OFFICE Kersten Geers David Van Severen
Twynstra - Gudde

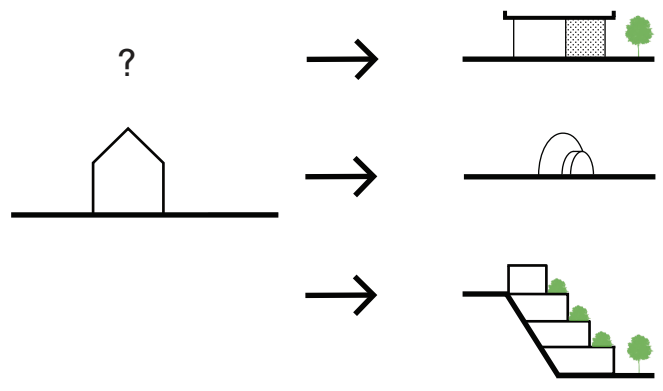
Bureau Bas Smets
UTIL
Henk Pijpaert

Pilootproject Zorg Sint-Anna site,
Sint-Truiden

31 oktober 2013

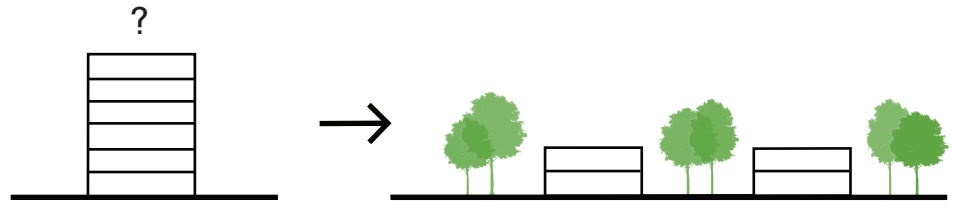
1. HET NIEUWE OUDER WORDEN
WONEN EN ZORG

In grote delen van Europa neemt de vergrijzing toe, zo ook in Vlaanderen. De vraag naar wonen, zorg en diensten door ouderen neemt niet alleen toe maar verandert ook. Mensen leven langer, blijven langer vitaal, zijn hoger opgeleid, mondiger en willen volgens eigen leefstijl ouder worden. Dit betekent **meer diversiteit in woonkeuze, vrijetijdbesteding, welzijnsactiviteiten** en ook in de zorgvraag wanneer deze zwaar wordt. Deze aspecten typeren het nieuwe ouder worden.



Diversiteit

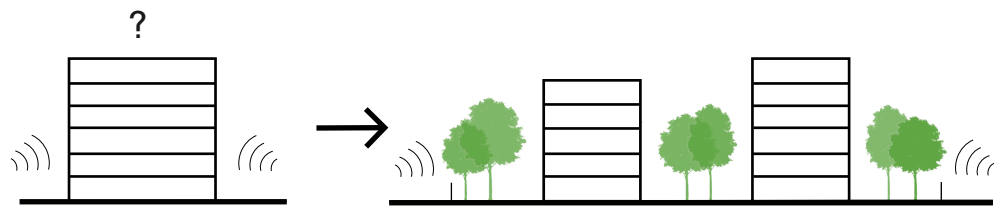
De vraag naar **kleinschaligheid** neemt toe. Kleinschaligheid zowel in de directe organisatie van de zorg als in de fysieke leefomgeving. Ouderen willen als **individu** bejegend worden, en niet verdwijnen in de anonimiteit van een groot instituut.
Het scheiden van wonen en zorg, zorg in de buurt en/of op afstand en het zoveel mogelijk normaliseren van de woon- cq. leefomgeving begint reeds de norm te worden. **Normaal als het kan, alleen specifiek als het moet - is het nieuwe adagium.**



Schaal

Aan de andere kant is de fysieke ruimte beperkt en is er druk op de financiële middelen. Er is steeds behoefte aan slimmere en innovatieve manieren om de zorg, de diensten en de huisvesting voor ouderen te realiseren.

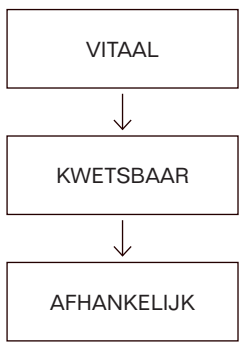
Geen zorgcentrum maar een woning in een zorgzame omgeving
Ouderen willen/moeten niet geïsoleerd worden in gesloten zorgcentra of in zogenaamde 'gated communities' . Bij deze opdracht gaan wij juist uit van vermaatschappelijking en participatie. Integratie in een woonwijk en interactie met andere burgers bevordert de gezondheid en het welzijn van ouderen

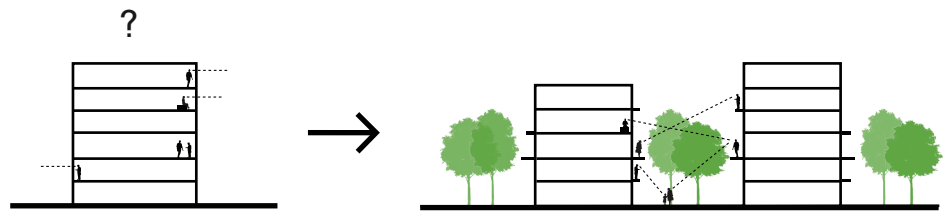


Een zorgcentrum in de stad

A - Wonen op een erf/in het groen

Voor de ouder wordende bewoner zijn wij van mening dat de woonomgeving en de woning niet anders moet zijn dan de woningen van andere bewoners in het gebied. Wel houden wij rekening met de ontwikkeling die een oudere kan doormaken van vitaal naar zeer afhankelijk.

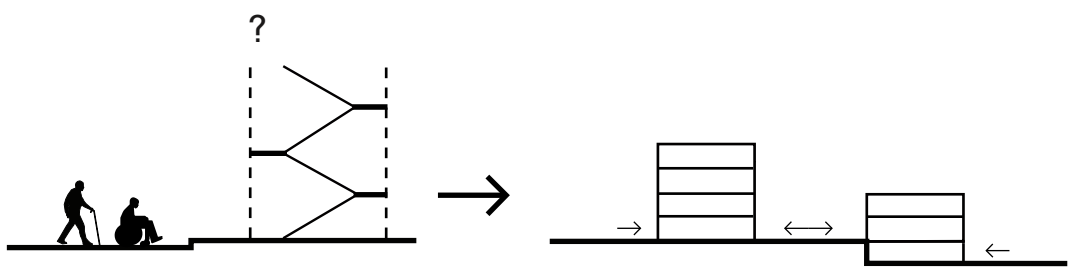




Anoniem wonen

C - gedeeld wonen met maximale privacy

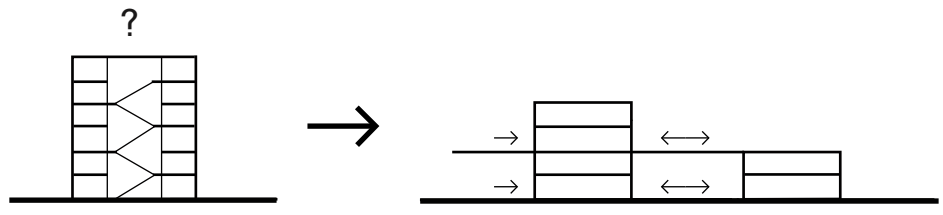
Wanneer een oudere niet meer vitaal is ontstaat een gevoel van **kwetsbaarheid**. Dit zit vooral op het gebied van veiligheid en de sociale bescherming. Voor deze mensen is het van belang dat de leefomgeving drempelloos is en toegankelijk is voor zorgverleners. Daarnaast wordt veiligheid geboden door de nabijheid van voorzieningen van zorg en diensten die gepland of op afroep beschikbaar zijn. De zorg gaat naar de oudere toe in plaats van dat de oudere meteen naar een 'zorginstelling' gaat. Hierbij zijn toepassingen van **domotica** ook essentieel om 'het zorgcentrum' deels virtueel vorm te geven.
Bij het ontwikkelen van dementie of somatische klachten wordt de afhankelijkheid groter tot maximaal. In dit geval is de oudere gebaat bij een woonomgeving waar 24 uurs zorg geboden wordt.



Problematiek van de toegang

B - Hoogteverschil op terrein maximaal benutten voor drempelloze toegang

Veiligheid, sociale bescherming en zorg zijn kernelementen die in een samenspel met de fysieke omgeving de kwaliteit van leven van ouderen bevorderen. Het nieuwe zorgcentrum is dus deels virtueel, deels ingebed in het sociale systeem en deels fysiek.



Eénpunts toegang

B - Horizontale stratificatie

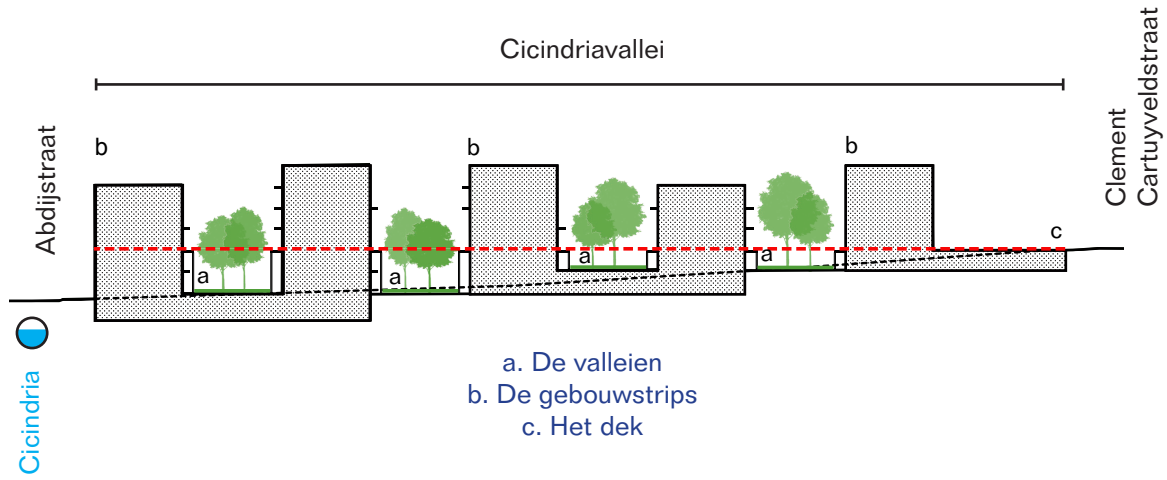
Ouder worden in eigen huis

Huis voor zijn moeder - Robert Venturi, 1964

Een woonomgeving met verschillende woonconcepten

2. DRIE RUIMTELIJKE KRACHTLIJNEN

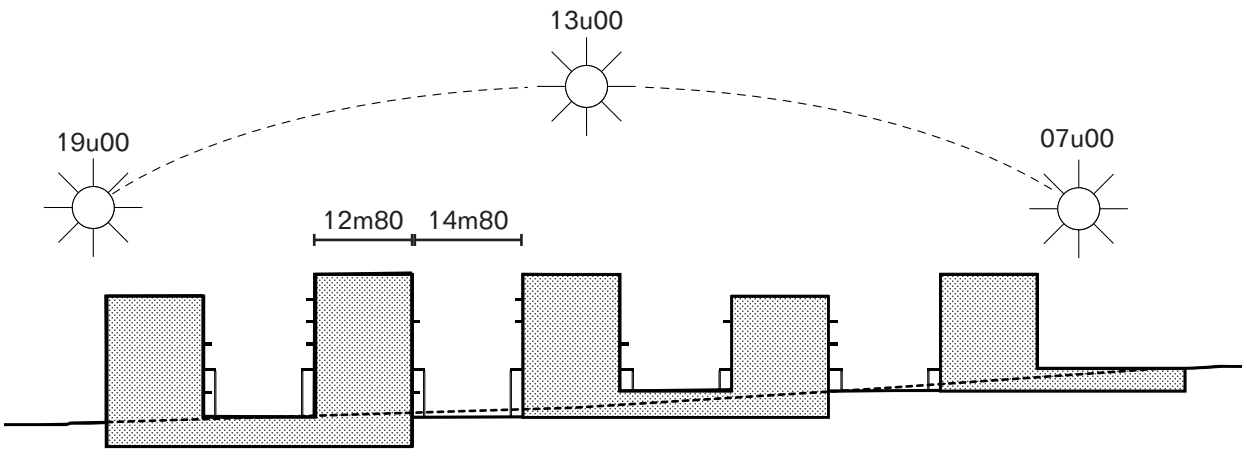
1. NIVEAUVERSCHIL MAXIMAAL BENUTTEN
De Sint-Anna site heeft een niveauverloop van 7,6 meter en dat vraagt om een aangepaste benadering. De Cicindriabeek maakte een lichte vallei die zich voelbaar maakt in ons masterplan. De helling scheidt twee niveau's van elkaar en creëert lage, lange groene zones, **valleien** zo je wil. De valleien worden omzoomd door gebouwde **strips** en tussen deze gebouwen verweeft de nieuwe horizon, het **dek** zich.



2. DE TUIN ALS BASIS
Veiligheid, sociale bescherming en zorg zijn kernelementen die in een samenspel met de fysieke omgeving de kwaliteit van leven van ouderen bevorderen. Het nieuwe zorgcentrum is dus deels virtueel, deels ingebed in het sociale systeem en deels fysiek.
Ouderen wonen tussen andere burgers en ze vormen samen een **sociaal netwerk**. Zelforganisatie is een opkomende maatschappelijke ontwikkeling. Een groep mensen in **een buurt** die de regie pakken en samen verantwoordelijkheid dragen. In dit geval een buurt waar mensen voor elkaar zorgen, eigen tijd en talent gebruiken om een bijdrage te leveren aan een 'gezonde buurt'. Niet ouderen kunnen voor een deel voor de ouderen zorgen, vooral op het gebied van welzijn (ontmoeten, samen wandelen, er zijn als er een vraag is). Vitale ouderen zorgen voor afhankelijke ouderen (naast professionele zorg), maar kunnen bijvoorbeeld ook op kinderen van jonge gezinnen passen of koken.

Groene, gedeelde valleien vormen de basis voor de buurtbeleving

3. HEALING ENVIRONMENT
De architecturale en urbane kwaliteiten zorgen er voor dat er ontmoeting plaats vindt, dat ouderen niet vereenzamen en dat ze zich veilig, **comfortabel** voelen, met **de juiste mate van privacy**. Deze kwaliteiten zorgen ook voor een aantrekkelijk woongebied voor niet-ouderen: geoptimaliseerde ontwerpbeslissingen maken maximaal geopende en gedeelde ruimtes mogelijk die veel zonlicht krijgen.



De valleien en de strips hebben een noord-zuid oriëntatie, een garantie op zon voor iedereen

b. De gebouwstrips

c. Het dek

Zicht e. De groene vallei

a. De vallei

b. De gebouwstrips

a. Het dek

Zicht d. Iedere wooneenheid heeft zijn privé zicht

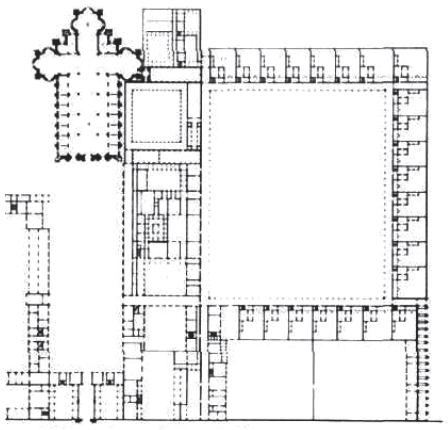
a. De vallei

3. SINT-ANNA, SITE IN DE STAD

Integratie en interactie beginnen op het niveau van de stad. Wij zien de site als een onderdeel en verlengde van de bestaande situatie in Sint-Truiden. Wij kiezen voor een open structuur die naadloos aansluit op het bestaande. Het bestaande betreft zowel de stedenbouwkundige en architectonische context als de aanwezige voorzieningen zoals wonen, winkels, horeca, onderwijs, welzijn, zorg en recreatie.

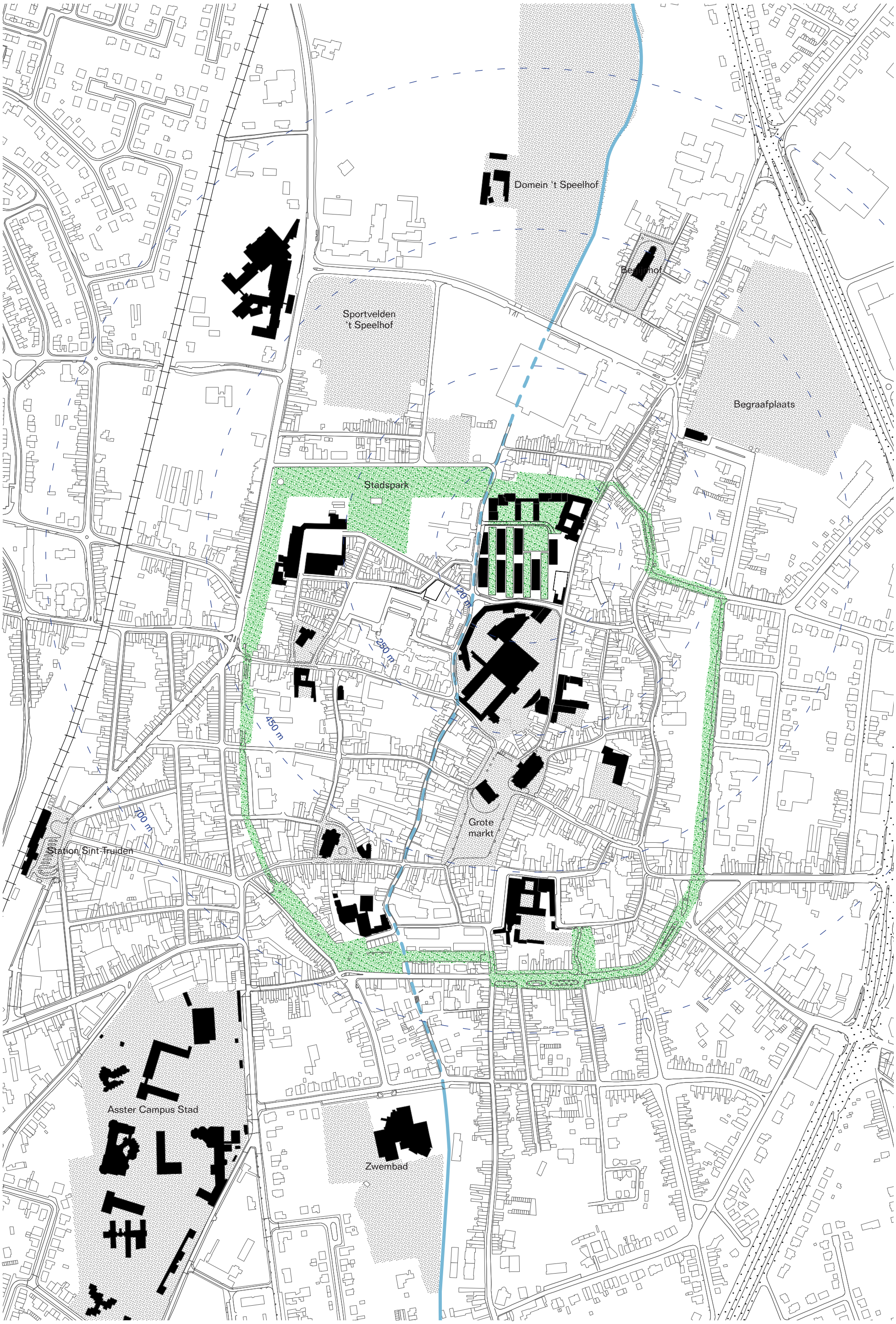
Zo zal een **gezondheidscentrum** (dienstencentrum) op de site een bovenregionale functie hebben en op deze manier toegankelijk zijn. Ook houden we bij de planning van diverse aanvullende ontwikkelingen voor hotel, horeca en recreatie rekening met de aanwezigheid van vergelijkbaar aanbod. **Wij streven naar aanvulling en samenwerking in plaats van concurrentie.**

Aan de andere kant houden we rekening met een kleine bewegingscirkel van de weinig of niet mobiele oudere.

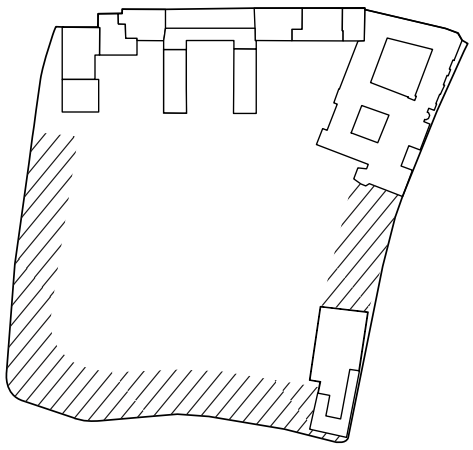


Certoza Di Pavia

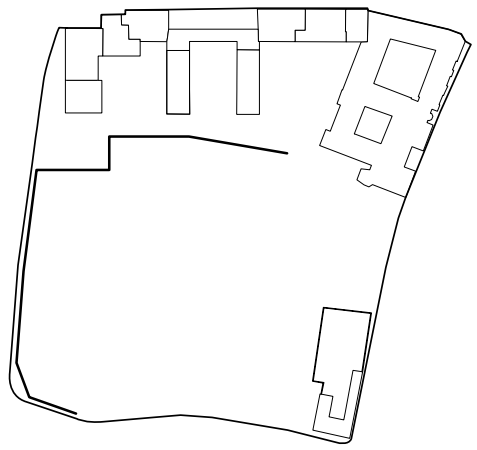
De Sint-Anna site maakt zijn identiteit als stadsbuurt eindelijk waar


Domein 't Speelhof
Begijnhof
Sportvelden
't Speelhof
Begraafplaats
Stadspark
120 m
250 m
450 m
100 m
Grote
markt
Station Sint-Truiden
Asster Campus Stad
Zwembad

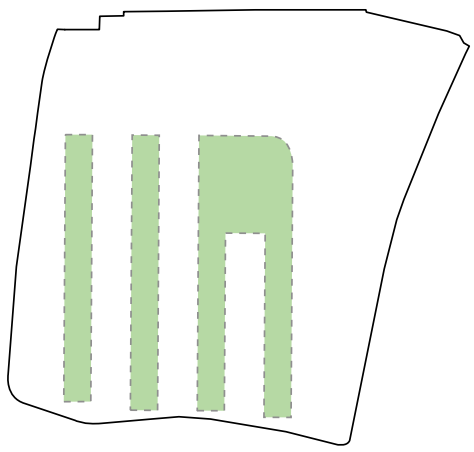
4. MASTERPLAN



Sint-Anna: Eén geheel

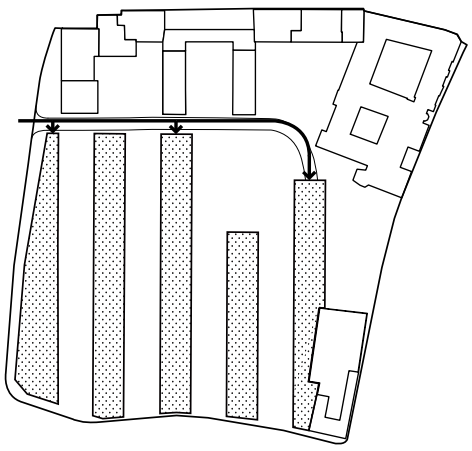


Overblijfselen bepalen het karakter van de plek

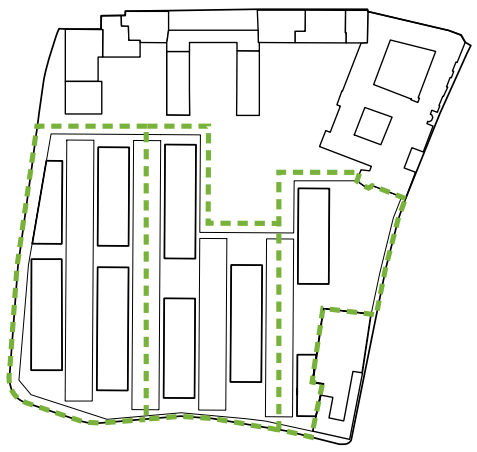


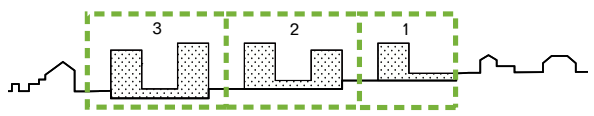
Bestaat voornamelijk uit tuin

Drie kenmerken voor de Sint-Anna site. De tuin is een investeringspost die rechtstreeks een intrinsieke woonkwaliteit vormt.



Parking voor 195 wagens





Drie fasen, ieder garant voor een werkend geheel met een onafhankelijke bouwlogica

Moduleerbaar in drie onderdelen die onafhankelijk kunnen fungeren onder het geheel van het verhoogde maaiveld.

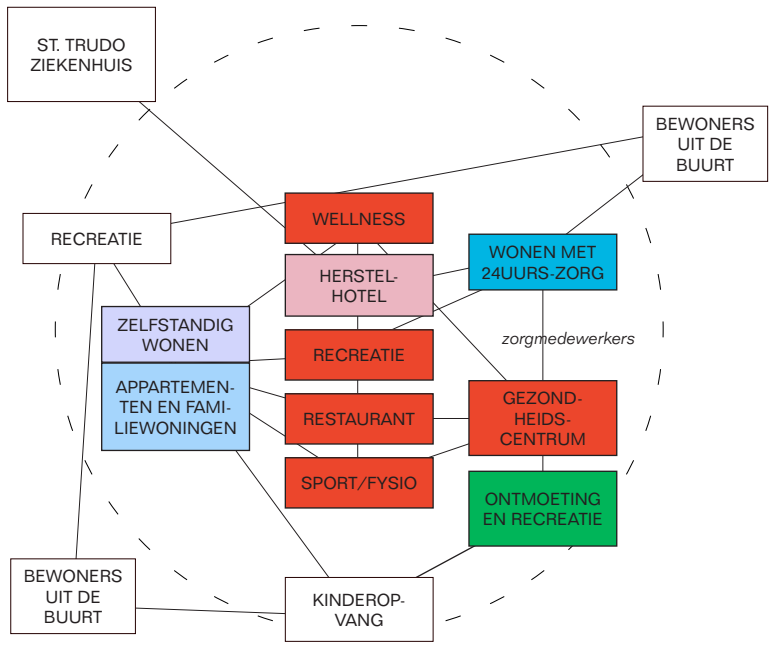
+3
+2
+3
+4
+3
+4
+2
+3
+3
+4
+4
+4

Vissegatstraat
Parkstraat
Abdijstraat
Abdijstraat
Abdijstraat
Abdijstraat
Gasthuisstraat
Sint-Trudostraat
Abdijstraat
Stenaartberg
Clement Cartuyvelstraat
Houtmarkt

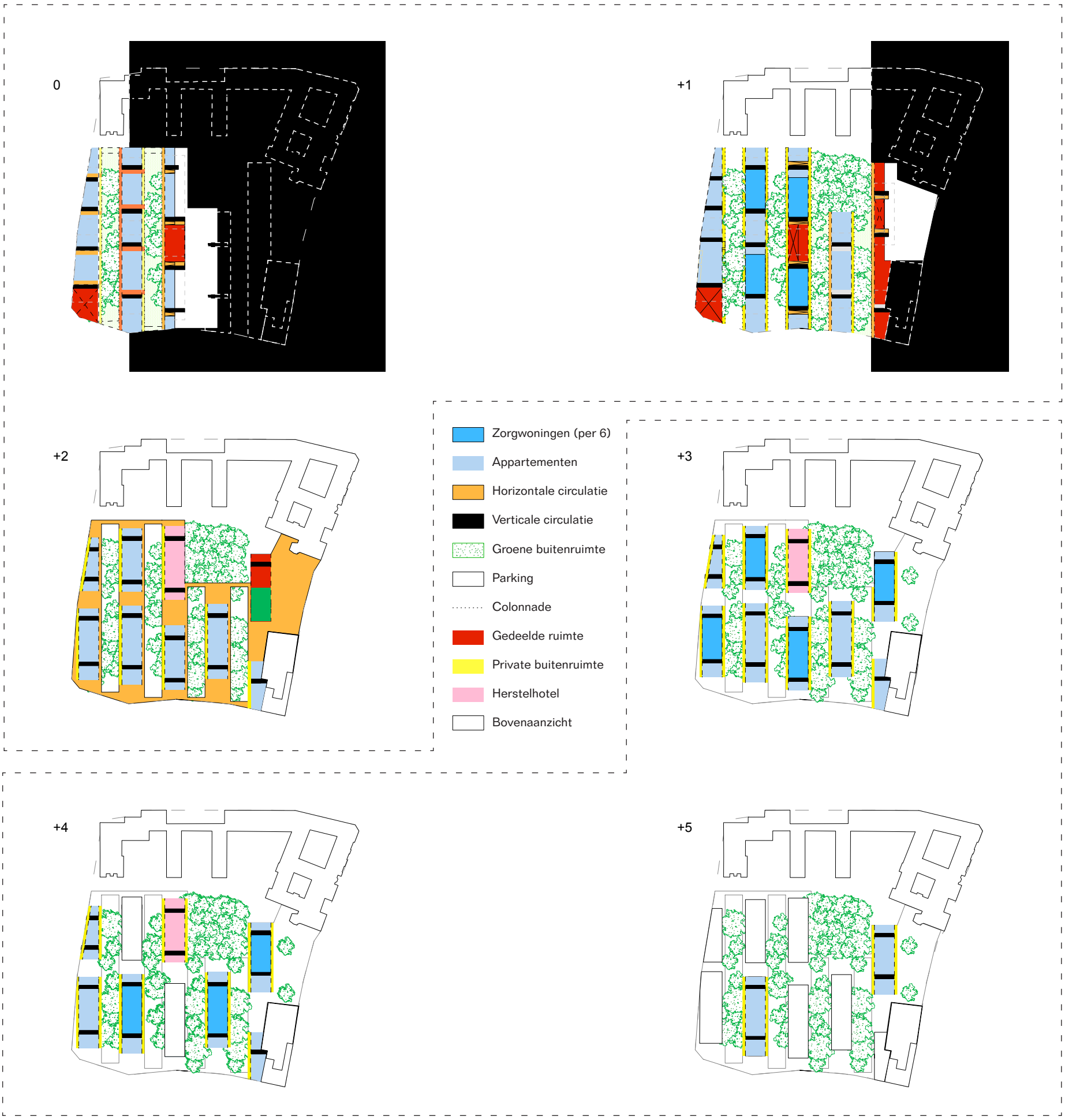
CASCO: FLEXIBELE PROGRAMMAVERDELING VOOR EEN STEDELIJKE MIX

De kwaliteit van het project wordt ook in deze fase getoetst aan het programma. Een ruimtelijke schikking van alle elementen toetst ons project af aan haalbaarheid en logica.

Ook maken we een eerste aanzet voor de verschillende typologieën, die de brede vraag aan programma adresseert.



De woningen, het hotel en gemeenschappelijke functies zijn verbonden met het maaiveld.



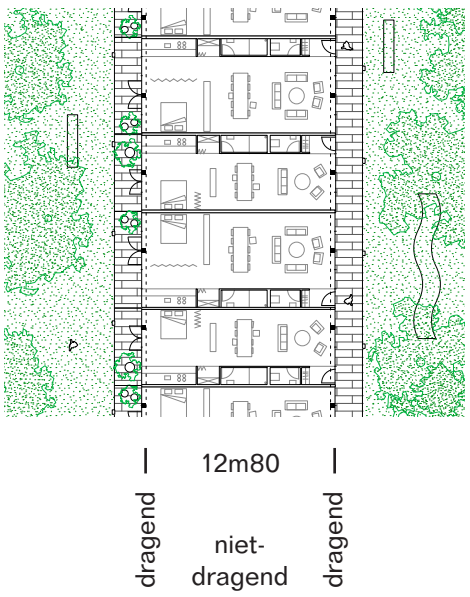
Appartementen en zorgwoningen op niveau

Wonen in een 24-uurse zorggroepering - kleinschalig, geclusterd en geïntegreerd.

Mensen die ten gevolge van dementie niet langer thuis kunnen wonen, voelen zich het meest op hun gemak in een veilige, herkenbare en huiselijke omgeving.
Onze visie is dat dit gecreëerd kan worden door kleine woongroepen (circa zes) die per 3 of 4 geclusterd worden. Bij de verdere uitwerking zal, afhankelijk van de exacte aantallen ouderen met dementie, somatiek en mensen die nog zelfstandig kunnen wonen, met de zorgaanbieder een businesscase worden gemaakt die zal laten zien wat de juiste verhoudingen zijn voor clustering en spreiding. De haalbaarheid van de exploitatie hangt in grote mate af van de nodige inzet van zorgpersoneel.

Grondgebonden woningen en appartementen

Deze types komen in de grootste waaier aan variaties voor. Op maat voor een koppel, hele families en alleenstaanden.
Ook deze bewoners kunnen - in nood of ter ontspanning - gebruik maken van de functies die de site biedt.



De parallelle gevels die de gebouwen omringen zijn tevens de dragende structuur van de gebouwen. Middenin staat een lichte invulling. Dit **casco** principe laat het toe in de latere levensloop van het gebouw vrijblijvend wijzigingen aan te brengen. Dit is een ware vorm van duurzaamheid, volgens ons.

Herstelhotel

De initiatiefnemer heeft de ambitie om een herstelhotel op de site te realiseren met 30 kamers voor herstelzorg en (zorg)toerisme.
Omdat er al een redelijk hotelaanbod is in en om Sint-Truiden, is de haalbaarheid van een toeristische functie niet vanzelfsprekend. Het voorstel is om in eerste instantie uit te gaan van een concept waarbij functies in het hotel te programmeren zijn die gericht zijn op sport/fysiotherapie (en kapper, pedicure e/d) als onderdeel van preventie- en zorgaanbod aan de ouderen op de site. Daarnaast een Restaurant in het hotel te programmeren die ook zorg draagt voor de maaltijdvoorziening aan ouderen in de buurt.
In een volgende fase zal samenwerking met een hotel(keten) gezocht kunnen worden om de hotelfunctie te kunnen uitbreiden, zodanig dat het hotelconcept een duidelijke aanvulling gaat worden op het reeds bestaande hotelaanbod. Maar ook om de haalbaarheid van een positieve exploitatie te waarborgen.

Gezondheidscentrum

Voorstel is om de term gezondheidscentrum te gebruiken in plaats van een dienstencentrum. Met ruimte voor zorggerelateerde diensten: gezondheidsloket voor preventie en zelfzorg, woonzorgloket (conform programmadefinitie heeft dit gezondheidscentrum een lokale en regionale functie).
Het gezondheidscentrum biedt tevens ruimte als uitvalbasis voor de zorgmedewerkers (ambulante en vaste) die zorg leveren in de woningen

Ontmoeting en recreatie

Wij stellen ook voor om de derde opdracht voor het dienstencentrum (cultureel recreatief) op een subtiele manier los te koppelen van de gezondheidsdiensten, zodat het beter/goed toegankelijk is voor een breder publiek.
We denken aan een ontmoetingscentrum waar mensen met zorgnoden, hun partners (mantelzorgers), vrijwilligers en professionele begeleiders samenkomen. Dit zorgt voor een actieve dagopvang. Afhankelijk van de vraag kan een kinderdagopvang hieraan worden gekoppeld.
Tevens is een ontmoetingscentrum een plek waar culturele activiteiten ('s avonds) plaats kunnen vinden voor de bewoners op de site en mensen uit de bredere omgeving. Dit kan een dependance zijn van een bestaande culturele organisatie in Sint-Truiden.

LANDSCHAP EN ENERGIE

Duurzaam ontwerp

"Sustainability is development, which satisfies the needs for the current generations, without influencing the opportunities of future generations"
(Brundtland formula 9/2002, UN-expert commission)

Gebouwen en nieuw te ontwikkelen sites dienen inherent bovenstaande gedachte te verwerven en te integreren in hun concept, in een toekomstplan en visie. De gebouwen dienen maximaal ontwikkeld te worden tot **Smart Solar Architecture**: slimme en slanke architectuur die intelligent met zonlicht en zonnewarmte omgaat.
Gebouwen met natuurlijk licht en warmte worden Low Energy en Low Tech. Sites van deze omvang dienen een duurzaam energetisch masterplan te hebben dat creatief en flexibel kan omgaan met fasering, nieuwe technologieën en duurzame oplossingen.

Energie

De volledige projectontwikkeling wordt verwarmd vanuit één warmtecentrale.
Deze warmtecentrale kan modulair worden vergroot naargelang de fasering en dus de primaire warmtebehoefte groeit.
Deze centralisatie heeft vele opportuniteiten :
- Het opwekkingsvermogen kan worden gereduceerd door een optimalisatie van gelijktijdigheid en verwachtingspatroon van de warmtebehoefte.
- De opwekking gebeurt bivalent of trivalent waardoor verschillende bronnen, aardwarmte, pellets, warmtepomp lucht/water,… de energievoorziening redundant kunnen verzorgen.
- Centraal onderhoud van één installatie in plaats van een paar honderd gaswandketels.
- Cogeneratie waarbij warmte en elektriciteit wordt opgewekt.
- **Geothermische** velden waarbij de energie uit de ondergrond wordt gehaald
- Zonne-energiesystemen

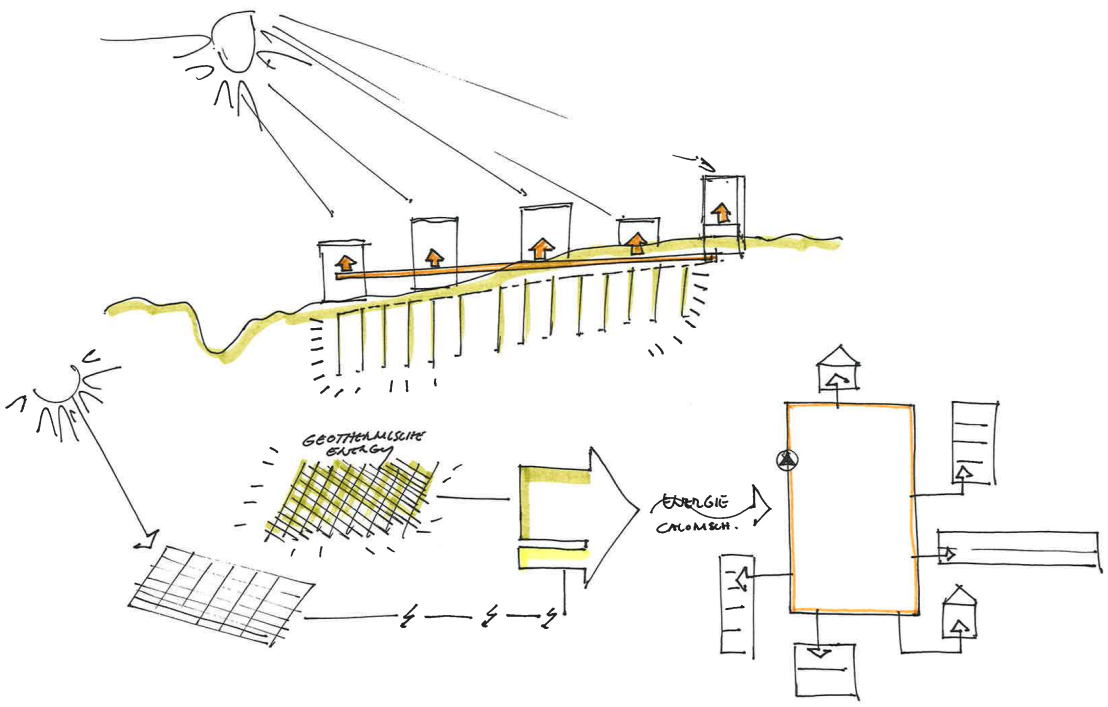
Teleheating

Een uitbreidbaar net van ringleiding(en) met primair CV-water voorziet de verschillende gebouwen van energie in de vorm van warmte in water, op een laag niveau van 40 tot 70°C.
Ieder gebouw koppelt zich aan op deze ringleiding door middel van een hydraulisch onderstation.
Sanitair warm water wordt decentraal opgewekt door middel van warmtepompboilers die als primaire bron het centrale cv-water benutten.

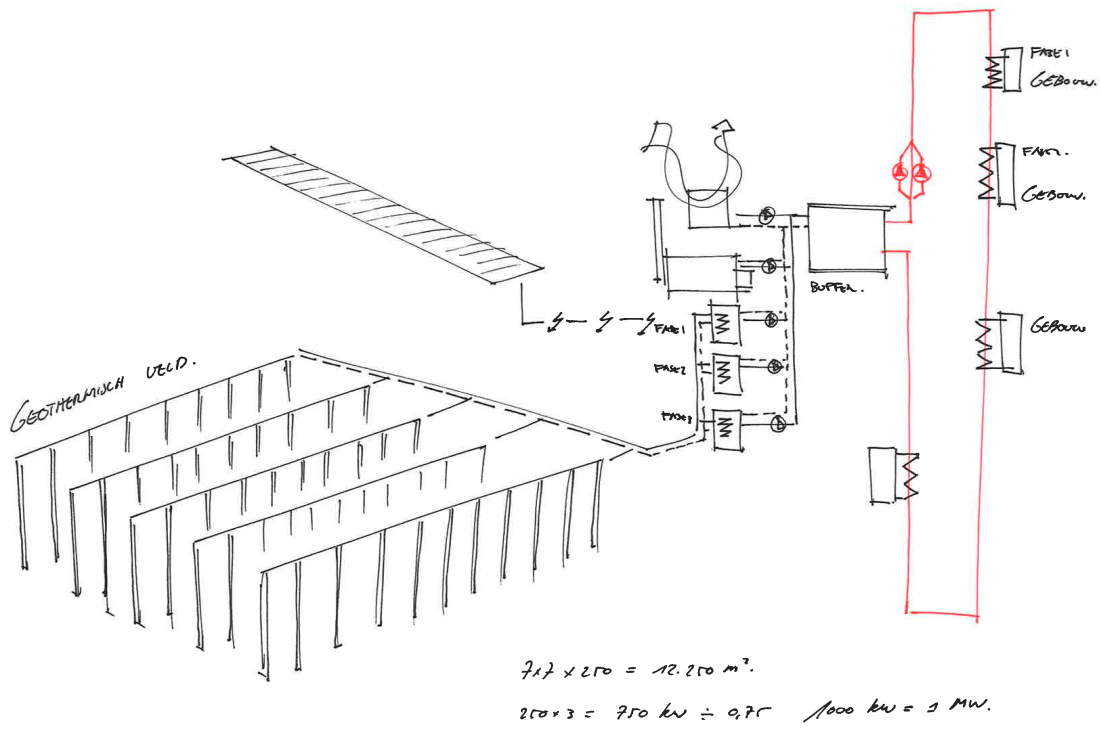
Duurzaamheid

Duurzaamheid willen wij realiseren door in te zetten op een gewone woonomgeving die geschikt is voor zowel ouderen/zorgbehoevenden als andere mensen. Woningen met een waarde, die aantrekkelijk zijn ook als er op een gegeven moment geen zorg nodig is (in tegenstelling tot de huidige woonzorgcentra die zo specifiek zijn dat ze later niet meer inzetbaar zijn). De parallelle gevels die de gebouwen omringen zijn tevens de dragende structuur van de gebouwen. Middenin staat een lichte invulling. Dit casco principe laat het toe in de latere levensloop van het gebouw vrijblijvend wijzigingen aan te brengen. Dit is een ware vorm van duurzaamheid, volgens ons.

Henk Pijpaert en Bureau Bas Smets zijn onze adviseurs als het aankomt op ecologie en landschap. Deze partners vanaf het begin in het masterplan betrekken is noodzakelijk voor een complete benadering voor de Sint-Anna site.



Smart Solar Architecture

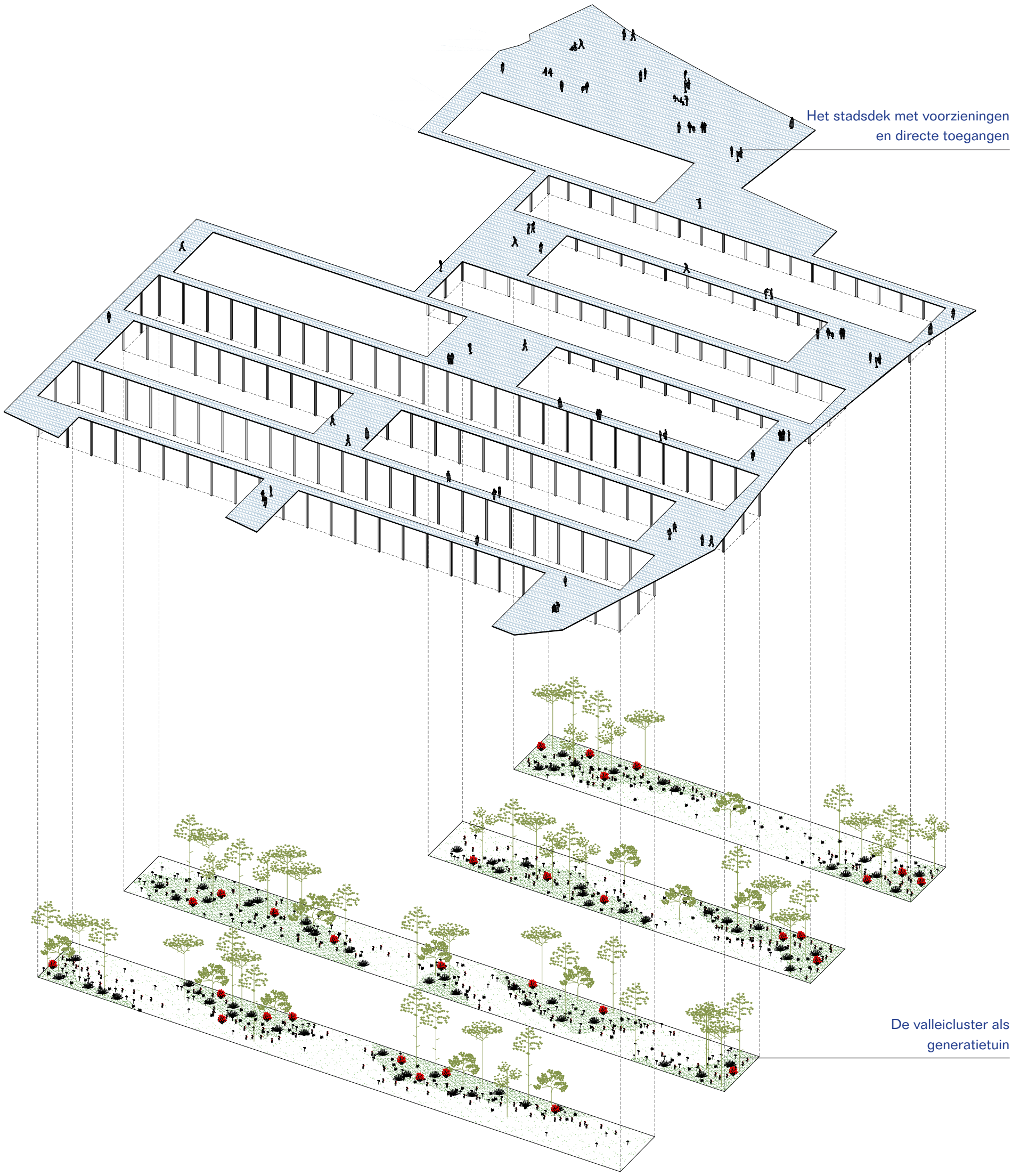


Warmwaterlus met geothermie

Onderstation

Grondlus

Generatietuin, Den Haag



De stedenbouwkundige aanpak van de Sint-Anna site fragmenteert het door de Cicindrabeek gevormde valleiland. Het landschapsontwerp wil deze vallei terug voelbaar maken door het contrast met het horizontale dek te versterken. Tegelijk creëert het een eenheid tussen de valleien onderling.

5. TIMING EN ORGANISATIE

Een masterplan is **meerschalig** en heeft dus geen vastgelegd schaalniveau. Er wordt tegelijkertijd gewerkt op verschillende schalen: schaal van de stad, van de site, van de straat, van het gebouw, van het detail… De kwaliteit van het ruimtelijk onderzoek ligt in de diversiteit van deze verschillende schalen en de veelvuldige terugkoppelingen daartussen.

Een masterplan is **strategisch** en niet gericht op een eindplan. Een masterplan is gericht op ontwikkeling eerder dan op een na te streven eindbeeld. Er worden ontwikkelingsstrategieën vastgelegd zonder dat er een éénduidig beeld ontstaat tot welke eindtoestand iedere strategie of de combinatie van verschillende strategieën zal leiden.

Het masterplan is **concreet** en moet zich richten op concrete projecten. Een masterplan zal dan ook niet alles oplossen. Het masterplan heeft een zekere gerichtheid op de meest urgente en relevante thema's voor de site. Deze gerichtheid betekent niet dat de impact van bepaalde (project)onderdelen niet veel ruimer gaan dan de contouren van het project zelf.

TIMING

1 - VISIEVORMING EN ONTWIKKELINGSSCENARIO'S

In deze stap wordt analyse en synthese zo sterk als mogelijk op elkaar betrokken. Een sterke wisselwerking tussen onderzoek en ontwerp maakt dat er meer gericht kan gewerkt worden en meer op maat van de specifieke context.

a - Onderzoek ruimtelijke haalbaarheid

In deze stap wordt het programma van eisen met zijn verschillende programma-onderdelen getoetst aan het projectgebied.

b - Onderzoek financiële haalbaarheid

Het ontwerpteam levert de nodige informatie inzake kostprijsraming (ruwe kostprijsraming op basis van m2-prijzen), informeert zichzelf bij alle betrokken adviespartijen en zal indien nodig de varianten optimaliseren.

c - Opmaak van een conceptontwerp

Op basis van het ruimtelijke onderzoek en het onderzoek naar de financiële haalbaarheid wordt een voorkeursvariant gekozen. Dit kan ook een samenstelling zijn van verschillende varianten.

2 - VOORONTWERP MASTERPLAN

In deze stap wordt het conceptontwerp in nauw overleg met de opdrachtgever uitgewerkt tot een voorontwerp.

3 - DEFINITIEF ONTWERP MASTERPLAN

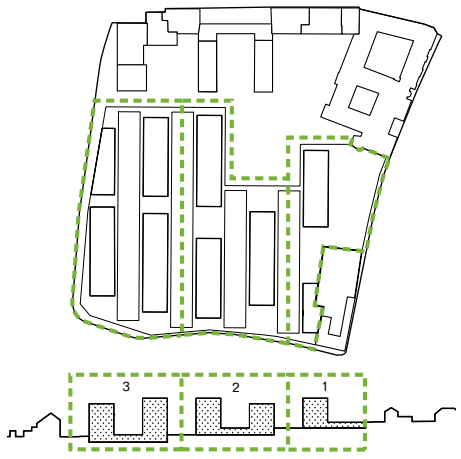
Analyse, visie en ontwerp worden samengebracht in een helder einddocument waarin door een wisselwerking tussen tekst en beeld het masterplan wervend en leesbaar wordt weergegeven.

4 - ACTIEPLAN

Het definitief ontwerp van het masterplan is alles behalve een eindbeeld. In de verdere ontwikkeling van de site kunnen er nieuwe randvoorwaarden gesteld worden naar de bebouwing of de publieke ruimte die een impact kunnen hebben op het masterplan. Daarom is het van belang in een laatste fase terug te keren en de essenties over te houden.

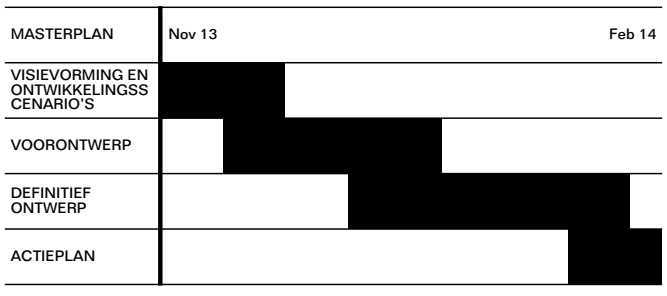
Uit het masterplan worden om die reden de krachtlijnen van het ontwerp gedistilleerd. Enkel de essenties moeten immers in uitvoeringsgerichte plannen terechtkomen. Deze krachtlijnen worden verder vertaald in concrete ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en richtlijnen per deelproject en per thema.

De richtlijnen dienen aan de opdrachtgever een concreet instrument te geven die hen in staat stelt om bij toekomstige projecten de ontwerpers of private partners een duidelijke staalkaart van inrichtingsprincipes te kunnen meegeven gestoffeerd met referentiebeelden. De richtlijnen en het actieplan worden toegevoegd aan de eindbundel van het masterplan.



Fase 1: +/- 6500 m2
Fase 2: +/- 17 000 m2
Fase 3: +/- 28 000 m2
(parking inclusief)

Timing



ORGANISATIE ONTWERPTEAM & OVERLEGSTRUCTUUR

De projectleiding voor dit project wordt opgenomen door OFFICE Kersten Geers David Van Severen. OFFICE treedt op als koppeling tussen opdrachtgever en adviseurs en is zelf eindverantwoordelijke voor het af te leveren masterplan.

Verschillende overlegvormen ondersteunen de totstandkoming van het project:

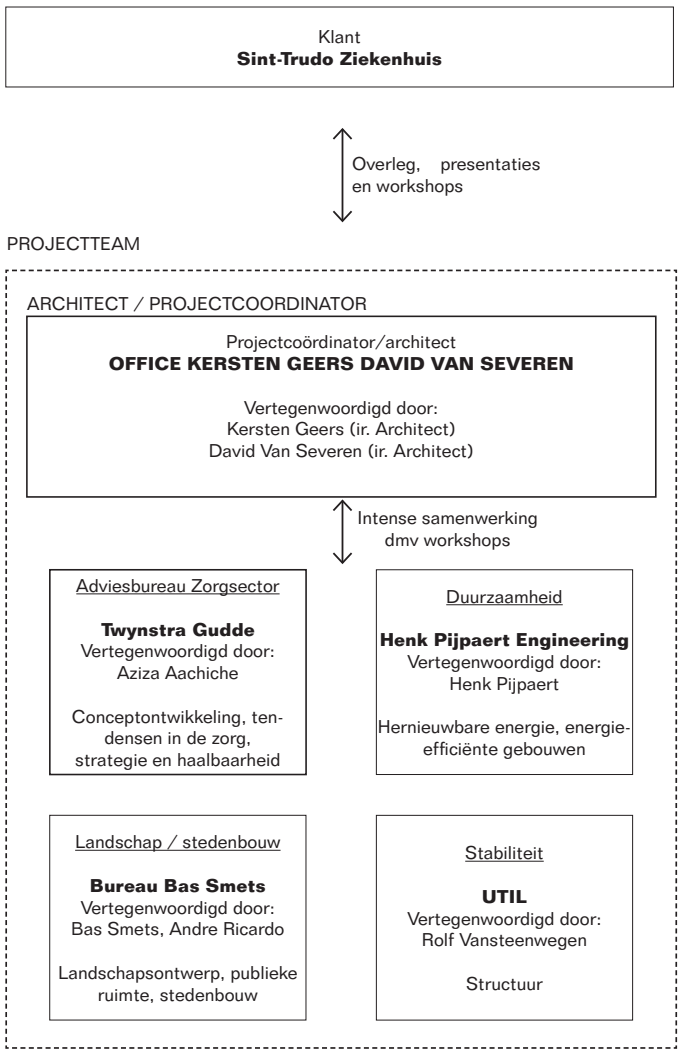
De **ontwerpteamvergaderingen** zijn eerder beperkte en hechte vergaderingen, die evenwel voldoende multidisciplinair zijn samengesteld. Zo ligt het in de lijn van onze ontwerp-visie om een landschapsarchitect te confronteren met de richtlijnen en noden die de zorg kent. De **projectteamvergadering** heeft bij momenten veel weg van een actieve workshop, waarbij alle informerende actoren even mee aan de tekentafel zitten.

Presentatiemomenten aan de beslissingsnemers (Opdrachtgever Sint-Trudo, Team Vlaams Bouwmeester,…). Ook zij moeten voldoende inzicht krijgen in het plan en op één lijn gebracht worden ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de Sint-Anna site. Op gepaste ogenblikken zal de voortgang van het project ter discussie voorgelegd worden aan de verschillende colleges.

RAPPORTAGE-COMMUNICATIE

Het ontwerpteam besteedt ook aandacht aan het opstellen van conceptuele en communicatieve documenten. Dit is noodzakelijk om inhoudelijke discussies met opdrachtgever en alle betrokken partijen te voeren. Een belangrijk aandeel van het opzet van een pilootproject is vervolgens de ontwerp beslissingen openbaar maken. Enkel zo kan het Sint-Anna project een boegbeeld voor het wonen en de zorg worden.

Teamsamenstelling



KOSTENBEHEERSING

Dit masterplan is een meerschalig, strategisch en concreet plan. In die zin wordt er met concrete getallen gerekend, meerschalig ontworpen maar vooral strategisch ontwikkeld. Volgens de vraag in de sector kunnen we drie varianten in grootte onderscheiden. Deze lopen van 22 000 m2 tot 30 000 m2. Dit illustreert het strategische karakter van het masterplan.

Het ontwerp is concreet bedacht in die zin dat we ervan uit gaan dat het volledige pakket van 20 000 m2 niet in één fase vervat zit. We deelden ons masterplan zo op, in drie quasi gelijke delen, dat het in elk van de fasen een geslaagd geheel vormt.

22 000 m2

27 000 m2

30 000 m2

22 000 m2

+5000 m2

27 000 m2

BUDGETRAMING 28/10/2013	22 000 m2 bruto					27 000 m2 bruto			30 000 m2 bruto		
	ehd	€/ehd	kost	opmerking		ehd	€/ehd	kost	ehd	€/ehd	kost
AFBRAAK	40150 m3	8,00 €	321.200 €	m3		40150 m3	8,00 €	321.200 €	40150 m3	8,00 €	321.200 €
GRONDWERKEN	29785 m3	15,00 €	446.775 €	m3		29785 m3	15,00 €	446.775 €	29785 m3	15,00 €	446.775 €
WONEN MET ZORG											
ZORG	4420 m2	1.025,00 €	4.530.500 €			5460 m2	1.025,00 €	5.596.500 €	5460 m2	1.025,00 €	5.596.500 €
GEASSISTEERD	3040 m2	1.050,00 €	3.192.000 €			3760 m2	1.050,00 €	3.948.000 €	3760 m2	1.050,00 €	3.948.000 €
HOTEL	1495 m2	1.175,00 €	1.756.625 €	basis 3-sterren hotel		1820 m2	1.175,00 €	2.138.500 €	1820 m2	1.175,00 €	2.138.500 €
WONINGEN - CASCO UITVOERING											
APPARTEMENTEN	8600 m2	850,00 €	7.310.000 €			10790 m2	850,00 €	9.171.500 €	12790 m2	850,00 €	10.871.500 €
EENGEZINSWONING	4480 m2	725,00 €	3.248.000 €			5440 m2	725,00 €	3.944.000 €	6440 m2	725,00 €	4.669.000 €
GEMEENSCHAPPELIJK (RESTAURANT, WASSERETTE, ...)	1910 m2	1.100,00 €	2.101.000 €			1910 m2	1.150,00 €	2.196.500 €	1910 m2	1.150,00 €	2.196.500 €
GEBOUWDE BUITENRUIMTE											
BALKON/GALERIJ (ZELFDRAGEND)	1680 m2	500,00 €	840.000 €			1680 m2	500,00 €	840.000 €	1680 m2	500,00 €	840.000 €
DAK (OPBOUW)	3400 m2	150,00 €	510.000 €			3400 m2	150,00 €	510.000 €	3400 m2	150,00 €	510.000 €
AANLEG COURTYARDS	5860 m2	150,00 €	879.000 €			5860 m2	150,00 €	879.000 €	5860 m2	150,00 €	879.000 €
AANLEG PLAZA	1320 m2	200,00 €	264.000 €			1320 m2	200,00 €	264.000 €	1320 m2	200,00 €	264.000 €
TOTAAL gebouwen			**25.399.100 €**					**30.255.975 €**			**32.680.975 €**
WERFINRICHTING - 5 %			1.269.955 €					1.512.799 €			1.634.049 €
ONVOORZIENE - 5 %			1.269.955 €					1.512.799 €			1.634.049 €
TOTAAL bouwkost			**27.939.010 €**					**33.281.573 €**			**35.949.073 €**
ERELOON ARCH/TECH/STAB - 10 %			2.679.601 €					3.213.857 €			3.480.607 €
ERELOON LANDSCHAP - 7,5 %			85.725 €					85.725 €			85.725 €
AANSLUITKOSTEN/HEFFINGEN/VERZEKERINGEN - 3,5 %			977.865 €					1.164.855 €			1.258.218 €
TOTAAL bouwkost + studiekost			**31.682.201 €**					**37.746.010 €**			**40.773.622 €**
PARKING (195 PL.)	5625 m2	650,00 €	**3.656.250 €**								

prijspeil: medio 2013 - nauwkeurigheid kengetallen: +- 10%

Het Pilootproject Zorg Sint-Anna:

Is een toekomstgerichte buurt houdt rekening met de toekomstige oudere
Presenteert zorgwonen als wonen-plus
Ontwikkelt een groene vallei als basis
Presenteert een casco kader als duurzame stedenbouw
Ontwikkelt een dubbel maaiveld en tuinen voor maximale toegankelijkheid en woonkwaliteit
Is goed faseerbaar in gehelen.
Is een open stadsblok met congruente bouwvolumes
Creëert een complementaire buurt.

33 Rue du Marché aux Poulets
B–1000 Brussels
Belgium
www.officekgdvs.com
mail@officekgdvs.com
T +32 2 503 05 71