



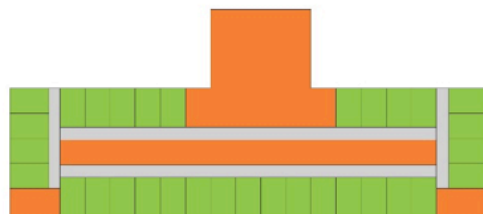
Sint Monica's oneindige levensloop

Het woonzorgproject van Sint Monica in Oostende is een project van lokaal belang met de ambitie om deze belangrijke gebouwtypologie te laten evolueren. De innoverende ambitie is net zo relevant als de groeiende woonzorg-typologie in onze steeds ouder wordende westerse maatschappij. Naarmate we ouder, gezonder en welstellender worden, wordt het belangrijk om de status quo van wat gebouwen bieden opnieuw onder de loep te nemen, voor zowel de inwoners, het personeel en de omliggende omgeving.

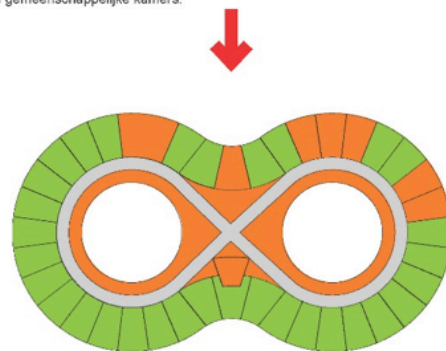


Nieuw DNA: Het verbeteren van de afdeling's efficiëntie en bewoonbaarheid

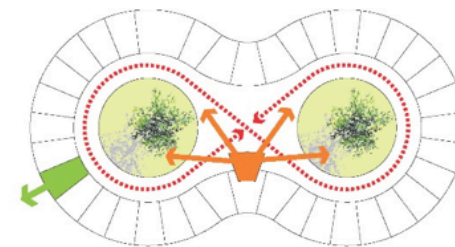
We hebben in eerste instantie gefocust op de zuivere efficiëntie van de logistieke werking en rationaliteit van het gebouw door het bestuderen van het meest efficiënte standaard plan (Diep Kruis, LCCA referentie) en het te verbeteren. Deze verbeteringen worden geleid door de wiskundige vergelijking van het Diep Kruis, maar het doel is om de leefkwaliteit significant te verbeteren. Door een 8 als vorm te nemen maken we een continue beweging binnen het gebouw in plaats van vreselijke op en neer te circuleren, zonder het verhogen van afstanden en waardoor natuurlijk licht en uitzicht op een groene patio de bewoners begeleiden in hun dagelijkse routines. Niet alleen is het gevolg van de nieuwe vorm efficiënter (onze afdeling met 32 kamers scoort 24,28m op de 'gemiddelde loopafstand tot een kamer' vergeleken met de 25,30m voor het Diep Kruis) maar het voldoet ook aan de praktische eisen voor het werk van de verpleegkundigen en hulpverleners door het voortdurende uitzicht vanaf een centraal punt tot alle deuren van de afdeling. We hebben de gemeenschappelijke ruimtes en rust ruimtes binnen de algemene galerij verdeeld omdat ze een overdekte promenade bieden naast de bomen en in het zonlicht, in plaats van een kunstmatige verlichte gang met kamers aan beide kanten. De architectuur nodigt uit om andere ruimtes vrij te bezetten en laat de bewoners toe om een tafel en stoel voor hun deur te plaatsen met zicht op de patio. De ruimtes zijn zodanig gecombineerd en worden dus eerder toegeëigend dan verdeeld en steriel.



Het diep kruis, gekend als het efficiëntste standaard plan. Zijn belangrijkste kenmerken zijn: donkere dubbel geladen gangen zonder uitzichten, doodlopende gangen, heen en weer verkeer, introverte gemeenschappelijke kamers.



De infinity afdeling met een beter score op het rendement.



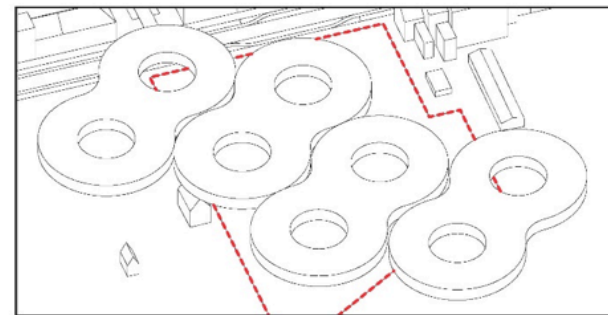
De belangrijkste features van de infinity afdeling: alle ruimtes hebben uitzicht naar buiten, natuurlijk licht en lucht, panopticon-achtige weergave naar alle kamers, doorlopende lus circulatie.

Paradoxaal potentieel

De context van onze site is een interessant ras van de stedelijke en natuurlijke hybride. Het masterplan rondom ons project is gericht op het intelligent verbinden van de opengestreekte vlakke, met zijn natuur en recreatieve programma's, met de rest van de stad, vandaar de noodzaak om onze site om een uitnodigend en open karakter te behouden.

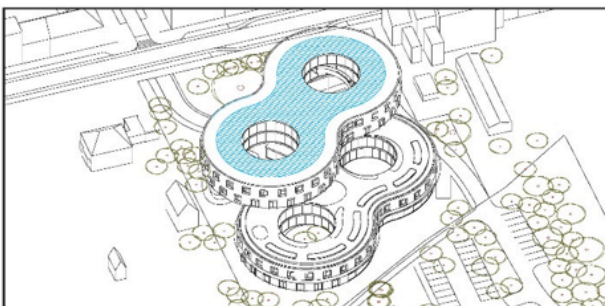
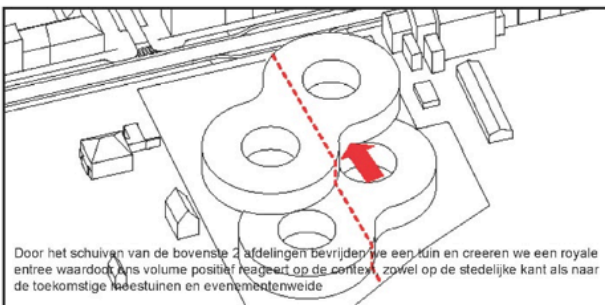
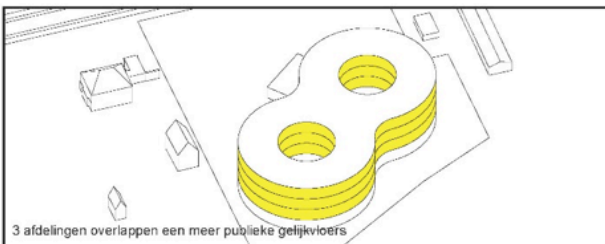


Tijdens het maken van het DNA van het project hebben we zijn positionering bestudeerd te plaatse en vonden zo een reeks tegenstrijdige voorwaarden. Om te beginnen, het project is erg groot voor een niet zo grote site. Ten tweede moet de site doorlaatbaar zijn voor zijn omgeving, voor een openbare passage, wat het moeilijk maakt om het gebouw de ruimte te geven die het nodig heeft.



Een groot programma voor een compacte site

Onze onmiddellijke reactie op deze paradox heeft ons doen besluiten de 3 afdelingen op elkaar te plaatsen boven een grote publieke gelijkvloers gelegen tegen de open velden richting het Zuid-Oosten. Vervolgens ontdekten we dat we door het schuiven van de 2 bovenste verdiepen naar de noordwestelijke Nieuwpoortsesteenweg een mooie inkom lufel konden maken die een grote daktuin vrijmaakt aan de zuidoostelijke kant en het gebouw verlicht naar achteren toe terwijl het versterkt wordt naar de stad. Dit resultaat wordt verkregen door niets toe te voegen op de begane grond, wat maakt dat de site een goede openheid kan behouden. Ons gebouw maakt door zijn gekromde vorm een stroom rondom, natuurlijk en moeiteloos.



We hebben de beslissing genomen om de 3 afdelingen boven de grond te plaatsen, respectievelijk op de 1e, 2e en 3e verdieping om intimiteit te verzekeren voor alle slaapkamers. De meest publieke functies krijgen dan meteen een relatie naar de omgeving toe door de gelijkvloerse ligging. Op deze manier kunnen we een meer levendige context verwachten zonder ongewenst uitzicht op de kamers van de bewoners.

Contextuele logistiek

Het gedeelte van het gebouw van de stad naar het zuiden biedt 2 belangrijke voorwaarden: aan de stadszijde laten we de volumes van de 2 afdelingen zweven boven de ingang om een stedelijke voorkant van 4 verdiepingen hoog te houden. Door het opheffen van het volume en het koesteren van een genereus overdekt plein als entree breken we het ommuurde gevoel van de straat en maken we een gastvrij (en droge) aankomst. Daar kan je de drop off zone terug vinden evenals de parking van voor enkele personeelsleden, van nature beschermd tegen de regen. Het opgeheven volume rust op zijn vergelijkbare tegenhanger naar het zuid-oosten, waardoor de relatie naar achter toe soepeler en vreedzamer is. Het zorgt voor een grote gemeenschappelijke tuin op het dak van het lagere volume waar de 3 afdelingen zich kunnen verzamelen. Het dak is gedeeltelijk aangeplant met bloemen en lage vegetatie en biedt de mogelijkheid om kleine 'Tuinen' voor de bewoners. Richting het zuid-oosten, weg van de voorbijgangers zal deze groene oase vreedzame lente en zomerdagen creëren.



Een stedelijke voorkant en een daktuin aan de achterkant.



NIEUWPOORTSESTEENWEG

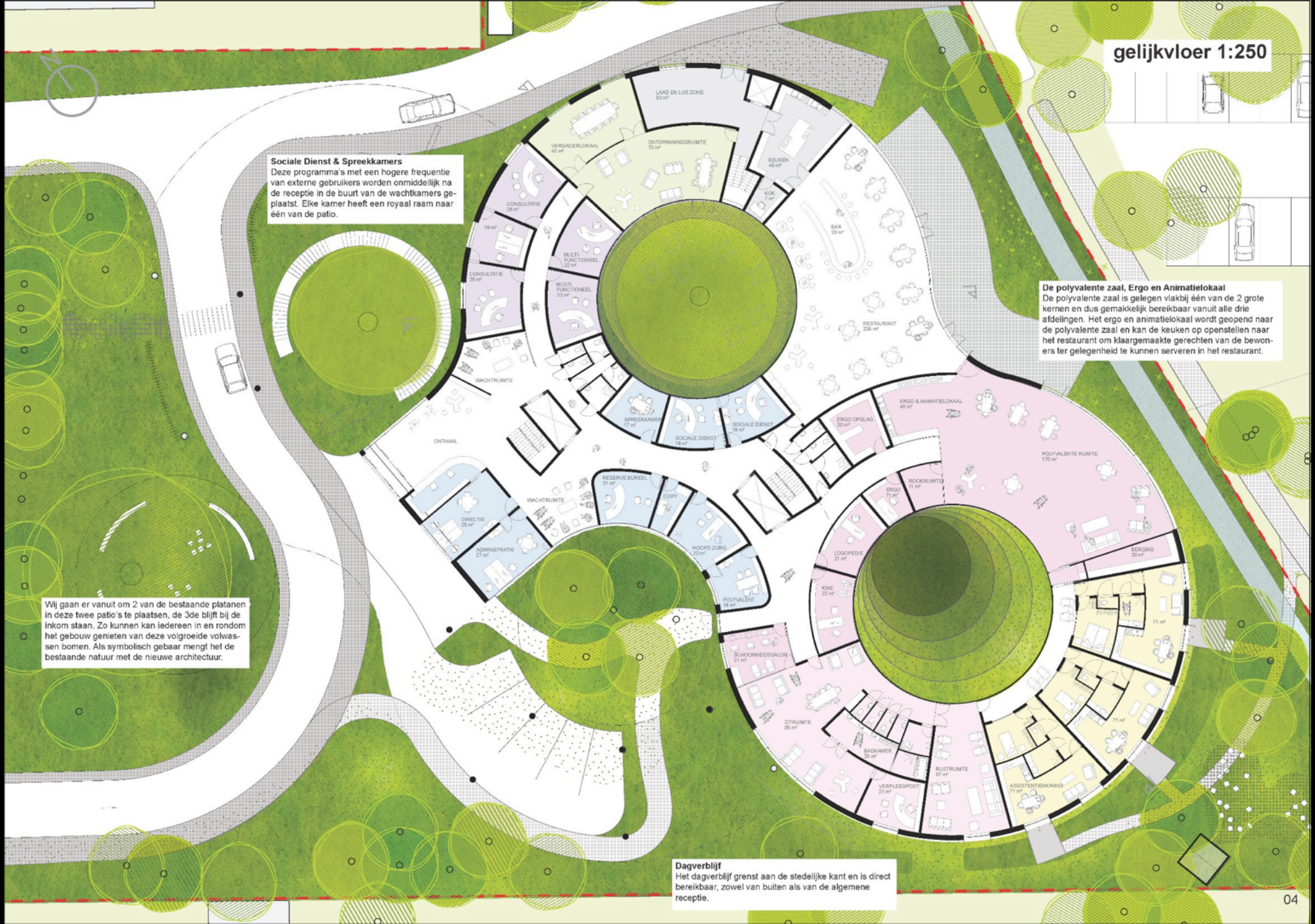


Sociale Dienst & Spreekkamers
 Deze programma's met een hogere frequentie van externe gebruikers worden onmiddellijk na de receptie in de buurt van de wachtkamers geplaatst. Elke kamer heeft een royaal raam naar één van de patio's.

De polyvalente zaal, Ergo en Animatielokaal
 De polyvalente zaal is gelegen vlakbij één van de 2 grote kernen en dus gemakkelijk bereikbaar vanuit alle drie afdelingen. Het ergo en animatielokaal wordt geopend naar de polyvalente zaal en kan de keuken op openstellen naar het restaurant om klaargemaakte gerechten van de bewoners ter gelegenheid te kunnen serveren in het restaurant.

Wij gaan er vanuit om 2 van de bestaande platanen in deze twee patio's te plaatsen, de 3de blijft bij de inkom slaan. Zo kunnen kan iedereen in en rondom het gebouw genieten van deze volgroeide volwassen bomen. Als symbolisch gebaar mengt het de bestaande natuur met de nieuwe architectuur.

Dagverblijf
 Het dagverblijf grenst aan de stedelijke kant en is direct bereikbaar, zowel van buiten als van de algemene receptie.



niveau 1, 1:250

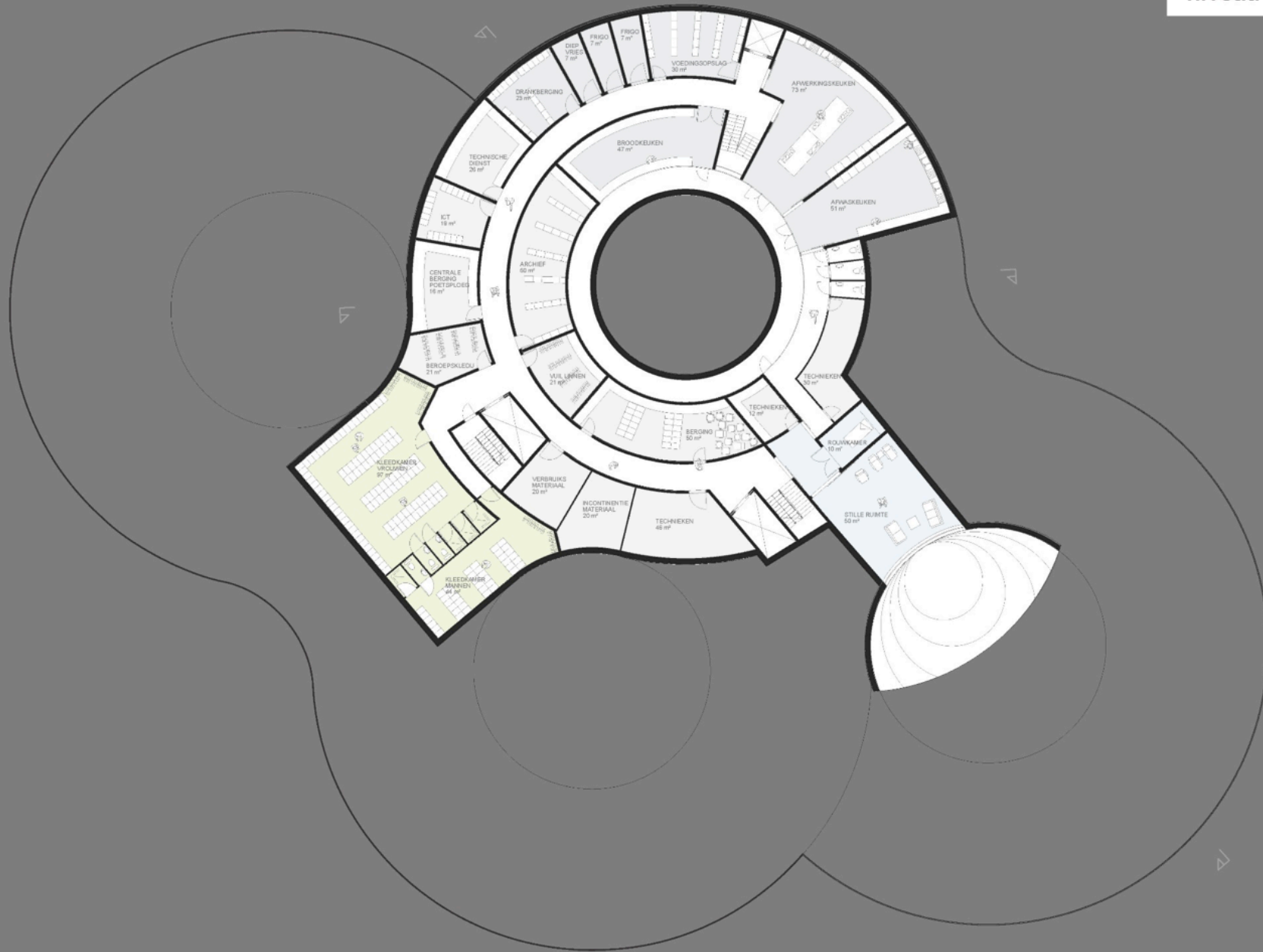


niveau 2, 1:250



niveau 3, 1:250









Nieuwpoortsesteenweg gevel



Noord Oost gevel



Zuid Oost gevel





TEAMFILOSOFIE

Algemeen

Het ontwerpteam vormt een multidisciplinair team werkend binnen een duidelijke structuur. Via een procesmatige aanpak, ondersteund door de brede kennis binnen het team, vertaalt een 'projectdefinitie' zich in de realisatie van een waardevol en kwalitatief woonzorg- en dienstencomplex in overeenstemming met de verwachtingen van de opdrachtgever.

De ProjectProcedures (PP), opgesteld bij aanvang van het project, structureren en organiseren gedurende het ganse proces het ontwerp, de teamcommunicatie, de planning en het budget.

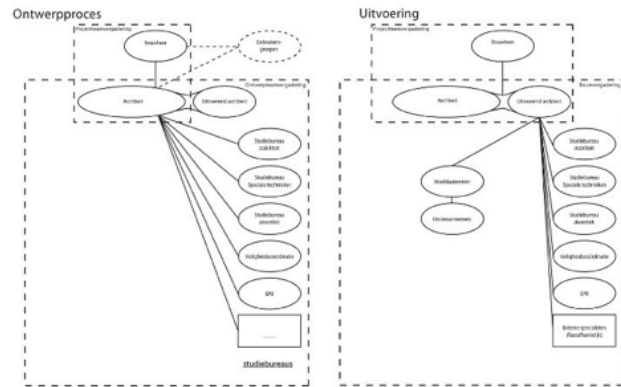
Ontwerpteam

Het ontwerpteam is opgebouwd uit het architectenbureau, de studiebureaus (stabiliteit, technieken, ...) en een uitvoerend architect. De architect (het Architectenbureau) wordt vertegenwoordigd door de projectarchitect. Voor specifieke expertise doen de teamleden beroep op door het ontwerpteam aangetrokken specialisten.

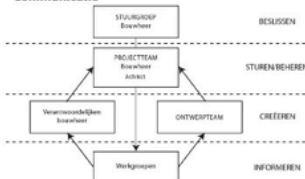
Het ontwerpteam wordt gedurende de ontwerpfase gestuurd door de projectarchitect. De projectarchitect coördineert de ontwerpstudie en de studiebureaus. Binnen het ontwerpteam berust de programmatische en esthetische verantwoordelijkheid gedurende het ganse proces bij de architect. De studiebureaus en de uitvoerend architect staan in voor de conformiteit met regelgeving, technische voorlichtingen en normen. Het accent verschuift tijdens het proces van de architect in ontwerpfase naar de uitvoerende architect in uitvoering. De uitvoerend architect is gedurende het ganse traject betrokken en is verantwoordelijk voor bouwtechnische kwaliteit, technische coördinatie, budgetbeheersing en vanaf fase definitief ontwerp voor opvolging proces- en uitvoeringsplanning.

De projectarchitect fungeert als het aanspreekpunt (Single Point of Contact) voor de opdrachtgever.

Gerichte projectinformatie wordt uitgewisseld tussen de verantwoordelijken van de opdrachtgever en de studiebureaus en specialisten op door de projectarchitect en opdrachtgever aangestuurde werkvergaderingen.



Communicatie



Databeheer

Voor hard-copy en digitale projectinformatie wordt beroep gedaan op een eenduidig systeem qua documentreferentie en lay-out evenals qua organisatiestructuur, bijgevolg is de werkmethode en communicatie eenduidig. De documenten zijn vlot uitwisselbaar en eenvoudig te traceren in het proces.

Proces

Het proces wordt opgedeeld volgens een heldere en strikte fasering. Binnen één fase worden tussentijdse specifieke ijk- en goedkeuringsmomenten vastgelegd. De faseterminen, ijkpunten en goedkeuringsperiodes, evenals de timing en inhoud van overleg met externe partijen, wordt gedetailleerd vastgelegd bij aanvang van het proces. De geambieerde procesplanning wordt opgevolgd en bijgewerkt door de projectarchitect en vervolgens door de uitvoerende architect.

Beheer projectkost

	Fase Wedstrijd	Fase Voorstudie	Fase VO	Fase DO	Fase UO	Fase UV
RAMING	Elementenraming wedstrijd opgebouwd a.d.h.v. oppervlakte- en volumematen. Lineaire elementen worden als percentage van de totale bouwkost bijgeteld.	Analyse bouwbudget Vastleggen kostprijsbepalende indicatoren/voeropervlaktes, bruto/netto ratio e.d. bij uitwerking van de projectprocedures. Opmaak gedetailleerde analyse van het beschikbare bouwbudget en de vastgelegde indicatoren.	Elementenraming Opgebouwd a.d.h.v. oppervlakte- en volumematen. Lineaire elementen worden als percentage van de totale bouwkost bijgeteld.	Elementenraming Opgebouwd a.d.h.v. oppervlakte- en volumematen. Lineaire elementen worden als percentage van de totale bouwkost bijgeteld.	Gedetailleerde raming Uitvoeringsontwerp met ramingsprijzen voor de verschillende lastenboekartikels.	Overzichtstabel Vorderingsstaten en Min- en meerwerken
CONTROLE	Raming aftoetsen aan het opgegeven bouwbudget	Vergelijkend rapport van de analyse en de wedstrijdraming	Vergelijkend rapport van de voorontwerpraming en de analyse uit de voorstudie	Vergelijkend rapport van de raming definitief ontwerp en de voorontwerpraming	Vergelijkend rapport van de raming uitvoeringsontwerp en de raming definitief ontwerp	Controle gevoerde werken en vermoedelijke hoeveelheden met effectieve uitgevoerde werken. Controle gelijktijdig gevraagde meerwerken. Controle van de berekening van de aanvaardbare meerwerken.
BEWAANING		Budgetbewaking: Detecteren en bijstellen verschillen beschikbare budgetten en vast te leggen indicatoren.	Budgetbewaking: Aftoetsen van de werkingsbudgetten met de gekozen ontwerpopties en waar nodig bijstellen van het ontwerp.	Budgetbewaking: Vergelijken van de ramingsprijzen met de beschikbare werkingsbudgetten. Bijhouden van eventuele verschuivingen van budgetten.	Budgetbewaking: Vergelijken van de gedetailleerde ramingsprijzen met de verhouding en de omvang van de elementen bepaald in de vorige fase. Bijzondere aandacht voor de lijnvoimige elementen en de specifieke artikelen t.o.v. de procentuele voorziening uit voorgaande fases.	Budgetbewaking: Proactief detecteren en begroten van mogelijke meerwerken en overschrijping van vermoedelijke hoeveelheden. Voorstellen van compenserende besparingsmaatregelen.
TIJDSTIP		Stelselmatig bij de uitwerking van de voorstudie.	Stelselmatig bij de uitwerking van het voorontwerp. Halverwege de fase wordt een eerste voorlopige raming gemaakt als tussentijdse controle.	Stelselmatig bij de uitwerking van het definitief ontwerp. Halverwege de fase wordt een eerste voorlopige raming gemaakt als tussentijdse controle.	Stelselmatig bij de uitwerking van de uitvoeringsdetails- en -studies.	Formeel overlegmoment maandelijks tijdens de uitvoering der werken

PLANNING EN OPBOUW VAN DE STUDIEOPDRACHT

Fase Voorstudie – opstellen bouwprogramma:

Inhoud:

Het ontwerpsteam doorgrondt samen met een kernteam van de opdrachtgever de vooropgestelde ambities, het programma van het gebouw en het weerhouden concept, met het opstellen van de ProjectProcedures (PP) tot doel.

Acties:

- Teamleden en externe actoren verfijnen het bouwprogramma
- Vastleggen comforteisen
- Aanstellen van aanspreekpunten en verantwoordelijken voor de betrokken actoren (intern en extern)
- Afstemmen procesplanning, ijkingsmomenten, termijnen nazicht,
- Nazicht coherentie bouwbudget en raming

Resultaat:

Document = ProjectProcedures (PP):

- Definitief programma
- Comforteisen
- Projectgerichte communicatieschema's
- Procesplanning met aanduiding ijk- en goedkeuringsmomenten
- Protocol m.b.t. meetcodes, netto- en bruto oppervlaktes, ...
- Te volgen richtlijnen, verschillend van wettelijke voorschriften
- Vooropgestelde inhoud (fase-)rapporten
- Opvolgingsmethodiek voor wijzigingen tijdens het proces
- Budgetgerelateerde indicatoren i.f.v. opvolging (zie document kostenbeheersing)

Fase Voorontwerp – Schetsontwerp:

Inhoud:

Het definitief programma wordt conceptueel uitgewerkt tot een ontwerp, waarbij de conceptstudies van de studie- en adviesbureaus in rekening worden gebracht. Het ontwerp wordt uitgewerkt door de architect, geadviseerd door studie bureaus. De projectarchitect stuurt de fase.

Acties:

- Conceptstudies ivf juiste correcte ruimtelijke planindeling
- Ruimtelijk en planmatig ontwerpstudie
- Advies + overleg: toegankelijkheid + onroerend erfgoed + brand + ruimtelijke ordening + ...
- Check regelgeving mbt erkenning WZC / RVT / DVC / assistentiewoningen / ... + mbt subsidieregeling VIPA
- Assistentie Opdrachtgever bij indienen Zorgstrategisch plan bij VIPA voor de delen die hiervoor in aanmerking komen, ivf ontvangen subsidie
- Assistentie Opdrachtgever bij indienen Technisch en Financieel plan bij VIPA ivf ontvangen subsidie
-, in overeenstemming met de ProjectProcedures

Termijn: 24 weken

Resultaat:

- Ruimtelijke en planmatige uitwerking definitief programma
- Aanvraag stedenbouwkundige vergunning
- Indiening financieel technisch plan
-, in overeenstemming met de ProjectProcedures

Termijn goedkeuring: 19 weken

Fase Definitief Ontwerp – Opmaak aanbestedingsdossier:

Inhoud:

Technische uitwerking voorontwerpplannen. De projectarchitect coördineert. De architect integreert de (bouw)technische gegevens in de grafische documenten. Door actieve participatie van de verschillende studie bureaus en specialisten, wordt de informatie technisch, gedetailleerd en breed. De uitvoerend architect neemt actief deel aan de studies. De input en terugkoppeling van en met de verantwoordelijke van de opdrachtgever wordt essentieel. De projectarchitect organiseert en stuurt de werkgroepvergaderingen.

De plannen en nota's worden omgezet in een gedetailleerd bouwdoossier.

Per discipline werken de lokale discipline een hoogwaardig bouwdoossiers uit. De architect verfijnt het ontwerp op detailniveau, de uitvoerend architect verzorgt het uitvoeringsdossier. De projectarchitect bewaakt de architecturale kwaliteit, de uitvoerend architect de technische coherentie.

Acties:

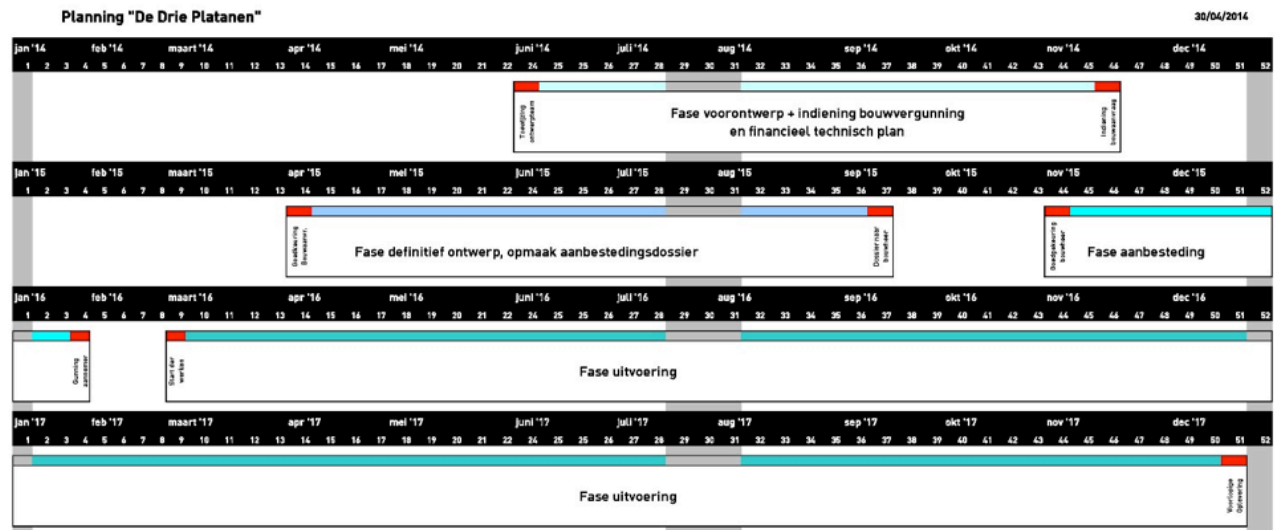
- Vastleggen dimensies structuur
- Omzetten comforteisen naar effectieve technische installaties
- Bepalen afwerkingmaterialen
- Integratie technische uitwerking in grafische documenten
- Vastleggen van wand- en vloerpakketten, incl. afwerking
-, in overeenstemming met de ProjectProcedures
- Gedetailleerde technische uitwerking
- Detailontwerp bouwkundige aansluitingen
- Opstellen uitvoeringsplannen
- Doorgedreven detailcoördinatie van de verschillende deelstudies
- Ontwerp op detailniveau

Termijn: 24 weken

Resultaat:

- Ruimtelijke en planmatige uitwerking definitief programma met integratie van structuur, technische installaties, akoestische eisen, bouwtechnische eisen, ...
- Opbouw van de verschillende bouwelementen (incl. afwerkingmaterialen)
- Afwerkstaat
- Conceptnota en afmeting structuur
- Conceptnota technische installaties
-, in overeenstemming met de ProjectProcedures
- Aanbestedingsdossier

Termijn goedkeuring: 6 weken



ELEMENTENRAMING

	TOTAAL		
0	VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERFOPRICHTING	699.491,59 €	0%
0.1	WERFOPRICHTING	699.491,59 €	
1	ARCHITECTUUR	7.267.971,39 €	49%
1.1	GRONDWERKEN	261.318,74 €	
1.2	GEVELS	1.901.881,33 €	
1.3	DAKEN	580.374,63 €	
1.4	WANDEN	1.965.325,56 €	
1.5	VLOEREN	908.589,24 €	
1.6	PLAFONDS	903.194,36 €	
1.7	RISICOLENS	175.000,00 €	
1.8	OMGEVINGSAAANLEG	452.378,24 €	
1.9	KUNSTWERK	90.000,00 €	
2	STABILITEIT	2.946.300,00 €	20%
2.1	STABILITEIT (BETONNEN DRAAGSTRUCTUUR + PAALFUNDERING)	2.946.300,00 €	
3	TECHNIKEN	3.785.560,00 €	24%
3.1	HVAC + SANITAIR + ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES + ZONNECOLLECTOREN + GASWARMTEPOMP	3.535.560,00 €	
3.2	OPWARMKLEUKEN	250.000,00 €	
	TOTALE BOUWKOST GEBOUW	14.689.323,49 €	

	TOTAAL		
	14.689.323,49 €		
	14.689.323,49 €		

INRIJEN VOORBEREIDENDE WERKEN:
 - bestaande infrastructuur, inclusief water, riolering, elektriciteit, gas, etc.
 - bodemverontreiniging
 - archeologisch onderzoek
 - milieuonderzoek

ALGEMEEN TOTAAL excl. BTW excl. Erelonen: 14.689.323,49 €

	TOTAAL		
4	MEUBILAIR	776.928,00 €	
4.1	MEUBILAIR	776.928,00 €	

STUDIEKOSTEN

Ereloonpercentage

De volledige studieopdracht omvat de studies architectuur, stabiliteit, technieken, epb, omgevingsaanleg, landschapsarchitectuur, rook-en warmteafvoer. Deze prestaties worden geleverd voor een ereloonpercentage van 9% op de totale bouwkost (architectuur, stabiliteit, afwerking, vast en los meubilair, ...). Het uitgangspunt hierbij is dat de werken worden uitgevoerd onder de vorm van algemene aanneming.

Uurtarieven voor meerwerken

Eventuele voorkomende meerwerken worden verrekend aan onderstaande uurtarieven (bedragen exclusief BTW):

Senior architect/ingenieur: 125 €/uur
 Projectleider architect/ingenieur: 105 €/uur
 Projectmedewerker / tekenaar: 75 €/uur
 Project assistent: 65 €/uur

Deze tarieven zijn van toepassing voor alle disciplines nl architectuur, stabiliteit, technieken, omgevingsaanleg,...

DUURZAAMHEID

"Duurzame ontwikkeling betekent dat we voldoen aan onze huidige behoeften zonder de mogelijkheden van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Het is een vermelding van economische ontwikkeling, sociale vooruitgang en ecologisch evenwicht met oog voor de levenskwaliteit van elke mens, waar ook ter wereld."

(VN Commissie Brundtland - Our Common Future)

Duurzaam ontwerpen omkademt **alierie factoren** die wij als een integrale visie in het project implementeren. Zowel de ecologische als de sociale en economische aspecten worden in kaart gebracht. We willen een tijdloos gebouwontwerp creëren die op energetisch vlak **vooruitstrevende ambities** realiseert. Het energieconcept baseert zich hierbij zoveel mogelijk op passieve maatregelen in combinatie met hernieuwbare energieproductie, en met het oog op een optimaal comfort voor de gebruiker.

De huidige eisen naar energieprestatie en binnenklimaat (EPB) voor de zorgsector in Vlaanderen hebben enkel betrekking op de buitenschil, de compactheid en de minimale ventilatievoorzieningen van het gebouw. Specifieke voorwaarden omtrent energieverbruik worden verwacht vanaf 1 januari 2015.

Daar de compactheid van het gebouw laag is (wat andere voordelen met zich meebrengt) wordt de **buitenschil sterk geboldeerd**. De ontwerpambities die wij vooropgelegd zijn strenger dan de wettelijke eisen en de duurzaamheidsambities van VIPA.

	eisen		richtwaarden	
	EPB	VIPA	lage energie	passief
Wier/K	0,24	0,25	0,2	0,15
Wier/K	0,24	0,4	0,25	0,2
raam	1,8	2,1	1,8	1,4
vloer	0,3	0,4	0,2	0,2

Op energetisch vlak wordt er gestreefd naar een minimale energievraag, een zo efficiënt mogelijke productie en een maximaal aandeel hernieuwbare energie. Zo wordt er voor de productie van warmte een **gaswarmtepomp** toegepast in combinatie met **zonnecollectoren**. De koelvraag wordt zoveel mogelijk beperkt en indien nodig is de gemeenschappelijke ruimtes opgevangen door de gaswarmtepomp in koelmodus.



BEHEERSPROCEDURE



MOBILITEIT



NATUURONTWIKKELINGEN



FYSISCHE OMGEVING



SOCIAAL EN CULTUREEL



MATERIE



ENERGIE



WATER



WELZIJN, COMFORT EN GEZONDHEID

VOORGESTELD MATERIAAL

Geprefabriceerde beton elementen

Een samengesteld pakket met beton en isolatie.



Maar duurzaam ontwerpen reikt veel verder uit dan het 'lukk' energie'. Ons voorstel voor het woonzorgcentrum voldoet aan de verschillende **VIPA criteria duurzaamheid** met aandacht voor gebruikerscomfort, energiebeheersing, duurzaam materiaal- en grondstoffengebruik, geïntegreerde benadering, en gebouwbeheer.

Om de totale milieubelasting van het project te minimaliseren volgen we de filosofie van de toekomstige "duurzaamheidsmeter zorg", (dat momenteel door VK Group en Royal Haskoning in samenwerking met VIPA opgepakt wordt). De "duurzaamheidsmeter zorg" is gebaseerd op de bestaande duurzaamheids-meters "Referentieel B" en "BREEAM". Hierbij worden aspecten zoals water, ecologie, materialen, gezondheid, management... samen in het ontwerp geïntegreerd en gevalueerd.

Belangrijk hierbij is dat duurzame maatregelen **zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces** in rekening worden gebracht om de impact op de investeringskosten te minimaliseren en de doelmatigheid van de maatregel zelf te verhogen. Beslissingen omtrent deze maatregelen worden genomen op basis van geïntegreerde analyses en resultaten. Wij zullen in verdere fase uitgaan van een evidence-based design. De oplossingen die wij aanreken zullen daardoor evenwichtig zijn en een optimale impact hebben op de **life cycle cost** van het gebouw, waarbij energie- en onderhoudskosten centraal staan.

Volgende **maatregelen** geven een beeld van de globale aanpak die aangenomen wordt in het ontwerp:

- Beleving en gebruik van groen: verhoogde moestuinen op het dak
- Behoud en bescherming van elementen met hoge ecologische waarde
- Fysische omgeving: minimale grondslag van het gebouw

- Tussen gebouwen en verhardingen: zo veel mogelijk groenzones voor infiltratie en verdamping
- Industrieel bouwen: weinig materiaalverlies d.m.v. prefab-wanden
- Materiaalkeuze gebaseerd op labels, certificatiesystemen (EcoLabel, Blauw Engel, NaturePlus, DuBo Keur, NIBE classificaties, EPD's)
- Afwerkingsmaterialen met lage VOC emissies (impact op binnenluchtkwaliteit)
- Management plan afvalbeheer (sorteren, recycleren, hergebruik indien mogelijk), zowel in werfphase als in gebruiksfase
- Fietsvoorzieningen
- Aandacht voor ontwerp toegangsweg leveringen
- Life cycle kost analyses: bepalen van facilitaire kosten, rekening houden met onderhoudsgemak
- Bijdrage aan een levendige buurt, link met de omgeving
- Vergroten van de zelfdraagzaamheid van de bewoners (binnen de mate van het mogelijke)
- Waterzuinige toestellen en regenwaterrecuperatie
- Energiemonitoring
- Maximaal comfort: thermisch (verwarming, koeling), visueel (daglicht, uitzicht), binnenluchtkwaliteit, akoestisch



Ter realisatie van een hedendaags **akoestisch comfort** met voldoende privacy wordt in voorliggend ontwerp voor de verblijfsgelegenheden in het woonzorgcentrum een 'normaal akoestisch comfort' volgens VIPA richtlijn nagestreefd. Omwille van de ligging van het project aan een belangrijke inwaaier en een evenementenwilde met uitzicht op de vlieghaven van Oostende en het straven naar een omgeving met weinig geluidshinder van buitenaf wordt het pakket van criteria voor de **gevelisolatie** specifiek geformuleerd volgens het **verhoogde comfort niveau** van VIPA.