vormt zich een ontmoetingspleintje. De paden voor wandelaars en fietsers vormt een landschappelijke drager doorheen de projectsite en verbindt de drie omliggende straten. We voorzien één uniform materiaal wat zorgt voor rust en met aangrenzend een doorlopende terraszone voor de bistro en het LDC. Aan de inkomzones worden telkens enkele fietsstalplaatsen voor bezoekers voorzien.

De Zilveren Boulevard wordt begeleid door lijnvormige bomenrijen die dansen langsheen de padenstructuur. Ze creëren een spel van open- en geslotenheid en accentueren de boulevard. In contrast hiermee worden doorheen de projectsite solitaire bomen aangeplant, verspreid over het terrein. Dit zorgt voor een spanningsveld tussen de ritmiek van de bomenrijen en de markante (bestaande) bomen op en rond de projectsite. We mikken op transparante bomen die een groene filter vormen tussen

het WZC en de ruimere omgeving. Sfeer en beleving komt tot stand door in te spelen op de verschillende seizoenen.

De open ruimte tussen de paden en de gebouwen zien we als een extensief grasland, aangevuld met een stinzenvegetatie. In deze extensieve zones voorzien we o.a. ondiepe infiltratievoorzieningen, natuurlijke speelobjecten, zitbanken, kortom ruimte voor functies en beleving. De parkzone moet een publiek toegankelijke en levendige buurtplek worden die verweven is met het sociale leven in Heist-op-den-Berg. De buitenruimte van dit project moet meer zijn dan een functionele schil rondom het WZC. Het moet een plek worden van ontmoeting, geborgenheid, spelen, waar generaties elkaar vinden, waar mobiliteit op mensmaat vooropstaat en waar groen en water niet louter decoratief zijn, maar een essentieel deel van de beleving en ecologie.

- 1 Zilveren Boulevard als groene dreef
- 2 Zilveren plein
- 3 ontmoetingsplein - inkomzone
- 4 groene parking
- 5 logistieke zone
- 6 trage wegen en steegjes
- 7 groene buffers naar de burens toe
- 8 fietsenstaplaats bezoekers
- 9 ondiepe buffer- en infiltratievoorziening
- 10 extensief groen
- 11 intensief groen/gazon
- 12 bosplantsoen/schermgroen
- 13 natuurlijke speelelementen
- 14 terras bistro
- 15 terras of dwaaltuin leefgroep 1

### Zilveren plein

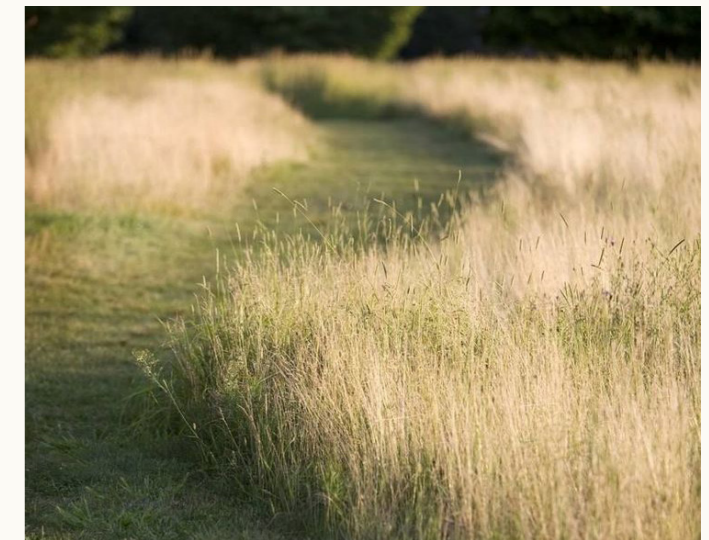
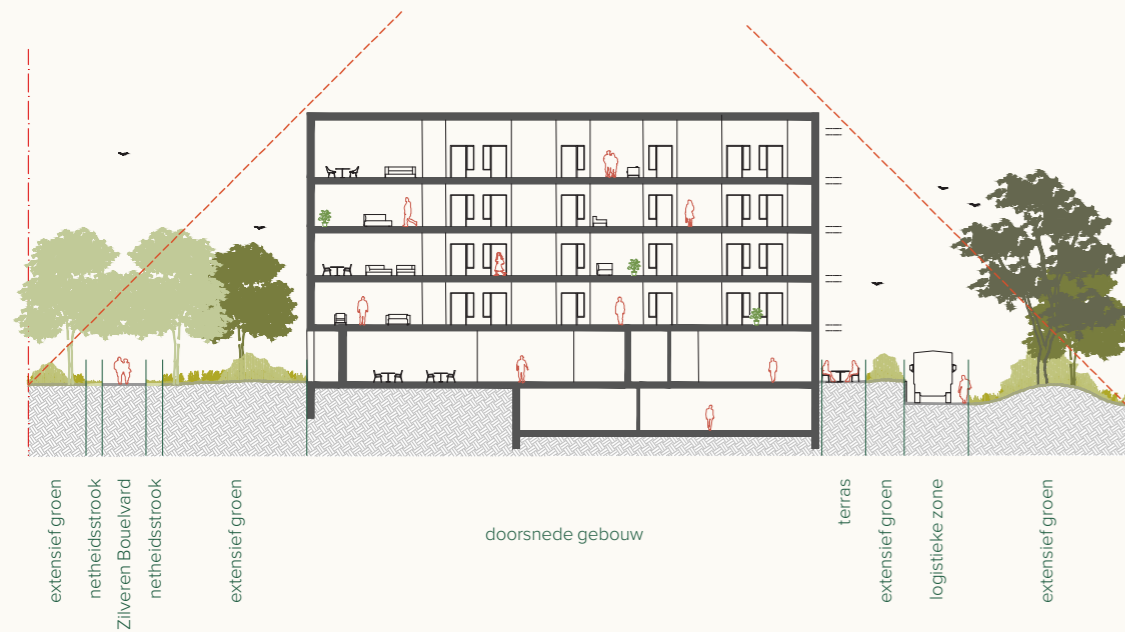
De Zilveren Boulevard eindigt aan de Oude Liersebaan/Stationsstraat in het Zilveren Plein. Dit is een publiek ontmoetingsplein die zich vormt tussen de bestaande, waardevolle gebouwen op de kop. Het plein fungeert als uitnodigende toegangspoort tot de projectsite. Ze wordt gekenmerkt door een markante boom en een grote zitbank.

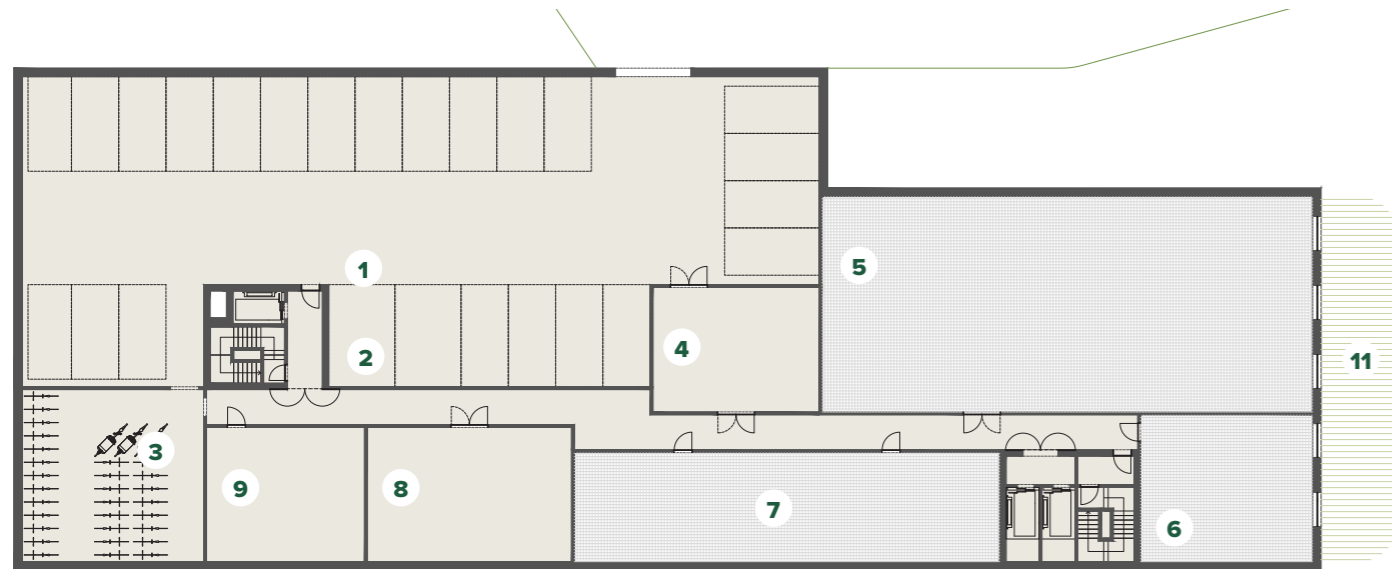
### groene parking

Vanuit de Oude Liersebaan voorzien we een aparte groene parkeerzone voor min. 36 wagens. Een extra uitbreiding van enkele parkeerplaatsen is nog mogelijk. Voor de parkeerplaatsen wensen te werken met waterdoorlatende materialen. De parkeerpocket wordt rondom volledig ingebed in het groen om de invloed van de wagens maximaal te beperken.

### logistieke zone

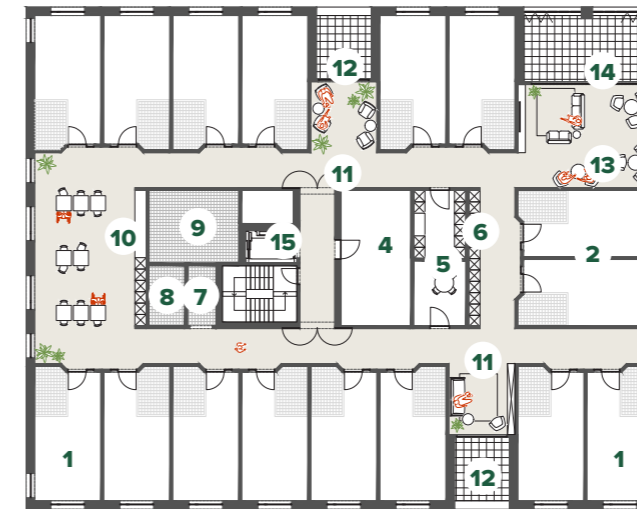
De logistieke zone is functioneel gescheiden en wordt via een contrastrend materiaalgebruik visueel afgebakend als niet-publieke ruimte. Vanuit de vlinderstraat maakt men via een logistieke weg de aansluiting naar de Keverstraat. Een zig-zagbeweging in deze weg voorkomt een doorzicht en ontmoedigd ongewenst doorgaand verkeer. Deze (vlakke) zone biedt ook de toegang tot de ondergrondse parking. Niveaunderschillen met de gelijkvloerse pas worden overbrugd met een keermuur. Langs de zijde van de achterliggende wijk, gebeurt dit via een natuurlijke talud. Tot slot wordt deze logistieke weg geflankeerd door ondergrondse containers voor een vlotte afvalophaling.





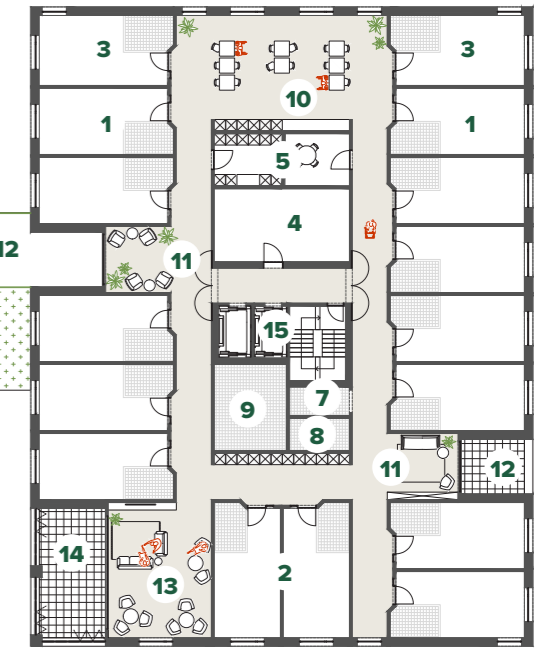
## kelder

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1 ondergrondse parking           | 7 personeelsruimte                        |
| 2 parkeerplaats kortparkeren     | 8 technische berging                      |
| 3 fietsenstalling personeel      | 9 berging bereikbaar via circulatie       |
| 4 berging bereikbaar via parking | 10 fundering/eventuele uitbreiding kelder |
| 5 keuken met daglicht            | 11 talud voor daglicht                    |
| 6 wasplaats met daglicht         |   |



## typeverdiep N1-2

- |  |                |                      |
|--|----------------|----------------------|
| 1 éénpersoonskamer (25m <sup>2</sup> )   | 6 voorraadkast | 11 kleine leefruimte |
| 2 koppelbare kamer (26,5m <sup>2</sup> ) | 7 sas          | 12 terras            |
| 3 grote kamer (26,5m <sup>2</sup> )      | 8 sanitair     | 13 grote leefruimte  |
| 4 berging                                | 9 badkamer     | 14 loggia            |
| 5 medicatieruimte                        | 10 eetplaats   | 15 brandcardlift     |

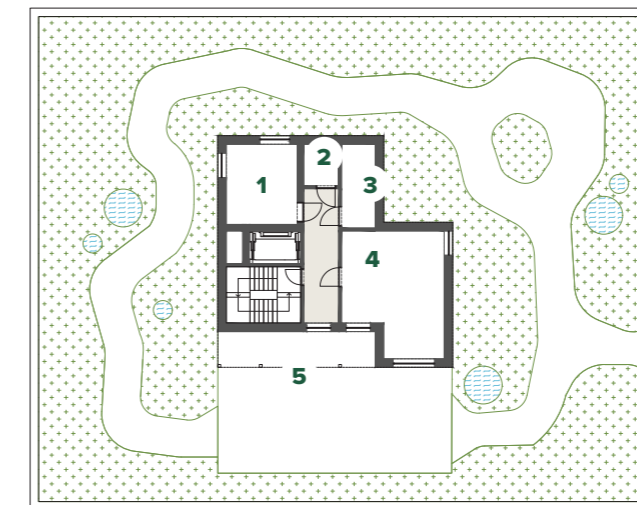


typeverdiep N1-4



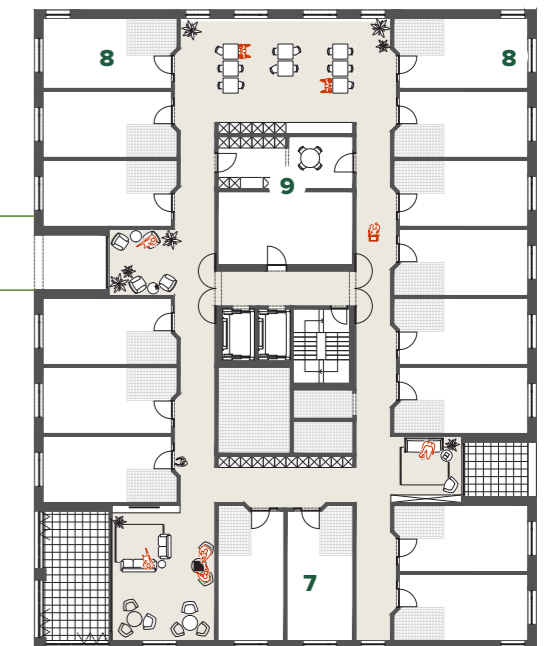
## maaiveld

- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| 1 inkom woonzorgcentrum  | 8 stille ruimtes      |
| 2 onthaal met wachruimte | 9 bistro              |
| 3 gedeeld sanitair       | 10 kapper             |
| 4 gespreksruimtes        | 11 LDC                |
| 5 grote vergaderzaal     | 12 polyvalente ruimte |
| 6 landschapskantoor      | 13 Huis Van Het Kind  |
| 7 kleine vergaderzaal    | 14 leefgroep 1        |



## dakniveau +2

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1 rust- en behandelkamer | 6 vluchttrap   |
| 2 sanitair andersvaliden | 7 koppelbare kamer   |
| 3 berging                | 8 grotere kamer  |
| 4 kinéruimte             | 9 op de verdiepingen wordt altemerend een grote berging of een medicatieruimte voorzien. |
| 5 overdekt terras        |  |



typeverdiep N1-4

## de architectuur

De architectuur van het woonzorgcentrum is opgevat als een eerlijke vertaling van het leven binnenin. Op het gelijkvloers krijgt het gebouw een frisse, kleurige plint die de actieve functies achter de gevel in de verf zet. De toevoeging van een duidelijke plint verankert het gebouw op het maaiveld en zorgt bovendien voor een schaal die aansluit bij de menselijke beleving. De materialisatie is fijn en tactiel, met een detaillering in gestraald, natuurkleurig beton en een accent in geglaazuurde tegeltjes. Dezelfde materialen keren op subtiel wijze ook terug op de verdiepingen, onder meer in de afwerking van dagkanten en vensterbanken.

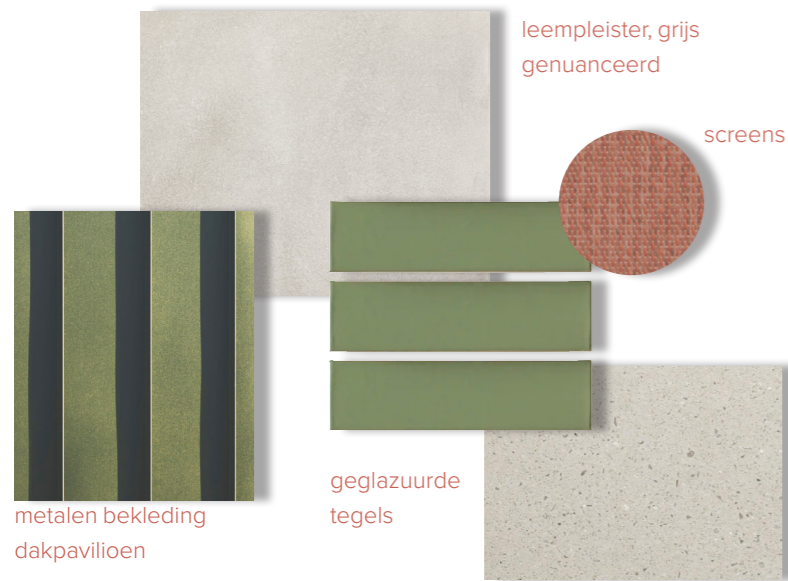
Boven de plint zien we een rustige, ritmische gevel die het raster respecteert.. We kiezen resoluut voor een duurzame buitenschil volgens de 22-26 methode; een massieve schil afgewerkt in een lichtkleurige, natuurlijke kalkpleister. Een subtiel verspringing

“Geen spektakel, maar evenwicht, helderheid en subtiliteit.”

op de bovenste verdieping zorgt voor een visuele verfijning en breekt het de hoogte van de gevel. Het schrijnwerk is slank geprofileerd en worden afgewerkt met sierlijke uitvalscreens.

Het hoge volume wordt bekroond met een ontdubbeld zadeldak – een knipoog naar de voormalige Brouwerij De Kroon in de naastgelegen Molenstraat. Het lagere volume draagt een groene daktuin met een klein dakpaviljoen, ontworpen als een sympathiek tuinschuurtje dat zich bewust onderscheidt van de rest. Beide volumes worden verbonden met een metalen passerelle en speelse buitentrap, uitgevoerd in dezelfde kleur als het paviljoentje.

Deze gelaagde benadering resulteert in een ingetogen architectuur die staat voor rust en regelmaat. De volumetrie en gevelstructuur zijn bewust eenvoudig en rigide opgevat, met oog voor detail, maar zonder overdadige franjes. Deze beheersing in vorm en expressie creëert zonder twijfel een vredige setting.





beeld van de dreef met alternerende bomenrij met zicht op het LDC

## fasering

De realisatie van het nieuwe woonzorgcentrum wordt stapsgewijs aangepakt, met oog voor continuïteit en bereikbaarheid. De gefaseerde aanpak laat toe om het terrein maximaal te benutten, overlast te beperken en infrastructuur logisch te ontwikkelen.

### Fase 1 – Bouw van het woonzorgcentrum

De bouwwerken starten op een vrij en vlot bereikbaar terrein dat langs meerdere invalswegen toegankelijk is. In deze fase is het niet noodzakelijk om bestaande gebouwen af te breken. In overleg met de bevoegde diensten wordt bepaald welke routes geschikt zijn voor werfverkeer, zodat de werken veilig en efficiënt kunnen verlopen.

### Fase 2 – Aanleg van de buitenruimte

Zodra de bouwwerken hun eindpunt naderen, dringt zich een opruiming van het terrein aan de Stationsstraat en de Oude Liersebaan op om de toegankelijkheid te garanderen. In een ideale eerste afbraakronde worden de groene schuur, de garageboxen en het pand op Oude Liersebaan 2 verwijderd. Dit maakt het mogelijk om reeds een groot deel van de bezoekersparking, de

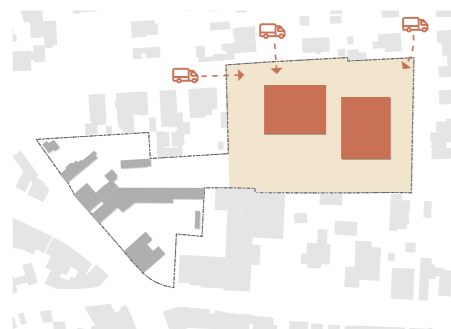
boulevard en de padenstructuur aan te leggen. Bijkomstig kan, om de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers te verbeteren, een doorsteek gerealiseerd worden in de lage achterliggende bebouwing.

### Fase 3 – Ontwikkeling van de kop van het terrein

Wanneer de huidige functies vooraan op het terrein naar een nieuwe locatie verhuizen, kunnen de resterende aanbouwen en bijgebouwen worden afgebroken. Zo ontstaat ruimte om de groene boulevard door te trekken tot aan de Stationsstraat, en wordt de bereikbaarheid van het terrein versterkt.

### Fase 4 – Uitbouw van de zorgcampus

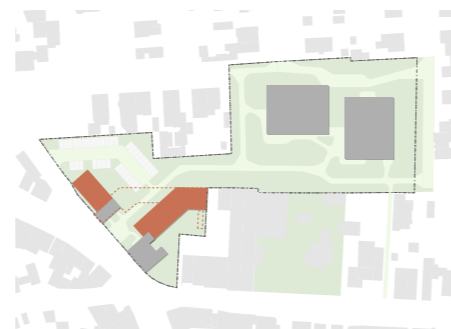
De bestaande oude gebouwen blijven behouden en vormen een karaktervolle toegangspoort tot de site. Zodra er duidelijkheid bestaat over welke extra functies complementair zijn voor een toekomstige invulling van de kop, kunnen beide gebouwen - zoals eerder toegelicht - uitgebreid worden met een aanbouw. In combinatie met het nieuwe woonzorgcentrum ontstaat zo een volwaardige zorgcampus, waar verschillende zorg- en buurtgerichte functies samenkomen.



Fase 1



Fase 2



Fase 3 & 4

## reflectie op de raming

Na een grondig nazicht van de raming die werd toegevoegd aan de haalbaarheidsstudie en onderzoek naar de actuele vierkante-meterprijzen, vinden we geen grote afwijkingen in de opgestelde tabellen. Al valt het ons wel op dat er nog enkele leemtes zijn in de oorspronkelijke berekening;

Zo werd er geen prijsinschatting voorzien voor de funderingswerken. Gezien het aanzienlijke niveauverschil op het terrein, is het noodzakelijk om uit te gaan van een diep aangezette fundering, een meerkost die ons inziens niet mag worden onderschat.

	€/m <sup>2</sup> bouwkost	m <sup>2</sup> project	Totaal project
BVO (incl. correctie programma, excl. terrassen)	2.300	6.844	€ 15.741.143
OVO verblijfsruimtes	2.300	835	€ 1.919.350
OVO fundering	150	1.513	€ 226.875
Uitkragende terrassen	900	174	€ 156.600
Dakterras	300	363	€ 108.900
Groendak	300	1.231	€ 369.300
Publieke ruimte buitenaanleg mineraal	150	1.129	€ 169.350
Parking half verhard	150	3.256	€ 488.400
Publieke ruimte buitenaanleg groen	100	1.345	€ 134.500
<b>Bouwkosten BVO</b>			<b>€ 19.314.418</b>
Onvoorziene	10%		€ 1.931.442
Ontwerpkosten	12%		€ 2.317.730
Bouwheerschap en niet ontwerp gerelateerde erelonen	5%		€ 965.721
<b>Totaal incl. erelonen/bouwheerschap, excl. BTW</b>			<b>€ 24.529.310</b>

overzicht correcties projectkosten haalbaarheidsstudie

Daarnaast werden (uitkragende) terrassen, dakterrassen en groendaken grenzend aan deze terrassen niet mee opgenomen in de berekening. Ook op vlak van programmatie zijn er enkele hiaten: de oppervlaktes voor publiek sanitair en technische ruimtes ontbreken, in één van de briefings werd de oppervlakte van de keuken bij de leefruimte herzien en bovendien constateren we oppervlaktes voor het lokaal dienstencentrum (LDC), de polyvalente ruimte en het HVHK, die afwijken van wat in het ontwerp werd vastgelegd.

Het lijkt ons essentieel om al deze elementen mee op te nemen in de tabel om zo een reële inschatting van de bouwkost te kunnen maken, deze vindt u onderaan. Hierin werden de ontbrekende oppervlaktes aangevuld en werden de prijzen genuanceerd voor het ontwerp uit de haalbaarheidsstudie.

Een tweede overzichtstabel spitst zich toe op het actuele ontwerpvoorstel voor deze projectsite. Hieruit kunnen we afleiden dat de totale bouwkost (rekening houdend met bovenvermelde aanvullingen) nagenoeg gelijk blijft aan deze uit de oorspronkelijke haalbaarheidsstudie.

	€/m <sup>2</sup> bouwkost	m <sup>2</sup> project	Totaal project
BVO (excl. terrassen)	2.300	6.851	€ 15.757.300
OVO verblijfsruimtes	1.900	664	€ 1.261.980
OVO dienstruimtes	700	1.006	€ 704.060
OVO fundering	150	360	€ 54.000
Terrassen (in pandig)	2.000	348	€ 696.000
Dakterras	300	100	€ 30.000
Groendak	300	692	€ 207.624
Publieke ruimte buitenaanleg mineraal	150	2.083	€ 312.495
Publieke ruimte buitenaanleg groen	100	3.379	€ 337.934
<b>Bouwkosten BVO</b>			<b>€ 19.361.393</b>
Onvoorziene	10%		€ 1.936.139
Ontwerpkosten	12%		€ 2.323.367
Bouwheerschap en niet ontwerp gerelateerde erelonen	5%		€ 968.070
<b>Totaal incl. erelonen/bouwheerschap, excl. BTW</b>			<b>€ 24.588.969</b>

ramingstabel voorliggend ontwerp

# duurzaamheid

Duurzaamheid in de praktijk: de 22-26 methode toegepast.

Het ontwerpteam heeft de intentie uitgesproken om de 22-26 bioklimatische en passieve ontwerpmethodes toe te passen - een beproefde aanpak die in de loop van meer dan tien jaar werd ontwikkeld in verschillende Europese landen en intussen wordt beschouwd als een maatstaf in duurzame architectuur. De methode wordt gekenmerkt door massieve, lichte gebouwen zonder overgedimensioneerde technische installaties en staat garant voor open, aanpasbare en kwalitatieve ruimtes. De principes sluiten uitstekend aan bij de eisen van een residentiële zorgfunctie, en bieden een duurzaam en robuust bouwmodel dat kan uitgroeien tot een symbool van ecologische verantwoordelijkheid.

Als gespecialiseerd bedrijf in dienst van architectuurprojecten ontwikkelt 2226 GmbH energie-efficiënte gebouwen op basis van de innovatieve 22-26-methode. Door intelligent ruimtegebruik te combineren met op maat ontwikkelde besturingssoftware, biedt de methode zowel economisch haalbare als ecologisch geoptimaliseerde oplossingen voor de hedendaagse bouwuitdagingen.

De basis van de 22-26-methode is een uitgebalanceerd samenspel tussen eenvoud, technologie, efficiëntie en comfort. Dit evenwicht maakt het mogelijk om jaarrond stabiele binnentemperaturen te realiseren - zonder conventionele verwarming, koeling of mechanische ventilatie. De binnenluchtkwaliteit wordt verzekerd via continue monitoring van CO<sub>2</sub>-concentraties in elke ruimte, en draagt bij aan comfort en gezondheid op natuurlijke wijze.

Naast thermische prestaties en milieukwaliteit, biedt deze methode ook duidelijke economische voordelen. De bouwkost blijft competitief, terwijl het wegvallen van grote, klassieke technische installaties leidt tot aanzienlijke besparingen op het vlak van exploitatie, ontwerp, uitvoering én onderhoud op lange termijn.

De effectiviteit van de methode werd voor het eerst aangetoond in het eerste 22-26-gebouw in Lustenau, Oostenrijk, opgeleverd in 2013. Dat gebouw behoudt jaarrond binnentemperaturen tussen 22 en 26 °C - zonder actieve verwarming, koeling of ventilatie - en toont de kracht van het systeem in realistische omstandigheden.

Duurzaamheid staat centraal in de filosofie van 22-26. Door het gebruik van robuuste materialen en bioklimatische principes biedt het systeem weerstand tegen klimaatschommelingen en verhoogt het de levensduur en aanpasbaarheid van het gebouw.

De aanpak minimaliseert het gebruik van installatietechniek, beperkt warmtelekken naar de omgeving en verzacht actief het hitte-eilandeffect in stedelijke contexten.

De methode beperkt zich niet tot een ontwerpfilosofie, maar biedt ook begeleiding gedurende het hele bouwproces - van haalbaarheidsstudie tot uitvoering - en staat garant voor een strakke maar flexibele aanpak richting een toekomstbestendig gebouw.

Dankzij passief thermisch ontwerp en een nauwkeurige afstemming van interne warmtelasten (zoals bewoners, verlichting en apparaten) verbruiken 22-26-gebouwen extreem weinig energie - vaak minder dan zelfs de strengste normen zoals Passivhaus. Waar Passivhaus

“Een stabiel, gezond en energiezuinig binnenklimaat - zonder zware technieken - maakt de 22-26-methode bijzonder geschikt voor de zorgomgeving van morgen.”

mikt op 15 kWh/m<sup>2</sup>/jaar, probeert 22-26 het energieverbruik aan de bron uit te sluiten, door actieve systemen enkel in te zetten waar strikt nodig en op een manier die de passieve kern van het gebouw aanvult. Hierdoor ontstaan modulaire en aanpasbare systemen, geschikt voor veranderende noden in de toekomst.

De ondersteuning van 2226 GmbH start bij het concept en loopt door tot ver na de oplevering, met onder andere één jaar 'post-occupancy monitoring' om de werkelijke prestaties af te stemmen op de verwachtingen. De gebouwschil, bestaande uit dikke buitenmuren, beschermt het interieur tegen temperatuurschommelingen, terwijl binnenwanden en vloeren thermische inertie creëert. Kalkpleisters aan de binnenzijde helpen om de luchtvochtigheid natuurlijk te regelen. Tijdens de koudere maanden is de beperkte verwarmingsbehoefte bijna volledig gedekt door interne warmtebronnen zoals bewoners, verlichting en elektronica.

De thermische regeling wordt aangestuurd via een intelligent controlesysteem, ontwikkeld door 2226 GmbH en geleverd voor de volledige levensduur van het gebouw. Eenvoudige sensoren in elke ruimte monitoren voortdurend de bezetting en de omgevingscondities, en sturen de natuurlijke ventilatie en passieve koeling aan. Back-ups worden alleen geactiveerd indien strikt noodzakelijk en altijd in afstemming met het passieve gebouwconcept.

Voor het voorgestelde woonzorgcentrum werd door 2226 GmbH een voorstudie en haalbaarheidsanalyse uitgevoerd, die positief bevestigde dat het project verenigbaar is met de 22-26-methode. De compacte vorm, het rationele plan, de modulaire gevelopbouw en de keuze voor duurzame materialen zijn volledig in lijn met de kernprincipes van het systeem. Ook het lokale klimaat blijkt bijzonder geschikt voor toepassing van deze aanpak. Die geschiktheid is extra relevant voor een woonzorgomgeving. De methode garandeert stabiele temperaturen met trage schommelingen, wat belangrijk is voor het thermisch comfort en de gezondheid van oudere bewoners. Indien nodig kan aanvullende verwarming voorzien worden, maar het verbruik zal aanzienlijk lager liggen dan in een conventioneel gebouw.

Daarnaast biedt de 22-26-methode tal van voordelen specifiek voor deze doelgroep:

- Natuurlijke ventilatie waarborgt de luchtkwaliteit zonder mechanische systemen.
- Geen actieve verwarming betekent ook geen overdrogende lucht in de winter.
- Geen luchtfilters betekent minder onderhoud en minder kans op allergieën.
- Thermisch comfort wordt bereikt door een evenwichtige stralingsverdeling in het interieur, zonder lokale koude- of warmteplekken.

Al deze eigenschappen maken van de 22-26-methode een vooruitstrevende, toekomstgerichte oplossing voor woonzorgprojecten met aandacht voor comfort, gezondheid, energie-efficiëntie en robuuste architectuur op lange termijn.

## team

Voor iedere nieuwe opdracht gaan we op zoek naar het meest gepaste team, zowel binnen het bureau zelf als extern. Zo hebben we een fijn netwerk van studiebureaus, adviseurs, vakmensen, visualisatoren, ontwerpers en anderen, met gelijklopende waarden en ambities opgebouwd. Dat maakt communicatie aangenaam en efficiënt: wij verstaan elkaar!

Samen geloven wij in het maken van plekken waar mensen zich goed voelen...per slot van rekening gaat het zelden over het project op zich maar over de werking, het zich thuis voelen, comfort en toe-eigening voor en door de 'bewoners/gebruikers' achteraf, zodra de architecten en ingenieurs uit beeld zijn verdwenen.

Wij werken daarom met een breed perspectief, open communicatie. Vanuit een 'down-to-earth' aanpak zetten wij ons vakmanschap en liefde voor schoonheid in.

Deze opdracht nemen we graag samen op:

- architect en interieurontwerp: AIDarchitecten (Westmalle) als opdrachtnemer, met in onderaanneming:
  - landschapsontwerp: BurO Groen (Roeselare)
  - raadgevend ingenieur stabiliteit & technieken: OSQB (Antwerpen)
  - adviseur duurzaamheid & technieken: 22-26 (Lustenau, Austria)
  - akoestisch ingenieurs: M-gineers (Antwerpen)
  - EPB-verslaggeving: Danafix (Brasschaat)

