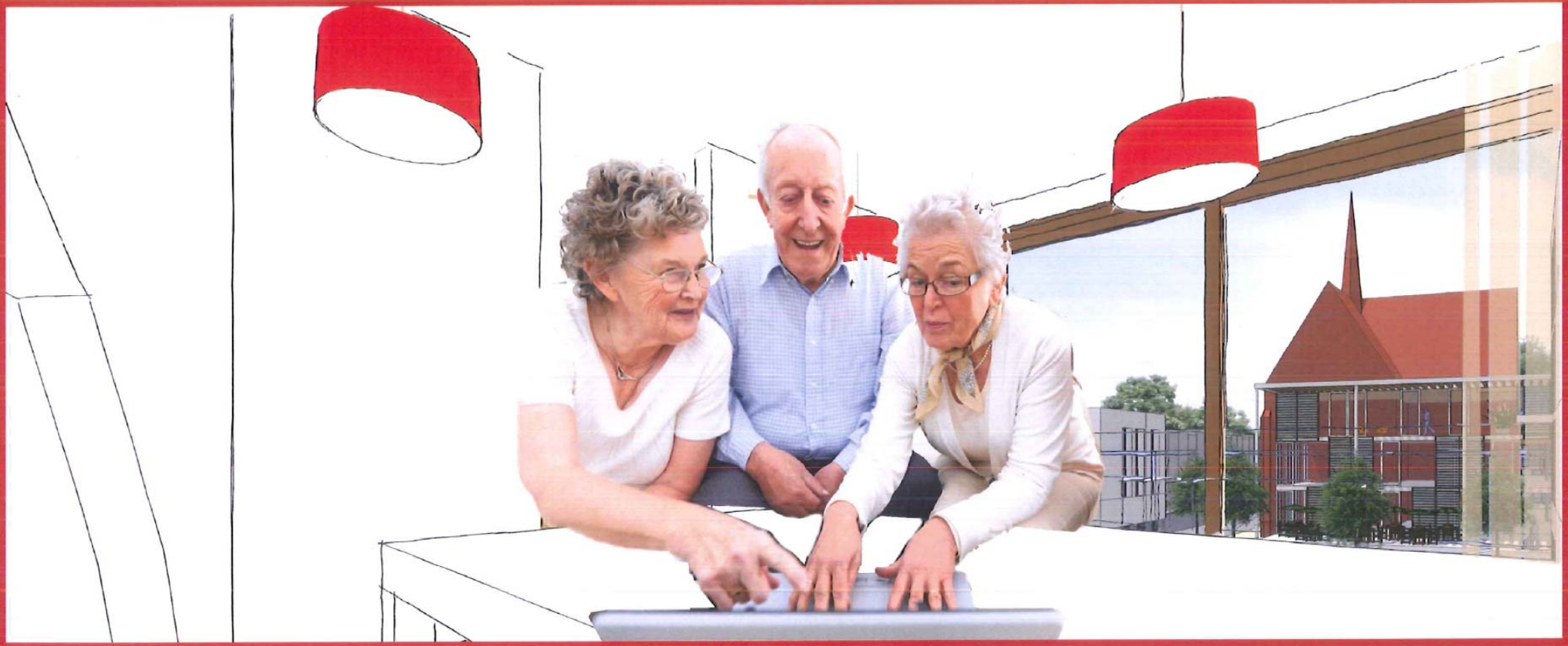
E

OCMW ANTWERPEN

OPEN OPROEP

kandidatuurstelling 17|2009 project 1714



ZORGSTRATEGISCH MASTERPLAN WIJK BERCHEM NIEUW KWARTIER

3 maart 2010

INHOUD

1. CONCEPT-EN VISIEVORMING, ONTWERPEND ONDERZOEK **5**

1.1.UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE PROJECTDEFINITIE 7

A. PERSPECTIEF VANUIT DE CONTEXT: CREATIE VAN ZORG EN ONMOETING **9**

B. PERSPECTIEF VANUIT DE GEBRUIKER: CREATIE VAN ZORG EN ONTMOETING **45**

1.3. SCHETSONTWERP OF VISIEONTWERP 55

A. CONCEPT STRUCTUUR **63**

B. MASTERPLAN **86**

1.2. OVERZICHT REFERENTIEPROJECTEN 106

2. PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID **122**

3. GLOBALE AANPAK VAN DUURZAAMHEID **129**

3.1.FLEXIBILITEIT: MODULEERBAARHEID IN FUNCTIE VAN TOEKOMSTIGE NODEN 130

3.2.DUURZAAMHEIDSPRINCIPES 133

4. KOSTENBEHEERSING **134**

4.1. HONORARIUM 134

4.2.PROJECTKOST 136

5. REALISATIETERMIJN **138**

BIJLAGE 1 - ONTWERPEND ONDERZOEK **141**

BIJLAGE 2 - MANAGEMENTSAMENVATTING **143**

1. CONCEPT-EN VISIEVORMING, ONTWERPEND ONDERZOEK

WOONZORGNETWERK[1]

We laten de volgende haiku[2] voor zich spreken hieromtrent:

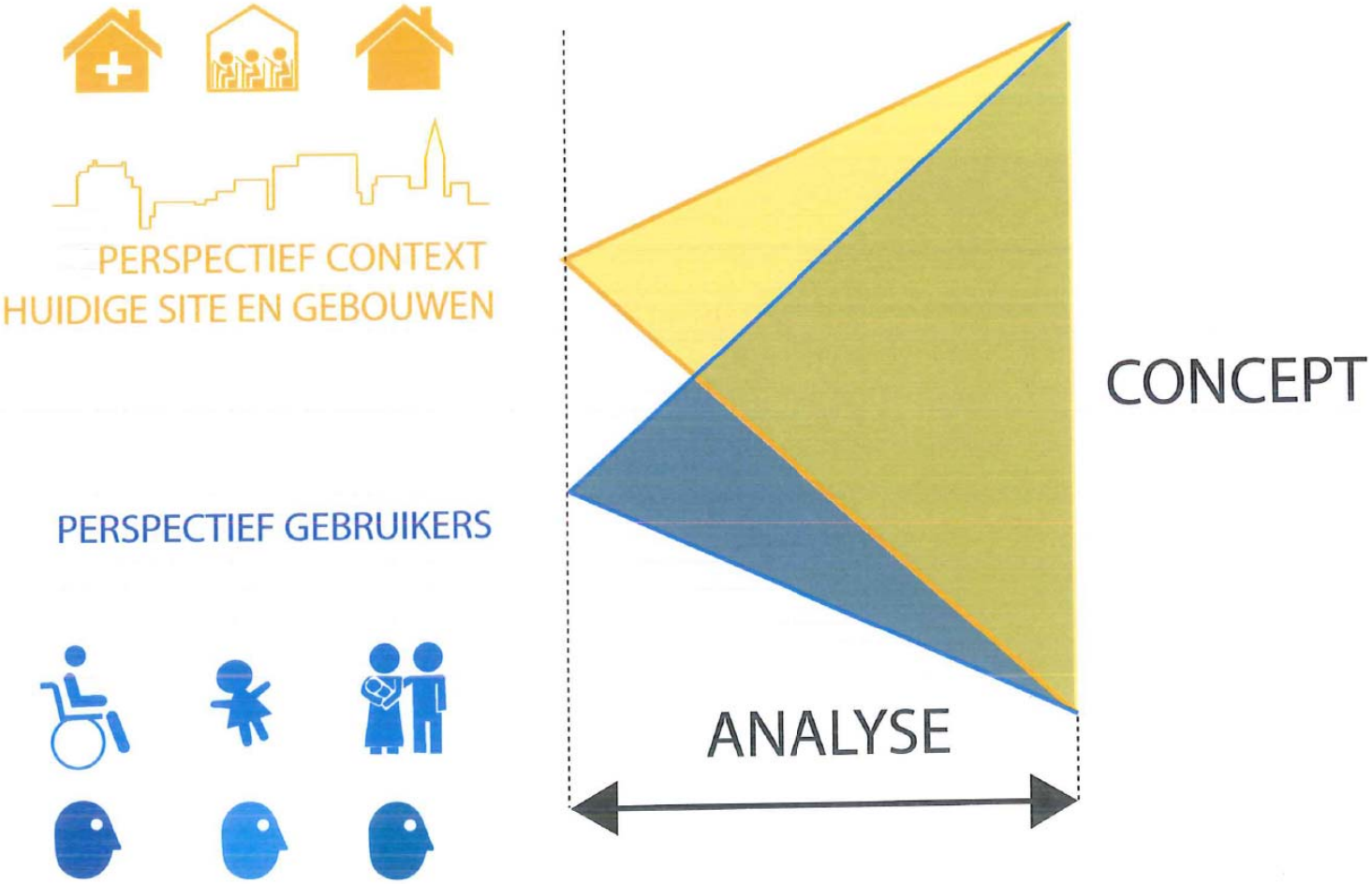
‘Ragfijn werkt het net

Eerst haast onzichtbaar, dan sterk

Uitdeinend draagt ‘r kracht’

1 *"Een woonservicezone is een gewone woonwijk. Wat deze wijk toch bijzonder maakt, is dat er zoveel voorzieningen en diensten aanwezig zijn dat ook mensen die een of andere vorm van zorg nodig hebben, in de wijk kunnen blijven wonen. Vaak zelfs in de eigen woning, omdat deze al geschikt is of eenvoudig aangepast kan worden. Belangrijk kenmerk van een woonservicezone is de combinatie van een wijksteunpunt voor zorg- en welzijnsvoorzieningen, aangepaste of aanpasbare woningen en een toegankelijke, sociaal veilige en verkeersveilige woonomgeving. Een omgeving die mensen uitnodigt en in staat stelt andere mensen te ontmoeten."*

2 *UAMS*


PERSPECTIEF CONTEXT
HUIDIGE SITE EN GEBOUWEN
PERSPECTIEF GEBRUIKERS
CONCEPT
ANALYSE

1.1.UITGANGSPUNTEN OP BASIS VAN DE PROJECTDEFINITIE

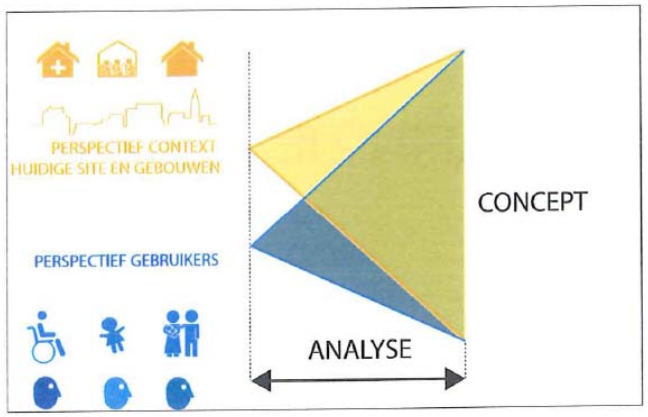
AANLEIDING EN UITGANGSPUNTEN VAN DE OPDRACHT:

Het verhaal spitst zich toe op 2 sites in Berchem die in aanmerking komen voor het (her) huisvesten van een aantal woonzorggebonden diensten met brede uitstraling naar het gebied rond de site zelf. In de projectdefinitie geeft de opdrachtgever een aantal aanzetten over hoe hij een woonzorgnetwerk zou willen realiseren in Nieuw Kwartier, vnl. gebaseerd op functionele overwegingen, contextuele aspecten en belevingsaspecten:

- goede samenhang tussen woon-zorgvormen (met vermenging van verschillende functies) en buurtgerichte dienstencentrum ("draaischijf in de wijk" centraal gesteld met laagdrempelige uitstraling, ihb ook voor de serviceflats/ assistentiewoningen op de site zelf
- woonzorgvormen vormgeven volgens ideaal van "straatbeeld-type" (niet van een "instelling") en **georiënteerd** op de wijk (ook woonzorgcentrum): architectuur met hoge toegankelijkheid!
- optimalisering van het principe van **kleinschaligheid** en genormaliseerd zorgcentrum
- basisschool moet **bereikbaar** blijven en zichtbaar vanuit Floraliënlaan, intergenerationeel project (speelterrein – kinderopvang)
- rekening houden met de oriëntatie op het plangebied (in een straal van ca. 500 tot 800 m): woonzorgkern over de grenzen heen laten uitstralen!
- een antwoord bieden op het huidig gebrek aan publieke ontmoetingsmogelijkheden in de wijk
- doorwaadbaarheid site, architecturale "openheid" (door inplanting, kleuren, materialen), toegankelijkheid, laagdrempeligheid, belang van buitenruimtes
- creëren van ontmoetingsmogelijkheden voor de buurtbewoners waarbij de kapel een rol kan spelen
- het ziekenhuis middels 2 projecten een gezicht geven naar de wijk toe (masterplan Middelheim)

Het programma van eisen houdt rekening houden met een zorgvraag (voor 20 jaar) en de uitwerking van het masterplan dient realistisch en haalbaar te zijn.

Wij hebben gewerkt rond een aantal onderzoeksvragen waar de opdrachtgever zelf geen aanzet over formuleerde op het raakvlak van landschapsinrichting, stedenbouw, architectuur, interieurinrichting, kunst, interne organisatie, beeldkwaliteit (o.a. m.b.t. monument) en duurzaamheid vanuit **2 perspectieven** nl. de **context** en de **gebruikers.**



PERSPECTIEF CONTEXT
HUIDIGE SITE EN GEBOUWEN

SINT-ANNA SITE

SITE MIDDELHEIM

Wat staat niet vast in de projectdefinitie?
Onderzoeksvragen waar wij rond gewerkt hebben

LEVENSVATBAARHEID

Draagkracht terrein

V/T en B/T?

Quid noodzaak tot anderssoortige woonvormen in verhouding tot nood aan groen?

afhankelijk van de uitbouw van thuiszorgdiensten kan het bijkomend programma variëren

Visie op groen, verkeer?

Verhouding tot andere bouwblokken in het stedelijk weefsel: morfologie

Overgangen tussen openbare ruimte en private ruimte als ruimte voor ontmoeting?

Hergebruik bestaande gebouwen (buiten kapel)?

Stedenbouwkundige waarde?

Beeldbepalende waarde?

Functionele waarde?

BELEVING

Gewenste beeldkwaliteit? [1]Healing Environment

1 " De Stichting Humanitas zocht enige jaren geleden naar een nieuw type huisvesting voor ouderen in het grensgebied tussen wonen en zorg. Dat type huisvesting is gevonden in de "levensloopbestendige woning". Zo'n woning is zodanig ingericht dat iedereen er kan wonen, ongeacht aard en omvang van de hulpvraag. Ook zonder hulpvraag. Gedwongen verhuizen is er niet meer bij. De bewoner blijft samenwonen met de partner of een familielid. Deze Woningen voor het Leven bieden maximale uitgangspunten voor een zo groot mogelijke zelfredzaamheid. Wonen en zorg zijn volledig gesplitst. De bewoners zijn dus baas in eigen huis, maar kunnen, al naar gelang hun wensen en behoeften, tot 100% verpleging krijgen " cfr. http://www.humanitas.nu/index.php?page_id=6

LEVENSLOOPBESTENDIGHEID

Universal Design,7 principes:

1 bruikbaar voor iedereen

2 flexibel in gebruik

3 eenvoudig en intuïtief gebruik

4 verstaanbare informatie

5 marge voor vergissingen

6 beperkte inspanning

7 geschikte afmetingen en gebruiksruimten

cfr. referentiebeelden

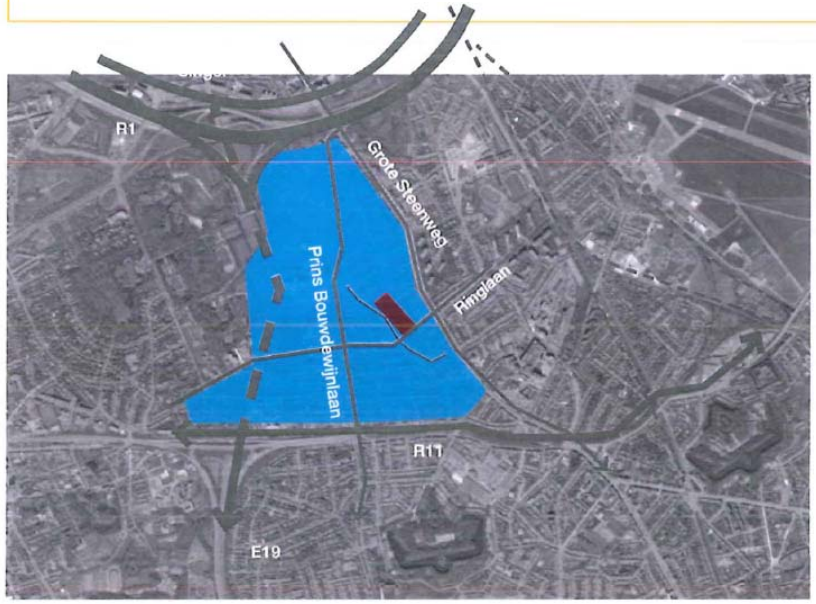
A. PERSPECTIEF VANUIT DE CONTEXT: CREATIE VAN ZORG EN ONMOETING

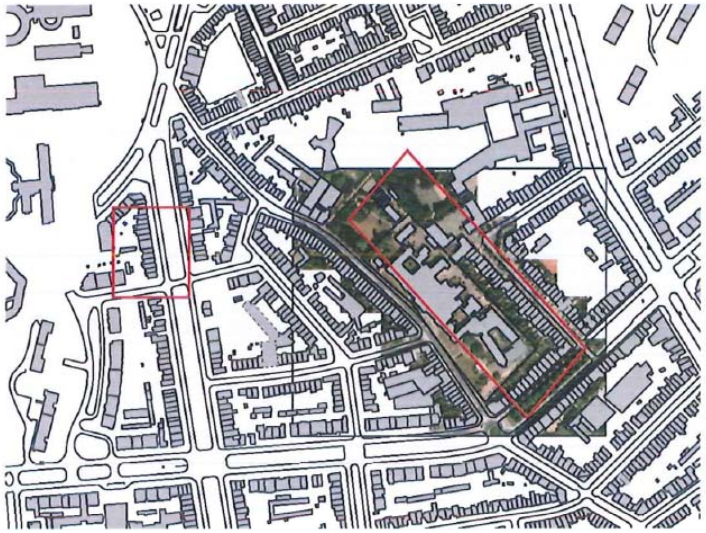
A. 1. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

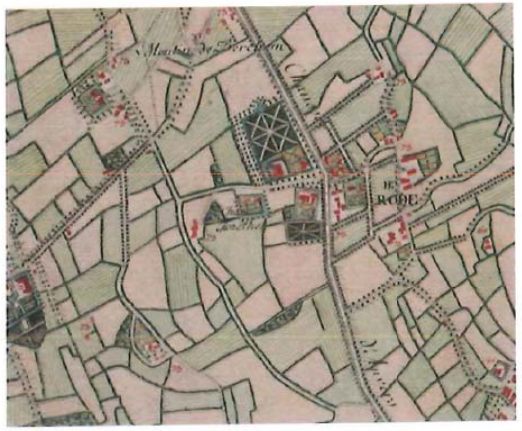
Situering

Het **plangebied** is gelegen in Berchem een district van de stad Antwerpen. Het plangebied, zoals bepaald in de Projectdefinitie van het OCMW Antwerpen, situeert zicht net buiten de Ring rond de stad. Het plangebied wordt omsloten door enkele ruimtelijke barrières: de Grote Steenweg, de Ring en het Middelheim ziekenhuis. De Groenenborglaan en de Prins Boudewijnlaan lopen dwars doorheen het gebied. Door de ondertunneling van de E19 is het plangebied en het Middelheim ziekenhuis gelukkig niet afgesloten van het Middelheim park.
In het kader van de opdracht wordt een masterplan gevraagd voor twee sites, twee **projectgebieden**:
De **site Middelheim** is gelegen op de ZNA-campus Middelheim, ter hoogte van Prs. Josephine Charlottelaan, aan het kruispunt van Floraliënlaan en Pr. Boudewijnlaan, te 2600 Berchem
De **site Sint-Anna** is gelegen te Floraliënlaan 400, 2600 Berchem in de wijk Nieuw Kwartier
Het terrein van het bestaande RVT Sint-Anna wordt als woon-zorgkern aangeduid binnen het plangebied.

POTENTIES	hart van het plangebied ontwikkeling van een woon-zorgkern







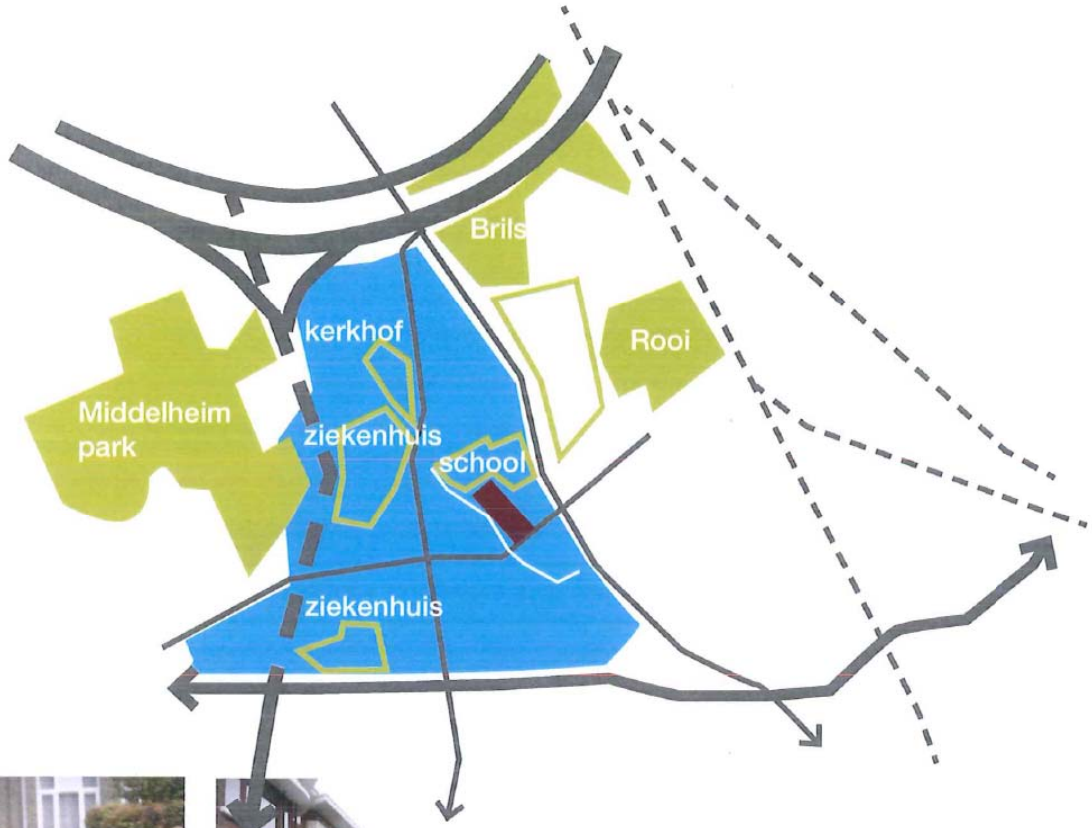
FERRARISKAART 1777

Historiek

Op de Ferrariskaart uit 1777 is het Middelheim en Sint-Anna nog niet te zien. De Grote Steenweg, hier nog 'Chaussée d' Anvers' geheten, loopt al tussen Antwerpen en Lier. De plaats heeft al de naam Berchem.

In de 19e eeuw was er in de stad een tekort aan openbaar groen; enkel het stadspark kon door het publiek bezocht worden. Enkele hoven van Plaisantie net buiten de stad, de landgoederen van de kastelen Brandt, Middeheim en Vogelzang, werden aangekocht en omgevormd tot park. In 1910 ontwikkelde de wijk zich naast de parken, met statige herenhuizen en een prachtige architectuur, die vandaag nog sterk het beeld van de wijk bepaald. Later werd de wijk opgesplitst door de Grote Steenweg.

POTENTIES integratie in de 20e-eeuwse Pulhofwijk



Wijken

Het plangebied ligt in de wijk Nieuw Kwartier, waaronder de residentiële Pulhof wijk. De stad Antwerpen stelt de wijk alsvolgt voor: 'Nieuw Kwartier West (d.i. ten westen van de Grote steenweg, waaronder het plangebied valt) behoort tot de rustigste en meest charmante plekken van de stad. Het grenst aan het Nachtegalenpark en is toch op een kwartiertje van het stadscentrum verwijderd. Hier prijken schitterende herenhuizen en residentiële woningen. Het is een **harmonieuze buitenwijk, gezellig en groen**. De winkels aan de Fruithoflaan typeren het 'ietsje meer' van deze wijk.'

Door het kwalitatieve karakter van het patrimonium, de nabijheid van het stadscentrum en diverse groene zones, is deze wijk voor vele mensen een **ideale woonwijk**. Ter hoogte van de Fruithoflaan en de Grote Steenweg zijn enkele appartementsgebouwen aanwezig, met appartementen die momenteel een hoge woonkwaliteit hebben. Ten noorden van de Pulhof school (het OLV-Instituut heeft een kleuter-, basis-, middelbare en regentaatschool) is een concentratie aan studenten gevestigd.

In de Projectdefinitie van het OCMW Antwerpen betreffende de opdracht wordt er voorgesteld om het plangebeid in te bedden in een **levensloopbestendige wijk**, met als woon-zorgcentrum het terrein van het RVT Sint-Anna.

POTENTIES naar een levensloopbestendige wijk

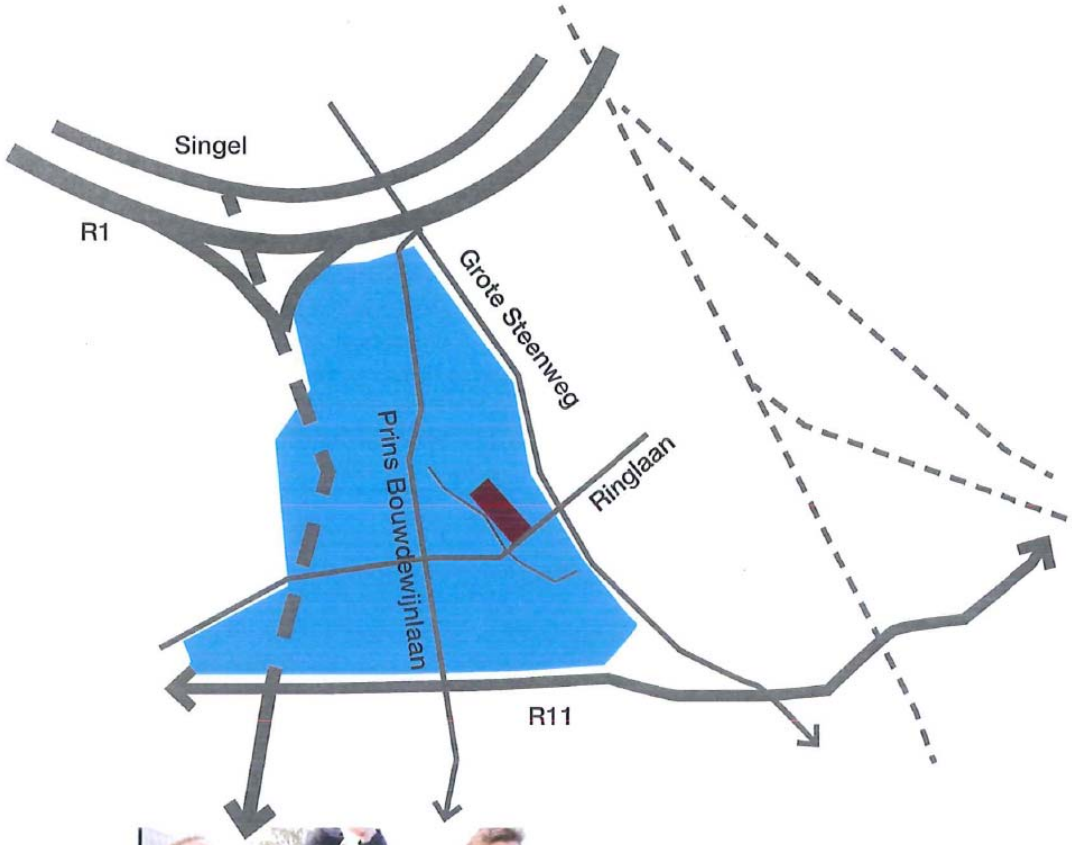
Groen

In de omgeving van het projectgebied, net buiten het plangebied en in een perimeter van ongeveer 800 tot 1000 meter, zijn er enkele grootschalige groenstructuren te vinden. Deze worden zowel door de nabijgelegen stad als door de buitenwijken zeer intensief gebruikt het nachtegalenpark en de Brilschans als wandelpark en het Rooi als sportpark.
De **verbindingen** met deze groenstructuren voor **langzaam verkeer** kunnen geoptimaliseerd worden in een netwerk.

Binnen het plangebied zijn er enkele grote groene vlakken aanwezig. Deze zijn echter semipubliek en worden minder intensief gebruikt of zijn niet toegankelijk of uitnodigend voor iedereen: het Middelheim ziekenhuis en het Sint Augustinus ziekenhuis worden omgeven door een weinig gebruiksvriendelijke 'grasmat'; het kerkhof; semipubliek groen rondom appartementenblokken de peivate speelpleinen en parkgebied op het domein Pulhof.

Hoewel de wijk Nieuw Kwartier een groene uitstraling geeft door de voortuinen en groene pleintjes, is er **weinig wijk- of buurtgroen** aanwezig. Op het projectgebied van het RVT Sint-Anna is een semipubliek parkje aanwezig, dat de rol als wijkgroen beter op zich kan nemen.

KNELPUNTEN	weinig wijk- of buurtgroen
POTENTIES	Sint Anna als wijkgroen
	netwerk langzaam verkeer naar groen



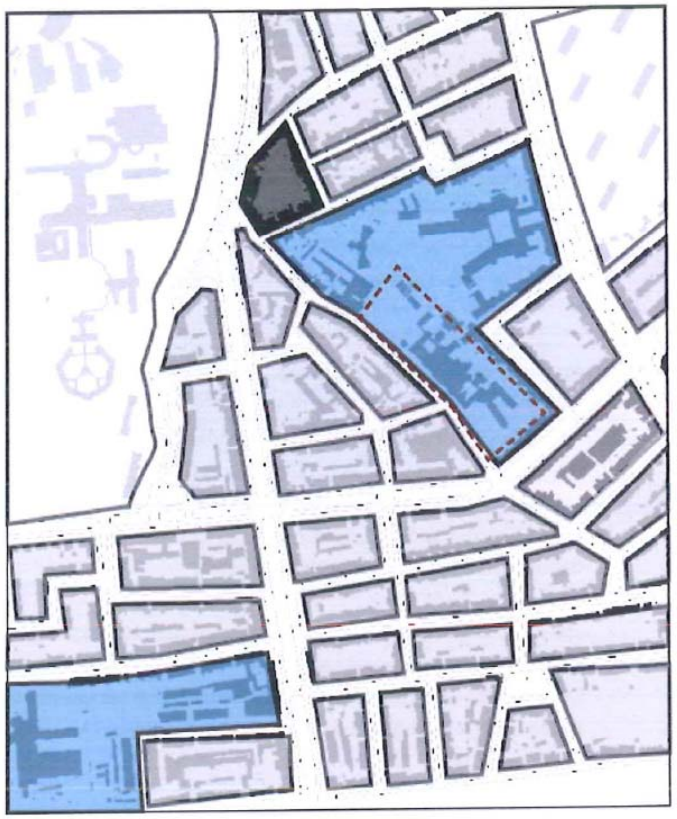
Verkeer

Het plangebied is voor autoverkeer goed ontsloten: in het noorden geeft de ring rond Antwerpen een internationale ontsluiting. De Singel en de Mechelsesteenweg geven aansluiting op de binnenstad. Ten zuiden van het plangebied geeft de zogenaamde derde ringweg, de R11, toegang tot de buitenwijken.

Qua openbaar vervoer is de site Middelheim goed bereikbaar va de Elisabethlaan; de site Sint-Anna is minder goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde halte ligt op 200m (Ringlaan) en heeft slechts één lijnverbinding. Over de Grote Steenweg en de Prins Boudewijnlaan komen meer lijnen. De wandelafstand zou verkleind kunnen worden door openbaar vervoer tot voor de deur te brengen en de doorgang doorheen het bouwblok mogelijk te maken.

Enkele spoorwegstations zijn in de buurt gelegen: Mortsel en Berchem; deze zijn niet te voet bereikbaar.
De Ringlaan, Grote Steenweg en Elisabethlaan zijn aangesloten op het bovenlokale fietsroutenetwerk. De omgeving van Sint-Anna kan hierop gericht worden.

KNELPUNTEN	openbaar vervoer niet tot 'voor de deur'
POTENTIES	openbaar vervoer voor de deur brengen doorsteek door het bouwblok maken wijk richten op het fietsroutenetwerk



taditioneel bouwblok

hybride bouwblok

binnenste buiten bouwblok

site Sint Anna

Morfologie

Het plangebied wordt gekenmerkt door **drie soorten bouwblokken**: het tradidionele bouwblok, het hybride bouwblok en het binnenstebuiten bouwblok. De meeste bebouwing is 3 bouwlagen hoog. Ter hoogte van de Floraliënlaan is de bebouwing nieuwer en heeft een plat dak; ten noorden van de Floraliënlaan heeft de bebouwing een typische uitstraling van grote woonhuizen met 2 bouwlagen en een kap. Nieuwe ontwikkelingen op de beide sites zullen zich moeten voegen naar de **korrel van de omgeving**.

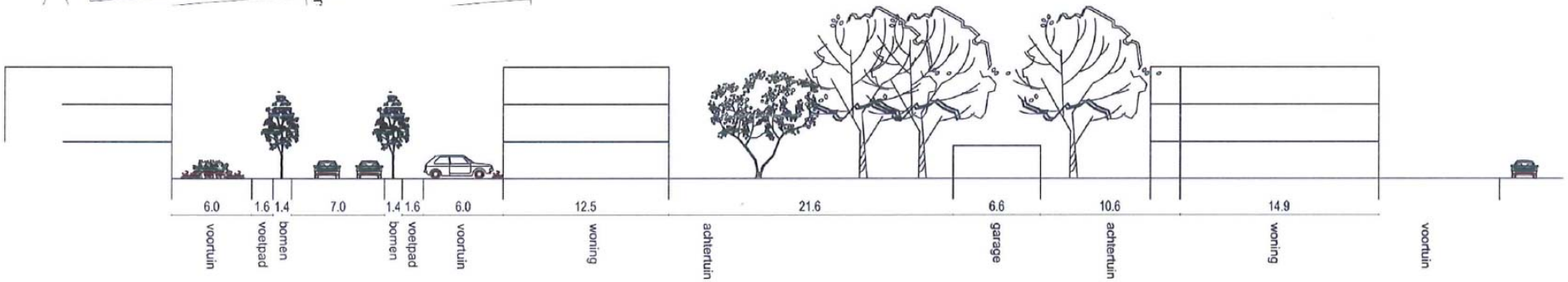
Het bouwblok van Sint-Anna is een **groter bouwblok** dan de omgeving; dit met het nadeel dat het **moeilijker doorwaadbaar** is. Bovendien is de korrel van de bebouwing in het bouwblok sterk afwijkend van de omgeving. Dooreen **doorsteek** tussen de Floraliënlaan en de Bourcetstraat te maken, kan het bouwblok verkleind worden, waardoor de toegankelijk vergroot wordt.

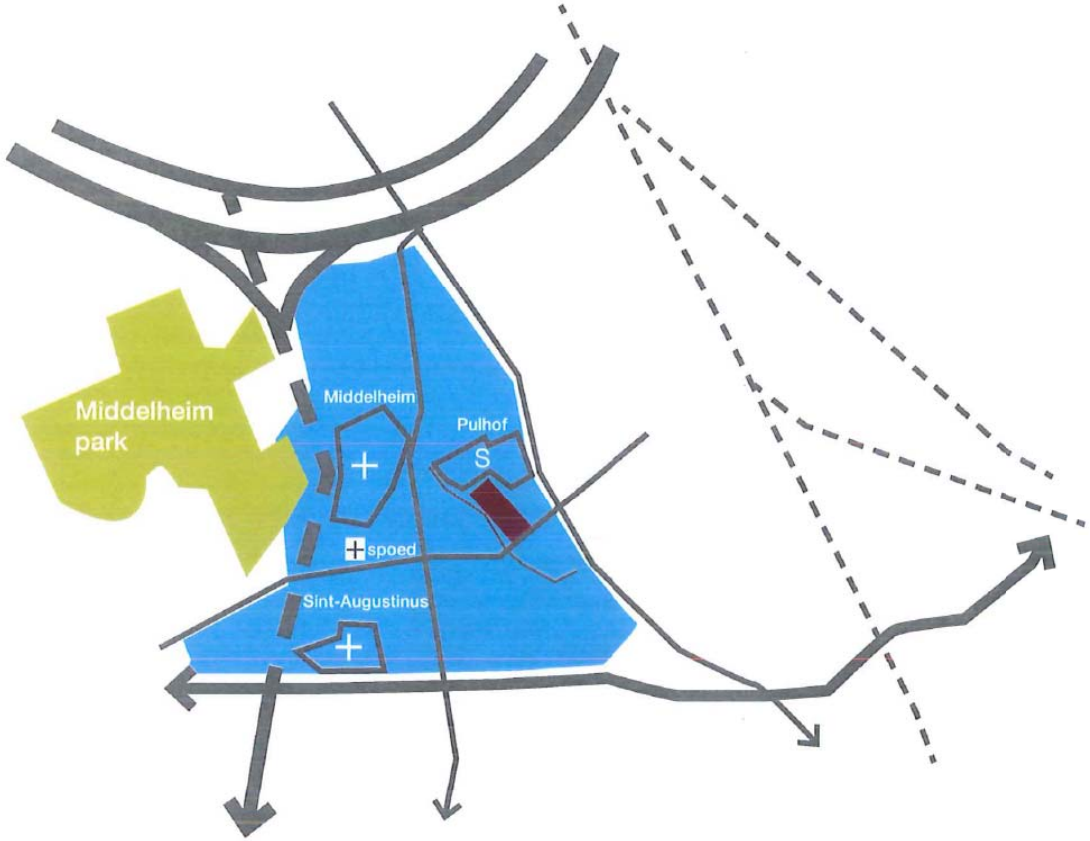
KNELPUNTEN	groot bouwblok met afwijkende korrel
POTENTIES	nieuwe gebouwen en open ruimten binnen de korrel van de wijk bouwblok doorsteken (verkleinen)

Morfologie

Ter vergelijking wordt een **voorbeeldbouwblok** besproken van 60 op 170 meter met een oppervlakte van 1,4ha. De bebouwingsschil heeft een dikte van 11 tot 17m en kent vaak een verspringing in de gevellijn van 6meter. De schil bestaat uit twee vaak voorkomende bebouwingsgroottes: van ongeveer 7 meter en 16 meter breed. De schil heeft meestal meerdere openingen naar de pit (het binnengebied) waar zich achtertuinen en soms een tweede bebouwing als garages, woningen, magazijnen of zelfs sportvelden bevinden. De tuinen zijn tussen de 10 en 23 meter diep. Het bouwblok heeft een v/t (vloer/terrein index) van ongeveer 1,16 de voortuinen meegerekend. Het bouwblok is voor 42% bebouwd, waarvan 88% in de schil en 12% in de pit. De open ruimte bestaat uit straat, voortuin, achtertuin en in sommige bouwblokken uit parkeervlakken of sportvelden in de pit.

De **straten** in de wijk hebben een opvallend breed gabariet van gemiddeld 25 meter tussen de bebouwing in. De rijweg in de lokale straten is 7meter breed met mogelijkheid van langsparkeren aan beide zijden. In vele straten is een bomenrij aanwezig, een voetpad van ongeveer 1m60 en een voortuin van 6 meter waar een auto kan parkeren.



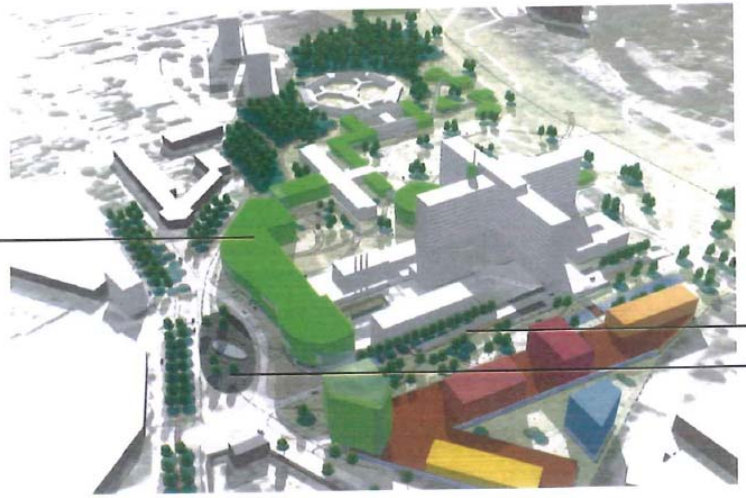


Functies

Er zijn enkele grootstedelijke functies in de omgeving van het projectgebied: de grote groenstructuren (Nachtegalenpark, Rooi en Brilschans), de ziekenhuisfuncties (Middelheim en Sint Augustinus), de Pulhofschool en, de Grote Steenweg als verkeersader met winkels. In de toekomst wordt er een spoedziekenhuis gepland ten zuiden van het Middelheim. Deze functies vormen tevens opvallende pekken in de wijk en het plangebied, doch zijn gericht op de stad en minder op de wijk.

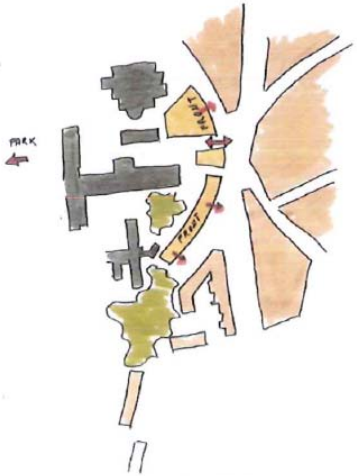
Het RVT Sint-Anna is een functie van een eerder lokale schaal; maar momenteel is er nog weinig synergie met de wijk. De ambitie van het OCMW is op het RVT terrein een kloppend hart voor de zorgwijk toe te voegen. Het RVT is vandaag in zichzelf gekeerd, maar zal in de toekomst opengesteld worden naar de levensloopbestendige wijk.

KNELPUNTEN	geen synergie met de wijk
	RVT als gesloten instelling
POTENTIES	kloppend hart voor de zorgwijk toevoegen
	openstellen naar de wijk



BEBOUWING OMRINGD DOOR
EEN SEMIPUBLIEKE RUIMTE

MASTERPLAN STRUCTUREERT DE SITE



BOUWBLOK KRIJGT EEN
DUIDELIJKE BEBOUWDE
RAND

Masterplan Middelheim

Op de Sint-Anna site hebben we te maken met een hybride bouwblok. De Middelheim is een campus en beschouwd worden als een **binnenstebuiten bouwblok**: zacht van buiten, hard van binnen. Dit wil zeggen dat het domein bestaat uit een rand van semipublieke ruimte (een 'grasmat') met grote bebouwde entiteiten in het midden. De open ruimte van het bouwblok bestaat uit publieke ruimte, die eerder een 'omringende functie' heeft dan intensief gebruikt wordt. De publieke ruimte kent voornamelijk de functies parkeren en logistiek.

In het Masterplan Middelheim wordt de ruimtelijke constellatie van het binnenstebuiten bouwblok gewijzigd, door **verandering in verhouding van de publieke, open en bebouwde ruimte** door te voeren. Door een nieuw volume toe te voegen aan de Elisabethlaan – Prins Boudewijnlaan, krijgt het binnenstebuiten bouwblok een **duidelijke rand**. Het Middelheim ziekenhuis krijgt 'twee gezichten' : front en park. Er ontstaat een duidelijk afgebakende semipublieke ruimte die omringd wordt door de gebouwen van het ziekenhuis gericht is naar het achterliggende Middelheimpark. Zo geeft het masterplan een structurerende toevoeging aan het gebied. (masterplan toevoegen en eventueel aanduiden hoe het functioneert)

Het grootste toegevoegde volume in het masterplan maakt deel uit van de voorliggende opdracht: het inpassen van 50 serviceflats. Verder wordt het voorgestelde volume besproken.

Inpassing Serviceflats

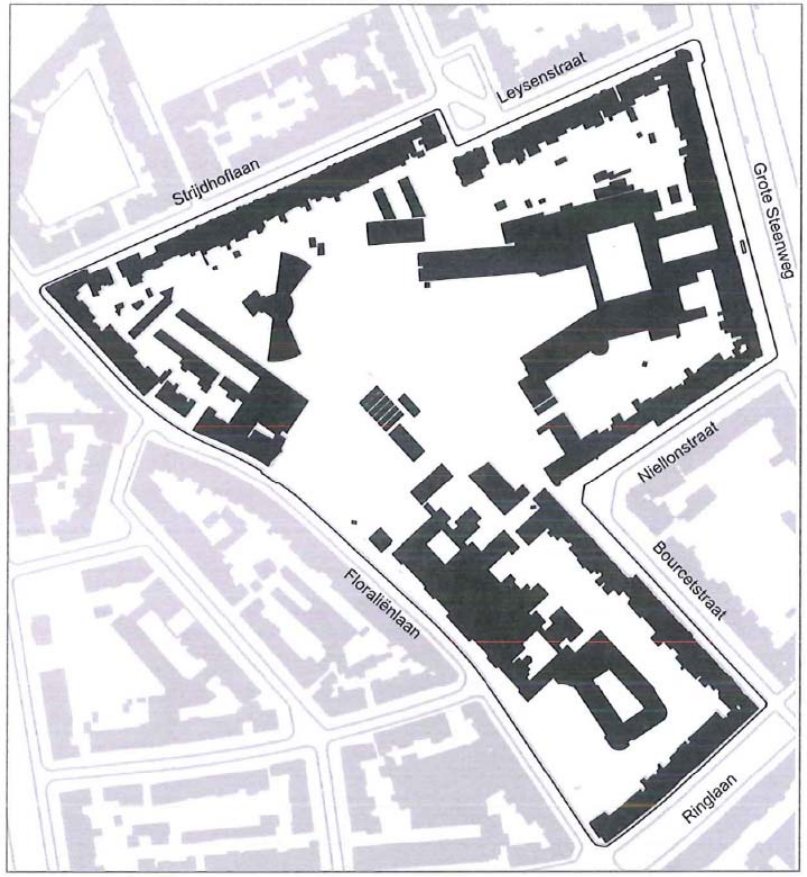
Medische en medisch-commerciële functies aan een **stedelijk plein** vormen de uitstraling van het ziekenhuis naar de stedelijke zijde. Bijkomende functies zijn auditorium of congresachtige functies, winkels, kantoren en woningbouw. Naast het nieuwe volume vormt een **groene laan** de toegang voor bezoekers tot het ZNA ziekenhuis en tot de beeldentuin. Het nieuwe volume kan gebouwd worden in maximum 4 bouwlagen, met hoogteaccent op de kop aan de groene laan van 4 tot 6 lagen. Een commerciële plint wordt voorzien; wellicht niet onder het hele volume.

De inpassing van serviceflats in het voorgestelde volume kan als volgt worden beoordeeld:
De serviceflats kunnen qua **functie** best aan de zuidzijde van het volume ingepast worden, eventueel boven op een stedelijke plint met functies. De noordelijke delen worden zo voorbehouden voor het realiseren van de uitstraling van het ziekenhuis naar het stedelijk plein en de groene laan. Deze locatie ligt iets rustiger en zal het minste in aanraking komen met de grote logistiek stromingen die het ziekenhuis genereert.
Qua **oriëntatie** is de oostwest oriëntatie voor woningen bovendien het meest geschikt. De serviceflats kunnen enerzijds gericht worden naar de autoluwe straat, de Prinses Josephine Charlottelaan, en anderzijds naar het park.
Qua **vormentaal** stellen wij ons de vraag of de serviceflats geïntegreerd dienen te worden in een aaneengesloten gebouw; ons advies is een woondeel visueel te scheiden en de zo de gevraagde doorgang naar het park te voorzien.
Qua **architectuuruitstraling** dienen de serviceflats een woonuitstraling te hebben, met rustige materialen en uitstraling. De kop van het volume en de landmark worden de meer opvallende architectuurdelen aan de Elisabethlaan.
Qua fasering is voorziet het masterplan de mogelijke bouw van de serviceflats pas na de uitbreiding van het Middelheim ziekenhuis en na aanleg van het stedelijke plein. Onder het hele volume is een parking voorzien, waarvan de serviceflats bij voorkeur gebruik maken. Hierdoor worden de serviceflats best in één beweging met het hele nieuwe volume gebouwd.

POTENTIES

duidelijke rand aan de site geven door nieuw volume
noordelijke deel nieuwe volume invullen met ca.50 serviceflats

A.2. ANALYSE VAN HET BOUWBLOK

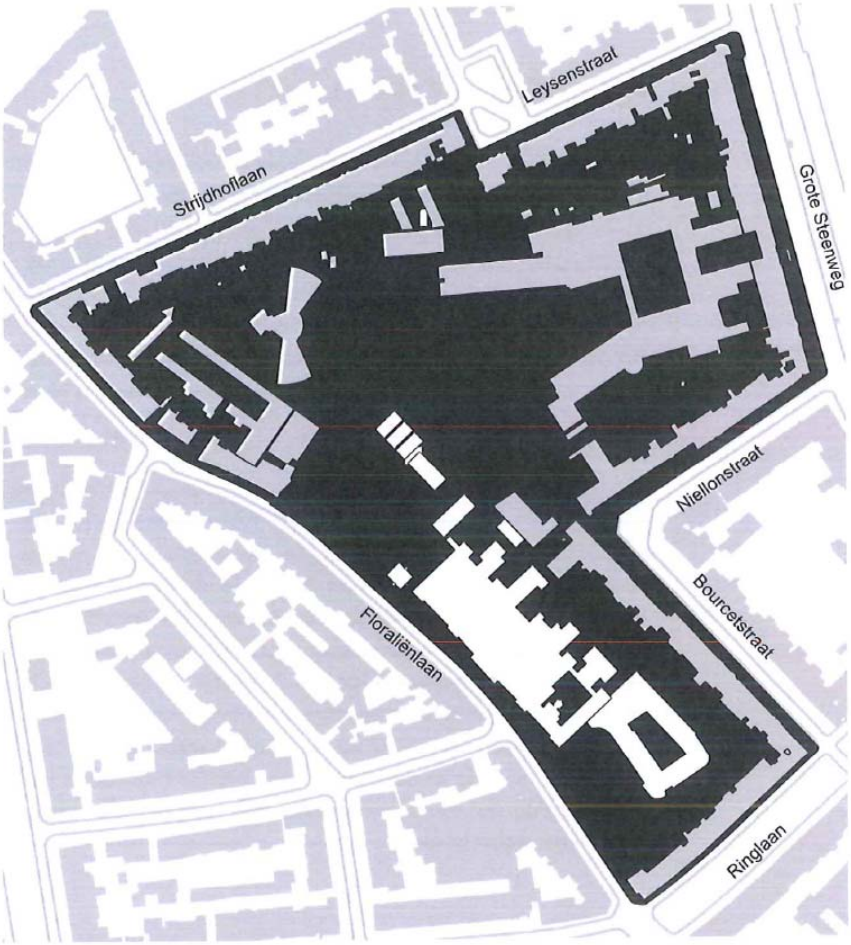


Bebouwde ruimte

Het bouwblok is opmerkelijk groter dan de bouwblokken in de omgeving; 12ha. De schil wordt gekenmerkt door 5 duidelijke wanden en een open zijde. Zelfs de open zijde heeft een duidelijk karakter: park – rechte gevel van het bestaande RVT – voorplein voor het nieuwste deel van het RVT. De pit wordt gekenmerkt door grote volumes als het RVT, de Pulhofschool, magazijnen en de Leopold III-school. Het Sint-Anna RVT is volledig gericht op de Floraliënlaan en bestaat uit één grote bebouwde entiteit. De site Sint-Anna is ongeveer 2,7ha in oppervlakte, of ongeveer 1/4e van het bouwblok.

Het bouwblok waarbinnen Sint-Anna zich bevindt, is een **hybride bouwblok**. Dit wil zeggen een mengvorm tussen twee uitersten van bouwblokken: het traditionele bouwblok met duidelijke schil en het open bouwblok (vb. binnenstebuiten bouwblok) met grote losstaande gebouwen. Eigen aan de hybride bouwblokken is ook de mengvorm van publieke, semipublieke en private ruimte; de structuur is vaak zoek. De ruimten van het bouwblok rondom Sint-Anna zijn **niet duidelijk**: het RVT vormt geen echt losstaand gebouw en ook geen echte schil. Een toekomstige ontwikkeling zal zich moeten manifesteren in een duidelijke bebouwing en duidelijke open ruimten. Het bouwblok kan een **afwerking van de schil én van het park** krijgen en een **verrijkt hybride bouwblok** worden.

KNELPUNTEN	onduidelijk hybride bouwblok
POTENTIES	verrijkt hybride bouwblok: afwerken schil én park



Open ruimte

De open ruimte bestaat voornamelijk uit speelplaats voor de scholen park, voortuinen, achtertuinen, doorgangen naar de Pulhofschool en de Leopold III-school en groene en verkeersruimte ruimte rondom het RVT Sint-Anna. Er is weinig schakering tussen publieke, semipublieke en private ruimte. In de toekomst kan het principe 'open waar het kan, gesloten waar het moet' gebruikt worden; naargelang de functie kan een ruimte een gradatie van privaat naar publiek krijgen.

Het bouwblok geeft vandaag een gesloten een steriele beleving. Het bouwblok voelt dicht en weinig toegankelijk aan. De toekomstige ontwikkelingen dienen te zorgen voor een open, levend en poreus bouwblok.

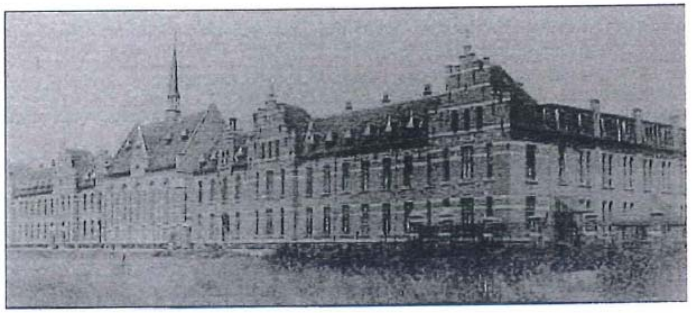
KNELPUNTEN	gesloten, steriel, dicht weinig schakering in publieke en private ruimte
POTENTIES	open, levend, poreus open waar het kan, gesloten waar het moet

Draagkracht

Het bouwblok Sint-Anna heeft een v/t (vloer/terrein index) van ongeveer 1,01 (incl. voortuinen). Het bouwblok is voor 36% bebouwd, waarvan 44% in de schil en 36% in de pit. Het percentage bebouwing in de schil is danig minder dan bij de bouwblokken in de omgeving. De open ruimte bestaat voornamelijk uit speelplaats voor de scholen park, voortuinen, achtertuinen, doorgangen naar de Pulhofschool en de Leopold III-school en groene en verkeersruimte ruimte rondom het RVT Sint-Anna.

De **draagkracht** van het bouwblok wordt niet overschreden. Het bouwblok Sint-Anna heeft een v/t (vloer/terrein index) van ongeveer 1.01; de traditionele bouwblokken hebben een v/t van 1.16. Ook het bebouwingspercentage ligt met 36% lager dan de overige bouwblokken met 42%. Toekomstige ontwikkelingen worden gebaseerd op de gemiddelden uit de omgeving: een **v/t van 1.20 (32.500m²)** en een **maximum bebouwingpercentage van 42% (11.300m²)**.

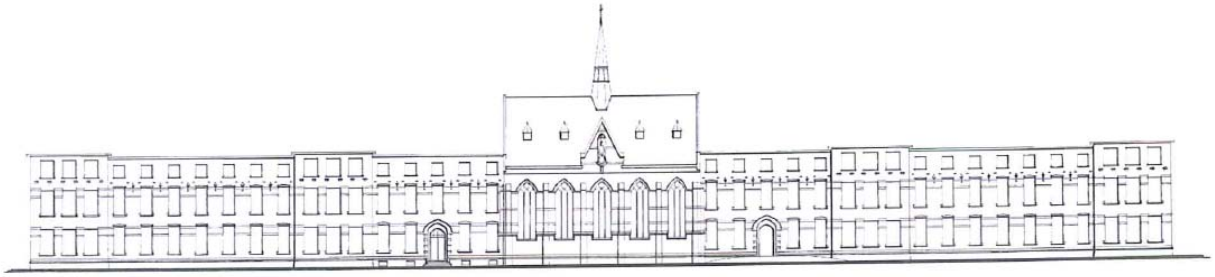
POTENTIES	densiteit: v/t max. 1.20
	bebouwingspercentage max. 42%



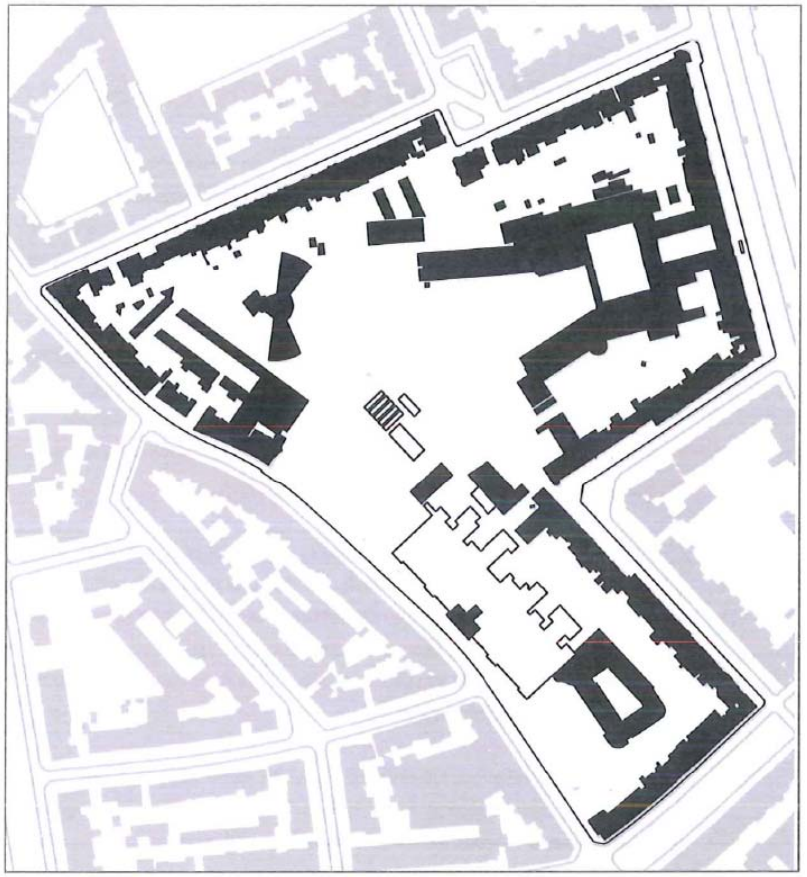
Historiek

Het RVT Sint-Anna werd gebouwd in 1922-1925 en had jaren de functie als bejaarde- en weeshuis. Het bestaande gebouw past met haar **neotraditionele bouwstijl** en het materiaalgebruik van bak- en zandsteen vandaag nog in de 20e-eeuwse Pulhofwijk. Door **vervanging van de derde bouwlaag** heeft het bestaande gebouw zijn historische waarde gedeeltelijk verloren. De **binnentuinen** werden deels volgebouwd en de losstaande volumes als het mortuarium en de wasserij werden in latere verbouwingen mee 'vastgebouwd'. Enkel de kapel en de traphal zijn door Monumenten&Landschap beschermd. M&L doet de uitspraak de symmetrie van het historische gebouw te willen behouden.

Vandaag springt vooral de **sfeer van de Floraliënlaan** in het oog. De strakke gevelwand van het historische gebouw in aansluiting met de brede straat en de statische bomenrij van geknotte Platanen is beeldbepalend voor de Floraliënlaan. De kapel springt naar voren uit het gebouw, waardoor deze extra visuele aandacht krijgt. De sfeer van de straat dient bij nieuwe ontwikkelingen opnieuw gewaarborgd te worden door nieuwe kwalitatieve bebouwing en voldoende ruimte aan de straatzijde.



KNELPUNTEN	historische waarde verminderd door vervanging 3de laag uitholling van het gevelfront en de binnenpleinfunctie bij historisch gebouw
POTENTIES	traphal en kapel behouden en integreren in nieuw ontwerp herintroductie van kwalitatieve binnenruimten



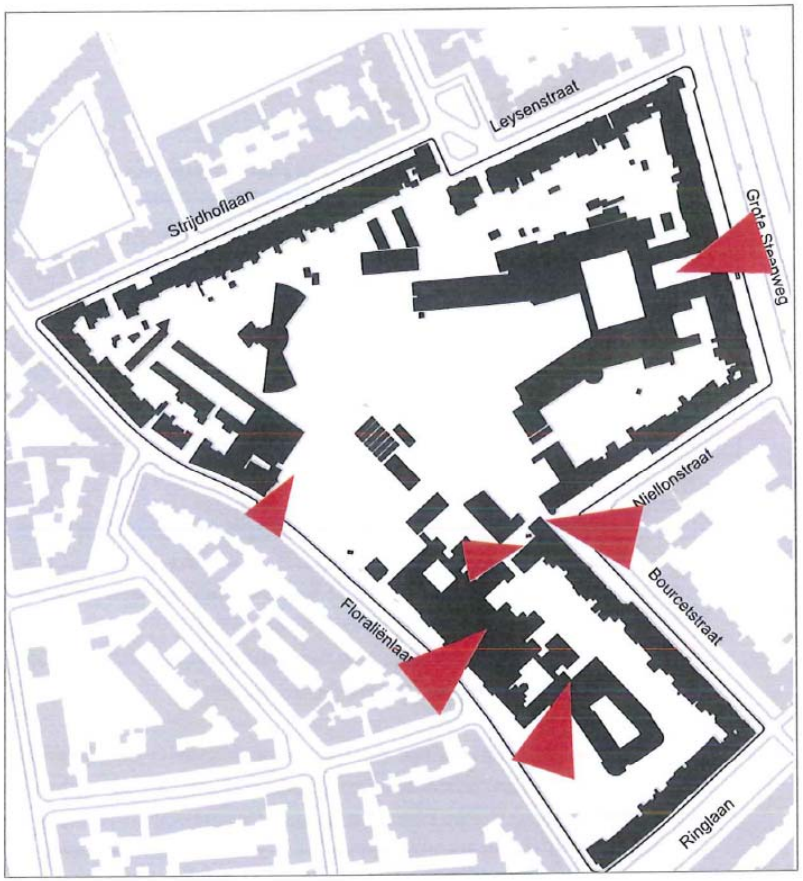
Gebouwen

De bestaande gebouwen op de site Sint-Anna werden op ruimtelijke, economische en functionele criteria geanalyseerd:

- **20e-eeuwse deel RVT Sint-Anna**: Het historische gebouw wordt wegens functionele redenen niet behouden bij nieuwe ontwikkelingen. De kapel en traphal blijven behouden en worden geïntegreerd in het masterplan.
- **keuken**: Het keukengebouw is relatief nieuw en de keukeninfrastructuur in voldoende goede staat.
- **21e-eeuwse deel RVT Sint-Anna**: Het gebouw kan om financiële redenen gerenoveerd worden en in de eerste ontwikkelingsfases van het masterplan behouden blijven.
- **boerderij**: Deze wordt vandaag als opslagplaats gebruikt. Het gebouw in goede staat. De functie van boerderij verwijst naar de vroegere functie op het terrein. Het gebouw kan mogelijks behouden blijven en een nieuwe functie krijgen.
- **serres**: deze zijn bouwkundig niet waardevol; doch eventueel als functie voor ouderen en kinderen te bewaren

De keuken en het nieuwe RVT bouwdeel kunnen in een **fasering** meegenomen en de boerderij kan behouden blijven indien deze in het masterplan een nieuwe functie kan krijgen. De aanbouw aan de school op het RVT terrein wordt weggenomen en indien nodig vervangen.

KNELPUNTEN	historische gebouw functioneel niet herbruikbaar nieuw RVT deel ruimtelijk minder kwalitatief
POTENTIES	nieuw RVT deel in de eerste fases behouden keuken in de eerste fases behouden boerderij behouden indien functie



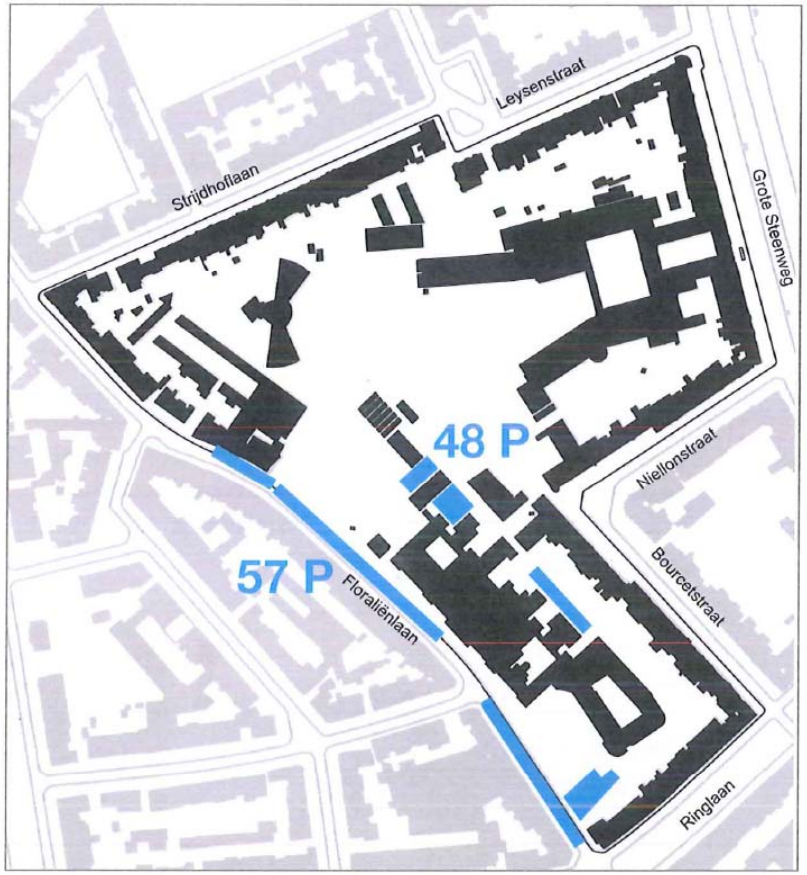
Ontsluiting en entrees

De **site Sint-Anna** wordt ontsloten door de Floraliënlaan, uit twee richtingen. De rijrichting zal in de toekomst gedeeltelijk aangepast worden naar één richting. Gezien de grootte van het bouwblok en de omliggende wijk, zou het beter zijn de site **ook via de Bourcetstraat te ontsluiten**.
Het RVT Sint-Anna heeft twee entrees. De hoofdtoegang ligt naast de kapel; hier bevindt zich de onthaaladministratie. Een tweede toegang bevindt zich aan het nieuwere bouwdeel van het RVT. Het terrein zelf heeft een logistiek entree aan de zuidzijde en een entree aan het park. De **gerichtheid op de Floraliënlaan** is wenselijk te behouden; **meerdere toegangen** tot de zorgzone is positief.

De **Leopold III-school** wordt ontsloten door de Bourcetstraat, waar de school haar hoofdtoegang heeft. De kleuterschool heeft een tweede toegang op de site Sint-Anna. Ouders gebruiken deze entree vaak om kinderen te halen en te brengen, soms gebruik makend van het parkje als uitloopplek voor de kinderen. De school heeft de wens **beter op de Floraliënlaan gericht** te zijn.

De **Pulhofschool** wordt ontsloten via de Grote Steenwegen heeft een secundaire toegang naast het RVT. De toegang kan mogelijks **geïntegreerd worden** in het gemeenschappelijke park.

KNELPUNTEN	site enkel via de Floralienlaan ontsloten
POTENTIES	zorgzone ook via de Bourcetstraat ontsluiten Leopold III-school beter op Floraliënlaan richten toegang Pulhof integreren in park

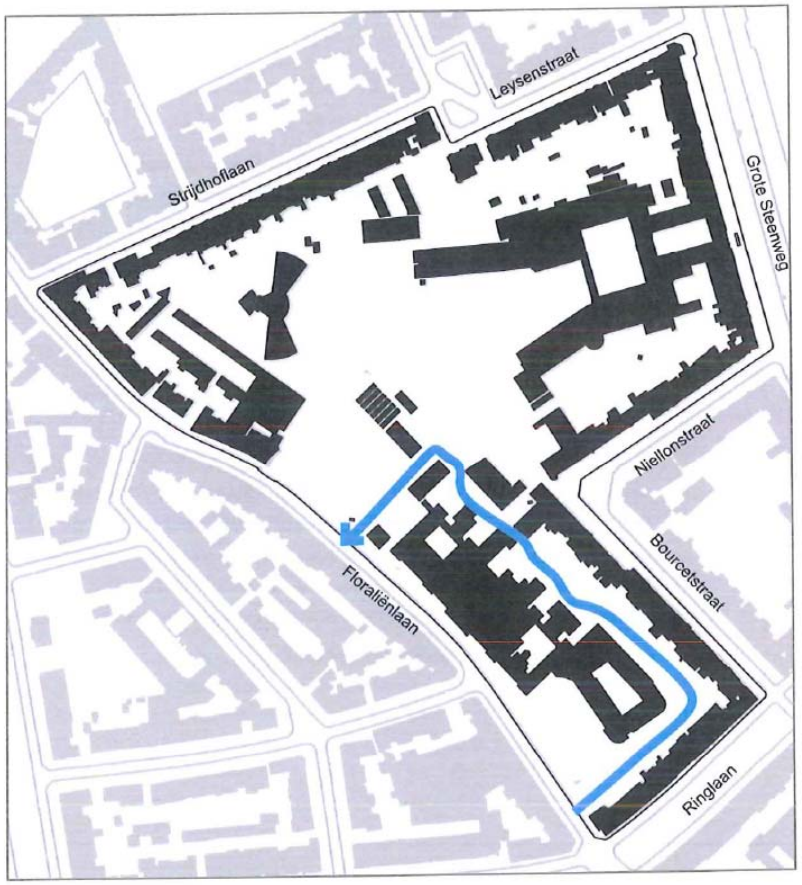


Parkeren

Vandaag zijn er 48 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig, verdeeld in kleine clusters. De stroken dwarsparkeren aan de Floraliënlaan wordt aanvullend gebruikt voor het rusthuis en de achterliggende school. In totaal maakt het bestaande RVT gebruik van 105 parkeerplaatsen. Gezien de bezettingsgraad lijkt dit vandaag net voldoende. Er is tevens een gesloten fietsparking aanwezig.

Het OCMW Antwerpen vraagt een minimum aan 1 parkeerplaats per 3 bewoners te voorzien; dit zijn 100 parkeerplaatsen in totaal op ongeveer 300 toekomstige bewoners. De dienst Stedenbouw vraagt alle benodigde parkeerplaatsen te voorzien op het eigen terrein en een entree naar een eventuele parkeergarage altijd inpandig te voorzien. Gezien de parkeervraag kan het bestaande aantal parkeerplaatsen op het maaiveld best gehandhaafd worden en kwalitatief opgenomen worden in de publieke ruimte. Het maaiveldparkeren wordt aangevuld met extra ondergrondse parkeervoorzieningen.

KNELPUNTEN	net voldoende parkeerplaatsen
POTENTIES	parkeren op maaiveld kwalitatief inpassen parkeermogelijkheden ondergronds uitbreiden

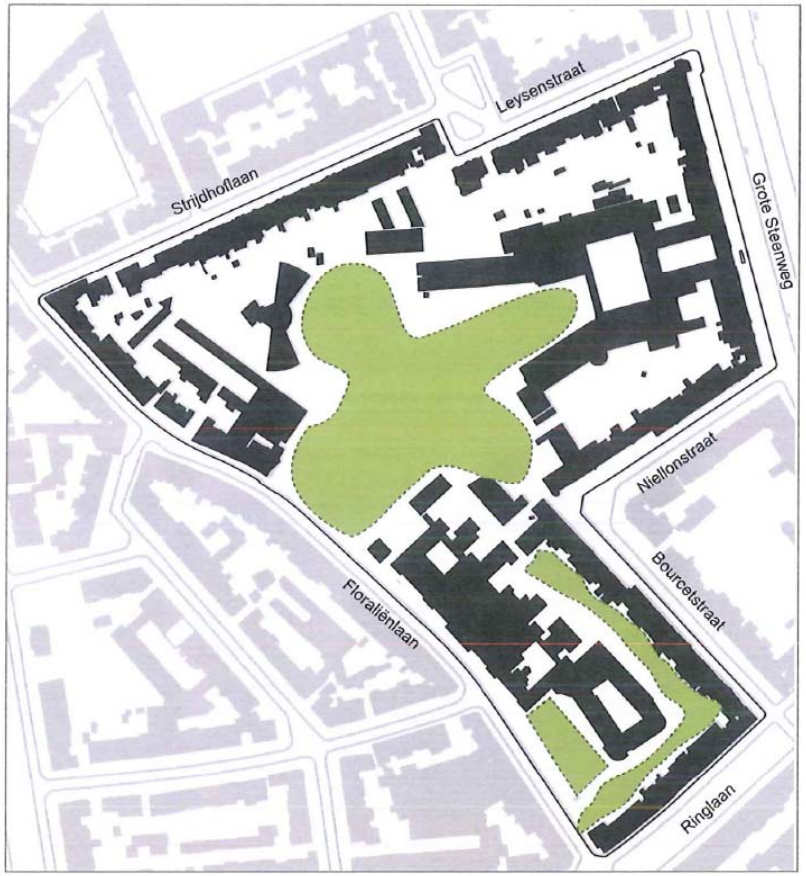


Logistiek

De logistiek kan vandaag gebruik maken van de goede ontsluiting van het gebied. Op het terrein is een **duidelijke logistieke routing** voorzien, achter het bestaande RVT. De keuken krijgt vandaag leveringen langs de achterzijde. De logistiek maakt vandaag een **lange lus**, die veel verharde ruimte oplevert, in conflict komt met het achterliggende parkeren en zorgt voor minder aangename en een onveilige ruimte achter aan op het terrein.

Bij toekomstige ontwikkelingen kan de logistiek beter **geconcentreerd** voorzien worden, **zo kort mogelijk** en weinig ruimte innemend, en gebruik makend van de bestaande straten. Door een **bouwblokdoorsteek** te maken, kan de logistieke en vlotte doorgang krijgen en gebruik maken van de Floraliënlaan en de Bourcetstraat.

KNELPUNTEN	lange lus over het terrein
POTENTIES	logistiek concentreren en weinig ruimte innemend vlotte doorgang met doorsteek bouwblok



Groen

Het RVT Sint-Anna staat vandaag in een **groen kader**:

- het parkje maakt deel uit van een groter geheel met het groen van de Pulhofschool, maar wordt afgesloten door de muur. Het park wordt gemeenschappelijk met de Leopold III-school gebruikt en is 's avonds afsluitbaar. Er zijn geen speelvoorzieningen in het parkje voorzien.
- achteraan grenzen de tuinen van de bewoning in de Bourcetstraat en de Niellonstraat
- voor het nieuwe RVT deel ligt een groen onthaalpleintje; dit is vandaag een soort 'non-ruimte'

Naast het groene kader heeft het terrein nog binnentuinen en groene aangelegde ruimte. De groene ruimte rondom wordt gedomineerd door verkeersruimte (20% van de open ruimte is verhard) en is **versnipperd.**

Het groen kan beter en **kwalitatiever ingezet** worden en **toegankelijk** worden voor alle bewoners en de wijk.

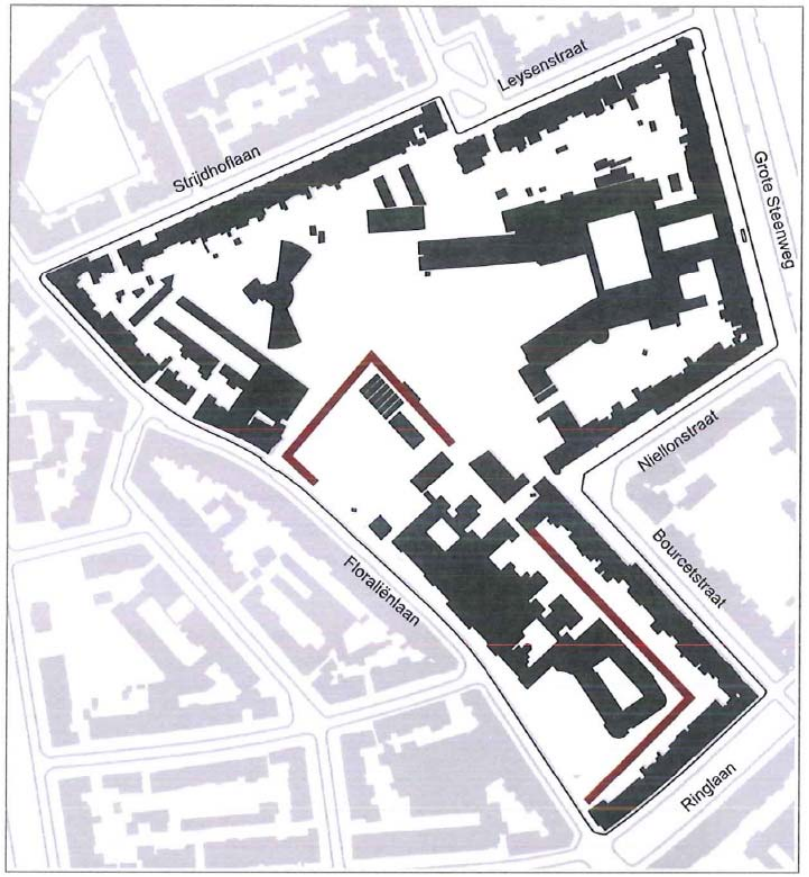
KNELPUNTEN	voldoende groen aanwezig maar versnipperd
POTENTIES	groen beter en kwalitatiever voor bewoners en wijk

Bomen

Ook de bomen geven het hele bouwblok een groen en statig karakter:
- de Floraliënlaan met platanen
- de monumentale bomen aan de entree gerenoveerde RVT-deel
- de Ringlaan heeft een sterke bomenstructuur
- de monumentale bomen in het park, vb. de Libanese ceders

De monumentale en wenselijk te behouden bomen op het terrein zijn op de kaart in het lichtgroen aangeduid. Nieuwe bebouwing lijkt veel beter geïntegreerd op het terrein wanneer er reeds bestaande bomen rond staan.

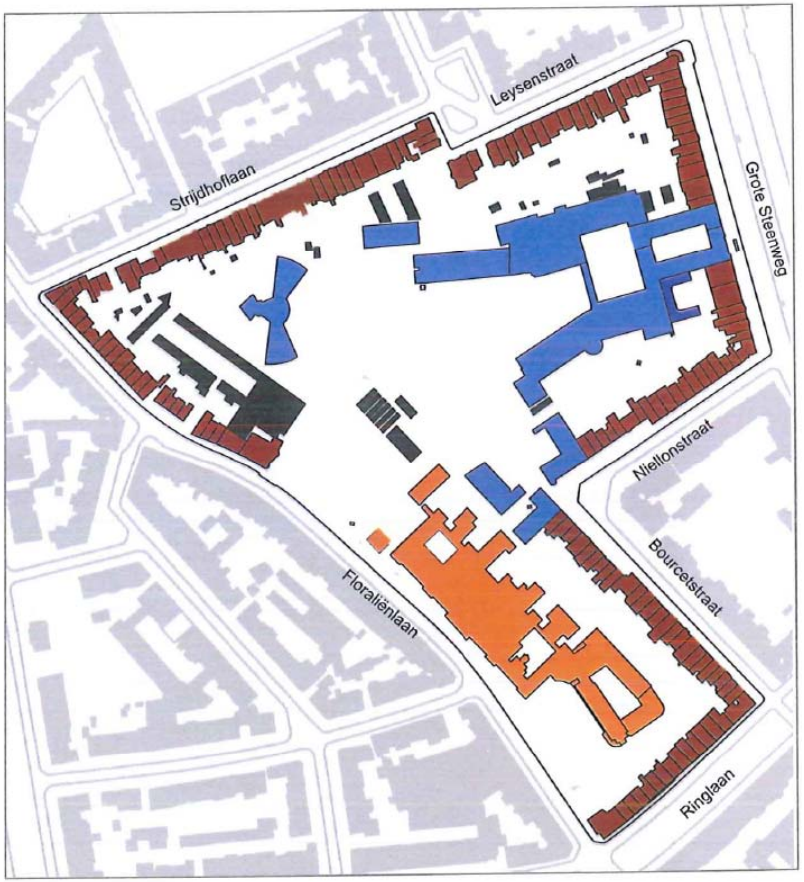
POTENTIES bestaande bomen gebruiken voor inpassing gebouw



Muur

Het terrein Sint-Anna wordt vandaag omringd door een oude muur. Deze is **structuurbepalend** voor het bouwblok en geeft een duidelijke afbakening aan het RVT domein. De muur is vandaag beeldbepalend. Het parkje wordt deels door muur ontsloten en deels door hekwerk; hier kan de wens zijn de muur open te maken naar de Floraliënlaan. De muur geeft het terrein een besloten karakter. Deze kan open gemaakt worden waar het terrein naar de wijk **opengesteld** kan worden en gesloten blijven waar **besloten** privé ruimte nodig is.

KNELPUNTEN	muur sluit terrein af van het bouwblok
POTENTIES	open maken waar kan; gesloten houden waar moet



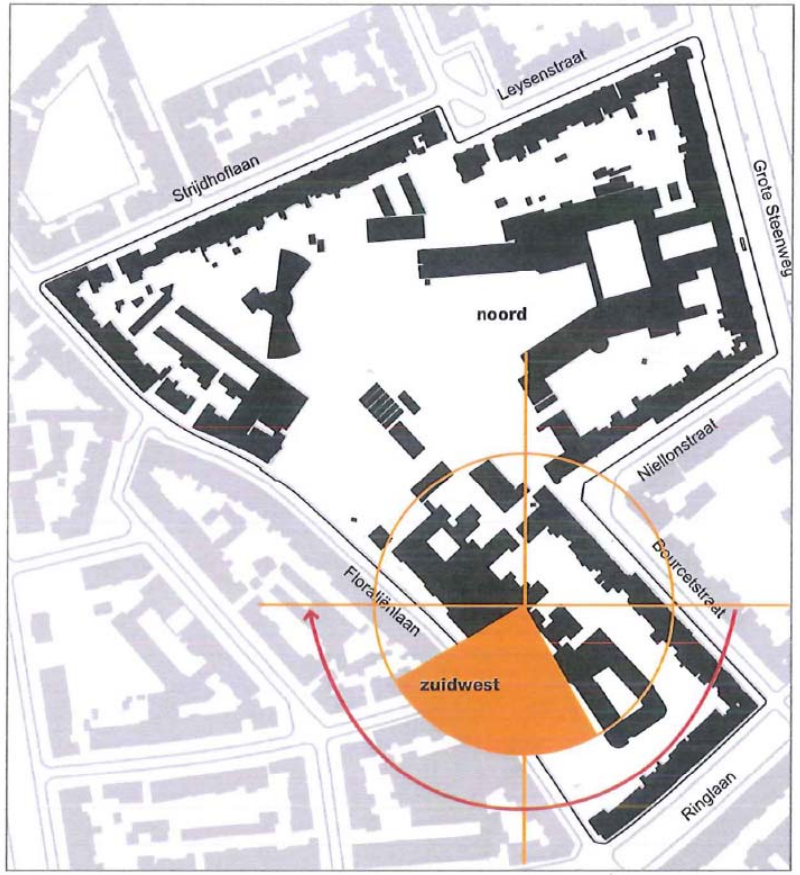
Functies

Het bouwblok heeft vandaag de volgende functionele invulling:

- **wonen** in de schil
- school in het binnengebied (de pit) ten noorden en gedeeltelijk in de schil
- **RVT** in het binnengebied aan de zuidzijde
- **magazijnen** en losse bebouwing verspreid in het binnengebied

Vandaag gebeurt er weinig **functiemenging** op het terrein. Dit zal in de toekomst wek de bedoeling zijn, gezien men van RVT naar woonzorg zone en haft van de zorgwijk wil gaan. Vandaag is er enkel een beperkt **dubbelgebruik** door de Leopold III-school. In de toekomst kan dit dubbelgebruik van ruimte beter benut worden door verschillende functies te verdelen over het terrein.

KNELPUNTEN	weinig synergie met de wijk RVT als gesloten instelling
POTENTIES	gaan naar synergie, functiemenging en dubbelgebruik naar een open zorghart voor de wijk



Oriëntatie en bezonning

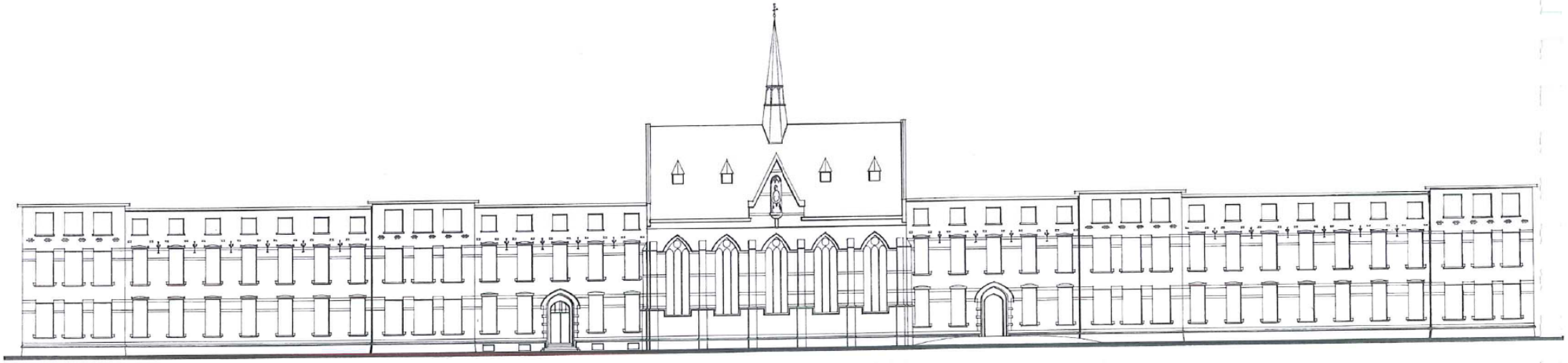
Het hele terrein is op het zuidoosten gericht. De noordelijk geleg en kamers in het nieuwbouw RVT deel zijn zeer donker en minder aangenaam als verblijfplaats. Reden hiervoor is de noordelijke ligging, de aanwezigheid van de muur die, ondanks de hogere ligging van het RVT, het zicht belemmerd en door de krappe afstand tussen het RVT deel en de terreingrens.
Bij ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de algemene gewenste zuidwest oriëntatie voor een optimale zonbenutting. Voor wonen kan de oriëntatie best noordzuid zijn, voor zorg best oostwest.

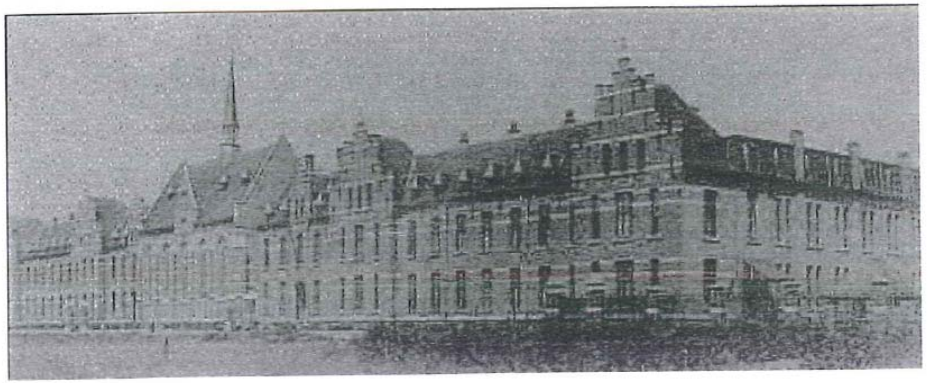
KNELPUNTEN	noordelijk gerichte RVT
POTENTIES	algemene zuidwest oriëntatie voor zonbenutting

Perpectieven

Door de breedte van de Floraliënlaan heeft men een mooi zicht op de kapel en het historische RVT gebouw. Ook van uit de Keizershoevestraat is een belangrijke zichtas aanwezig. De scenografie zal bij het ontwerpen van nieuwe bebouwing belangrijk zijn. Op de zichtassen kunnen **architecturale of hoogteaccenten** gelegd worden.

POTENTIES	scenografie gebruiken bij ontwerp accenten op zichtassen





A.3. Hergebruik bestaande gebouwen

Hergebruik en integratie van waardevolle historische bebouwing/ stadsgezicht?

Vanzelfsprekend bestaat er een relatie tussen het niveau van een renovatie, de ouderdom en de nog te verwachten levensduur van een gebouw. O.i. dient de prijs-kwaliteitverhouding van het eindresultaat van de renovatie steeds afgewogen te worden t.o.v. de prijs-kwaliteitverhouding nieuwbouw.

Criteria die hiertoe voldoende op hun kostenconsequenties dienen onderzocht te worden zijn:

1. de conditie en energieprestatie van de bouw (ruwbouw – afwerking- installatie) incl. het bouwfysisch upgraden van de gebouwschil
2. het potentieel en de capaciteit tot transformatie van het zorggebouw (zie verder)

aanpassen van draagconstructies
aanpassen van installaties
aanpassen aan vigerende normen (bv. toegankelijkheid, brandweer,...)
Het aantal mogelijke aanpassingen (dimensioneren, positioneren, demonteren, capaciteit transformeren) en de moeilijkheidsgraad hiervan bepalen of het potentieel hoog of laag is en dus of de toekomstwaarde van het gebouw hoog of laag is.

Conclusie:
Het stadsgezicht (gevel) en de typologie (wonen rond een plein) lijkt ons (naast de te behouden kapel met trap) het meest waardevolle element uit de historische bebouwing.

- Omvorming van deze oude bouw tot rusthuiskamers lijkt echter moeilijk omwille van ruimtelijke en technische randvoorwaarden (waarvan de motivering hierna volgt).
- Omvorming tot serviceflats is mogelijk maar niet efficiënt, gezien de gang excentrisch ligt ipv in het midden.
- Een alternatief zou kunnen bestaan uit het (deels) hergebruiken van de beeldbepalende gevel (façadisme?/ ganggevel/ balkongevel) en het (deels) hernemen van de typologie.

De latere uitbreiding van het rusthuis is bouwfysisch en ruimtelijk nog niet gedateerd.

- Een omvorming van de uitbreiding tot rusthuiskamers is theoretisch mogelijk, maar opsplitsing in leefgroepen van 4x8 lijkt niet evident. Er is 1700 m² aanwezig maar de huidige structuur belet een optimale indeling waardoor er planverliezen optreden, met als gevolg derving van VIPA-subisidies voor de nieuwbouw.
- Een omvorming van de uitbreiding tot serviceflats is ruimtelijk en technisch mogelijk, maar ook hier belet de huidige structuur een optimale indeling waardoor er serieuze planverliezen optreden.
- Stedenbouwkundig gezien is de footprint van deze bouw niet verkeerd wat betreft de afstanden tot aan de huizenrijen in de omliggende straten.

Ons uitgangspunt in het masterplan:
Wat betreft de oude bouw pleiten we voor een vervangnieuwbouw.
Wat betreft de uitbreiding pleiten we ook voor een vervangnieuwbouw, maar we houden de optie open om de uitbreiding op korte termijn te behouden.

In de tekst hieronder geven we in het rood aan wat niet voldoet aan het ideaal.

DE CONDITIE EN DE ENERGIEPRESTATIE VAN DE BOUW

CONDITIE

Nieuwbouw geeft uiteraard de beste conditie. Door planmatig onderhoud kan een gebouw echter quasi op nieuwbouwconditie gehouden worden.

Conditie huidige bouw
- oude bouw: afwerking en installatie zijn gedateerd en aan vervanging toe
- uitbreiding: afwerking en installatie kennen een normale veroudering

ENERGIEPRESTATIE:

Energieprestatie huidige bouw:

- hoofdinstallatie en distributienet
    - oude bouw: stookplaats vrij centraal in kelder, maar lange afstanden voor leidingen
    - uitbreiding: aparte stookplaats in kelder
- verbruik:
    - oude bouw: < jaren 70 (weinig isolatie en koudebruggen en overgedimensioneerde/ gedateerde installaties) en weinig compact
    - uitbreiding: > jaren 70 en < jaren 90 (matige isolatie en achterhaalde installaties of > jaren 90 (beter geïsoleerde gebouwschil en energiebewustere installaties)

Bij de oude bouw weegt het behoud van het esthetisch aspect naast de economisch-ecologisch criteria zwaar door. Zo zal bv. het inpakken van gevels met buitenbepleistering op isolatie niet gewenst zijn omwille van het veranderde volume-aspect.

HET POTENTIEEL EN DE CAPACITEIT TOT TRANSFORMATIE VAN EEN ZORGGEBOUW

Afmetingen huidige bouw
- afmetingen op gebouwniveau in relatie tot de stramienmaat
    - vleugeldiepte oud: ca. 9 m, vleugelbreedte uitbreiding: ca. 13m
- afmetingen op gebouwdeelniveau in relatie tot de stramienmaat (bv. leefgroep, kamer)
    - oud: 1pkamer: ca. 9 m en 2pkamer: ca. 13m²; uitbreiding: ca. 15 m²
- Vrije verdiepingshoogte, vloerdikte
    - oud: voldoende vrije hoogte (behalve +2), uitbreiding: minder vrije hoogte dan in oude bouw
- gangbreedte in relatie tot de positie van verticale installaties en dragende elementen
    - oud: 1.1 m gangbreedte en 2.58 m, uitbreiding: 2.2 m gangbreedte en 1.8 m
- lichttoetreding via gevel(- en dak)openingen
    - raamopeningen zijn kleiner dan 1/6 van nieuw gevraagde kameroppervlakte
- capaciteit technische installaties en verticale communicatiemogelijkheden ivm brandveiligheid
    - voldoende trappen en liften in oude bouw en in uitbreiding

DRAAGSTRUCTUUR

Draagstructuur huidige bouw
- toegepaste bouwmethode
    - oud: geen kolommen en balken
    - uitbreiding: geen kolommen en balken
- diepte van de dragende wanden en capaciteit van de draagconstructie ivm mogelijke doorbraken, gangverbreding
    - onvoldoende informatie, we gaan uit van weinig flexibiliteit

Gewenste stramienmaat komt niet overeen met bestaande stramienmaat (o.a. gevelopeningen)!

2 aanleunwoningen woon 8 bewoners x 3 links en 12 kangoeroewoningen rechts
nieuwe aanleunwoningen: 80% minder oppervlakte in een efficiëntere bouw:

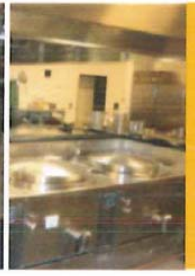
30 x 6 = 180 wgl idealiter met circulatie binnenin, gevelopeningen volgens oude stramienmaat verhinderen dit!
Bij herinrichting tot 19 x 6 = 114 serviceflats wordt hiervan minder hinder ontvangen (grotere geveloppervlakte)

Keuken cfr. studie GM advies GCV:

Conclusie studie GM advies GCV:

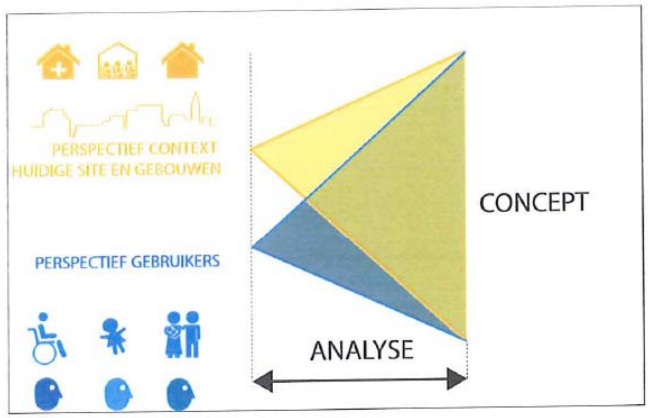
De grootkeuken werd geïnstalleerd in een bestaand gebouw waar het bouwtechnisch niet gemakkelijk was om het belangrijkste principe "de voorwaartse routing" in levensmiddelenbedrijven te respecteren teneinde mogelijke kruiscontaminatie te vermijden. Op vlak van infrastructuur zijn er verschillende tekortkomingen. Heel wat aanpassingen aan de bouwkundige elementen dienen te gebeuren om de conformiteit van de keuken met de vigerende wetgeving te borgen.

Van de bestaande toestellen en materialen kunnen de meeste verplaatst worden naar een nieuwe keuken, men dient wel rekening te houden dat men sokkels moet voorzien. Men moet ook overwegen dat tegen de realisatie van het nieuwe project de keuken weer een paar jaar ouder is en dat deze gelegenheid een kans biedt om de werking van de keuken te herbekijken.

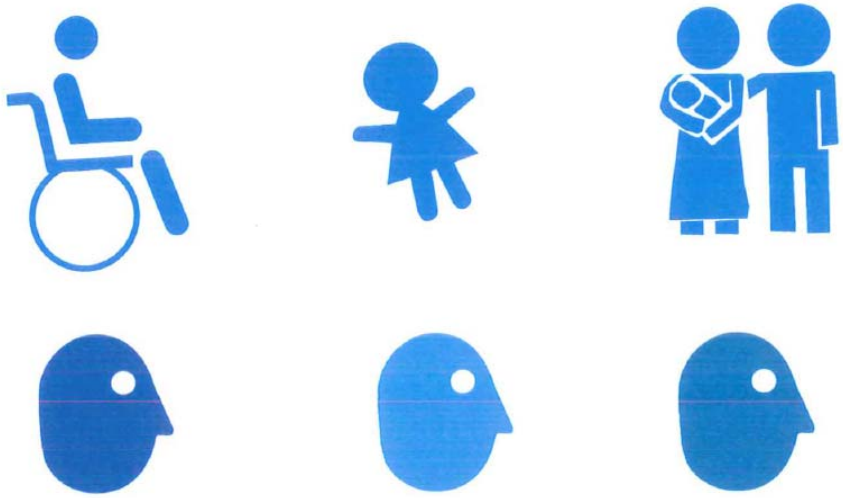


Ons uitgangspunt in het masterplan:

- De intrinsieke kwaliteit van de bouw (o.a. stedenbouwkundig) voor de keuken lijkt ons ook onvoldoende om deze als harde randvoorwaarde mee te nemen in het masterplan.
- Wij adviseren om de bestaande keukenelementen (voor zover bruikbaar in het nieuwe concept) te verplaatsen.



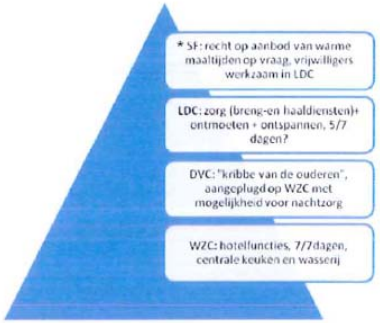
PERSPECTIEF GEBRUIKERS



Wat staat niet vast in de projectdefinitie?
Onderzoeksvragen waar wij rond gewerkt hebben

B. PERSPECTIEF VANUIT DE GEBRUIKER: CREATIE VAN ZORG EN ONTMOETING

AANBOD VOOR SITE-BEWONERS (VNL. 65-PLUSSERS MET EEN VARIËREND EN EVOLUEREND SCALA AAN BEPERKINGEN)	AANBOD VOOR WOONZORGWIJK-BEWONERS (TOT 500 À 800 M VAN DE SITE)
- zorgaanbod - sociale ontmoetingen - veiligheid	- zorgaanbod via breng-en haaldiensten, kinderopvang, ... - sociale ontmoetingen o.a. via dienstencentrum (onbewust en bewust triggeren) - meerwaarde voor wonen in deze buurt eventueel door bijkomend residentieel aanbod en meer veiligheid?



LEVENSVATBAARHEID?

- Programmering van de verschillende woonzorgvormen ?
  - Grootte LDC (Lokaal Dienstenentrum) ? >mede afhankelijk van mogelijke subsidies (max. 600 m²) en attractiviteit voor buurtbewoners
  - Commercialisering naar derden toe? Cfr. 4.Kostenbeheersing
- Synergieën en verbindingen tussen verschillende woonzorgvormen op de campus
  - Wij pleiten voor een maximale ontschotting in de woonzorgvormen, waarbij zwaarte van het personeel en logistieke nood afneemt van onder naar boven
  - Kruising van residentiële en thuiszorg: een opportuniteit?[1]
  - Kwaliteit van verbindingen op het terrein wordt heel belangrijk voor deze doelgroep, lokalisatie welke doelgroep waar en afstand tot andere doelgroepen

1 Het lijkt logisch de centrale keuken en wasserij te voorzien daar waar de residentiële zorg (vergelijkbaar met hotelfuncties) het grootste is nl. in het WZC ; andere keukens en wasserettes (bv. in DC) op de site kunnen dan beschouwd worden als satellietkeukens hiervan; ook het (thuis)zorgpunt kan een satelliet hiervan worden met breng-en haaldiensten voor maaltijden en schone en vuile was en bv. bevoorrading van "pampers" voor ouderen e.a.

LEVENSLOOPBESTENDIGHEID (OVER VERSCHILLENDE GENERATIES HEEN ?

iedereen er kan wonen, ongeacht aard en omvang van de hulpvraag. Ook zonder hulpvraag.

Hoe rekening houden met de toekomstige (zorg)vraag:
Globale aanpak van duurzaamheid: gebouwgeschiktheid onafhankelijk van functie (Cfr. hoofdstuk 3)

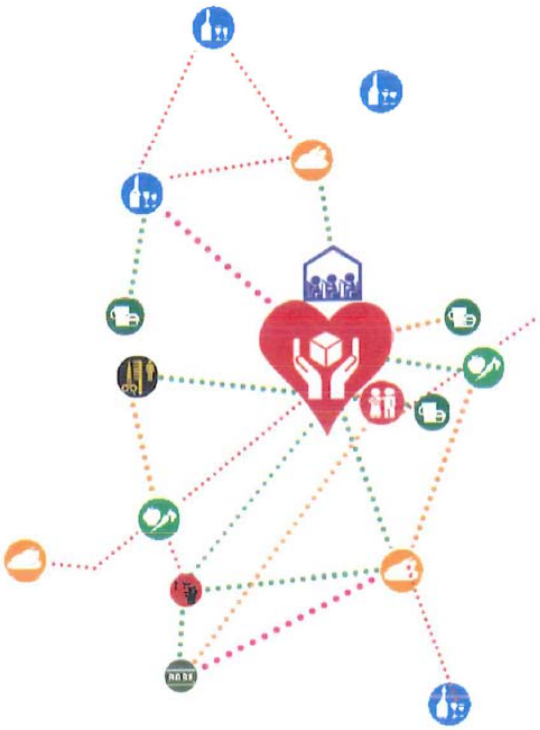
BELEVING?

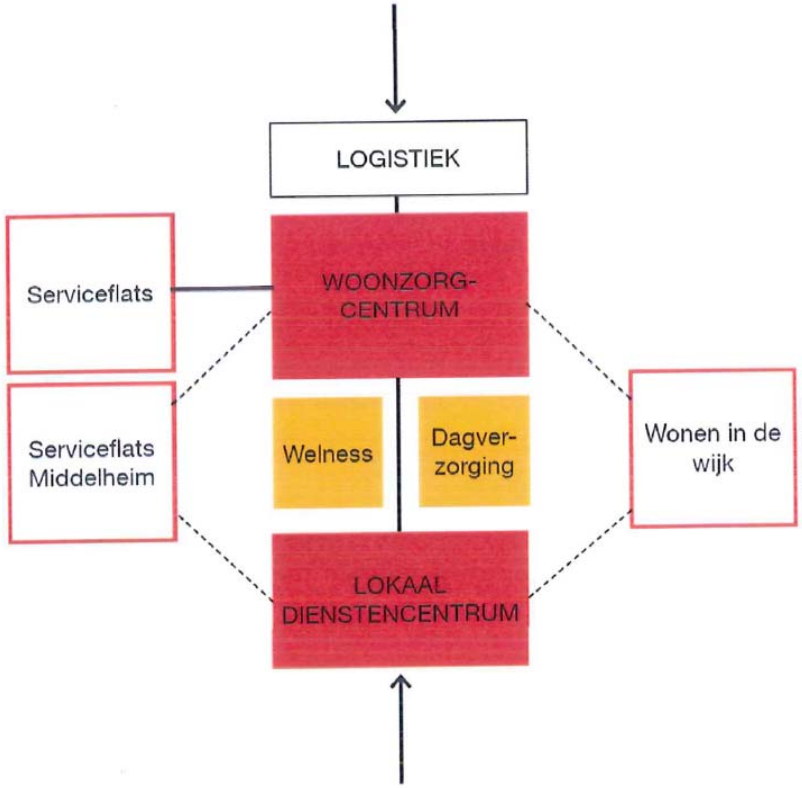
Healing environment ?

cfr. referentiebeelden

** LDC = Lokaal DienstenCentrum*
DVC = DagVerzonrgingCentrum
WZC = WoonZorgCentrum

Woonzorg concept (Netwerk)



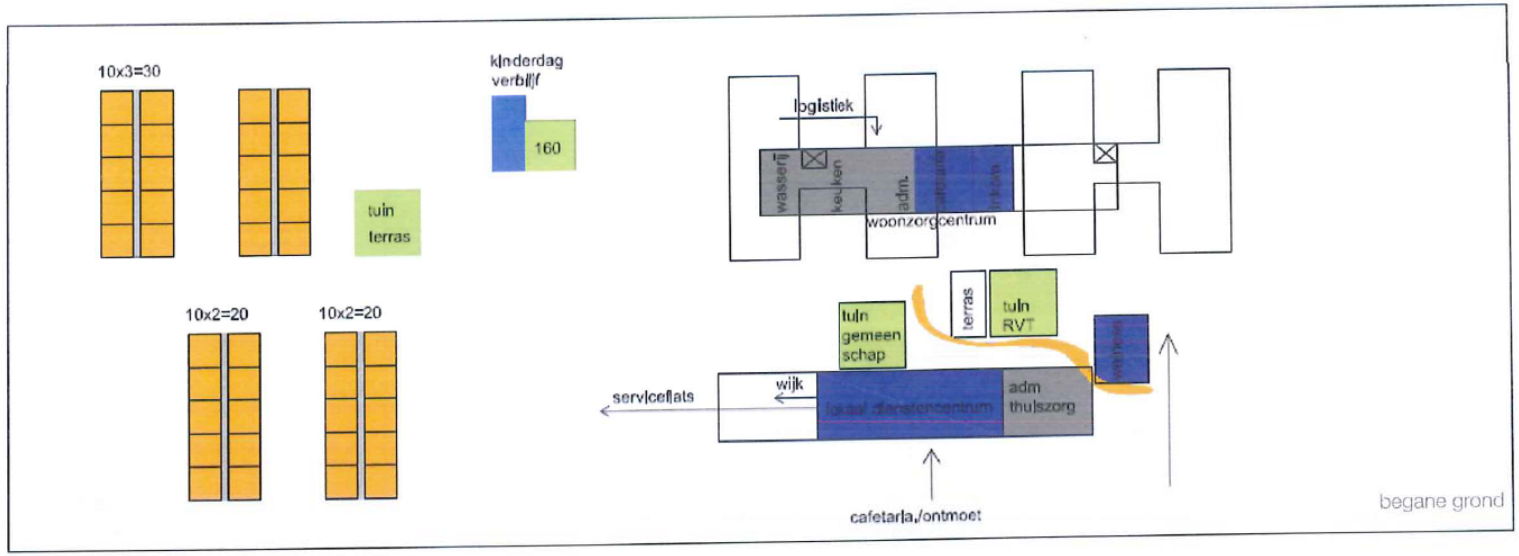


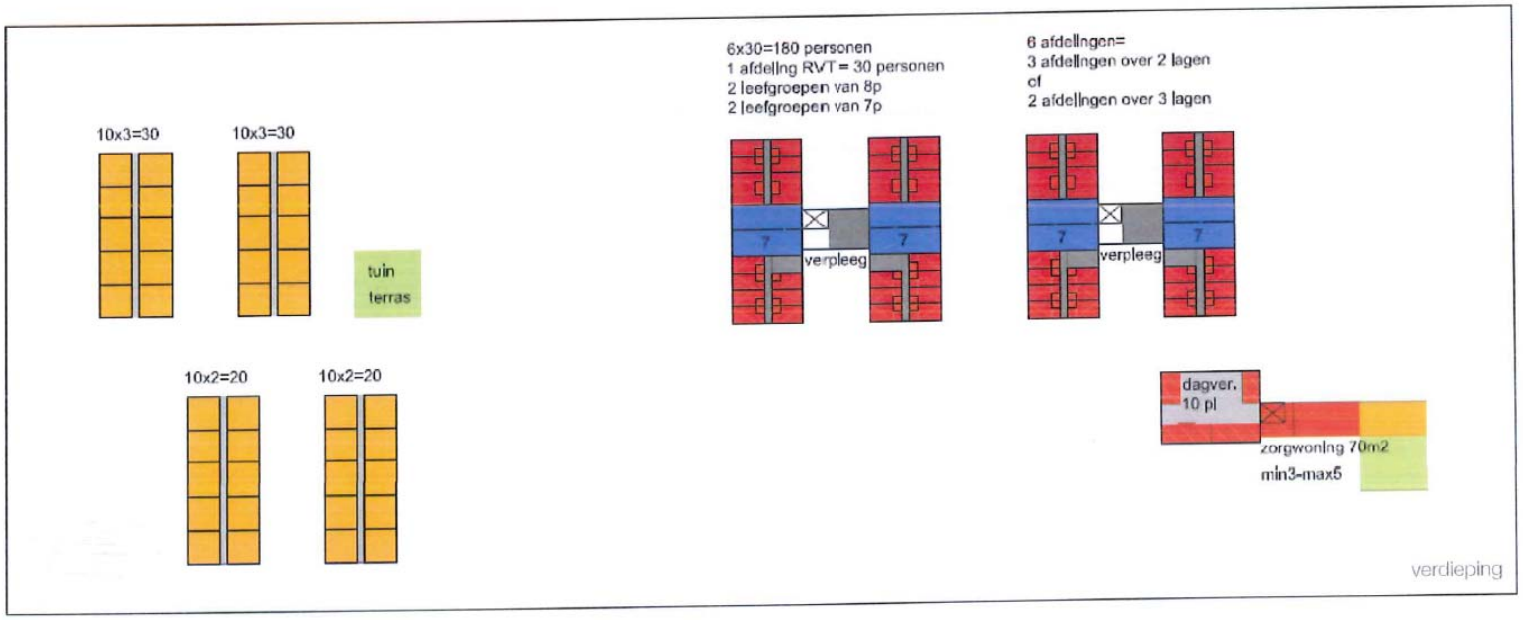
B.1. RUIMTESTAAT

gepast	WONEN EN ADMINISTRATIE	1-persoonskamer rusthuisflat	1-persoons rusthuiskamer	1-persoons rusthuiskamer polyvalente ruimte	flats rolstoel	serviceflat 1 persoon	kortverblijf	diverse	administratie en archief en klus	vergaderzaal	horizontale circulatie (incl. muren)	muren	vert. circulatie en technieken o.a. lokaal (incl. muren)		leefgroep (per 7/48 bewoners)	afdelingen (30 bewoners)	entrahle en leefruimte en steunpunt	keuken berging o.a. drank	WC sanitair	toilet MVA	poliklinieken/ruimte	dagverpleegkamer	verpleegpost + bureel hoofdverpleegkundige	berging (linnen, afval, kuis, rolstoelen)	badkamer	horizontale circulatie (incl. muren)	muren	vert. circulatie en technieken o.a. lokaal (incl. muren)		SUBTOTAAL
norm		18m² excl. badkamer			leefruimte + slaapkamer min. 24m²						25%	10%	10%													25%	10%	10%		
aantal		36	74	54	63	54	21	12	21	1,5					aantal	aantal	52	12	10	10	20	10	20	20	20					
	WONEN																													
	RVT: oudemo met een dementiaprobleem		4253								1003	425	425	1853	24	42	1248	72	60	240	480	40	120	480	240	720	288	288	1296	10343
	extra bedden voor kortverblijf						0				0	0	0	0												0	0	0	0	0
	zorgflats 2 bewoner met Katzprofiel A en O					152					41	16	16	73												0	0	0	0	235
	servicefiat met polyvalente ruimte		2430								608	243	243	1094							360					90	36	36	162	4046
	flats rolstoel			315							79	32	32	143												0	0	0	0	457
	servicefiats 1 bewoner met Katzprofiel A en O					2700					675	270	270	1215												0	0	0	0	3915
min. 25 wg														0												0	0	0	0	0
	ADMINISTRATIE:																									0	0	0	0	0
	centrale bureien WZC							12	42	24	20	8	8	36												0	0	0	0	113
	bureien dienstencentrum							14	30	9	13	5	5	23												0	0	0	0	77
	bureien adm. centrum thuiszorg							12	168	23	51	20	20	91						19						3	1	1	5	308
	Subtotaal	0	4253	2430	315	2852	0	38	240	56	2548	1019	1019	4586	24	6	1248	72	60	259	840	60	120	480	120	813	325	325	1463	
	B/N factor													1,45		30									9	min. 6 (nl. 1/50 wg)				1,45
	GEMEENSCHAPPELIJK WZC																													
	[illegible]																59									12	5	5	21	71
	[illegible]																12									3	1	1	5	17
	polyvalente ruimte																65									16	7	7	29	94
	cafeteria ontmoeting + logistiek (gk + [illegible])																174									44	17	17	78	252
	centrale keuken (warme en koude keuken incl. berging)																	270								67	27	27	121	391
	personeelruimte incl. kleedruimte en toilet/douche																		84							21	8	8	37	122
	WC's bewoners/bezoekers																		21							5	2	2	9	30
	toilet MVA																			4						1	0	0	2	6
	dagverzorgingscentrum ([illegible])																				207					52	21	21	93	300
	Wellness, kapsalon, manicure, ergotherapie, dokterskabinet HHIO (delen met dienstencentrum)																									40	16	16	72	232
																						16	144							232
	dienstlokaal																							47		12	5	5	21	68
	fietsenberging personeel																							32		8	3	3	14	46
	opslagruimte incontinentiemateriaal, pampers, hulpgereedschap met lift																									25	10	10	45	
	lift																							160						145
	berging kleine uitleen																							15		4	2	2	7	22
	vrijwilligers en vrijgeruimte (vuil/proper linnen)																								113	28	11	11	50	164
																														1951
	GEMEENSCHAPPELIJK DIENSTENCENTRUM																													
	[illegible] publiek, inkomhal + zitruimte																29									5	2	2	9	29
	polyvalente ruimte (delen met WZC?)																130									33	13	13	59	189
	cafeteria incl. berging																208									73	29	29	131	421
	keuken incl. berging (delen met WZC?)																	62								16	6	6	28	91
	badkamer en personeelruimte																		28							7	3	3	13	41
	WC's bezoekers/bezoekers																		28							7	3	3	13	42
	toilet MVA																			4						1	0	0	2	6
	Wellness, kapsalon/pedicure																						36			8	3	3	14	44
	cafeteria/ontmoeting en [illegible] met keukentje																							211		59	21	21	96	306
	[illegible]																								24	6	2	2	10	35
																														1202
	[illegible]																				116					29	12	12	53	168
	Subtotaal																740	333	162	8	323	16	174	405	137	575	230	230	1035	
	B/N factor																													1,49
	Totaal excl. parking	0	4253	2430	315	2852	0	38	240	56	2548	1019	1019				1988	405	222	258	1163	76	294	885	257	1387	555	555	2497	
	Totaal voor bewoners toegankelijke ruimtes netto																													
	bruto oppervlakte *(excl. dagverzorgingscentrum)/wg (max. 85m volgens VIPA)																													87

VERDELING OVER NIVEAUS	dienstencentrum/ thuiszorg/ lift -1	0	1	2	blok 1 -1	0	1	2	blok 2 -1	0	1	2	blok 3 -1	0	1	2	
					1724	1724	1724			1724	1724	1724					
					78,3	78,3	78,3							1349	1349	1349	
														152	152	152	
														1305	1305	1305	
					113												
		77															
		308															
					71												
					17												
					94												
					252												
					391												
				122													
					30												
					6												
					300												
		232															
					68												
					46												
				145													
					22												
				164													
12160,975																	
		29															
		189															
		421															
		91															
	41																
		42															
		6															
		44															
	306																
	35																
		168															
bereikening	381	1606	0	0	1987	431	3214	1802	1802	7249	0	1724	1724	1724	5172	0	2806	2806	2806	8417
omweg																	
planvoorbeeld	-381	-1606	0	0	-1987	-431	-3214	-1802	-1802	-7249	0	-1724	-1724	-1724	-5172	0	-2806	-2806	-2806	-8417
	381	1606				431	1411										
							3829										

PROGRAMMA PVE



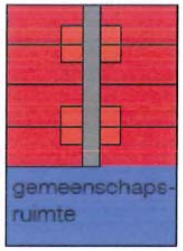


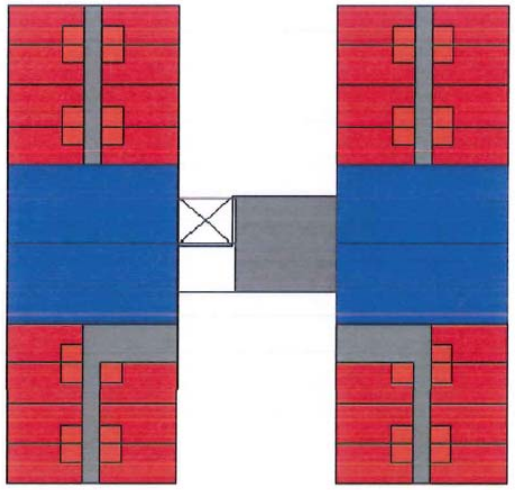
ORGANISATORISCH

KAMER

LEEFGROEP

AFDELING

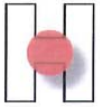




DUURZAAM WISSELENDE PROGRAMMA'S INPASBAAR

kleinschalig wonen rond een buitenruimte

ORGANISATORISCH

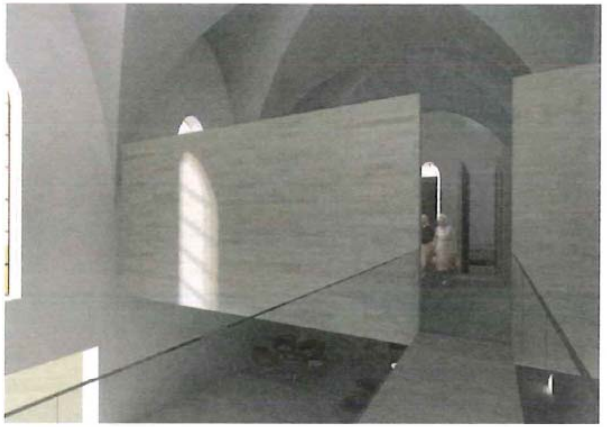
grondplan  -vorm

zorg in 'hart', centrum van het gebouw,

overzichtelijk, functioneel

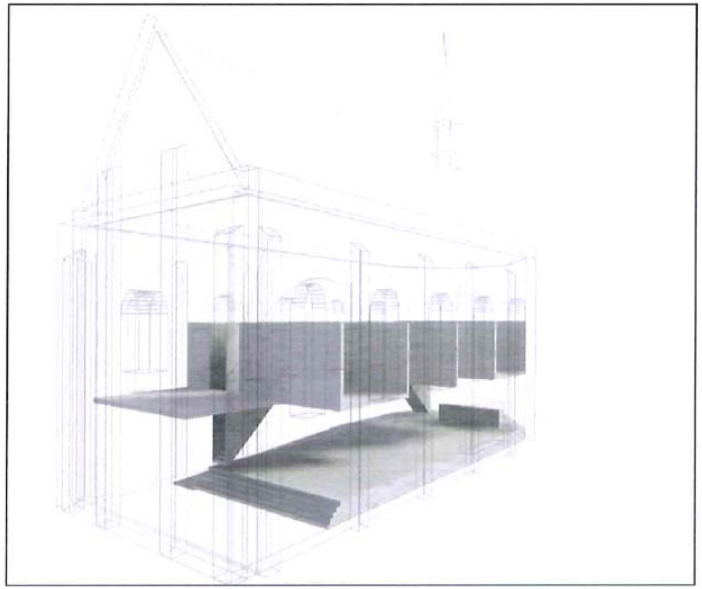
Duurzaamheid overstijgt uiteraard het louter energetische verhaal, voor ons gaat dit ook over het verbeteren van de kwaliteit in onze gebouwde omgeving. In woonzorgprojecten is dit onmiddellijk gerelateerd aan ergonomische overwegingen die de zelfstandigheid van de bewoners ondersteunen, wat zich idealiter vertaalt in verlaagde exploitatiekosten m.b.t. begeleiding van de bewoners.

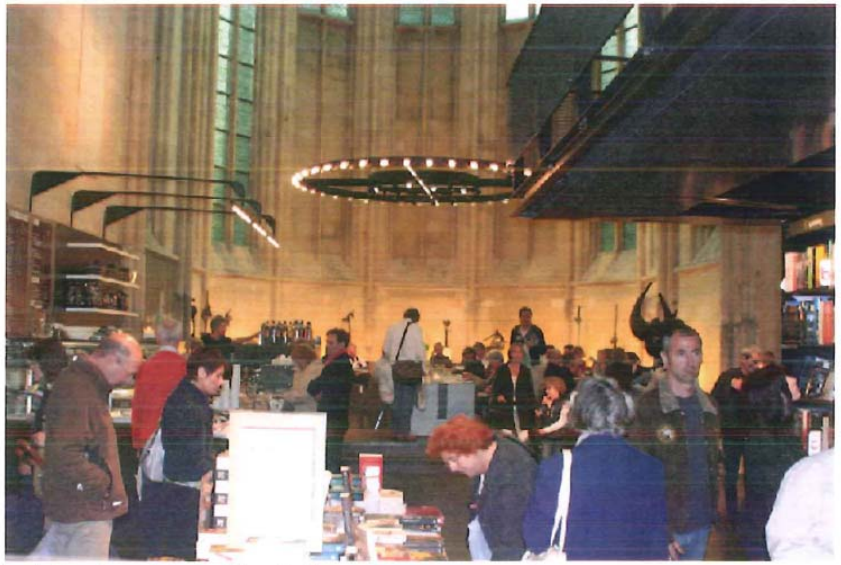
MONUMENT



Optimaal respect voor erfgoed

Hedendaagse invulling





bookshop in oude kerk - Maastricht

1.3. SCHETSONTWERP OF VISIEONTWERP

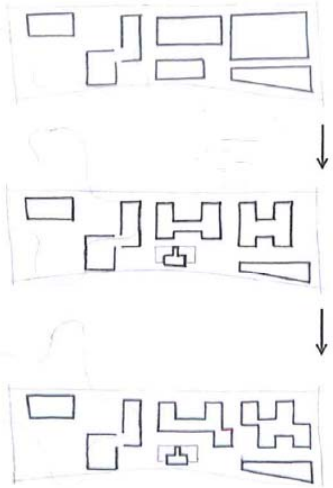
Wij zullen het masterplan presenteren als een structuur met een voorbeeldinvulling.
Onze intentie is om niet teveel een voorafname te doen op een invulling van het masterplan, maar wel om voorzetten te geven die flexibiliteit inhouden!
Kunstintegratie in dit project dient het visie-ontwerp te versterken (bv. een symbolisch element voor de transformatie die de site gaat teweegbrengen in de wijk)

VISIE

Wij pleiten voor een woonzorgweefsel

- dat naadloos opgaat in het stedelijk weefsel[1]: zorg onzichtbaar aanwezig in het wonen
- waarbij de openbare ruimte als graduele buffer tussen tussen buurt en privé een ruimte wordt voor ontmoeting
- dat zich richt op integratie (verbinding met buurt en school) en differentiatie (woonzorggebouwen onafhankelijk van veranderende zorgvraag)
- dat zich voegt qua maat, schaal en ritme in de buurt

Wij refereren voor onze visie op dit "bouwblokproject" "Over het bouwblokkenweefsel in Antwerpen, theorie en praktijk." dd 2008 naar volgende passages uit het "Bouwblokkenboek"[2] die perfect kadert in de doelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSA): "Antwerpen een levende stad!"



"De stad is een levend organisme dat zich continu aanpast en vernieuwt om zo veel mogelijk zichzelf te blijven. Bouwblokprojecten zijn een manier om deze interne groei (normale proces van perceelsgewijze weefselvernieuwing) te sturen in een gewilde richting: de richting van tekorten of gekoesterde ambities. Met bouwblokprojecten kunnen kwaliteiten gerealiseerd worden die mogelijk een reikwijdte hebben tot buiten het bouwblok, tot de wijk of het stadsdeel.[3]

De welstand van gebouwen heeft meer te maken met haar architecturale kwaliteit dan met de harmonische verschijning ervan, met de manier waarop een gebouw plaatsneemt in zijn omgeving en wat het daarvoor in de plaats geeft aan die omgeving. Het streefbeeld voor het bouwblokweefsel is dat het in beweging blijft, zich steeds aanpast aan nieuwe behoeftes met variante binnengebieden, perceelsstructuren, variaties in bebouwing etc."

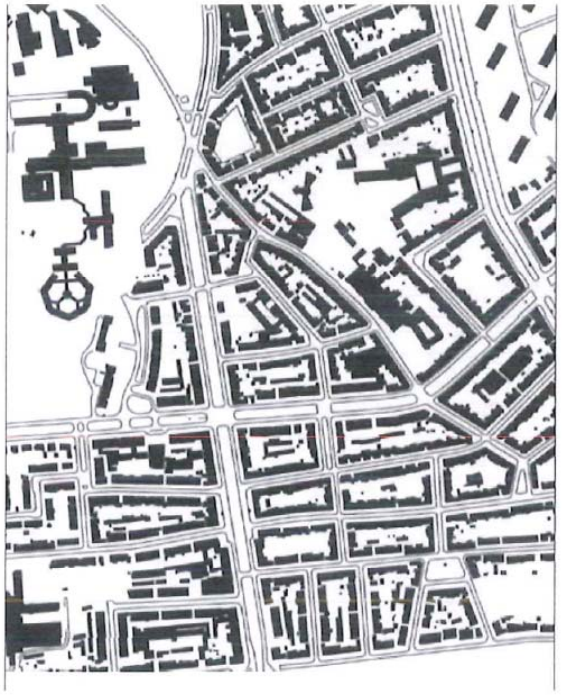
1 *"Het woord context komt voort uit het Latijnse woord con-textere, dat samen-weven betekent. Het woord textere (weven) is verbonden met de woorden tekst, archi-tect (timmerman), tech-nologie (techne, kunde of vakmanschap), textuur (weefsel).*

2 *"Over het bouwblokkenweefsel in Antwerpen, theorie en praktijk." dd 2008*

3 *cfr. basisconcept in RSA nl. het beeld van de "poreuze stad"*

tekorten: privaat en gesloten bouwblok

tekorten: uitgehold en verarmd bouwblok



2010: gesloten en steriel

"TEKORTEN" TEN GEVOLGE VAN FOCUS OP GESLOTEN, STERIEL, DICHT IN VERARMEND HYBRIDE BOUWBLOK

1. EEN EILAND IN DE WIJK:

- geen synergie met de wijk
- RVT als gesloten instelling en gesloten terrein, muur sluit terrein af (rechts, achter, links, deels voor)
- open ruimte weinig toegankelijk, weinig gradaties van publiek naar private open ruimte
    - semi-publieke groene ruimtes links en rechts van de oude bouw zijn niet uitnodigend voor wijkbewoners
- site enkel ontsloten via de Floraliënlaan
- openbaar vervoer niet tot 'voor de deur'
- geen marge in aantal parkeerplaatsen

2."UITGEHOLDE" RELATIE BINNEN-BUITEN (I.H.B. VOOR BEWONERS WOONZORGGEBOUWEN):

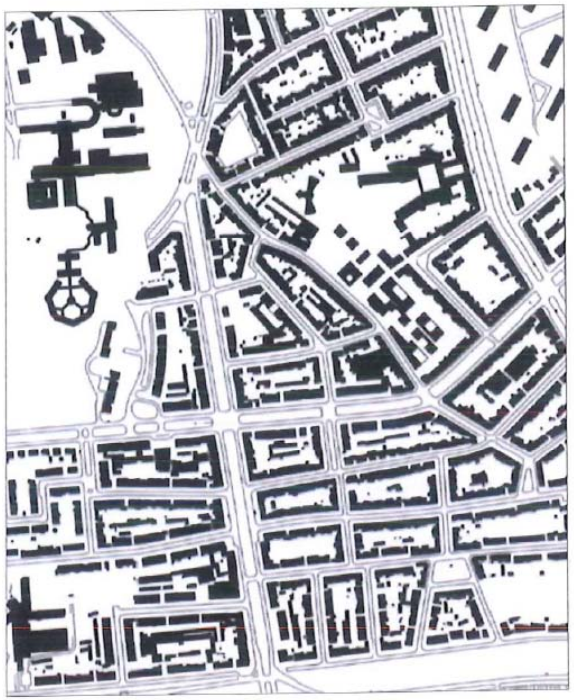
- binnenpleinen RVT zijn achteraf volgebouwd dus niet beschikbaar voor RVT-bewoners
- noordelijk gerichte RVT
- logistiek vormt lange niet kwalitatieve lus over het terrein

3 "UITGEHOLDE" ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW IN DE WIJK NIEUW KWARTIER

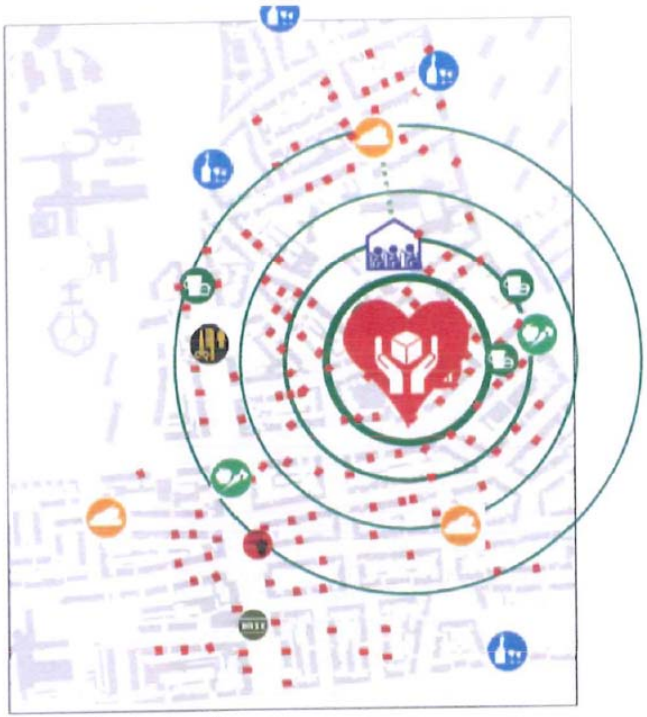
- gevel oude bouw is 1 op 1 geconcipieerd op gedateerde woonzorgfilosofie en niet aanpasbaar
    - gevel geeft uitdrukking aan filosofie van "wegsteken!": gesloten, dicht, steriel
    - stramienmaat is gedateerd en niet aanpasbaar (opp. ramen, opp. kamers,...)
- bouwkundige voorziening keuken is aan onderhoud toe
- beeldkwaliteit: nieuw RVT-deel ruimtelijk minder kwalitatief
- groot bouwblok met afwijkende korrel
- weinig wijkgroen, versnipperd groen op de site

4.GEBREK AAN DUURZAME STRUCTUUR EN LOGICA IN DE BENADERING VAN DE TOEKOMSTIGE WOONZORGGEBOUWEN

- ad hoc uitbreidingen, verbouwingen



2050: open en poreus!



levensloopbestendige wijk

Gekoesterde ambities": focus op OPEN, LEVEND, POREUS in verrijkend HYBRIDE BOUWBLOK

binnen de doelstellingen van RSA en i.h.b. Antwerpen Poreuze stad en Antwerpen Ecostad:

1."BUITENWERELD BINNENHALEN" MET VERBINDING NAAR EN TUSSEN WOONZORGGEBOUWEN:

- verbinding naar bestaande wijk toe vanuit dit centrale deel in het plangebied
- gemeenschappelijke functies huisvesten met uitstraling naar buurt en school toe (zoeken naar synergie, functievermenging en dubbelgebruik)
- een "kloppend hart" voor de zorgwijk toevoegen (via dienstencentrum dat grenst aan een openbaar plein en een semi-privéplein)
    - "lichtcafé", brasserie, bank, kindercrèche, proxy delhaize (of spar of carefour express), ...
    - betekenisoverdracht van de kapel: een waardevol element van deze plek krijgt een nieuwe betekenis
- doordachte uitnodigende toegangen tot binnengebied voor "buitenwereld"
- doorwaadbaar maken van de site met aandacht voor veiligheid:
    - "open als het kan, gesloten als het moet" (open overdag – gesloten s'nachts)
- zorgzone ook via de Bourcetstaat ontsluiten, Leopold III-school beter op Floraliënlaan richten, toegang Pulhof integreren in park
- wijk richten op het fietsroutenetwerk, openbaar vervoer voor de deur brengen

2.BETEKENISVOLLE RELATIE BINNEN-BUITEN (I.H.B. VOOR BEWONERS WOONZORGGEBOUWEN):

- uitzicht op plein(en) en/of groen en/of wijkstraat vanuit rusthuiskamers en serviceflats
- algemene zuid-west oriëntatie voor zonbenutting
- parkeermogelijkheden ondergronds uitbreiden

3.GEÏNTEGREERDE EN INTEGERE ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW IN DE WIJK NIEUW KWARTIER

- bestaande gebouwen integreren indien passende in gebruikers-en contextperspectief (bv. uitbreiding RVT desgewenst en keuken op korte termijn)
- beeldkwaliteit: sfeer waarborgen door kwalitatieve nieuwe bebouwing in 20e eeuwse Pulhofwijk, accenten op zichtassen, scenografie bij ontwerp
- typologieën wijk als handvaten voor architecturale en stedenbouwkundige uitwerking
    - cfr. diepte en opening celwand, korrel, morfologie bouwblok, densiteit: V/T max. 1.20 en B/T max. 42%
- kwalitatieve groene ruimte met waardevolle bomen links vrijhouden als "Groene vrijplaatszone"[1] naast geprogrammeerde zone (wijkgroen)

4.DUURZAME STRUCTUUR EN LOGICA IN DE BENADERING VAN DE TOEKOMSTIGE WOONZORGGEBOUWEN

- flexibiliteit in (woonzorg)aanbod: bv.
    - bv. werken met een bouwsteen (waarin een serviceflat of 2 rusthuiskamers zich inpassen) ifv veranderende zorgvraag
    - bv. mogelijke alternatieve invulling in de toekomst open houden (dit wordt moeilijker bij renovatie uitbreiding RVT)
- toegangen differentiëren en logisch inplanten (m.n. logistieke lus verkorten)

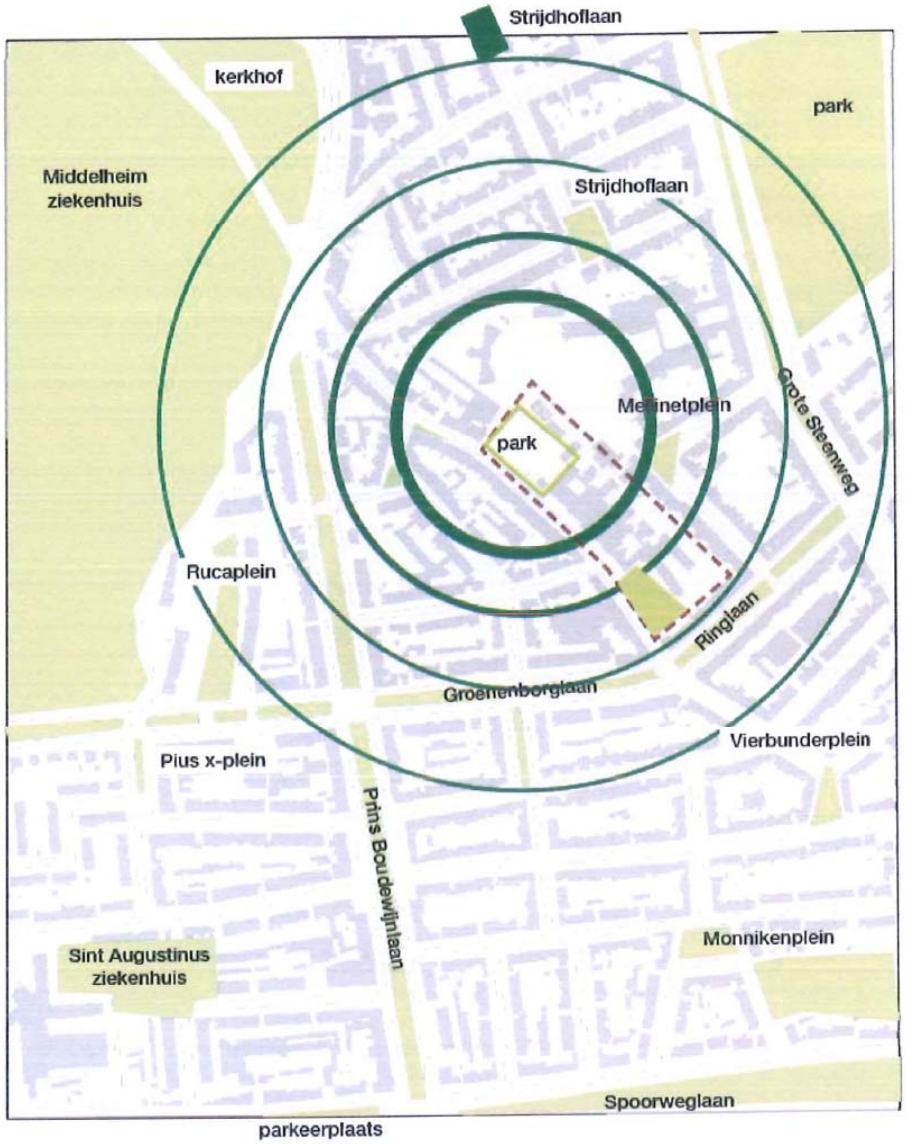
---

1 nog nader in te vullen samen met alle betrokkenen (bv. buurtbewoners, Zorgbedrijf, verenigingsleven,...), dit kan als groenzone al dan niet met urban villa's in het groen

gekoesterde ambities: open en levend

gekoesterde ambities: relatie met de wijk

NAAR EEN LEVENSLOOPBESTENDIGE WIJK



PARK ALS WIJKGROEN

NAAR EEN LEVENSLOOPBESTENDIGE WIJK

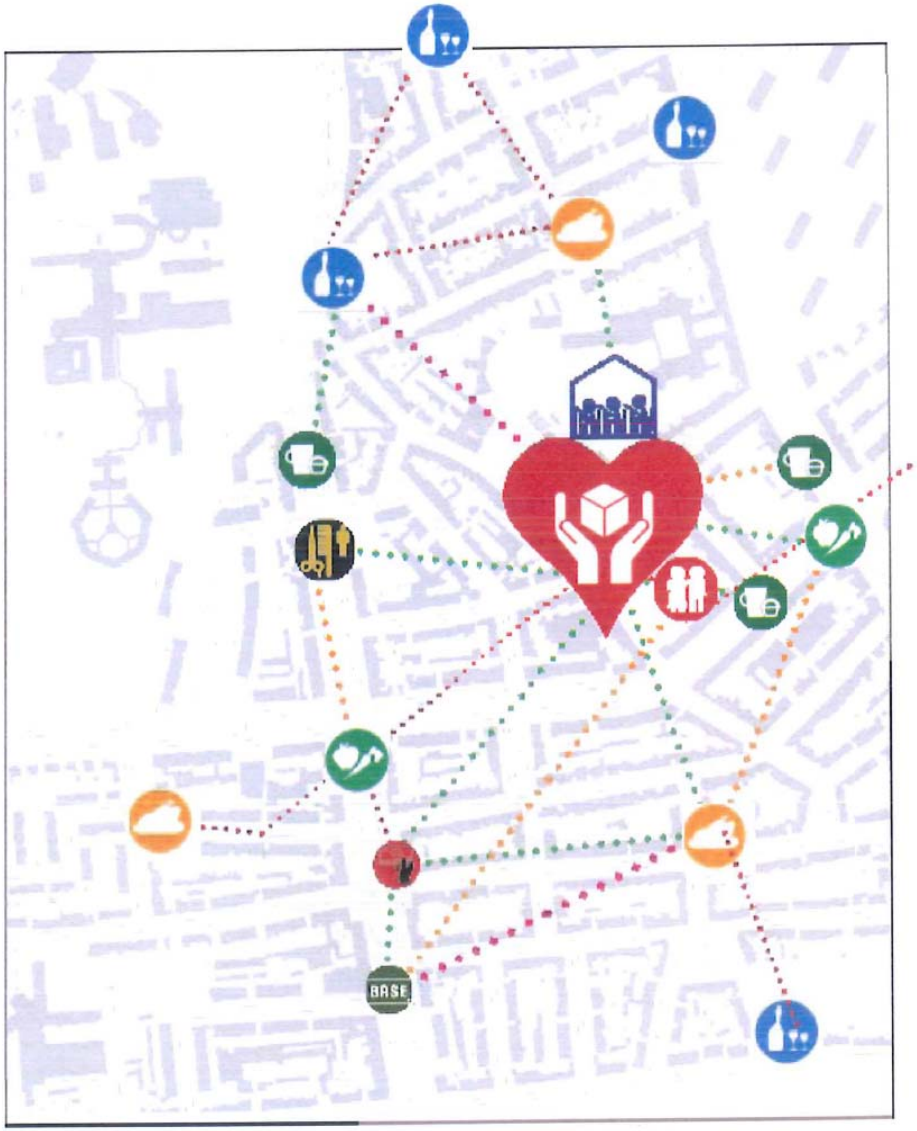
WOONSERVICEZONE

"Een woonservicezone is een gewone woonwijk. Wat deze wijk toch bijzonder maakt, is dat er zoveel voorzieningen en diensten aanwezig zijn dat ook mensen die een of andere vorm van zorg nodig hebben, in de wijk kunnen blijven wonen. Vaak zelfs in de eigen woning, omdat deze al geschikt is of eenvoudig aangepast kan worden.
Belangrijk kenmerk van een woonservicezone is de combinatie van een wijksteunpunt voor zorg- en welzijnsvoorzieningen, aangepaste of aanpasbare woningen en een toegankelijke, sociaal veilige en verkeersveilige woonomgeving. Een omgeving die mensen uitnodigt en in staat stelt andere mensen te ontmoeten."

2020

2050

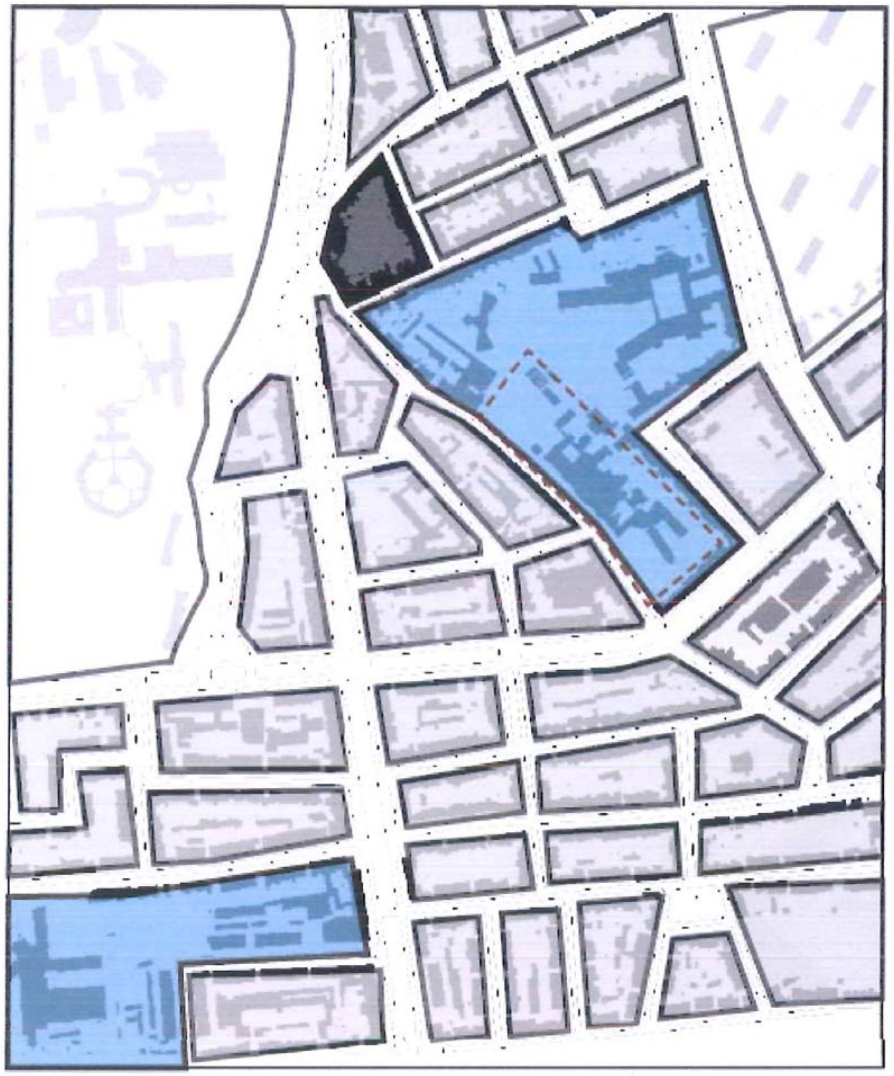
NAAR EEN LEVENSLOOPBESTENDIGE WIJK



VIRTUELE LEVENSLOOPBESTENDIGE WIJK

voorbeeld: het OCMW Wervik heeft van een wijk een woonzorgzone gemaakt, met een rolstoeltoegankelijk netwerk.

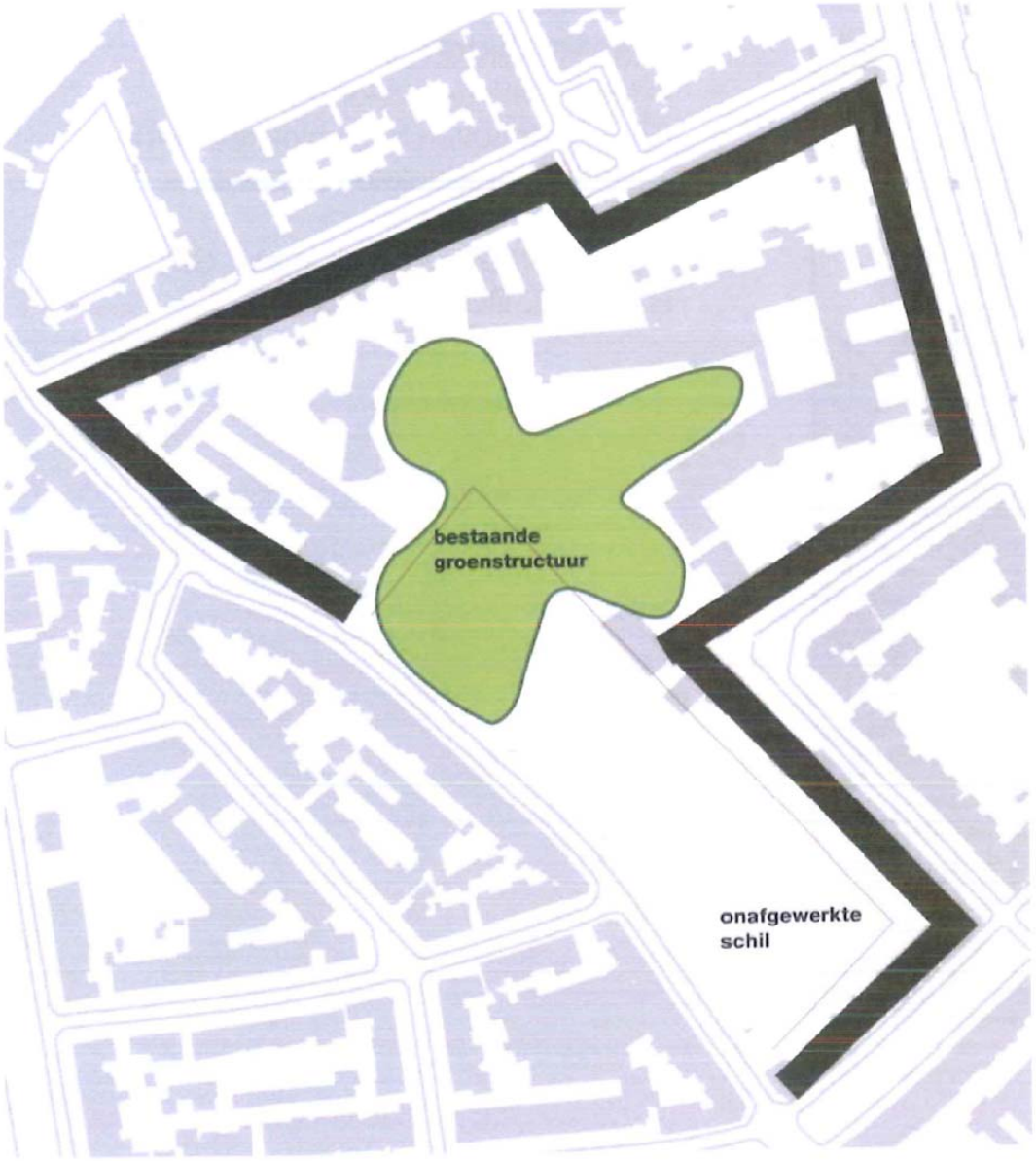
STEDENBOUW



BOUWBLOKKENSTRUCTUUR
-Traditionele bouwblokken (grijs)
-Binnenstebuiten bouwblokken (wit)
-Hybride bouwblokken (blauw)

Onze site bevindt zicht in een GROOT HYBRIDE BOUWBLOK

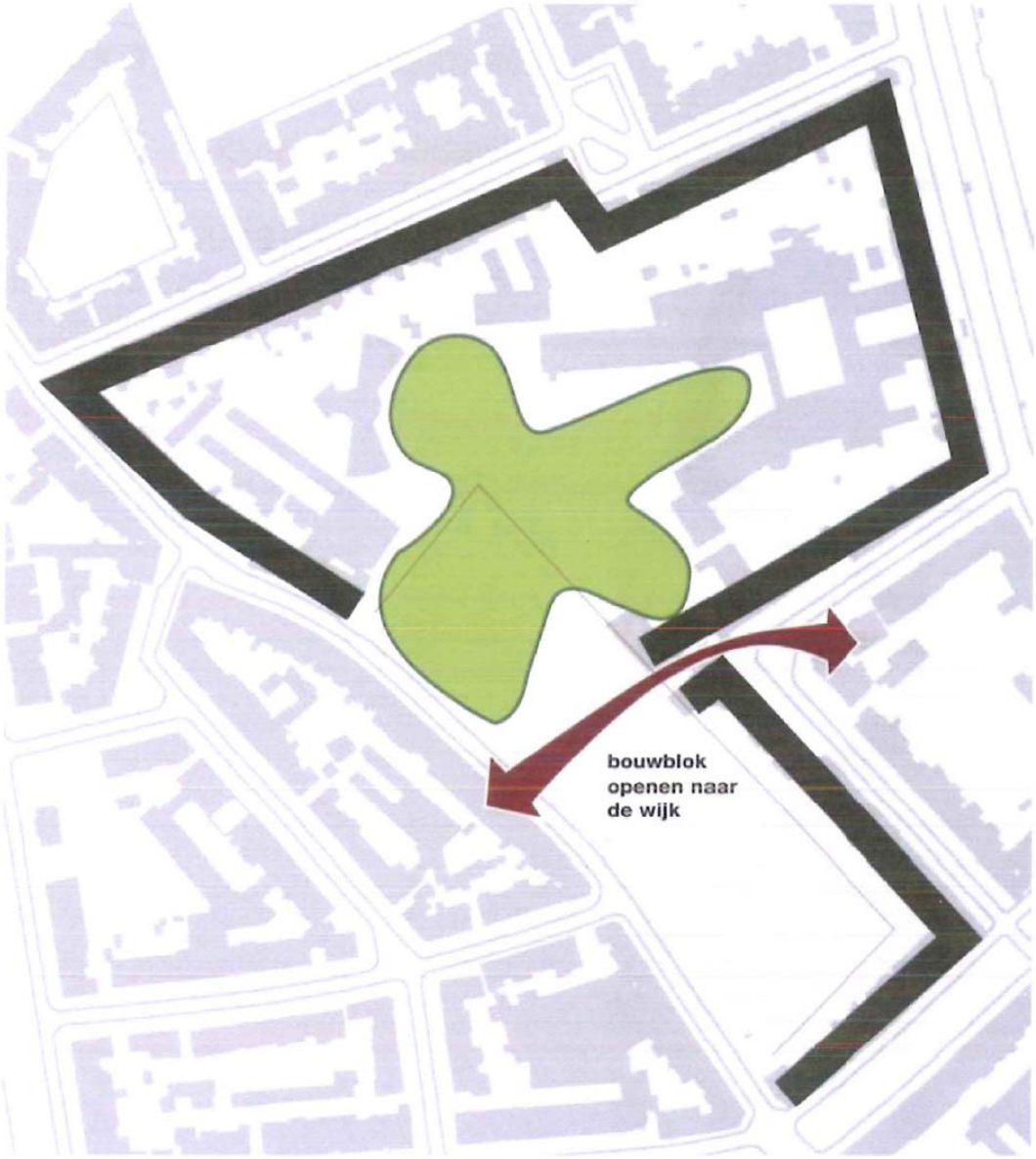
NAAR EEN LEVENSLOOPBESTENDIGE PLEK



VERTREKPUNT vanuit het BOUWBLOK

HYBRIDE BOUWBLOK

NAAR EEN LEVENSLOOPBESTENDIGE PLEK

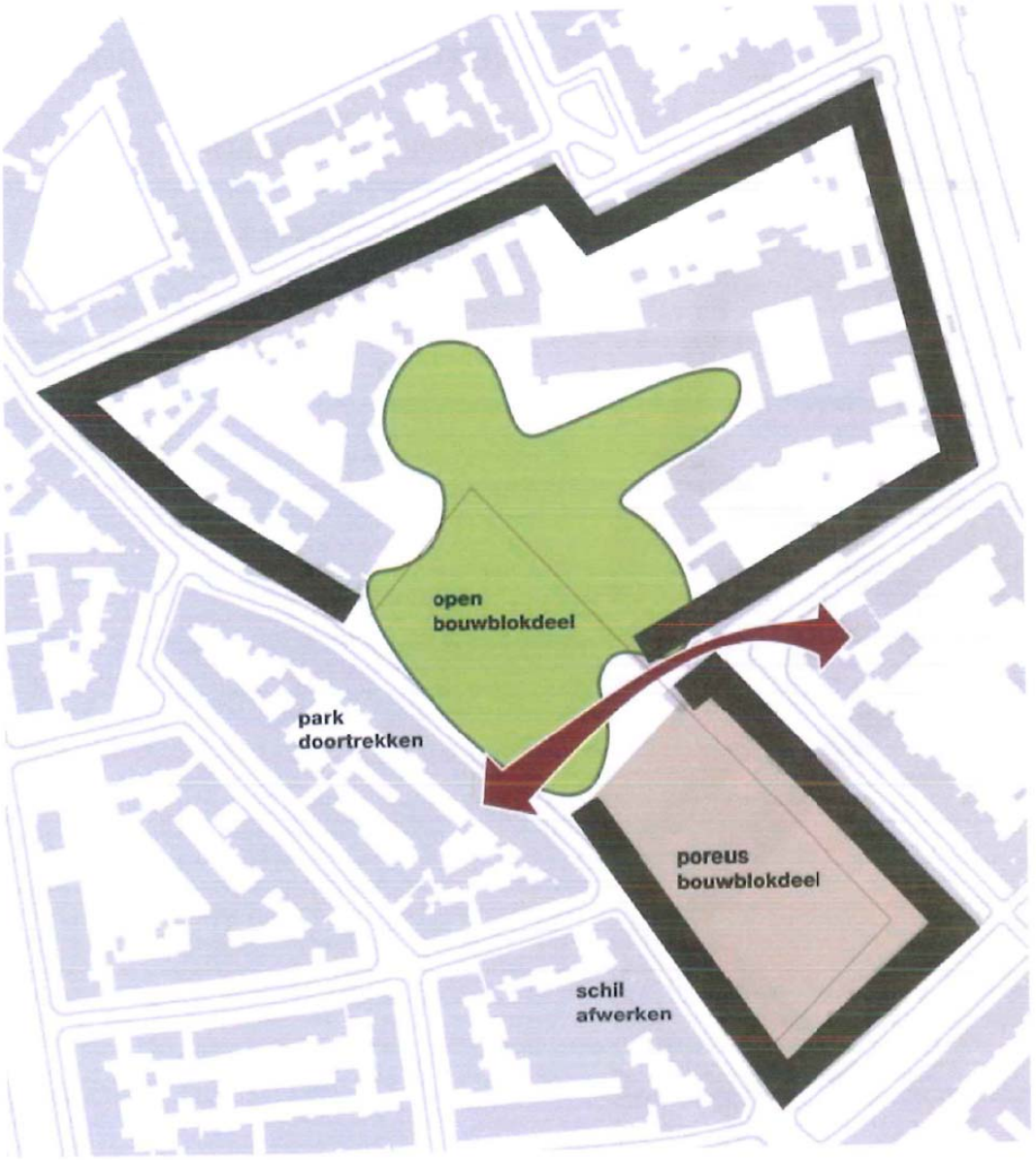


VERTREKPUNT vanuit het BOUWBLOK

HYBRIDE BOUWBLOK

1. DOORSTEKEN BOUWBLOK

NAAR EEN LEVENSLOOPBESTENDIGE PLEK

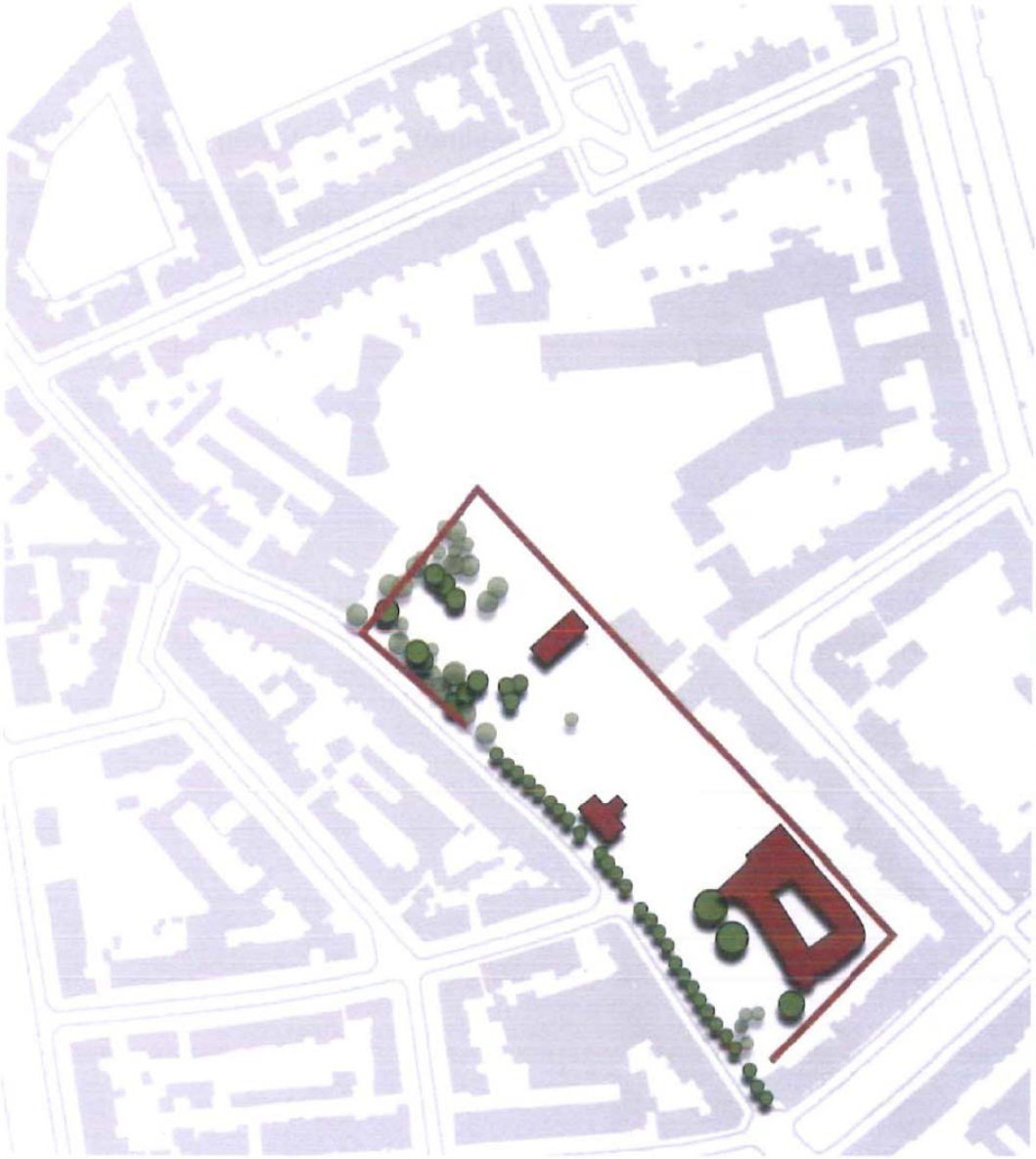


VERTREKPUNT vanuit het BOUWBLOK

HYBRIDE BOUWBLOK

1.DOORSTEKEN BOUWBLOK
2.HYBRIDE BOUWBLOK VERSTERKEN:
park doortrekken en wand afwerken

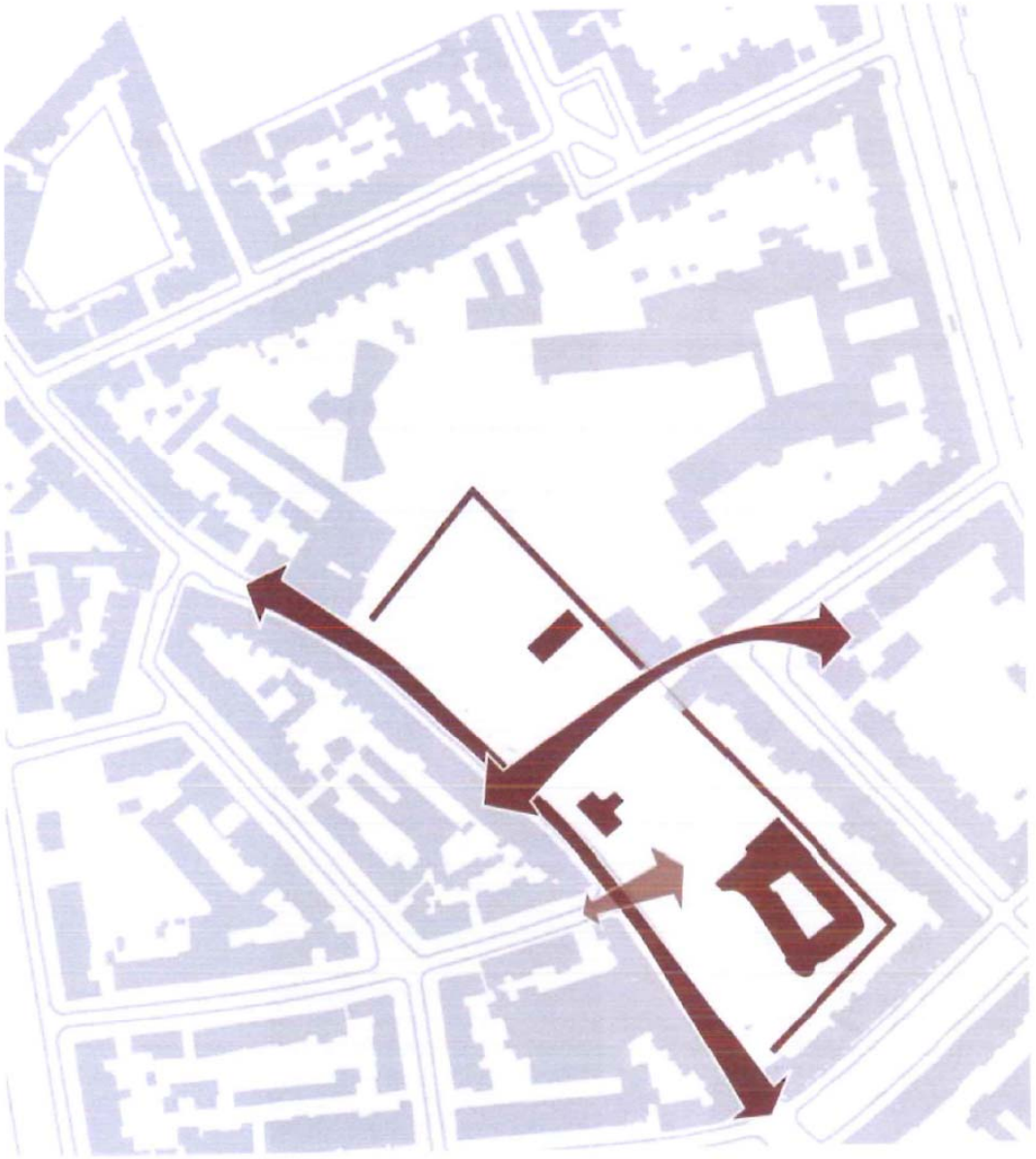
VISIE OP DE PLEK



VERTREKPUNT:

bestaande bebouwing - bestaande bomen - muur

VISIE OP DE PLEK

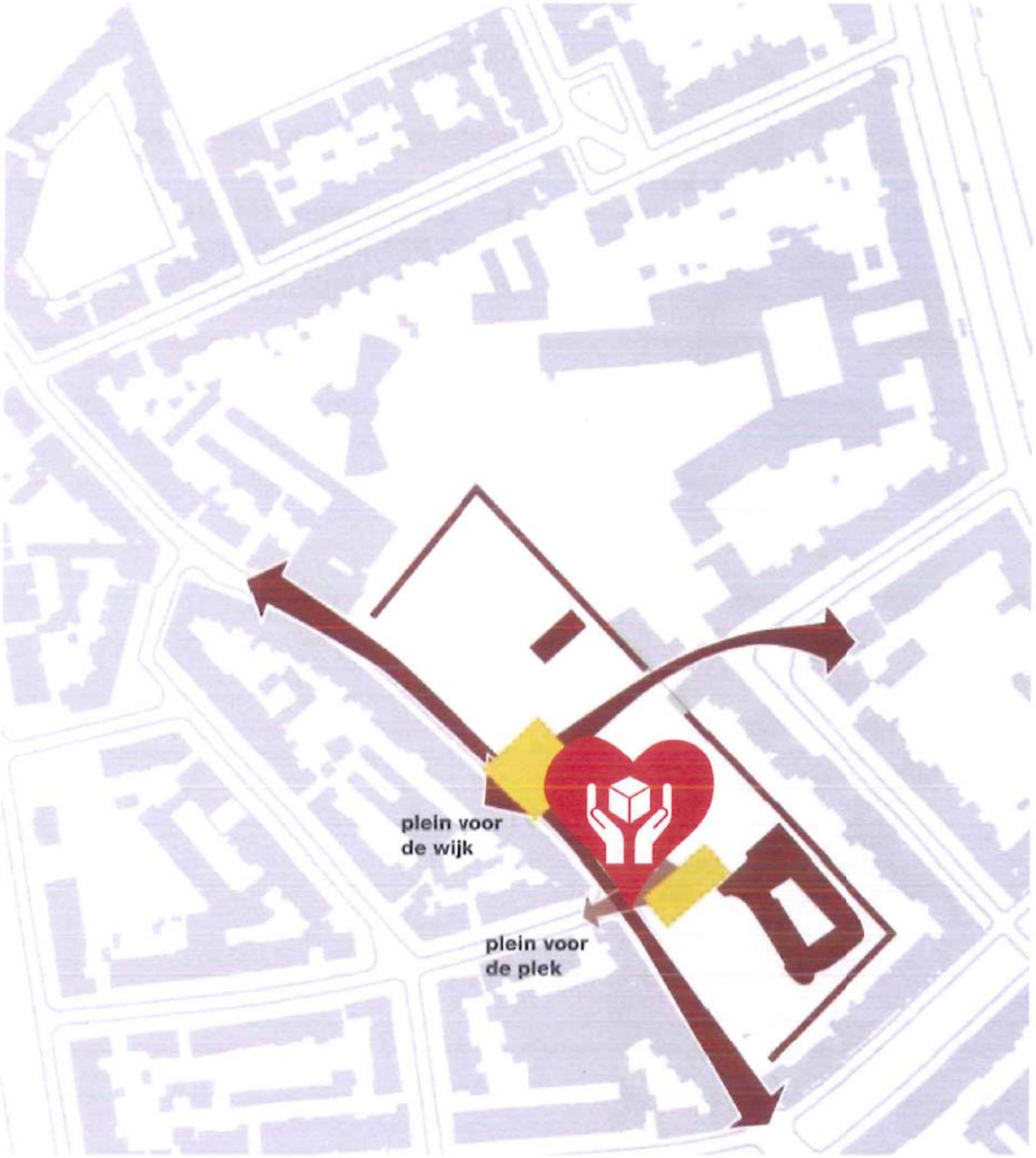


VERTREKPUNT:

bestaande bebouwing - bestaande bomen - muur

1. 2 belangrijke STRATEN

VISIE OP DE PLEK

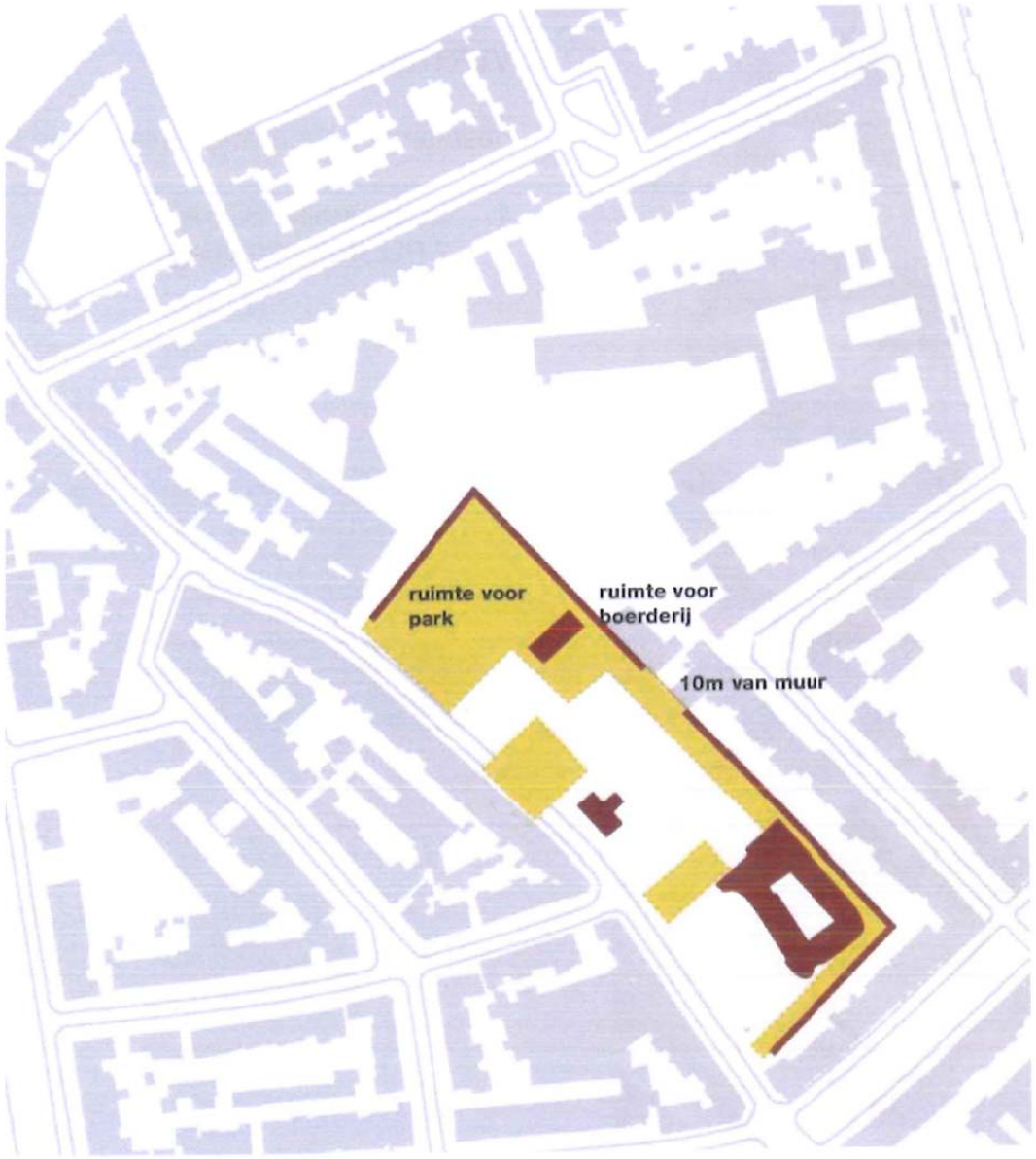


VERTREKPUNT:

bestaande bebouwing - bestaande bomen - muur

1. 2 belangrijke STRATEN
2. 2 PLEINEN toevoegen

VISIE OP DE PLEK

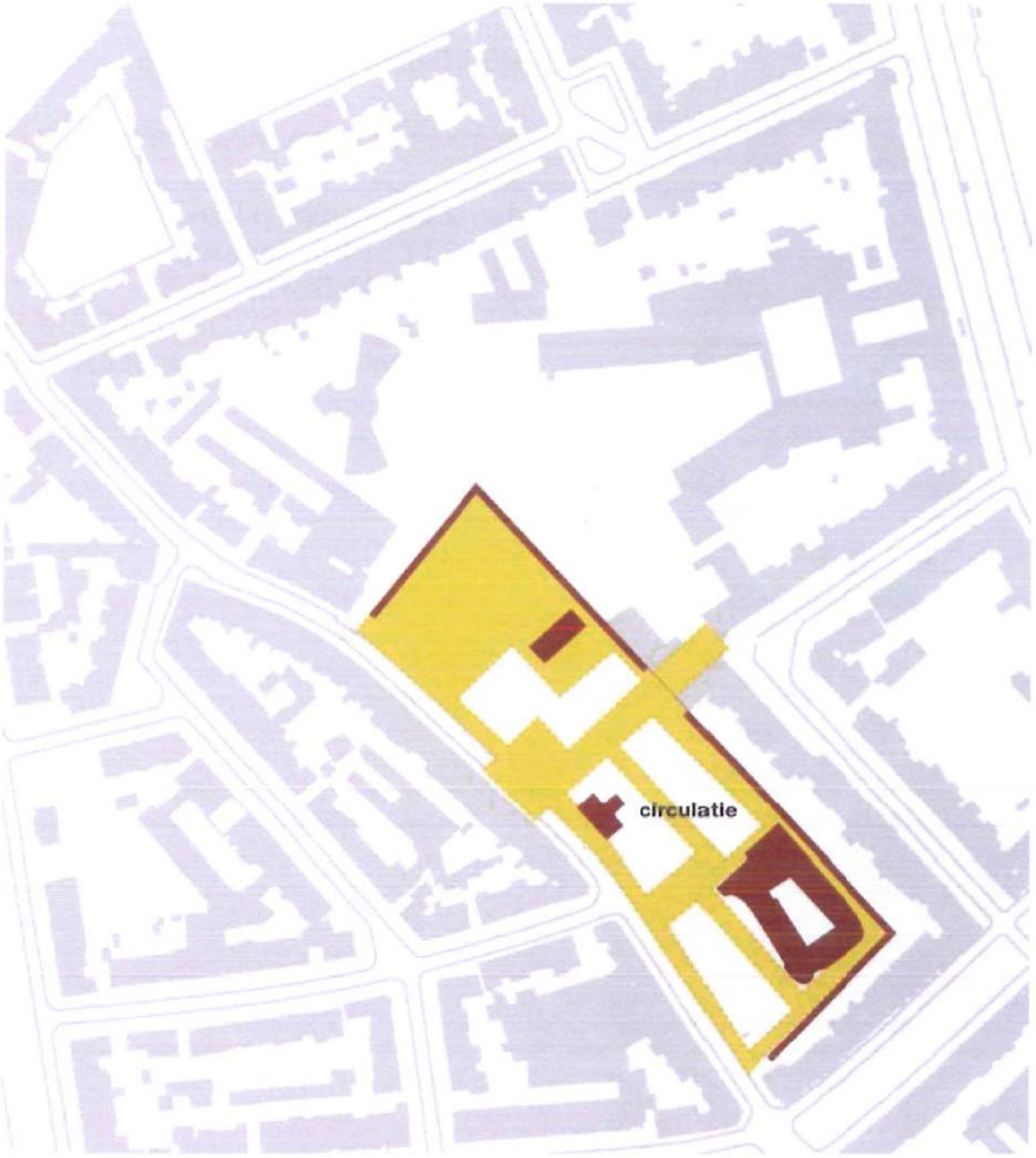


VERTREKPUNT:

bestaande bebouwing - bestaande bomen - muur

1. 2 belangrijke STRATEN
2. 2 PLEINEN toevoegen
3. AFSTANDSREGELS

VISIE OP DE PLEK

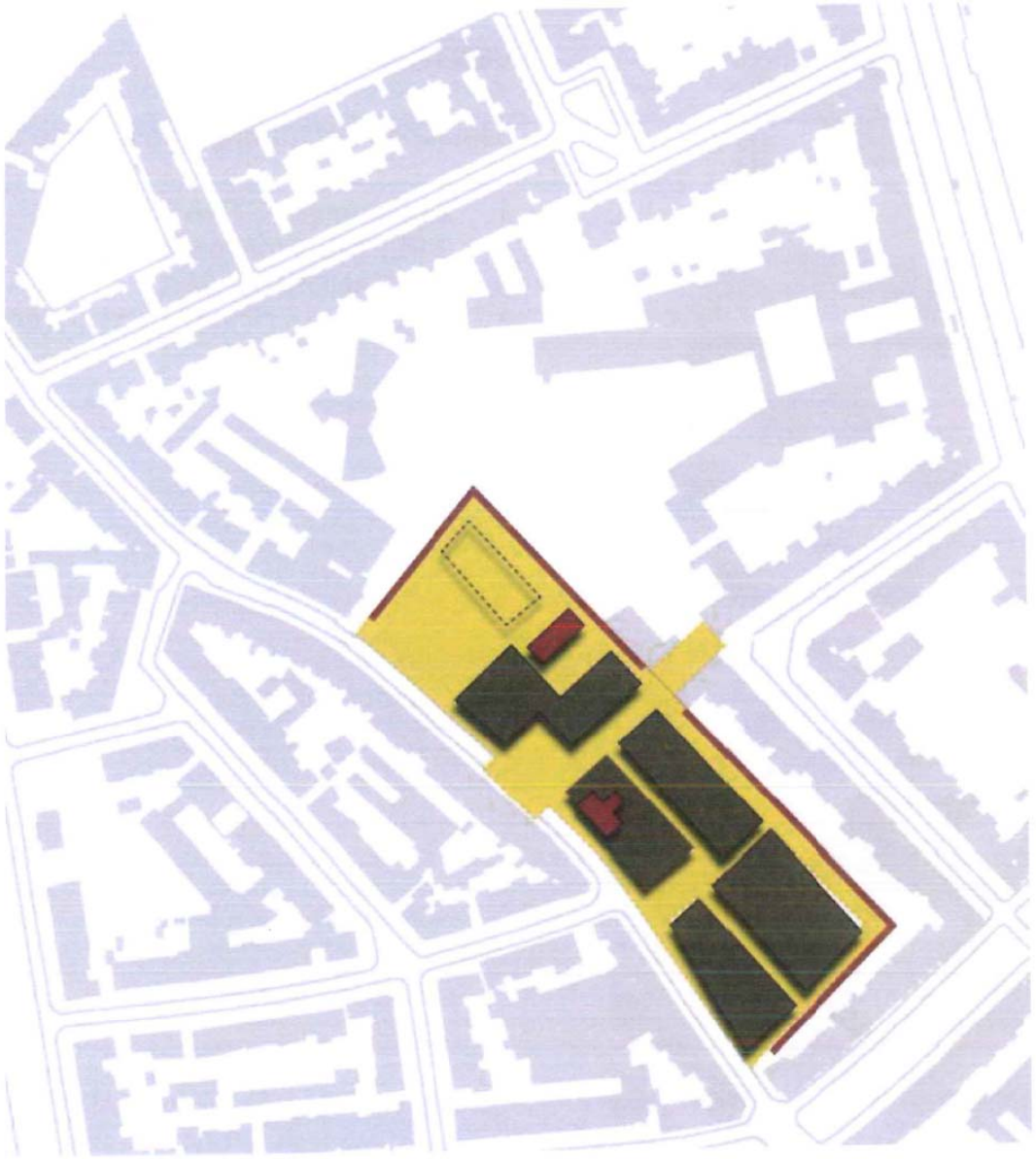


VERTREKPUNT:

bestaande bebouwing - bestaande bomen - muur

1. 2 belangrijke STRATEN
2. 2 PLEINEN toevoegen
3. AFSTANDSREGELS
4. circulatie en DOORWAADBAARHEID

VISIE OP DE PLEK

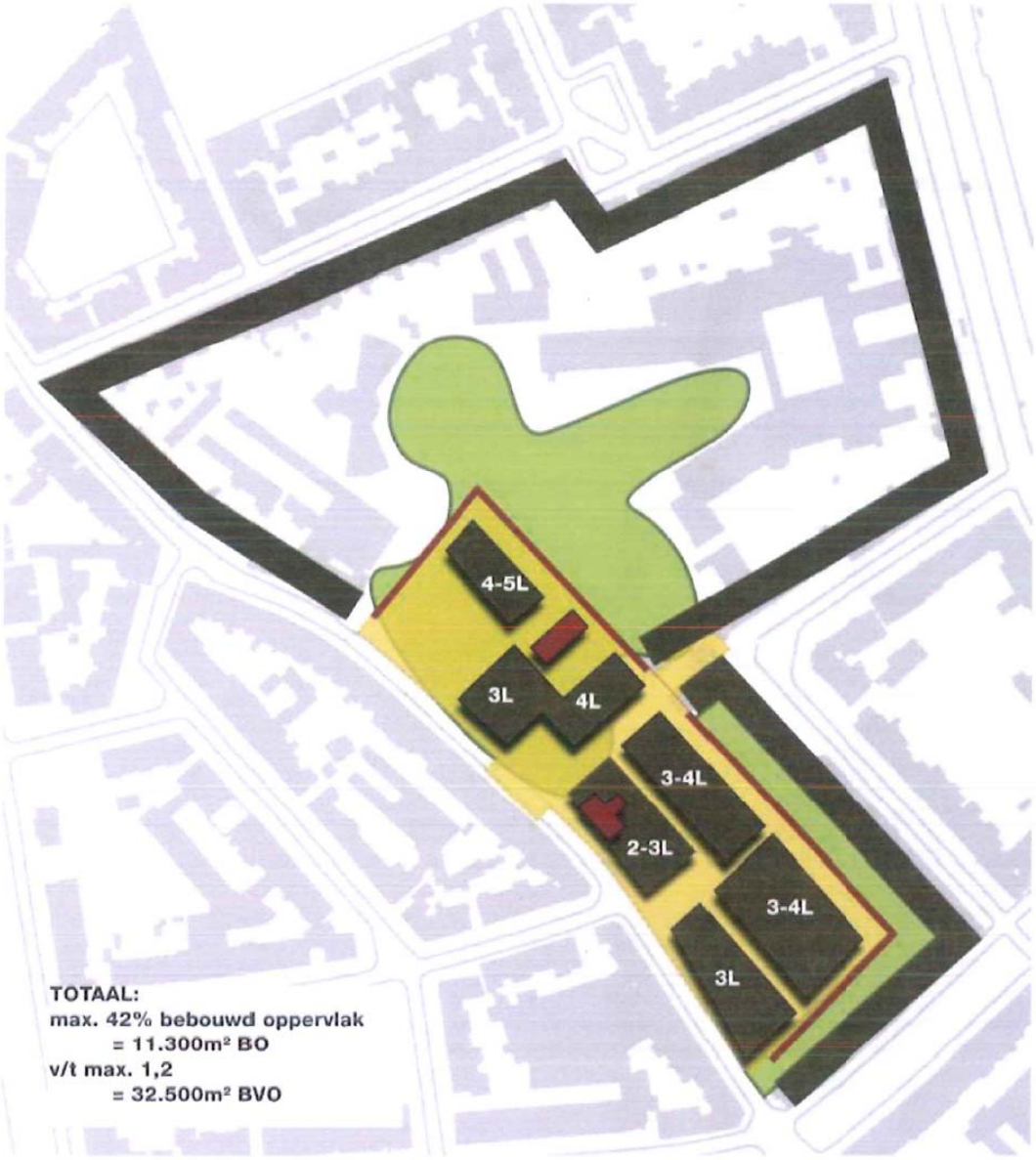


VERTREKPUNT:

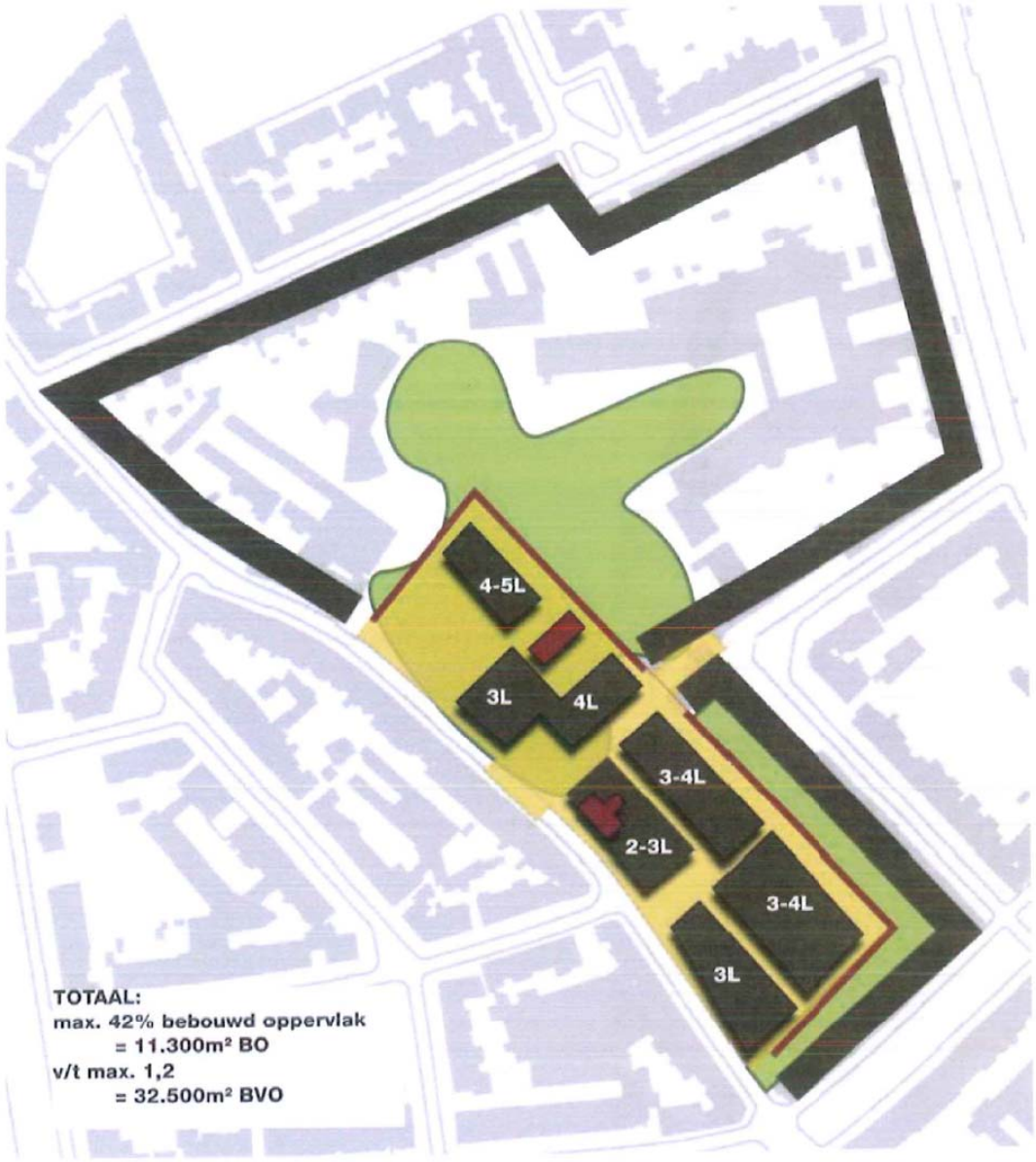
bestaande bebouwing - bestaande bomen - muur

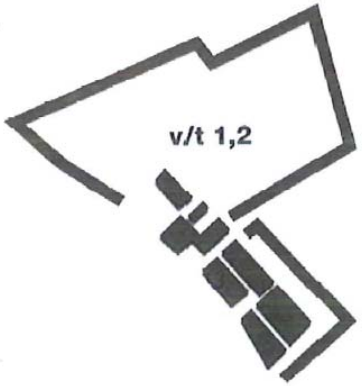
1. 2 belangrijke STRATEN
2. 2 PLEINEN toevoegen
3. AFSTANDSREGELS
4. circulatie en DOORWAADBAARHEID
5. komen tot een aantal BOUWVLAKKEN

CONCEPT


4-5L
3L
4L
3-4L
2-3L
3-4L
3L
TOTAAL:
max. 42% bebouwd oppervlak
= 11.300m² BO
v/t max. 1,2
= 32.500m² BVO

CONCEPT DRAAGKRACHT

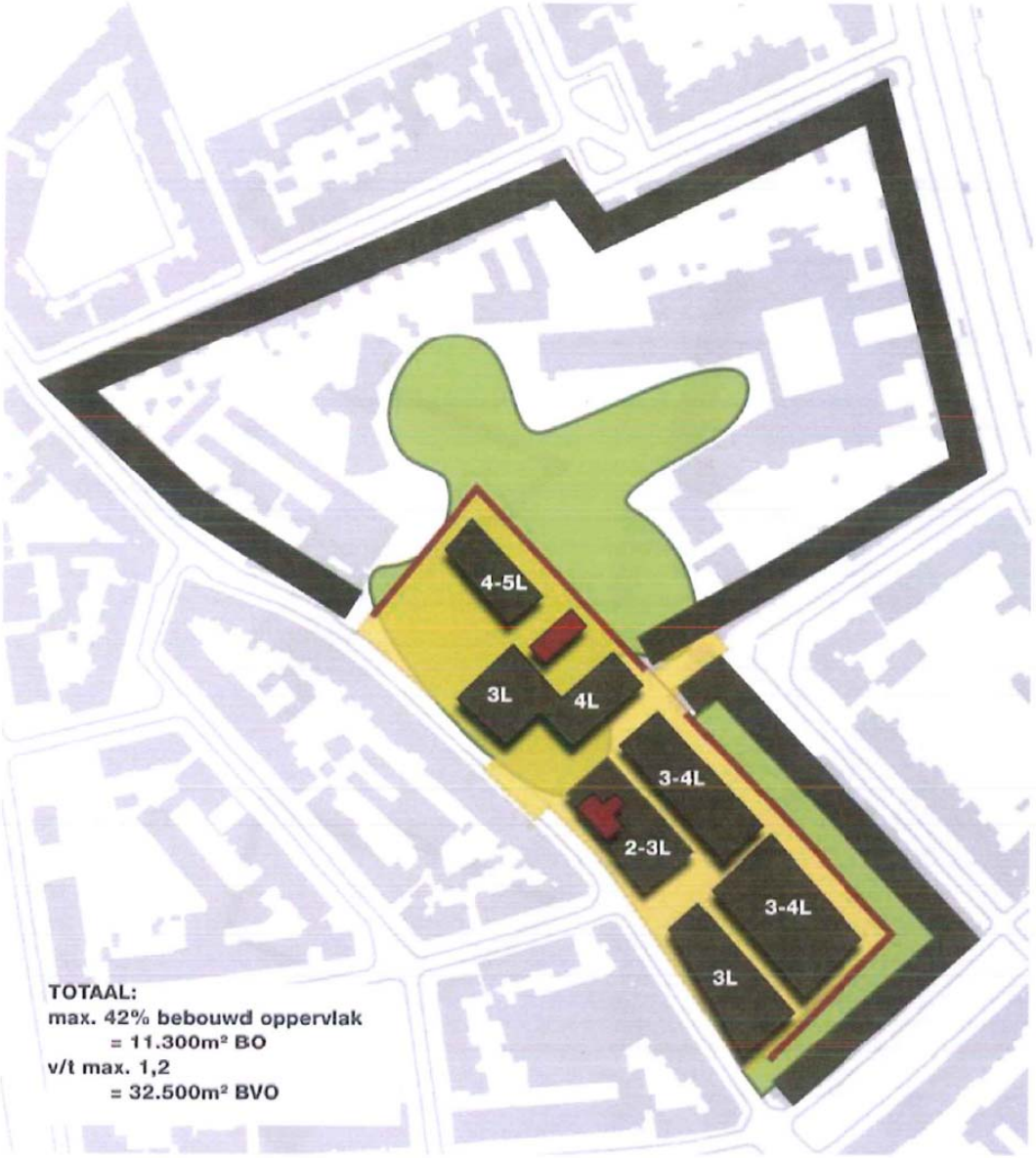


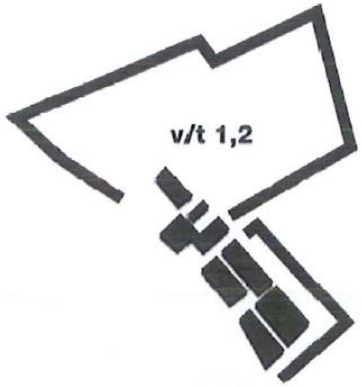


DENSITEIT VAN DE WIJK :
max. 42% BO
=32.000m²

v/t 1.2
=32.500m² BVO

CONCEPT DRAAGKRACHT



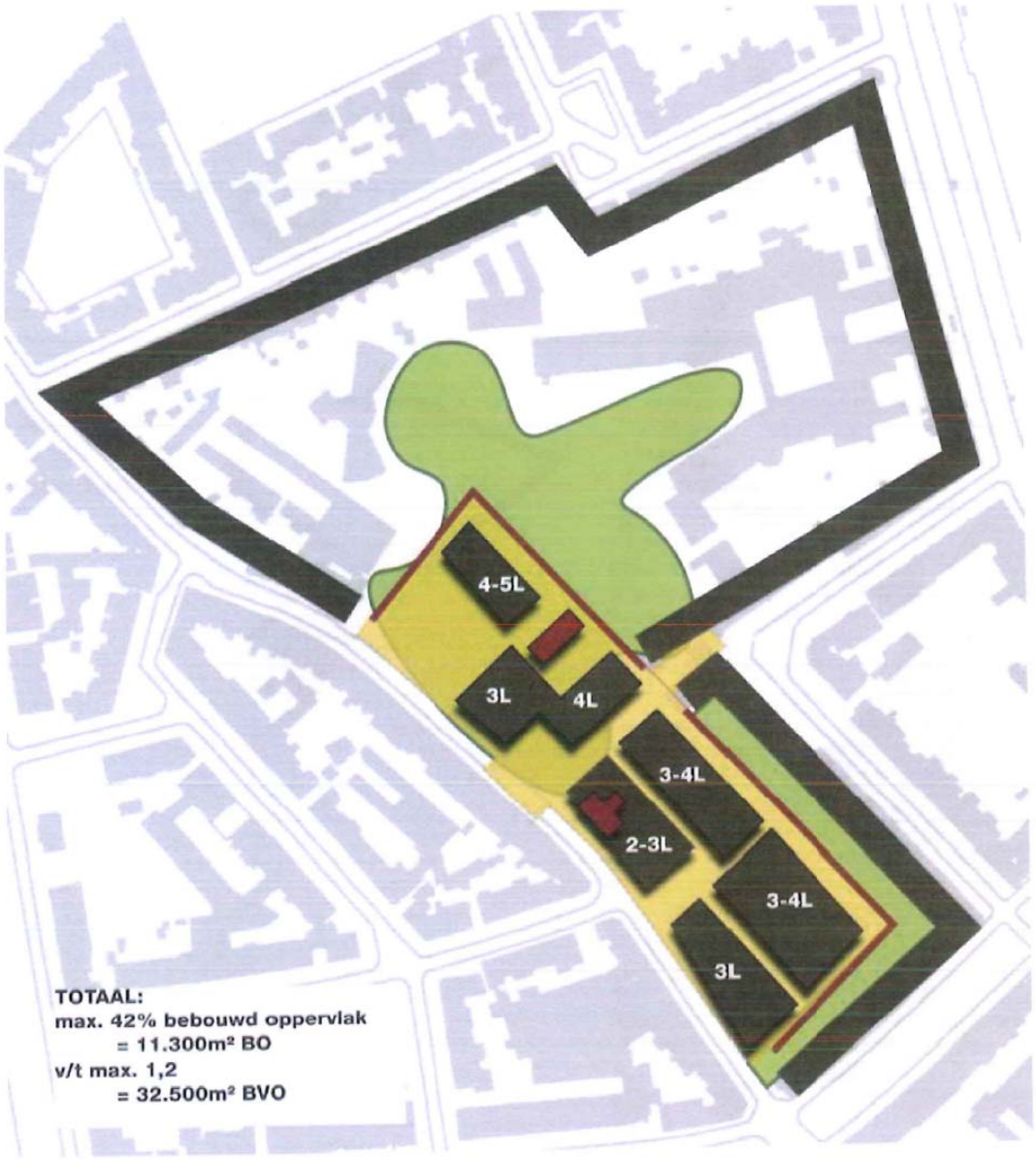


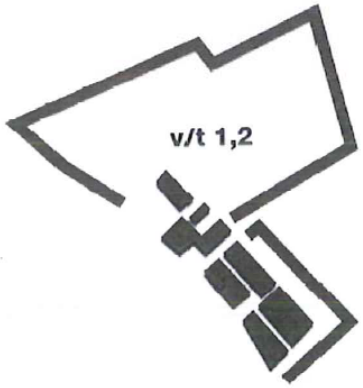
DENSITEIT VAN DE WIJK :
max. 42% BO
=32.000m²

v/t 1.2
=32.500m² BVO

PUBLIEKE/PRIVATE RUIMTE
- afwisselend
-open waar het kan
gesloten waar het moet

CONCEPT DRAAGKRACHT

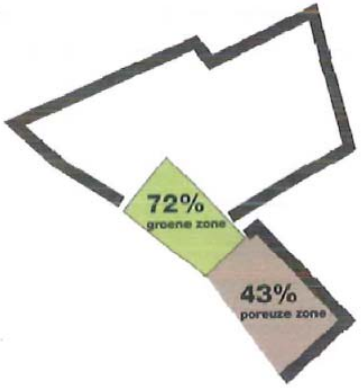




DENSITEIT VAN DE WIJK :
max. 42% BO
=32.000m²

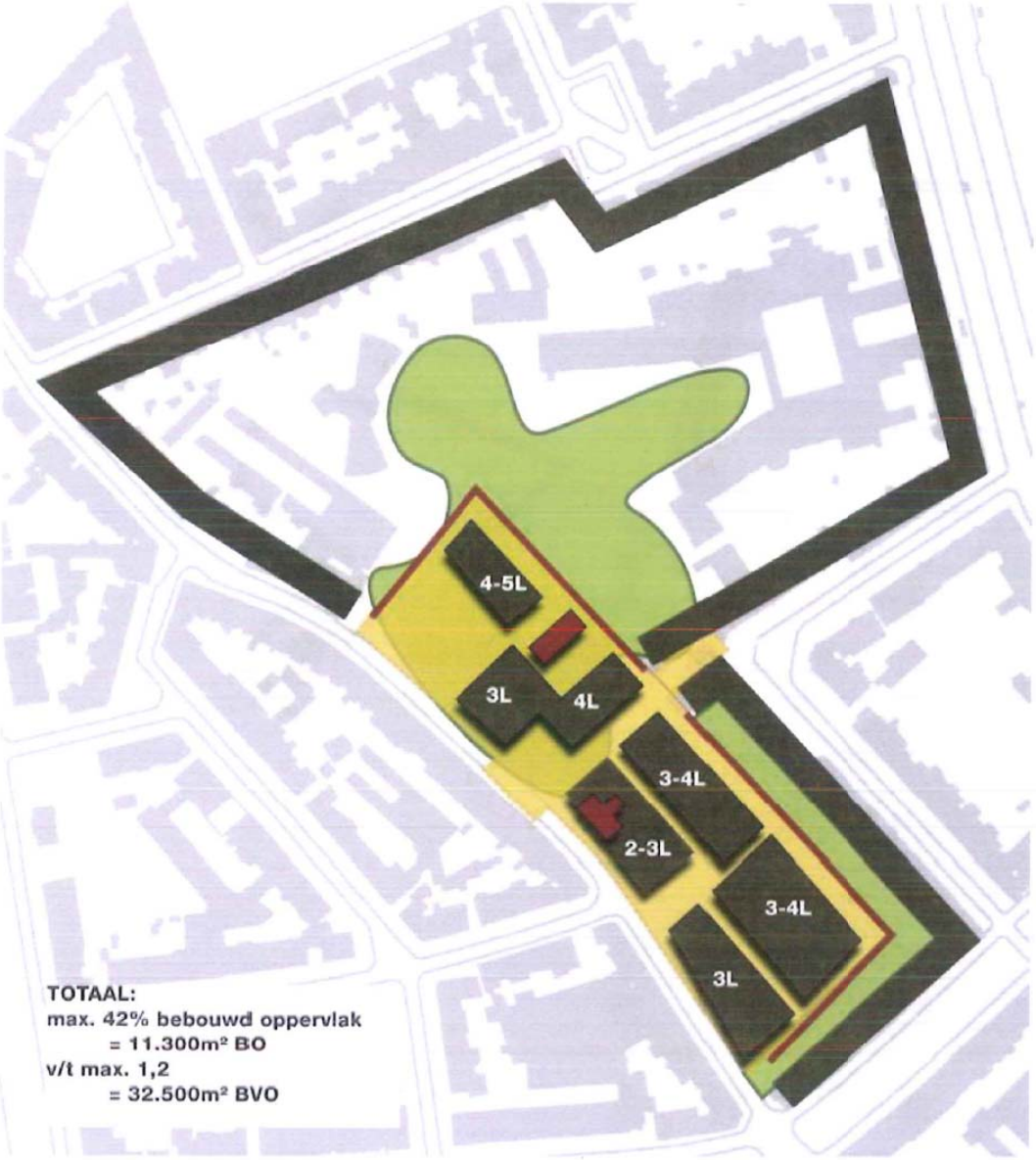
v/t 1.2
=32.500m² BVO

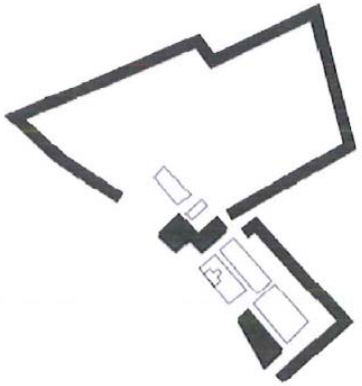
PUBLIEKE/PRIVATE RUIMTE
- afwisselend
-open waar het kan
gesloten waar het moet



GROEN
- groene zone
min. 72% groen
max. 3.300m² BO
- poreuze zone
min. 43% groen / open
max. 8.000m² BO

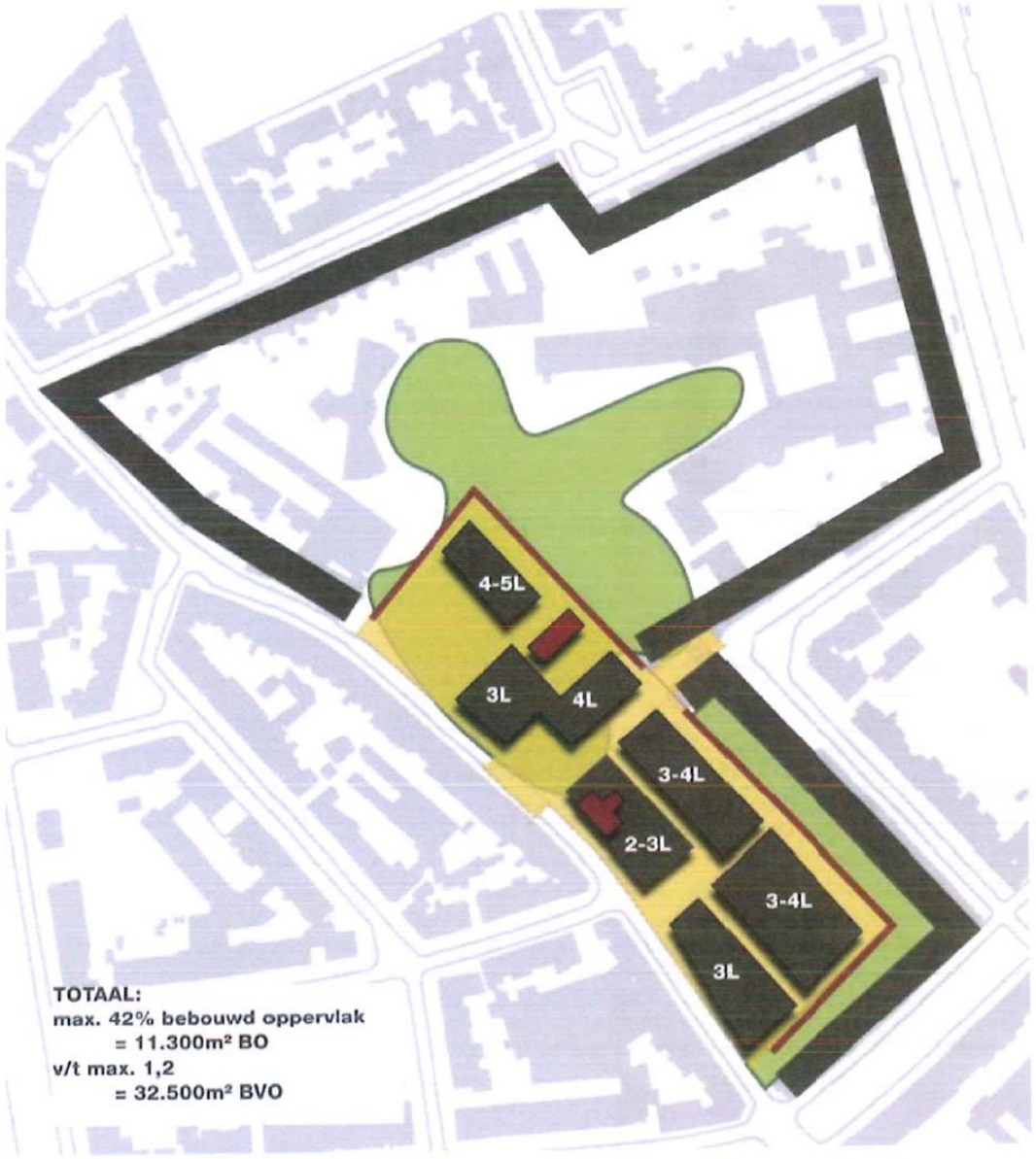
CONCEPT FASERING

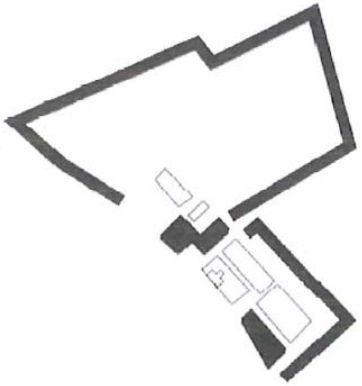




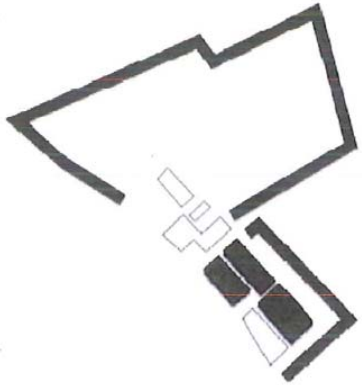
FASE 1

CONCEPT FASERING



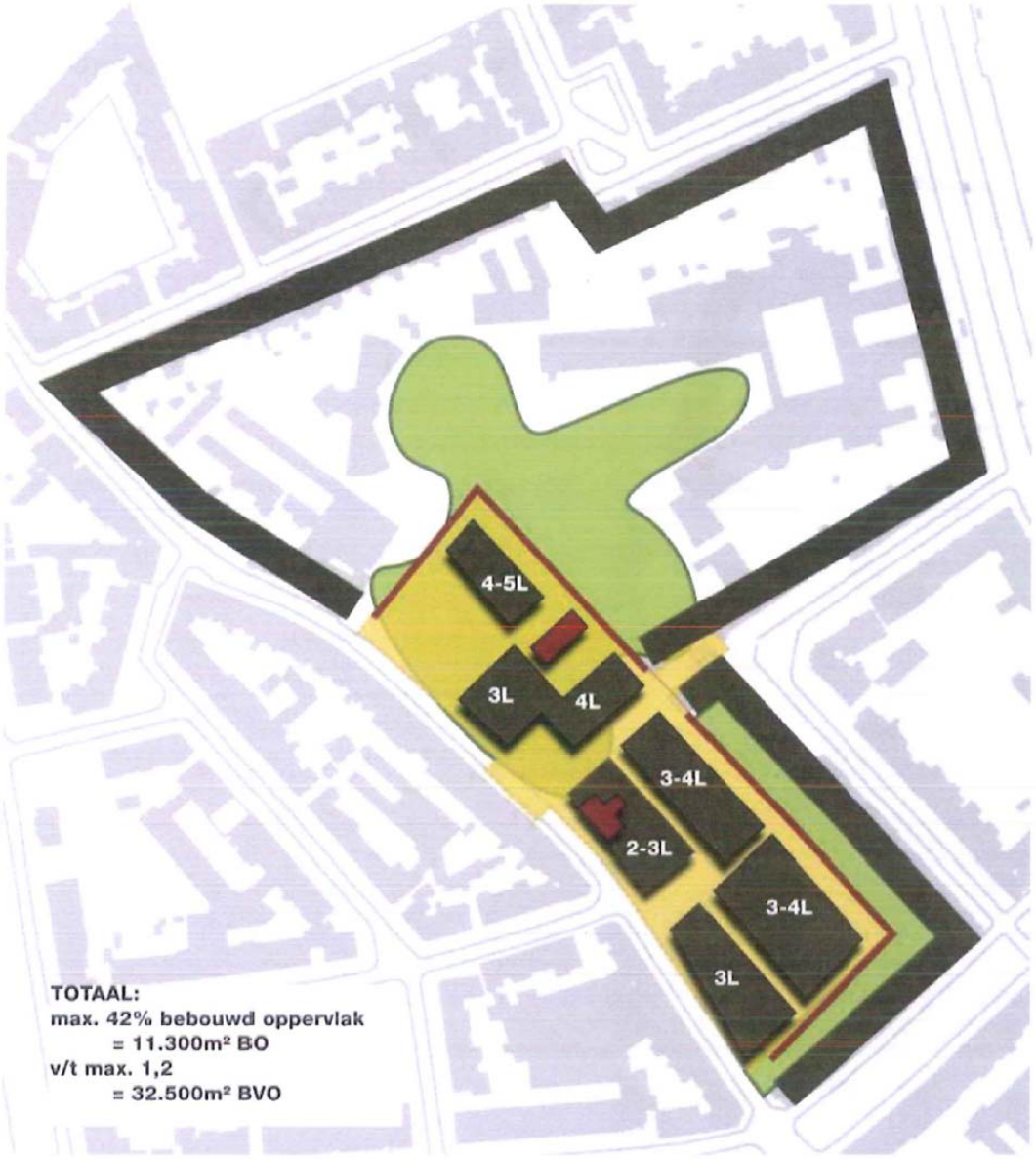


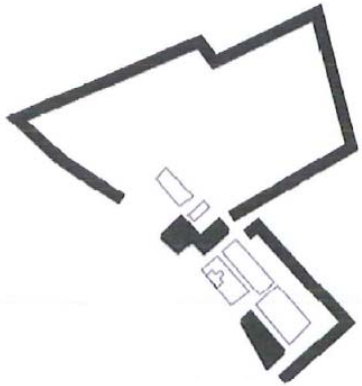
FASE 1



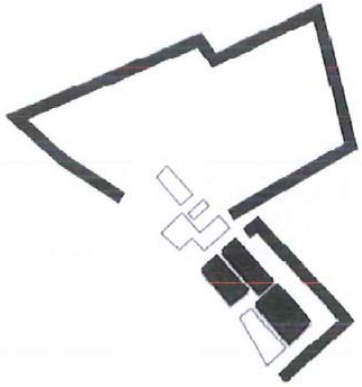
FASE 2

CONCEPT FASERING

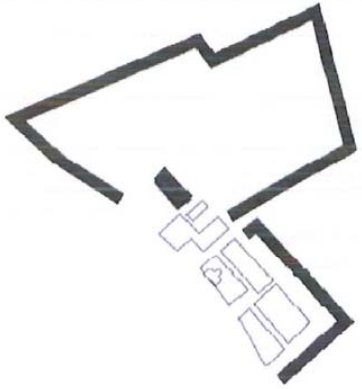




FASE 1

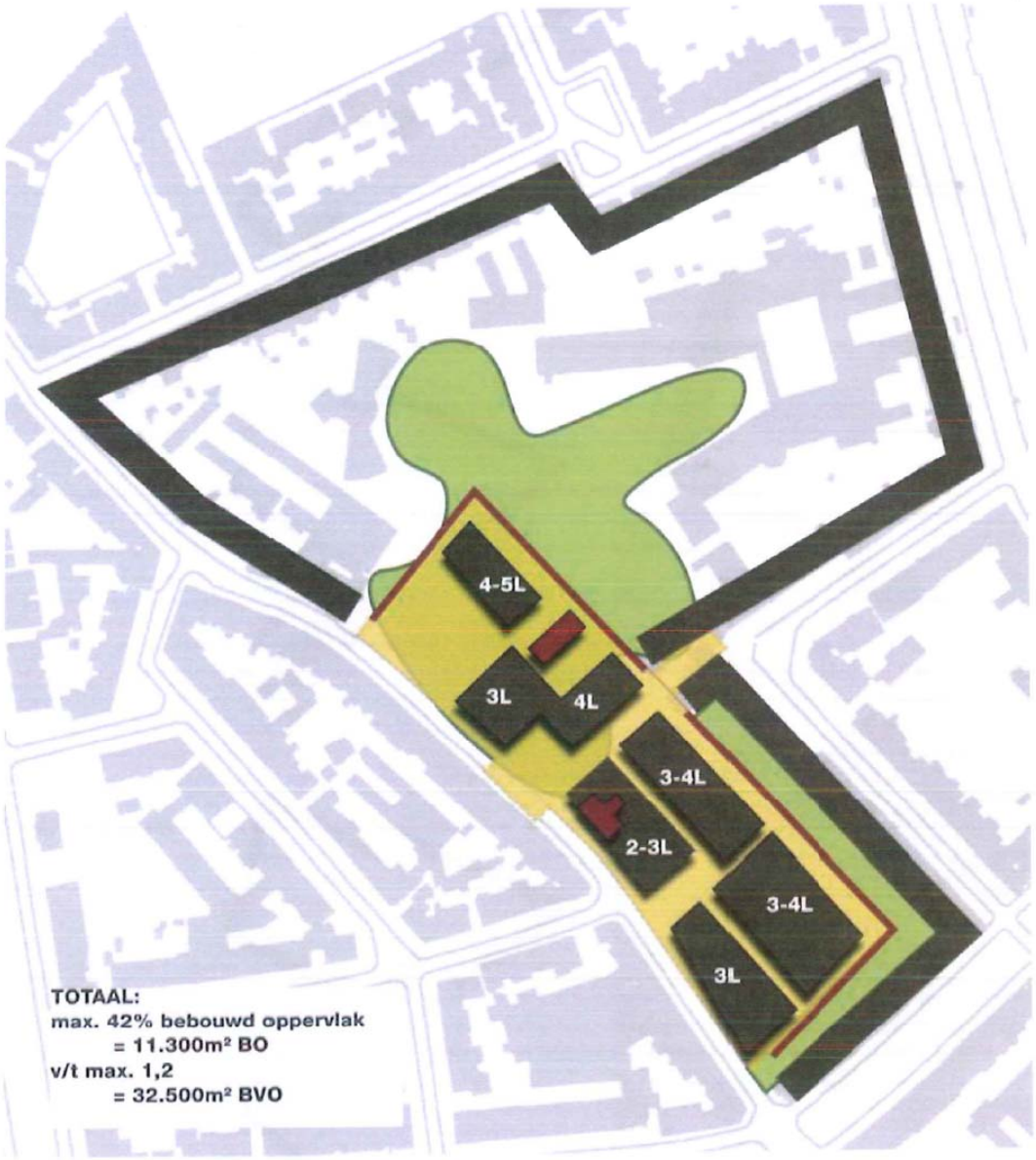


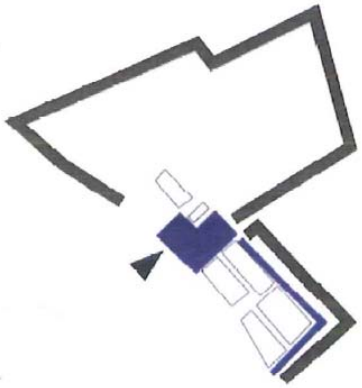
FASE 2



SURPLUS

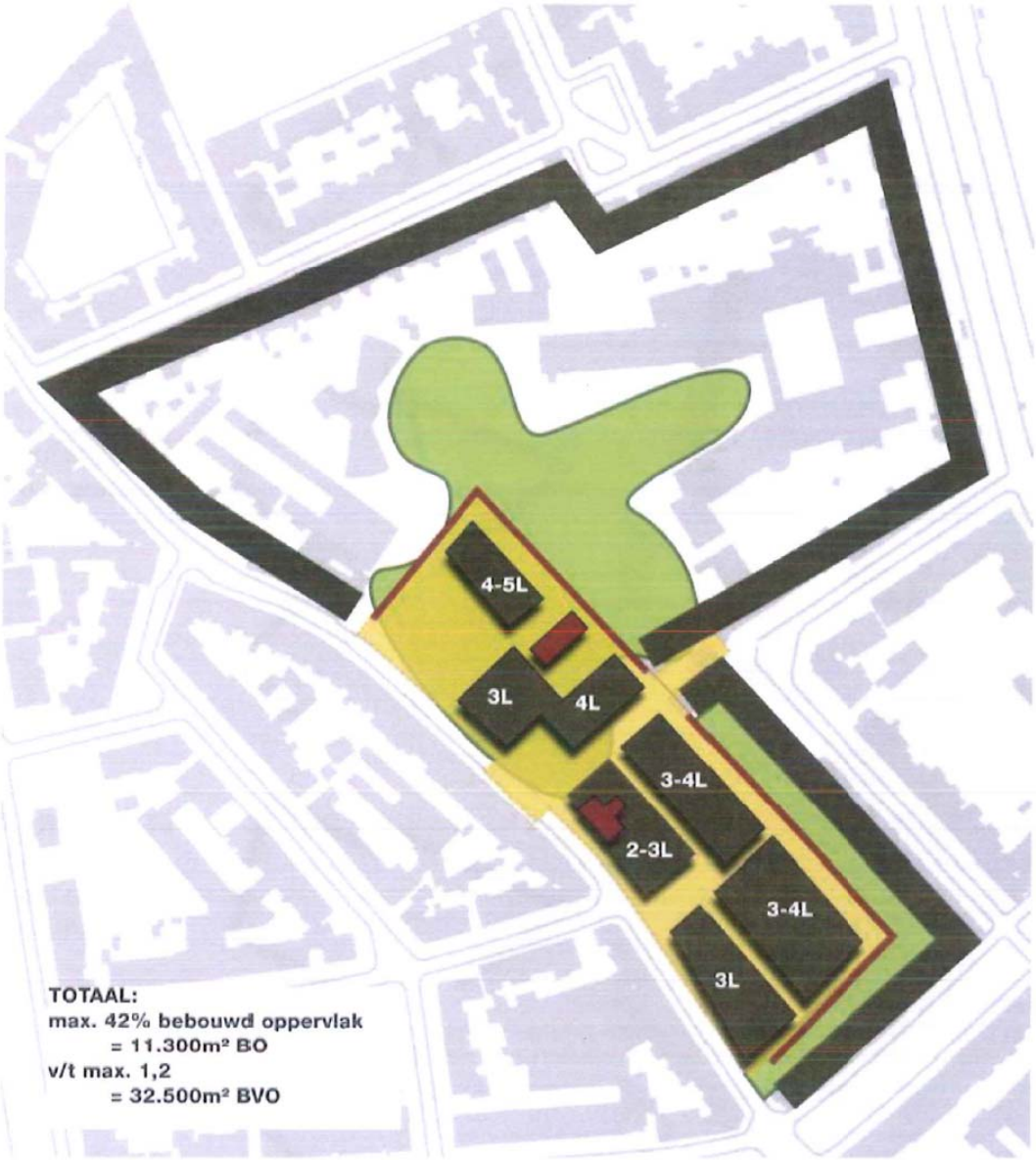
CONCEPT VERKEER

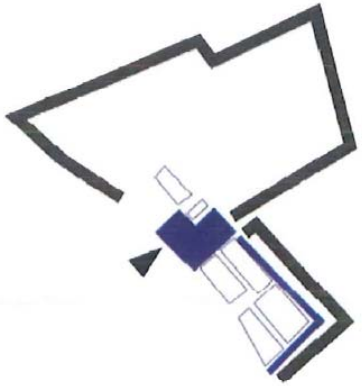




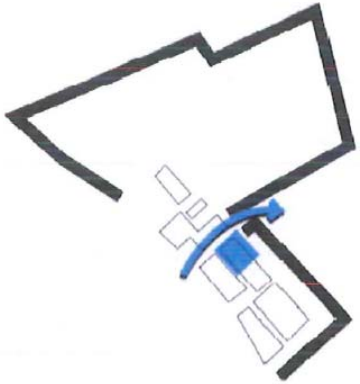
PARKEREN
-bovengronds: 50PP
groen parkeerlint
-ondergronds: 100 à 150PP
entree inpandig

CONCEPT VERKEER



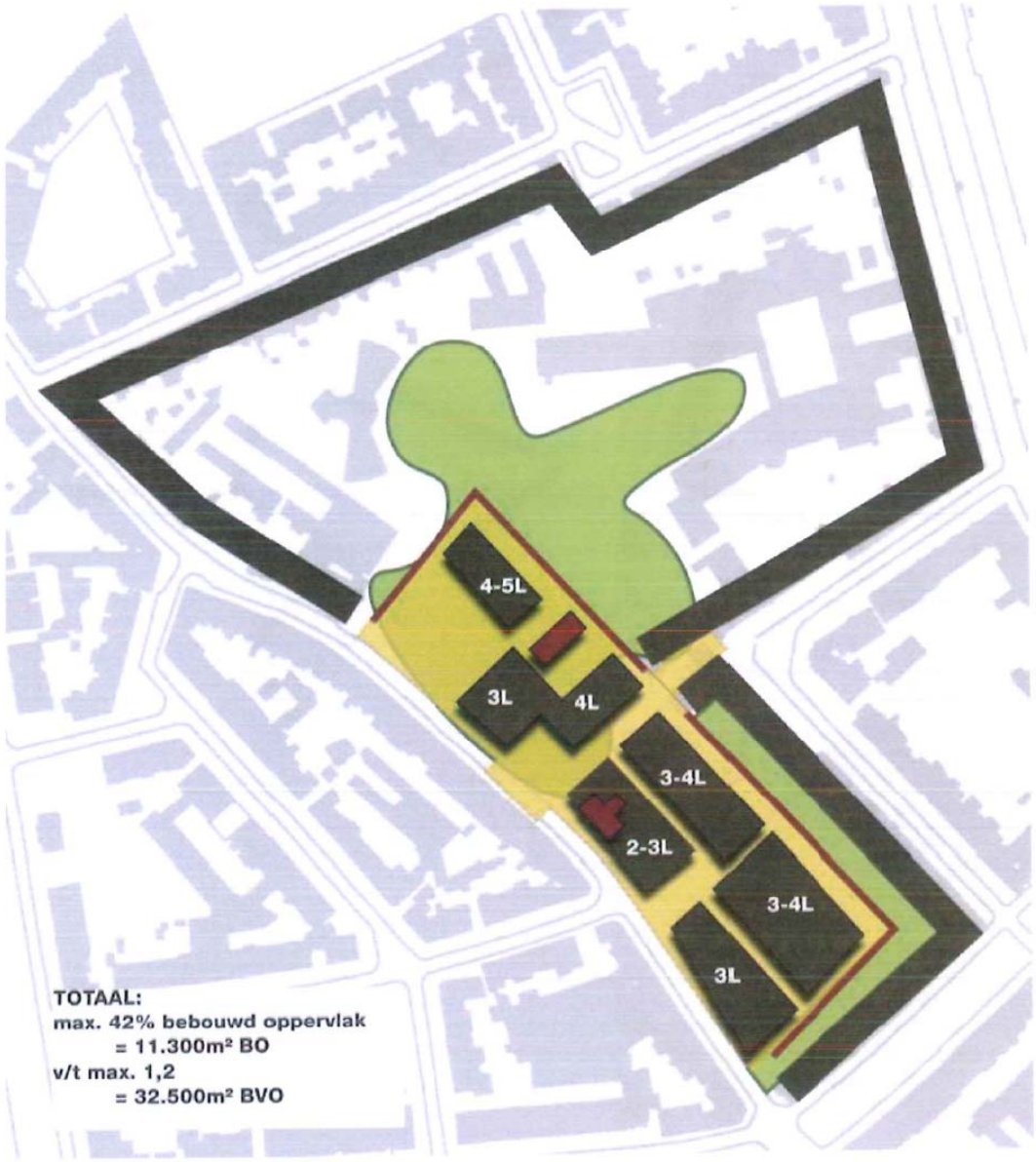


PARKEREN
-bovengronds:
50PP
groen parkeerlint'
-ondergronds:
100 à 150PP
entree inpandig

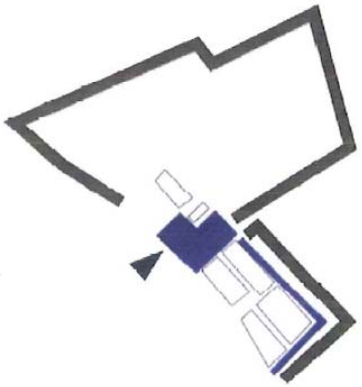


LOGISTIEK
- doorsteek
-logistieke functies
achteraan / ondergronds

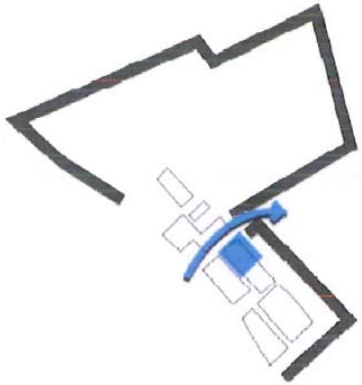
CONCEPT VERKEER



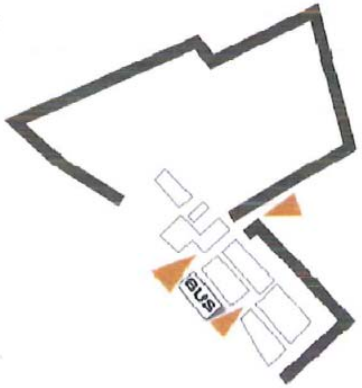
TOTAAL:
max. 42% bebouwd oppervlak
= 11.300m² BO
v/t max. 1,2
= 32.500m² BVO



PARKEREN
-bovengronds:
50PP
groen parkeerlint
-ondergronds:
100 à 150PP
entree inpandig



LOGISTIEK
- doorsteek
-logistieke functies
achteraan / ondergronds



VERKEER EN ENTREES
- entrees aan pleinen
- ook via Bourcetstraat
- bushalte

B. MASTERPLAN

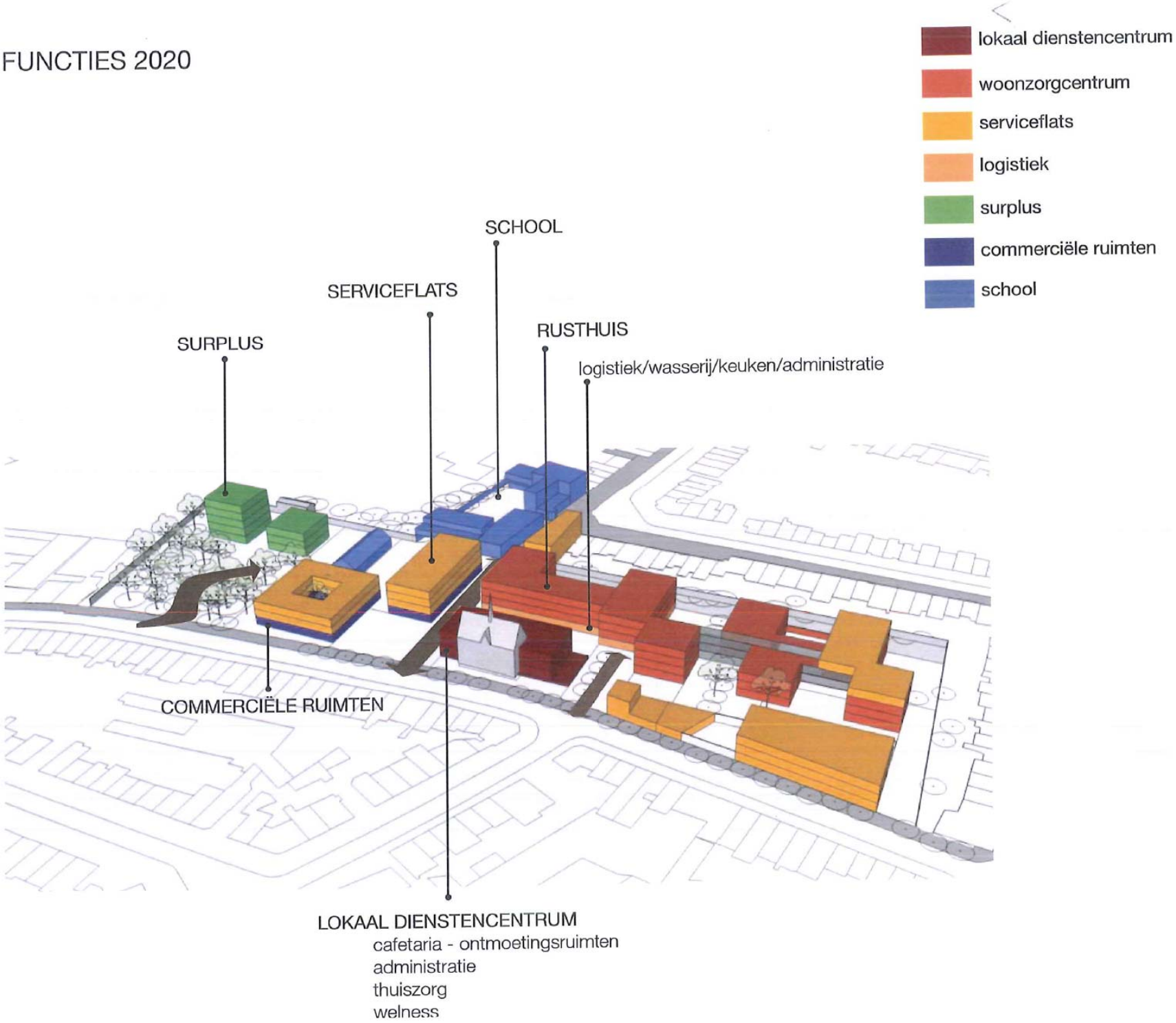
voorbeeldinvulling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden

ELKE VISUALISATIE MAAKT ABSTRACTIE VAN MATERIALEN EN KLEUR

optie 'tijdelijk' behoud van het recente RVT-gebouw

ELKE VISUALISATIE MAAKT ABSTRACTIE VAN MATERIALEN EN KLEUR

FUNCTIES 2020



KELDER

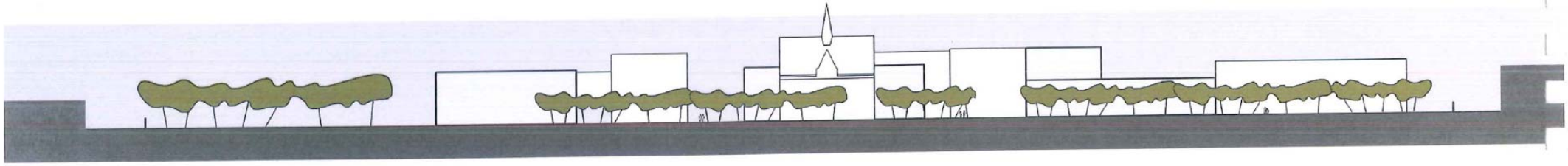
BEGANE GROND

1E VERDIEPING

2E VERDIEPING

3E VERDIEPING

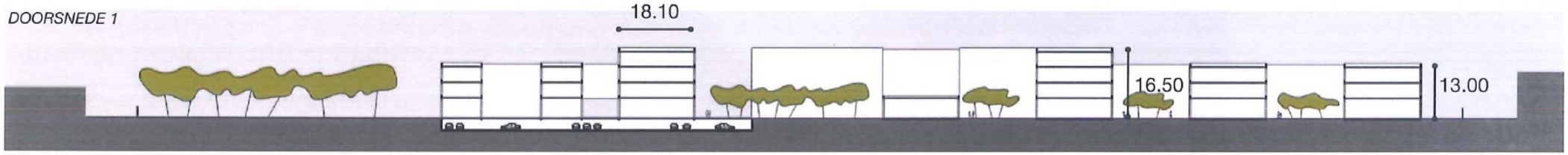
AANZICHT



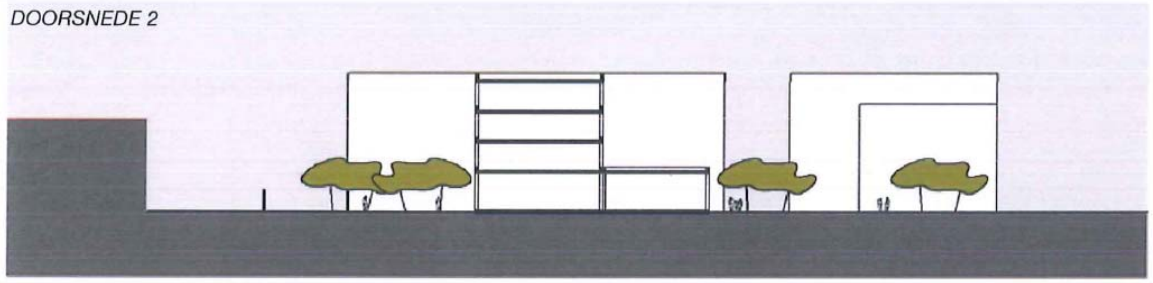
ELKE VISUALISATIE MAAKT ABSTRACTIE VAN MATERIALEN EN KLEUR

DOORSNEDEN

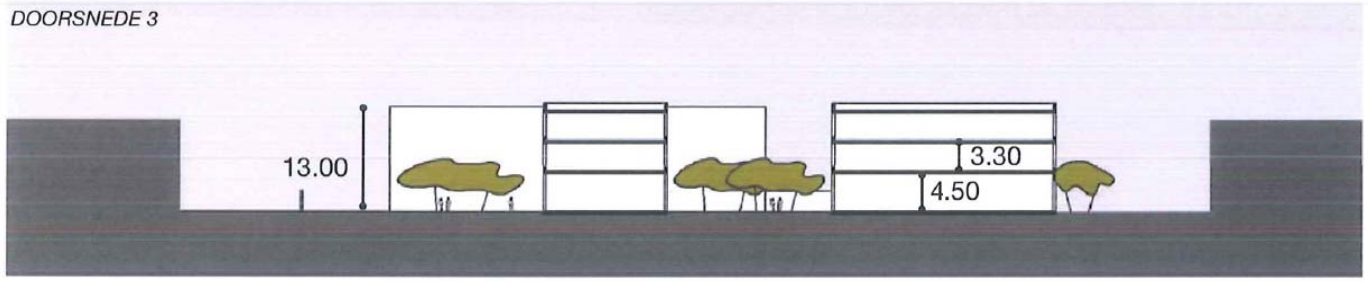
DOORSNEDE 1



DOORSNEDE 2



DOORSNEDE 3



ELKE VISUALISATIE MAAKT ABSTRACTIE VAN MATERIALEN EN KLEUR

VOOR

ELKE VISUALISATIE MAAKT ABSTRACTIE VAN MATERIALEN EN KLEUR

VOOR

NA

ELKE VISUALISATIE MAAKT ABSTRACTIE VAN MATERIALEN EN KLEUR

VOOR

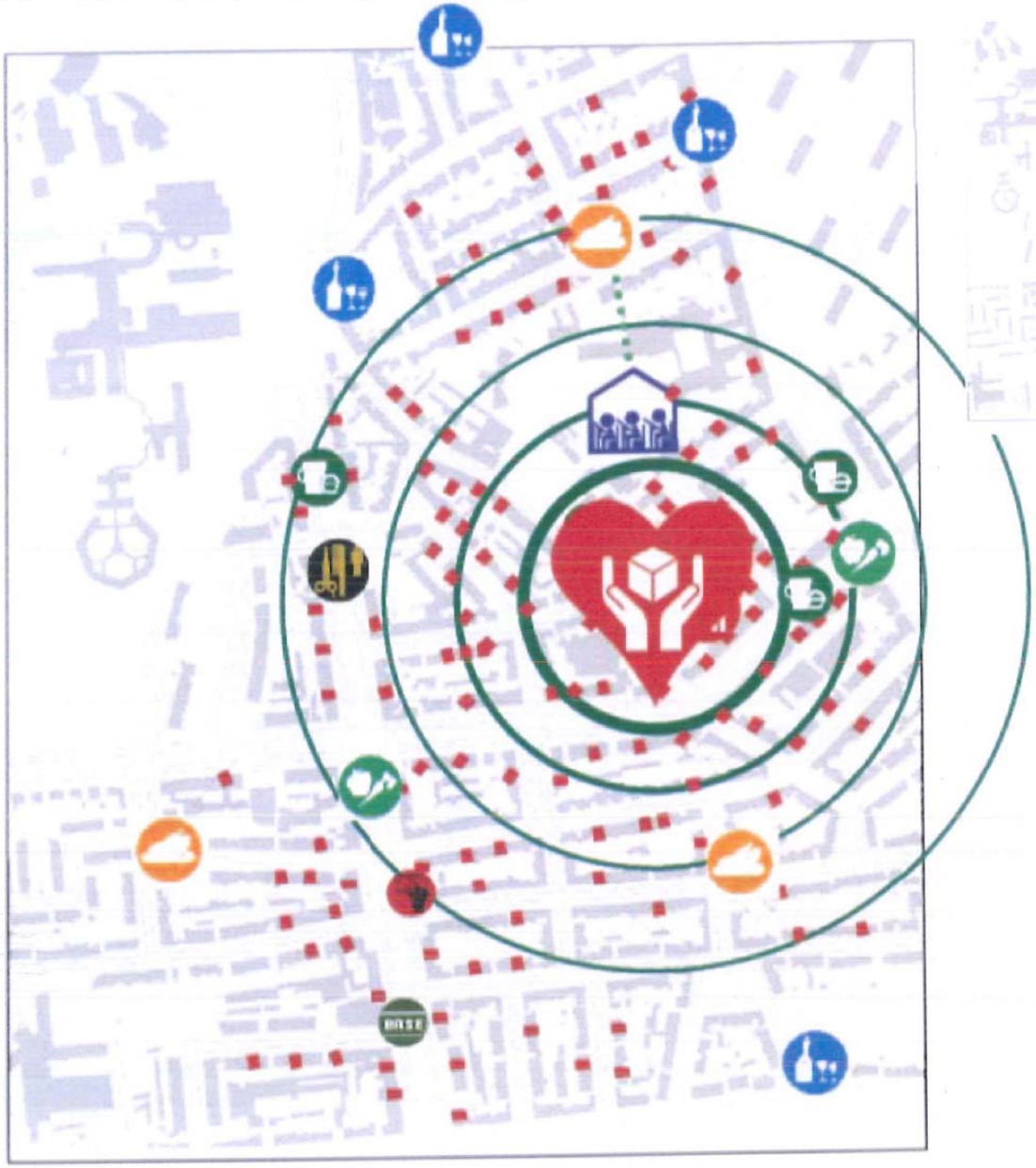
NA

ELKE VISUALISATIE MAAKT ABSTRACTIE VAN MATERIALEN EN KLEUR

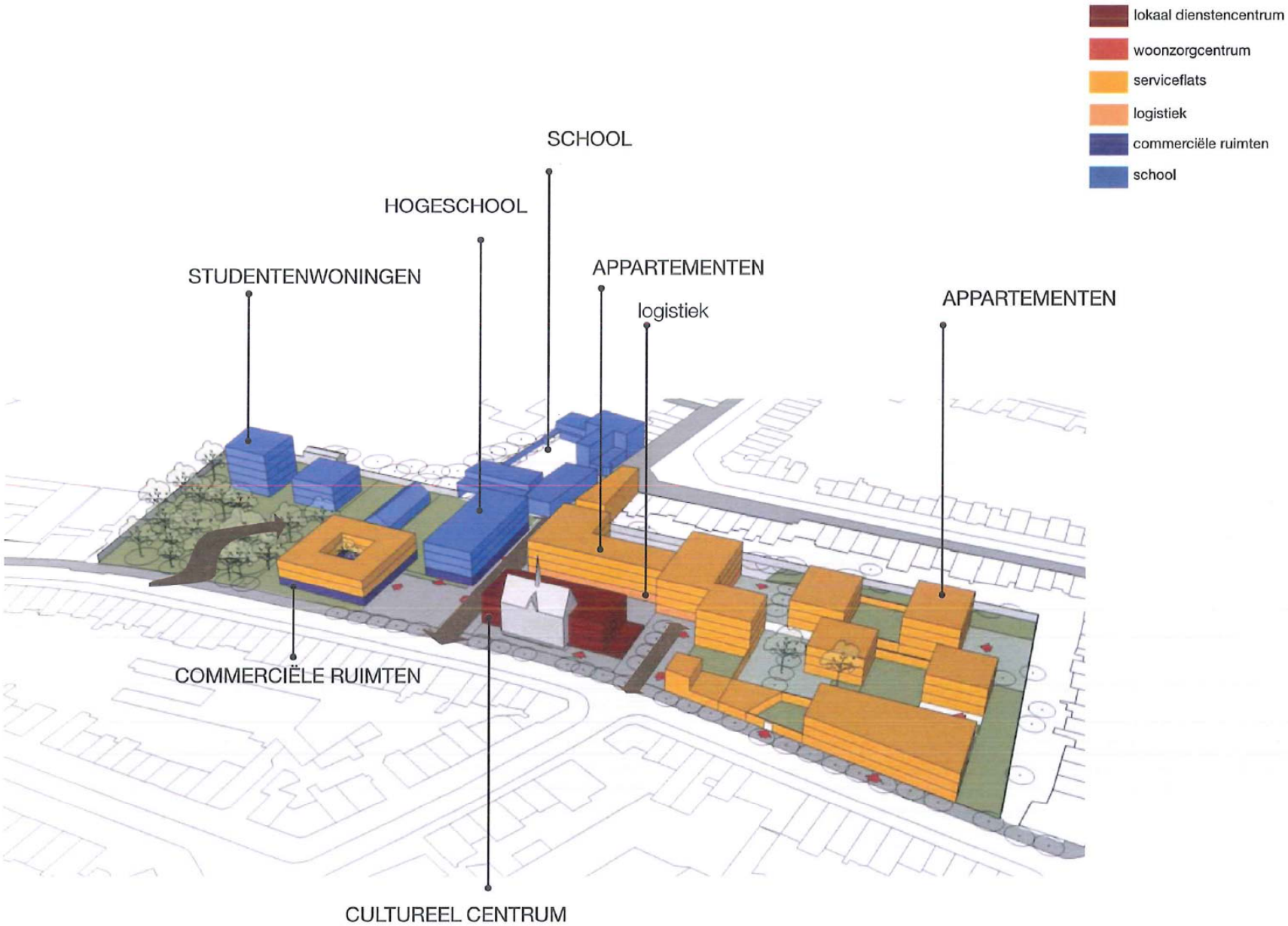
NA

ELKE VISUALISATIE MAAKT ABSTRACTIE VAN MATERIALEN EN KLEUR

VERRIJKEND KLOPPEND HART



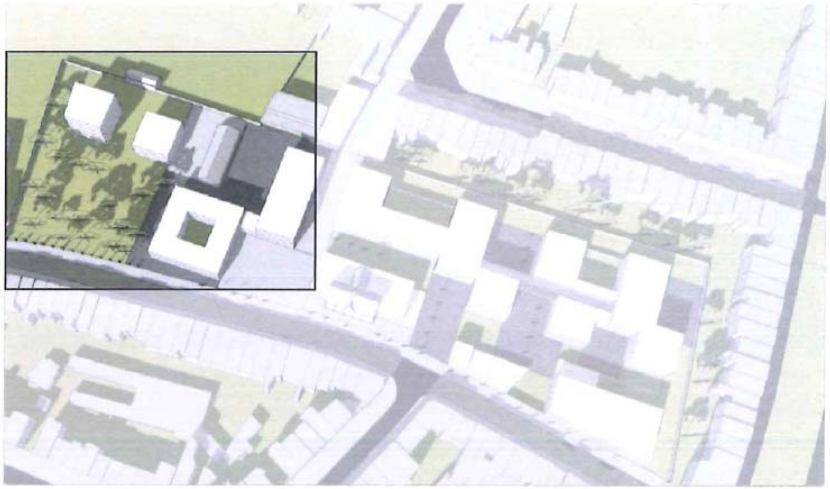
FUNCTIES 2050: MOGELIJK ONTWIKKELINGSSCENARIO



1.2. OVERZICHT REFERENTIEPROJECTEN

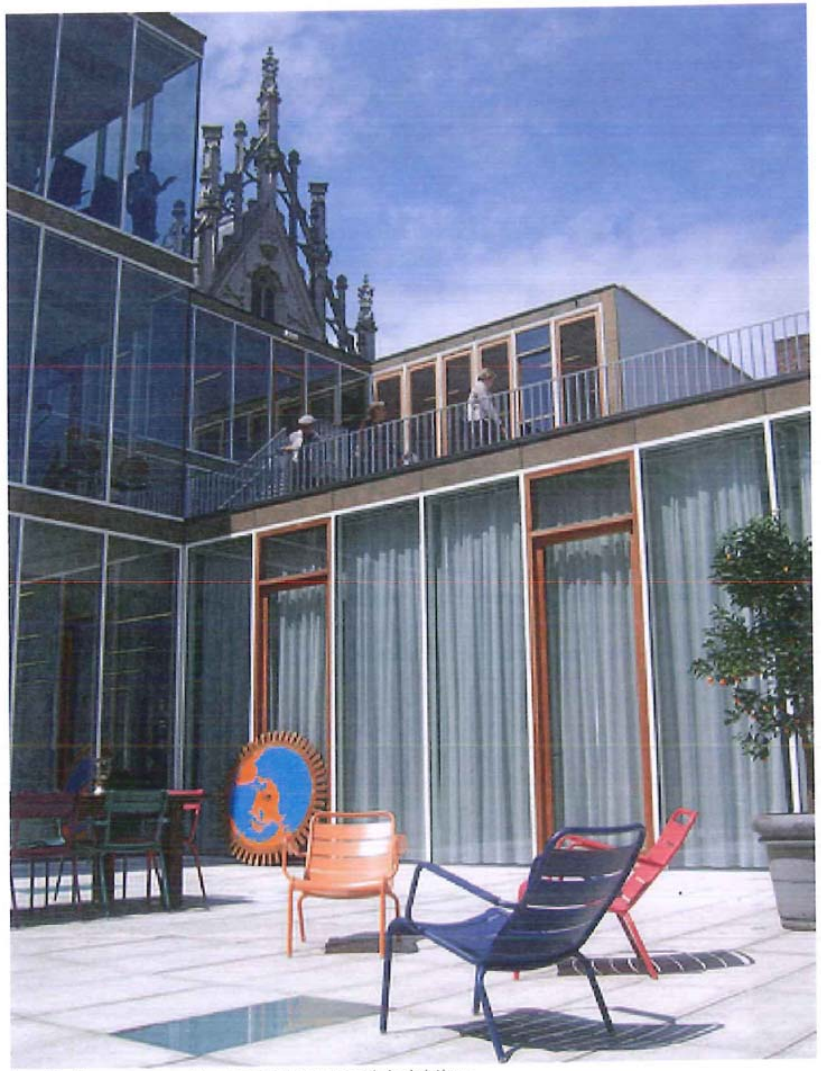
PARKINRICHTING

kwalitatieve en goed bewandelbare terreininrichting



Architectuur geïntegreerd in omgeving op schaal van wijk

MONUMENT



kwalitatieve en goed bewandelbare terreininrichting

open en transparant gebouw

moderne architectuur versterkt erfgoed

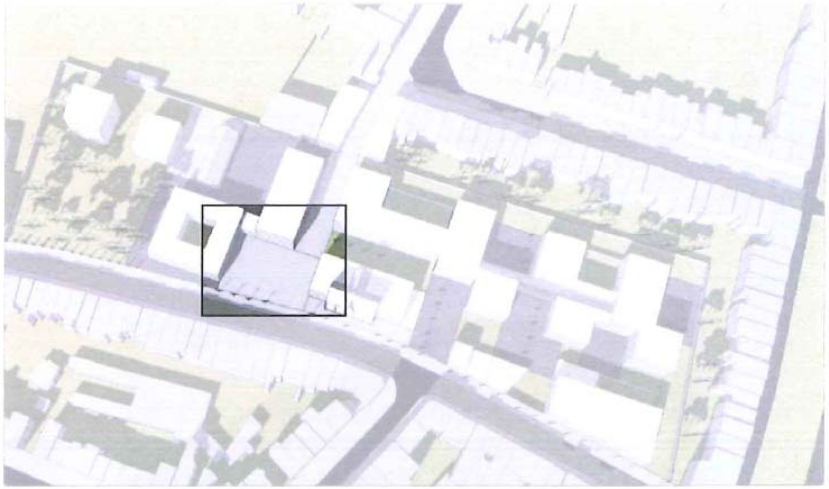
PLEIN VOOR DE WIJK

multifunctioneel plein brengt buurt samen

zonovergoten terrasjes

duurzaam omgaan met afbraakmateriaal

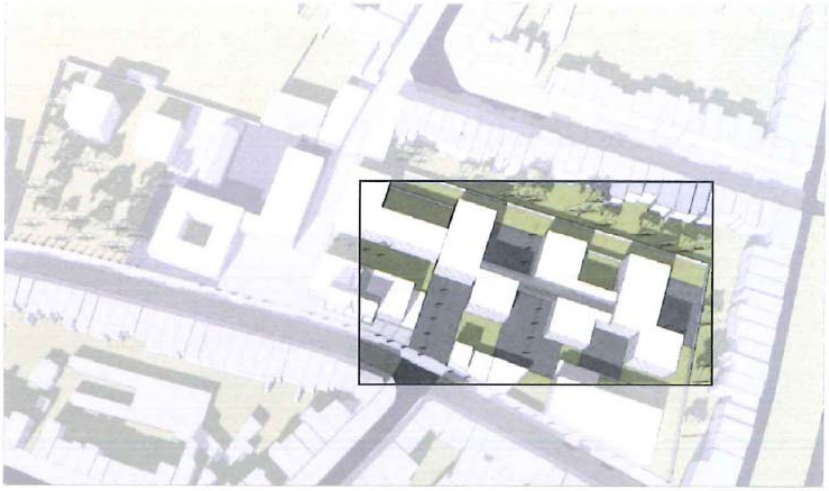
de wijk maakt gebruik van de site

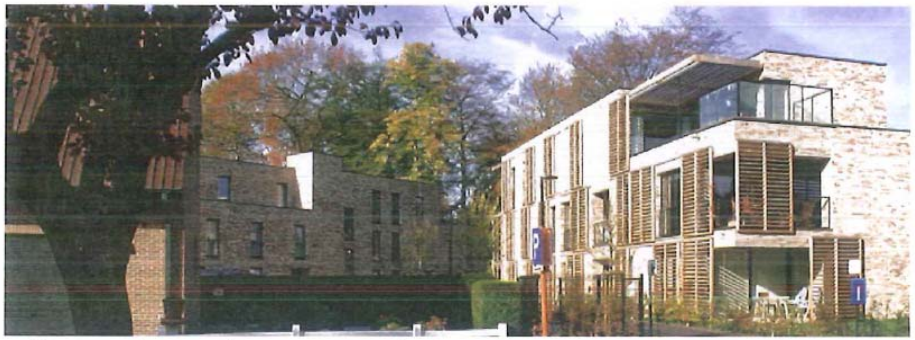


OPEN ALS HET KAN - GESLOTEN ALS HET MOET

voorbeeld structuur verbinding

buitenruimte en overdekte verbinding



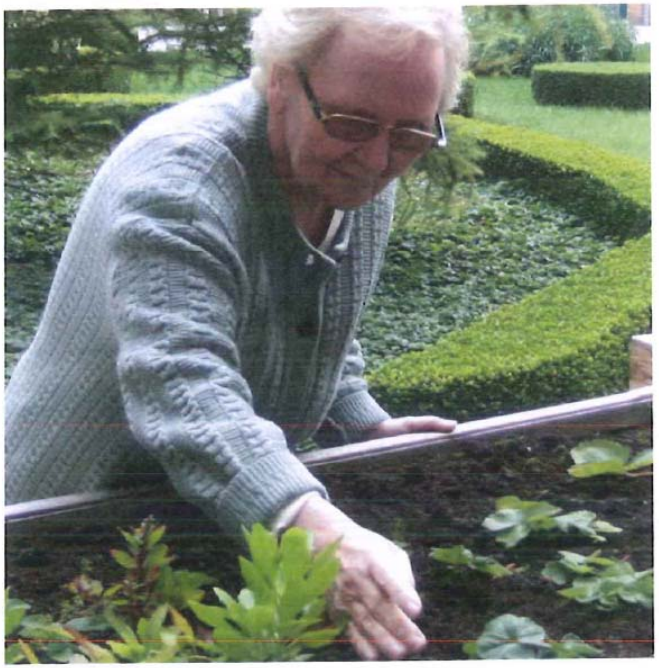


architectuur geïntegreerd in omgeving op schaal van wijk

open en transparant gebouw

moderne architectuur versterkt erfgoed

SEMIPUBLIEKE RUIMTE

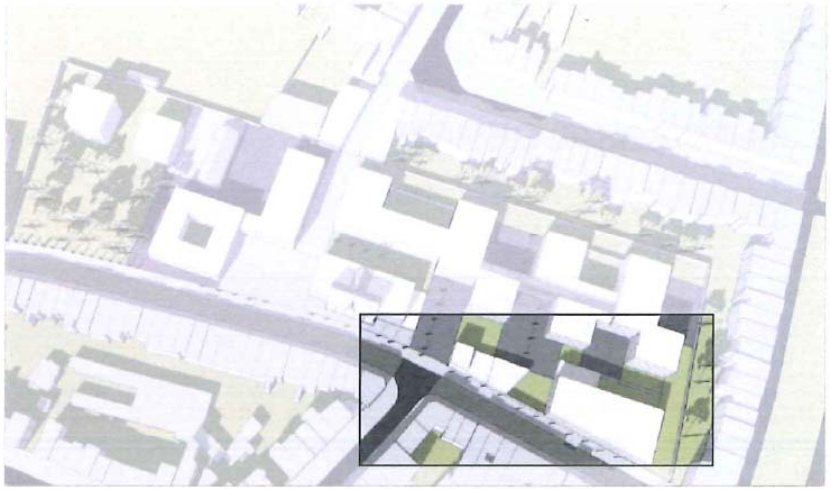


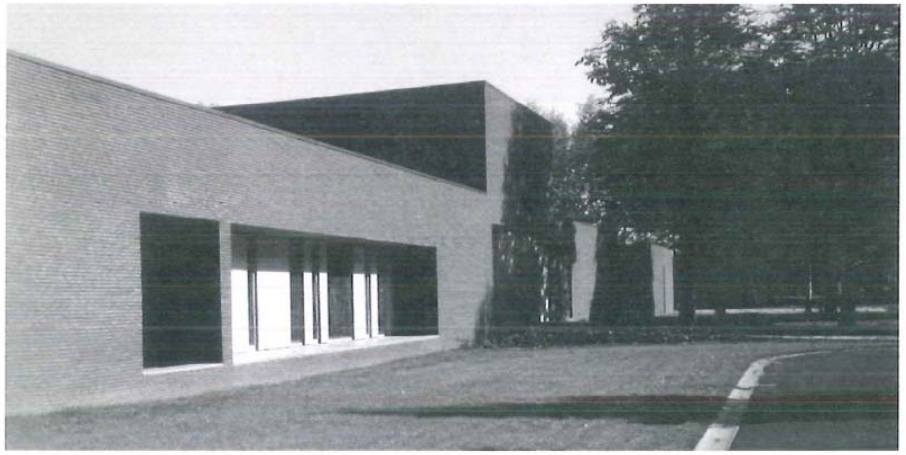
Healing Environment: bloembakken op werkbare hoogte - link met buiten

geurtuin met wandelroute

thematuin met vogelkooi

duidelijke route, toegankelijke paden





afwisselend laag – hoog volume

zachte overgang straat

UNIVERSAL DESIGN

duidelijke route, toegankelijke paden

maatvoering respecteren, hindernisvrije circulatiezone,

handgrepen voor mindervalieden,

functioneel ruimtegebruik

duidelijke route, duidelijke informatie

INTERIEUR

juiste maatvoering; toegankelijke doorgangen

thuisgevoel door kleine leefgroepen

terrassen met zicht

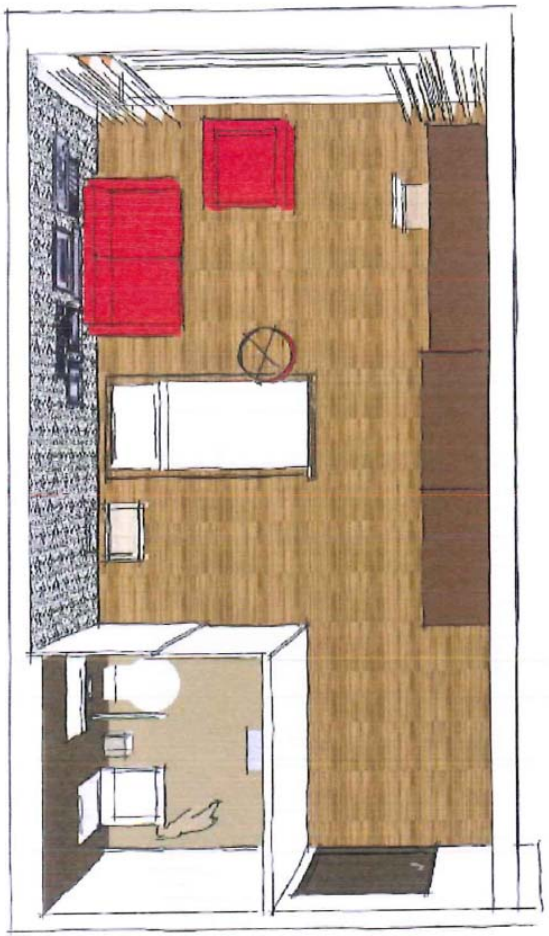
brede hindernisvrije gang met handgrepen

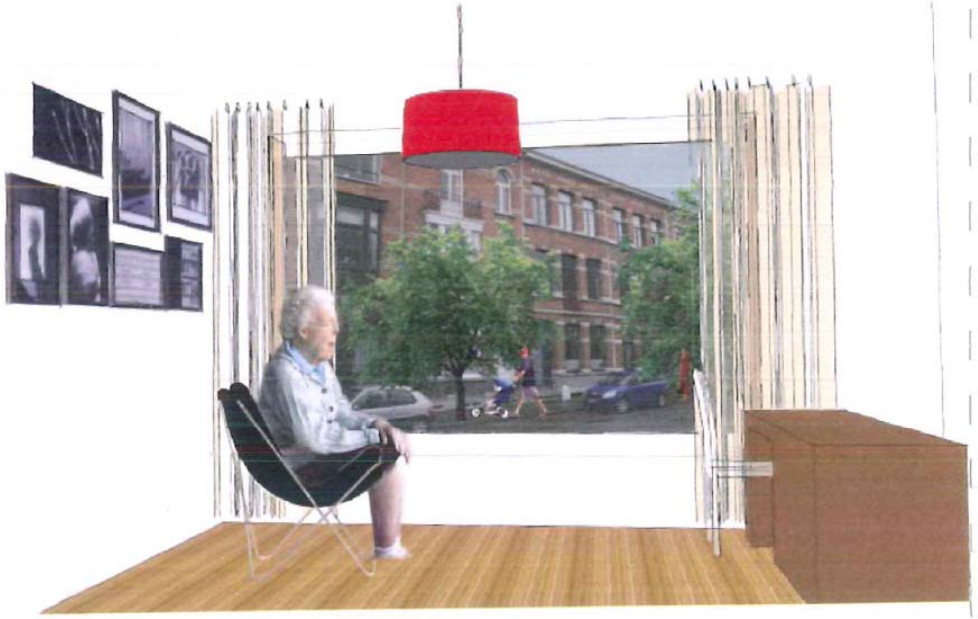
daglicht

verstaanbare en aantrekkelijke signalisatie

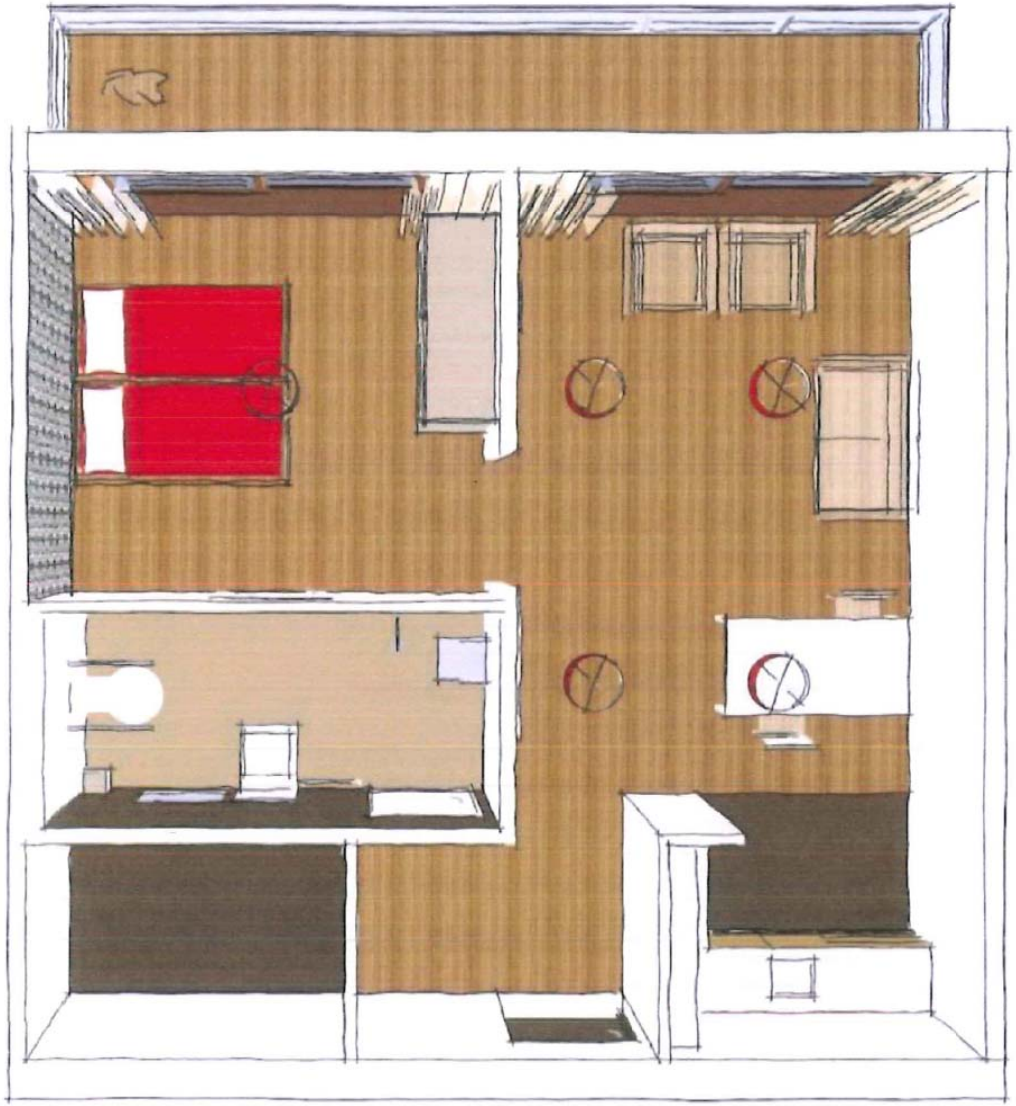
doordachte inrichting zorgt voor bepertke inspanning mindervalide in aangename omgeving (Healing envirinment)

INTERIEUR





KAMER



SERVICEFLAT