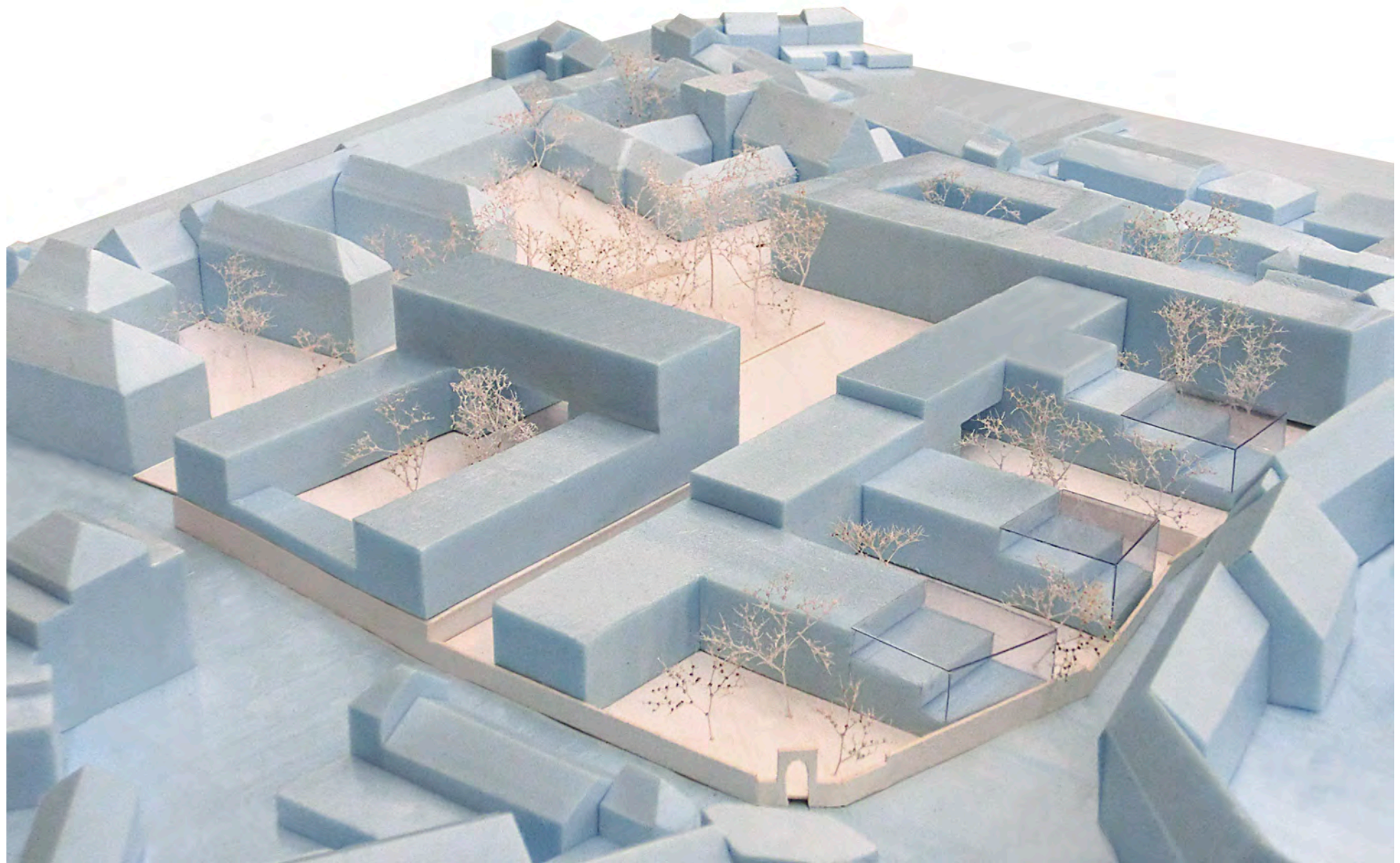




PILOOTPROJECT ZORG SINT-ANNASITE SINT-TRUIDEN

DATUM: 31 OKTOBER 2013

TEAM ATELIER KEMPE THILL



SPECIAAL RAAMCONTRACT VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE SINT-ANNASITE IN SINT-TRUIDEN: DE OPMAAK VAN HET MASTERPLAN VOOR DE SITE EN EVENTUELE VERVOLGOPDRACHTEN VOOR DE REALISATIE VAN DE PROJECTEN DIE IN HET MASTERPLAN BEPAALD WORDEN

ONDERHANDELINGSPROCEDURE MET VOORAFGAANDE BEKENDMAKING VAN DIENSTEN

VLAAMS BOUWMEESTER, BESTEK NR. PPZ 01/004/STR/SPECIAAL RAAMCONTRACT SINT-ANNASITE

31.10.2013

TEAM

Architectuur

Atelier Kempe Thill Architects and Planners, Rotterdam

Van Doorslaer, Lier

Landschapsontwerp

Land landschapsarchitecten, Antwerpen

Stabiliteit

BAS bureau voor architectuur en stabiliteit, Leuven

Technieken

Studiebureau Boydens, Loppem-Zedelgem

Duurzaamheid

DGMR, Arnhem

STRUCTUUR VAN DE AANNEMING

Hoofdaanneming: Atelier Kempe Thill, Rotterdam

Onderaanneming: Van Doorslaer, Lier; Land landschapsarchitecten, Antwerpen; BAS bureau voor architectuur en stabiliteit, Leuven; Studiebureau Boydens, Loppem-Zedelgem; DMGR, Arnhem



CONCEPTDOORSNEDE ZORGHOTEL CARTUYVELSSTRAAT

INTRODUCTIE - ZORGSTAD SINT-TRUIDEN

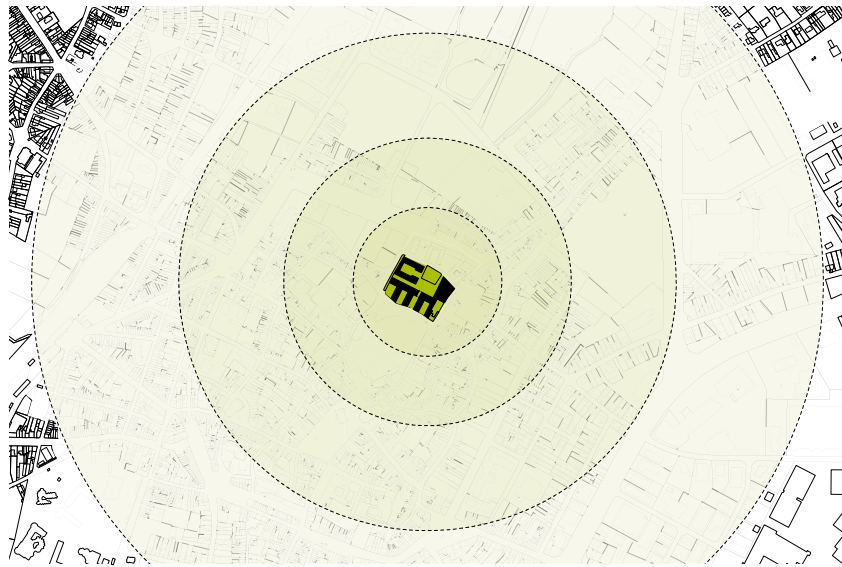


PROMINENTE ZORGCOMPLEXEN MET EEN VAAK EEUWENLANGE ZORGFUNCTIE

Sint-Truiden is sinds oudsher een stad met een regionale zorgfunctie. In het stedelijke weefsel zijn een groot aantal prominente zorgcomplexen aanwezig die soms al eeuwenlang uiteenlopende regionale en bovenregionale zorgfuncties aanbieden. Gezien de vergrijzing van de Europese bevolking is het te verwachten dat de zorgvraag in de komende jaren in Sint-Truiden alleen maar toe gaat toenemen. Volgens prognose zullen de groep 60-80 jarigen en de groep boven de 80 jaar in de komende decennia groeien met zo'n 25%. Wat gaat deze zorgvraag voor de organisatie van een stad betekenen waar nu al bijna een derde van de bevolking ouder is dan 60 jaar? Welke consequenties heeft deze ontwikkeling voor de opzet van een nieuwe woon- en zorgwijk? Welke modellen zijn nodig om deze zorgfunctie ook in de toekomst duurzaam te kunnen financieren? Dramatische veranderingen rond de financiering van zorg in de buurlanden Duitsland, Nederland en in het Verenigde koninkrijk maken duidelijk dat ook in Vlaanderen de noodzaak bestaat om de zorgconcepten te herzien om de zorg voor iedereen in de komende decennia veilig te stellen. Het zorgpilotproject Sint-Truiden kan hierbij als testmodel uitermate geschikt zijn om deze potenties te onderzoeken. In het kader van het zorgpilotproject voor de Sint-Annesite krijgt het ontwerpteam een grote verantwoordelijkheid gezien de schaal en impact van het project. Daarom wensen we graag te wijzen op het belang van een sterke interactie met de betrokken partijen en experts gedurende het gehele proces om tot een succesvol eindresultaat te komen.

1. Abdij: hospitaal (1139), nu KCST - Katholieke Centrumscholen Sint-Truiden
2. Begijnhof: infirmerie (13e eeuw), nu OCMW Sint-Truiden, WZC 't Meiland
3. Ziekeren: verzorging van melaatsen (1216), nu Asster Campus, Psychiatrisch Centrum Ziekeren
4. Gasthuiscomplex: hospitaal (1239), nu Groep Intro, Organisatie voor vorming, onderwijs e.d.
5. Grauwzusters: pesthuis (1532), nu OCMW, Cicindriahuis
6. Capucijnenklooster: zorg- en welzijn (1624), nu OCMW, Cicindriahuis
7. Minderbroeders: pesthuis (1669), nu museum Vlaamse Minderbroeders
8. Celrebroeders: dodenzorg en ziekenhuisverzorging (1682), nu KCST
9. Gasthuis Broeders van liefde: hospitaal (1798), nu OCMW, Cicindriahuis
10. Sint-Anna ziekenhuis (1930), tot 2013
11. Sint-Jozef ziekenhuis (1938), tot heden

OP ZOEK NAAR “ONZICHTBARE ZORG”

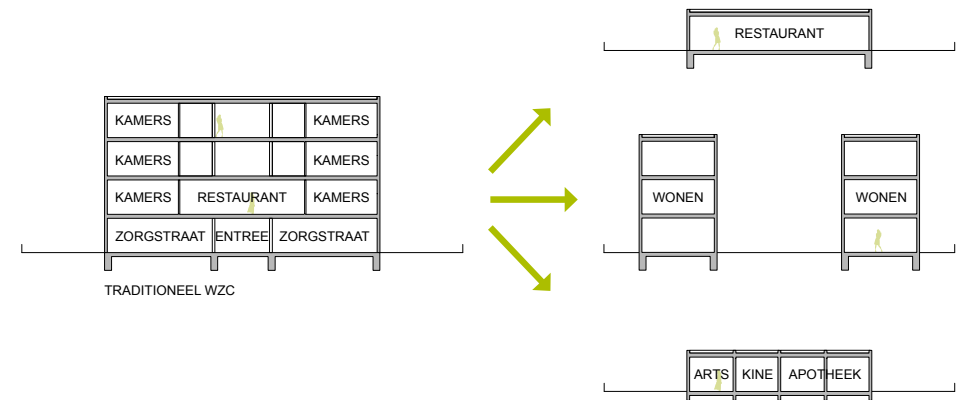


DE ZORGFUNCTIE GAAT OP IN DE WIJK EN HEEFT EEN REGIONALE FUNCTIE

Woonzorgwijk

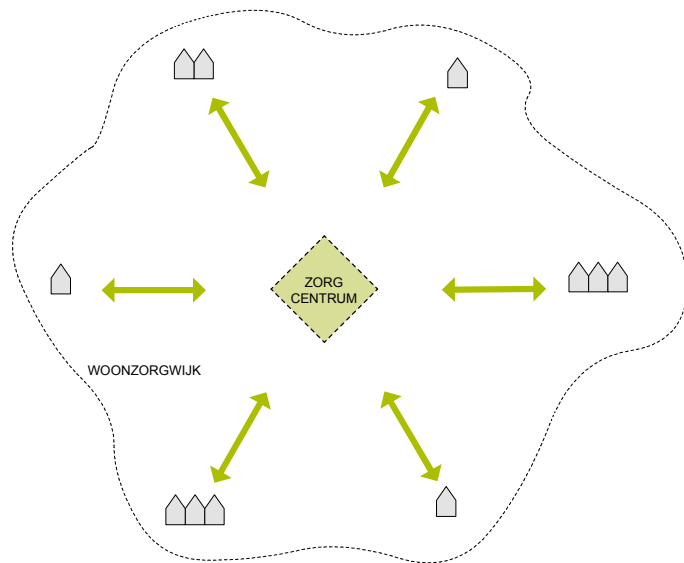
De Sint-Annasite heeft de potentie uit te groeien tot het centrum van een omliggende woonzorgwijk. Deze woonzorgwijk kan op zijn beurt deel uitmaken van een netwerk van meerdere wijken die het ganse grondgebied van de regio Sint-Truiden bevatten. Het concept van woonzorgwijk kan bijgevolg een instrument zijn voor stedelijk beleid.

Een woonzorgwijk maakt de ambitie van levenslang wonen binnen de eigen wijk waar en stimuleert de zelfredzaamheid van haar bewoners. Binnen de wijk is een continu zorgaanbod aanwezig, zodat de klant vraaggestuurd en volgens zijn of haar specifieke behoefte, een dienstenpakket op maat kan worden aangeboden. Dit betekent dat binnen de wijk alle voorzieningen voor het dagdagelijkse leven aanwezig moeten zijn. Het concept van de woonzorgwijk heeft zich op een aantal plekken de voorbije jaren al geleidelijk ontwikkeld. Een breed gamma van infrastructuur en diensten wordt uitgebouwd, en vooral, uit deze individuele onderdelen ontstaat een geïntegreerd zorgaanbod: van thuis- en mantelzorgondersteuning, over assistentie-, kangoeroe- en meergeneratiewoningen, tot zorgflats en het woonzorgcentrum. Maar de woonzorgwijk moet ook door haar opzet en architectuur een veranderend gedrag van haar bevolking stimuleren: in plaats van neoliberale atomisering van de maatschappij moet er gewerkt worden aan het ontstaan van een 'local community area' waar bewoners op elkaar letten en beroep op elkaar kunnen doen.



Verkorreling woonzorgcentrum

Ook het woonzorgcentrum heeft een belangrijke evolutie ondergaan: het rusthuis is verveld tot woonzorgcentrum. Een naamswijziging die symbool staat voor de gewenste deinstitutionalisering. Het wonen staat in het woonzorgcentrum centraal, van de zorg wordt verwacht dat ze onzichtbaar maar hoogst performant is. Het groepswonen, al dan niet kleinschalig, is opgeworpen tot overheersend paradigma binnen de woonzorgcentra-formule. Ook al is de vooruitgang in de laatste jaren indrukwekkend – de zorginnovatie realiseert zich stapsgewijs – toch blijft de vraag naar welke nieuwe tendensen zich vandaag aanbieden en de potentie hebben zich door te zetten belangrijk. Een tendens is de verdere verkorreling van het woonzorgcentrum. Het idee is dat het WZC zich opsplijt waardoor het zich verder integreert en steeds meer opgaat in zijn omgeving. Hierbij kunnen ook de meer gemeenschappelijke onderdelen zoals het restaurant, het fitnesscentrum, de bibliotheek of het dienstencentrum een meerwaarde leveren voor de omliggende woonzorgwijk en zich tot echt publiek programma emanciperen. Uiteraard blijft een efficiënte organisatie in dag- maar vooral ook nachtbezetting noodzakelijk om alsnog kostenoptimale zorg te kunnen leveren. Tevens vraagt het behoud van een laagdrempelige bewonerstoegang voor de centrale diensten de nodige aandacht, omdat de bewoners zelf in dit model meer decentraal verspreid worden. Tot slot moet er goed over nagedacht worden hoe deze woonvorm flexibel kan inspelen op wijzigend beleid en toenemende economische concurrentie binnen de zorgsector.



Zorgflat-city

De vraag naar een ander zorgproject, brengt ook een andere tendens met zich mee. De ambitie is hier - weliswaar voor de somatische doelgroep - de bewoner levenslang in de setting van een individuele zorgflat te huisvesten. Dit is een fundamentele paradigmawijziging binnen het denken over woonzorgcentra omdat - in potentie - een groot deel van de zorg kan worden opgenomen door levensloopbestendige woonunits die verspreid worden over de stad. Deze woningen worden voorzien met grote individuele buitenruimtes en zijn vrij flexibel. Hierdoor zijn ze uiteraard ook voor andere doelgroepen geschikt. Tegelijk past het in de evolutie dat voor steeds meer nieuwe doelgroepen het traditionele „rusthuis” overbodig wordt. Het gekende woonzorgcentrum, met zijn kleinschalig genormaliseerd groepswoonings, blijft dan binnen deze evolutie alleen nog zinvol voor de doelgroep van dementerende ouderen. Binnen het pilootproject zorg willen we dan ook volgende onderzoeksvraag naar voren schuiven: Is het denkbaar om - minstens voor de somatische doelgroep - het wonen, in zijn volle betekenis en met respect voor de privacy, zodanig te organiseren dat een opname in het woonzorgcentrum overbodig wordt. Deze vraagstelling verplaatst de innovatievraag naar de assistentiewoningen, in combinatie met de ondersteunende thuiszorgdiensten. Hoe kunnen deze woningen in “normale” woonwijken integreert worden en wat is hun interactie met de omgeving? Welke condities zijn noodzakelijk om de zelfredzaamheid van de bewoners mogelijk te maken?



ATELIER KEMPE THILL - ZORGHOTEL VOOR HEROÏNEVERSLAAFDEN - AMSTERDAM (OPLEVERING: 2012)

Zorghotels

Naast de ouderenzorg staat de gezondheidszorg eveneens onder grote economisch druk. Zowel algemene als psychiatrische ziekenhuizen worden steeds meer centra voor een acute geneeskunde, met focus op medium en high care. Hierdoor ontstaat er ruimte en behoefte aan andere vormen van dienstverlening binnen de gezondheidszorg.

Zorghotels, waar – buiten de muren van het ziekenhuis – patiënten gedurende een langere termijn in een veilige omgeving kunnen revalideren, faciliteren deze ontwikkeling. Deze zorghotels volgen dezelfde doelgroep als de ziekenhuizen van Sint-Truiden en hebben dus bij uitstek een regionale draagwijdte.

Deze zorghotels zijn een natuurlijke aanvulling binnen de toeristische industrie en kunnen ook goed worden gecombineerd met andere korte verblijfvoorzieningen zoals een 'Living Hotel'. Door hun eerder kleine schaal en het inzetten op de 'hotelformule' zijn deze inrichtingen ondanks hun hoog dienstenniveau eerder een model van onzichtbare zorg en integraal onderdeel van de stad.

MIDDELEEUEWSE STEDENBOUW ALS BASIS



FERRARISKAART 1777

Middeleeuwse stad

De stedelijke structuren die in Sint-Truiden zijn ontstaan tijdens de middeleeuwen zijn door het uitblijven van groei vanaf de 15de eeuw nog steeds intact, goed leesbaar en functioneren vaak ook nog op een vergelijkbare manier, zoals 600 jaar geleden. Inmiddels zijn deze structuren onderdeel van het Vlaamse patrimonium en gedeeltelijk als monumenten beschermd. Om de Sint-Annasite te kunnen transformeren en de waardevolle stedenbouwkundige structuur van de stad te koesteren maar ook verder te ontwikkelen, lijkt het dan ook uitermate belangrijk om de stedenbouwkundige logica van Sint-Truiden te respecteren en aan de basis te stellen van de verdere planvorming voor de nieuwe woonzorgwijk.



Grote kloostercomplexen

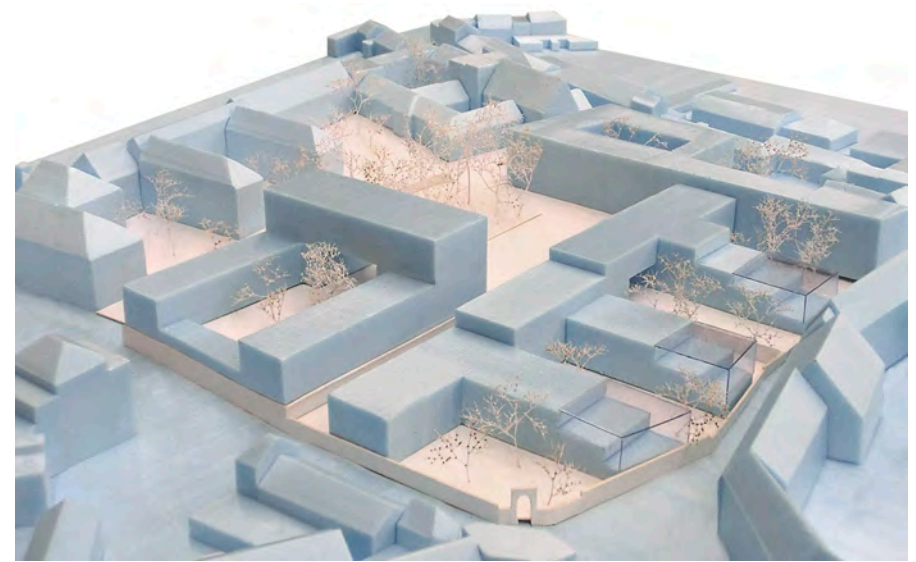
Het stedelijke weefsel van Sint-Truiden is gekenmerkt door de aanwezigheid van grote, dominante kloostercomplexen die – als ‘ommuurde steden in de stad’ – omsloten worden door bouwblokken bestaande uit particulieren woonhuizen van de Truienaren. Deze complexen, van oorsprong ontwikkeld als ongedeelde stukken private grond, belemmeren het principe van een compleet doorwaadbare stad. Tegelijkertijd moet dit gelezen worden als de grote kracht van deze subgebieden. Midden in het stadscentrum ontstaan rustige, meer contemplatieve ruimten, die met het normale drukke stedelijke leven in contrast staan en de beleving van de stad verrijken.

Deze vaak monumentale kloostercomplexen zijn uitermate bepalend voor het beeld van de stad en bevatten naast zorg-, onderwijs- en publieke functies ook een woonprogramma. Door hun vaak rijke ruimtelijke structuur bevinden zich in deze complexen private, semi-openbare en groene publieke ruimtes, die een vitaal onderdeel van het stedelijke leven van de stad uitmaken. De aanwezigheid van de grote kloostercomplexen maakt Sint-Truiden een bijzonder herkenbare stad binnen de Vlaamse context en vormt een niet te onderschatten meerwaarde voor de woon- en leefkwaliteit, maar ook het toerisme binnen de stad.



Sint-Anna

De site maakt historisch gezien deel uit van dit geheel van grote kloostercomplexen. Haar zeer centrale ligging en de beperkte ontsluiting van het complex, de op de kavel aanwezige ziekenhuisbebouwing uit de 19^{de} eeuw, het centrale groen met grote bomen, de historische relictten bestaand uit muren, tuinen en poorten en het monumentale Kapucijnenklooster maken dit tot op heden zichtbaar en voelbaar. De site heeft hierdoor een duidelijk historische uitstraling. Bij het opstellen van het masterplan lijkt het van cruciaal belang hoe met dit waardevol patrimonium verder wordt omgegaan.



Op zoek naar een 21^{ste} eeuwse complex

Het lijkt dan ook een vrij natuurlijke keuze om voor het ontwikkelen van het masterplan uit te gaan van de historie van de stad en het aanwezige bijzondere karakter van de Sint-Annasite als basis te nemen. Wij stellen voor om de site samen met de aanwezige bebouwing van het ziekenhuis als een complex te ontwikkelen. Een complex waarbij er wordt gekozen voor een vitale 21^{ste} eeuwse herinterpretatie van de middeleeuwse kloosterarchitectuur. Wij hopen hiermee bijzondere ruimtelijke configuraties te kunnen generen, die aan de ene kant uitstekend geschikt zijn voor eigentijdse zorg- en woonconcepten als alternatief voor de suburbane tendens in Limburg, maar steeds geschikt voor dementerende ouderen. Aan de andere kant denken wij hiermee – ondanks de hoge bebouwingsdichtheid – een plan te kunnen ontwikkelen dat moeiteloos en vloeiend aansluit bij de middeleeuwse traditie van stedenbouw en architectuur in Sint-Truiden.

OP ZOEK NAAR EEN STEDELIJKE ARCHITECTUUR



ABDIJ VAN SINT-TRUIDEN

Kloostercomplexen

De kloostercomplexen in Sint-Truiden bestaan traditioneel uit een conglomeraat van verschillende polyvalente gebouwen die in de loop van de jaren – soms eeuwen – zijn gerealiseerd. Ze worden georganiseerd rond groene hoven en meestal via deze van binnenuit ontsloten. Deze hoven vormen als autovrije ruimtes – oases van rust – een sterk contrast met de zeer smalle en soms drukke straten van Sint-Truiden, en scheppen een zeer aantrekkelijk milieu voor wonen, zorg, werken en recreatie. De hoven binnen een kloostercomplex zijn als een ruimtelijk netwerk met elkaar verbonden, meestal door middel van poorten goed aangesloten op de publieke ruimtes van de stad. De kloosters hebben in de loop van de eeuwen een grote programmatische aanpasbaarheid en veerkracht bewezen en worden tegenwoordig voor uiteenlopende private en publieke functies zoals zorg, onderwijs en wonen gebruikt. Ook is de rol en betekenis van de buitenruimtes in de loop der jaren vaak veranderd: van contemplatieve kloostertuin tot druk stedelijk plein. Vanuit dit perspectief zijn de kloostercomplexen een voorbeeld van zeer duurzame stedenbouw- en projectontwikkeling.



HOSPITAAL SINT-ANNASITE

Stad in de stad

Bijzonder kenmerkend voor de opbouw van de kloosters zijn de grote muren die de complexen omkaderen. Deze zijn beeldbepalend voor het gezicht van de middeleeuwse stad en vormen een markante overgang naar de publieke ruimte. De bebouwing vormt meestal met de muur een ruimtelijke eenheid en is soms – maar niet altijd – op de openbare ruimte zelf gericht. Vensters en poorten in de muren geven het zicht vrij op de groene binnengebieden en privétuinen van de kloosters, en nodigen de bezoekers uit om het complex te verkennen. De bebouwing langs deze muren is vaak eerder laag en sluit zo goed aan op de kleinschalige omgevende bebouwing van particuliere woonhuizen. De hoogte van de gebouwen neemt in het binnengebied toe: hier is de architectuur meer formeel en representatief, monumentaal en vooral ruimtevormend.



COMPLEX ZIEKEREN SINT-TRUIDEN

De muur als drager

Op de Sint-Anna site is de historische kloostermuur nog in grote delen aanwezig en bepaald deze de overgang van de straat naar het binnengebied. Door het slopen van de muur zal een modernistisch tabula rasa ontstaan en een plaats gemaakt worden aan een eerder generieke kavel. De ontwerpers raden deze optie af en stellen voor om de muur te handhaven en als uitgangspunt te nemen voor de verder planvorming op Sint-Anna. De muur wordt als ruimtelijk kader gebruikt voor de organisatie van de toekomstige bouwwerken op de site en regelt de overgang tussen de stad en het binnengebied. Ook vormt de muur met haar oude en nieuwe poorten, vensters en deuren de ruimtelijke filter tussen de bebouwing en de pleinen op de site en de omgevende bouwblokken en regelt de overgang tussen de publieke ruimte en de gemeenschappelijke tuinen van de bewoners. De muur sluit de zorgfuncties waar nodig af maar opent het gebied waar mogelijk dmv. poorten ook gelijktijdig naar de stad toe.



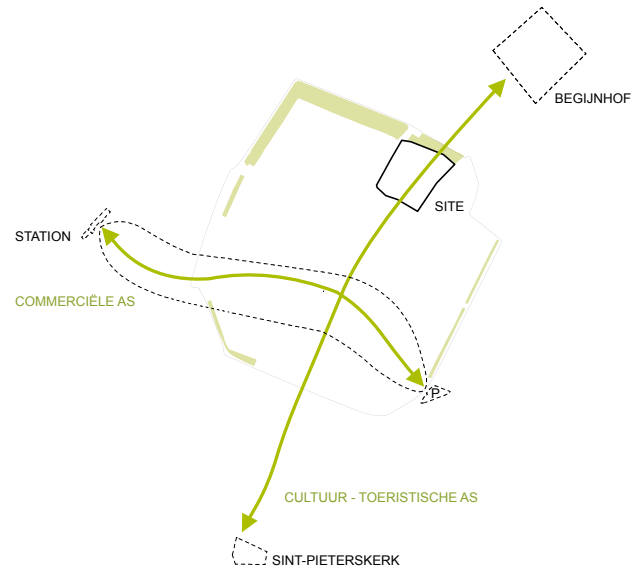
COMPLEX SINT-ANNASITE 1947

Structuur van hoven

Op de Sint-Annasite waren in het verleden – zoals is te zien op historische opnames – een groot aantal kleine privéhoven langs de randen en een groot groen binnengebied in het midden aanwezig. De huidige bebouwing op de zuidhoek en het grote carré van bomen in het midden van de site zijn hiervan stille getuigen. De ontwerpers stellen voor om deze historische structuur binnen de nieuwe programmatische kaders te reconstrueren en daarmee een herinterpretatie van de ruimtelijke structuur van de kloosterarchitectuur van Sint-Anna te realiseren. Deze lijkt uitermate geschikt voor het implementeren van een hedendaagse visie op zorg en stedelijk wonen. Juist door de combinatie van kleinschaligheid en grootschaligheid kan geborgenheid en autonomie worden verbonden met een efficiënte, overzichtelijke en aangename organisatie van het stedelijke leven.

Met deze strategie is het tegelijkertijd ook mogelijk om de historische relictten op de site op een vanzelfsprekende manier te integreren, goed aan te sluiten op de open architectuur van het huidige ziekenhuis en meer ruimte te bieden aan de mooie kerk van het Kapucijnenklooster. Ook kan op basis van een dussdanige strategie goed aangesloten worden op het historische weefsel en het stratenpatroon van Sint-Truiden.

PROGRAMMATISCHE FLEXIBILITEIT



Tussen de stads-assen

De locatie maakt geen onderdeel uit van de commerciële as van Sint-Truiden. Hierdoor lijkt het niet zinvol om grootschalige commerciële programma's aan de opgave toe te voegen. De ontwerpers denken dan ook eerder aan het realiseren van publieke programma's die zowel een strategische betekenis voor de nieuwe zorgfunctie als ook voor de nieuwe woonzorgwijk kunnen hebben zoals een dagrestaurant, een fitnesscentrum met een klein zwembad een sauna, een mediatheek en leeskamer, een diensten- en zorgcentrum, een huisartsenpost en een buurtsupermarkt.

Door haar ligging in de groene as dient de Sint-Annasite te beschikken over voldoende groenvoorzieningen en een groene uitstraling te krijgen. Deze kan ook goed worden verbonden met de wens een meer suburbane levensstijl ook in dit dicht bebouwd gebied mogelijk te maken. Ook de Cicindriabeek wordt weer opengelegd en opgenomen in het profiel van de Abdijstraat. Door haar ligging op de cultuur-toeristische as stellen wij voor om alle historische relictten zoals het klooster, muren en tuinen zorgvuldig te herstellen, te etaleren en gedeeltelijk open te stellen. De nieuw architectuur op Sint-Anna dient een terughoudende uitstraling te hebben die zonder historiserend te zijn vanzelfsprekend aansluit op de waardevolle historische omgeving. De ontwerpers denken aan het gebruik van vooral steenachtige materialen in natuurlijke kleuren en het gebruik van veel glas en groen, om een open en vriendelijke architectuur te realiseren met een landschappelijke kwaliteit.



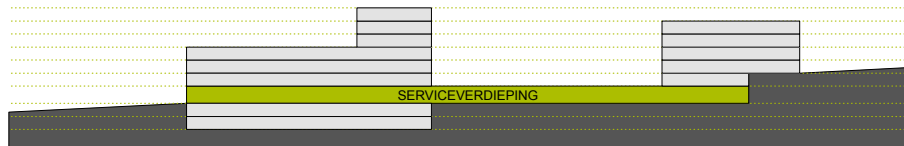
Programmatische differentiatie

Het programma bestaat uit een aantal uiteenlopende onderdelen die door verschillende opdrachtgevers op verschillende momenten worden gerealiseerd. Het masterplan moet zich daarom dan ook goed kunnen laten faseren om een eenvoudige uitvoerbaarheid mogelijk te maken. Ook moet het plan voldoende robuust zijn om op economische schommelingen te kunnen anticiperen en ook verschillende vormen van architectuur te kunnen opnemen.

Globaal gaan wij, op basis van de huidige stand van kennis, uit van ongeveer de volgende programmatische verdeling. Wel verwachten wij dat deze procentuele verdeling tijdens het planproces nog kan wijzigen:

- 25% zorgcentrum op basis van RVT/ROB-units voor dementerende ouderen
- 25% woningbouw met groepsassistentiewoningen in de vorm van zorgflats
- 25% zorghotel, hotelunits en aanleunwoningen + restaurant, zorgwinkel en wellness
- 25% woningbouw voor de vrije en sociale markt met o.a. kangoeroe- en meergezinswoningen + een supermarkt.

De parkeergarage wordt onder het blok van de vrije en sociale woningbouw gerealiseerd. In een latere fase dienen hierover precieze afspraken met de stad te worden gemaakt.



Clustering programma

Binnen het masterplan streven wij naar een heldere clustering van de verschillende programmaonderdelen om naast een heldere fasering in tijd, ook een optimale synergie tussen de onderdelen van het woonzorgcentrum mogelijk te maken.

Globaal lijkt ons op dit moment de volgende verdeling van bouwfases de meest logische:

- Fase 1: zorgcentrum RVT/ROB-units ter plaatse van de westhoek (zeer rustige ligging met goede bezonning)
- Fase 2: groepsassistentiewoningen in de zuidhoek (zeer rustige ligging met goede bezonning, blok laat zich goed aansluiten op bestaande bebouwing)
- Fase 3: Zorghotel + zorgcentrum ter hoogte van de oosthoek (goed zichtbare ligging aan de Cartuyvelsstraat en het Kapucijnenklooster)
- Fase 4: woningbouw vrije markt + supermarkt + garage (zicht op het stadspark, zeer goed bereikbaar via de Abdijstraat)



FLEXIBELE VLOERVELDEN - ZORGHOTEL VOOR HEROÏNEVERSLAAFDEN

Functie-neutrale architectuur

Het masterplan dient rekening te houden met eventuele programmatische aanpassingen, niet alleen tijdens de realisatie, maar ook tijdens het gebruik. De programmatische veerkracht van de bestaande kloostercomplexen in Sint-Truiden is vooral te danken aan de polyvalente opzet van haar architectuur. Wij gaan er dan ook van uit om op de Sint-Annasite op vergelijkbare manier te werk te gaan. Door het gebruik van grote overspanningen, een duidelijke scheiding tussen constructie, interieurinrichting en installaties (omwille van hun verschillende levenscycli) en het realiseren van niet-dragende gevels en binnenwanden is een aanpasbare en recycleerbare architectuur mogelijk. Deze architectuur maakt het mogelijk om op niet voorzienbare maatschappelijke veranderingen te kunnen anticiperen, zowel tijdens planning als ook tijdens gebruik. Deze strategie is uitermate duurzaam en kan worden gecombineerd met de ambitie om een energie- en CO₂-neutrale wijk te realiseren.

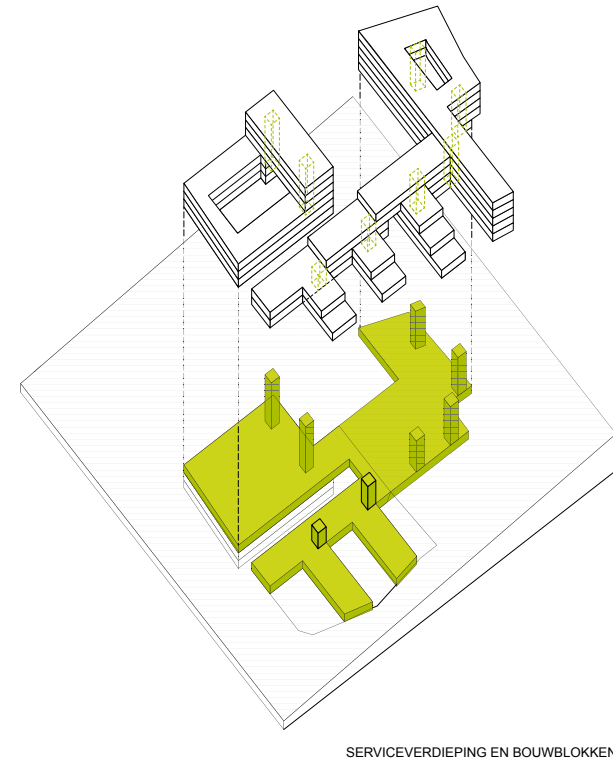
Om een volledige integrale toegankelijkheid van de nieuwe woonzorgwijk te garanderen, is het belangrijk om van begin af aan het plan zo op te zetten dat de vloerniveaus van de verschillende gebouwen goed op elkaar aansluiten. Hierdoor kan het aantal hellingbanen en liften op termijn behoorlijk worden gereduceerd. Gezien de grote hoogteverschillen op de locatie (tot 8m) stellen de ontwerpers voor het masterplan als bindende voorwaarde te interpreteren en alle gebouwen op een hoogtematrix te ontwerpen.

EERSTE STEDENBOUWKUNDIGE TESTVERKADELING



Ring van binnentuinen en een plein

De ontwerpers stellen een stedenbouwkundige structuur voor waarbij de bebouwing zich langs de randen van de site - tegen de muur aan - zal opspannen en zodoende het midden van de site wordt vrijgespeeld. Deze structuur correspondeert uitstekend met de architectuur van het bestaande ziekenhuis. Samen vormen zij een heldere figuur die Sint-Anna binnen het weefsel van Sint-Truiden duidelijk definieert. In het midden van de locatie ontstaat een publiek plein dat meer ruimte geeft aan het historische carré met grote bomen en goed aansluit op alle bestaande looplijnen. De bebouwing langs de randen van de site zal een aantal kleinere hoven omvatten die een meer privaat karakter hebben dat aansluit bij de aard van de functie. Zo kan dit een semi-publiek hof zijn van waaruit woningen worden ontsloten tot een private tuin die geborgenheid en veiligheid biedt aan dementerende bewoners. De bebouwing zal vanuit de randen van de site naar het plein toe oplopen in aantal verdiepingen. Zo krijgt dit plein een meer stedelijk en publiek karakter terwijl aan de randen van de site de bebouwing meer kan aansluiten bij de vaak lagere bebouwing van de omgeving. Dit structuurmodel lijkt ons uitstekend geschikt om de grote hoeveelheid programma (ca. 29.300m²) op de Sint-Anna site te kunnen realiseren zonder een schaalbreuk met haar omgeving te forceren.



Gescheiden maar verbonden bouwblokken

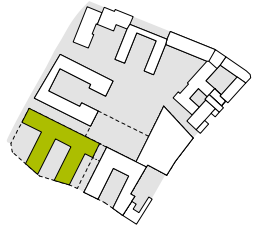
Voor bouwblok 1 en 2 is gekozen voor een getrapte opbouw van de bouwvolumes, waarbij de daken als groene terrassen worden ingericht die een aangename verblijfsplaats voor haar bewoners vormen. Voor de bouwblokken 3 en 4 aan de Clement Cartuyvelsstraat en de Abdijstraat is gekozen voor meer compacte volumes die een duidelijke straatwand vormen en als schakels tussen het oude ziekenhuis en de bebouwing aan de zuidzijde de Sint-Anna site als geheel bij elkaar brengen. In deze bouwblokken, met een markante gevel naar de stad toe, worden dan ook de publieke functies geplaatst zoals het dienstencentrum en een buurtsupermarkt.

Voor een sensibele stedenbouwkundige inpassing in het stadsweefsel en naar faseerbaarheid toe is gekozen voor een opdeling in meerdere gescheiden bouwvolumes. Visueel staan deze bouwblokken op zich en kunnen ze onderling afwijken in typologie en zelfs gevelcompositie. Naar functionaliteit toe en met de toekomstvisie van 'levenslang' wonen stellen wij voor om één geheel doorlopend vloerveld (serviceniveau) te realiseren waar alle liften en trappen op aansluiten, zodat in elk bouwblok zorg geboden kan worden vanuit de centrale zorgpost. Voor deze praktische en veilige verbinding hebben we optimaal gebruik gemaakt van het oplopende terrein: een groot deel van deze gezamenlijke vloer ligt verdiept en onder het plein waardoor de bouwblokken visueel los van elkaar staan, en de aangeboden zorg onzichtbaar blijft.

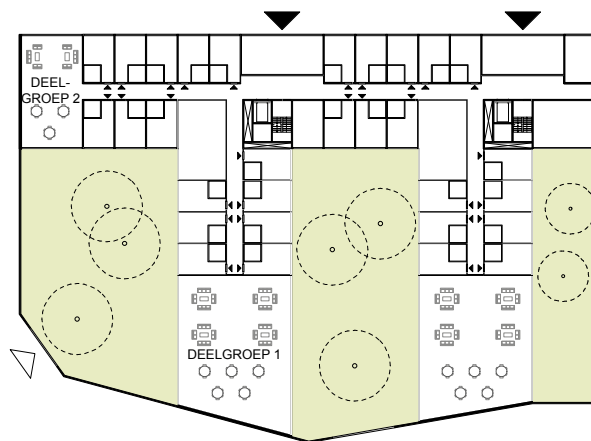


TESTVERKAVELING

TYPOLOGISCH EXPERIMENT



IMPRESSIE STENAARTBERG



GROEPSOPBOUW = 7+8 = 15x2x3 BOUWLAGEN = 90 WOONEENHEDEN

Om de doelstellingen van het zorgpilotproject daadwerkelijk waar te kunnen maken, gaat het uiteraard niet alleen om een stedenbouwkundig experiment – door het realiseren van een integrale woonzorgwijk – maar moet er ook naar een duidelijke typologische vernieuwing en differentiatie van de architectuur zelf gestreefd worden. Binnen het frame van dit project stellen wij dan ook voor om het typologische experiment centraal te stellen en te zoeken naar een andere organisatie van zorg binnen de architectuur:

Bouwblok 1: Hofwoningen voor dementerende bewoners

Voor dementerende bewoners is het realiseren van een veilige en beschermde omgeving op basis van duidelijk herkenbare clusters een noodzakelijke voorwaarde. Hierbij is een min of meer directe combinatie met een zintuigen prikkelende buitenruimte in de vorm van een paradijsuin zeer

wenselijk. De ontwerpers stellen voor om deze opgave in te vullen met het ontwerp van kleinschalige woongroepen rond meerdere gemeenschappelijke hoven met goede bezonning en een rustige ligging. De hoven bieden herkenbaarheid en geborgenheid voor de bewoners en kunnen eventueel voorzien worden met aparte toegangen vanuit de straatruimte. Het blok is ongeveer drie bouwlagen hoog en heeft door zijn getrapte opbouw een eerder landschappelijke uitstraling. De woningen op de verdiepingen hebben toegang tot grote gemeenschappelijke terrassen die zicht bieden op de omgeving en als groene daktuinen worden ingericht. Deze terrassen kunnen in de wintermaanden door middel van grote verplaatsbare glaspartijen als wintertuin worden gebruikt.



IMPRESSIE ZORGFLAT BINNENPLEIN

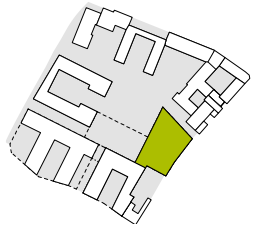


ATELIER KEMPE THILL - PROTOTYPE ZORGFLAT, HEIST-OP-DEN-BERG (2012-)

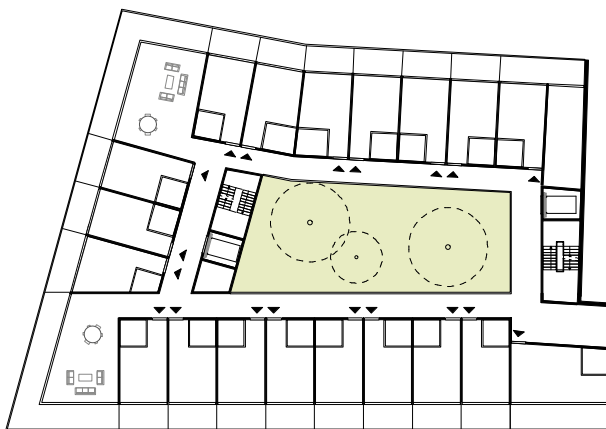
Bouwblok 2: Zorgflats voor somatische bewoners

Voor somatische bewoners lijkt het ons interessant om ruime zorgflats te realiseren. Deze woningen beantwoorden aan de eisen van de groepsassistentiewoningen, (BVR betreffende GAW, 12.10.2012, minstens 40m², excl. sanitaire cel) zijn groter dan de standaard RVT/ROB-units (die voorzien worden door VIPA) en zijn per definitie levensloopbestendige flats die ook door andere gebruikers bewoond kunnen worden. Alle flats beschikken over een eigen buitenruimte, worden georganiseerd rond een gemeenschappelijke tuin en beschikken per verdieping ook over een gemeenschappelijk groot terras, dat tijdens de koude periode als wintertuin gebruikt kan worden. Door hun centrale ligging ten opzichte van alle voorzieningen binnen de woonzorgwijk wordt de gewenste zelfbehulpzaamheid van de bewoners optimaal gefaciliteerd. Binnen het project dient deze mening met andere bewoners en bewonersgroepen verder te worden onderzocht.

TYPOLOGISCH EXPERIMENT

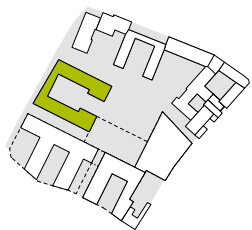


IMPRESSIE CARTUYVELSSTRAAT

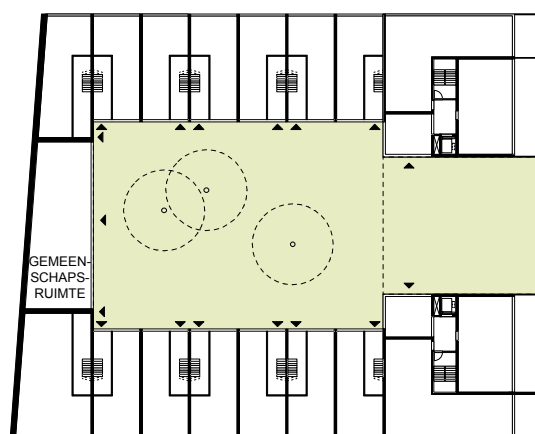


Bouwblok 3: Zorghotel en 'Living Hotel'

Het gewenste zorghotel wordt ontworpen als een 'Living Hotel' met een centraal atrium en een daktuin op de bovenste twee verdiepingen. De structuur is uitermate flexibel en kan gebruikt worden voor tijdelijke zorgpatiënten, zorgtoeristen, familieleden van bewoners, als langdurig verblijf voor het personeel (dat ook steeds vaker niet uit België afkomstig is) en voor studenten. Alle units hebben een mooi uitzicht over de historische omgeving en beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een inpandige terras. Op het gelijkvloers wordt aan de Cartuyvelsstraat een commerciële zorgfunctie geplaatst en aan de kant van het grote plein komt een groot dubbelhoog dagrestaurant voor de bewoners met zicht op het groene binnenplein van de zorgcampus. Ook is het blok direct verbonden met de gymruimte en het zwembad op niveau -1 dat uiteraard ook publiek toegankelijk is.



IMPRESSIE ABDIJSTRAAT



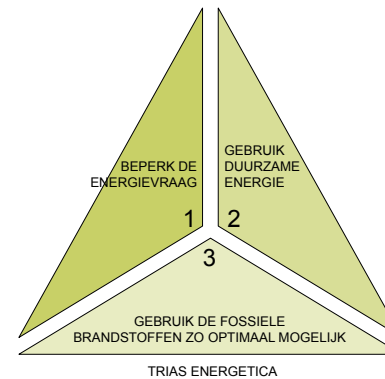
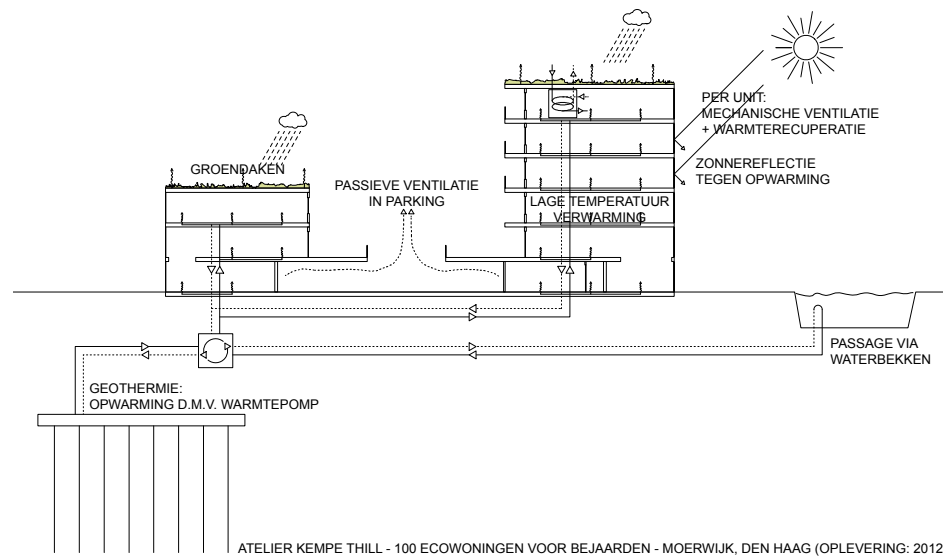
PLATTEGROND WOONBLOK NIVEAU BINNENPLEIN

Bouwblok 4: Meergeneratieblok

Dit bouwblok bevindt zich aan de goed bereikbare Abdijstraat. Het blok wordt georganiseerd als een mengsel van grote en kleine schakelbare units waardoor het mogelijk is dat meerdere generaties in hetzelfde bouwblok kunnen wonen en binnen het blok onderlinge zorg kan worden aangeboden. De architectuur wordt hierbij zo georganiseerd dat bewoners gestimuleerd worden om beroep op elkaar te doen en een hechte lokale gemeenschap kan ontstaan. De woningen beschikken over grote buitenruimtes in de vorm van individuele wintertuinen en terrassen en worden georganiseerd rond een groen gemeenschappelijk hof met een speelterrein voor kinderen. Alle ontsluitingen worden aan dit binnenhof gekoppeld zodat mensen elkaar tegenkomen en ruimte ontstaat voor sociaal contact. Aan de kant van het stadspark wordt een grote gemeenschapsruimte aangeboden waar zich een aantal gemeenschappelijke voorzieningen – zoals bijvoorbeeld een

wassalon, een pianokamer en een speelhoek voor kinderen – bevindt. Het blok wordt zo georganiseerd dat zich aan de zuidkop naar het grote binnenplein appartementen bevinden. De woningen in de tussenstukken worden ontworpen als stadswoningen voor gezinnen waarbij het ook mogelijk is om de huizen op te splitsen in twee onafhankelijke units. Op -1 en -2 bevindt zich onder het blok de collectieve parking. Op de gelijkvloerse verdieping stellen wij voor om ruimte te voorzien voor een kleinschalige buurtsupermarkt en aan de zuidkant van het blok worden praktijkruimtes gerealiseerd voor bijvoorbeeld een huisartsenpost of een kangoeroewoning. Deze ruimtes kunnen worden verbonden met de stadswoningen.

NAAR EEN DUURZAME STADSONTWIKKELING



Holistische werkwijze

Het ontwerpteam streeft naar een integraal duurzame ontwikkeling van macro- tot microschaal, waarbij de woon- en leefkwaliteit van de site kan worden geoptimaliseerd en de potentie van de strategische grootte van de locatie optimaal kan worden benut om duurzaamheid op verschillende schaalniveaus te kunnen realiseren. Vanuit een verantwoordelijkheid dat het team zichzelf oplegt, worden de krijtlijnen vastgelegd die deze optimalisatie reeds vanaf het begin van het ontwerpproces zichtbaar maken. Wanneer duurzaamheid ingebed zit in deze eerste krijtlijnen, wordt het immers verheven tot veel meer dan enkel een energetisch vraagstuk.

Uitgangspunt vormt een holistische benadering van de opgave in al haar facetten. Duurzaamheid is namelijk het afwegingsmodel waarin keuzes op het gebied van de samenleving en de mens, de ecologie (footprint), de economie en de culturele betekening van de locatie tegen en met elkaar worden afgewogen. Duurzaamheid is voor ons het proces waarin we tot concepten en keuzes willen komen die stand houden en zin hebben.

De samenleving en de mens

Een gezonde en vitale site is de basis van ons zorgmodel en het belangrijkste onderdeel van duurzaamheid. Ontwerpuitgangspunten zijn voor ons het gebruik van veel daglicht, de inzet op eerder natuurlijke ventilatie en nachtventilatie (waar mogelijk) voor een goed comfort, de inzet

van beplanting voor herstel en groene daken voor het voorkomen van 'heat-island'-effecten en het verbeteren van het lokale microklimaat. Deze maatregelen worden natuurlijk ook genomen in het kader van human well-being en het realiseren van een healing environment, een gezonde leefomgeving waarin de zorgvraag verminderd en hersteld wordt bevorderd.

Om onderhoud, transformatie, hergebruik en recyclage van de site en de gebouwen te voorzien wordt er rekening gehouden met de verschillende leeftijdscycli van de planonderdelen. Het plan wordt zo opgezet dat onderdelen relatief eenvoudig kunnen worden vervangen en gerecycleerd. Alle bouwproducten zijn dus in principe demontabel en bestaan al (of gedeeltelijk) uit gerecycleerde producten. Ook worden op de site een aantal historische gebouwen en structuren getransformeerd. Als werkmethode wordt de Cradle-to-cradle strategie aangehouden. Bij het ontwerp wordt ingezet op het gebruik van zo veel mogelijk natuurlijke bronnen om de milieu-impact van het plan te reduceren.

Sociale duurzaamheid

Sociale duurzaamheid is voor ons een zorgvuldige implementatie van het project in het geheel van de stad. Om dit mogelijk te maken dient er in het ontwerp proces voldoende ruimte te zijn voor actieve interactie met de buurt, de stad en eventueel zelf de regio om draagvlak en onverwachte inbreng en synergiën te realiseren. De oplossingen op het gebied van mobiliteit waarbij het langzaam verkeer voorrang heeft op het gemotoriseerde verkeer maar ook de toegankelijkheid



ATELIER KEMPE THILL - LABORATORIUM 'ENERGYVILLE' KU-LEUVEN, GENK - BREEAM EXCELLENT (IN AANBOUW)

voor mindervalide en de veiligheid voor de bewoners zijn thema's die de sociale duurzaamheid van de zorgpilot St. Truiden vormen.

Ecologische duurzaamheid

De ecologische duurzaamheid zal worden gebaseerd op het 'trias ecologica'-principe. Dit principe geldt zowel voor energie, water als voor ruimte en materiaal. Voor energie vertaalt dit principe zich in het volgende stappenplan: efficiënt gebruik van energiebronnen; maximaal gebruik van hernieuwbare bronnen, maximale reductie van de energievraag. Vertrekkend vanuit dit stappenplan ontstaat een duurzaam, energiezuinig ontwerp met een lage onderhoudskost.

Om de doelstellingen van het Kyoto-protocol daadwerkelijk te kunnen realiseren dient er gestreefd te worden naar een laag-energiewijk met een zo laag mogelijke CO₂-emissie. Om deze doelstellingen te bereiken wordt er gestreefd om het E-peil van de nieuwbouw minimaal 20% lager, dan voorzien door de Wetgever, te brengen en worden een aantal duurzame technieken t.b.v. verwarming en koeling onderzocht. Er wordt hierbij o.a. gedacht aan energiedaken, warmte-koude-opslag en het gebruik van geothermie. Ook lijkt het ons zinvol om gebruik te maken van lokaal duurzaam produceerde energie bijvoorbeeld d.m.v. collectoren, windturbines en/of PV-cellen. Om tot een duurzaam en energiezuinig masterplan te komen, dienen een aantal duurzame ingrepen voorzien te worden in de toekomstige stedenbouwkundige structuur, alsook zijn duurzame

ingrepen te integreren in de gebouwen en hun technische uitrustingen. Zo is het mengen van functies een kans om ook energiestromen onderling uit te wisselen waarbij bijvoorbeeld het zorghotel verwarmd wordt door de afvalwarmte van de gym en het zwembad.

Om onderhoud, transformatie, hergebruik en recyclage van de site en de gebouwen te voorzien wordt er rekening gehouden met de verschillende leeftijdscycli van de planonderdelen. Het plan wordt zo opgezet dat onderdelen relatief eenvoudig kunnen worden vervangen en gerecycleerd. Alle bouwproducten zijn dus in principe demontabel en bestaan al (of gedeeltelijk) uit gerecycleerde producten. Ook worden op de site een aantal historische gebouwen en structuren getransformeerd. Als werkmethode wordt de Cradle-to-Cradle strategie aangehouden waarbij kringlopen van materialen en grondstoffen zoveel mogelijk worden gesloten. Bij het ontwerp wordt ingezet op het gebruik van zo veel mogelijk natuurlijke bronnen om de milieu-impact van het plan te reduceren.

Water zal een zichtbare en prominente rol krijgen op de St. Anna site. Het regenwater zal worden gebufferd op de groene daken en via een open systeem afgevoerd worden naar de open te leggen Beek en waterpartijen krijgen een rol in het bevoeien van de tuinen en hoven. Deze ingrepen kunnen we opdelen in passieve en actieve maatregelen, en zijn gebaseerd op het 'trias energeticas'-principe. Dit principe geldt zowel voor energie, water als voor ruimte en materiaal. Voor energie vertaalt dit principe zich in het volgende stappenplan: efficiënt gebruik van energiebronnen; maximaal gebruik van hernieuwbare bronnen, maximale reductie van de energievraag.

Vertrekkend vanuit dit stappenplan ontstaat een duurzaam, energiezuinig ontwerp met een lage onderhoudskost.

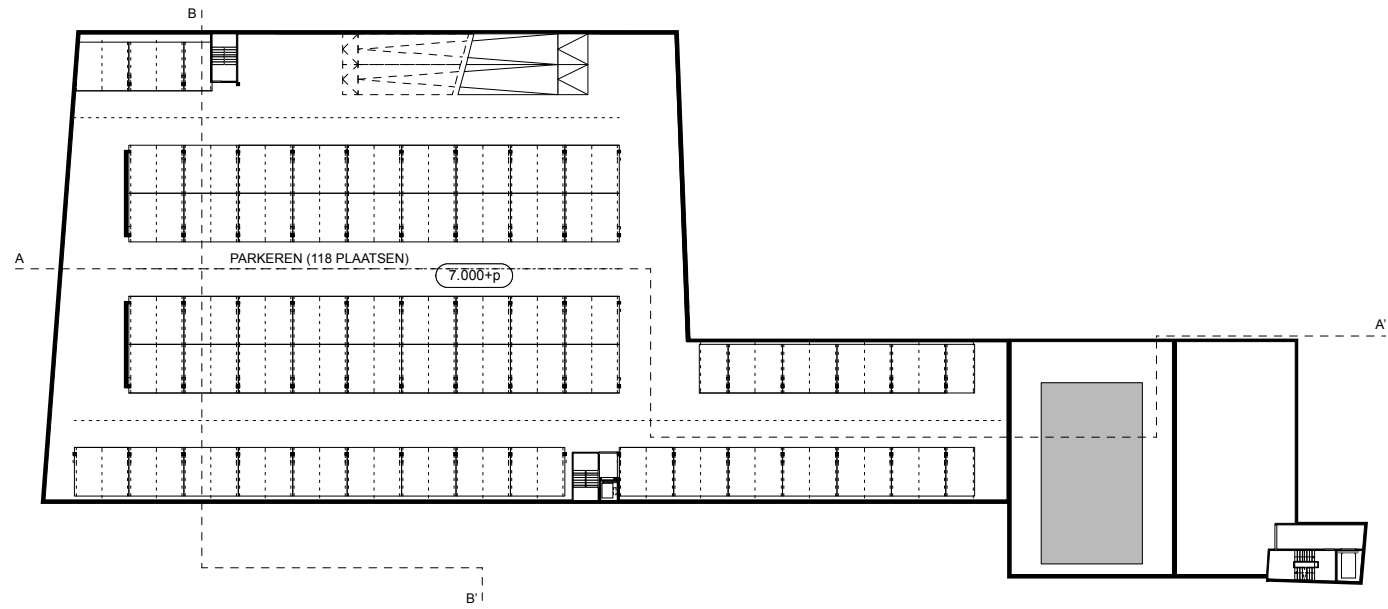
Economie

Duurzaamheid vanaf het prille begin toepassen hoeft een plan niet duurder te maken. Duurzame keuzes moeten uiteindelijk leiden tot beter presterende gebieden en gebouwen. Gebouwen met minder onderhoud die flexibel en herbruikbaar zijn met lage exploitatie lasten. Het ambitieniveau omtrent conceptuele en globale duurzaamheid omvat verschillende lagen. Masterplan en ontwikkelingstraject zijn zo opgesteld dat zij verder kunnen evolueren: duurzaamheid blijft immers een zeer breed begrip. Alle huidige en toekomstige parameters zijn steeds doordrenkt van het duurzaam gedachtegoed.

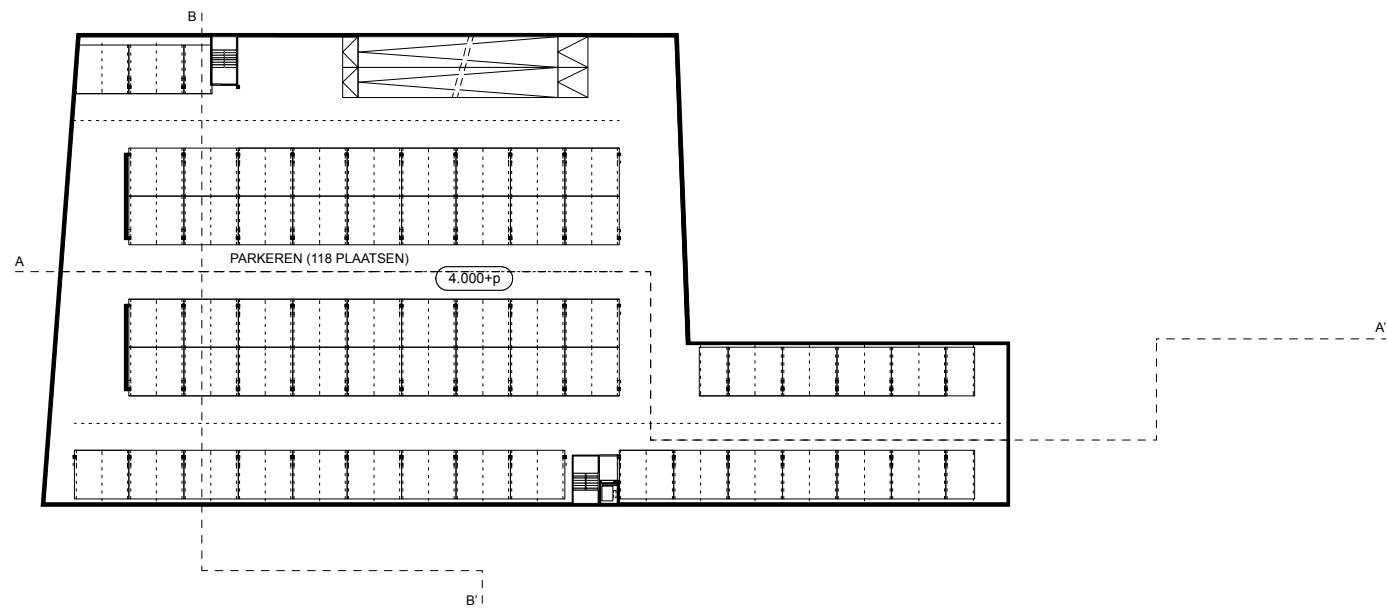
Monitoring

Om het project volgens duurzame principes te kunnen implementeren en te kunnen communiceren wordt gebruikt gemaakt van beoordelings- en toetsingscriteria zoals onder andere BREEAM, PHPP of Valideo. Deze dienen als handleiding en leidraad maar worden samen met de bouwheer op een ondogmatische manier ingevuld. Op dit moment werken onze teamleden in een groot aantal projecten met een vergelijkbare aanpak, waaronder het Laboratorium "Energyville" KU-Leuven-Genk (BREEAM excellent), het BIM in Brussel (BREEAM en PHPP) en de Nederlands-Duitse ambassade in Rabat.

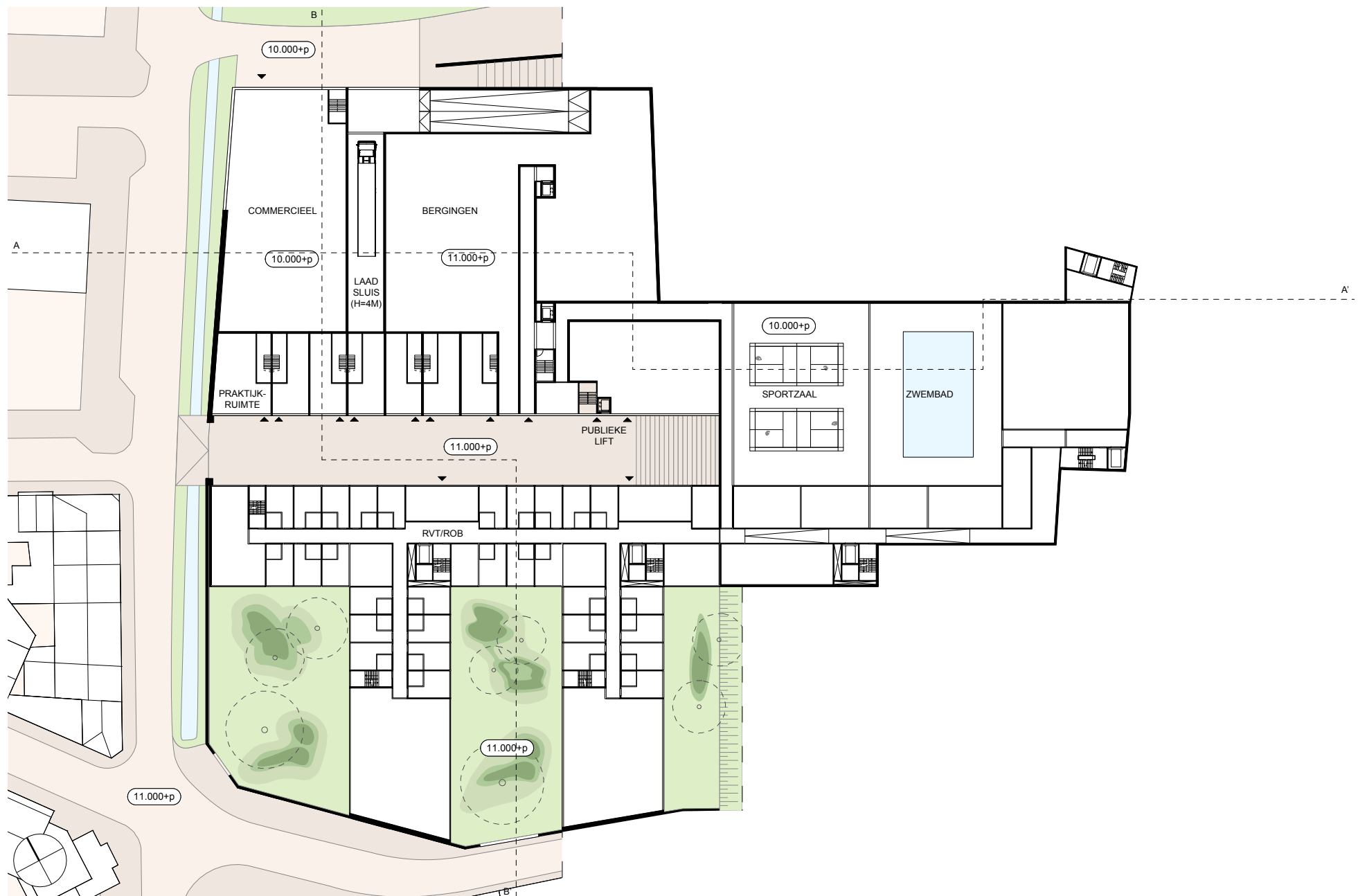
Het ambitieniveau omtrent conceptuele en globale duurzaamheid omvat verschillende lagen. Masterplan en ontwikkelingstraject zijn zo opgesteld dat zij verder kunnen evolueren: duurzaamheid blijft immers een zeer breed begrip. Alle huidige en toekomstige parameters zijn steeds doordrenkt van het duurzaam gedachtegoed.



0 12 5 10 NIVEAU -1



0 12 5 10 NIVEAU -2



0 12 5 10 NIVEAU 0



AANZICHT NOORD



AANZICHT OOST



012 5 10 NIVEAU 1



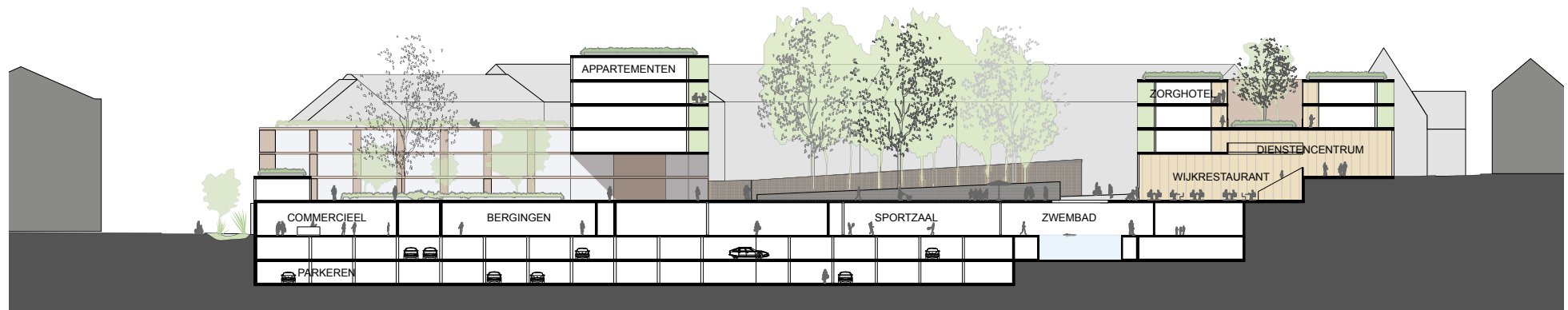
AANZICHT ZUID



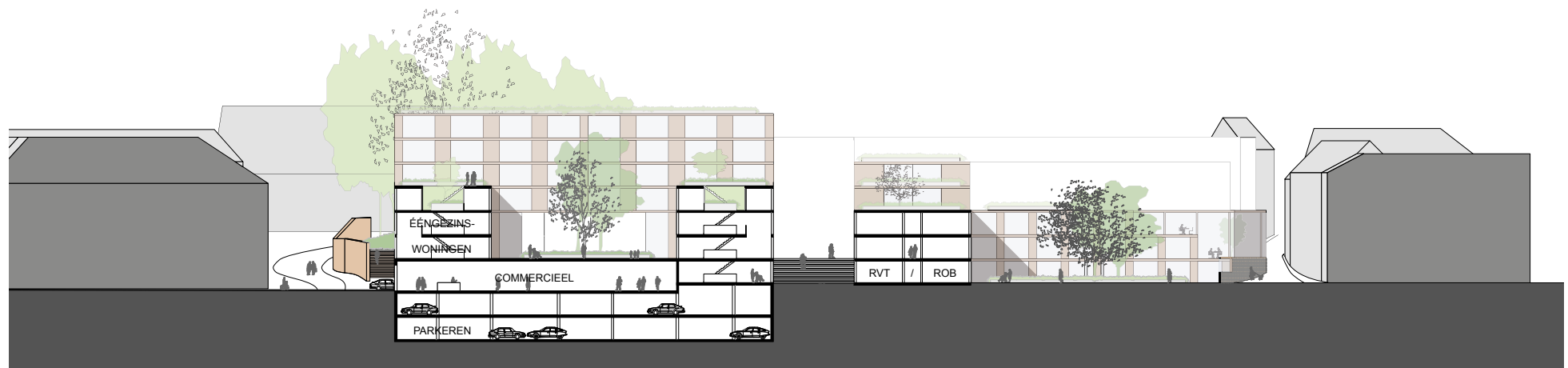
AANZICHT WEST



0 2 5 10 NIVEAU +2



SNEDE AA'



SNEDE BB'





NIVEAU +4



ALGEMENE RAMING

VIPA GESUBSIDIEERD

OPPERVLAKTE
woonzorgcentrum: 90 bedden van 65m2, of 5.850m2
lokaal dienstencentrum: 600m2

BUDGET
Subsidiabel bedrag, index 2013 - 1,63645
woonzorgcentrum 550,- EUR/m2
lokaal dienstencentrum 500,- EUR/m2
(beide bedragen inclusief losse inventaris)

				subtotaal
woonzorgcentrum:	(550/60%) x 1,63645 x 5.850m2	€	8.775.463	
dienstencentrum:	(500/60%) x 1,63645 x 600m2	€	818.225	
NIET GESUBSIDIEERD	€/ M2	M2		
commerciële ruimte	€ 800,00	4535	€	3.628.000
groepsassistentiewoningen	€ 1.150,00	5710	€	6.566.500
hotel	€ 1.150,00	3545	€	4.076.750
intergenerationeel wonen	€ 1.150,00	8845	€	10.171.750
parking	€ 600,00	7060	€	4.236.000
terreinverharding	€ 150,00	3350	€	502.500
groenaanleg en wandelpaden	€ 60,00	2050	€	123.000
TOTAAL			€	38.898.188

Toelichting bij de algemene raming

Voor het totale plan komen we uit op een BVO van 29.000 m2 voor de woon-, publieke en commerciële onderdelen en op een BVO van ruim 7.000 m2 voor de parking met een totaal circa 230 plaatsen.

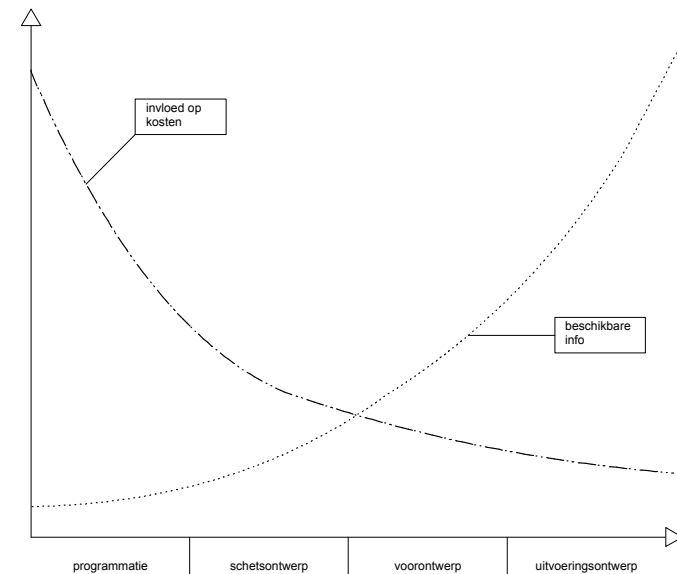
Voor de algemene raming zijn de verschillende programmaonderdelen opgesplitst in VIPA gesubsidieerd en niet gesubsidieerde onderdelen. Voor de onderdelen die via de Vipa gesubsidieerd worden zijn de benodigde formules toegepast om op het subsidiabel bedrag te komen. Voor de niet gesubsidieerde onderdelen hebben we een m2-prijs aangehouden, zoals terug te vinden in de tabel. In de raming is geen rekening gehouden met onderdelen die via de VMSW gesubsidieerd worden (sociale woningbouw). Deze kunnen op latere termijn na vaststelling van het aantal te realiseren woningen geïmplementeerd worden.

VOORSTEL KOSTENBEHEERSING GEDURENDE HET PROJECT

Doelstellingen

Een begrotingsmethodiek heeft uiteraard tot doel het bouwproject te realiseren binnen de grenzen van het vooropgestelde budget. De naast staande figuur toont echter een eerste dilemma. De beschikbare informatie stijgt exponentieel door de ontwerpfase heen. Daartegenover staat dat de meest fundamentele beslissingen, op ontwerp- en dus ook op budgettair niveau, genomen worden in een vroeg stadium, bij de conceptbepaling (of schetsontwerpniveau) en zelfs bij de projectdefinitie. De belangrijkste beslissingen worden bijgevolg genomen op een moment dat de informatie beperkt is. Wanneer, verder in het ontwerp, de informatie overvloedig en gedetailleerd beschikbaar is, kan vaak nog slechts marginaal op de kostenstructuur ingegrepen worden :

“Ontwerpen betekent oplossingen uitwerken voor originele problemen. Zonder dat alle details kunnen uitgewerkt worden moet tussen zeer uiteenlopende alternatieven een keuze gemaakt worden. De elementenmethode voor bouwkostenbeheersing is specifiek bedacht voor deze problematiek: verkennen van hoofdopties, deels uitwerken van details en terugkoppelen, effecten van ruimtelijke schikking en van technische keuzes voor bouwelementen op het geheel ramen.”
(bron : Bouweconomie, deel 2, prof. dr. ir. arch. F. De Troyer, Acco Leuven, 2002)



BRON: BOUWECONOMIE, DEEL 2, PROF. DR. IR. ARCH. F. DE TROYER, ACCO

Een eerste doelstelling voor een begrotingsmethodiek is dan ook het integraal opvolgen van het budget door het volledige ontwerptraject heen. In een traditionele ontwerpomgeving zijn conceptvorming en budgetbeheersing vaak statisch gescheiden onderdelen. Nochtans is een ontwerp essentieel een evaluatief proces. Ontwerpen betekent keuzes maken. De begrotingsmethodiek moet dan ook het instrument zijn dat toelaat beslissingen, op elk niveau, te onderbouwen. De begrotingsmethodiek zal met andere woorden een dynamische interactie met het ontwerp moeten aangaan. Uiteenlopende opties moeten telkens opnieuw ten opzichte van elkaar kunnen afgetoetst worden. De doelstelling voor een performante begrotingsmethodiek is bijgevolg het budget integraal en dynamisch te bewaken.

Hiërarchie

Om het ontwerp en de begroting te linken is een koppeling nodig tussen het stapsgewijze ontwerp en het stapsgewijze begroten. Het koppelen van de begroting aan de ontwerpfasen betekent dat men ook het onderwerp van het ontwerp stapsgewijze afbakent. Een hiërarchische structuur van het onderwerp in elke ontwerpfase, die ruimtelijk ook meetbare elementen geeft naar het begroten toe kan als volgt vastgelegd worden:

Fase ontwerp	definitie onderdeel	vb. omschrijving
Projectdefinitie	ruimte	gebouw
Schetsontwerp	macro-element	buitenwand
Voorontwerp	element	gevelafwerking
Definitief ontwerp	subelement	metaalbekleding
Uitvoeringsontwerp	materiaal	zink

Projectdefinitie

Het doel is om in deze eerste verkennende fase het beschikbare budget af te wegen tegen het programma van eisen. Op dit niveau zijn nog geen schetsen beschikbaar. Het budget wordt bijgevolg bepaald aan de hand van een globaal budget per m2 bruto vloeroppervlakte (BVO), eventueel opgesplitst in deelbudgetten per m2 BVO voor de belangrijkste functies.

Tevens wordt -via de ratio's- een prognose gemaakt van de volledige elementenboom. Voor de bepaling van deze ratio's en eenheidsprijzen wordt uit ons uitgebreide referentielijst een selectie gemaakt van relevante en gerealiseerde projecten waarvan bijgevolg de volledige kostenstructuur gekend is. Naast de eigenlijke bouw- en uitrustingskosten volgen we volgens de standaardprocedure de indexering en de onvoorziene kosten op. Subsidierings- en financieringsmogelijkheden worden eveneens duidelijk in kaart gebracht zodat de opdrachtgever zicht heeft op de totale reële eigen inbreng bij de investering.

Schetsontwerp

Op dit niveau worden de macro-elementen gemeten en blijven de elementen en subelementen bepaald via de ratio's. Deze werkwijze laat toe een aantal ontwerpvoorstellen af te tasten, met betrekking tot verschillende alternatieven wat betreft de globale planvorm en de opties wat betreft de belangrijkste elementen. Via deze ratio-analyses zijn we bijgevolg in staat de eerste en meest

fundamentele keuzes te onderbouwen zoals ruimtelijke schikking, morfologie en compactheid.

Deze prijzen worden gehaald uit de prijslijst van verwerkte materialen of producten. Deze zullen dan dienen voor de opbouw van een kostprijs van een element. Eenmaal men beschikt over een reeds gerealiseerde uitvoering van een vergelijkbaar project, beschikt men ook over referentie prijsindicaties, die dan als vertrekbasis genomen worden voor de kostenraming van een volgende project. Bij het referentieproject hoort echter ook een specifiek concept, die de prijzen per niveau bepalen, vertrekkend vanuit dezelfde basisprijslijst. Men zal vervolgens vanuit dit referentieproject de nodige ingrepen doen om het nieuwe project te begroten.

Voorontwerp

In de voorontwerpfase wordt de gekozen variant van het schetsontwerp verder uitgewerkt. De vormfactor wordt in deze fase aangevuld met de materiaalkeuze aan de hand van bepaalde types van elementen. De budgettering wordt derhalve verfijnd met behulp van een elementenbegroting, waarbij wordt nagegaan of voor alle elementen kan voldaan worden aan de wensen van de bouwheer (uitzicht, technische prestaties, onderhoud, ...). Concreet betekent dit dat in deze fase op het niveau van de elementen wordt gemeten. De samenstelling van de elementen blijft hier bepaald via de ratio's. Op het einde van deze fase zijn alle fundamentele ontwerpkeuzes gemaakt.

Definitief ontwerp

In de fase van het definitief ontwerp worden alle details nodig voor de uitvoering uitgewerkt en vertaald naar een gedetailleerde raming : alle meetstaatposten, in de elementenmethode de verwerkte materialen, worden zorgvuldig opgemeten. M.a.w. het laatste niveau van ratio's wordt vervangen door een reële meting. Tenslotte mondt het definitief ontwerp uit in een aanbestedingsprocedure. Het moment van de waarheid... De aanbestedingsresultaten op zich zijn dan een aanleiding om de database met eenheidsprijzen te evalueren en indien nodig bij te sturen zodat het systeem permanent up-to-date wordt gehouden.

Uitvoering en terugkoppeling

De uitvoeringsfase tenslotte vraagt een actief beheer van de onvoorziene kosten. Er moet steeds ruimte voorzien worden voor niet te voorzien omstandigheden en voor wijzigingen aan de aan het gebouw gestelde eisen.

Na de uitvoering is er tevens de nodige aandacht voor terugkoppeling vanuit het gerealiseerde project naar de interne begrotingsmethodiek, zodat de interne gegevens permanent up to date worden gehouden.

PLANNING / TIMING STUDIEOPDRACHT

Ontwerpdoelstelling en methodiek

Tijdige oplevering van een ontwerpopdracht behoort, naast budgetbewaking, het realiseren van het programma van eisen en het voldoen aan alle eisen van de wetgeving, tot de kerntaken van het architectenwerk. Om tijdige oplevering te realiseren hanteert het architectenbureau de volgende methodiek:

Inventarisatie werkuren

- Berekening op basis van grootte, bewerkelijkheid, complexiteit
- Berekenen op basis van vergelijkbare referentieprojecten.

Sinds 2002 houdt het bureau hiervoor een eenduidige systematiek aan gebaseerd op fase en type werk.

Opstellen van een globale planning

Het uitgangspunt vormt hierbij de visie van de opdrachtgever. Hierbij worden bepaalt:

- De realistische oplevertermijn, met daarbij inbegrepen:
 - + de ambachtelijke vergunningstrajecten
 - + de interne goedkeuringsprocedures opdrachtgever
 - + eventuele afhankelijkheid van subsidies
- De samenstelling en grootte van het projectteam, afgestemd op de realistische planning
- Het afstemmen van de planning met de adviseurs

Het bureau beschikt over de nodige planningssoftware hiervoor.

Externe, verfijnde planning per fase

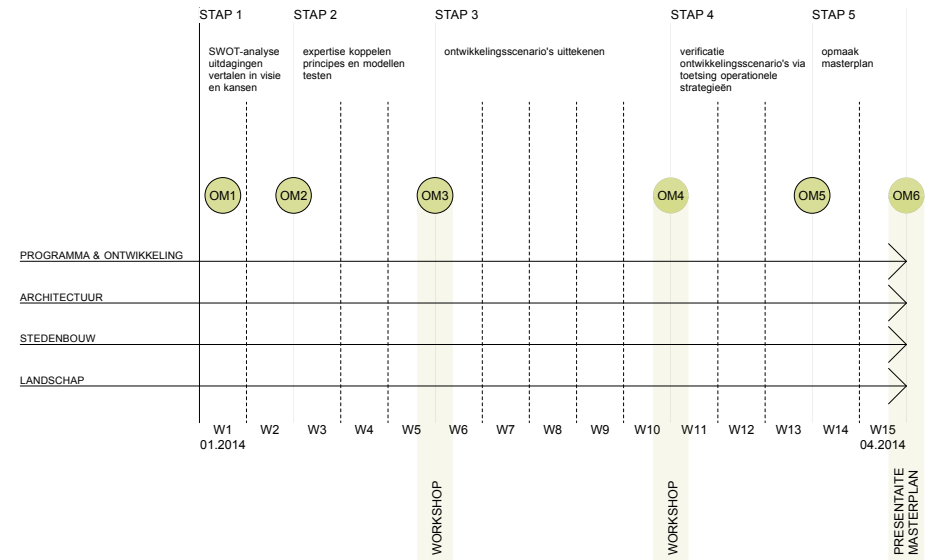
Per fase wordt externe planning onderverdeeld in:

- Onderfases (concept, definitief, goedkeuring)
- Overgavemomenten adviseurs
- Inbrengmomenten opdrachtgever

Voor de opdrachtgever is het mogelijk, op basis van de overgavemomenten, de stand van het werk te controleren. Alle adviseurs worden door de architect op het nakomen van de planning gewezen. In het geval van mogelijke vertraging worden deze rechtstreeks aan de opdrachtgever gecommuniceerd en wijzen zowel architect als opdrachtgever de adviseurs op hun juridische verplichtingen.

Interne, verfijnde planning per week

De projectleider stelt een interne planning op weekbasis op. Op basis hiervan is het mogelijk de stand van het werk in al zijn facetten te overzien. De projectleider communiceert wekelijks de stand van de planning aan de projectarchitect. Mogelijke overschrijdingen worden hierdoor zo vroeg mogelijk geïnventariseerd. De projectarchitect draagt intern de eindverantwoordelijkheid voor de tijdige oplevering van de opdracht. In het geval van mogelijke problemen besluit hij, samen met directie, om de capaciteit op het werk te verhogen met, tijdelijk of permanent, extra medewerker(s).



PLANNING VAN DE STUDIEOPDRACHT

Voor het opmaken van een masterplan, handhaven wij binnen het bureau een planning van 15 weken. Binnen deze termijn worden verschillende stappen doorlopen en overlegmomenten, workshops en presentatiemomenten georganiseerd. Dit alles om een zo integraal mogelijke aanpak van programma, architectuur, stedenbouw en landschap te garanderen.

Stap 1 - SWOT-analyse, uitdagingen vertalen in visie en kansen

Deze stap stelt het komen tot gezamenlijke inzichten binnen de ruimtelijke realiteit op verschillende schaalniveaus voorop. Dit gebeurt tijdens een overlegmoment (OM1) met het projectteam, de stuurgroep en met een selectie van nauw betrokken operatoren.

Stap 2 - expertise koppelen, principes en modellen testen

Deze stap behandelt o.a. het landschap als drager, mobiliteit, footprints en clustering.

Stap 3 - ontwikkelingsscenario's uittekenen

Deze stap is gebaseerd op de resultaten uit de workshop met het projectteam en de stuurgroep.

Stap 4 - verificatie ontwikkelingsscenario's via toetsing operationele strategieën

Hier is vooral de 'reality check' onontbeerlijk. Deze gebeurt in samenspraak met experts en subsidiërende instanties alvorens wordt overgegaan tot het opmaken van het werkelijke masterplan in stap 5.

VOORSTEL REALISATIEPROCES

Algemeen

Een succesvol ontwerp- en bouwproces, van beleidsvisie tot realisatie, vraagt een sterke methodische benadering, met duidelijk afgebakende tussentijdse beslissingsmomenten. Alleen een geïntegreerde en gestructureerde aanpak zal de terecht hooggestelde ambities van de opdrachtgever succesvol door het ontwerp- en bouwtraject heen leiden.

Bovendien is het essentieel om het beslissingsproces te segmenteren in de tijd. Elke ontwerpfase vraagt zijn eigen beslissingsniveau. Onze ervaring toont ontegensprekelijk aan dat de realisatie van een kwalitatief project binnen de vastgelegde doelstellingen enkel mogelijk is indien in elke ontwerpfase de geschikte instrumenten aanwezig zijn om de ontwerpbeslissingen objectief te onderbouwen.

Op basis van deze tweeledige invalshoek (tijd en integratie) werd een instrumentarium ontwikkeld dat instaat voor deze essentiële kwaliteitsbewaking.

Kwaliteiten vormen de ruggengraat voor de integrale beheersing van het ontwerpproces zowel in de verschillende ontwerpfasen als in de verschillende deelprocessen. Het plannen en bewaken van alle inhoudelijke activiteiten, om tot een kwalitatief projectresultaat te komen, vraagt aandacht voor de bewaking van de architecturale en bouwkundige kwaliteit, de procesorganisatie, de informatiedoorstroming, de timing en het budget. (zie G-O-T-I-K-schema rechts)

Kwaliteitssystemen

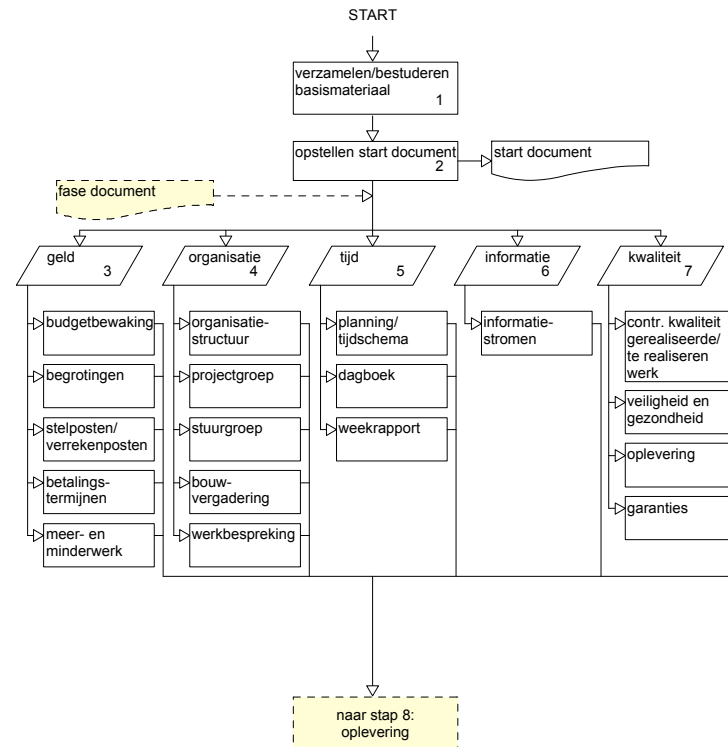
We beschikken over een volledig geïmplementeerd kwaliteitssysteem, welke is ingericht volgens het Model Kwaliteitssystemen voor Architectenbureaus (MKA) en dat is vergelijkbaar met de BRL 9990:2001 en ISO 9001:2008. Sinds de bureauoprichting speelt de waarborging van de kwaliteit een belangrijke rol. In verband met het stijgend aantal werknemers is een managementsysteem voor kwaliteitsbeheersing ontwikkeld. Hiermee wordt gegarandeerd dat alle documenten van het bureau voldoen aan hoge kwalitatieve eisen en dat een constante verbetering van de kwaliteit van onze prestaties voorop staat. Deze constante verbetering van de producten en diensten die wij leveren komen ten goede aan onze opdrachtgevers en aan onszelf.

Alle medewerkers en partners van de werkgemeenschap identificeren zich met de hoge kwaliteitseisen en het managementsysteem. Een interne kwaliteits- en foutcontrole, over de gehele planningsperiode van het project, verzekert effectieve en hoogwaardige processen en daaruit voortkomende hoogwaardige producten.

De opzet van de kwaliteitscontrole binnen een project werkt als volgt:

1. Eenduidig ordeningssysteem voor alle documenten
(incl. digitaal opgeslagen data, archiveringen etc.)

Alle plandocumenten worden opgeslagen op basis van een vastgelegd systeem. Hierdoor hebben ook medewerkers die niet aan het project werken eenvoudig de mogelijkheid om werk van andere medewerkers over te kunnen nemen.



STROOMSCHEMA PROCESGESTUURD ONTWERPEN NAAR GITOK: GELD - ORGANISATIE - TIJD - INFORMATIE - KWALITEIT

2. Officiële 'interne evaluaties' per fase

Voor alle projecten worden aan het einde van de planningsfase bureaupresentaties georganiseerd. Hierdoor worden de medewerkers geïnformeerd over specifieke problemen en oplossingen en kunnen daarmee hun kennis continu verder ontwikkelen.

3. Informele 'designdiscussies' tijdens de werkfase

Op wekelijkse basis vinden in kleine groepjes per project besprekingen plaats waarbij concepten, details en de planning besproken worden. Doel hiervan is om de projectwerkzaamheden te optimaliseren, gebruik makend van de specifieke ervaring van de medewerkers en de kwaliteit van het te controleren werk.

4. Interne controle van alle definitieve documenten

Alle documenten worden door een medewerker gecontroleerd op de volgende onderdelen:

- het toetsen op compleetheid
- het toetsen op het voldoen aan het Programma van Eisen
- het toetsen op de integratie van constructies en installaties
- het toetsen op de uitvoerbaarheid naar wettelijke regelgeving en technische mogelijkheden
- het toetsen op algemene inhoud en uitvoering ten aanzien van ons kwaliteitssysteem

5. Feedback / Voortdurende verbetering

De directe zorgt voor instructie, begeleiding en motivering van haar medewerkers om te werken met het kwaliteitssysteem en het continu verbeteren daarvan. Aansluitend daarop worden reacties van onze opdrachtgevers met betrekking tot de kwaliteit van onze prestaties zeer op prijs gesteld.

Communicatie

Om aan continue kwaliteitsbewaking te doen, is een permanente open dialoog met de opdrachtgever en externe partijen onontbeerlijk. Deze dialoog mag zich niet beperken tot de directe inhoud van het project. Ook in de organisatie van het proces is inspraak mogelijk. De frequentie en wijze van communicatie kan in onderling overleg worden bepaald. Beide zaken kunnen vanzelfsprekend ook variëren doorheen de verschillende fasen van het project. Overleg op de sleutelmomenten is een vereiste, diepgaande inhoudelijke gesprekken ter verduidelijking of aanvulling vormen hierop een verrijkende surplus.

Organisatiemanagement

Bovendien is het organisatorisch van belang dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen het team dat de studie uitvoert en coördineert en een groep die de resultaten ervan beoordeelt. Vandaar dat wij aan een opdrachtgever/bouwheer adviseren om een werkgroep en een stuurgroep samen te stellen. Voor grote stedenbouwkundige project als het Pilootproject Zorg op de Sint-Annasite kan het zinvol zijn om aanvullend een adviesgroep / kwaliteitskamer op te richten. Een soortgelijke organisatie leent zich bovendien uitstekend om de dialoog met de externe maatschappelijke actoren te structureren. De werkgroep zal dus in nauw overleg staan met de vertegenwoordiger van de bouwheer / opdrachtgevers, gebruikersgroep(en) en extern overleg

plegen met diverse diensten (zoals monumenten en landschap). De stuurgroep wordt, binnen het ontwerpteam, gevormd op directieniveau. We nodigen de bouwheer uit personen af te vaardigen die, binnen de organisatie van de opdrachtgever, beslissingen kunnen nemen en/of een positieve kritische kijk hebben op de opdracht. In het kader van het opstellen van het masterplan lijkt het zinvol om hierbij ook vertegenwoordigers van het belang van de stad te betrekken.

Voor de betreffende groepen stellen wij de volgende samenstelling voor:

Werkgroep:

- projectleider van de opdrachtgever(s) en eventueel vertegenwoordiger van de stad
- vertegenwoordigers ontwerpteam

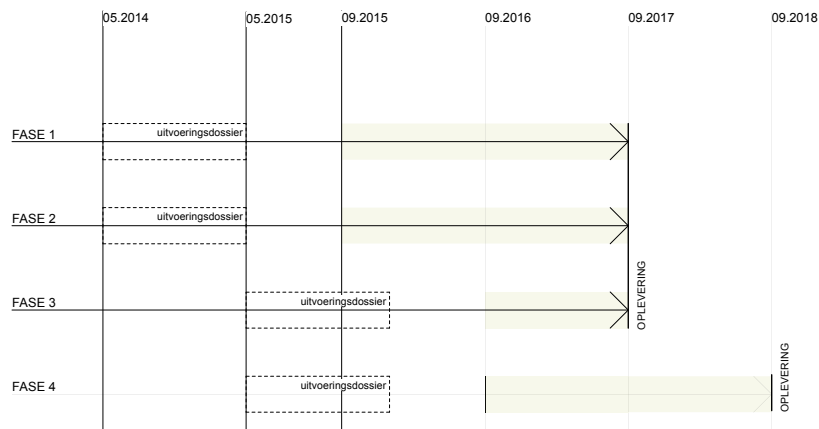
Stuurgroep:

- vertegenwoordigers van de opdrachtgever(s)
- vertegenwoordiger de stad / AGOST

Adviesgroep:

- vertegenwoordiger Vlaams bouwmeester
- expert Monumenten en landschap
- expert regionale economische ontwikkeling
- vertegenwoordigers omwonenden

Vanuit het ontwerpteam wordt, in overleg met de opdrachtgever, een projectarchitect aangesteld. Deze projectarchitect volgt het project vanaf de gunning van de opdracht tot en met de definitieve oplevering en is het enige aanspreekpunt met het ontwerpteam. Hierdoor wordt alle informatie op een eenduidige manier gecentraliseerd. Wij vragen derhalve ook aan de opdrachtgever om een vertegenwoordiger aan te stellen. De projectarchitect coördineert de werkgroep en rapporteert aan de stuurgroep. Hij/zij is de aangewezen persoon om ook in overleg te treden met eventueel subsidiërende overheden. Binnen het organisatiemanagement moet tenslotte duidelijk gedefinieerd worden welke beslissingsbevoegdheid elk orgaan heeft. Zo is het evident dat de stuurgroep randvoorwaarden definieert waarbinnen de werkgroepen moeten functioneren. Tevens moet duidelijk zijn welke bevoegdheid de stuurgroep zelf heeft.



PLANNING VAN DE REALISATIE

Na het opmaken van het masterplan, kan overgegaan worden tot de uitvoering van de verschillende fases, voorgesteld in deze bundel. In principe betekent dit dat in mei 2014 kan gestart worden met het doorlopen van de verschillende stappen (voorontwerp - definitief ontwerp - uitvoeringsontwerp) met het oog op de aanvang van de werken in september 2015. Hierbij zouden fase 1 en 2 tegelijkertijd aangepakt kunnen worden, terwijl met fase 3 en 4 een jaar later gestart wordt. We houden de timing van de uitvoering per fase op twee jaar, met een uitzondering voor fase 3. Deze zou immers opgeleverd kunnen worden op de termijn van één jaar.

TEAMSAMENSTELLING

Organisatie en expertise van het team

De leiding van het ontwerpteam wordt opgenomen door Atelier Kempe Thill (als hoofdaannemer), vertegenwoordigd door dhr. Oliver Thill, directielid van Atelier Kempe Thill. Het bureau heeft ruime ervaring met bouwprojecten binnen de Belgische context. Op dit moment werken wij aan een tiental bouwprojecten, waaronder twee projecten in Limburg. Het werk voor de Sint-Annasite wordt in nauwe samenwerking uitgevoerd met van Doorslaer architecten, vertegenwoordigd door Daniel van Doorslaer. Terwijl Atelier Kempe Thill intern vooral verantwoordelijk is voor de opmaak van het ontwerp incl. de coördinatie van de informatie van de adviseurs, treedt Daniel van Doorslaer - door zijn meer dan 20 jaar ervaring binnen de Vlaamse zorgsector - op als adviseur voor zorg en is hij o.a. verantwoordelijk voor de opmaak van de kostencomputaties, de lastenboek(en), eventuele subsidietrajecten en de coördinatie der werken tijdens de uitvoering. Beide architecten werken regelmatig met plezier samen. Referenties zijn o.a. de transformatie van het Universitair Ziekenhuis in Utrecht (10.000m2 chirurgie, in uitvoering sinds 10/2013) en de uitbreiding van het zorgcentrum Ten Kerselaere (12.000m2, sinds 2012-).

Het ontwerpteam wordt bijgestaan door een aantal landelijk bekende, uitstekende adviseurs. Die per discipline specifieke kennis mee focus op o.a. duurzaamheid inbrengen. De architecten hebben in het verleden ook met deze adviseurs persoonlijk samengewerkt:

- Land Landschapsarchitecten

(referentie samenwerking: transformatie historisch Harmoniepark Binnenstad Antwerpen, start bouw 02/2014)

- Duurzaamheid: DGMR Arnhem

(referentie samenwerking: 15.000m2 CO-2 neutraal + BREEAM excellent Laboratorium KU Leuven in Genk, start bouw 11/2013)

- Stabiliteit: BAS Leuven

(referentie samenwerking: o.a. transformatie 20.000m2 Wintercircus Mahy Gent en 100 sociale woningen Rozemaai Antwerpen)

- Installaties: Boydens

(referentie samenwerking: zorgcentrum Ten Kerselaere, Heist-op-den-Berg)

Meerwaarde dankzij een intern kwaliteitsbeheersplan

Elke partner heeft vanuit zijn specifieke invalshoek, omvang en problematiek een eigen systeem opgezet van kwaliteitscontrole. Een aantal partners beschikken over het ISO9001 certificaat. In kader van dit project wordt één globaal kwaliteits- & documentbeheersplan uitgewerkt en vastgelegd tussen de partners. Het kwaliteitsplan bepaalt de wijze waarop de verschillende overlegstructuren met de opdrachtgever, de actieplannen, het project- en documentenbeheersplan beschreven worden. Het kwaliteitsplan beschrijft de overlegmomenten, de overlegtypen en hun beïnvloeding, de participanten hieraan en hun verantwoordelijkheden en beslissingsbevoegdheden, de wijze waarop documenten worden opgemaakt, etc.. Hier worden zeer duidelijk de momenten aangeduid waar alle partners van het volledige bouwteam zullen aanwezig zijn. De daaruit volgende actieplannen omvatten per fase het stappenplan, de tijdsindeling, de te respecteren sleuteldata, de verificatiemomenten en de manier waarop de budgetcontrole wordt uitgevoerd. Dit kwaliteitsplan is afgestemd op de getrapte overlegstructuur (zie hoger), en wordt parallel aan de voortgang & wijzigingen van het procesverloop aangevuld. Ter

ondersteuning worden door het team per fase diverse instrumenten gehanteerd zoals een plan van aanpak en geïntegreerde deelplanningen gebaseerd op de vastgestelde overall-planning. Op deze manier wordt de (inter)actie tussen de diverse leden van het ontwerpteam inzichtelijk weergegeven om vervolgens gestructureerd en beheersbaar aan te sturen op de diverse mijlpalen in het proces.

Meerwaarde dankzij interdisciplinaire samenwerking

Vanuit onze ervaring weten we dat de optimale integratie en coördinatie binnen gecompliceerde en multidisciplinaire ontwerpen zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces hun plaats moeten vinden. Reeds tijdens de selectiefase hebben we het team dan ook op punt gesteld. De evidente meerwaarde van het voorgestelde samenwerkingsverband is het feit dat de voorgestelde experts alle facetten van de opdracht kunnen coveren. Verder, verwacht het team dankzij zijn samenstelling dat een bepaalde ontwerpproblematiek tijdig intern wordt gesignaleerd, uitgediept met de opdrachtgever en getackeld. Kortom: de manier van werken zorgt voor een effectieve en efficiënte ontwerpproces waarbij elk teamlid zijn specialisme kan aanwenden. Bovendien zorgt de interne coördinatie & de aangestelde studievoordrager van het studieteam ervoor dat de opdrachtgever niet langs de verschillende experts hoeft te lopen, maar terecht kan op één adres voor het compleet aanbod. De meerwaarde van dergelijke samenwerking resulteert dan ook in een geïntegreerd ontwerp van een hoge kwaliteit.

Procesbereidheid en flexibiliteit

De transformatie van de Sint-Anna site is in iedere opzicht een complex project. Ons interdisciplinair team is het gewend projecten uit te werken met een dergelijke complexiteit en een dergelijk complexe opdrachtgeversstructuur. Zowel Atelier Kempe Thill als ook Van Doorslaer architecten hebben ervaring met dergelijke trajecten in verschillende vormen van samenwerking. Verder hebben ook alle leden van het team ervaring met concrete bouwprojecten in Vlaanderen. Het is voor ons team vanzelfsprekend dat het in de prijsvraag gepresenteerd concept geen star vastgelegd ontwerp is maar alleen een robuust kader dat vooral veel mogelijkheden moet bieden. Aan onze opvatting over ontwerpen en architectuur is geleidelijke uitwerking uiteindelijk inherent. In onze overtuiging wordt een project alleen dankzij een proces met een sterke opdrachtgever werkelijk goed. De best mogelijke kwaliteit wordt behaald met de input van opdrachtgever en alle andere erbij betrokken partijen. De creatie van een breed draagvlak is een belangrijke voorwaarde voor een geslaagd project.

Uiteraard is het wel de rol van het team om het proces, zoals in het begin geschetst, goed te structureren om wrijvingsverlies te vermijden en de juiste afstemming op het juiste moment te doen. Wijzigingen horen tijdens een dergelijk project erbij. De installatie van de getrapte overlegstructuur incorporeert dan ook onze bereidheid voor debat, bijsturing en samenwerking. We engageren ons in dit proces ook om de gevraagde interne en externe deadlines i.v.m. de ontwikkeling van de ganse site te handhaven. Het team is voldoende ruim om op kort termijn aanzienlijk studiewerk te organiseren en finaliseren.





TEAM ATELIER KEMPE THILL