



STUDIEOPDACHT VOOR HET BOUWEN VAN EEN WOON- EN ZORGCENTRUM BALEN

BOUWHEER: OCMW BALEN

LIGGING: HOEK VESTSTRAAT-ROZENSTRAAT

2007

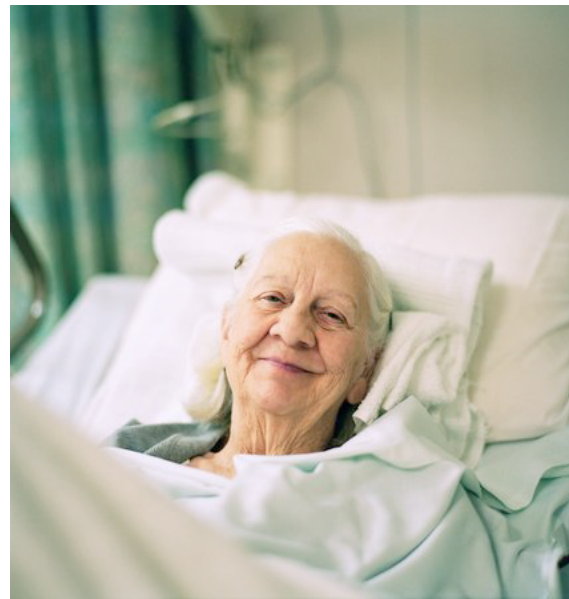
Wij willen u ons ontwerp vertellen door het ontwerpproces via schema's en illustraties uit te leggen. Onze ontwerpbeslissingen komen voort uit gegevens, situaties, sferen, ... die ons zowel door het programma, als door de site worden gecommuniceerd. Bij dit ontwerp zijn dat oa. :

- A de SITUERING van de SITE tussen PERI-STEDELIJKHEID en LANDSCHAPPELIJKHEID, tussen (INTER)AKTIE en RUST leidt tot INPLANTING VAN HET RVT
- B COMPACTHEID
- C optimalisatie van de KAMERS IN FUNCTIE VAN COMPACTHEID en LEEFBAARHEID
- D een strikt FUNCTIONEEL ORGANOGRAM
- E ONTSLUITING volgens twee circuits
- F ORIENTATIE en ZONNEWERING
- G 3 niveau's van CONTACT met de OMGEVING ontstaan
- H NIVEAU AANPASSINGEN/ UITGRAVINGEN
- I SYSTEEM LEUNINGEN
- J MATERIALITEIT
- K ALGEMENE PRINCIPES DRAAGSTRUCTUUR
- L NOTA SPECIALE TECHNIEKEN
- M TABEL OPPERVLAKTES
- N RAMING
- O PLANNING

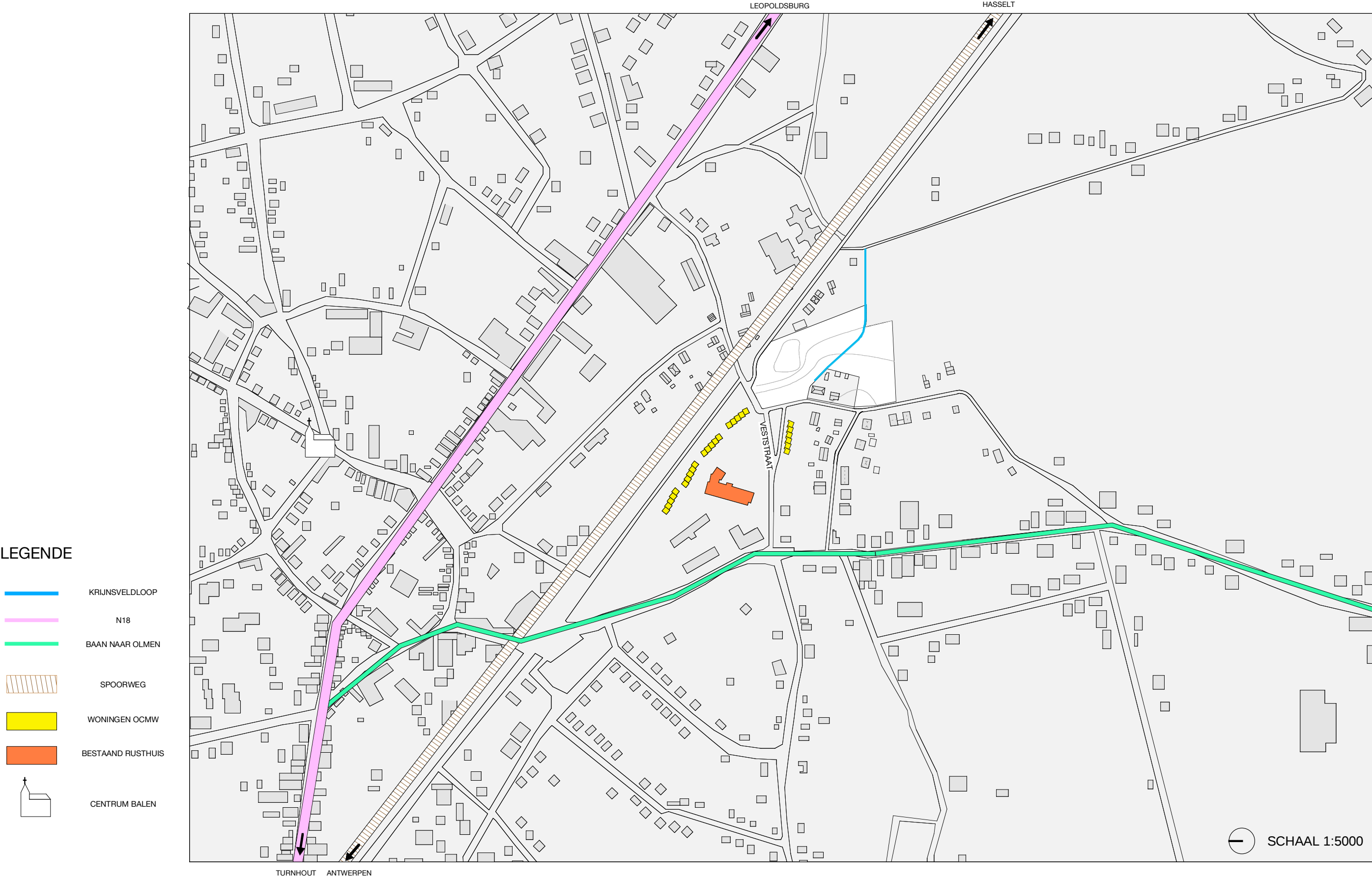
Het spreekt vanzelf dat het wordingsproces van een dergelijke site niet kan zonder een intense samenwerking tussen bouwheer, gebruikers, instanties en ontwerpers. De randvoorwaarden, programmatorische eisen, de beperkingen, ... zijn de impulsen die het ontwerpproces en het resultaat voeden. In ons verhaal zitten momenten waar wij eigenlijk de bouwheer, de gebruikers nodig hadden, waar wij samen hadden kunnen overleggen. Dat is in deze fase van de procedure niet voorzien. Ons ontwerp is daarom zeker geen kant en klaar ontwerp, maar een verkenning, een aanzet, die vraagt om input en verdere samenwerking tussen bouwheer, gebruikers, ontwerpers,...

DE BEWONERS en HUN ONTPLOOIINGSMOGELIJKHEDEN

Onze bekommernis een goed gebouw te maken **voor alle bewoners**, meer of minder actief, mobiel, bewust, ... is de rode draad doorheen heel het ontwerpproces. Terecht wordt aandacht gevraagd voor het bieden van **ontplooiingsmogelijkheden** voor de bewoners, om ze zo lang mogelijk actief (in brede zin) te houden, en in de mogelijkheid om sociale contacten te hebben, onderling en met de buitenwereld. De uitdaging was om in te spelen op verschillende persoonlijkheden, om een functioneel eenvoudig gebouw te ontwerpen, dat efficiënt en gebruiksvriendelijk is voor de gebruikers zowel als, en zeker ook voor het personeel, dat er soms een loopbaan lang werkt.



A. de SITUERING van de SITE tussen PERI-STEDELIJKHEID en LANDSCHAPPELIJKHEID, tussen (INTER)AKTIE en RUST leidt tot INPLANTING VAN HET RVT



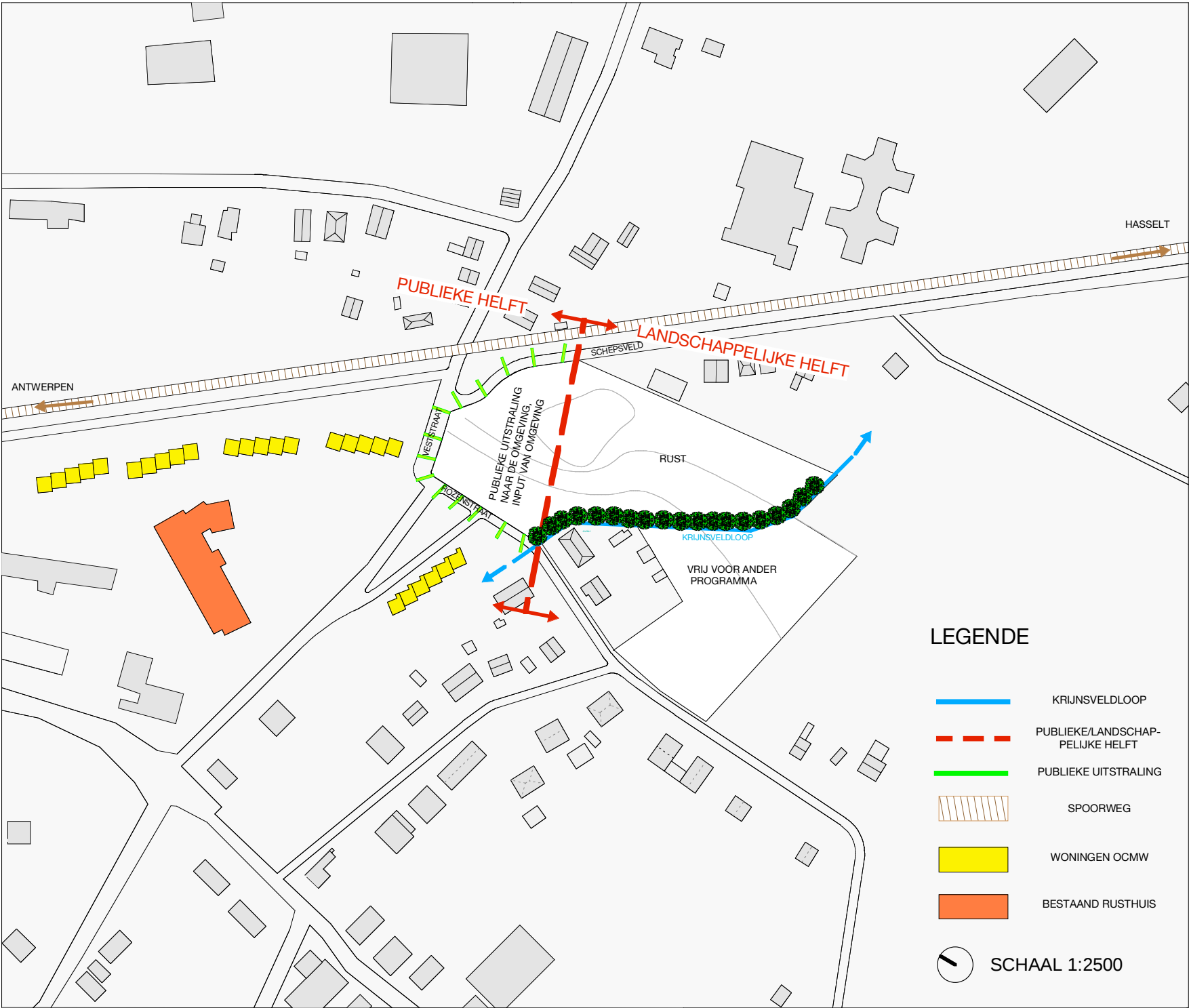
Het gekozen deel van het terrein bestaat uit **twee natuurlijk gescheiden karakters**:

- de meest representatieve of publieke helft, omsloten door drie gemeentewegen,
- de andere helft die sluit naar het weidelandschap toe, en omsloten is door tuinen en de beek.

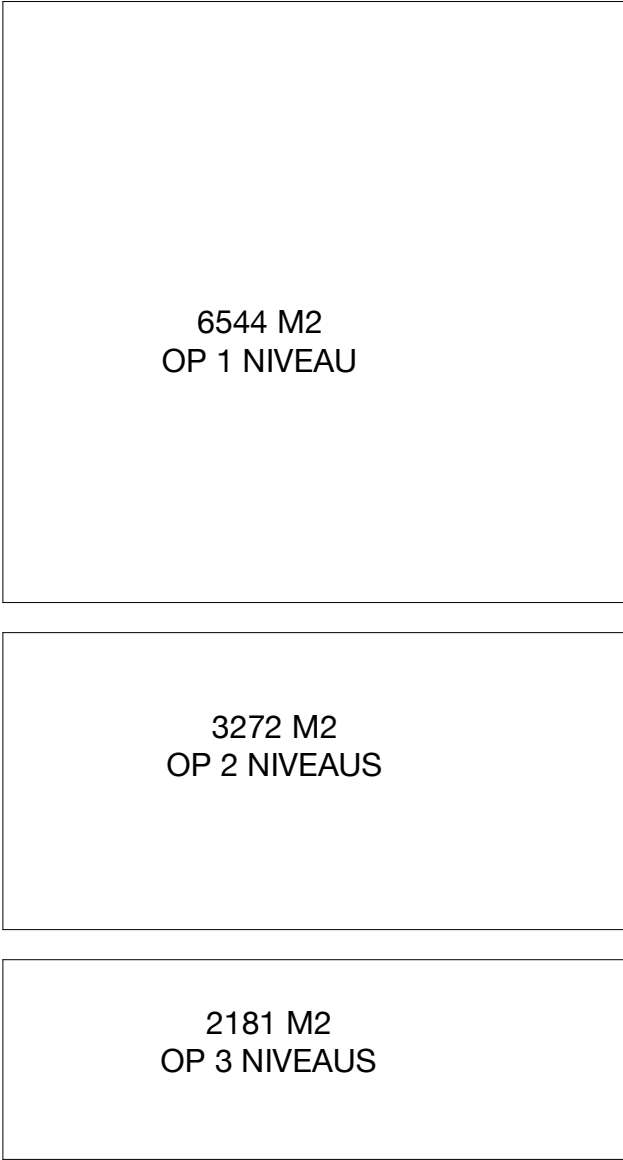
Van de **straten** is de Veststraat de belangrijkste. Zij verbindt de hoofdonthutingswegen van Balen en is de weg waaraan het hoofdkantoor van het OCMW en het huidige rusthuis zijn gelegen. Verder is de site geflankeerd door een enkele niet geëlectrifiëerde en weinig drukke **spoorlijn**.

De **publieke helft** leent zich uitermate goed voor de inplanting van het **publieke deel van het (te)huis**. Daardoor kunnen de functies zoals cafetaria, polyvalente zaal, kapper, ergotherapie bijdragen tot de integratie in de wijk. De hoofdtoegang bevindt zich op de Veststraat via een door bomen omsloten **voorplein**, waarop lange banken de grens vormen van de parkeerplaatsen en de terrassen van de polyvalente zaal en het café(taria) deels overdekt bij mooi weer geplaatst worden. Zoals het gebouw het publieke domein op deze plek oplaadt, is het voor deze functie belangrijk dat omgekeerd ook het publieke domein het gebouw oplaadt. De plek heeft namelijk de grootste graad aan activiteit in - en **interactie mét - de omgeving**, waardoor het een aangename plek wordt om naar deze activiteit te kijken vanop een stedelijk terras.

De meer huiselijke functies, waarbij de toegankelijkheid gecontroleerd dient te zijn, zijn op natuurlijke wijze ingesloten door hagen en de beek op **het « landschappelijk » gebied**. Daardoor zijn geen extra afbakeningen op het terrein nodig, maar lost de inplanting het toegankelijkheidsprobleem op. Het terrein waarin het wonen zich afspeelt wordt aangelegd als een **park of tuin**, indien mogelijk met behulp van de bewoners. Bepaalde zones in de tuin kunnen worden toebedeeld aan de bewoners die zich wensen te ontplooiën met tuinieren. Anderen kunnen daarnaar kijken...

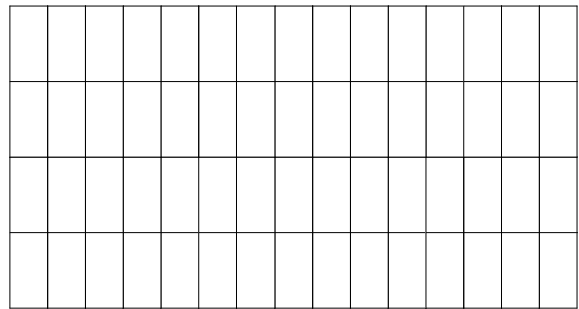


Het terrein bestaat uit twee door de Krijnsveldloop, een door bomen gemarkeerde beek, gescheiden delen. Omwille van het nastreven van compactheid hebben wij vroeg in het proces beslist om het RVT in te planten aan de Veststraat, de meest publieke ontsluiting van het terrein. Daardoor blijft de bouwgrond aan de Rozenstraat, die tussen woonhuizen gelegen is **vrij voor latere programma's**, gelinkt aan het minder dens wonen.

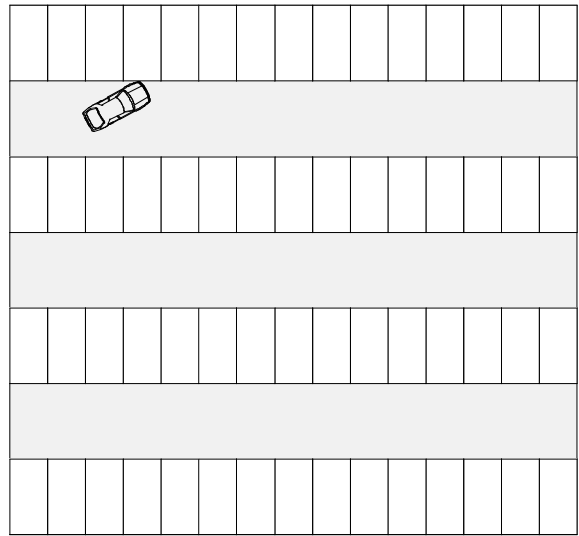


Door de zijdelingse straten kunnen de 2 **leveringstoegangen** optimaal aangesloten worden op de functies in het gebouw : leveringen tot de keuken aan Schepsveld en tot de voorraad en distributie aan de Rozenstraat. De **parkeerplaatsen** voor personeel en diensten zijn bij deze toegangen geconcentreerd rond leveringszones die langs het publiek domein omsloten zijn door inheemse hagen.

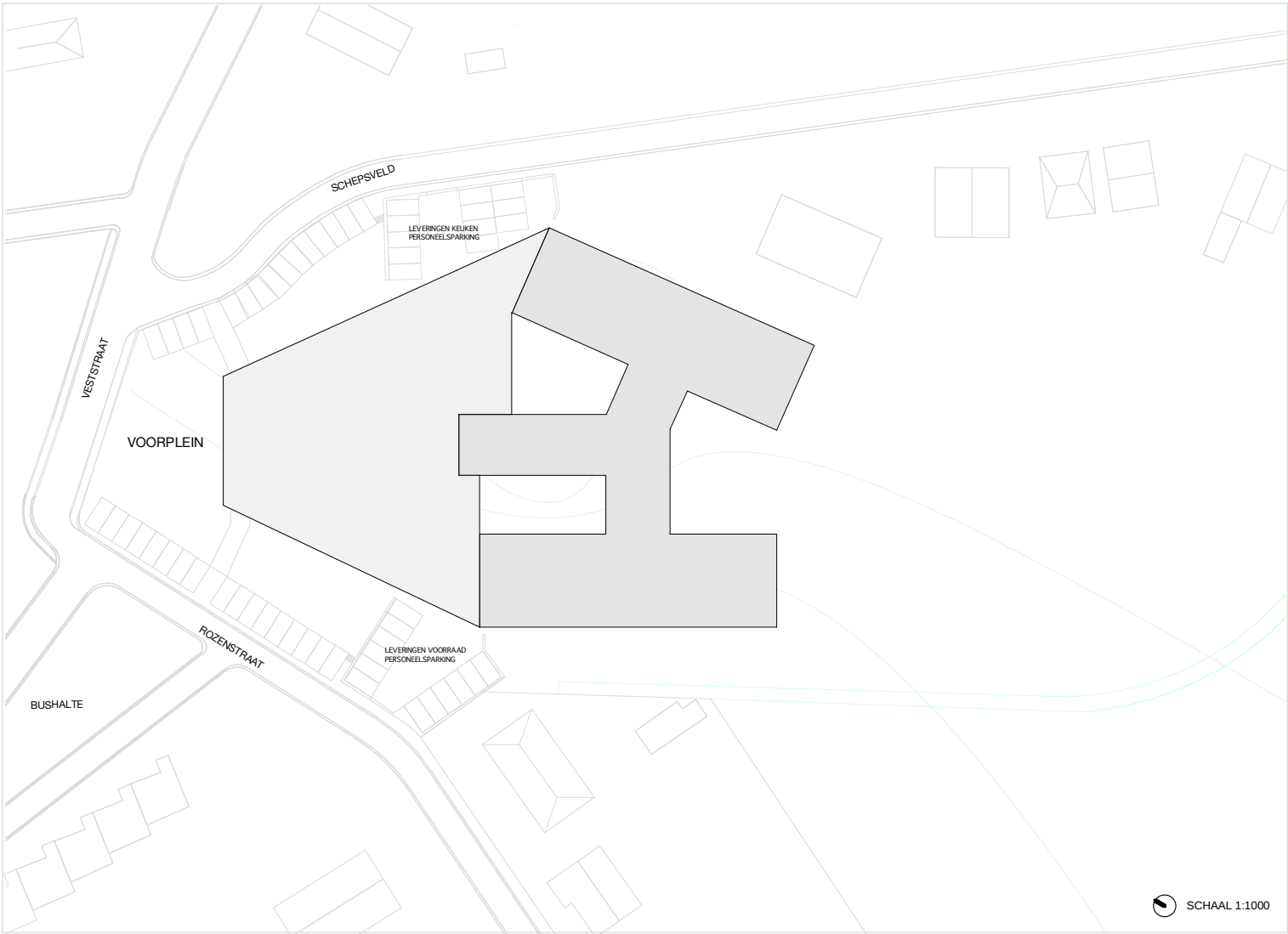
De **bezoekersparkeerplaatsen** zijn langs de twee secundaire wegen gelegen en worden er direct door ontsloten. Hierdoor wordt de oppervlakte die aan parkeren wordt toebedeeld enorm gereduceerd. Gezien de frequentie van gebruik van deze parkeerplaatsen enerzijds en van de verkeersintensiteit van deze straten anderzijds is dit een optimaal ruimtegebruik.



PARKEREN LANGS DE STRAAT:
825 m2



PARKEREN OP HET TERREIN:
1725 m2



B. COMPACTHEID

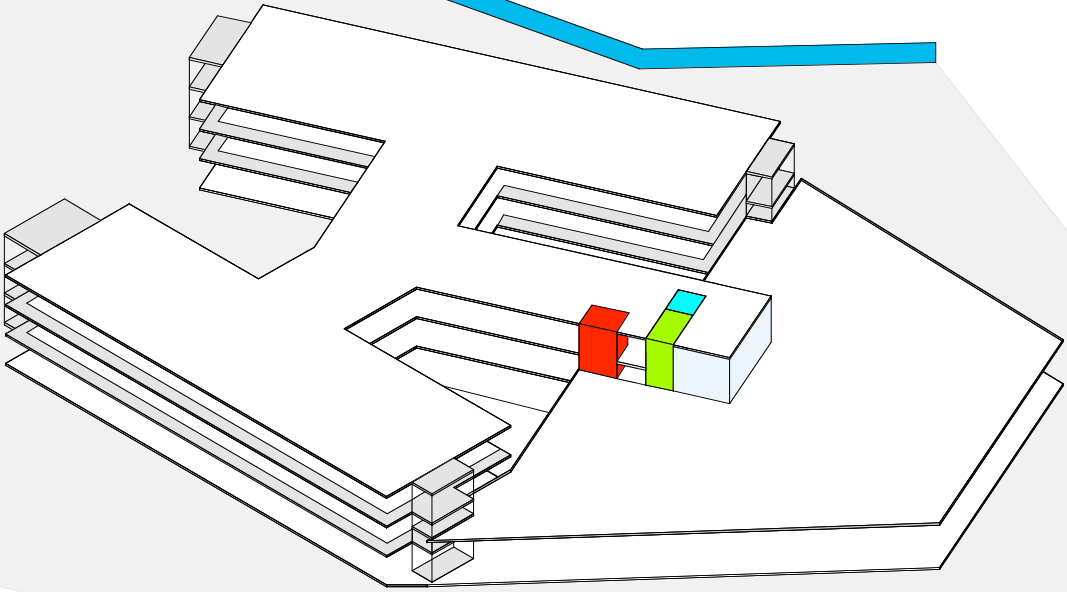
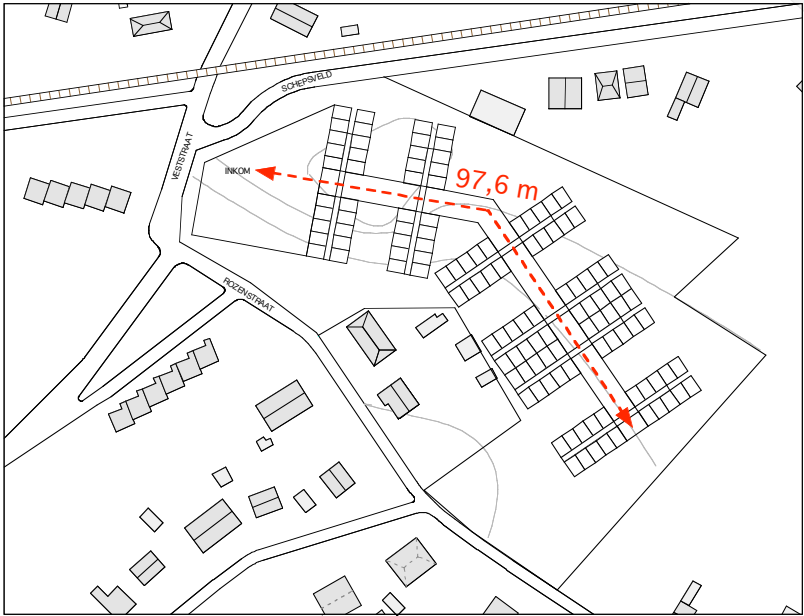
Compactheid dient de duurzaamheid van een gebouw, zowel naar **initiële kostprijs voor het bouwen** als naar **energieverbruik**. In dit geval zijn er nog 2 bijkomende argumenten :

- het **beperken van de horizontale afstanden** is belangrijk voor het personeel enerzijds en voor de ontsluiting vanuit één centrale toegang anderzijds. De verticale afstand naar een eerste en in dezelfde beweging naar een tweede niveau is veel korter/snelser dan de corresponderende horizontale lengtes, op voorwaarde van een goede liftuitrusting voor zowel publieks- als goederentransport. Dit kan zeer centraal georganiseerd worden.

LEGENDE

	KRIJNSVELDLOOP
	HOOFDTRAP
	PERSONENLIFT
	GOEDERENLIFT
	NOODEVACUATIE: - BALKONS - BUITENTRAPPEN

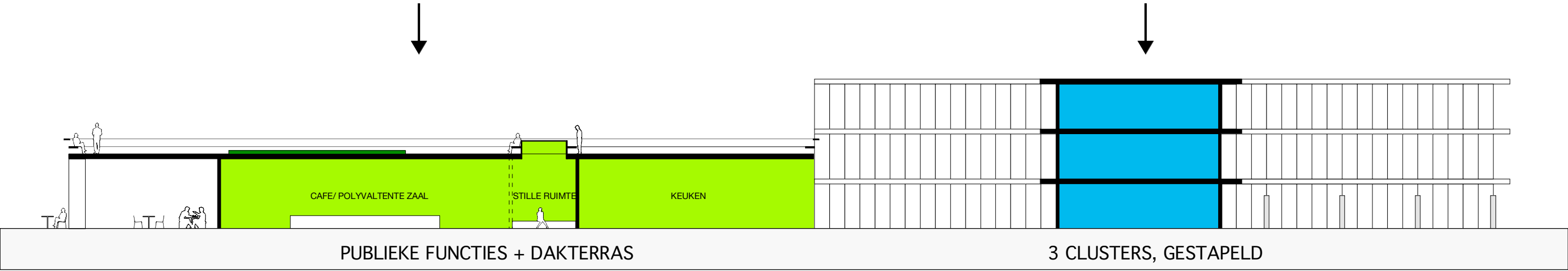
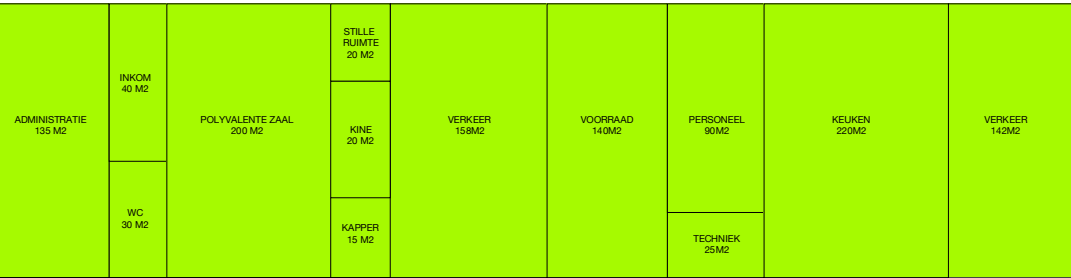
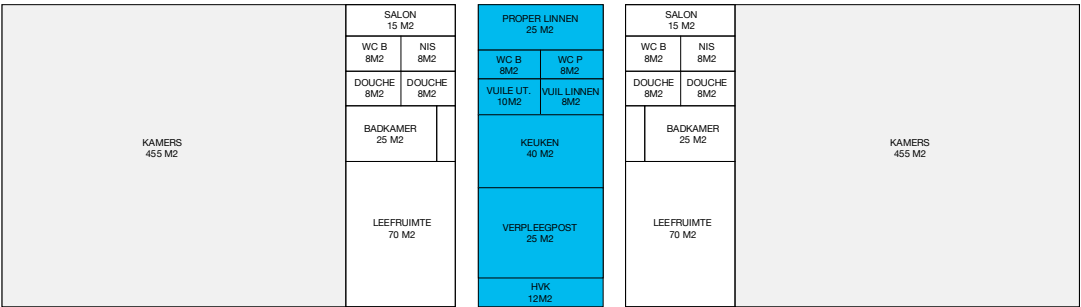
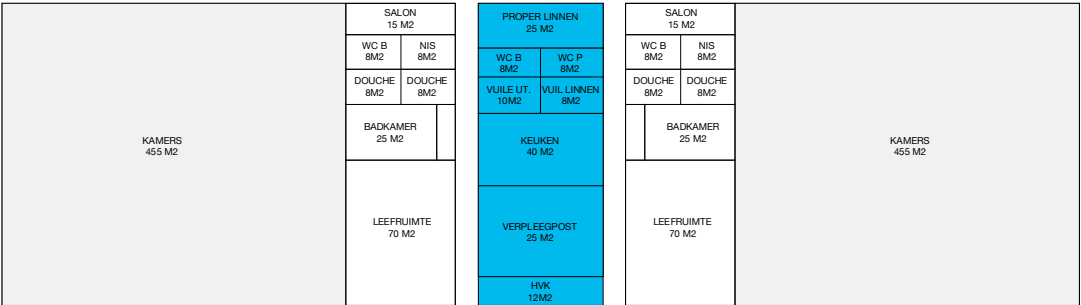
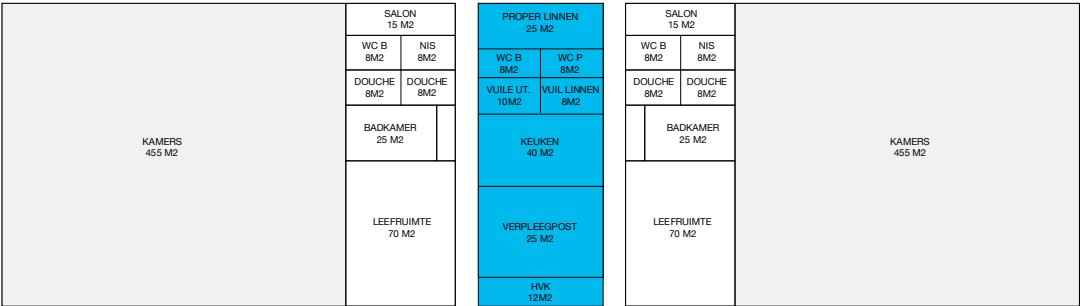
Uitspreiding van de woonoppervlakte over één niveau geeft belangrijke horizontale afstanden en inname van het terrein.



- Het functioneel programma (**3 quasi identieke clusters**) leent zich tot verticale stapeling.
Bovendien kan hierdoor een kleine helft van het terrein onbebouwd blijven en een latere invulling krijgen vermits het in een bouwzone ligt.

Uit deze bekommernissen resulteert de mogelijkheid om een **gebouw in 2 zones** te organiseren:

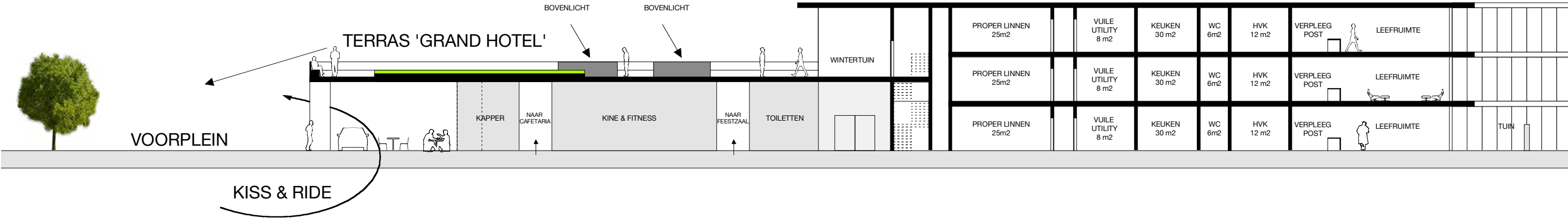
- een deel met grote plafondhoogte met de gemeenschappelijke en publieke functies. De grote ruimtes bevinden zich in deze zone, evenals de meer technische zoals keuken, personeel, voorraad en distributie, ... Dit onderdeel situeert zich best aan de publieke kant van het terrein dat door 3 straten ontsloten wordt, waardoor 2 soorten leveringen lateraal mogelijk zijn rond een hoofdtoegang op de kop van de site aan de Veststraat.
- een deel waarin 3 bijna identieke clusters op elkaar gestapeld zijn. De plafondhoogte in deze niveau's is kleiner. Dit onderdeel van het programma bevindt zich op het eerder omsloten deel van de site.



Deze 2 zones schuiven **dankzij hun hoogteverschil** in elkaar met circulatie via een wintertuin als link tussen de eerste en de tweede verdieping.

Het platte dak dat tussen de 1° en de 2° verdieping ontstaat wordt ingericht als **een terras op de omgeving**, en refereert naar het « **Grand Hotel-gevoel** ». In dat terras geven de bovenlichten van bepaalde gelijkvloerse functies uit. Het terras zelf wordt aangelegd met groendaken en zitbanken voor een makkelijke en aangename verblijfsfunctie.

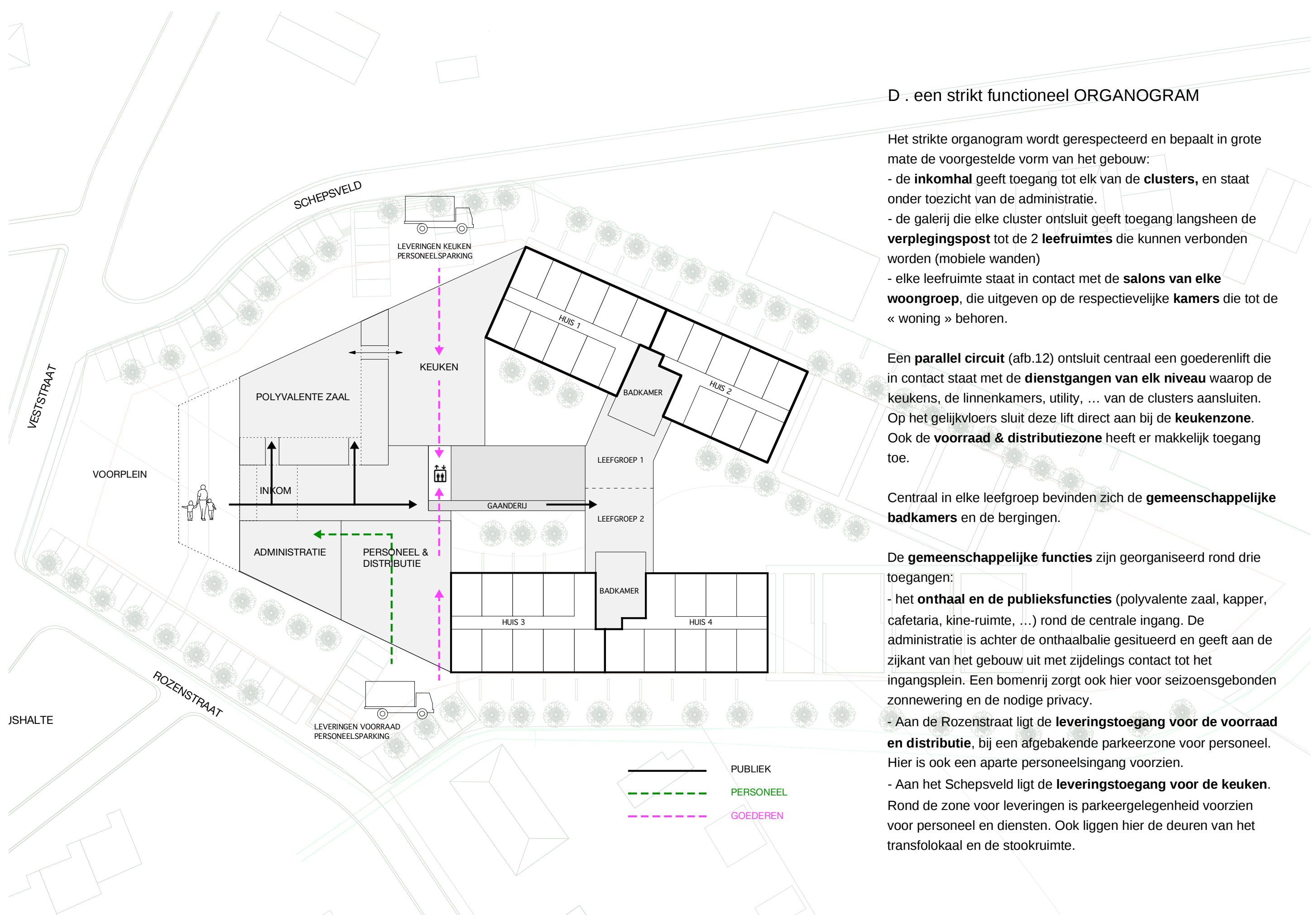
Het gebouw dat hierdoor ontstaat heeft een korrelgrootte en hoogte die de onmiddellijke woonomgeving overstijgt. In een iets ruimere buurt komen echter wel grotere gebouwen voor waaronder het huidige rusthuis - later seigneurie.



C. OPTIMALISATIE VAN DE KAMERS IN FUNCTIE VAN DE COMPACTHEID

In het kader van de compactheid werden verhoudingen van afmetingen van de kamers onderzocht, om optimale afmetingen te weerhouden die de lengte van de gangen tot een minimum beperken en toch in elke kamer 2 zones toelaten aan de gevel/het terras.





D . een strikt functioneel ORGANOGRAM

Het strikte organogram wordt gerespecteerd en bepaalt in grote mate de voorgestelde vorm van het gebouw:

- de **inkomhal** geeft toegang tot elk van de **clusters**, en staat onder toezicht van de administratie.
- de galerij die elke cluster ontsluit geeft toegang langsheen de **verplegingspost** tot de 2 **leefruimtes** die kunnen verbonden worden (mobiele wanden)
- elke leefruimte staat in contact met de **salons van elke woongroep**, die uitgeven op de respectievelijke **kamers** die tot de « woning » behoren.

Een **parallel circuit** (afb.12) ontsluit centraal een goederenlift die in contact staat met de **dienstgangen van elk niveau** waarop de keukens, de linnenkamers, utility, ... van de clusters aansluiten. Op het gelijkvloers sluit deze lift direct aan bij de **keukenzone**. Ook de **voorraad & distributiezone** heeft er makkelijk toegang toe.

Centraal in elke leefgroep bevinden zich de **gemeenschappelijke badkamers** en de bergingen.

De **gemeenschappelijke functies** zijn georganiseerd rond drie toegangen:

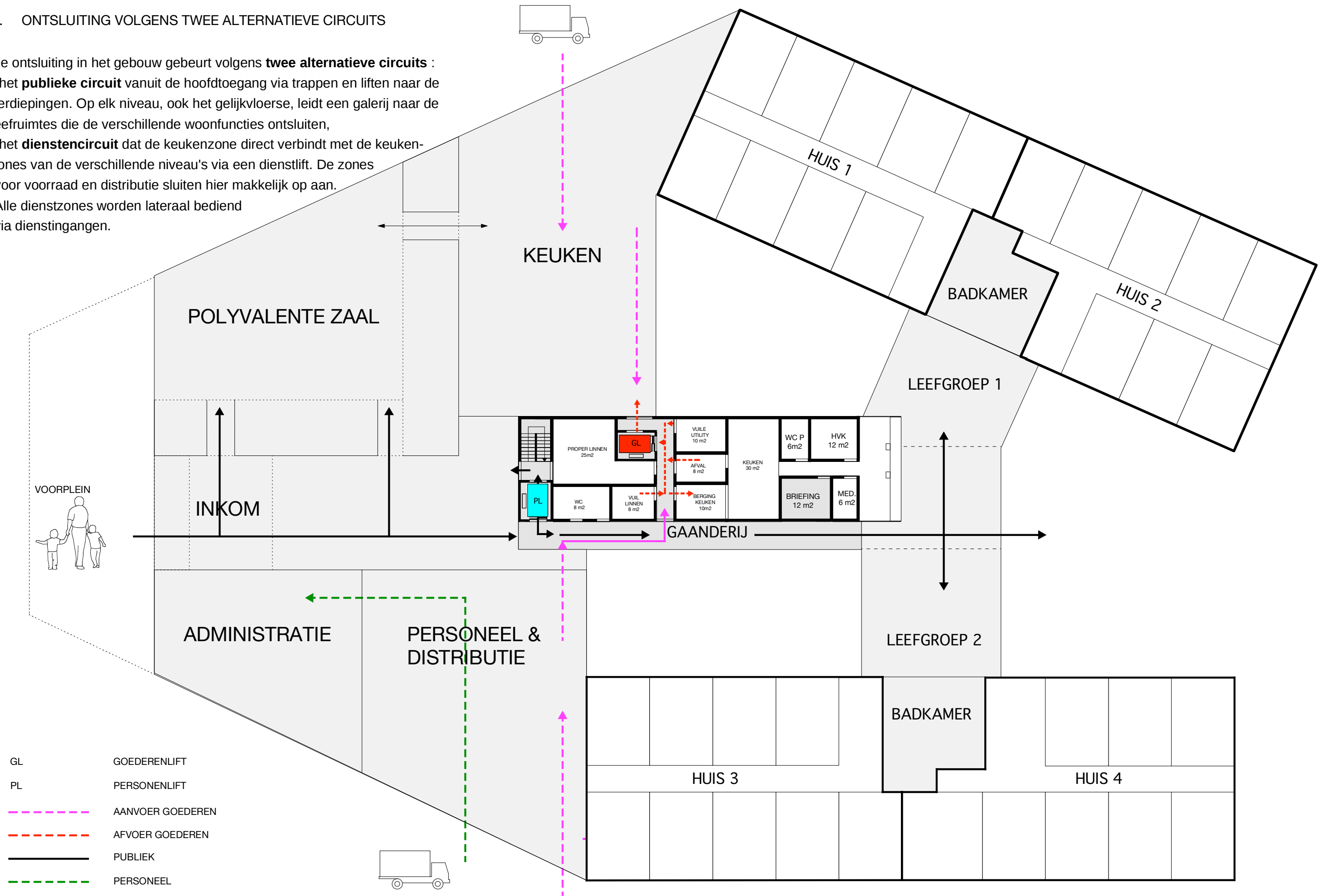
- het **onthaal en de publieksfuncties** (polyvalente zaal, kapper, cafetaria, kine-ruimte, ...) rond de centrale ingang. De administratie is achter de onthaalbalie gesitueerd en geeft aan de zijkant van het gebouw uit met zijdelings contact tot het ingangspein. Een bomenrij zorgt ook hier voor seizoensgebonden zonnewering en de nodige privacy.
- Aan de Rozenstraat ligt de **leveringstoegang voor de voorraad en distributie**, bij een afgebakende parkeerzone voor personeel. Hier is ook een aparte personeelsingang voorzien.
- Aan het Schepsveld ligt de **leveringstoegang voor de keuken**. Rond de zone voor leveringen is parkeergelegenheid voorzien voor personeel en diensten. Ook liggen hier de deuren van het transfolokaal en de stookruimte.

E. ONTSLUITING VOLGENS TWEE ALTERNATIEVE CIRCUITS

De ontsluiting in het gebouw gebeurt volgens **twee alternatieve circuits** :

- het **publieke circuit** vanuit de hoofdtoegang via trappen en liften naar de verdiepingen. Op elk niveau, ook het gelijkvloerse, leidt een galerij naar de leefruimtes die de verschillende woonfuncties ontsluiten,
- het **dienstencircuit** dat de keukenzone direct verbindt met de keukenzones van de verschillende niveau's via een dienstlift. De zones voor voorraad en distributie sluiten hier makkelijk op aan.

Alle dienstzones worden lateraal bediend via dienstingangen.



F. ORIENTATIE EN BEZONNING

Zeer afdoende zonnewering is noodzakelijk in dit programma. Door de **verschillende orientaties** (voortkomend uit de onregelmatige vorm van het terrein en het strikte organogram) worden verschillende soorten buitenzonneweringen, aangevuld door thermisch onderbroken overkragingen van de betonplaten voorgesteld. Hierop worden verschillende maatregelen genomen voor de **zonnewering** om oververhitting te voorkomen:

- er wordt gebruikt gemaakt van de bestaande én aan te planten **hoogstammen** als seizoensgebonden zonnewering. Hierbij wordt een inplanting **dicht bij de gevel** voorzien bij zuidorientaties (ook zuidoost en zuidwest). Bij (noord)west- en (noord)oostorientaties worden de bomen **iets verder van de gevels** geplant. Hun werking is seizoensgebonden: in de zomer wordt de zon geweerd, in de winter wordt ze doorgelaten.

De **bestaande hoogstammen** langs de beek zorgen voor hetzelfde effect door de gevel efficiënt in te planten tov de bomen

Bij de afbakening van het voorplein aan de noordzijde worden de bomen weg van de gevels ingeplant, waardoor een beschermde zone ontstaat voor terrassen van cafetaria en polyvalente zaal.

- thermisch onderbroken **overkragingen van de betonplaten** variëren in breedte in functie van de zonnestand. Zij vormen op 0 en +1 balkons voor de bovenliggende verdiepingen.

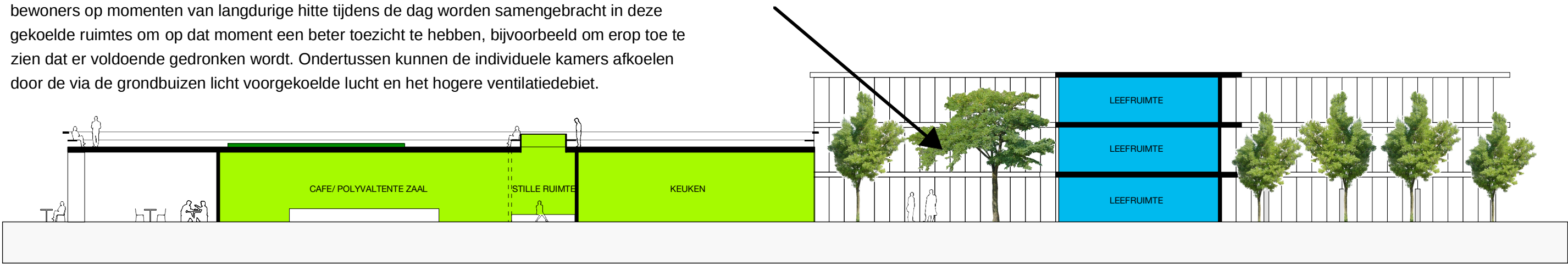
- **buitenzonnewering** die elektrisch gestuurd kan worden.

Naast de tuin en het publieke terras zijn een aantal **omsloten buitenruimtes** voorzien namelijk 2 patio's en een omsloten tuin. Door de patio's te koppelen aan de publieke functies kan één van de vier zijden laag gehouden worden, waardoor er voldoende licht wordt binnengelaten in de patio en de omringende ruimtes.

In de **op het zuiden gerichte leefruimtes** zijn de overkragingen efficiënt voor de hoge zuiderzon. In deze ruimtes wordt bijkomend **koeling** voorzien. Men gaat ervan uit dat de bewoners op momenten van langdurige hitte tijdens de dag worden samengebracht in deze gekoelde ruimtes om op dat moment een beter toezicht te hebben, bijvoorbeeld om erop toe te zien dat er voldoende gedronken wordt. Ondertussen kunnen de individuele kamers afkoelen door de via de grondbuizen licht voorgekoelde lucht en het hogere ventilatie-debiet.



LICHT



G. 3 NIVEAU'S van CONTACT met de OMGEVING ontstaan

AKTIEF :

Het gelijkvloerse niveau aan de 3 straten is het actieve interactieniveau. Daar vinden fysieke uitwisselingen plaats met de omgeving, zowel tussen bewoners en omwonenden, familie, vrienden als tussen personeel en hun werkomgeving als leveringen van goederen.

Uiting daarvan zijn de **verschillende luifels** :

- boven de hoofdtoegang : Kiss& Ride-zone (cfr. Grand Hotel), geflankeerd door een overdekt terras van het cafetaria/polyvalente zaal.
- boven de 2 diensttoegangen met de 2 leveringszones/personeelsingangen.

Het plein zelf wordt omsloten door bomen en banken, en is bedoeld om ook als **verblijfsplein** te dienen voor hen die in de mogelijkheid zijn zich fysiek naar deze plek te begeven en er eventuele bewoners uit de buurt (toekomstige seigneurie, bestaande woningen OCMW, bewoners Balen, ea.) te ontmoeten. De kompakte schaal ervan wordt in de hand gewerkt door de omzoming met parkeerplaatsen. De voetpaden die vanuit de Rozenstraat en Schepsveld komen, worden over het voorplein geleid. Zo kunnen de bezoekersparkeerplaatsen, die meestal leeg zijn, aansluiten op de verkeersluwe straten. Ze zullen een minimale oppervlakte innemen en ingericht worden zoals het voetpad zodat ze, bij niet gebruik, deel lijken uit te maken van het voetpad.

KIJKEN naar :

Vanop het terras op de eerste verdieping kan **men in alle rust genieten van de omgeving**. Dit terras wordt ontsloten via een **kleine wintertuin** die de centrale gangen van elke verdieping met dit terras in contact brengt. Het niveau van dit terras wordt ook ontsloten door de personenlift waardoor hier ook minder mobiele personen naartoe kunnen worden gebracht.

Een volledig systeem van **balkons/terrassen** omzoomt het gebouw ter plaatse van de woonfuncties en vormt tegelijkertijd een **nooduitgangensysteem** dat aansluit op buitentrappen die uitgeven in de tuin, en op het dakterras. Deze kunnen ook functioneel gebruikt worden om deze buitenruimtes te ontsluiten voor de bewoners.

RUST/NATUUR :

Op het natuurlijk afgebakende terrein met een meer privaat karakter wordt de **woonfunctie in strikte zin** gesitueerd, omgeven door een **tuin of park**. Alle kamers geven er lateraal op uit, alle leefruimtes frontaal en in direct contact.

Centraal in het gebouw liggen twee **tuinpatio's** die aan één kant een lage wand hebben, waardoor meer licht binnenvalt en een open gevoel ontstaat.

De tuin wordt afgeboord door de **beek** (eventueel aan te vullen met maatregelen ter beveiliging), begeleid door grote **bomen**. De bomen staan relatief dicht bij de zuidgevels, waardoor ze een seizoensgebonden zonnewering vormen.

Langs de oostzijde wordt de tuin begrensd door de **aanpalende** tuinen. Hier worden nieuwe bomen ingeplant als zonnewering voor de oostelijke gevels. waardoor ze op grotere afstand van de gevel staan en minimaal twee meter van de eigendomsgrenzen (burgerlijk wetboek). Een haag omzoomt de tuin tov de andere tuinen, evenals een reeks « volkstuintjes» waarin de bewoners kunnen tuinieren.

De tuin is toegankelijk voor de bewoners van het gelijkvloers, die er via hun eigen **semi-privé-tuintje** naartoe kunnen indien gewenst. Deze zijn partieel afgebakend met een lage haag. Aan de beekkant worden ze in helling aangelegd, of kan een niveauverschil tussen de terrassen en het omliggend groen behouden blijven.

De leefruimtes van het gelijkvloers, waartussen we een **extra leefruimte** voorzien waartoe alle bewoners toegang hebben, geven direct op het centraal gedeelte van de tuin uit via een verhard gedeelte.

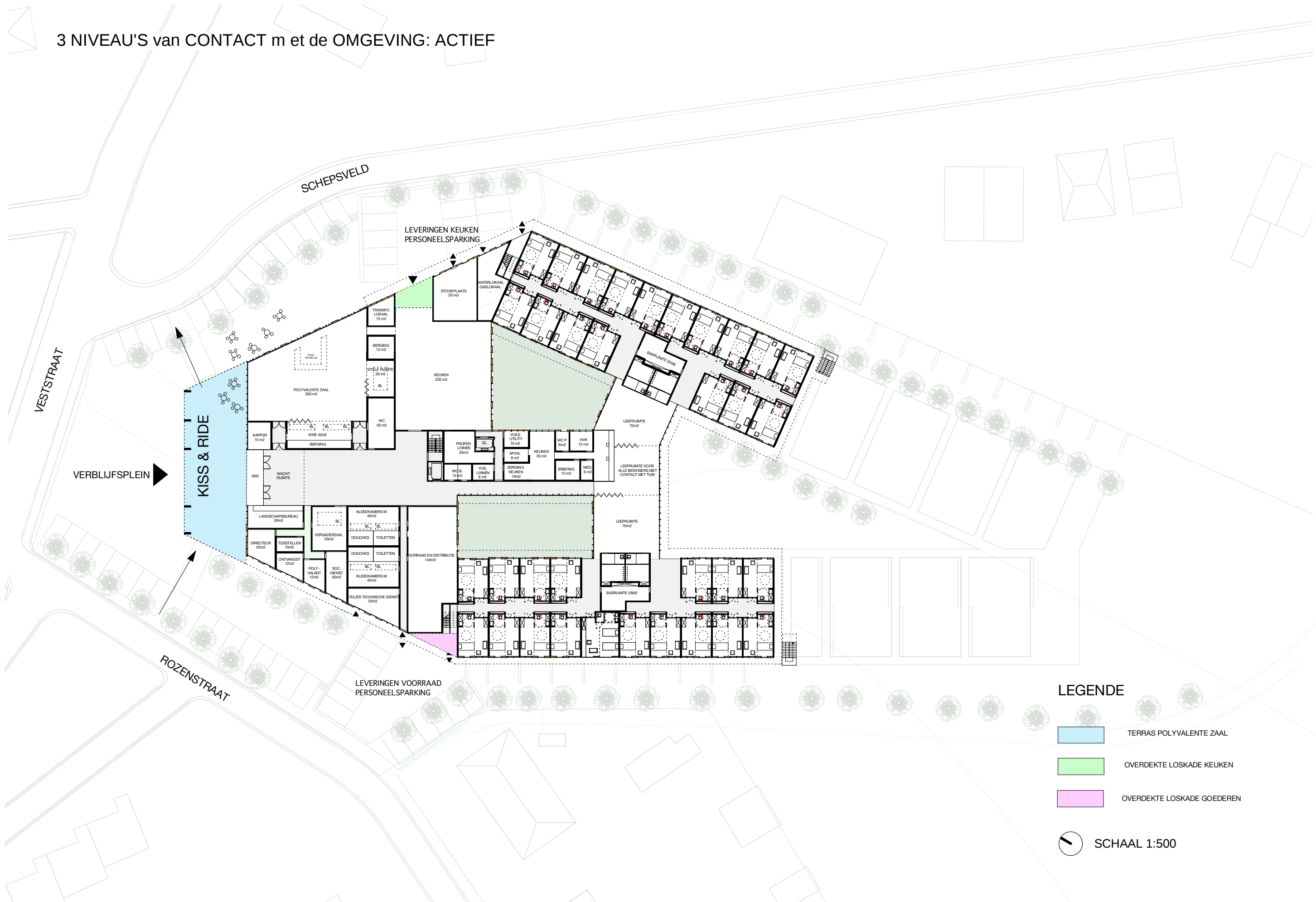
De kamers, salons en leefruimtes op de verdiepingen hebben allemaal een **terras**. Ze zijn allemaal met elkaar verbonden en vormen een systeem van noodpasserellen waarop een serie buitennoodtrappen aantakken. De trappen kunnen ook als ontsluiting van de tuin worden gebruikt door de bewoners. Indien gewenst kan een lift voorzien worden, centraal op de twee leefruimtes, waardoor de tuin op relatief makkelijke manier voor iedereen toegankelijk wordt. Zoniet kan ook de centrale lift gebruikt worden om via de gemeenschappelijke extra leefruimte op het gelijkvloers toegang te geven tot de tuin aan iedereen.

De tuin wordt aangelegd met paden en natuurlijke zones, waarop men vanop banken kan uitkijken.

De buitenruimtes sluiten aan bij de functies van de binnenruimtes en **hun respectievelijke graad van publiek karakter** :

- voorplein sluit aan bij de publieke ruimte en de gemeente
- zijparkings worden omsloten door inheemse hagen ter bescherming van de leveringsfuncties die hier plaatsvinden
- bezoekersparkeerplaatsen sluiten aan bij de straat, tussen voetpad en straat,
- semi-privétuintjes in de patio's en tussen de grenzen van het privaat deel van de kavel en het gebouw. Lage hagen sluiten deze ruimtes partiëel af, maar laten het wandelen aan de achterzijde van de tuintjes toe (cfr. Bestaande bejaardenwoningen aan de overzijde van de Veststraat)
- een gemeenschappelijke tuin/park omsloten door hagen en de beek.

3 NIVEAU'S van CONTACT m et de OMGEVING: ACTIEF



3 NIVEAU'S van CONTACT met de OMGEVING ontstaan: KIJKEN



3 NIVEAU'S van CONTACT m et de OMGEVING: RUST/ NATUUR

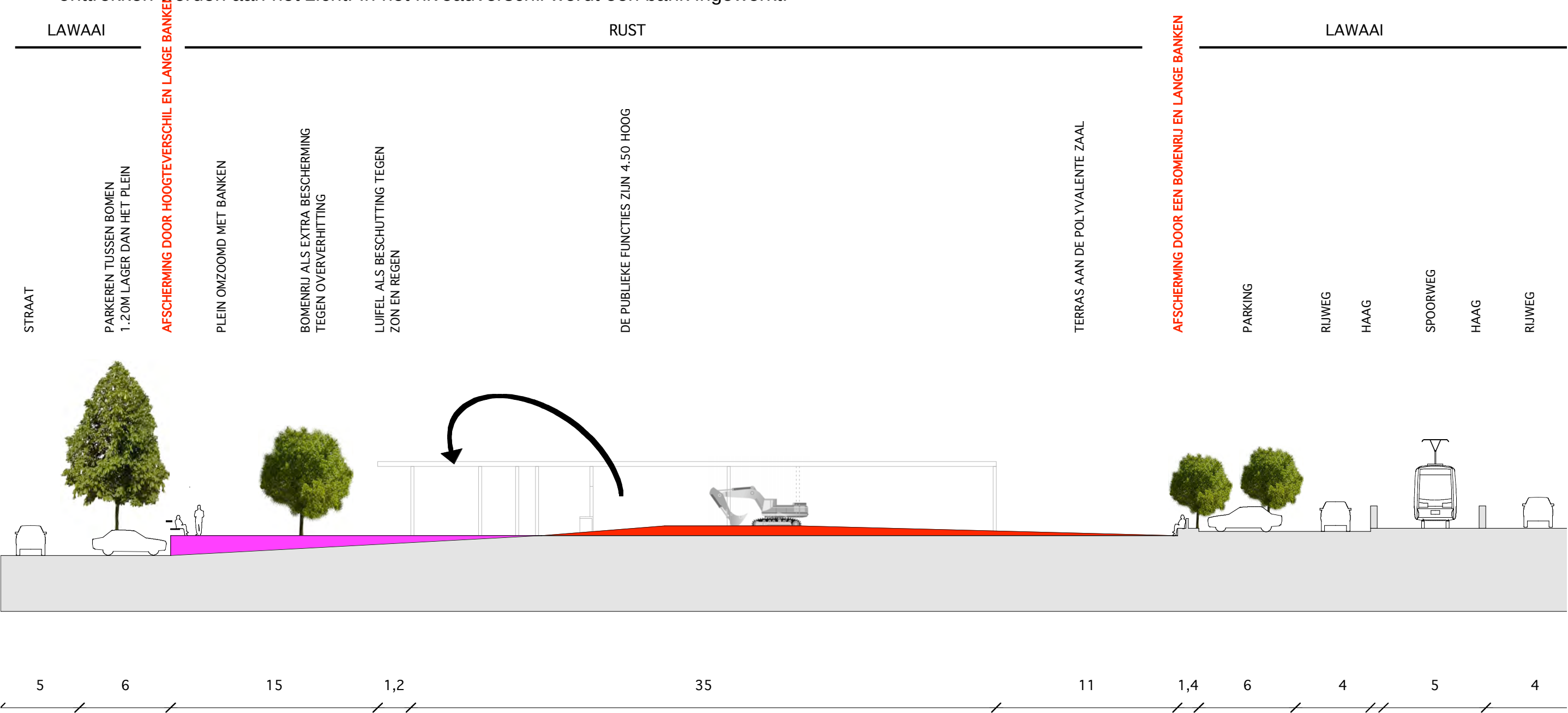


H. NIVEAU AANPASSINGEN/ UITGRAVINGEN

Voor het gelijkvloerse niveau werd het **nulpeil uit het opmetingsplan** weerhouden. Het natuurlijk terrein moet daardoor **aangevuld** worden ter plaatse van het voorplein met 10 tot 90cm. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de **uitgegraven grond** ter plaatse van het gebouw.

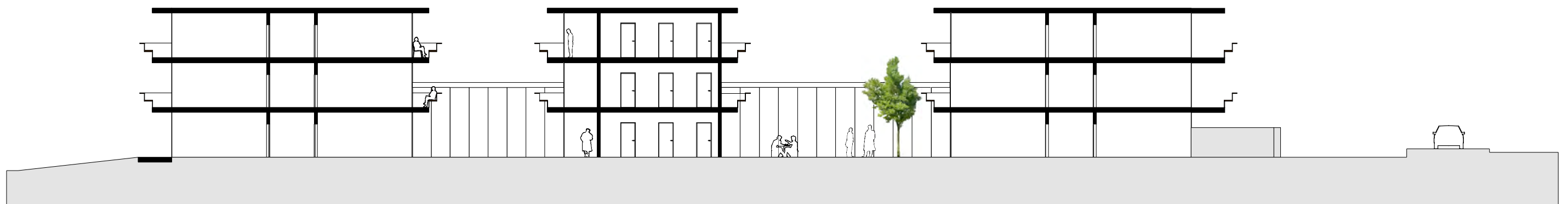
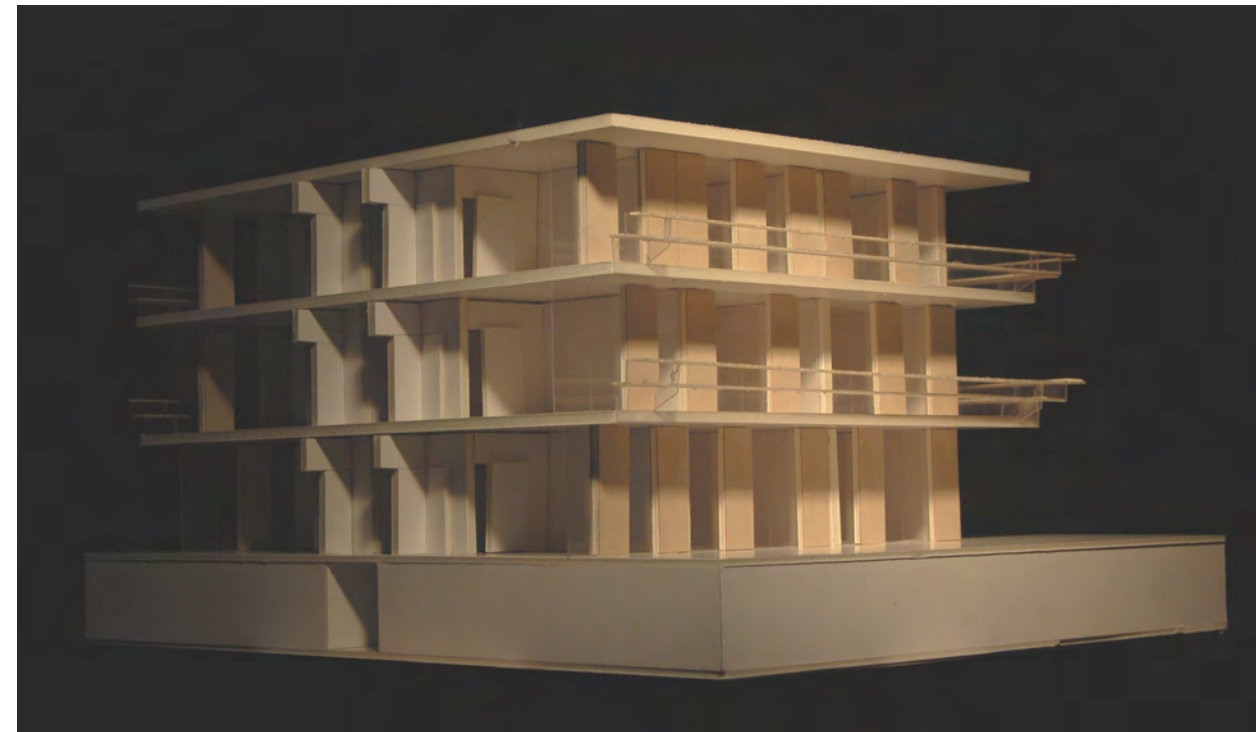
De leveringszones dienen aan te sluiten bij de respectievelijke straatniveau's en worden licht in helling gelegd, tenzij een kade gewenst is.

De parkeerplaatsen langs de Rozenstraat sluiten bij het straatniveau aan en liggen ongeveer een meter onder het onthaalplein, waardoor ze onttrokken worden aan het zicht. In het niveauverschil wordt een bank ingewerkt.



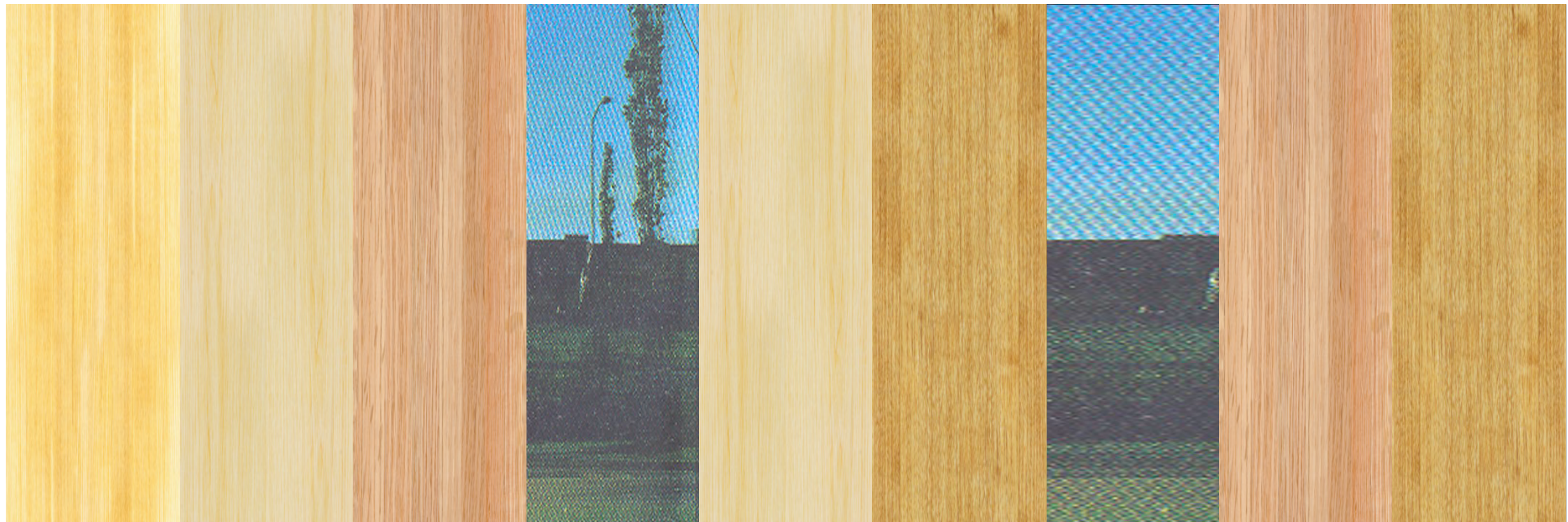
J. SYSTEEM LEUNINGEN

De leuning van het gebouw worden zo geconcipteerd dat ze **zitbanken** vormen. Architecturaal vormen ze samen met de bovenkant van de leuning 2 ringen rondom het gebouw. De ruimtes tussen de zitbank en de uitkragende betonplaat, en tussen de bovenregel en de zitbank worden dichtgemaakt, maar blijven transparant. Verschillende zichtlijnen blijven mogelijk.



I. MATERIALITEIT

Het gebouw is opgebouwd uit **horizontale betonplaten** ter hoogte van de verdiepingen, met thermisch onderbroken uitkragingen als terrassen/balkons en/of zonnewering. De **draagstructuur** bestaat in het woongedeelte uit dwarse dragende wanden/portieken loodrecht op de gevel. In het publieke deel wordt het dak gedragen op dragende wanden en kolommen met omgekeerde balken. Alle gevels bestaan uit een **houtskelet in modules** van $\pm 90\text{cm}$ breedte, die in functie van de noodzaak aan lichttoetreding en de beoogde sfeer kunnen worden ingevuld met **glazen deuren of houten sandwichpanelen** (dikte $\pm 20\text{cm}$). **Verschillende houtsoorten** (steeds FSC-label) worden gecombineerd waardoor een « tinteling » ontstaat in de gevels.



PLAN GELIJKVLOERS

SCHAAL 1:250





PROPER LINNEN
25m²

GL

VUILE
UTILITY
10 m²

AFVAL
8 m²

KEUKEN
30 m²

WC P
6m²

HVK
12 m²

WC BEZDEKERS
8 m²

BERGING
KEUKEN
10m²

BRIEFING
12 m²

MED.
6 m²

VENTILATIE
LOKAAL

BADKAMER
50m²

LEEFRUIMTE
70m²

LEEFRUIMTE
70m²

BADKAMER 25 M²

VENTILATIELOKAAL

