

Open Oproep OO4503
Emiliani

Architecten:
Al-Jawad Pike +
Dierendonckblanke
Architecten

Landschapsontwerp:
Landinzicht

Technieken + EPB:
HP Engineers

Stabiliteit:
Mouton

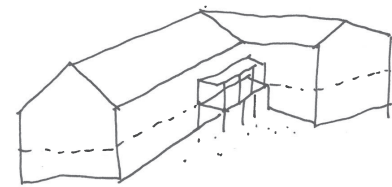
EPB:
Struktuur

Akoestiek:
Bureau De Fonseca



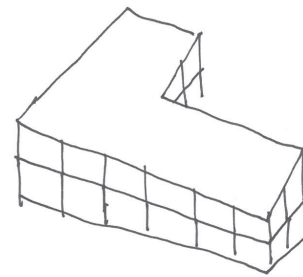
Onze visie voor Emiliani Lokeren is om het verzorgingstehuis opnieuw te verbinden met de buurt, de identiteit te versterken en de toekomst ervan opnieuw vorm te geven als een samenhangend en inclusief onderdeel van de stad. Het voorstel creëert een leefbaar kader dat is gestructureerd rond een aantal duidelijke ontwerpprincipes.

Bovenal biedt het voorstel ruimte voor iedereen: bewoners met uiteenlopende behoeften, mantelzorgers, bezoekers en burens. Zo wordt zorg op een natuurlijke, inclusieve en duurzame manier in het leven van Lokeren geïntegreerd.



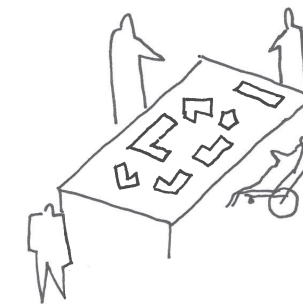
VEREENVOUDIGING

Architectuur terugbrengen tot de essentie - een heldere organisatie, leesbare ruimtes en eenvoudige vormen die gemakkelijk te begrijpen, te gebruiken en te onderhouden zijn.



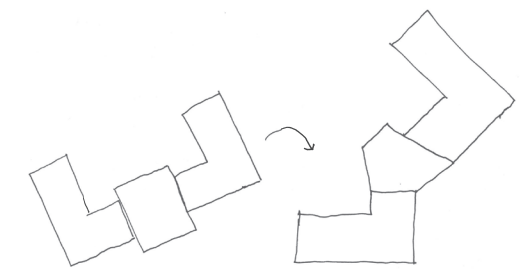
REALISTISCHE CONSTRUCTIE

Bouwbaar, robuuste architectuur met rationele structuren en duurzame materialen, die gefaseerde oplevering en langdurig gebruik ondersteunt.



EEN PROJECT DAT OPENSTAAT VOOR ONDERHANDELING

Een flexibele aanpak die zich kan aanpassen aan veranderende zorgmodellen, regelgeving en gebruikspatronen zonder aan samenhang in te boeten.



Een evolutief model

Een raamwerk dat is ontworpen om in de loop der tijd te groeien en te veranderen, met behoud van identiteit en ruimtelijke kwaliteit.



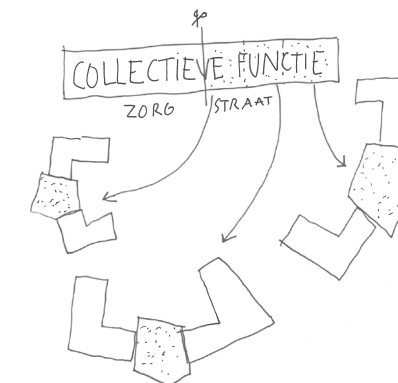
ALS EEN HUIS

Architectuur op huiselijke schaal met herkenbare ingangen, vertrouwde materialen en duidelijke ruimtelijke hiërarchieën die waardigheid en oriëntatie ondersteunen.



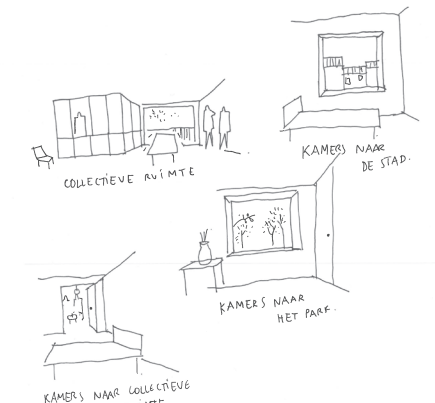
ACHTERDEUR

Informele secundaire toegang die het dagelijks leven ondersteunt en woningen verbindt met tuinen, gedeelde ruimtes en serviceroutes.



GEMEENSCHAP

Ruimtes die het gedeelde leven en sociale interactie mogelijk maken en ontmoetingen zonder verplichtingen aanmoedigen.



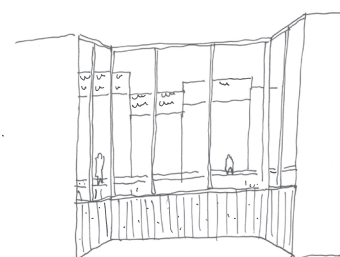
RUIMTE VOOR IEDEREEN

Een inclusieve omgeving die tegemoetkomt aan diverse behoeften - bewoners, mantelzorgers, bezoekers en burens.



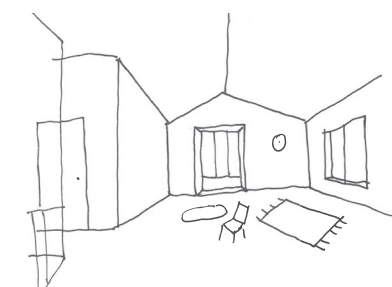
TUSSEN PARK EN STRAAT

Een bemiddelende positie die rust en bescherming in balans brengt met openheid naar de stad.



ZICH OPENSTELLEN VOOR DE STAD

Een doorwaadbare campus die de openbare ruimte betreft en zorg verbindt met het dagelijkse stadsleven.



GENEREUZE RUIMTES

Lichtrijke, goed geproportioneerde ruimtes die comfort, beweging en flexibel gebruik ondersteunen.

Elk huis is een compact, L-vormig, twee verdiepingen tellend volume met constante breedte. Deze rationele vorm bevordert efficiënte constructie, duidelijke circulatie en aanpasbaarheid aan locatieomstandigheden, terwijl de huiselijke schaal behouden blijft.

Beide verdiepingen hebben identieke indelingen, met op elke verdieping één wooneenheid voor acht bewoners. Herhaling vereenvoudigt de constructie, verbetert oriëntatie en maakt consistente replicatie van zorgmodellen over de campus mogelijk.

De centraal gelegen keuken vormt het hart van het huis, bevordert interactie en gedeelde routines. Duidelijke visuele verbindingen tussen keuken, eet- en woonkamer ondersteunen natuurlijke zorg. Eet- en zitruimte sluiten aan op straat en tuin, wat contact met de buitenwereld versterkt.

Bewonerskamers liggen rond ruime gemeenschappelijke ruimtes en bieden plaats aan verschillende zorgprofielen, waardoor bewoners samenleven in een vertrouwde omgeving met zorg wanneer nodig.

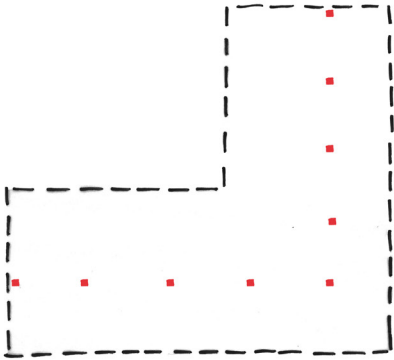
Het plan functioneert als flexibel raamwerk; gedeelde diensten zoals wasservice, onderhoud en medische ondersteuning zijn verspreid over de campus, zodat woningen huiselijk blijven en zich aanpassen aan veranderende zorgbehoeften.

Elk huis heeft een eigen voordeur aan de straat, wat een duidelijk adres en huiselijke relatie met de openbare ruimte creëert. Deze opzet creëert een naar buiten gerichte leefomgeving die privacy en bescherming in evenwicht brengt met gecontroleerde sociale interactie, en die aanpasbaarheid aan verschillende zorgprofielen binnen een samenhangende stedelijke structuur ondersteunt.



1:50 schaalmodel van een huis

1. Compact en rationeel gebouw



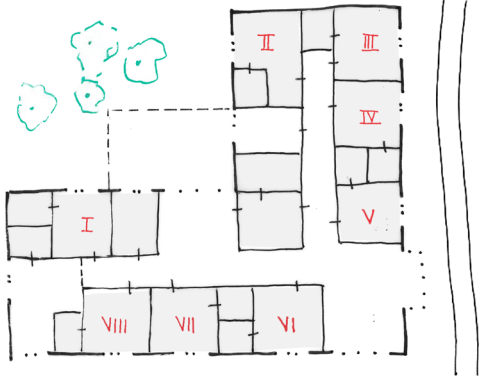
2. Identieke stapeling



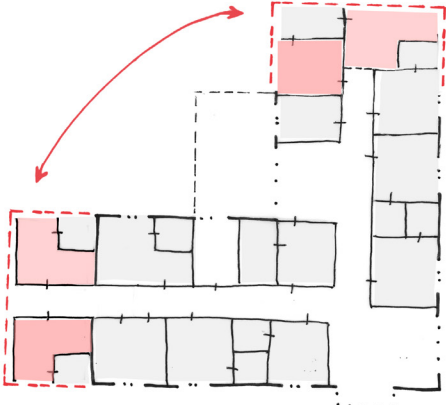
3. Centrale keuken als hart van de leefruimte



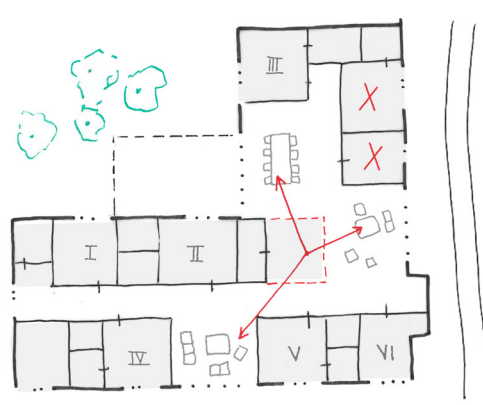
4. Kamers op diverse manieren verbonden met de woonkamer



5. Een flexibel plan als bouwsteen voor een evolutief masterplan



6. Een basis voor 8 Personen of voor 6 ges-profielen



Elke verdieping biedt plaats aan één woning, georganiseerd rondom ruime, gedeelde leefruimtes. Een centraal gelegen keuken vormt de sociale kern en bevordert openheid en dagelijkse interactie door middel van heldere visuele verbindingen, waardoor zorg op een natuurlijke manier kan plaatsvinden, zonder toezicht. Eet- en zitgedeeltes kijken uit op zowel de straat als de centrale tuin, waardoor de verbinding met de buitenwereld wordt versterkt.

De gedeelde leefruimtes worden gekenmerkt door uitstekende erkers die de straat en de tuin met elkaar verbinden, waardoor licht in de gedeelde ruimtes valt en een open, uitnodigend karakter ontstaat dat consistent is met de gemeenschappelijke gebouwen in het masterplan.

Aanpasbare interne indelingen zorgen ervoor dat de woningen kunnen inspelen op veranderende zorgmodellen en toekomstige behoeften. Elk paar woningen wordt opgeleverd met een gemeenschappelijke woning, waardoor gedeelde ruimtes en essentiële infrastructuur vanaf het begin zijn ingebed. De technische installaties voor vier woningen zijn geïntegreerd op de bovenste verdiepingen, wat een efficiënte fasering mogelijk maakt en ervoor zorgt dat de gemeenschappelijke ruimtes op de lagere verdiepingen flexibel kunnen worden geprogrammeerd. Deze aanpak maakt het mogelijk dat sociale, zorg- en gemeenschapsfuncties zich ontwikkelen zonder het dagelijks leven van de bewoners te verstoren.



Typische plannen van een huis

- 1 Kamers
- 2 Badkamer
- 3 Leefruimtes
- 4 Keuken
- 5 Keukenstalling
- 6 Wasruimte
- 7 Toiletten voor bezoekers
- 8 Ingang met lockers
- 9 Opslag rolstoelen
- 10 Snoezelruimte
- 11 Buitenruimte



Interieurfoto van de woonkamers op de eerste verdieping

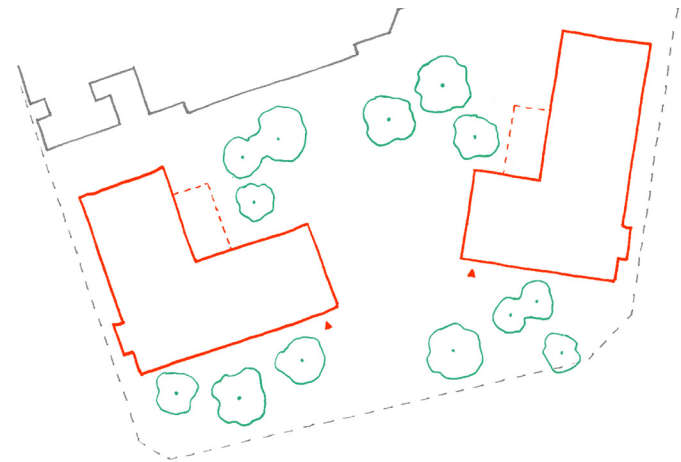
De verschuiving van grote, autonome gebouwen naar een compositie van op de straat gerichte woningen creëert een duidelijke relatie met de openbare ruimte.

Twee huizenparen zijn met elkaar verbonden door een gemeenschappelijk huis, dat een sociaal hart vormt voor het dagelijks leven, terwijl de aan de straatkant gelegen woningen een vertrouwde, huiselijke sfeer in Lokeren creëren. Elk huis heeft een eigen adres en ingang, wat de onafhankelijkheid, participatie en het gevoel van verbondenheid versterkt, essentieel voor een zorgzame omgeving.

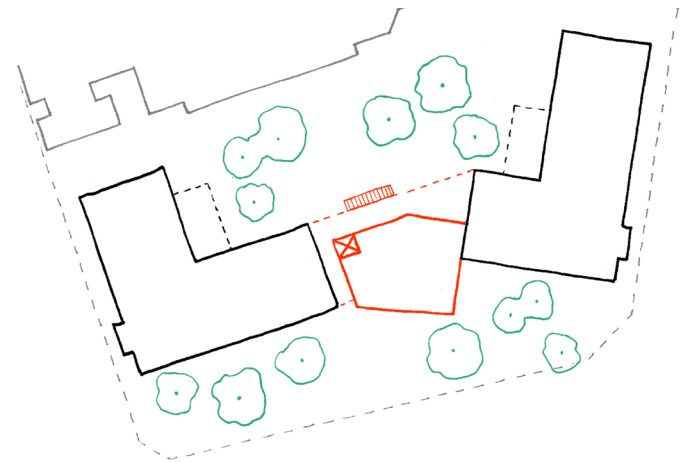
De gemeenschappelijke leefruimtes worden vormgegeven door uitstekende erkers die de straat en de tuin met elkaar verbinden, waardoor licht in de gedeelde ruimtes valt en een samenhangende en open architectonische taal in het masterplan wordt versterkt.

De woningen en gemeenschappelijke ruimtes staan op een verhoogd platform, wat privacy en bescherming biedt, maar tegelijkertijd open en toegankelijk blijft en bijdraagt aan de toekomstige weerbaarheid tegen overstromingen.

Uitzicht op het gemeenschapsgebouw vanaf de Krekelstraat.



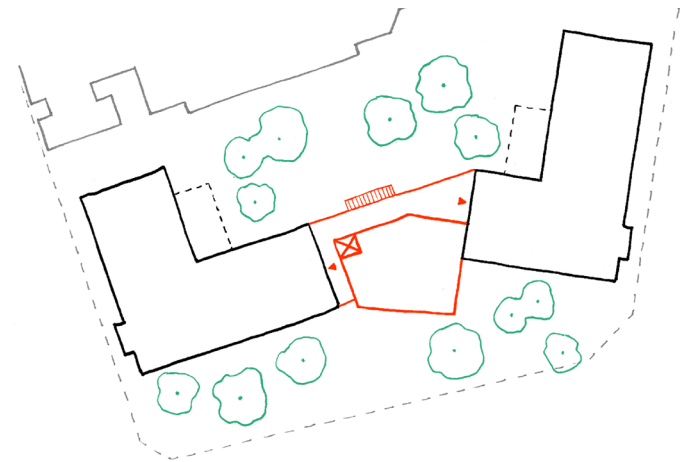
Huizen subtiel gepositioneerd als bouwsteen



Verbonden door een gemeenschappelijke ruimte als bemiddelaar



Buitenruimtes en duidelijke adressen



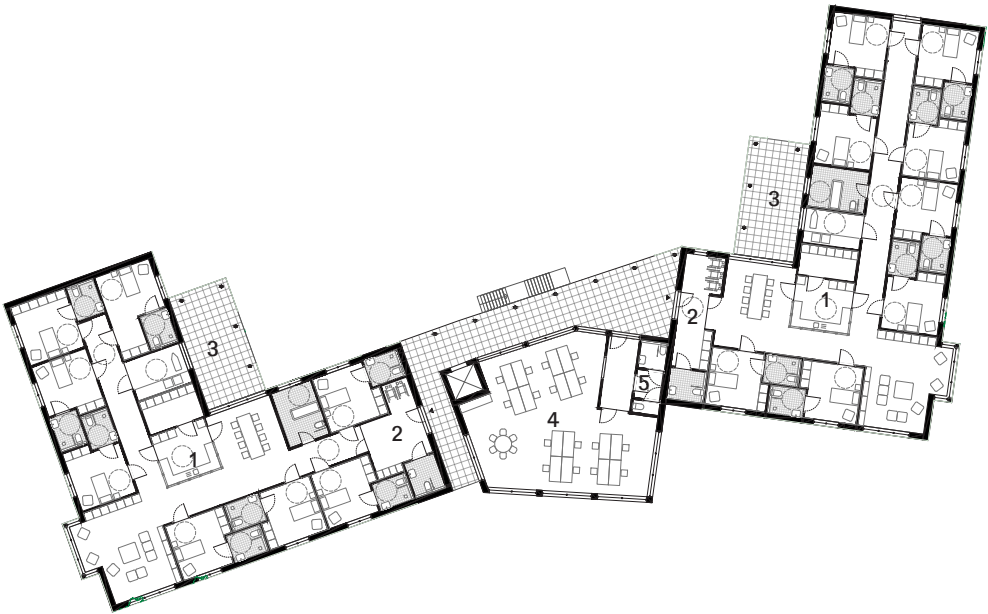
Een verbinding als ontmoetingplek terrassen in het verlengde van de leefruimtes

De gemeenschappelijke gebouwen bieden flexibele ruimtes voor uiteenlopende activiteiten – van café en gemeenschappelijke keuken tot knutsel- en vergaderruimtes – en creëren informele ontmoetingsplekken voor bewoners, bezoekers en buurtbewoners. Personeelsruimtes, gastenkamers en ondersteunende functies zijn erboven geïntegreerd, waardoor zorg nabij en vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven is.

Vormgegeven als afzonderlijke volumes zorgen deze gebouwen voor een samenhangende architectuur die aansluit op de erkers en continuïteit, openheid en vertrouwdheid uitstraalt. Ze markeren entrees en gedeelde voorzieningen met een stedelijke schaal die collectief gebruik suggereert zonder institutioneel te ogen. Installaties zijn discreet geïntegreerd.



Schaalmodel 1:50 van Fase 1



Plan fase 01 niv +1, 1:500



Uitzicht op het collectieve gebouw en de ingang van de woningen op de bovenverdieping



- 1 Huis
- 2 Ingang
- 3 Privétuin
- 4 Polyvalente ruimte
- 5 Sanitair

Plan fase 01 gelijkvloers, 1:500

Het masterplan bouwt voort op het door Blauwdruk Stedenbouw vastgestelde kader en verduidelijkt de ruimtelijke logica via architectonische vormgeving. In plaats van een vaststaand beeld van zorg te definiëren, biedt het een robuuste, flexibele structuur die meegroeit met de tijd en Emiliani ondersteunt als een zorgplek die is verweven met het dagelijks leven van Lokeren, gedragen door bewoners en open voor de stad.

Ontworpen voor gefaseerde realisatie behoudt het masterplan ruimtelijke samenhang door de herhaling van één aanpasbaar woningtype. Zo kan de campus stapsgewijs groeien met behoud van identiteit en gebruikscontinuïteit.

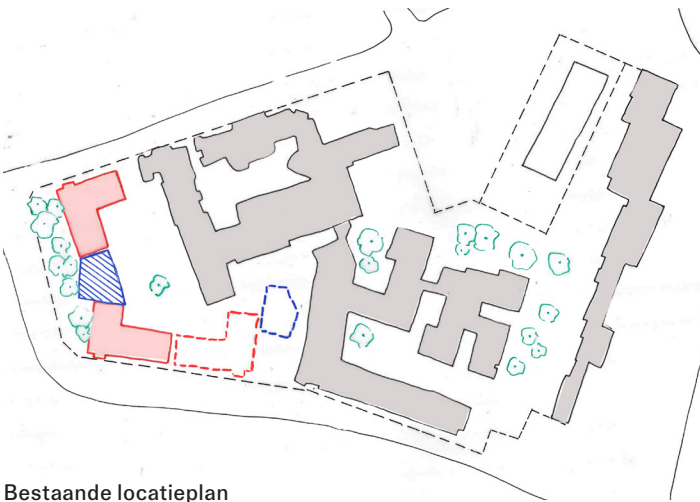
Drie principes vormen de basis van de strategie:

1. Aan de randen van het terrein staan woningen gericht op de straat, waardoor de openbare ruimte wordt hersteld en een gedeelde centrale tuin ontstaat die het dagelijks leven en informele ontmoetingen ondersteunt.
2. Kleine, geclusterde woningen vervangen de institutionele indeling en organiseren de zorg in huishoudens van acht bewoners met uiteenlopende relaties tot de straat, de tuin en de stad.
3. Een nieuwe voetgangers- en fietsroute loopt door het terrein, waardoor de schaal van het bouwblok wordt verkleind en Emiliani wordt geïntegreerd in het dagelijkse stedelijke weefsel van Lokeren.



Het voorstel volgt grotendeels de fasering van het masterplan, maar introduceert gerichte optimalisaties om de kostenefficiëntie te verbeteren, de impact op de locatie te verminderen en de flexibiliteit voor bewoners en de bedrijfsvoering te vergroten.

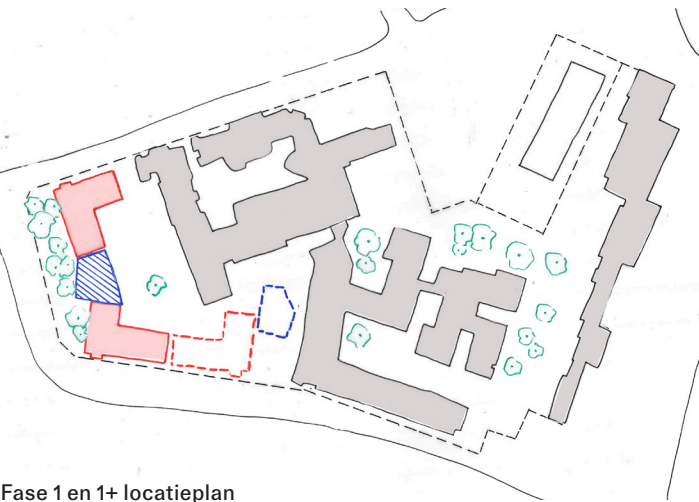
In plaats van vier gelijke fasen stellen we een uitvoering in drie fasen voor. Een aanpak in vier fasen zou de bouwperiode verlengen, de kosten voor de locatie en de coördinatie verhogen en leiden tot vrijwel continue overlast voor bewoners en omwonenden. Door de werkzaamheden in drie fasen te bundelen, worden betere schaalvoordelen behaald, de totale planning verkort en de impact op de locatie op de lange termijn verminderd.



Bestaande locatieplan

FASE 1+: 12 WONINGEN

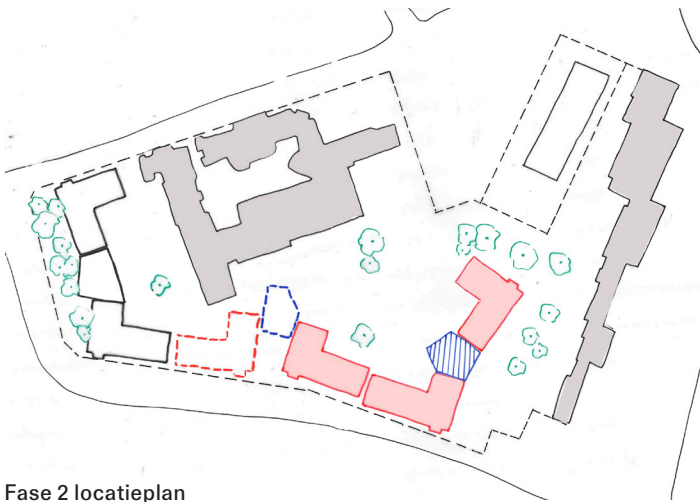
Fase 1 is strategisch opgeschaald en omvat zes woningen en twee flexibele gemeenschappelijke ruimtes, compact geplaatst op de beschikbare grond met voldoende afstand tot bestaande gebouwen. Hierdoor hebben alle woningen direct toegang tot een eigen buitenruimte en worden de in het masterplan vastgestelde conflicten over bewoning vermeden. De gemeenschappelijke ruimtes (600-700 m²) kunnen tijdelijk worden gebruikt voor administratieve of collectieve functies, wat de flexibiliteit voor volgende fasen vergroot. Deze fase omvat tevens de voorziening voor een centrale technische kelder, optimaal gelegen en vroegtijdig opgeleverd.



Fase 1 en 1+ locatieplan

FASE 2: 6 WONINGEN EN 1 GEMEENSCHAPPELIJKE VERBINDINGSGANG

Fase 2 bouwt naadloos voort op Fase 1 en omvat zes extra woningen en een verdere gemeenschappelijke verbindingsgang. In deze fase is een aanzienlijk deel van het project al operationeel, waardoor uitgebreidere sloop- en herinrichtingswerkzaamheden mogelijk zijn zonder dat grootschalige tijdelijke verplaatsing nodig is.



Fase 2 locatieplan

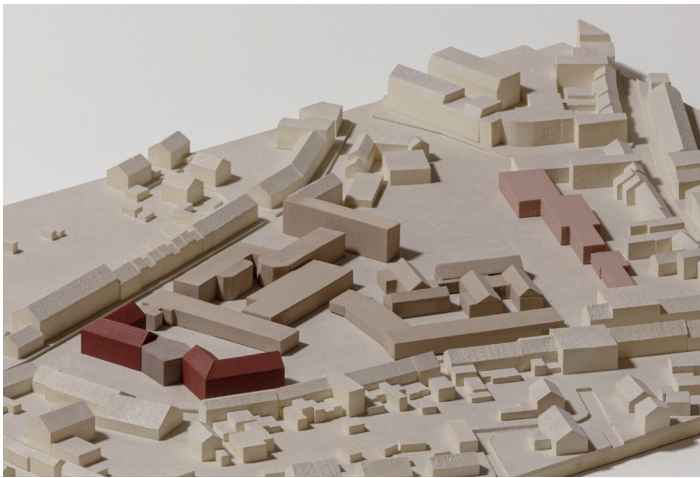
FASE 3: ZORGSTRAAT

Fase 3 omvat de realisatie van de zorgstraat – als nieuwbouw of renovatie (dit wordt nog nader onderzocht) – samen met de laatste woning. Tegen die tijd zijn twaalf woningen voltooid, waardoor sloop langs Tarwedreef mogelijk is zonder de continuïteit van de zorg te verstoren.

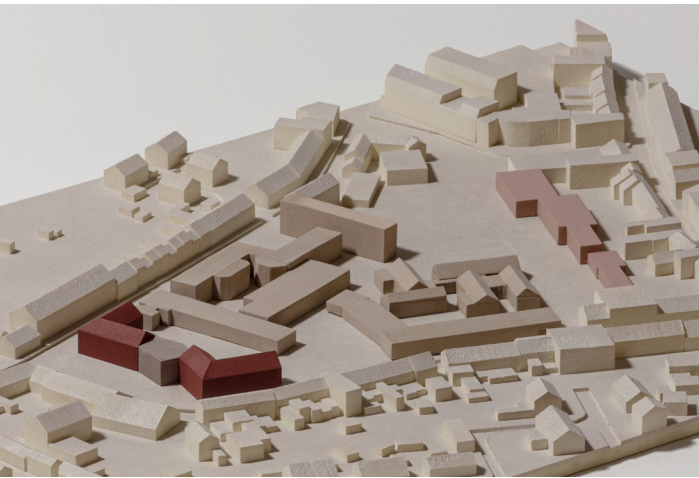
Over het algemeen geeft de voorgestelde fasering prioriteit aan budgetbeheersing, minimale impact op de buurt, flexibele verplaatsing, efficiënte integratie van de technische infrastructuur en het vermijden van ruimtelijke en operationele conflicten. De fasering blijft echter open voor verdere verfijning in nauw overleg met de opdrachtgever en het landschapsteam.



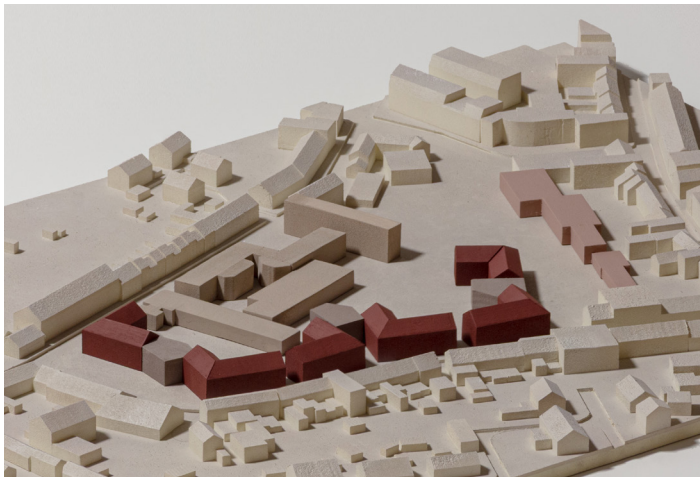
Fase 3 locatieplan



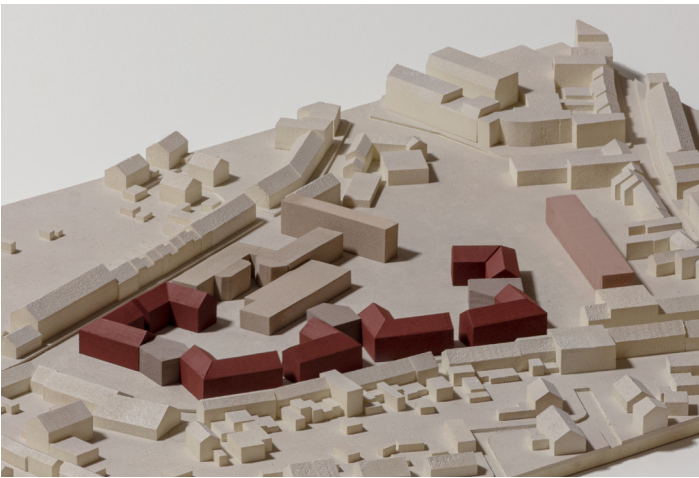
Bestaande sitemodel 1:500



Fase 1 sitemodel 1:500



Fase 2 sitemodel 1:500



Fase 3 sitemodel 1:500

De architectuur is zo ontworpen dat elk huis aanvoelt als een thuis en een gewoon onderdeel van de stad. Geïnspireerd door de schaal en het karakter van Lokeren, zorgen bakstenen gevels, schuine daken, gedraaide puntgevels en een helder, huiselijk ritme ervoor dat de gebouwen harmonieus in hun omgeving passen. Subtiële kleurvariaties zorgen ervoor dat ze herkenbaar zijn als individuele huizen in plaats van een institutioneel geheel en weerspiegelen de informaliteit van de straten.

Natuurlijke materialen, zorgvuldige proporties en duurzame details krijgen prioriteit boven formele gebaren, wat resulteert in robuuste gebouwen die goed verouderen en gemakkelijk te onderhouden zijn. Gebaseerd op een rationeel structureel raster, weerspiegelen de twee verdiepingen tellende vormen de omliggende rijtjeshuizen, terwijl subtiële variaties in oriëntatie, daklijn en kleur elk huis een eigen identiteit geven binnen een samenhangend geheel.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen privéwoningen en gedeelde ruimtes. Massieve bakstenen volumes zorgen voor rust en duurzaamheid, terwijl lichtere, gemeenschappelijke elementen met houten of metalen frames – terrassen, erkers en gedeelde gebouwen – openheid en sociale verbinding met de straat creëren. Zorgvuldig geproportioneerde ramen, terugliggende kozijnen en een verhoogde plint verbeteren de privacy, duurzaamheid en milieuprestaties.

Zicht op de voorgestelde gevels, kijkend naar het noorden langs de Krekelstraat. de Krekelstraat



EEN DORPSE OMGEVING

In het straatbeeld wordt de site gelezen als een aaneenschakeling van woningen met een eigen adres. De ruimte tussen de woningen brengen de groene kwaliteiten van het binnengebied tot bij de straat. Doorsteekjes, voortuintjes en groene doorzichten zorgen voor een groene verweving van de site in de buurt. De groeninrichting zorgt voor rust en privacy, voor organisatie en leesbaarheid.

EEN GEWONE TUIN

De organisatie van de site is bijzonder eenvoudig. Elk huis heeft een informele tuin met een groot terras, maar ook verschillende plekjes met een eigen invulling. Er is ruimte voor ontmoeting, maar ook persoonlijke buitenruimte.

EEN LEVENDIGE COLLECTIEVE TUIN

Alle woningen kijken uit op de collectieve tuin. Een lusvormig parcours leidt langs alle tuinpoortjes. De tuin is ook beperkt toegankelijk vanaf de straat en vanaf de Zorgstraat. Vanuit de woningen leest de gemeenschappelijke tuin als een tableau vivant met

dagdagelijkse taferelen. Maar we zien de collectieve tuin ook als een extra tuin voor de gasten, met vrije ruimte voor activiteiten of specifieke wensen, zoals schommels, een serre, etc. De informele inrichting zorgt voor een flexibele inpassing van de gewenste programma in gebruik en in de tijd.

BIJZONDERE BOMEN

Langs het zorgstraatje en in de collectieve tuin worden enkele solitaire bomen zorgvuldig ingepast. Langs de Krekelstraat wordt het bosje langs de straat integraal behouden. Als groep hebben deze bomen een bijzondere biotoopwaarde en ook voor de buurt zijn ze betekenisvol. Daar waar bomen weerhouden worden, doen we dat met zorg en studie.

DUIDELIJKE GRENZEN

De tuin telt drie perimeters: één tuin per woning, één collectieve tuin, en het zorgstraatje. Alle tuinen zijn omhaagd met een lage haag. De collectieve tuin is hoog begrensd naar de straat toe. Ook het zorgstraatje is afsluitbaar indien nodig.



Uitzicht op de aangelegde gemeenschappelijke binnentuinen



Elke tuin heeft verschillende plekjes



De groene inpassing van de woningen creëert afstand en privacy



Begijnhof Hoogstraten



Dagdagelijkse taferelen



Bouwen rond bestaande bomen

Ons voorstel maakt gebruik van passieve ontwerpstrategieën en hernieuwbare technologieën om de milieu-impact te beperken en het energieverbruik over de volledige levensduur van de gebouwen te verminderen. De volgende belangrijke maatregelen zullen helpen om afval te verminderen, CO2-uitstoot te minimaliseren en een duurzame levensstijl te ondersteunen:

1: GEGEERDE GEVEL

Compacte volumes, lage vormfactor, een zeer goed geïsoleerde gebouwschil en doordachte thermische details beperken warmteverlies en energiegebruik.



2: HERGEBRUIK VAN BAKSTEEN

Waar mogelijk worden bakstenen en materialen van de bestaande zorggebouwen hergebruikt in de nieuwe gevels, wat de materiaalbelasting vermindert.



3: MATERIALEN VOOR EEN LEVEN LANG

Het gebruik van robuuste, slijtvaste en onderhoudsvriendelijke materialen zorgt ervoor dat het project lang meegaat.



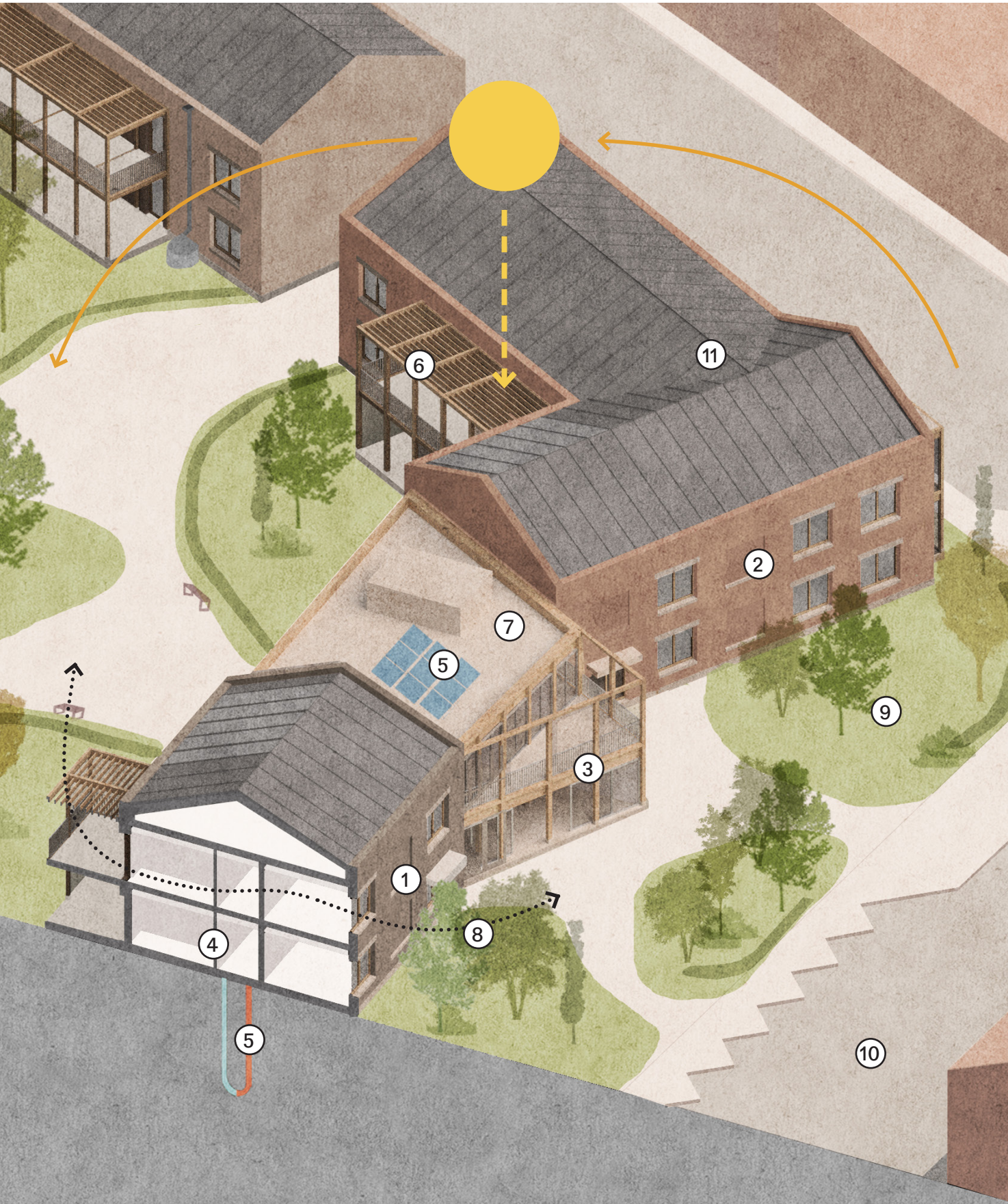
4: MODERNE BOUWMETHODEN

Prefabricatie, zoals geprefabriceerde baksteenpanelen en badkamermodules, versnelt de bouw en verhoogt de efficiëntie.



5: HERNIEUWBARE EN GASLOZE SYSTEMEN

Bodem-warmtepompen en zonnepanelen verkleinen de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen.



6: OVERVERHITTING VOORKOMEN

Oriëntatie, passieve zonwering en beperkt glasoppervlak beperken opwarming; luifels of screens versterken dit effect.



7: KLIMAAT ROBUUST

Blauwe daken bufferen regenwater en laten een vertraagde afvoer toe, wat bescherming biedt tegen droogte en overstroming.



8: NATUURLIJKE VENTILATIE

Meervoudige oriëntaties maken natuurlijke ventilatie mogelijk, terwijl opengaande delen voor intensieve spuiventilatie zorgen.



9: STEDELIJK GROEN

Collectieve groene ruimtes met bomen versterken biodiversiteit, verkoelen de omgeving en creëren een gezonde leefomgeving.



10: DUURZAME KEUZES

Slimme meters en ruime fietsenstallingen stimuleren bewoners om energiezuinige en duurzame keuzes te maken.



11: AANPASBAARHEID

Rationele plattegronden laten toekomstige aanpassingen toe en maken dit ontwerp future-proof.

11 TECHNIEKEN EN STABILITEIT

FLEXIBEL EN EFFICIËNT

De draagstructuur bepaalt in sterke mate de duurzaamheid van een gebouw. Het zoeken naar een passende onderorde is tegelijk een onderzoek naar kwalitatieve, toekomstgerichte flexibiliteit. Het structureel concept wordt samen met het architecturaal ontwerp ontwikkeld, niet vooraf arbitrair gekozen of later toegevoegd. Voor dit gebouw streven we naar een slimme, eenvoudige structuur die maximale flexibiliteit biedt – nuttig tijdens de ontwerpfase en essentieel om het gebouw later aan toekomstige behoeften aan te passen.

WONINGEN

De twee verdiepingen tellende, L-vormige huizen zijn gebouwd met geprefabriceerde betonnen kolommen in de gevels en een beperkt aantal kolommen binnenin. Deze kolommen ondersteunen de vloerplaten en zorgen, doordat ze aan de fundering en de vloerplaten zijn vastgeklemd, voor horizontale stabiliteit, waardoor dragende muren overbodig zijn. De vloerplaten bestaan uit breedplaten, deels prefab, wat een optimale combinatie biedt van uitvoeringssnelheid en structurele prestatie. Zo ontstaat een vlakke vloer zonder doorhangende balken, met inherente brandweerstand en voldoende massa voor akoestisch comfort.

De betonkolommen vormen de ruggengraat van het gebouw; wanden ertussen zijn secundair en niet-dragend, zodat structurele elementen duidelijk afleesbaar blijven en latere aanpassingen eenvoudig zijn. Door te kiezen voor betonkolommen ipv dragende wanden behouden we de mogelijkheid om vrije ruimtes en gevelopeningen te maximaliseren. Vloeren zijn berekend met ruime overlast, waardoor binnenwanden flexibel geplaatst kunnen worden en doorboringen voor leidingen geen probleem vormen. In principe kan de centrale kolommenrij worden verwijderd en de vloer uitgevoerd in voorgespannen welfsels voor grotere overspanningen. Dit vermindert echter de toekomstige aanpasbaarheid; maximale flexibiliteit voor nieuwe indelingen blijft ook met centrale kolommen gegarandeerd.

INGENIEUS BOUWEN

De daken worden op dezelfde manier opgetrokken als de vloerplaten, maar dan in helling. Door te kiezen voor betonnen daken leveren we een structuur die op zichzelf volledig voldoende brandweerstand bezit en waarbinnen dus naar wens kan worden aangepast zonder fundamentele aanpassingen. Technische mezzanines kunnen flexibel voorzien worden, afsteunend op de kolommen of hangend aan het dak.

GEMEENSCHAPPELIJKE SCHAKELS

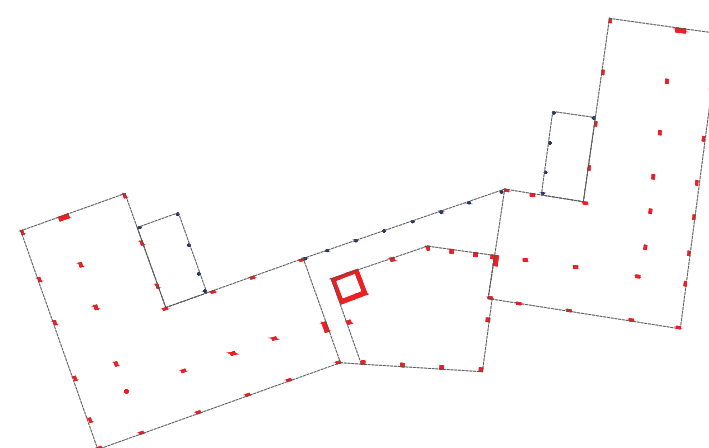
De schakels tussen de woningen bezitten een onregelmatige vorm die iedere keer anders is. De binnenruimte wordt maximaal open voorzien door een vlakke betonplaat te voorzien die in alle richtingen kan afdragen naar de dragende gevels. Om de dikte te beperken kan er gekozen worden voor een extra betonkolom, relatief vrij gekozen in de ruimte. De structurele principes die gebruikt worden voor de woningen zijn dan ook in deze gebouwdelen van toepassing.

TERRASSEN EN PASSERELLES

Voor deze “buitenste zones” wordt een andere materiaalkeuze voorgesteld: hout of staal. De structuur blijft rationeel, met een dragende kolommenrij aan de buitenzijde, zodat vloerplaten eenvoudig afdragen naar deze kolommen en de gevels van woningen en schakels. Complexe thermische onderbrekingen zijn hierdoor overbodig.

FUNDERINGEN

Op dit moment is er onvoldoende informatie over de draagkracht van de ondergrond. Bodemonderzoek in de omgeving, dat te vinden is in de Vlaamse bodemdatabase (DOV), toont aan dat er geen duidelijk gedefinieerde dragende laag aan de oppervlakte aanwezig is. Gezien het iets hogere gelijkvloerse niveau en het niet willen onderkelderen, concluderen we voorlopig dat gefundeerd moet worden op (ondiepe) palen, eventueel valse putten als de grondwaterstand dit toelaat. Een paalfundering biedt bovendien flexibiliteit bij rekening houden met bestaande funderingsmassieven. Bijkomend grondonderzoek is nodig om het funderingsconcept definitief vast te leggen.



Een open en aanpasbare structuur buitenruimtes met een lichte structuur

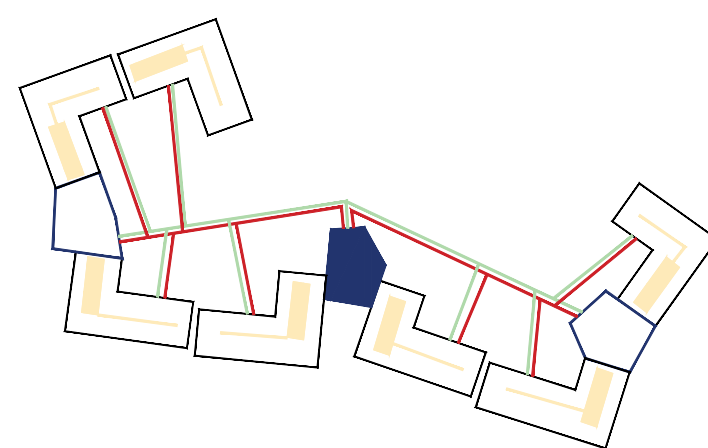
TECHNIEKEN

Duurzaamheid begint bij conceptuele keuzes, architectuur en de organisatie van gebouwen en ruimteclusters. Het is een interactief ontwerp-proces dat zoekt naar synergie tussen architectuur, laagenergieconcepten en hernieuwbare energie. Het resultaat is een duurzaam gebouw in organisatie, beleving, verbruik en onderhoud. Slanke, slimme technische concepten versterken het programma, de integrale duurzaamheid en het comfort voor gebruikers. We denken aan gemeenschappelijke opwekking van warmte en passieve koude per fase, met een grond/water-warmtepomp aangesloten op een verticale geothermische collector (gesloten systeem). Verwarming gebeurt via lage-temperatuursystemen, zoals vloerverwarming en laaggedimensioneerde radiatoren; Vloerverwarming zal een keuze zijn in nagenoeg alle ruimtes.

ZOMERCOMFORT

We hechten veel belang aan zomercomfort. Met een extra warmtewisselaar gekoppeld aan het BEO-veld kan vrije koeling worden toegepast zonder de warmtepomp, waardoor gebouwen worden gekoeld met koude-energie uit de grond via vloerverwarming en luchtgroepen. Deze statische systemen benutten de inertie van het gebouw om pieken van te hoge temperaturen af te vlakken. Bovendien regenereert dit de geothermische

OO4503 EMILIANI LOKEREN



Een technische ruimte voor ventilatie per woning een centrale kern voor het hele terrein

collector: in de zomer wordt warmte teruggegeven aan de grond voor opslag in de winter.

Zomercomfort wordt zo vrijwel volledig passief bereikt, met geothermische koude in afgifte-elementen en luchtgroepen – een doordacht antwoord op comfort en duurzaamheid.

Alle ruimtes worden geventileerd via luchtgroepen per gebouw, geplaatst op zolder. De luchtgroepen zijn uitgerust met een warmtewiel (absorpti-erotor) met verhoogde vochtrecuperatie. Verse lucht wordt tijdens warme periodes gekoeld met passieve geothermische energie.

PV INSTALLATIE

De daken worden, afhankelijk van oriëntatie, optimaal benut voor fotovoltaïsche panelen. De opgewekte energie wordt vrijwel direct gebruikt door warmtepompen en luchtgroepen.

HEMELWATER

Neerslag wordt maximaal gerecupereerd en opgeslagen als grijs water voor toiletspoeling en tuinbevloeiing. Toiletten krijgen waterbesparende spoelbakken met keuzeknop. Het project benut alle hernieuwbare energiebronnen – geothermische thermische buffer, zonne-energie en regenwateropvang – om het verbruik van drinkwater en energie zo veel mogelijk te reduceren.

KLAAR VOOR BOUWTEAM

Wij zijn overtuigd dat een goede balans tussen ontwerp- en bouwlogica noodzakelijk is voor het welslagen van een project, maar dat voorgaande procedures daartoe niet altijd het beste kader scheppen. Een klassieke aanbesteding blijft (te) lang in een ontwerplogica steken terwijl een integrale D&B al (te) vroeg in een bouwlogica terecht komt. De bouwteamformule is een zoektocht naar een nieuw evenwicht tussen de drie partijen en wil de scheiding tussen ontwerp en uitvoering doorbreken. Wij zullen met open vizier en vol enthousiasme naar dit proces kijken. Niet enkel omdat ook wij als architecten de noodzaak tot verandering aanvoelen.

Maar ook omdat ons team over de juiste capaciteiten beschikt om deze bouwteamformule mee in gang te draaien en tot een goed einde te brengen. Na gelijkaardige opdrachten hebben we een goed begrip van hoe dergelijke bouwteamformule kan verlopen en in die zin ook al belangrijke expertise opgebouwd. Onze manier van werken gaat al uit van een vroeg consulteren van de markt, van fabrikanten en zelfs aannemers om dossiers te bekomen die niet enkel theoretisch kloppen, maar ook aan de bouwrealiteit zijn afgetoetst. Werken in bouwteam

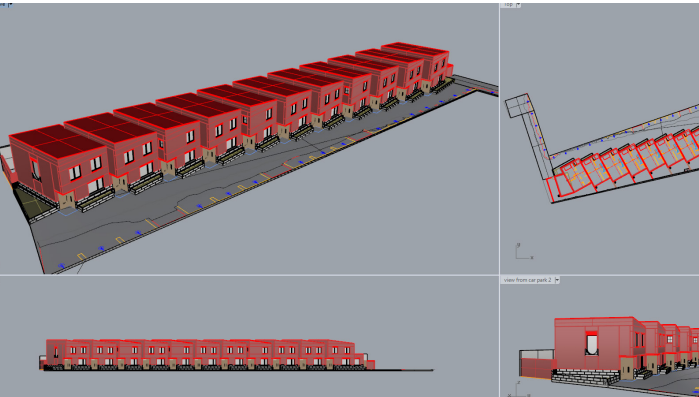


Het team zal gebruikmaken van zijn gezamenlijke ervaring in de aanbesteding en het toezicht op bouwwerkzaamheden gedurende alle fasen van het project, zoals eerder toegepast bij het Chowdhury Walk-project aan Al-Jawad Pike (zie afbeelding).

HET BELANG 3D

Om de complexiteit van voorliggend proces en project te overbruggen zal bij elke partner (opdrachtgever, ontwerpteam en later aannemer) een duidelijk aanspreekpunt en een goede planning met veelvuldige vergadermomenten en deliverables nodig zijn. Wij willen ons engageren om een eerste versie van die planning op te maken en op de startvergadering te bespreken. In functie van coördinatie, communicatie en samenwerking is de vraag of we wel of niet in 3D zullen werken voorbijgestreefd. Een 3D model zal immers minstens noodzakelijk zijn om het proces te stroomlijnen en met de aannemer, onderaannemers en ingenieurs te communiceren. Hier is immers een klasse 8 aannemer nodig, die sowieso al standaard in 3D werkt.

Om te voorkomen dat er niet naast elkaar en in twee snelheden wordt gewerkt en ook om een correcte informatieoverdracht te organiseren, is het dus vanzelfsprekend dat ook alle andere partners in 3D werken en communiceren. Sinds enkele jaren werken onze beide kantoren net om die reden niet langer in 2D, maar al vanaf de start van een project in 3D. In fase ‘schetsontwerp’ bouwen wij het model verder op, dat in fase ‘definitief ontwerp’ wordt uitgebreid met het model



Geavanceerde 3D-modellering stelt ons in staat om onze ontwerpen eenvoudig af te stemmen met het bredere team van adviseurs.

GESTRUCTUREERDE COMMUNICATIE

We betrekken opdrachtgever en lokale bewoners actief bij het proces, waarbij fysieke werk- en presentatiemodellen dienen als belangrijke instrumenten voor discussie en besluitvorming. Rond een model staan blijft één van de meest effectieve manieren om ideeën te toetsen, consensus te bereiken en architectonische intentie, ruimtelijke kwaliteit en materiaalkeuze te communiceren. Deze aanpak weerspiegelt onze focus op realistische, realiseerbare projecten en open, directe consultatie.

Al-Jawad Pike en DierendonckBlancke hebben ruime ervaring in het beheren van complexe processen met diverse belanghebbenden via gedisciplineerde, gezamenlijke betrokkenheid. Vanaf het begin zorgen we dat opdrachtgever, overheid, adviseurs en bewoners op één lijn zitten voor heldere besluitvorming.

- Onze aanpak omvat onder meer:
- Op maat gemaakte participatiestrategie
 - Vroege identificatie en prioritering van belanghebbenden
 - Interactieve workshops met tekeningen, modellen en casestudies
 - Stuurgroepen en open buurtbijeenkomsten
 - Gerichte co-designsessies, online of individueel
 - Gestructureerd participatiekader voor wettelijke en niet-wettelijke processen
 - Bemiddeling tussen erfgoed, toegankelijkheid en operationele behoeften

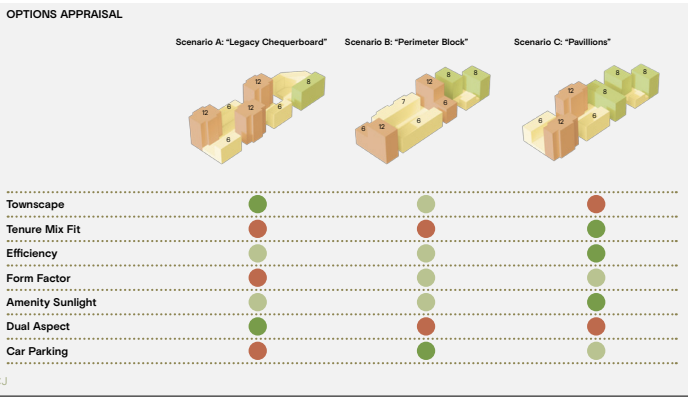


Het sociale woningbouwproject van AJP aan Tori-Ann Walk vertaalde ontwerpopties naar toegankelijke tools voor feedback van bewoners.

RIGOUREUS EN VEERKRACHTIG

Een project van deze omvang en complexiteit vraagt een rigoureuze maar veerkrachtige aanpak. Verandering en onzekerheid zijn onvermijdelijk; onze methodologie anticipeert hierop en absorbeert ze. Vanaf het begin stellen we een sterk, flexibel en samenwerkend team samen, met senior leiding die de continuïteit bewaakt. Projectmanagement is continu en geïntegreerd in ontwerp en uitvoering. Kosten worden vanaf de eerste fase meegenomen, gemonitord, verfijnd en getoetst aan het VIPA-kostenraamwerk. Vroege beoordeling van de projectomschrijving verduidelijkt ambities, beperkingen en belangrijkste kostenfactoren, terwijl gezamenlijke kostenplanning haalbaarheid tot een collectieve verantwoordelijkheid maakt. Budgetscenario's balanceren architectonische kwaliteit en financiële realiteit.

Formele kostenbeheersing begeleidt elke ontwerpmijlpaal, ondersteund door realtime rapportage en vroegtijdige risico-identificatie. Tijdens de bouw zorgt nauwe coördinatie tussen adviseurs, aannemer en bouwkostenbeheerder voor controle op kosten en kwaliteit. Bij oplevering worden specificaties en budget gecontroleerd, met volledige transparantie over aanpassingen. Deze nauwgezetheid gaat samen met een veerkrachtige ontwerpfilosofie. Het masterplan fungeert als een gestructureerd maar flexibel raamwerk – open voor input, participatie en toekomstige aanpassingen zonder verlies van samenhang of kwaliteit.



Projectspecifieke dashboards zullen de overeengekomen KPI's bijhouden, waardoor een consistente monitoring van de ontwerp-kwaliteit, efficiëntie en haalbaarheid van concept tot oplevering wordt gewaarborgd.