

Zorgen geeft voldoening

In een samenleving die vergrijsd, wordt zorg niet alleen een noodzaak, maar een gedeelde verantwoordelijkheid. Meer nog: een uitnodiging tot verbondenheid. Het woonzorgcentrum dat wij voorstellen is een leefbuurt waar men zich thuis voelt. Een plek waar het leven in al zijn schakeringen verder mag vloeien, ook in de laatste fase. Waar wonen, welzijn en zorg samenvallen in een warme, menselijke omgeving.

Onze architectuur vertrekt vanuit een eenvoudige, maar diepgaande vraag: hoe kunnen we ruimte ontwerpen die relaties bevordert? Die verbondenheid ademt en uitnodigt tot ontmoeting, maar op het eigen ritme van de bewoners. Niet alleen tussen bewoners, maar ook met burens, familieleden, medewerkers, voorbijgangers. We reiken deze mogelijkheden aan maar verplichten niets! In onze visie zal zorg steeds meer ontstaan vanuit de samenleving. Niet als dienst, maar als natuurlijk weefsel tussen mensen. Zorgen geeft voldoening.

Respect voor de burens!

We hebben een kleinschalig, laagdrempelig model ontworpen, precies op maat van de omgeving. Met slechts twee bouwlagen zorgen we voor een sterke relatie met het maaiveld, voor nabijheid en herkenbaarheid. Hier geen gangen of anonieme doorneders, maar ruimten om te beleven.

Elke woning huisvest acht studio's, die aan een collectieve leefruimte zijn gekoppeld. Plekken waar je eet, rust, kijkt, praat – alleen of met wie je zelf wil. Hier wordt een huis een thuis.

Alison en Peter

Het ontwerp besteedt aandacht aan het detail, zorgt voor duidelijke, overzichtelijke routes en herkenbare plekken binnen de woonomgeving. Dit sluit aan bij de ideeën van Alison en Peter Smithson, zoals verwoord in *The Idyll* en *The State of Play* (The art of inhabitation, 1994). Zij benadrukten het belang van een architectuur die mensen in staat stelt hun omgeving eigen te maken. Door zorg te dragen voor de structuur en leesbaarheid van een plek en ruimte te bieden voor persoonlijke toe-eigening, ontstaat een woonomgeving waarin bewoners niet slechts verblijven, maar echt leven.

Een plek op maat

De studio is het hart van het wonen. Twee deuren, een voor – en achterdeur, op z'n Vlaams. Een eigen plek, met zicht op het groen en de collectieve ruimte, ingericht met wat dierbaar is. Hier kan je slapen, lezen, rusten, zelfs even laten logeren. Hier ben je thuis. Zelfs op de eerste verdieping blijft het contact met buiten tastbaar, dankzij terrassen, buitenkamers en zichten vol licht, lucht, groen en leven.

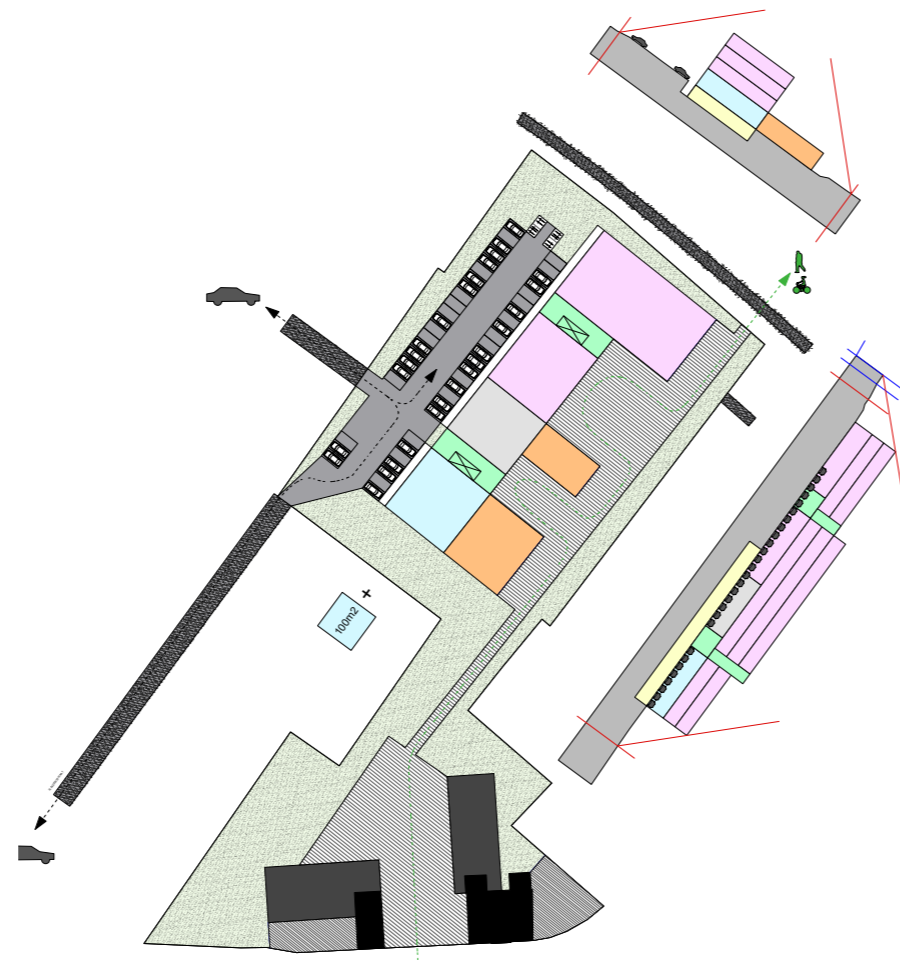
Het beluik

De buitenruimten tussen de woningen – geïnspireerd op het principe van het beluik – zijn breed, groen en zacht. Ze bieden geborgenheid én openheid. Ze nodigen uit tot gesprek, een rustplek in de zon, een stille wandeling, of een blik naar de lucht. We hebben een structuur ontworpen die meebeweegt met de tijd. De schakeling van woningen laat variatie toe, en aanpassing naargelang de noden. Per 8 voor bewoners, maar ook per 16, 24 of 32. De eigen studio verzekert de geborgenheid. Wat vandaag werkt voor tachtigjarigen, moet over dertig jaar ook kunnen functioneren voor negentigjarigen, voor zorg met andere intensiteiten, voor medewerkers met veranderende rollen. Want architectuur die lang meegaat, is architectuur waarin kan veranderen.

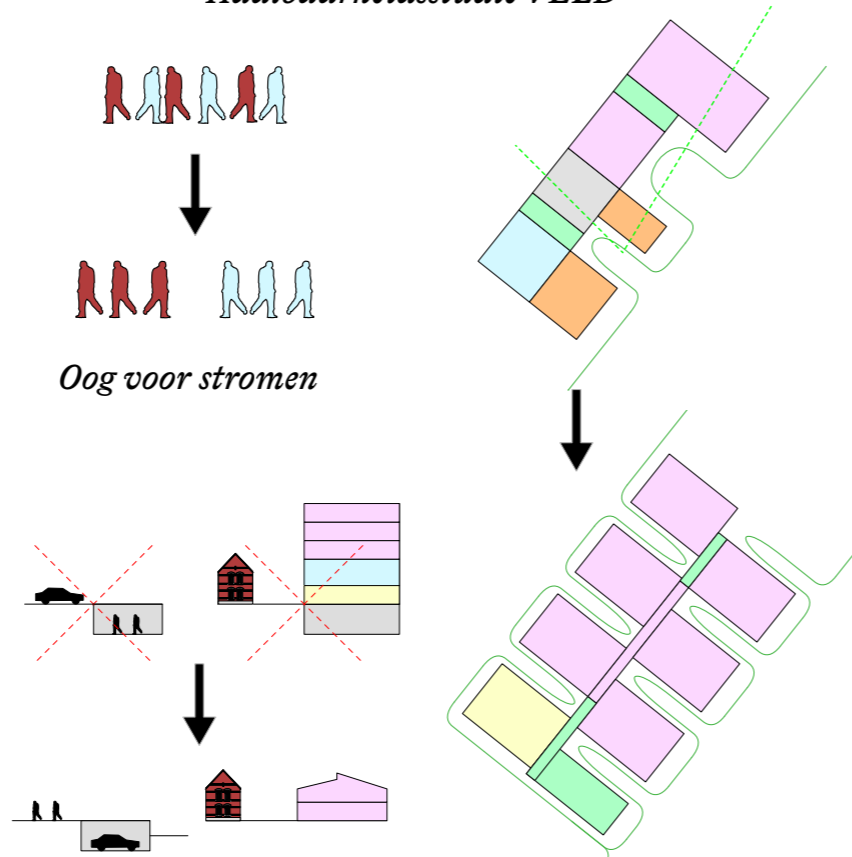
Tussen de woningen ligt een centrale, polyvalente ruimte. Geen doorgang, maar een plek op zich. Een plek voor ontmoeting, voor buurtactiviteiten tussen de woningen, voor het delen van tijd met mensen uit de buurt. Want zorg vermaatschappelijke betekent ook deuren openzetten. De gemeenschap binnenlaten. Zorgen voor én met elkaar.

Het personeel

Tot slot hebben we niet alleen een plek ontworpen waar mensen met waardigheid kunnen wonen. We hebben ook gedacht aan wie hier werkt. De omgeving is licht, veilig en stimulerend. Ook voor het personeel streven we ernaar een 'thuis' te maken, zo voorzien we op gelijkvloers ruimte die ook zij kunnen toe-eigenen. De medewerkers krijgen de ruimte om te groeien, om zich te verbinden, om zorg te dragen op een manier die ook voor hen betekenisvol is. Dit is een thuis, een werkplek, een buurtplek. Geen instelling, maar een leefbuurt. Geen eindpunt, maar een voortzetting van het leven – gedragen door zorg, verbondenheid en schoonheid.



Haalbaarheidsstudie VELD

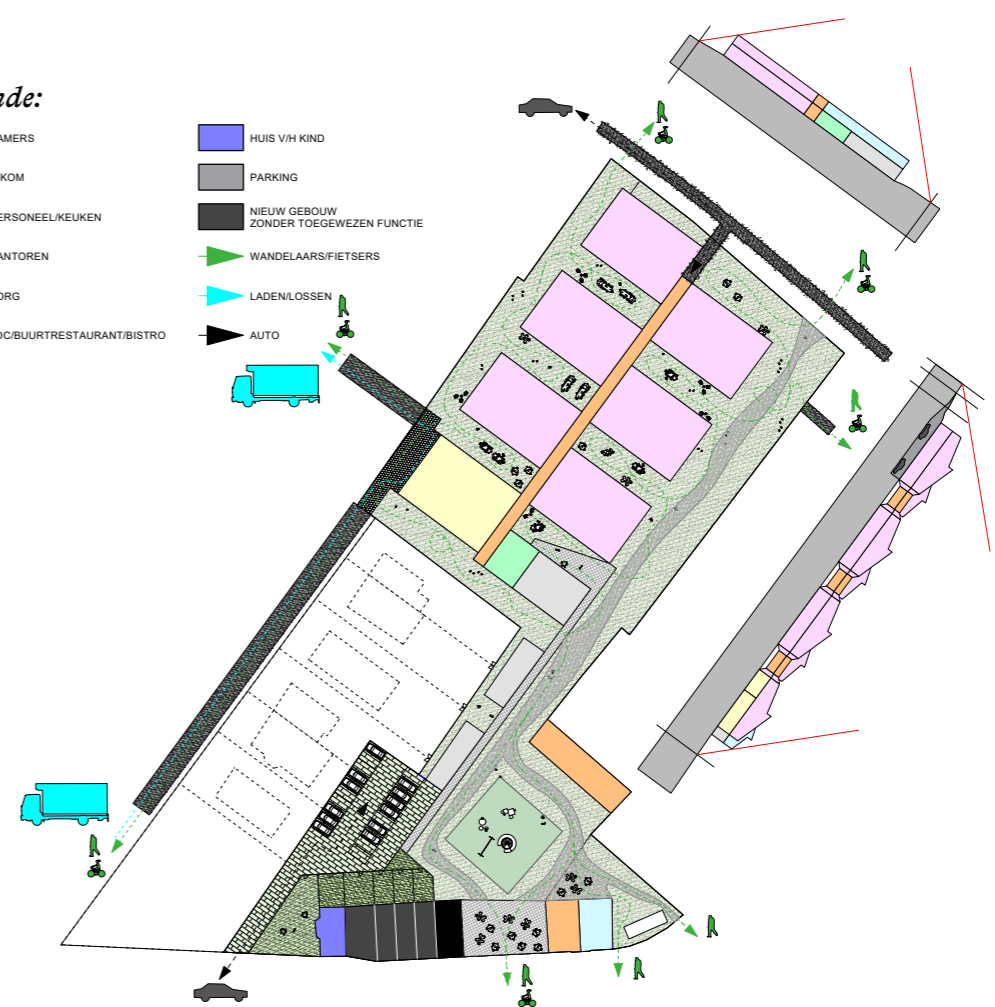


Oog voor bewoners/ personeel

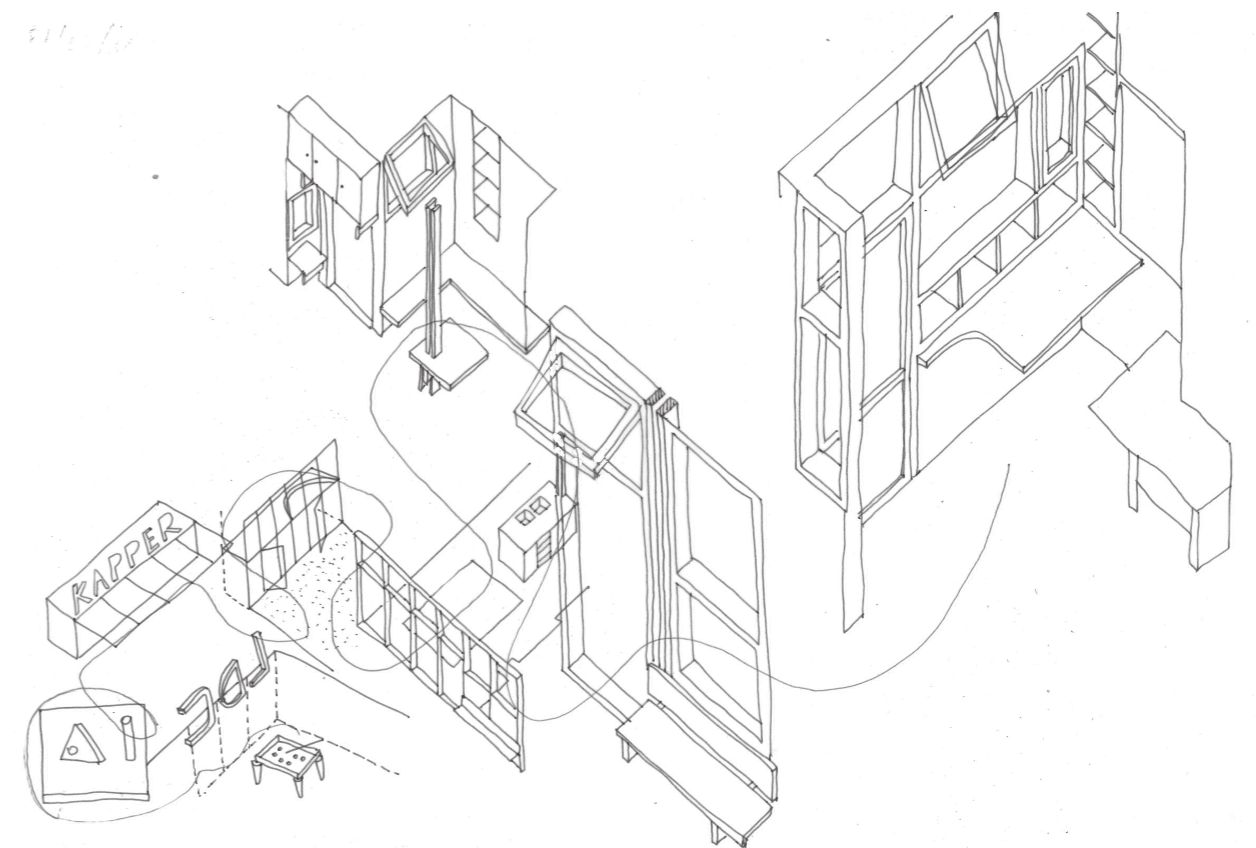
Oog voor de buurt

Legende:

- KAMERS
- INKOM
- PERSONEEL/KEUKEN
- KANTOREN
- ZORG
- LDC/BUURTRESTAURANT/BISTRO
- HUIS V/H KIND
- PARKING
- NIEUW GEBOUW ZONDER TOEGEWEEZEN FUNCTIE
- WANDELAARS/FIETSERS
- LADEN/LOSSEN
- AUTO



Voorstel publieke ruimte



"Potje biljard, een Hestse Tripel, permanentje bij de kapper en dan terug thuis"

Een buurt vol leven!

De Zilveren Boulevard ①

De bezoeker leest de Zilveren Boulevard als een schakeling van publieke kamers. De groene inrichting breekt de lengte op in een geleidelijke wandeling van publiek naar privaat, opgeladen met voorzieningen op schaal van de buurt. De bewoners delen kapper, kinesist en wassalon met de wijk. Ze zijn even de deur uit, een gelegenheid voor ontmoeting met het aangrenzende dienstencentrum. 'Ons kent ons'.

De nieuwe volumes volgen het ritme van de boulevard, meer huiselijke of zorg-intensieve functies blijven binnenskamers.

Walk in the park ②

Een tuinmuur bakent een nieuwe, leesbare figuur af. Een publiek park / speeltuin wordt omsloten door nieuwe, sociale ruimtes gelinkt aan de werking van het woonzorgcentrum. Het lokaal dienstencentrum is zowel op de zorgboulevard als aan het park op zijn plaats. Een zonnig terras loopt over in de tuin van de bistro – over of onder de tuinmuur heen. De kleinkinderen leven zich uit in de speeltuin.

Kleinstedelijke 'anti-chambre' ③

Het plein aan de Stationsstraat vormt een uitnodigend gebaar tussen de bestaande gevels. De familie drinkt hier koffie, terwijl op de verdieping het team vergadert. Beide functies genieten van het zicht op de tuin. Het statige OCMW-gebouw leent zich tot herbestemming voor zowel horeca als kantoren; een herkenbaar en toegankelijk adres aan het plein.

Binnen de oefening om kwalitatief de kern te verdichten wordt de straatgevel afgewerkt. Een divers aanbod aan woontypologieën draagt bij aan een gepaste densiteit, afgestemd op het rijke aanbod aan voorzieningen. Veelzijdige woongebouwen kunnen in een latere fase dienen als noodwoning, co-housing, sociale woningen of aanleunwoningen. Onderzoek naar alternatieve, duurzame ontwikkelingsstrategieën en experimentele woningtypes is steeds maatschappelijk relevant.

Ook het Huis van Het Kind vindt hier zijn thuis en tuin, naast eventuele assistentiewoningen nabij het lokaal dienstencentrum. Bewoners van de assistentiewoningen spelen wekelijks biljart in het LDC.

Alles hebben ze gezien ④

De Zilveren boulevard vloeit drempelloos over in het weelderig aangelegd beluik. De bezoeker bereikt het woonzorgcentrum via de ondiepe binnentuinen; groene buffers voor privacy, sociale interactie en zijn boven alles klimaatrobuust. Het hemelwater wordt opgevangen in een regenton, zoals in elke andere tuin. Enkele bewoners zitten op hun terras aan hun leefruimte en kijken naar voorbijgangers.

Half verdiept – half gewonnen ⑤

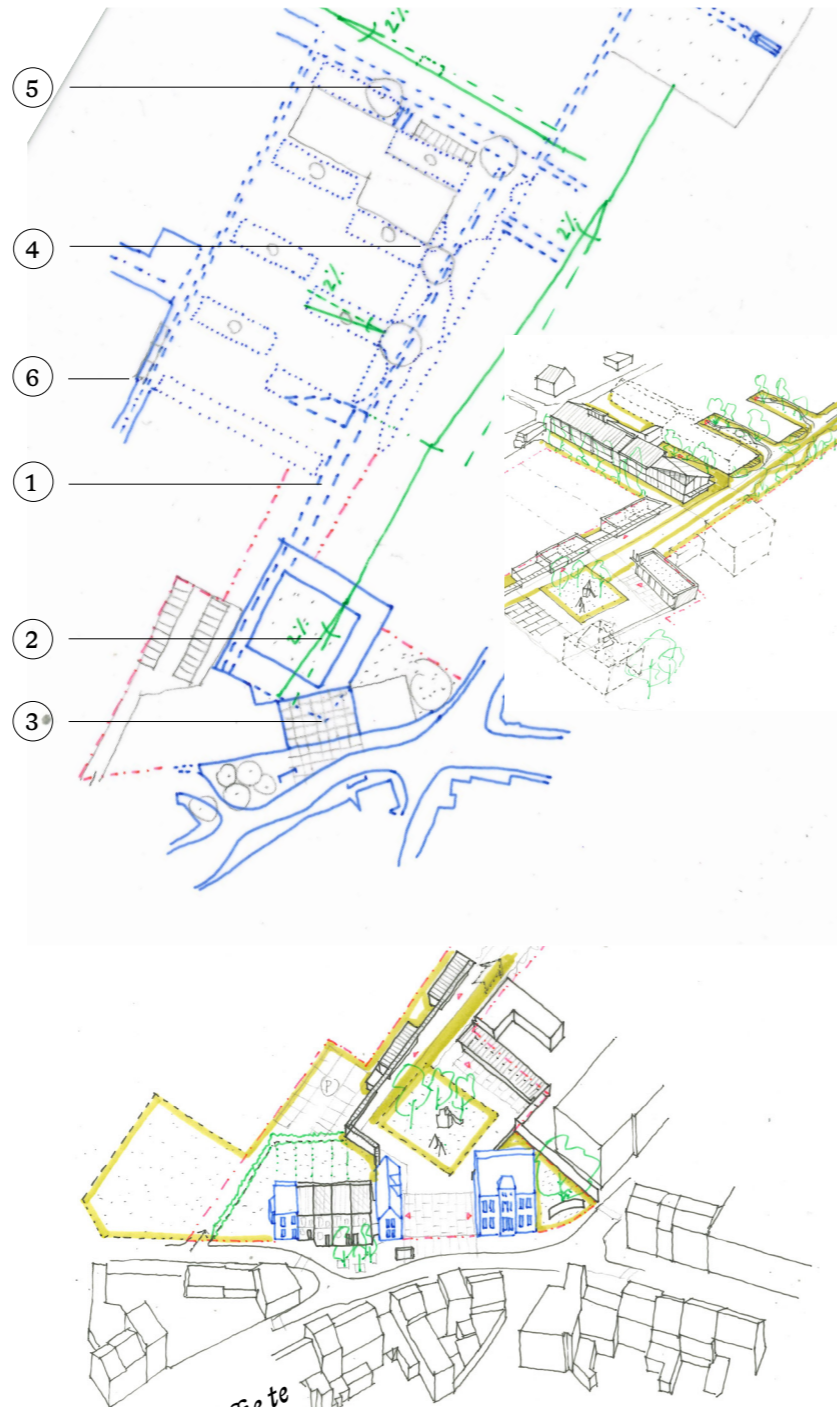
De boulevard verloopt met een glooiende beweging richting parking Molenveld. Het hoogteverschil ter plaatse van de Keverstraat wordt aangewend om half verdiept te parkeren onder het laatste huis van het woonzorgcentrum. Parkeren kan zo 'low-tech' en efficiënt – personeel en/of bezoekers kunnen rechtstreeks naar de woningen. Voor artsen zijn steeds enkele voorbehouden plaatsen langs de straat.

Soep van/voor de buurt ⑥

Het profiel van de Vlinderstraat wordt overhoeks hersteld; de parkeervlakte ruimt plaats voor een herkenbare straatgevel. Kleinschalig laden en lossen sluit rechtstreeks aan op de werking van de keuken. Een vrijwillige zorgheld kan hier maaltijden halen of brengen.



“Rosa en haar dochter zitten gezellig nog een koffie te drinken na haar bezoek aan de kapper.”

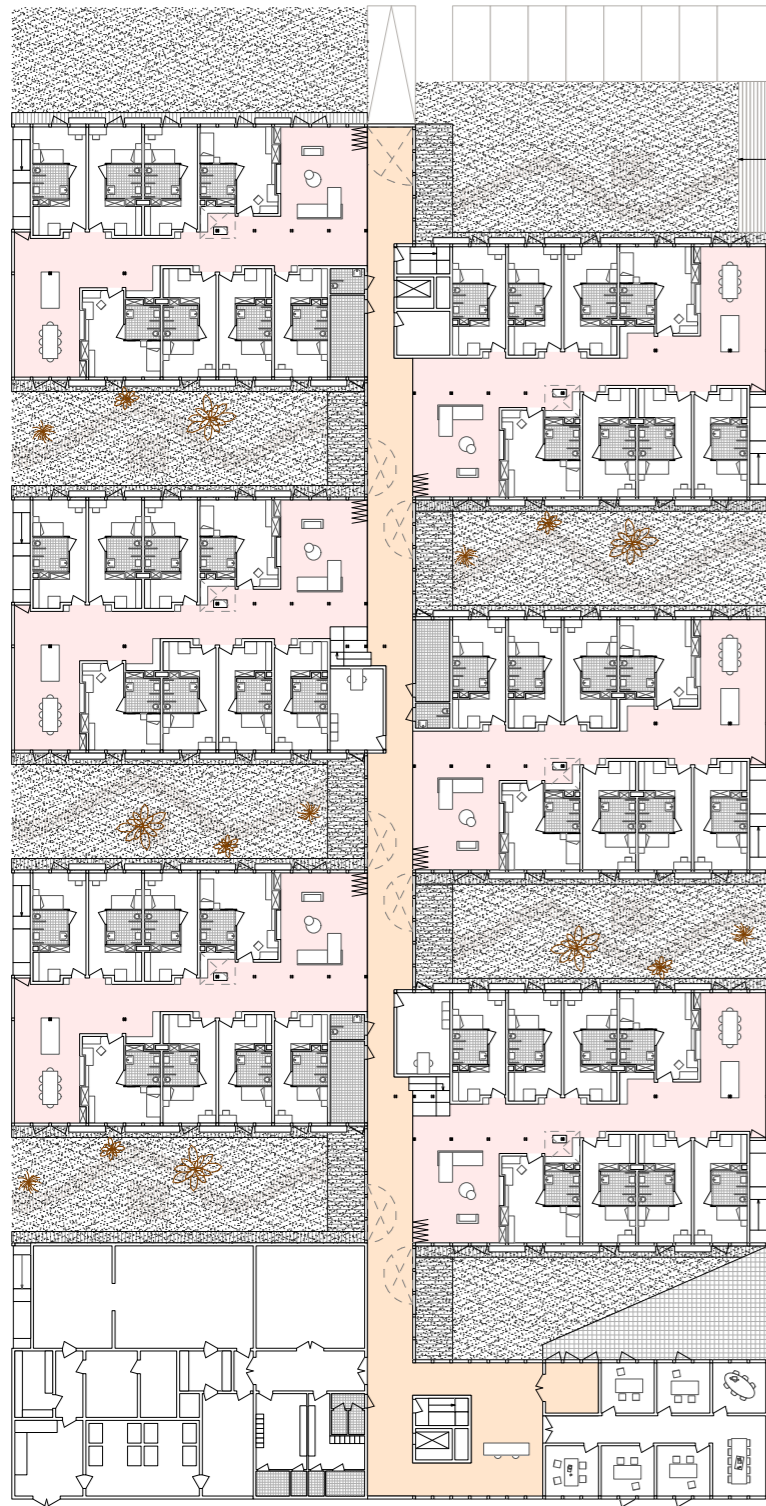


12,5m
1:1250

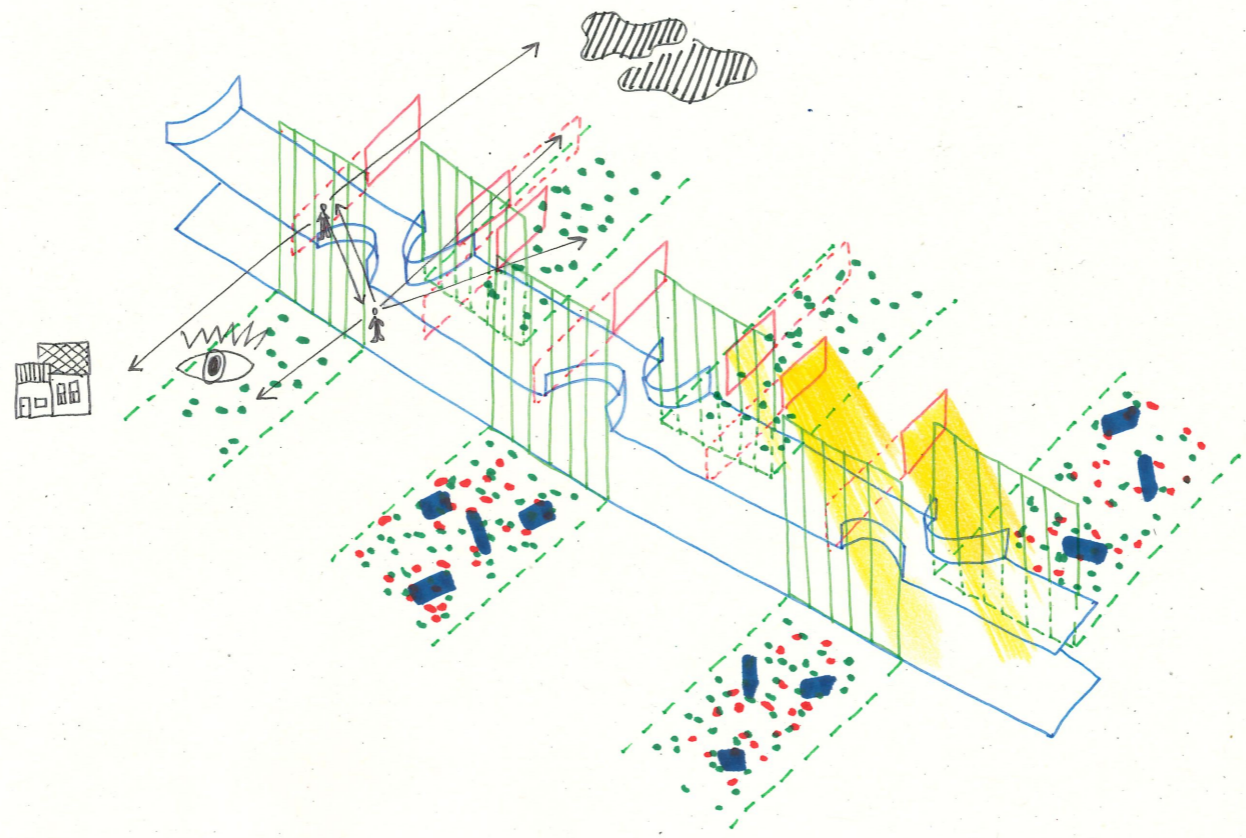
Stedenbouwkundige inplanting

De leefbuurt

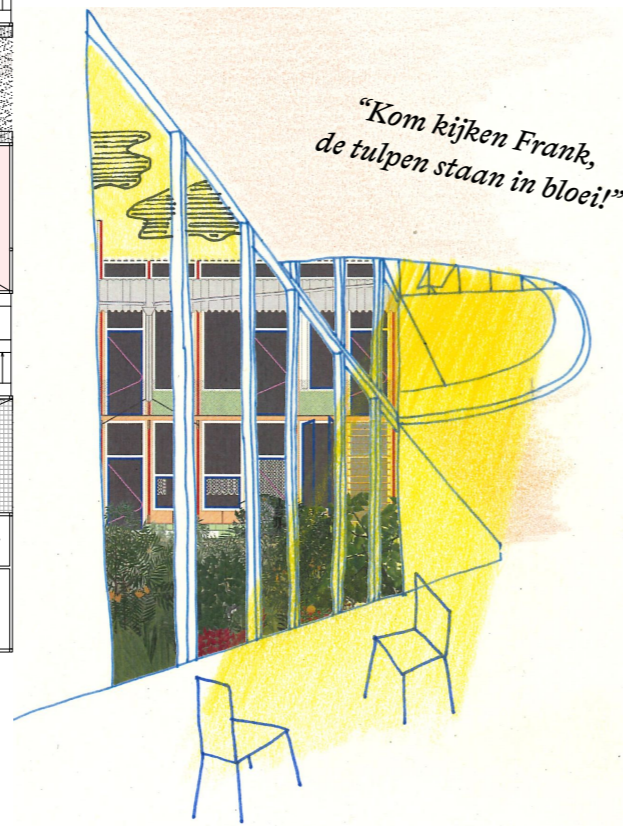
Thuis in de buurt



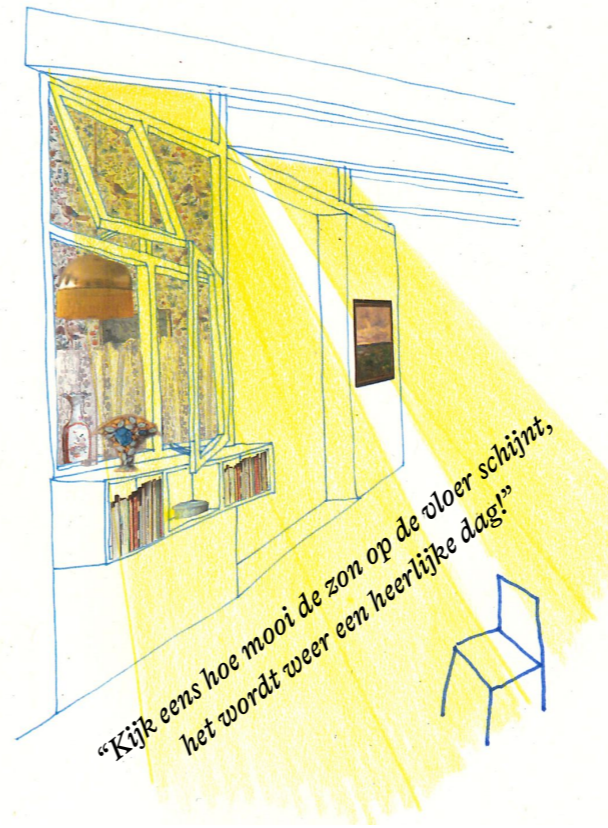
Gelijkvloers



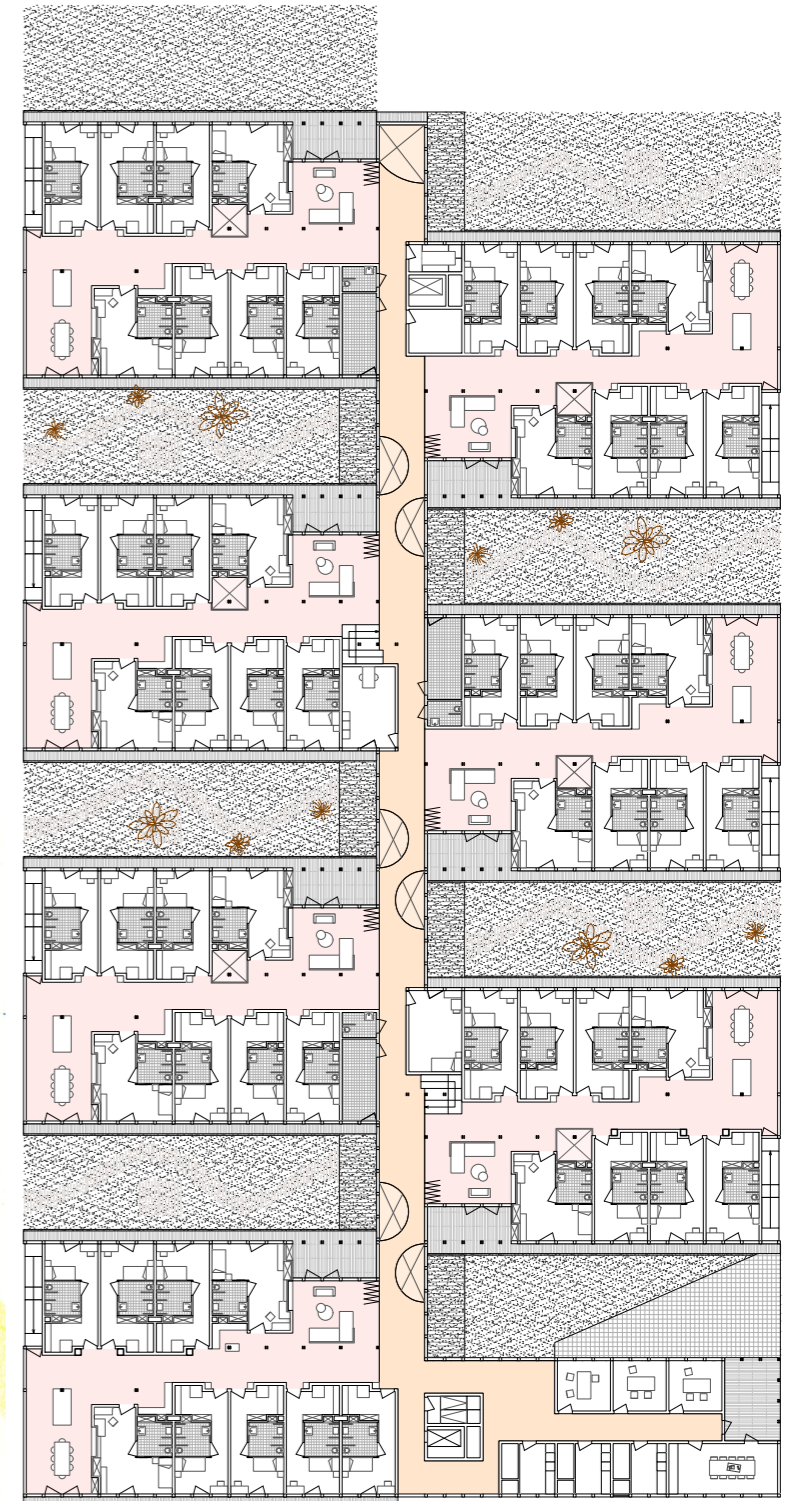
“De bewoners en hun bezoekers raken nooit de weg kwijt, hebben interactie met het verdiep erboven, kunnen naar buiten kijken, tellen de wolken en ervaren tegelijkertijd een gevoel van bescherming.”



“Kom kijken Frank, de tulpen staan in bloei!”



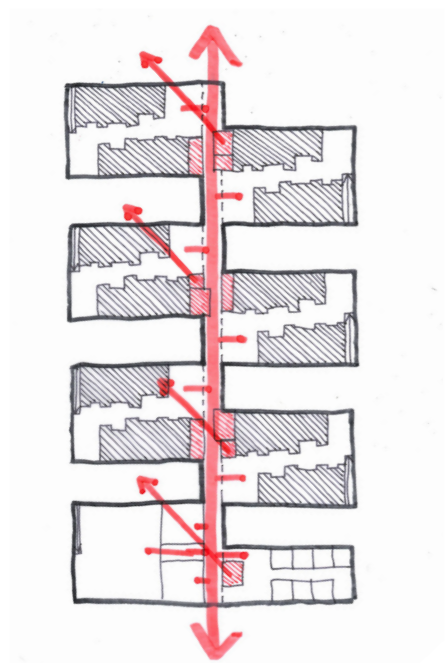
“Kijk eens hoe mooi de zon op de vloer schijnt, het wordt weer een heerlijke dag!”



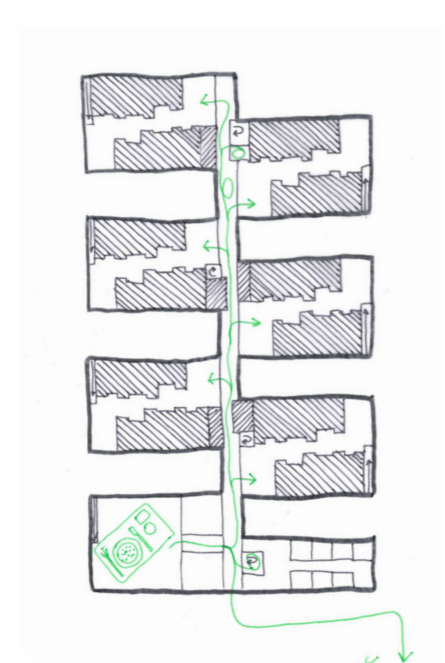
Verdieping

De leefbuurt

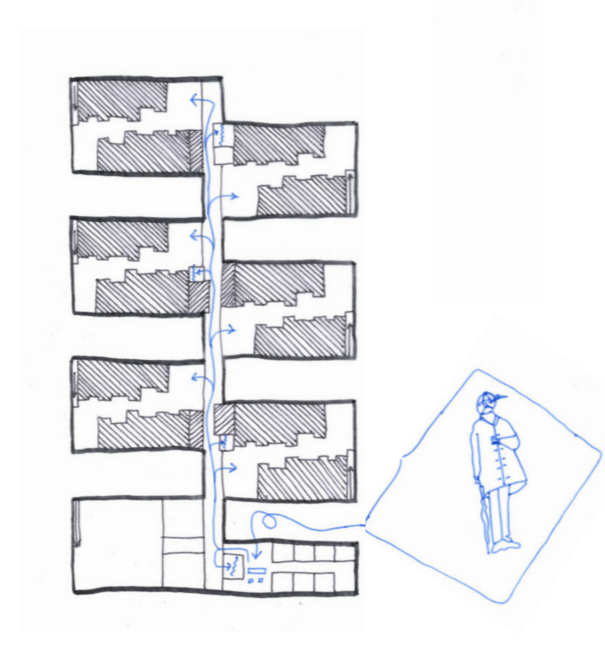
Ruimte voor ontmoeting



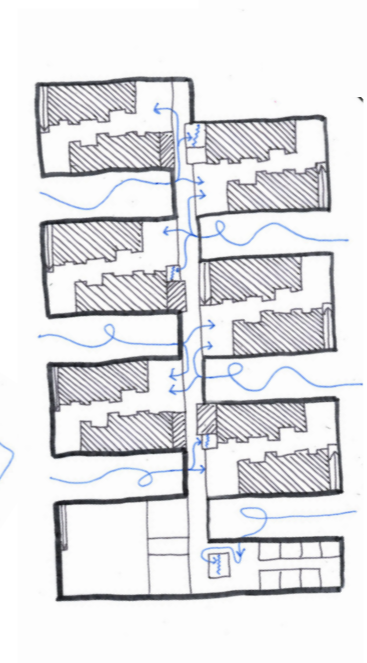
Heldere planopbouw



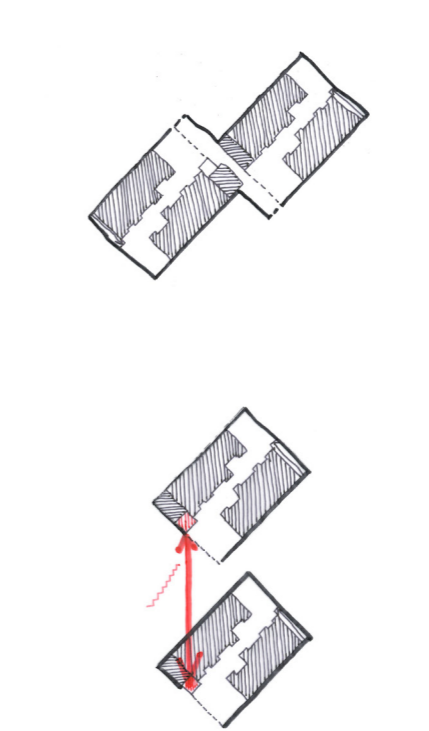
Geen doorgaand "verkeer"



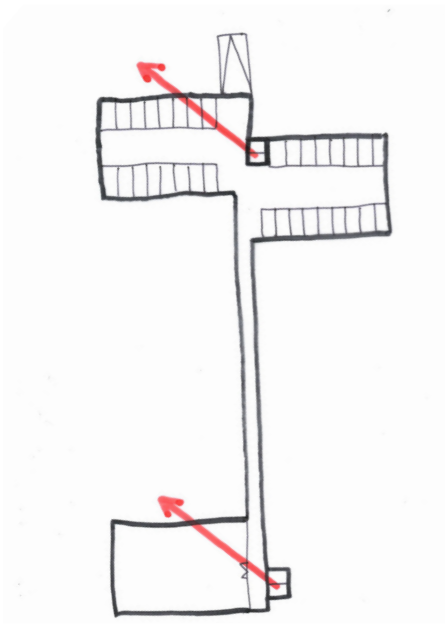
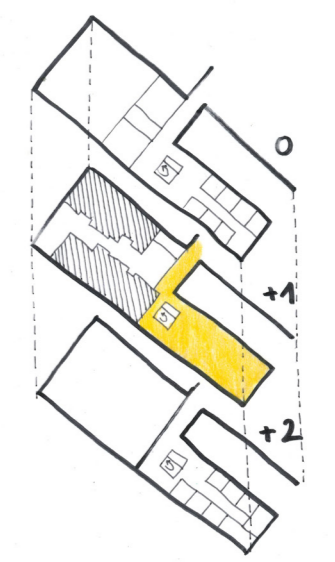
Nieuwe bezoeker



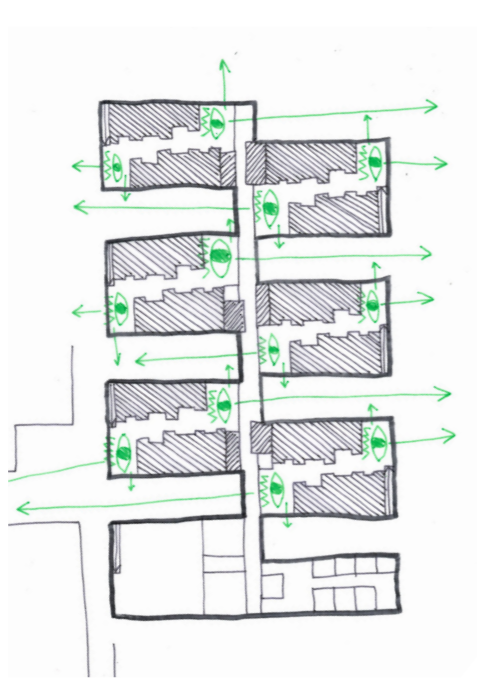
Bekenden



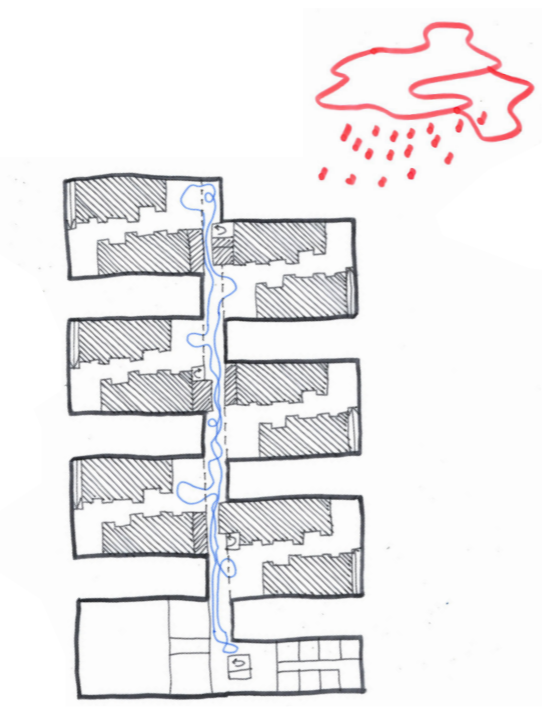
Alternatief polyvalente ruimte & lokaal dienstencentrum



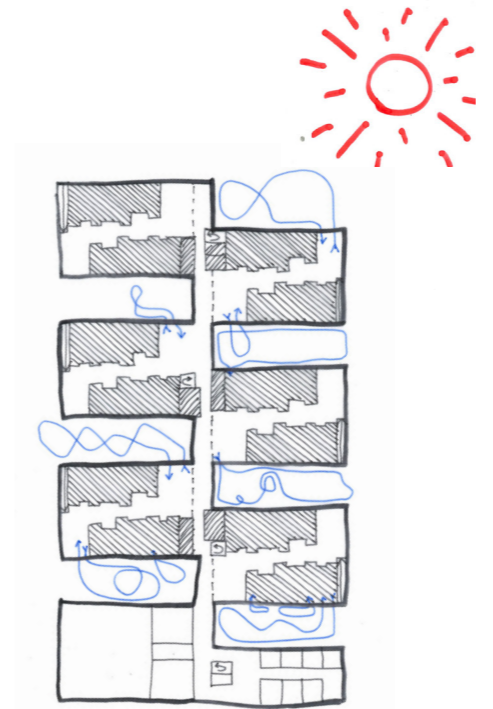
Efficiënte plaatsing technieken



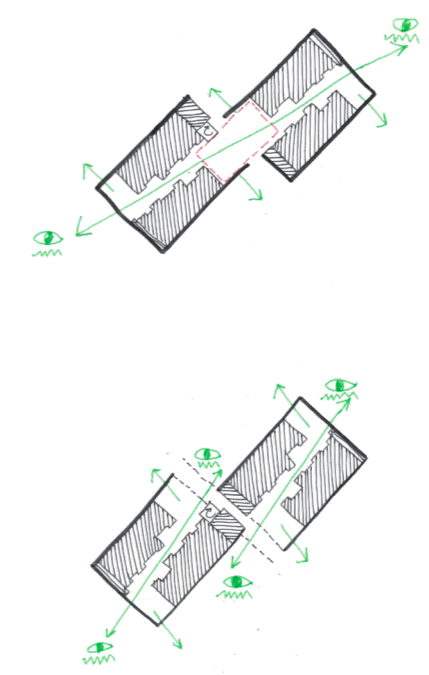
Alles hebben ze gezien



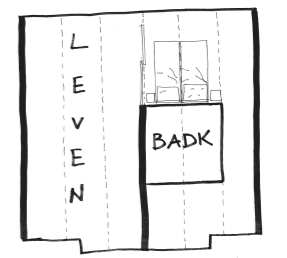
Op een regendag



Op een zonnige dag



Schakeling leefgroepen



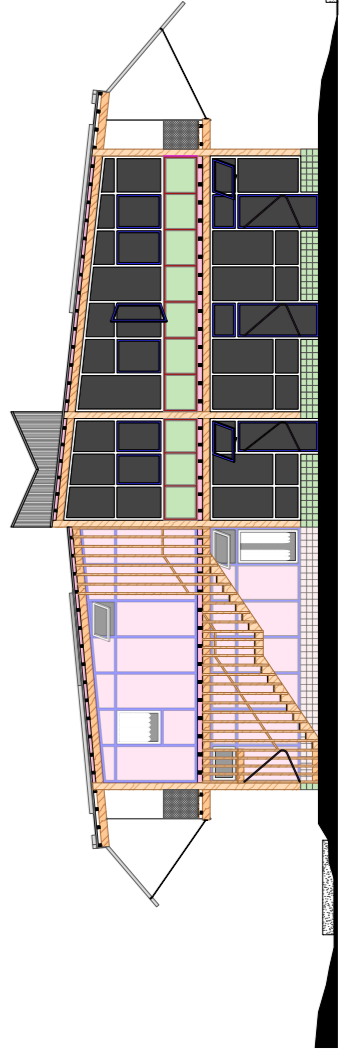
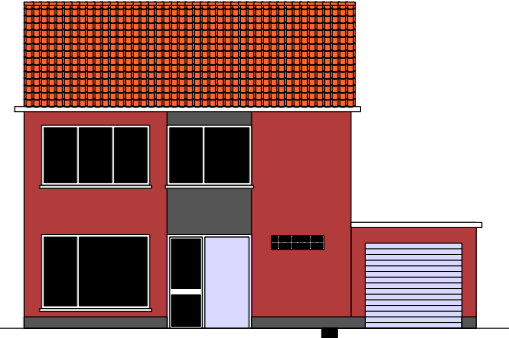
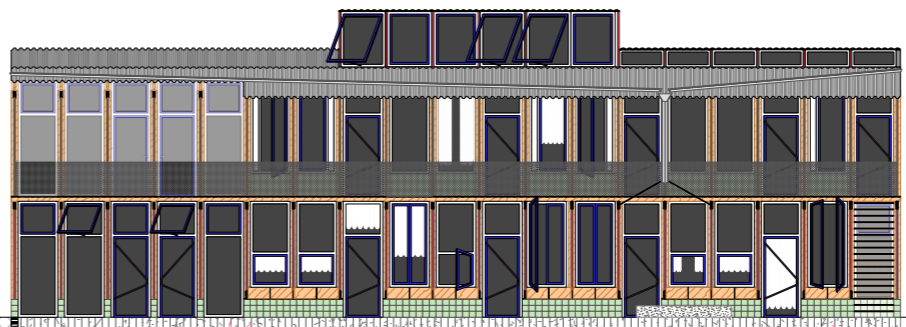
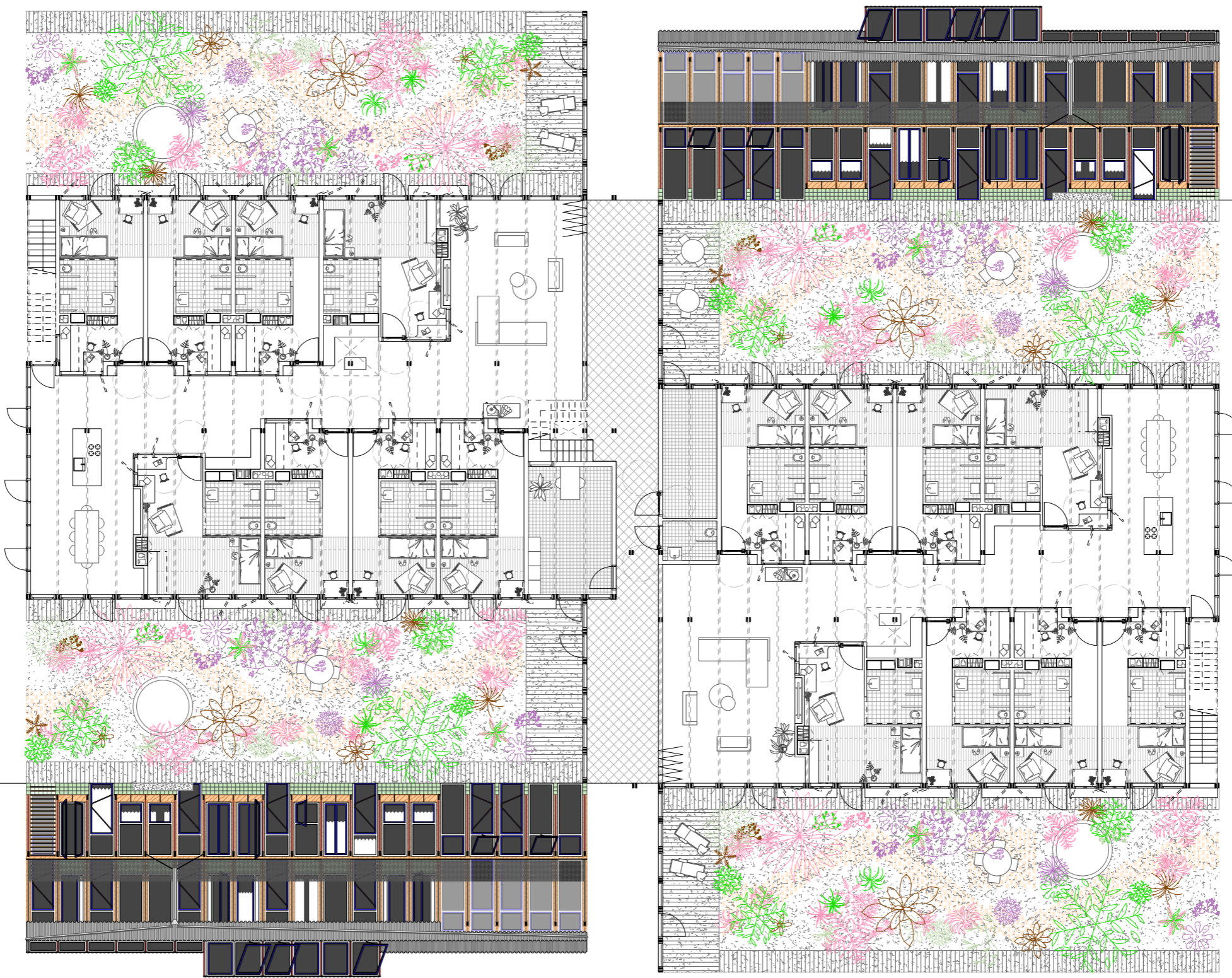
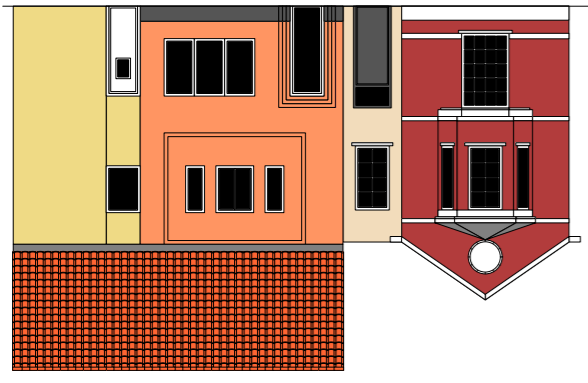
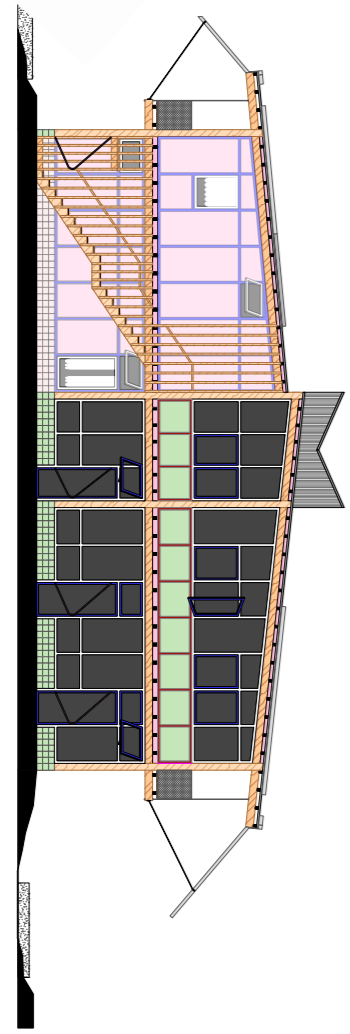
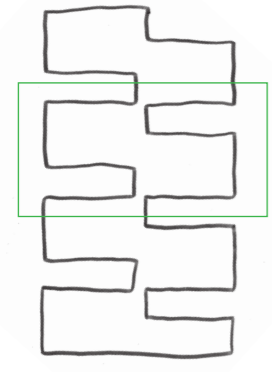
Optie koppelkamer

De leefbuurt

De werking

1:200

2m

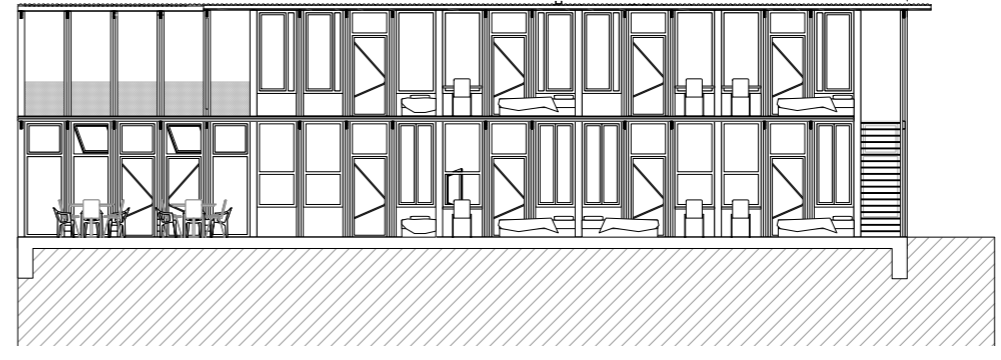
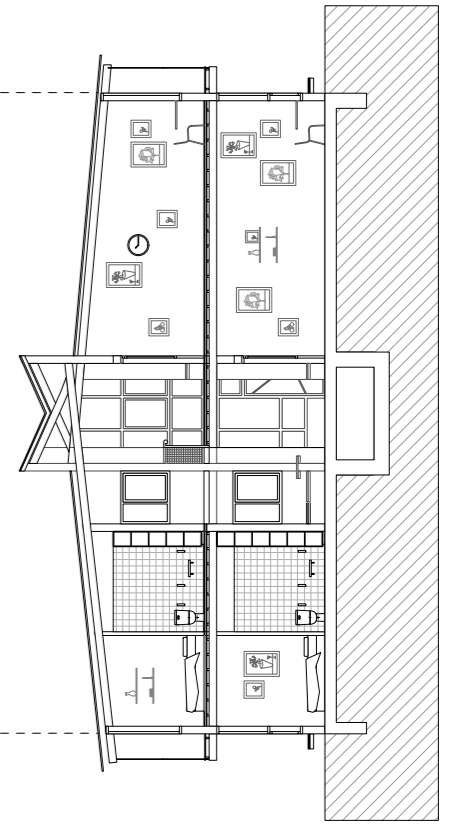
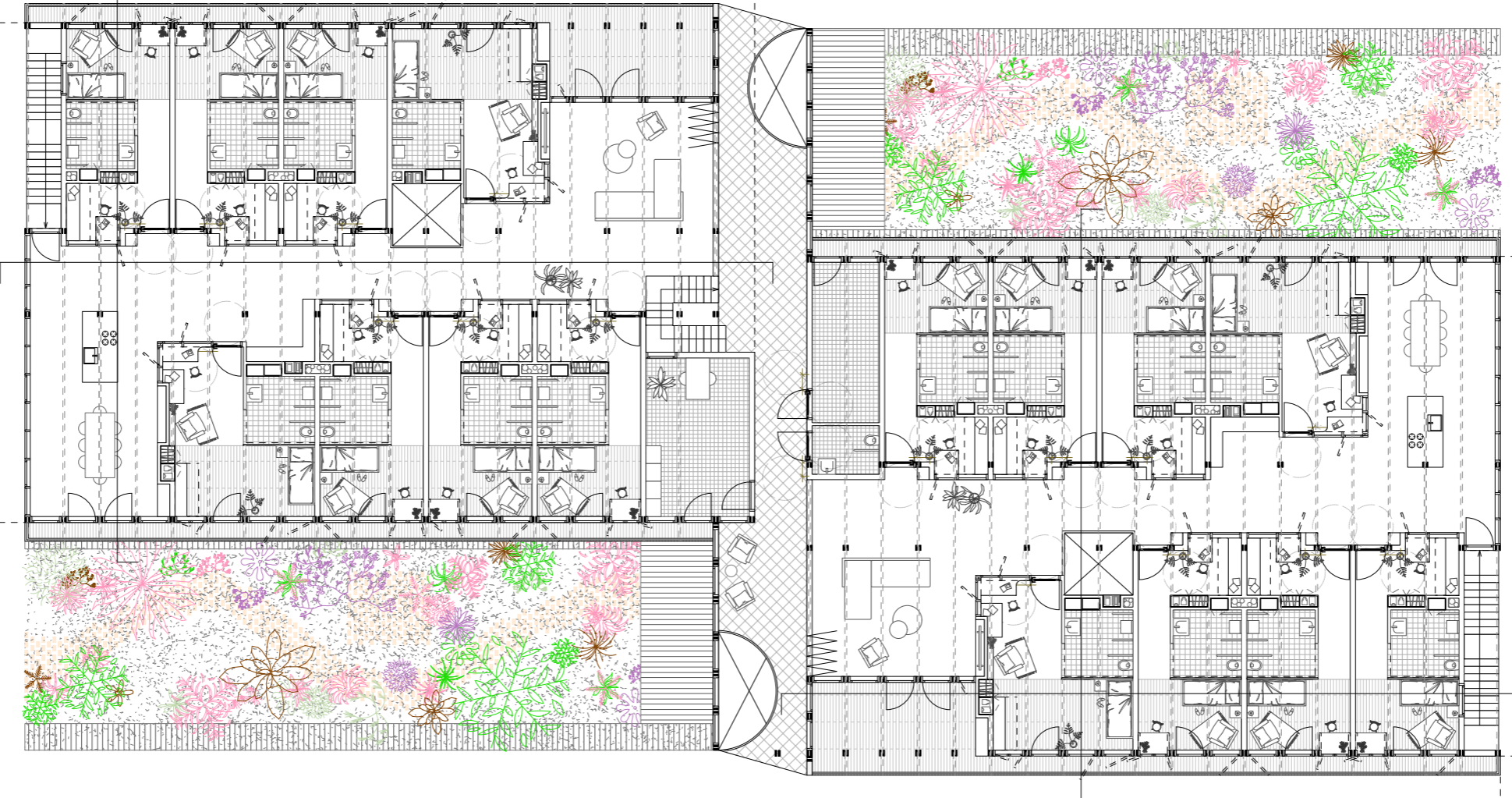
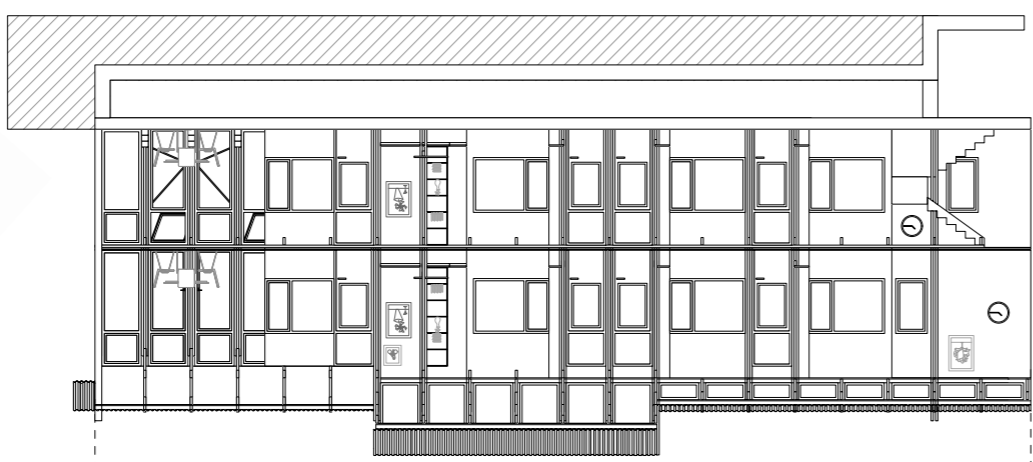
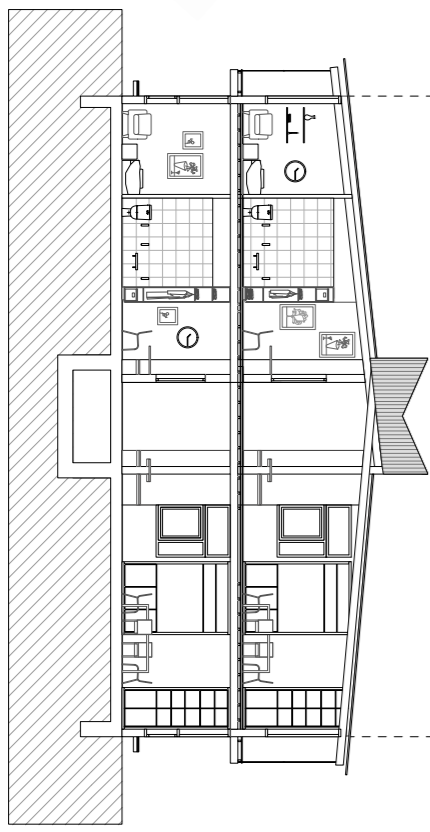
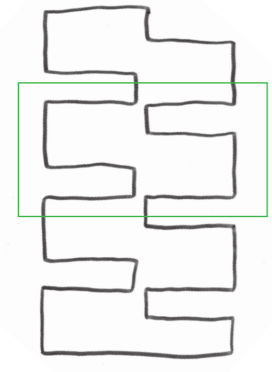


Het huis

gelijkvloers

1:200

2m



Het huis

Verdieping

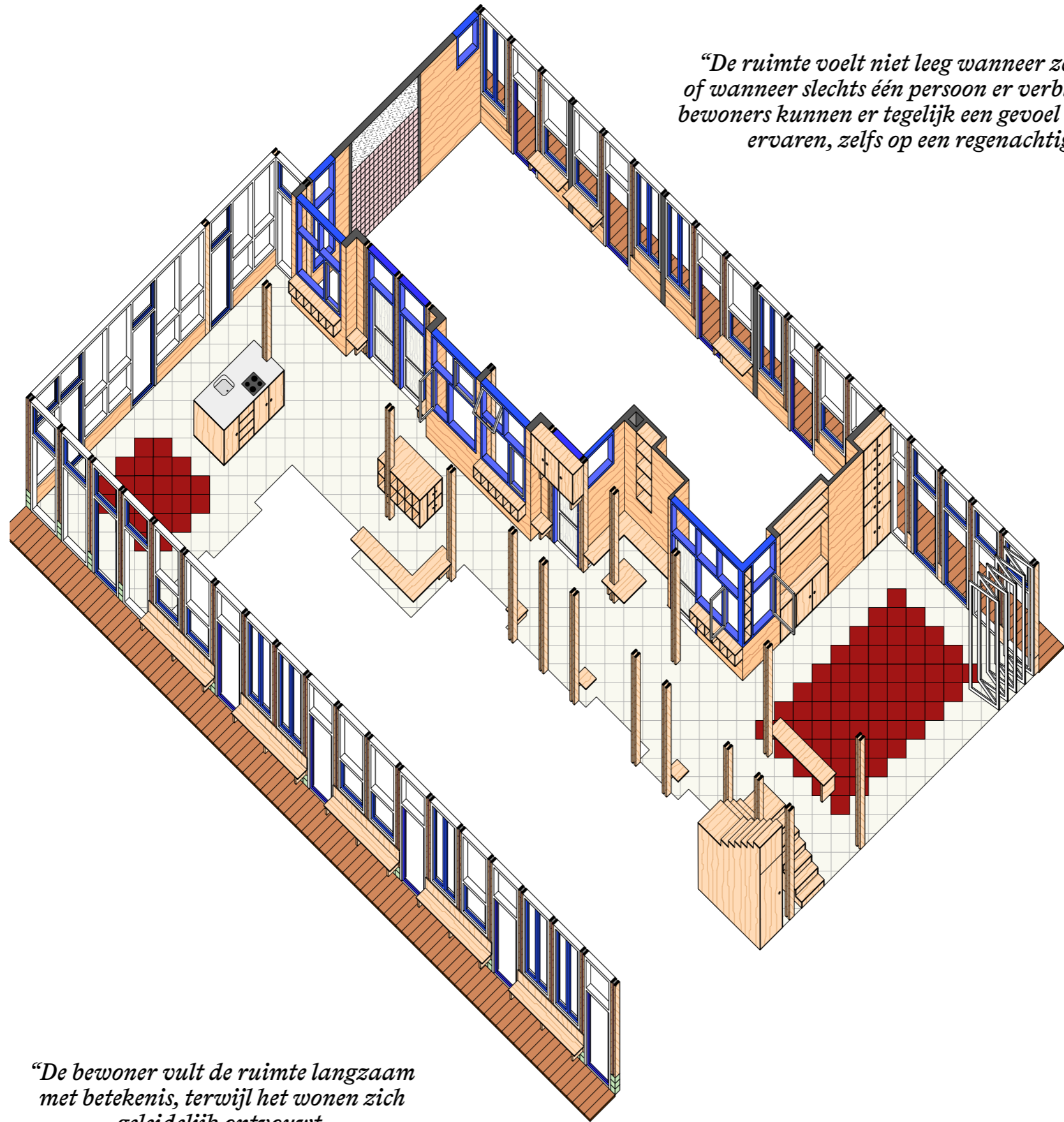
Zumthor - Elderly home



Herrman Herzberger - drie hoven



BEAR Architect - Nāhinuena



“De ruimte voelt niet leeg wanneer ze verlaten is, of wanneer slechts één persoon er verblijft; meerdere bewoners kunnen er tegelijk een gevoel van eigen plek ervaren, zelfs op een regenachtige dag.”

“De bewoner vult de ruimte langzaam met betekenis, terwijl het wonen zich geleidelijk ontvouwt. De ruimte past zich aan aan wat de gebruiker nodig heeft.”



Het huis

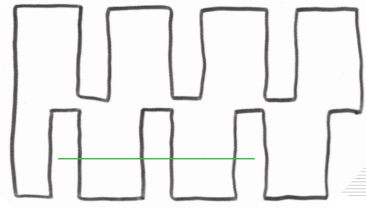
Collectieve woonkamer

*“Het oog van de bewoner dwaalt door lagen van natuur.
De bezoeker ziet sneeuw vallen en de bladeren terug groen kleuren in alle comfort.
Dieren en vogels komen vanzelf dichtbij dankzij het onverstoorte terrein.”*



Het beluik

Collectieve buitenkamer



Jan van der Straet - Piazza del Mercato Vecchio



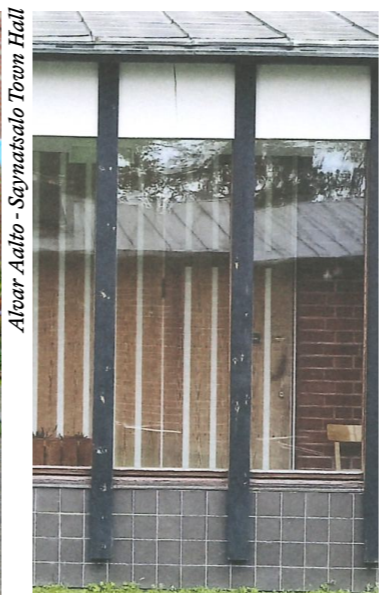
Wim Goes - Gallery House



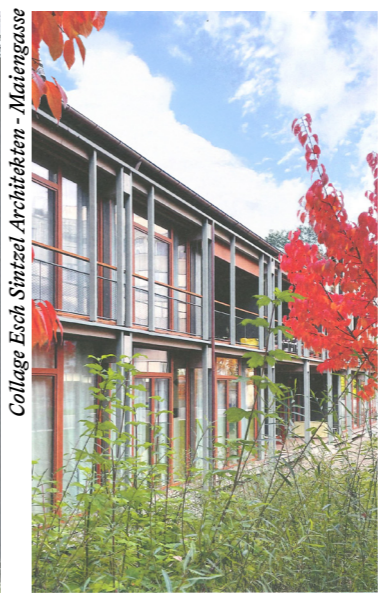
Esch Sintzel Architekten - Matengasse



Cité de Hempinne - Gent



Alvar Aalto - Saimaalo Teen Hall



Collage Esch Sintzel Architekten - Matengasse



Neefsteeg Antwerpen



The first handshake with a building - Willy Van Der Meer

Het beluik

Collectieve buitenkamer

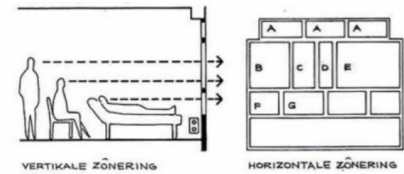
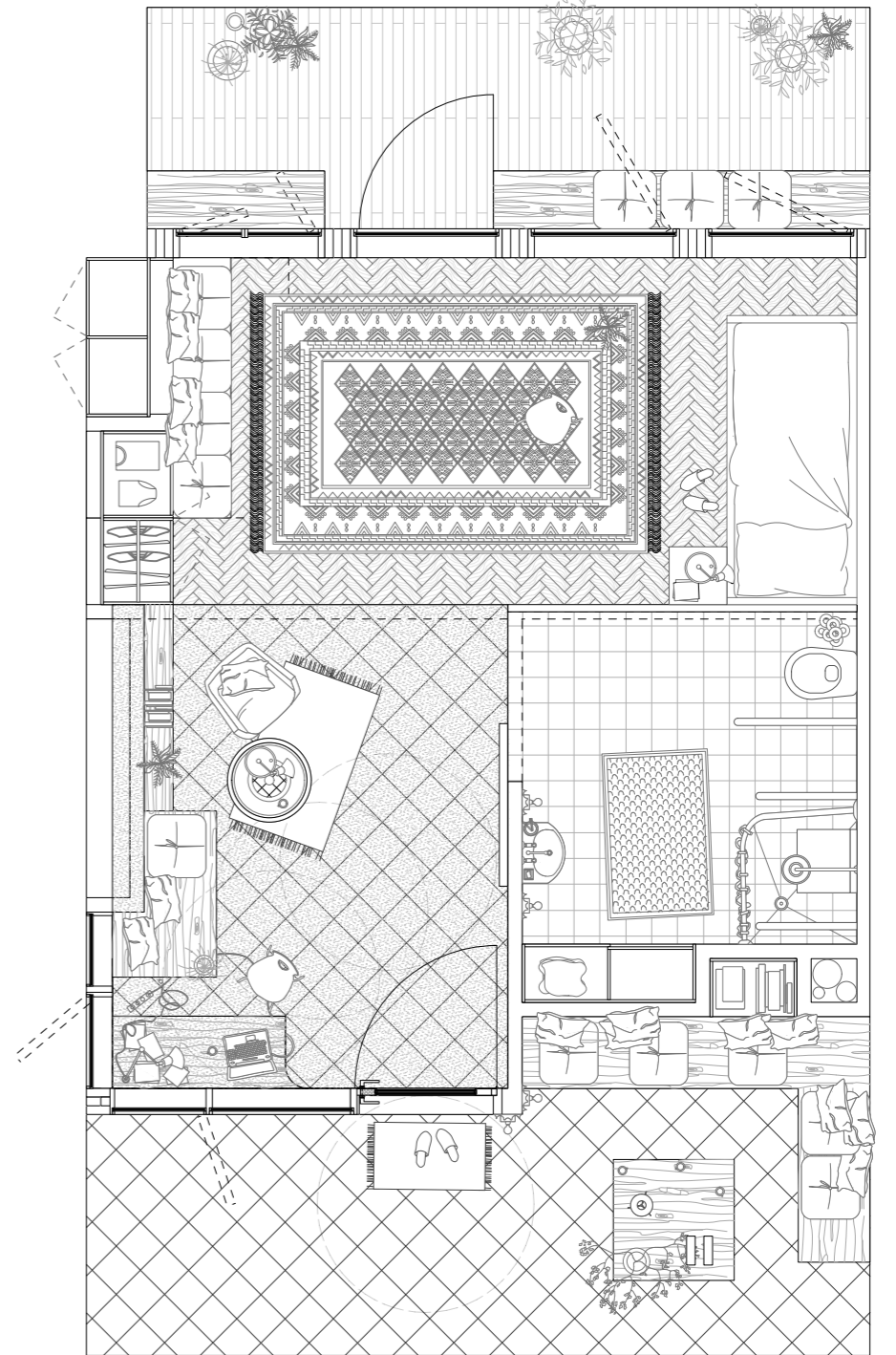
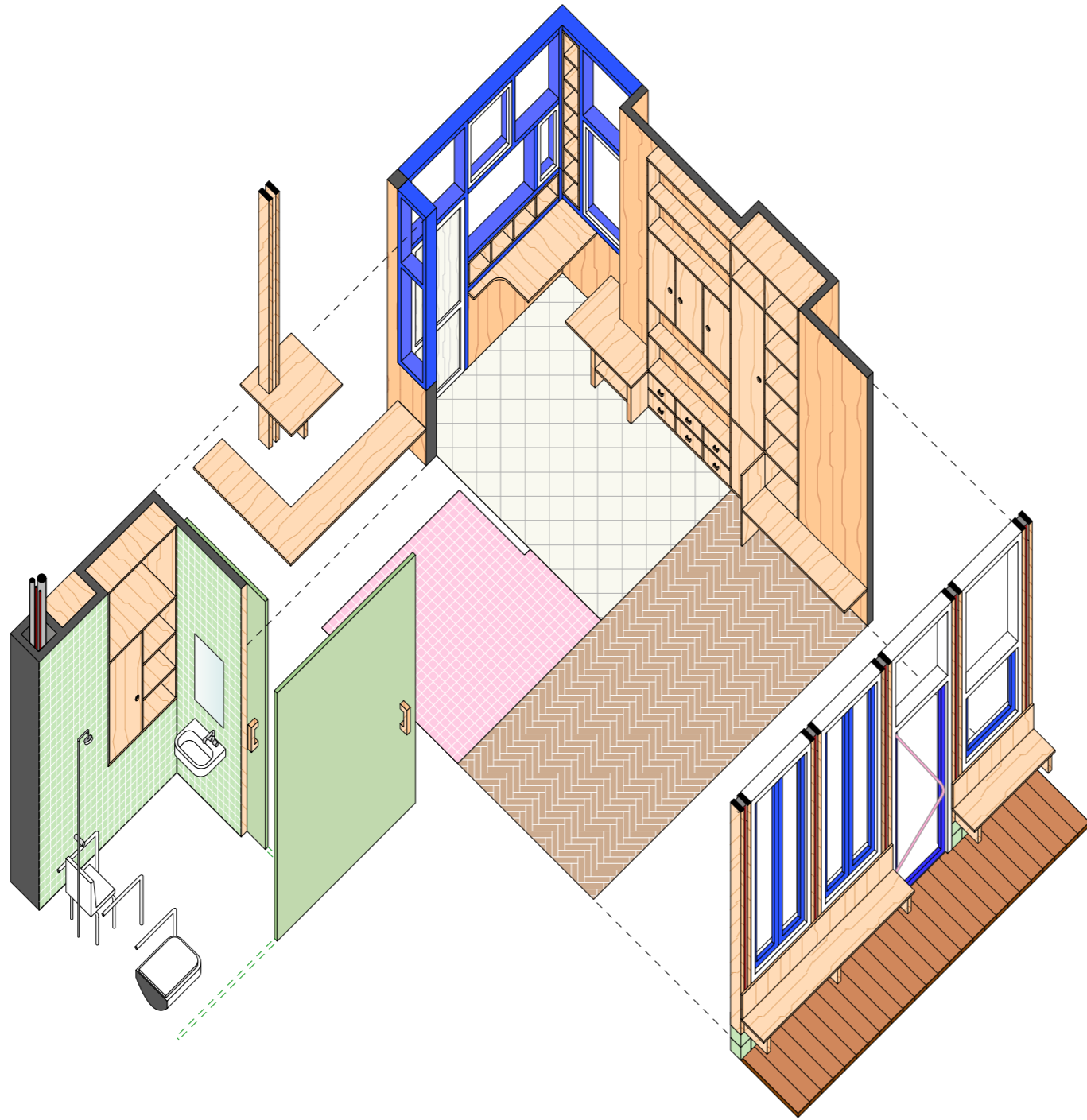
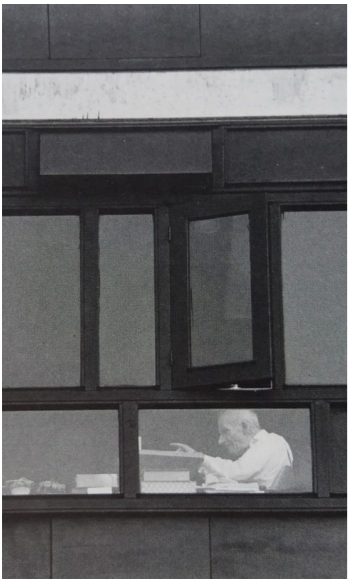
Gerrit Rietveld - Schröder House



Louis Kahn - Fisher House



Herman Herzberger - drie hoven



VERTIKALE ZÖNERING

HORIZONTALE ZÖNERING

De studio

Thuis!

Voor het ontwerp en de realisatie van het woonzorgcentrum in Heist-op-den-Berg stelt Eagles of Architecture een multidisciplinair team samen met ruime ervaring in zorgarchitectuur, duurzaamheid en participatieve processen. Centraal in onze aanpak staat een open samenwerking, een heldere projectstructuur en een doorgedreven procesbereidheid.

Samenstelling en organisatie van het team

Eagles of Architecture treedt op als hoofdontwerper en coördineert het volledige traject. Bart Hollanders, partner binnen het bureau, zal optreden als ontwerpverantwoordelijke en aanspreekpunt voor de opdrachtgever. Hij bewaakt de inhoudelijke lijn van het project en garandeert de continuïteit.

IRS Studiebureau staat in voor de structurele en technische engineering, met bijzondere aandacht voor duurzaamheid en energie-efficiëntie. Cluster Landschap & Stedenbouw zorgt voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. VZW Ik, Wij brengt als adviseur diepgaande kennis rond vernieuwende woonzorgmodellen, financierings- en aanbestedingsprocedures. Indien nodig wordt het team verder aangevuld met externe specialisten, bv. toegankelijkheid of brandveiligheid.

Alle teamleden zijn vertrouwd met complexe opdrachten en beschikken over de nodige capaciteit en flexibiliteit om dit project van ontwerp tot oplevering te begeleiden.

De optimalisatie van de investering in dit project is voor ons geen loutere zoektocht naar lage bouwkosten, maar een doordachte strategie waarin levensduur, aanpasbaarheid, welzijn en efficiëntie hand in hand gaan. We bouwen daarbij op ervaring en vertrouwen, ook in onze samenwerkingen. Zo werkten we in het verleden reeds samen met IRS Studiebureau tijdens de open oproep voor het gemeentehuis en cultureel centrum van Kalmthout, een traject dat werd stopgezet na het definitief ontwerp, en werken we momenteel samen met Bureau De Fonseca (akoestiek) aan het stadhuis van Mortsel, dat zich in uitvoeringsfase bevindt.

Samenwerking en communicatie

Wij hechten groot belang aan een open en constructieve dialoog met de opdrachtgever en andere betrokken actoren. De opdrachtgever krijgt een actieve rol in het ontwerp- en besluitvormingsproces. Via regelmatige overlegmomenten (stuurgroep, werkgroepen, ontwerpbesprekingen) garanderen we betrokkenheid, transparantie en sturing.

Het ontwerptraject is zo opgezet dat het ruimte laat voor inspraak, zonder in te boeten op haalbaarheid. In elke fase voorzien we momenten van toetsing met de opdrachtgever en gebruikers.

Participatie en draagvlak

We zetten in op een participatief proces waarin bewoners, hun families, de medewerkers, buurtbewoners en relevante

overheidsdiensten inspraak krijgen. Door hen vroegtijdig en gefaseerd te betrekken – tijdens de schets-, voorontwerp- en definitief ontwerp-fase – ontstaat een project dat gedragen wordt door de lokale gemeenschap en afgestemd is op de echte noden. De input uit deze sessies wordt integraal meegenomen in het ontwerpproces.

Procesaanpak en timing

Het traject wordt opgedeeld in overzichtelijke fases met telkens duidelijke mijlpalen en beslissingsmomenten (zie planning). De volledige doorlooptijd wordt geraamd op 4,5 jaar, tot aan de voorlopige oplevering.

Kwaliteit en haalbaarheid

Naast ontwerp kwaliteit bewaken wij permanent het budget. IRS zal vanaf het begin meedenken over de impact van ontwerpkeuzes op zowel investerings- als exploitatiekosten. Maar ook de gevolgen van ontwerpbeslissingen op de uitbatingskost worden besproken omdat deze recurente effecten hebben. Zo verzekeren we een duurzaam en economisch verantwoord gebouw dat beantwoordt aan de noden van de toekomst.

Procesbereidheid

Een voorbeeld van onze procesbereidheid is de aanpak van koppelkamers. Woonzorgcentra staan vaak voor de uitdaging om

koppels samen te laten wonen met gedeelde slaapkamer en badkamer, maar bij overlijden van een partner moet de ander verhuizen. Dit vergroot het verdriet, omdat ook de gezamenlijke ruimte verloren gaat. Ons voorstel laat toe om optimaal ontworpen kamers te voorzien, mits het vraagstuk vanuit alle invalshoeken besproken wordt.

Ook bij de collectieve ruimte en het LDC stellen we een centrale ligging voor, los van het woonvolume. Indien een fysieke verbinding vereist is, kan die voorzien worden waar nu de administratie gepland is, die dan naar de tweede verdieping verhuist.

Tot slot: de vraag of alle kamers uitgerust worden met douches. Aangezien alle sanitaire ruimtes rolstoeltoegankelijk zijn, kunnen ze standaard een douche bevatten. Dit is logisch, gezien de zorgnoden van bewoners op voorhand niet vaststaan.

Door een ontwerp te maken dat robuust, circulair, energetisch performant én sociaal gedragen is, realiseren we een infrastructuur die over decennia haar waarde behoudt en de uitbating structureel ondersteunt. Zo waarborgen we dat elke geïnvesteerde euro niet alleen rendeert bij oplevering, maar bijdraagt aan een duurzame toekomst van de zorg.

STRUCTUUR

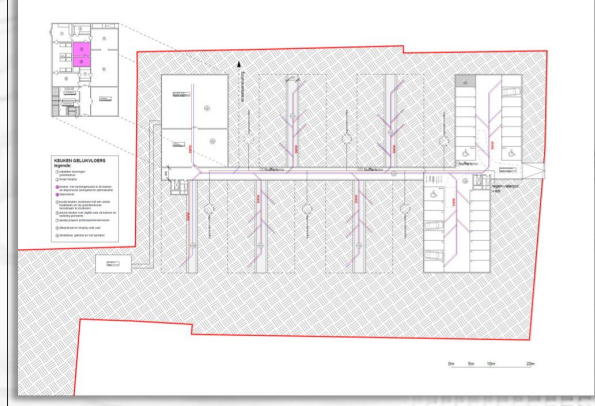
CONCEPT
PILIER 1: MINDER CO2
 Minder beton = minder CO2
 Enkel de ondergrondse constructie worden gebouwd in beton omwille van funderingsstabiliteit, waterdichtheid en brandveiligheid
 Bovengrondse constructies = Opgevat als houtsketel bouw kamerbrede overspanningen

PILIER 2 : BIOLOGISCH EN CIRCULAIR
 Houtsketel bouw = biologisch regenererbaar bouw materiaal
 Houtsketel bouw = circulair
 Houtsketel bouw = low tech
 Met aandacht voor luchtdichtheid



LOW TECH SLIMME ONDERGROND

Centrale circulatie = backbone van en naar de leefgroepen:
 Energie-ader van warmte, verfrissing, elektriciteit, data,...
 Verdeelknoop van drinkwater, sanitair warm water en hergebruikt regenwater
 Duidelijk afleesbaar "in zicht" rioleringsstelsel



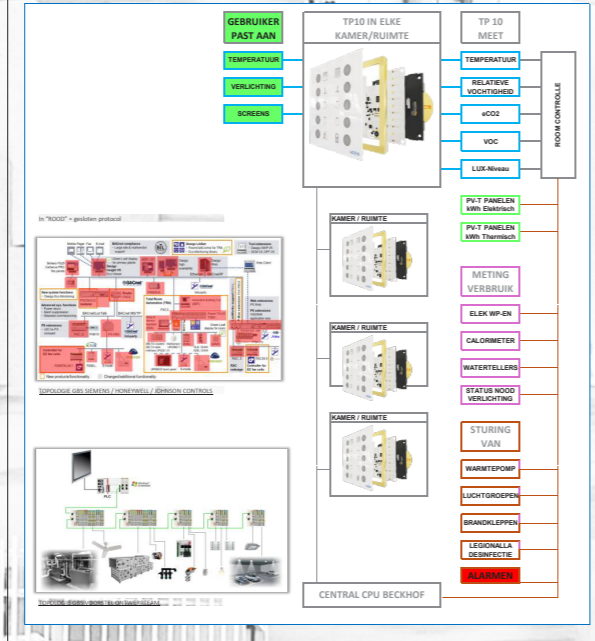
LOW TECH AMBITIES

CONCEPT
 Gebruikerscomfort staat centraal, i.e.:
 - De bewoners
 - De verzorgers
 - De verantwoordelijke voor gebouw & onderhoud

ALGEMEEN
 Maximale toetreding natuurlijk daglicht
 Ventilatie door vraag-gestuurde woningventilatie-units.
 - Ofwel systeem D – vraag-gestuurd met warmteterugwinning 90%
 - Ofwel super-low-tech system C, vraag-gestuurd, met minimale CO2 impact op 25jaar exploitatie
 Motivatie **vandaag** in bespreking bij VIPA i.f.v. ander soortgelijk project. VIPA heeft haar bereidheid geuit om hierover in overleg te gaan.

BEWONERS & VERZORGERS
 Bewaking van het comfort in elke kamer/ruimte
 Natuurlijke verlichting via manueel te openen ramen in elke kamer/ruimte
 Via raamcontact stopt regeling thermisch comfort als raam open.
 Zonnewering voor verkoeling in de kamers door vermijden zonnewinsten
 Verkoeling in de kamers via passief gekoelde vloeren (via BEO veld)

VERANTWOORDELIJKE VOOR GEBOUW & ONDERHOUD
 LOW TECH door toepassen van GBS gebouwd met BECKHOF industriële standaard-componenten
 Standaard open industriële automatisatie van Beckhoff
 ALLE componenten vrij te koop bij groothandels zoals o.a.: CEBCO,...
 Lifetime cycle GBS componenten = 25 jaar zonder upgrade
 Flexibel en onbeperkt uitbreidbaar



100% FOSSIELVRIJ

CONCEPT
 Een 100% fossielvrije oplossing.
 Conformiteit met de F-gassen reglementering van 20/02/2024 : GWP's van de warmtepompen die we toepassen zijn resp. GWP 7 (R-1234ZE) en GWP 3 (R290)
 Conformiteit aan de Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees Parlement en de Raad dd 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen, in het bijzonder het permanent controleren, bijhouden, analyseren en bijsturen van het energieverbruik.
 Alle elementen zijn aanwezig om te voldoen aan re normering "monitoring binnenmilieukwaliteit" die in voege zal zijn op 29/05/2026

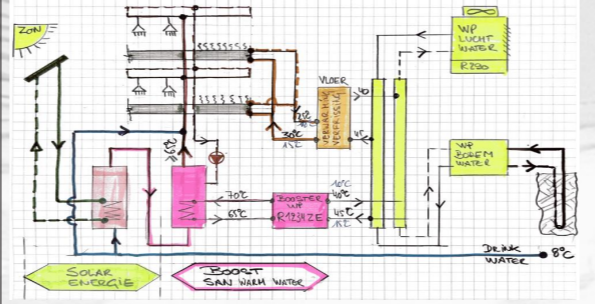
WARMTE – VERFRISSING – SANITAIR WARM WATER

PILIER 1 : GEOTHERMIE
 De BASIS van de warmteproductie is opgevat met een bodem/water warmtepomp – vermogen 50% van het totaal benodigd vermogen. Volgens EN 12831 wordt met 50% van het nodig verwarmingsvermogen, 88% van de jaarlijkse behoeften opgelost. Het toepassen van geothermie laat toe te werken met én hoge én constante COP waarden van de warmtepomp. Daarnaast warmen we de bodem terug op door de passieve koeling via diezelfde bodemwisselaars. Deze geothermische warmtepomp maakt water op regime 45/40°C waarmee alle ruimtes – vloerverwarming met pas 10cm (regime 30/25°C) – verwarmd worden. Dit water op 45/40°C is ook de basis van de booster-warmtepompen voor de productie van SWW.

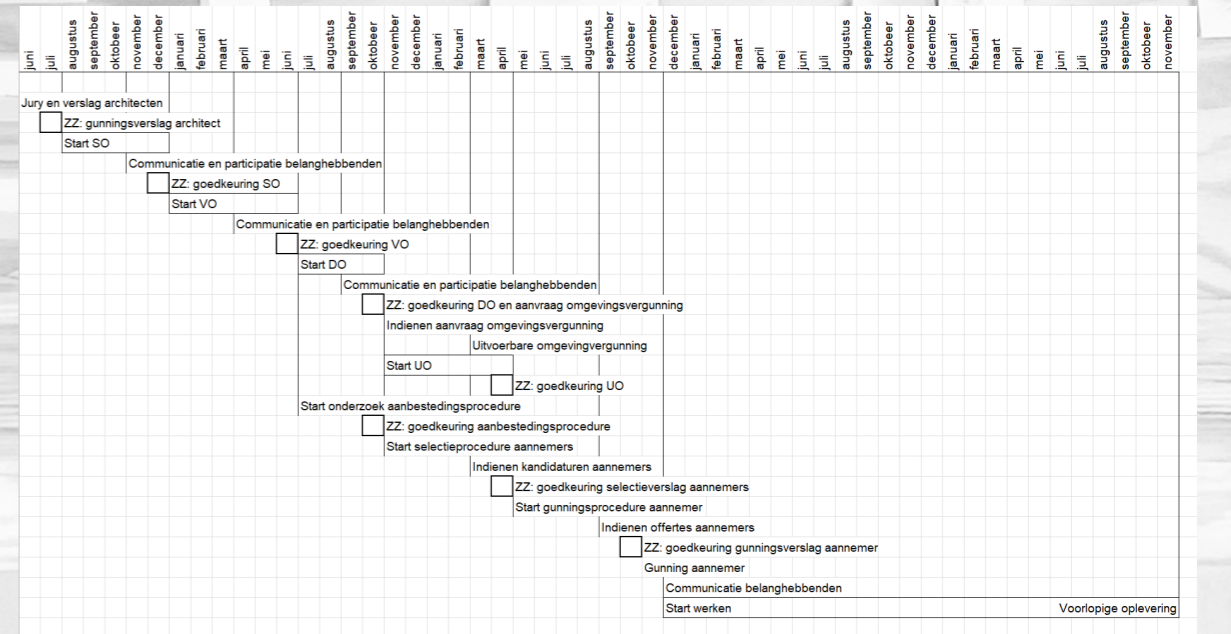
PILIER 2 : ZONNE-ENERGIE- THERMISCH
 De productie van SWW wordt ondersteund door toepassen van PV-T panelen op de daken. De PV-Fotovoltaïsche cellen leveren elektriciteit en de T-thermische module, die is opgebouwd aan de achterzijde van de PV-cellen, levert SSW. Het wordt opgewarmd door de geabsorbeerde warmte van de zwarte-PV's. Door het gebruiken (afvoeren) van die warmte, worden de PV's gekoeld, en stijgt hun rendement.
 Met de thermische panelen kan – jaargemiddeld – 30% energie gespaard worden bij de productie van SWW
 De boosterwarmtepompen, inclusief alle voorradaren voor het SSW worden centraal opgesteld in de gebouwen. Op die manier worden de circulatieleidingen SSW zo kort mogelijk, wat een zéér belangrijk voordeel is in de EPB analyse

PILIER 3 : LUCHT/WATER WARMTEPOMP
 Ook à 50% van het totaal benodigd vermogen. Deze warmtepomp wordt slechts beperkt ingeschakeld. Maar is – i.f.v. uitzonderlijke klimaatcondities – noodzakelijk. Het laat ook toe het BEO-veld in omvang te beperken.

SCHEMA



ELEKTRISCH
 MIDDENSANNINGSCABINE- KLANTENCABINE
 Dit heeft als voordeel de er kWh-prijs beduidend lager is. Dit is noodzakelijk aangezien we volledig fossiel-vrij werken, wat een impact heeft op het verbruik aan elektriciteit.
 ZONNE-ENERGIE – ELEKTRISCH : Toepassen van PV-T Panelen [Zie hoger]



Voorstel planning

Technieken/werkwijze

Bij het ontwerpen van een toekomstgericht woonzorgcentrum is het essentieel om de totale levenscycluskost van het gebouw in kaart te brengen en te optimaliseren. In onze ontwerpvisie maken we daarom een duidelijk onderscheid tussen de investeringskost en de exploitatiekost, waarbij beide met evenveel zorg worden benaderd en geïntegreerd in het ontwerpproces. Onze ambitie is niet alleen de initiële investering te optimaliseren, maar ook langdurige financiële duurzaamheid te garanderen door architectuur die vermaatschappelijking van zorg initieert.

1. Investeringskost: efficiënt ruimtegebruik en circulaire keuzes

De investeringskost omvat de bouwkost, BTW, eerste uitrusting, herzieningen en erelonen. Deze kosten zijn traditioneel zichtbaar en meetbaar op het moment van realisatie, maar kunnen sterk gestuurd worden door ontwerpbeslissingen in een vroeg stadium.

Ons ontwerp vertrekt vanuit een compacte en efficiënte structuur, met een optimale verhouding tussen bruto- en netto-oppervlakte. Door heldere circulatiezones, meervoudig bruikbare ruimtes en een doordachte stapeling van functies vermijden we overbodige vierkante meters. De compactheid van het gebouw heeft een rechtstreekse impact op het volume aan te bouwen oppervlakte, op het gebruik van materialen en dus ook op de bouwkost.

Daarnaast maken we materialenkeuzes op basis van circulariteit en levensduur. Waar mogelijk voorzien we droge verbindingen in plaats van natte technieken, zodat demontage, hergebruik of aanpassing van het gebouw eenvoudiger wordt. Deze benadering reduceert niet alleen de milieu-impact, maar zorgt ook voor lagere onderhouds- en vervangingskosten op langere termijn. Waar het budget dit toelaat, geven we voorkeur aan materialen die robuust, onderhoudsvriendelijk en reversibel zijn.

Ook het beperken van technische complexiteit speelt een rol: we kiezen voor bewezen en onderhoudsvriendelijke technieken die maximaal worden ondersteund door passieve ingrepen zoals zonering, natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding. Zo verhogen we de performantie van het gebouw zonder onnodige technologische afhankelijkheid.

Bouwen met slechts twee bouwlagen vereenvoudigt de structuur van het gebouw aanzienlijk. Hoewel dit leidt tot een grotere dakoppervlakte, wordt dit ruimschoots gecompenseerd door de eenvoud van de constructie. Bovendien biedt deze aanpak verschillende voordelen op het vlak van uitvoering en dus kostenefficiëntie.

2. Exploitatiekost: kwaliteit als investering in duurzaamheid

Een belangrijk deel van de exploitatiekost bestaat uit het eigenaars- of instandhoudingsonderhoud. Deze kost is rechtstreeks verbonden aan de robuustheid van het gebouw, de gebruikte materialen en de kwaliteit van uitvoering. Door in te zetten op duurzame materialen met een lange levensduur en lage onderhoudsbehoefte, verkleinen we de jaarlijkse lasten voor de uitbater aanzienlijk. We integreren ook onderhoudsvriendelijke detailleringen, vermijden lekgevoelige aansluitingen en kiezen voor toegankelijke techniekenruimtes voor eenvoudig onderhoud.

Daarnaast heeft de architectuur een fundamentele impact op de energetische prestaties van het gebouw. Door een doorgedreven toepassing van BEN-principes (Bijna-Energie neutraal Bouwen) — met onder meer een doorgedreven isolatieschil, luchtdichtheid, slimme oriëntatie, zonnepanelen en warmtepompen — zorgen we ervoor dat de energiekost structureel laag blijft. Deze investering in performantie verdient zich op termijn ruimschoots terug en verhoogt tegelijk het comfort van bewoners en personeel.

Bovendien denken we vooruit: we ontwerpen het gebouw als een aanpasbare en flexibele structuur. De vergrijzing zal immers niet alleen kwantitatieve, maar ook kwalitatieve veranderingen meebrengen in de zorgbehoeften. Dankzij onze ontwerpstrategie kunnen ruimtes in de toekomst eenvoudig aangepast worden aan veranderende noden, zonder ingrijpende verbouwingen of extra investeringen.

3. Personeelskosten besparen door architectuur

Een bijzonder aandachtspunt binnen de exploitatiekost zijn de personeelskosten, die in de dagelijkse werking van een woonzorgcentrum vervult de grootste kostenpost vormen. Daarom is ons ontwerp zo opgevat dat het maximale ondersteuning biedt aan medewerkers, vrijwilligers én mantelzorgers.

De architecturale organisatie van het gebouw faciliteert een efficiënte werking. Korte looplijnen, duidelijke zichtlijnen en een logische clustering van functies zorgen voor minder tijdverlies bij zorgverrichtingen en meer overzicht voor personeel. Ruimtes worden zodanig vormgegeven dat zij het werk verlichten in plaats van verzwaren: ergonomische werkplekken, centrale zorgposten met

visueel contact naar de bewonersruimtes, en voldoende rustplekken voor het personeel dragen bij aan een gezonde werkomgeving.

Daarnaast ondersteunen we de vermaatschappelijking van de zorg door infrastructuur te voorzien die het netwerk van de bewoner actief betreft. Ontmoetingsruimtes, kleinschalige huiskamers, open keukens en toegankelijke buitenruimtes nodigen familie, vrienden en buurtbewoners uit om deel te nemen aan het dagelijkse leven van de bewoners. Zo creëren we een warm zorgklimaat waar informele zorg gestimuleerd wordt — en waar professionele zorg zich kan concentreren op de essentie.

4. Welzijn en verblijfskwaliteit: een motor voor duurzaamheid

Ons ontwerp vertrekt vanuit de overtuiging dat welzijn in eerste instantie ontstaat uit goede ontmoetingen, en dat architectuur daarin een beslissende rol speelt. We creëren een omgeving die sociale interactie bevordert, die rust en geborgenheid uitstraalt, en die zich op natuurlijke wijze integreert in de buurt. Deze aanpak verhoogt niet alleen de levenskwaliteit van bewoners, maar maakt ook het verblijf aantrekkelijk voor bezoekers — wat op zijn beurt het informele zorgnetwerk versterkt.

De verblijfskwaliteit is niet enkel van moreel belang: ze vertaalt zich ook in financiële duurzaamheid. Een zorgcentrum waar bewoners zich thuis voelen en medewerkers zich gewaardeerd weten, heeft minder personeelsverloop, lagere stressniveaus en een betere reputatie, wat instroom van nieuwe bewoners vergemakkelijkt en leegstand voorkomt.

5. Kostenbeheersing in het ontwerpproces

We benaderen het ontwerpproces vanuit een integraal kostenbewustzijn. In samenwerking met studiebureaus en bouwkostexperten volgen we vanaf de eerste schetsen een systematische kostenraming op, gekoppeld aan een moduleerbaar lastenboek. Elk ontwerpbesluit wordt geëvalueerd op zijn impact op de bouwkost, de onderhoudskost en de gebruikskost.

Via scenario-analyse onderzoeken we verschillende alternatieven voor materiaalgebruik, technische systemen en bouwmethodes. We sturen steeds bij in functie van het optimale rendement op lange termijn — financieel, sociaal én ecologisch.

Door het gebruik van BIM en parametrisch ontwerp houden we op elk moment zicht op de kwantitatieve impact van onze beslissingen. Deze digitale werkwijze laat toe om transparant te communiceren met de opdrachtgever en om weloverwogen keuzes te maken die de investeringskosten beheersbaar houden.

De dagprijs die bewoners momenteel betalen in de Zilveren Zwaan behoort tot de laagste in de provincie Antwerpen en in Vlaanderen. Door de grote investering die gepland staat, zal deze dagprijs naar verwachting stijgen zodra het nieuwe gebouw in gebruik wordt genomen.

Het is mogelijk om vooraf, via het Departement Zorg, al een beperkte verhoging van de huidige dagprijs aan te vragen. Deze verhoging is strikt gereguleerd en mag maximaal 10% bedragen. Ze moet bovendien gespreid worden in stappen van 2,5% per zes maanden. Een eerste verhoging zou kunnen ingaan op 01/01/2026.

Deze gefaseerde stijging biedt twee belangrijke voordelen: een deel van de studiekosten kan hiermee worden gefinancierd en voor de bewoners die later mee verhuizen, wordt de overstap naar de nieuwe (hogere) dagprijs minder bruusk.

Zodra de bouwwerken effectief van start gaan, kan in overleg met het Departement de nieuwe dagprijs definitief worden vastgelegd en opgenomen in de overeenkomsten met toekomstige bewoners. Wij zien het als onze taak om bouwheren hierin te begeleiden, mocht daar behoefte aan zijn.

Conclusie

De optimalisatie van de investering in dit project is voor ons geen louter zoektocht naar lage bouwkosten, maar een doordachte strategie waarin levensduur, aanpasbaarheid, welzijn en efficiëntie hand in hand gaan. Door een ontwerp te maken dat robuust, circulair, energetisch performant én sociaal gedragen is, realiseren we een infrastructuur die over decennia haar waarde behoudt en de uitbating structureel ondersteunt. Zo waarborgen we dat elke geïnvesteerde euro niet alleen rendeert bij oplevering, maar bijdraagt aan een duurzame toekomst van de zorg.



Programma van eisen

	3% index per jaar		# opp. per #		totale opp. projectdefinitie		# opp. per #		totale opp.		eenheidsprijs	totaal excl. BTW	totaal excl. BTW	BTW	totaal incl. BTW
												2025	2027		2029
1. woonzorgcentrum - kamers en leefruimten					4.906 m2				4.949 m2		2.204 EUR/m2	10.905.721,84 EUR	11.569.880,29 EUR		
85 éénpersoonskamers	85	34 m2			2.890 m2	79	28 m2		2.212 m2						
14 éénpersoonskamers	14	36 m2			504 m2	26	28 m2		728 m2						
6 éénpersoonskamers (koppelkamers)	6	36 m2			216 m2	/	/		/						
leefruimte	105	5 m2			525 m2	13	139 m2		1.804 m2						
keuken bij leefruimte	6	88 m2			528 m2										
gemeenschappelijke badkamer	6	22 m2			132 m2	6	16 m2		96 m2						
gemeenschappelijke toiletten	6	5 m2			30 m2	6	5 m2		32 m2						
medicatieruimte	3	27 m2			81 m2	3	24 m2		73 m2						
2. zorggedeelte									112 m2		2.204 EUR/m2	246.144,50 EUR	261.134,70 EUR		
kapsalon/kapper															
3. supportruimtes									610 m2		2.132 EUR/m2	1.300.441,77 EUR	1.379.638,68 EUR		
keuken volledig ingericht volgens HACCP															
bergruimten/ wasplaats/ omkleedruimtes/technische ruimte															
4. ondersteunende ruimten									831 m2		2.132 EUR/m2	1.771.023,02 EUR	1.878.878,32 EUR		
inkom/ kantoren/ personeelsrefter/ vergaderlokalen															
5. complementaire functies									826 m2		2.132 EUR/m2	1.761.214,80 EUR	1.868.472,78 EUR		
LDC/polyvalente ruimte/huis van het kind/bistro-brasserie															
6. buitenruimte															
terrassen +1									114 m2		550 EUR/m2	62.755,00 EUR	66.576,78 EUR		
buitenruimte (verharding in beluik)									473 m2		250 EUR/m2	118.200,00 EUR	125.398,38 EUR		
buitenruimte (onverhard/semi verhard in beluik)									1.056 m2		120 EUR/m2	126.720,00 EUR	134.437,25 EUR		
buitentrap (brand)									144 m2		350 EUR/m2	50.470,00 EUR	53.543,62 EUR		
7. kelder -1															
autoparking									836 m2		646 EUR/m2	539.926,80 EUR	572.808,34 EUR		
kelder (wandelbaar)									211 m2		646 EUR/m2	136.306,00 EUR	144.607,04 EUR		
kelder (kruipkelder)									1.780 m2		120 EUR/m2	213.600,00 EUR	226.608,24 EUR		
bergruimten (in ontwerp in de kelder)									168 m2		1.020 EUR/m2	170.850,00 EUR	181.254,77 EUR		
technische ruimte									230 m2		646 EUR/m2	148.580,00 EUR	157.628,52 EUR		
Herziening tijdens de werken									2 jaar		3%		558.626,03 EUR		
TOTAAL												17.551.953,72 EUR	18.898.116,72 EUR	12%	21.165.890,72 EUR
Financieringskost tijdens de werken									2 jaar		3%				479.487,34 EUR
Ereloon architectuur														12%	2.648.580,37 EUR
Ereloon omgeving														9%	41.377,21 EUR
TOTAAL incl. ereloon															24.335.335,65 EUR
Eerste uitrusting									12.271 m2		195 EUR/m2	2.392.882,05 EUR	2.464.668,51 EUR	12%	2.760.428,73 EUR
Opgegeven raming dd. medio 2024												16.955.055,00 EUR			
Index medio 2024 tot nu												102,42%	17.365.809,33 EUR		

Raming

Alles kosten inbegrepen (bouwkosten, herzieningen, krediet tijdens de werf, erelonen en BTW)
Eerste jaar geen aflossing aan de bank
Aflossing op basis van een bancair krediet over 25 jaar (gebouw) en 10 jaar (eerste uitrusting) aan 2,5%
Eerste jaar geen eigenaarsonderhoud (waarborgperiode)
Index per jaar voor onderhoud 3%
Eigenaarsonderhoud is jaarlijks 1% van de netto bouwkost
Eerste jaren is het eigenaarsonderhoud een "spaarpoel" die zich opbouwt

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Aflossing gebouw		1.265.437,45 €	1.265.437,45 €	1.265.437,45 €	1.265.437,45 €	1.265.437,45 €	1.265.437,45 €	1.265.437,45 €	1.265.437,45 €	1.265.437,45 €	1.265.437,45 €
Aflossing eerste uitrusting	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €	307.097,70 €
Totale aflossing		1.572.535,15 €	1.572.535,15 €	1.572.535,15 €	1.572.535,15 €	1.572.535,15 €	1.572.535,15 €	1.572.535,15 €	1.572.535,15 €	1.572.535,15 €	1.265.437,45 €
Eigenaarsonderhoud		188.981,17 €	194.650,60 €	200.490,12 €	206.504,82 €	212.699,97 €	219.080,97 €	225.653,40 €	232.423,00 €	239.395,69 €	246.577,56 €

Kaastroomplan

Optimalisatie van de investering