OPEN OPROEP: 34 | 2017 VOOR PROJECT 02.
Ref. nummer 2017/S 012-018947

VOORWERP: DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR

DE RECONVERSIE EN VERVANGINGSBOUW VAN DE RVT 'DE BOAREBREKER' NAAR SOCIALE ASSISTENTIEWONINGEN TE OOSTENDE.

OPDRACHTGEVER: De Oostendse Haard - De Gelukkige Haard.
Seringenstraat 21 A, 8400 Oostende

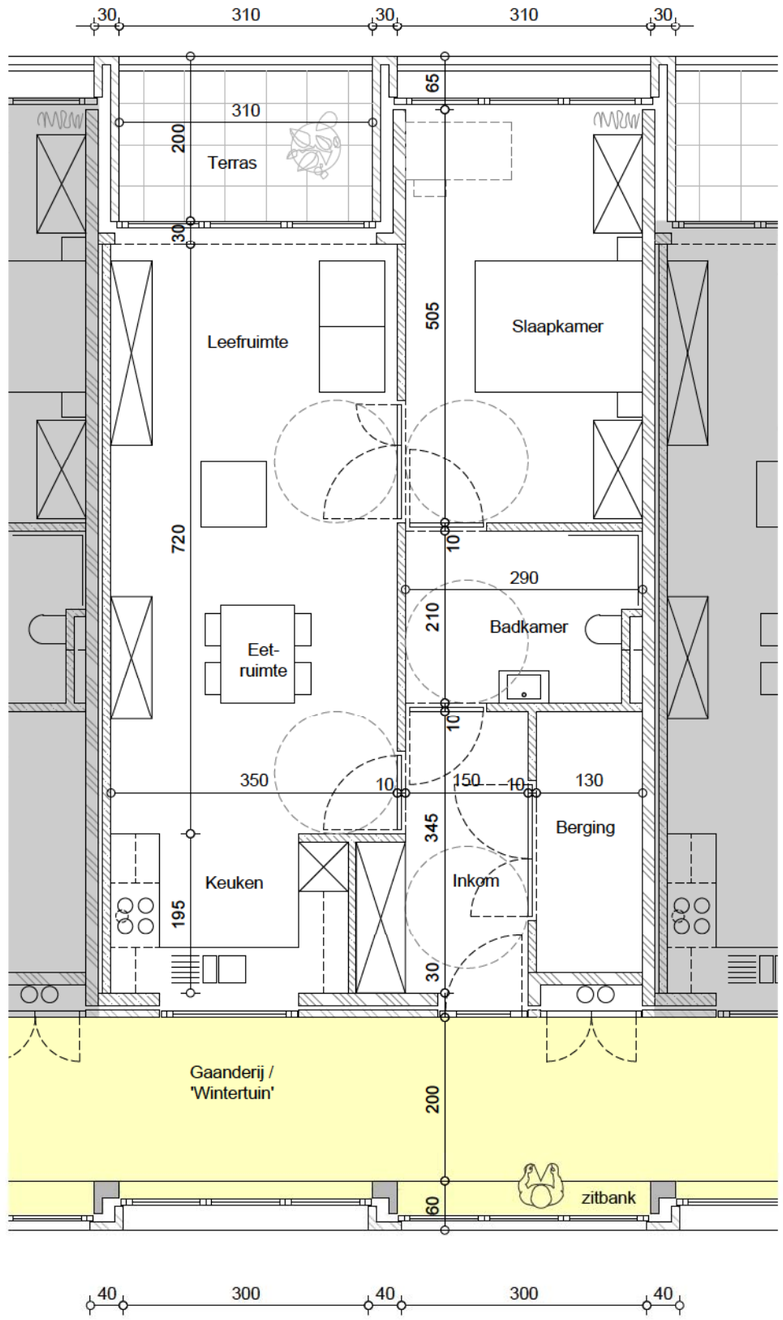
16 mei 2018

KANDIDAAT: **TEAM: CODE A**

CONCEPTEN - SOCIALE ASSISTENTIEWONINGEN

TYPE APPARTEMENT

- ‘Doorzon’ woningen : De assistentiewoningen hebben daglicht van 2 zijden. O.w.v. de relatief diepe leefruimte wordt de vrije hoogte voorzien op 2m65 (eveneens hoger dan de standaard van 2m50).
- De circulatie gebeurt via een gaanderij of ‘wintertuin’. Hier worden plaatselijk zitbankjes gecreëerd. De ‘gang’ krijgt royaal daglicht en nodigt uit tot ontmoeting.
- De oppervlakte van de assistentiewoning bedraagt 65 m² met een terras van 6 m². De woningen zijn ruim in vergelijking met de particuliere markt. Gezien hun grootte zullen de woningen langer als kwalitatief ervaren worden. Ook dat is duurzaamheid.
- De technische kokers zijn bereikbaar vanop de gaanderij. In geval werken moeten worden uitgevoerd in de kokers moet er geen toegang verleend worden tot het appartement zelf.
- De slaapkamer staat in nauwe verbinding met de leefruimte. Eventuele bedlegerige personen blijven zo betrokken op de activiteiten in de leefruimte.
- De slaapkamer is voldoende groot. De mogelijkheid bestaat om een bureaumeubel te voorzien.
- Normen voor brand en akoestiek : De normen voor normaal akoestisch comfort worden gerespecteerd. De brandnormen voor middelhoogbouw zijn van toepassing.



TYPEPLAN

SCHAAL : 1 / 75 0 1 2 5m

CONCEPTEN

STEDENBOUWKUNDIGE INPASBAARHEID / INBREIDING.

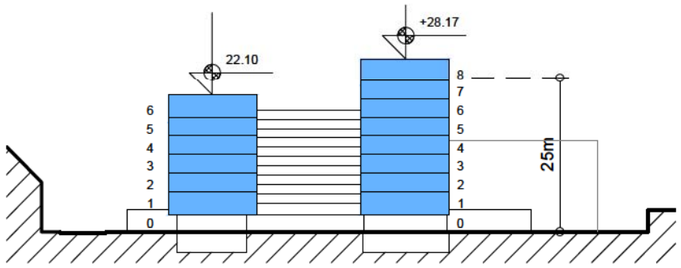
Er wordt doelbewust gekozen om het nieuwe volume aan de E. Cavellstraat niet in te planten op de rooilijn. Ook het aantal bouwlagen wordt beperkt. Er worden 6 bouwlagen gerealiseerd (1 gelijkvloers + 5 niveaus assistentiewoningen). Er wordt een tweede volume ingeplant in het binnengebied (1 gelijkvloers + 8 niveaus assistentiewoningen). Dit volume sluit aan op het WZC in een zone waar geen daglicht vereist is. Het WZC verliest 1 raamopening (in de zone waar nu 'utility' voorzien is).
Er ontstaat een binnengebied waar alle circulatie op geënt is. De verbinding tussen beide volumes gebeurt via deels overdekte buitenruimtes die als collectieve terrassen functioneren. Zo krijgt elk niveau een kwalitatieve buitenruimte waar grote plantvakken voorzien zijn voor bloemen, struiken of bomen. De kamers op de verdiepingen van het woonzorgcentrum krijgen een zicht op deze circulatie en buitenruimtes.
Er kan overwogen worden om de gaanderijen eveneens uit te werken als buitenruimte.

MOGELIJKHEID TOT REALISEREN VAN BIJKOMENDE BOUWLAAG?

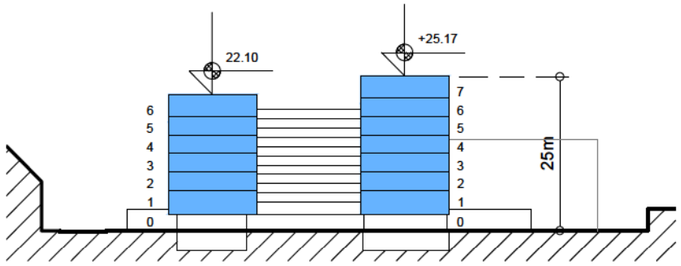
Indien stedenbouwkundige aanvaardbaar kunnen bijkomende bouwlagen gerealiseerd worden op het volume aan de E. Cavellstraat. Zie variantes hiernaast. Dit is uiteraard te evalueren met de stedenbouwkundige diensten.

SNEDE AA'
BASISVOORSTEL 67 ASSISTENTIEWONINGEN

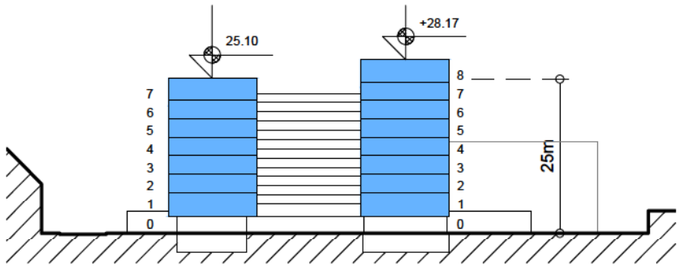
VARIANTE 1 : 74 ASSISTENTIEWONIGNEN

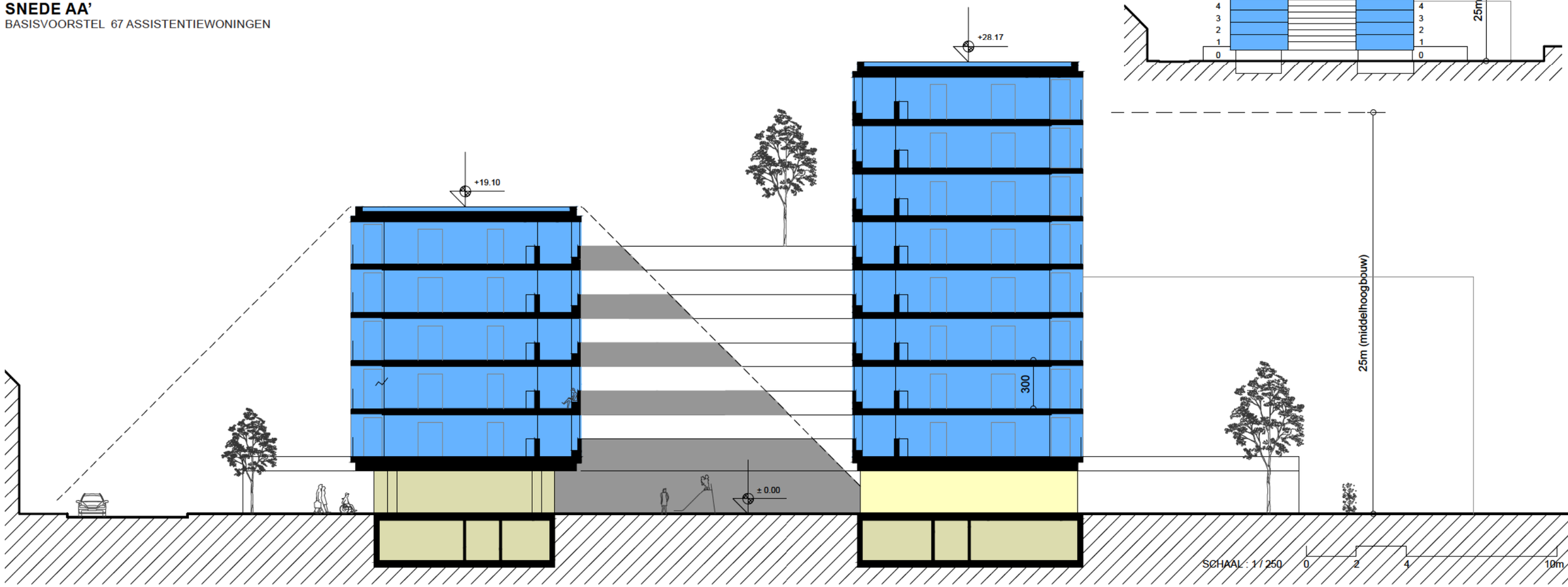


VARIANTE 2 : 70 ASSISTENTIEWONIGNEN



VARIANTE 3 : 81 ASSISTENTIEWONIGNEN





CONCEPTEN - GRONDPLANNEN

‘RUSTHUIS ALS BUURTHUIS’.

De gemeenschapsruimte wordt doelbewust ingeplant op de hoek van de Kaïrostraat en de E. Cavellstraat. Er ontstaat een directe link met de omgeving. Door de strategische locatie wordt niet alleen een zicht vanuit de gemeenschapsruimte op de buurt gecreëerd (vele ouderen zien graag passage en kunnen zo de gebeurtenissen volgen op wijkniveau). Ook wordt de toegang tot de gemeenschapsruimte zeer laagdrempelig gehouden. Passanten en buurtbewoners kunnen mee gebruik maken van de gemeenschapsruimte die zo een publiek karakter krijgt. Dit kadert binnen de doelstellingen en de ambitie van minister Jo Vandeurzen.

DAGVERBLIJFCENTRUM IN DE NABIJHEID VAN DE HOOFDINKOM.

Het DVC bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de hoofdinkom, maar bevindt zich eerder excentrisch van het hoofdgebeuren. De leefruimte staat in rechtstreeks contact met een zuidgerichte buitenruimte.

HELDERE PLANOPBOUW EN STRUCTUUR / AFSLUITBAARHEID.

De planopbouw is zeer helder. De structuur van de assistentiewoningen vormt de basis voor de structuur van het gelijkvloers. De assistentiewoningen kunnen afzonderlijk functioneren van de rest van het gebouw.

INTEGRATIE VAN BUITENRUIMTES

De structurerende ruimtes (gemeenschapsruimte, DVC, opleidingslokaal,...) zijn geschakeld rond kwalitatieve buitenruimtes met publiek / semi-publiek / privaat karakter. Het gelijkvloers wordt in deze zone zo transparant mogelijk gehouden zodat de link tussen de hoofdinkom en deze ruimtes duidelijk is. Het administratieve gedeelte wordt in een aparte vleugel onder gebracht.

STRAATHOEK
E. CAVELLSTRAAT EN KAÏROSTRAAT

LEGENDE

Algemeen

01 Loketfunctie
02 Gespreksruimtes (3)
03 Kapsalon
04 Pedicure
05 Gemeenschapsruimte
06 Ruimtes voor derden (2)

Woonzorgcentrum

07 Kleedkamers (+ douches & sanitair)
08 Verdeellokaal werkkledij
09 Proper linnen
10 Vuil linnen
11 Verzorgingsmateriaal
12 Incontinentiemateriaal
13 Onderhoudsproducten
14 Wasmachine & droogkast
15 Materiaal voor kinesitherapie, ergotherapie en animatie
16 Inventariskelder
17 Bureau dagelijks verantwoordelijke WZC
18 Gespreks- en vergaderruimte 10 personen
19 Polyvalent bureau 4 medewerkers
20 Toegang leveranciers, begrafenisondernemer
21a Bureau voor 2 medewerkers gelinkt aan keuken
21b Adm. lokaal voor WZC (2 medewerkers)

22 Overlegruimte incl. bureau voor hoofdverpleegkundige (4)
23 Lokaal vuil linnen (4)
24 Doucheruimte (4)

25 Kinezaal
26 Bureau voor 4 medewerkers
27 Kamers voor het WZC (3)

Dagverzorgingscentrum

28 Bureau voor 1 medewerker
29 Badkamer
30 Open leefruimte
31 Sanitair
32 Stockage ruimte

Administratie

33 Opleidingslokaal (30 personen)
34 Gespreksruimtes (3)
35 Secretariaat
36 Copycenter
37 Voorraad kantoorbeheer
38 Lokaal voor technische permanentie

39 Bureaus voor 3 personen (3)
40 Bureaus voor 1 à 2 personen (9)
41 Landschapsbureau voor 8 medewerkers (7)
42 Vergaderruimte (4)
43 Sanitair
44 Berging

Assistentiewoningen

45 Opladen scootmobiel
46 Gaanderij / wintertuin
47 Terras
48 Individuele bergingen bewoners (kelder)
49 Stooklokaal (kelder)
50 Tellerlokaal (kelder)
51 Afval (kelder)
52 Fietsenberging (kelder)

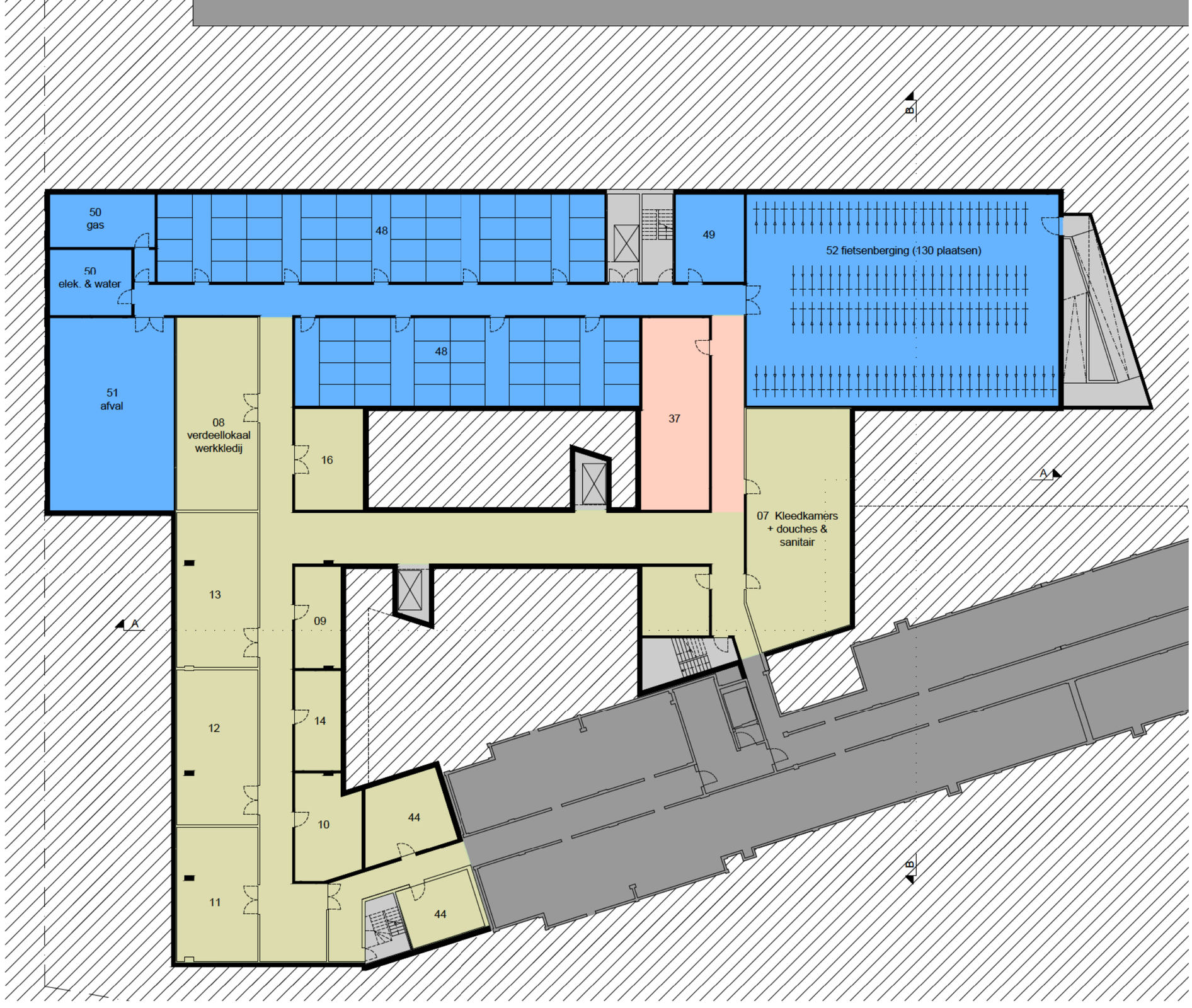
41
41
41
41
42
38
40
40
40
40
40
40
40
40
40
41
43
36
copy
39
39
39
42
36
copy
43
41
41
33 Opleidingslokaal
42
42
35
secretariaat
A
30 Dagverzorgingscentrum
(open leefruimte)
28
20
31
29
32
03
04
wachtruimte
A
05 Gemeenschapsruimte
34
34
34
02
02
02
43
44
24 kinezaal
met bureau
15
17
01
44
06 ruimte
voor derden
06 ruimte
voor derden
21B
18
19
21A
B
B
GELIJKVLOERS (LEGENDE PAG. 3)
SCHAAL : 1 / 250
0
2
4
10m

VERDIEPING +1 TOT +3

VERDIEPING +4

VERDIEPING +1 TOT +4 (LEGENDE PAG. 3)

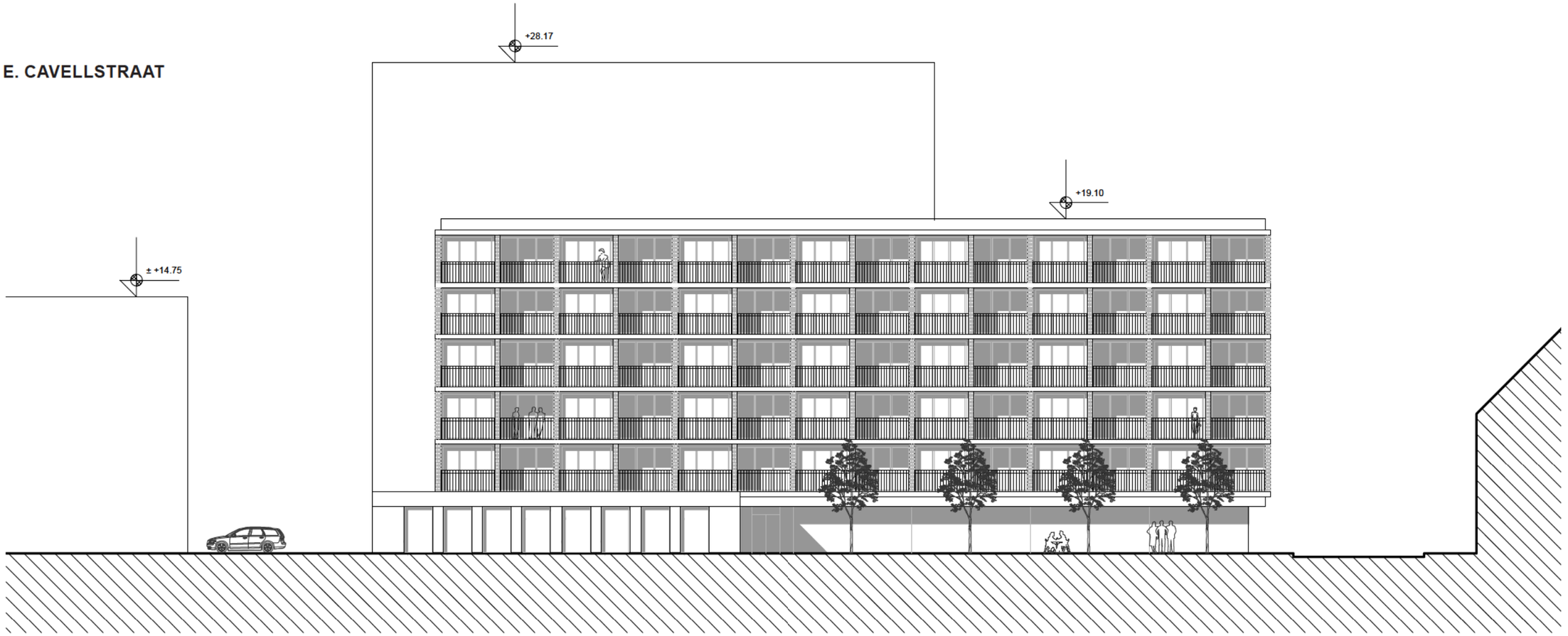
SCHAAL : 1 / 250 0 2 4 10m

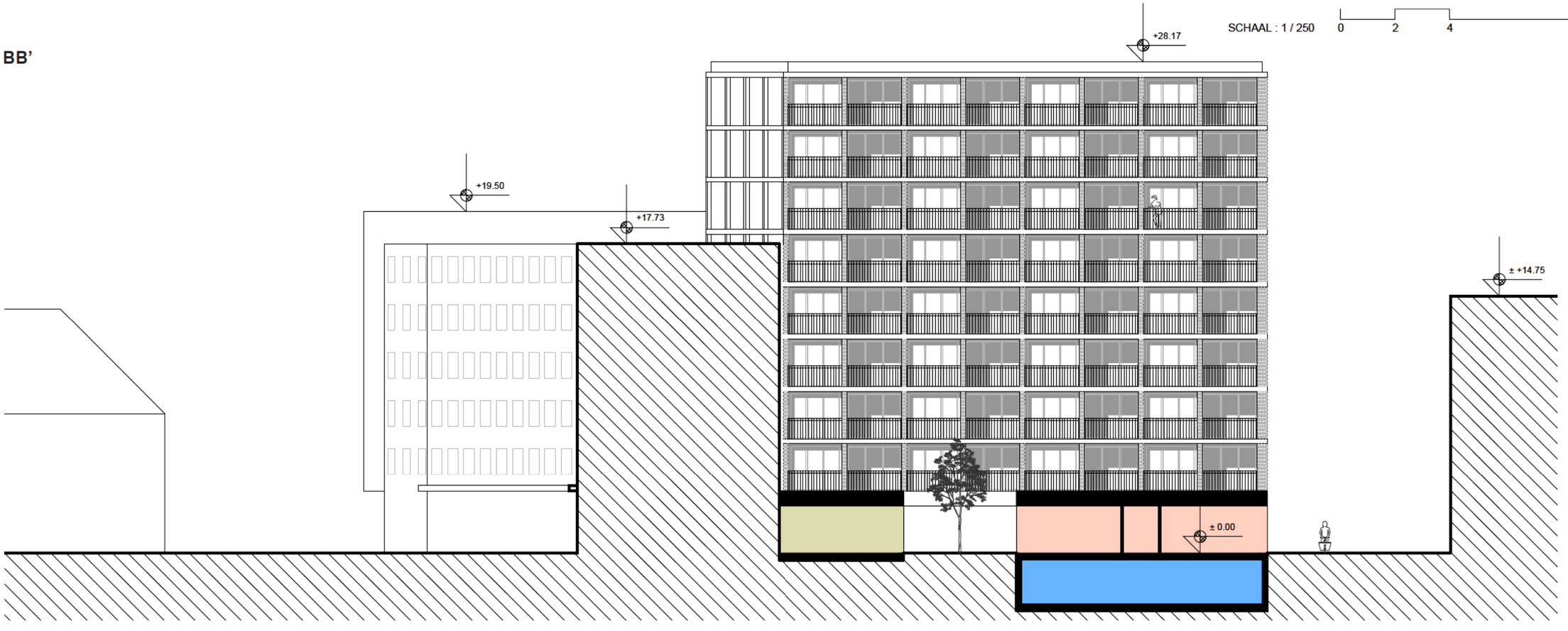


KELDER (LEGENDE PAG. 3)

SCHAAL : 1 / 250 0 2 4 10m

GEVEL E. CAVELLSTRAAT



SNEDE BB'

SCHAAL : 1 / 250 0 2 4 10m