



inhoud

01 programma

- wie?

- wat?

02 context

- waar?

03 projectvoorstel

04 globale raming

05 raming studiekosten

06 organisatie planproces

07 opvolging kostenbeheersing

08 samenwerkingsverbanden

09 besluit

inhoud

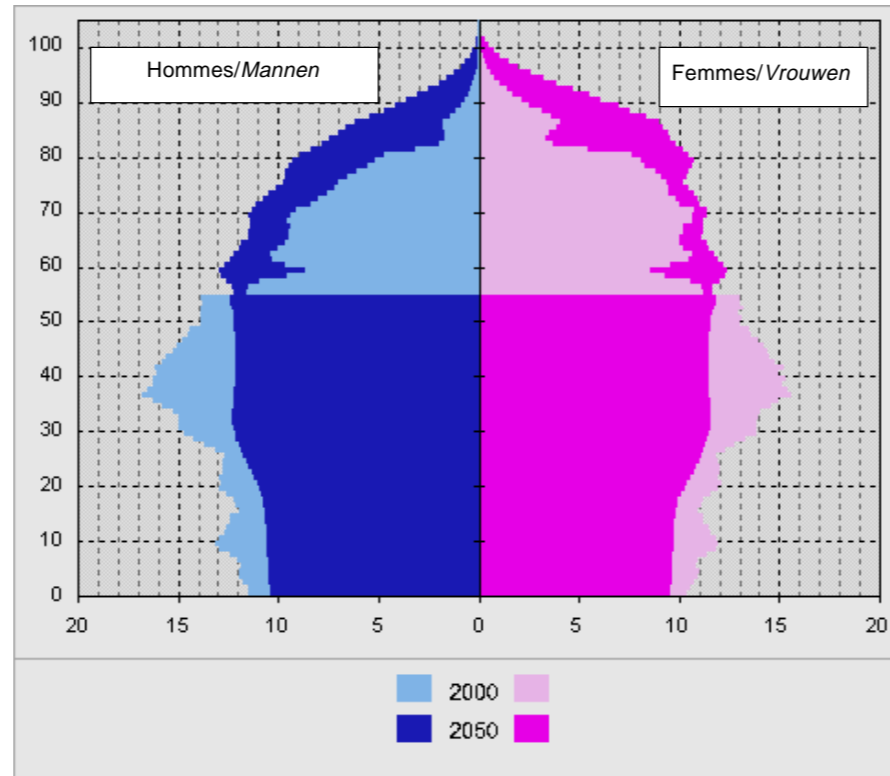
inleiding

Het profiel van de oudere van vandaag en die van de toekomst vraagt een steeds individualistischer en heterogener vorm van zorg en wonen. De levensduur wordt telkens groter en hiermee gaat gepaard dat de zorggraad blijvend zal stijgen. Eén pasklaar antwoord om deze problematiek aan te pakken bestaat niet. Daarom is het een maatschappelijke opdracht voor besturen en overheden om nieuwe infrastructuren te enten op de globale evoluerende behoeftetendens.



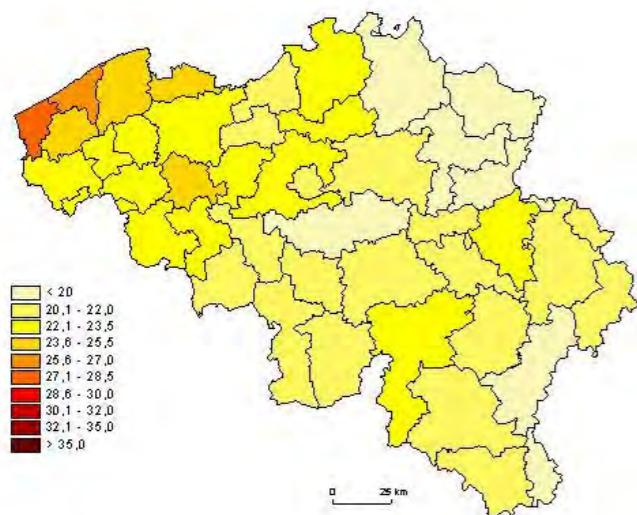
We ontwikkelen een globaal woonzorgconcept voor ouderen die een nieuwe thuis willen vinden binnen het nieuwe woonzorgcentrum in Wingene. Vooreerst dienen we een duidelijk beeld te vormen van deze ouderen waarvoor we dit woonzorgcentrum ontwerpen, ouderen die verschillen in leeftijd, origine en achtergrond. Hun profiel is immers veel minder duidelijk omlind dan vroeger.

De uitdaging is groot om de vergrijzing van de samenleving op te vangen en de levenskwaliteit van de ouderen in deze samenleving te blijven garanderen. De demografische vergrijzing vertaalt zich op twee verschillende manieren. Enerzijds verlengt onze levensverwachting, wat betekent dat ouderen steeds langer leven en dus ook steeds ouder worden. Anderzijds neemt het aantal en het relatieve aandeel van de ouderen in de bevolking toe.

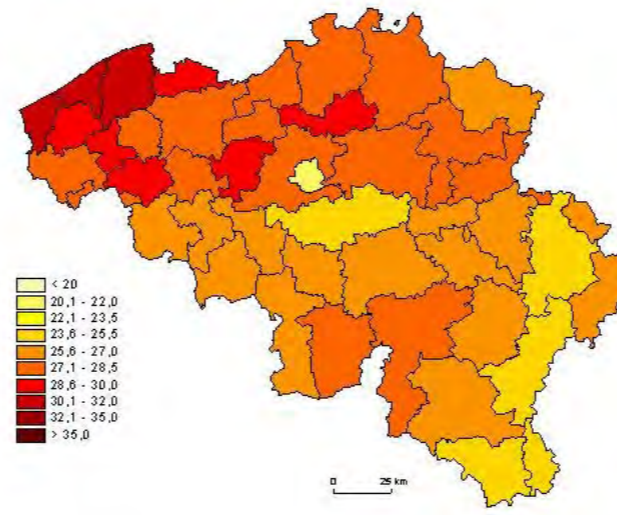


Levensverwachting mannen & vrouwen 2000 - 2050

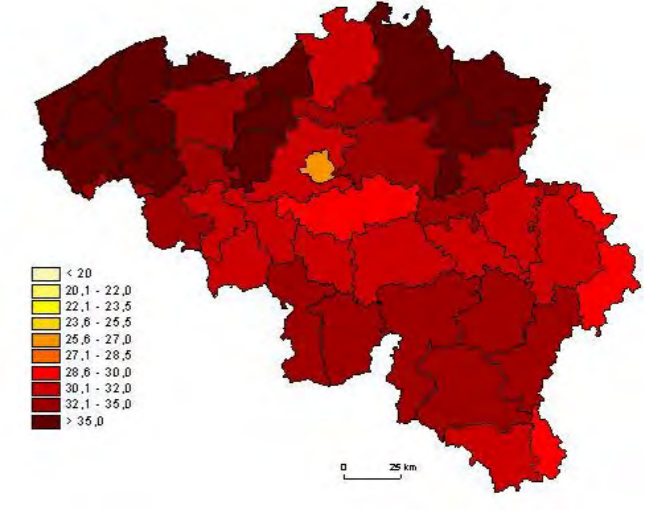
Aandeel (in %) van de bevolking van 60 jaar en ouder (per arrondissement)



1 januari 2000



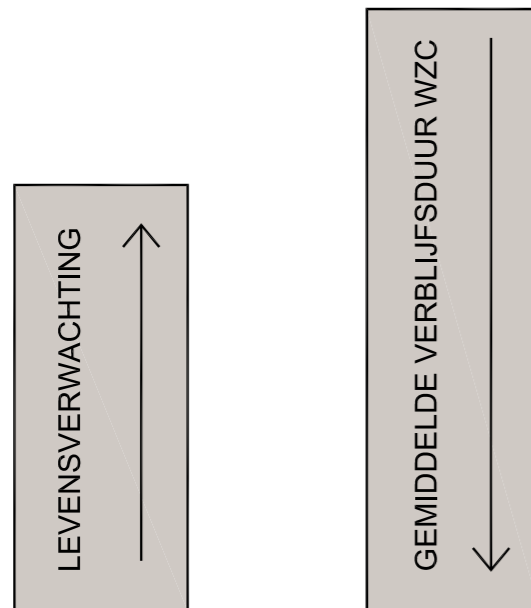
1 januari 2020



1 januari 2050

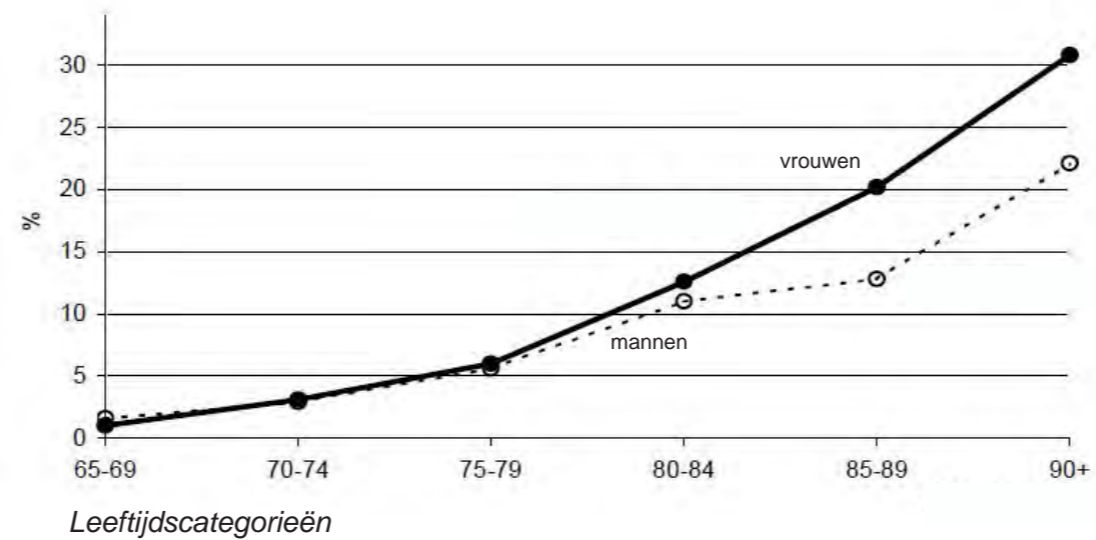
Het is belangrijk om in te zien dat het profiel van de bejaarden die in een woonzorgcentrum verblijven sterk is gewijzigd. Het zijn immers hoofdzakelijk hoogbejaarden met een gemiddelde leeftijd van 85 jaar en meer, die er verblijven en die dus ook meer nood hebben aan zorg.

Ook de gemiddelde verblijfsduur in woonzorgcentra voor mannen en vrouwen neemt alsmat af. Door deze evolutie hebben we binnen deze centra te maken met een alsmat meer wisselende bezetting.



ander behoeftepatroon. Daarom dient het zorgaanbod sterk gedifferentieerd te worden.

Ook voor ouderen met een beperkt zorgprofiel dient binnen het woonzorgcentrum een antwoord geboden worden op hun specifieke, maar meer beperkte zorgvraag.



Met het toenemend aantal (hoog)bejaarden in onze samenleving komt ook dementie vaker en vaker voor. Het hoogste aantal dementerenden is te vinden in de leeftijdsgroep van 80 en 84 jaar, gevolgd door de leeftijdsgroepen van 75 tot 79 jaar. Dementie is overigens geen exclusief probleem van ouderen.

Belangrijk om te onthouden is dat oudere mensen door de band gezien gelukkiger zijn dan jonge mensen. De mensen uit de leeftijdscategorie 66 tot 75 jaar blijken het gelukkigst. Daarna daalt het geluksgevoel weer een beetje. Onderzoekers verklaren deze cijfers door te wijzen op het feit dat senioren de 'drukke leeftijd' achter zich hebben gelaten, wat een gunstige invloed heeft op de geluksgevoelens. Senioren zijn echter wel minder tevreden over hun sociale contacten dan de rest van de bevolking. Vaak doet het verblijf in een instelling de sociale contacten nog dalen. Als ontwerpers zijn wij ervan overtuigd dat we door middel van de architectuur en de architecturale principes van het woonzorgcentrum het sociale contact positief kunnen beïnvloeden en zelfs stimuleren.

Het is een grote uitdaging om een hoogstaande levenskwaliteit aan te bieden aan de bewoners van woonzorgcentra in de eenentwintigste eeuw. Elke bewoner heeft immers een

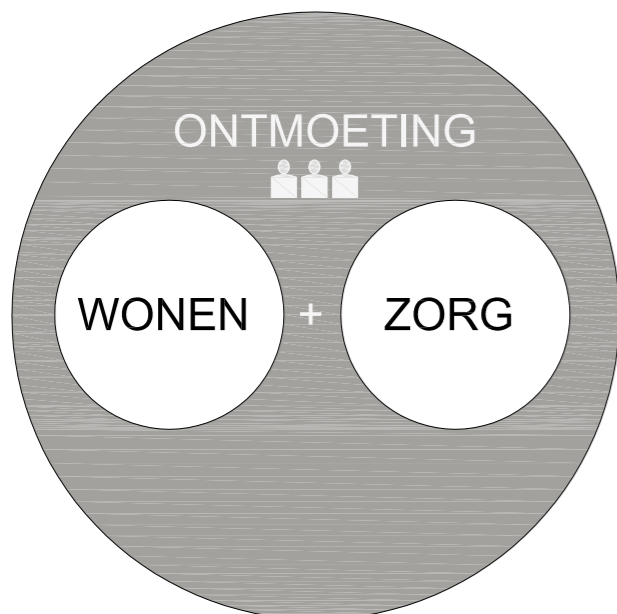
WAT?



Het WoonZorgCentrum is vandaag meer dan ooit een gemeenschap die de continuïteit met de vorige woonomgeving moet garanderen en waar zoveel mogelijk de normale dagindeling van een bejaarde wordt nagestreefd. We streven op alle vlakken naar een vorm van genormaliseerd wonen binnen het woonzorgcentrum, zodat de bejaarde het evenwicht tussen privé sfeer en collectief leven kan bewaren.

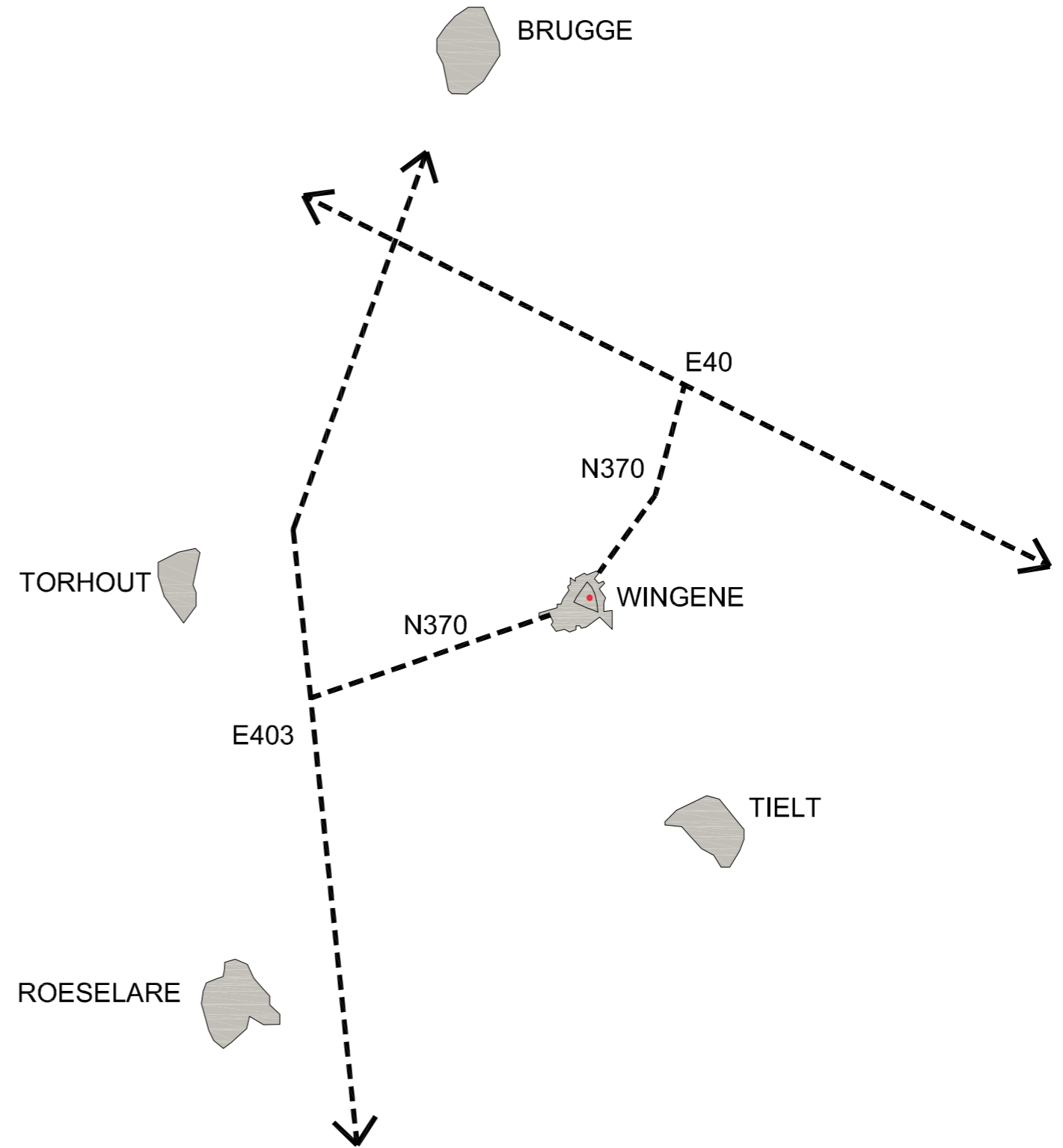
Het WZC biedt naast een **woonomgeving** ook een aangepast **zorgomgeving** aan. Wonen en zorg dienen voldoende ondersteund, omringd en gevoed te worden door **ontmoetingsruimtes**.

Wonen en zorg alleen kunnen echter niet verhinderen dat de bejaarde bewoner in een isolement vervalt. Er dient binnen het woonzorgcentrum voldoende ruimte voor ontmoeting te zijn, dit zowel binnen als buiten. Zo kunnen toevallige ontmoetingen, activiteiten, kortom sociaal contact in binnen-en buitenruimtes een helende werking hebben.



We willen iets bouwen wat inherent ingebed zit in de beleving van de gemeente Wingene. Het WZC dient een plek te zijn waar mensen niet alleen vertoeven wanneer ze een bepaalde leeftijd hebben bereikt en de grote stap naar 'verhuizen' hebben gezet. Het woonzorgcentrum moet ook toegankelijk zijn voor niet-residenten en kunnen net zo goed een aanbod leveren voor mensen die niet permanent in het centrum verblijven (transmuraal aanbod). Anderzijds krijgen ook de diensten gezinszorg, aanvullende thuiszorg en andere thuiszorgvoorzieningen de kans om een aantal zorgtaken in het woonzorgcentrum op te nemen (extramuraal aanbod).

Het nieuwe centrum dient eveneens een plek te zijn voor de toevallige voorbijganger, voor iemand die zijn boodschappen haalt in de (nieuwe) plaatselijke Delhaize, waar de fakkelstoet begeleid door de Harmonie St. – Cécilia passeert, waar kinderen kunnen spelen op een aangrenzend speelpleintje, waar plaatselijke koren kunnen repeteren in één van de polyvalente ruimtes binnen het WZC, waar kinderen uit scholen op woensdagmiddag in de huiskamers pannenkoeken komen bakken samen met de bewoners. Het Woonzorgcentrum staat dus open voor iedereen, de samenleving is er welkom.



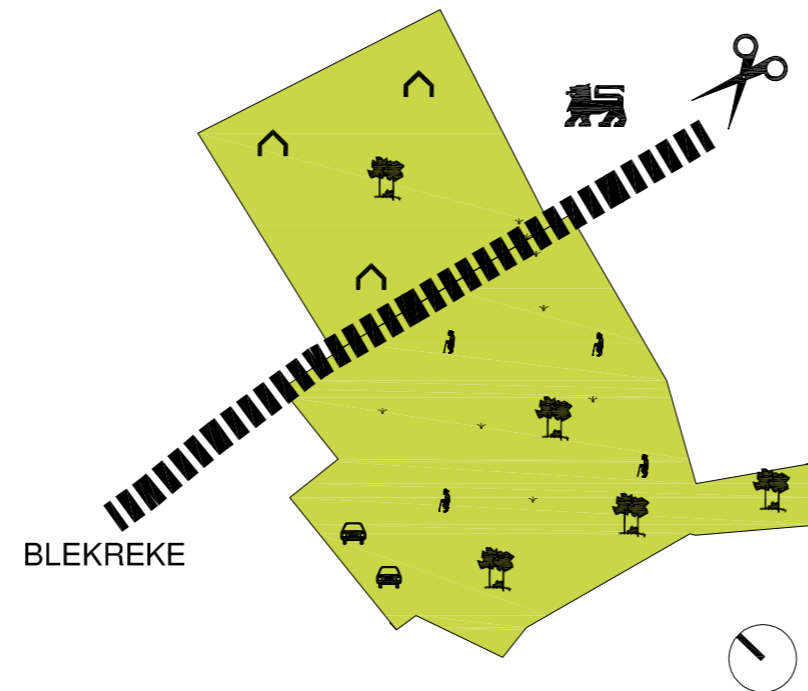
WAAR?

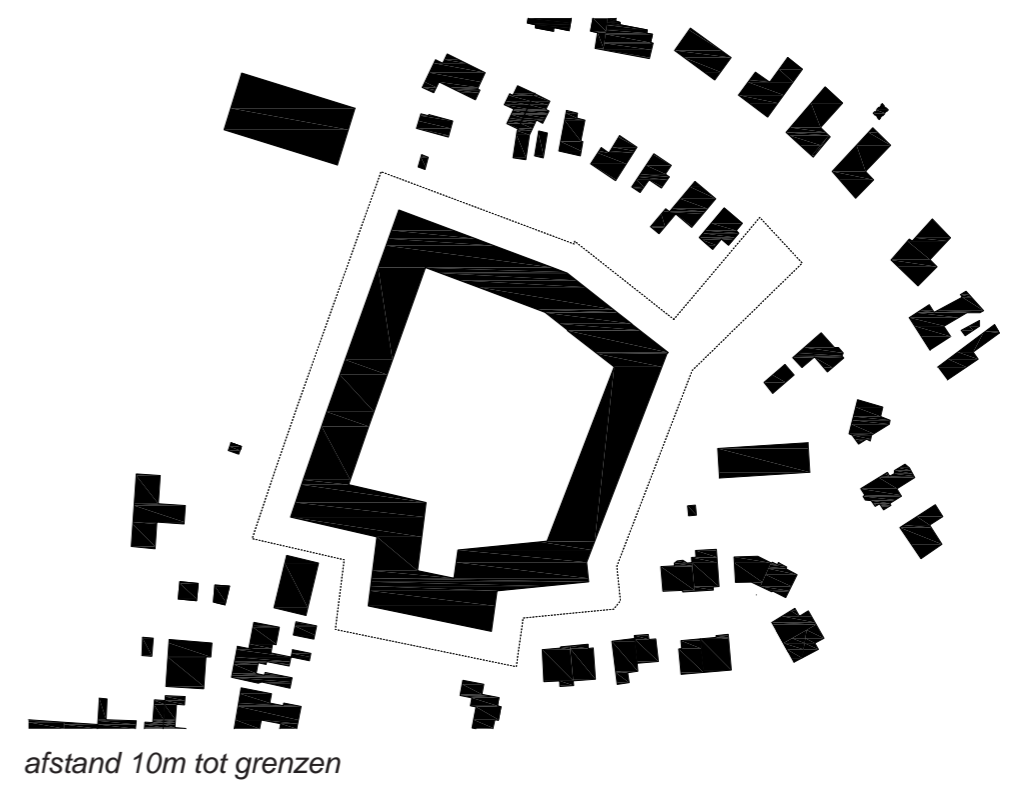
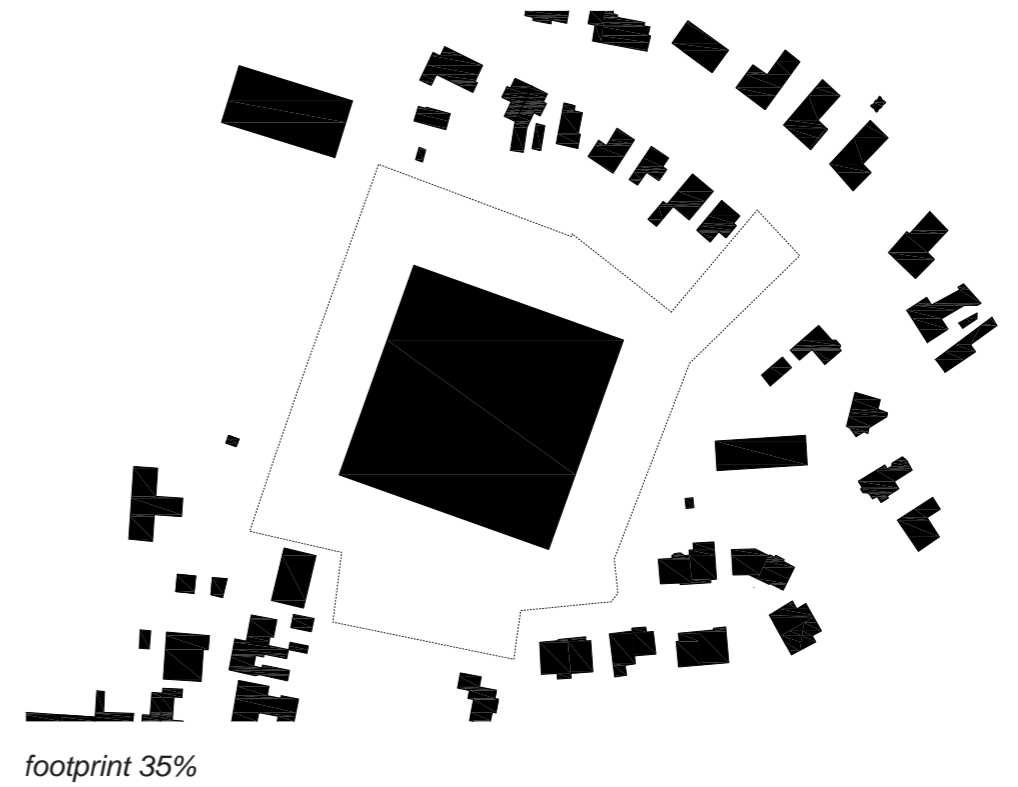
Met respect voor de gediversifieerde omgeving willen we de uitdaging aangaan om een hedendaags en duurzaam woonzorgcentrum te realiseren op een markante plaats in Wingene. Het hoeft geen betoog dat de site een belangrijke plaats inneemt in het centrum van de gemeente Wingene.

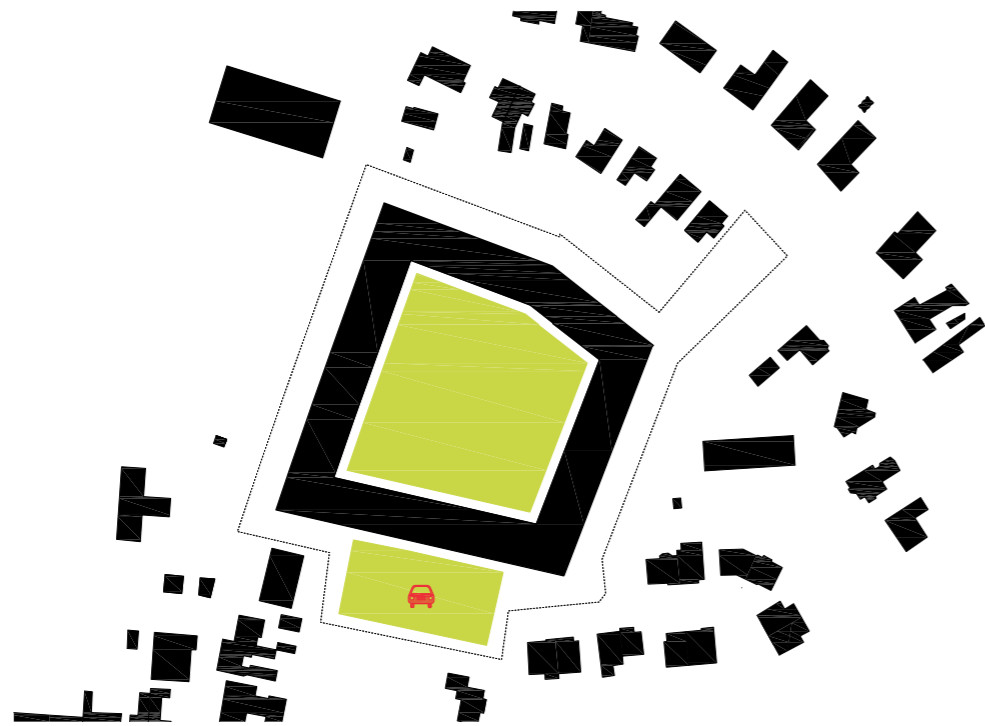
De gemeente Wingene is gelegen in het oosten van de provincie West-Vlaanderen, en maakt deel uit van het arrondissement Tielt. De gemeente ligt tussen vier stedelijke gebieden Brugge (18km), Roeselare (16km), Tielt (8km) en Torhout (10km). Wingene is tevens een fusiegemeente bestaande uit de deelgemeenten Wingene en Zwevezele. Wingene wordt omsloten door twee belangrijke wegen: de E40 en de E403. De N 370 vormt de verbinding tussen deze twee belangrijke wegen.

Binnen de kern van Wingene zijn geen grote binnengebieden meer te ontwikkelen. Enkel het gebied aan de Blekreke. Ten zuiden van de Blekreke is het gebied bestemd voor het WoonZorgCentrum en het noordelijke deel voor woningbouw.

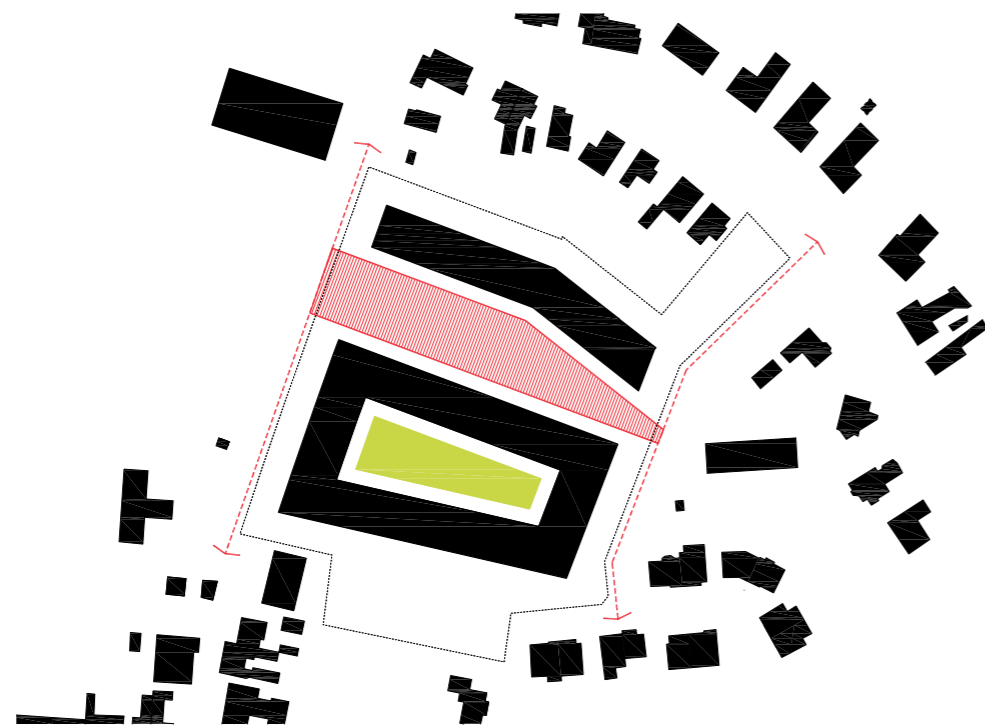
We zien het als een opportuniteit om in de toekomst op het noordelijke gebied aan de Blekreke aanleunwoningen te realiseren die voor hun zorgbehoefte een beroep kunnen doen op het WZC aan de overzijde van de Blekreke. Ook de buitenaanleg kan hierop inspelen.







abstractie bouwlint



publiek plein - private binnenplaats

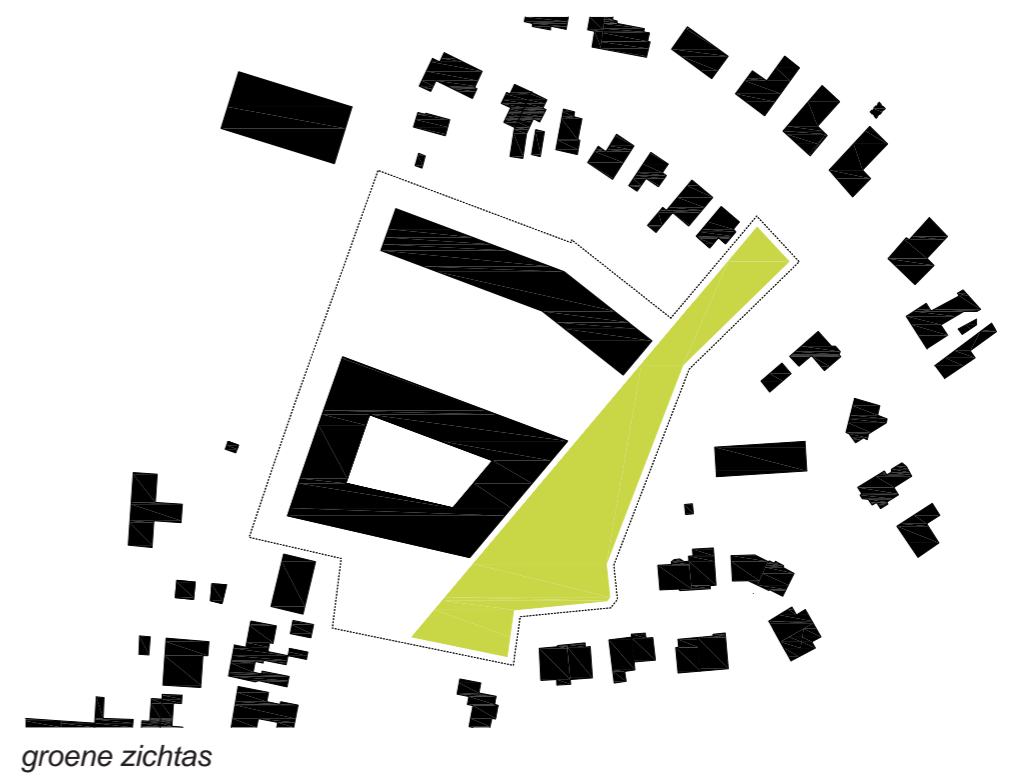
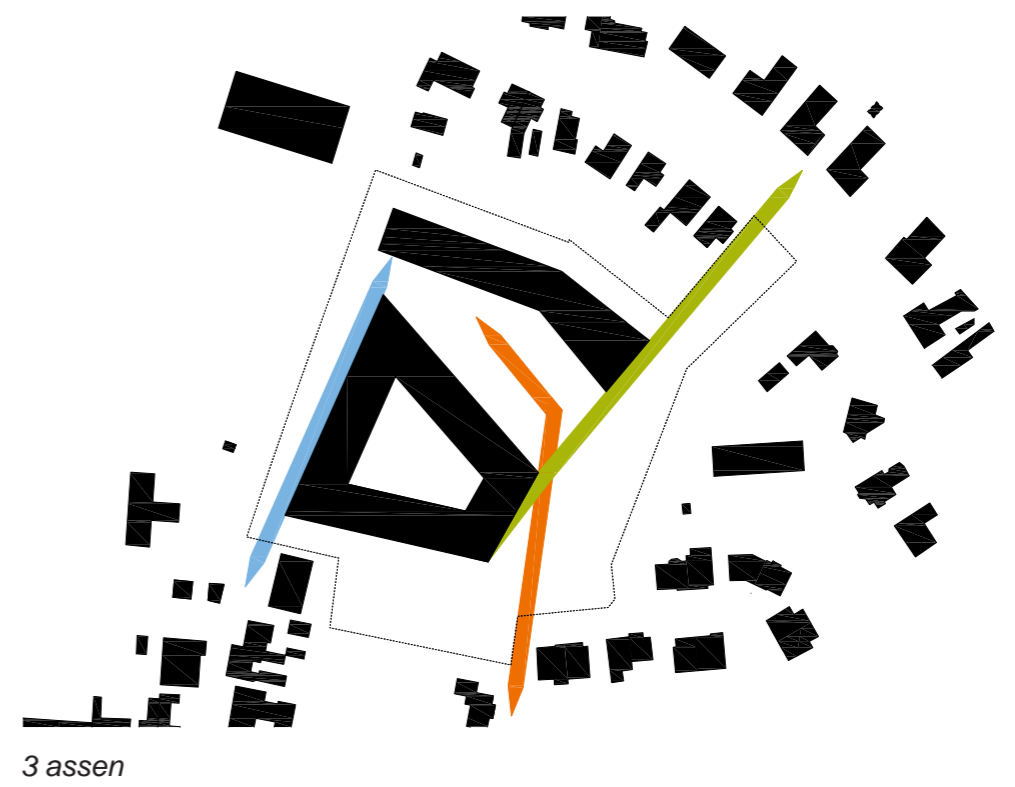
RustVerzorgingsTehuis (RVT), RustOord voor Bejaarden (ROB) Woon- en Zorgcentrum, WoonZorgCentrum,... De evolutie van terminologie geeft aan dat het profiel van de bewoner samen met de residentiële setting zelf continu in evolutie is. Het profiel van de nieuwe oudere is sterk geïndividualiseerd, het is een persoon met een duidelijke eigen identiteit en levenspatroon. Het verlaten van de huiselijke leefomgeving heeft op de oudere en zijn naasten een enorme impact. Het is een verschuiving van de gekende leefomgeving naar een volledig nieuw kader met nieuwe mensen. De projectdefinitie speelt hier echter op adequate wijze in door een programma uit te schrijven dat het mogelijk maakt de drempel van het gekende naar het nieuwe vlotter te overbruggen.

De zorg voor onze naaste is een gegeven waar we allen mee geconfronteerd worden. Daarom is het onze wens om een op maat geschreven verhaal voor de zorgkern Wingene te ontwikkelen, gezien binnen een groter maatschappelijk kader. We zijn ervan overtuigd dat de architectuur en z'n omgeving een belangrijke meerwaarde kunnen geven aan een menselijke invulling van de laatste fase in hun leven.

Bij het tot stand komen van het volume worden een aantal parameters - vastgelegd in het BPA - in eerste instantie kritisch afgetoetst aan het perceel. De initiële oppervlakte van 16.968m² kan slechts voor max. **35% bebouwd** worden. Een tweede bepalend element is de **afstand van 10m** die dient gevrijwaard te worden tov de perceelsgrenzen.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de footprint is een abstractie van de bebouwbare zone opgevat als gesloten bouwlint met een breedte van 15m. Er ontstaat een groene parkeerzone in de zuidwestelijke uitstulping van het perceel en een centraal afgesloten binnengebied.

We onderbreken het lint op ingrijpende wijze omdat we de site als verbindend gegeven willen beschouwen tussen de St. Amandstraat en de Blekreke. Het binnengebied wordt opgesplitst in een **publiek plein** en een **private binnenplaats**.



Drie assen op het terrein worden onderkend en ingezet om het bouwlint verder te integreren in z'n context en om het gebied te activeren.

Een duidelijke **groene zichtas** komt parallel met de St. Amandsstraat vanaf de Heilig Sacramentstraat het gebied binnen. Het volume plooit zich als het ware terug en richt zich ernaar op zeer subtiele wijze. Er ontstaan twee 'koppen' die van een schaal zijn die zich perfect integreert in de korrel van de omgeving.

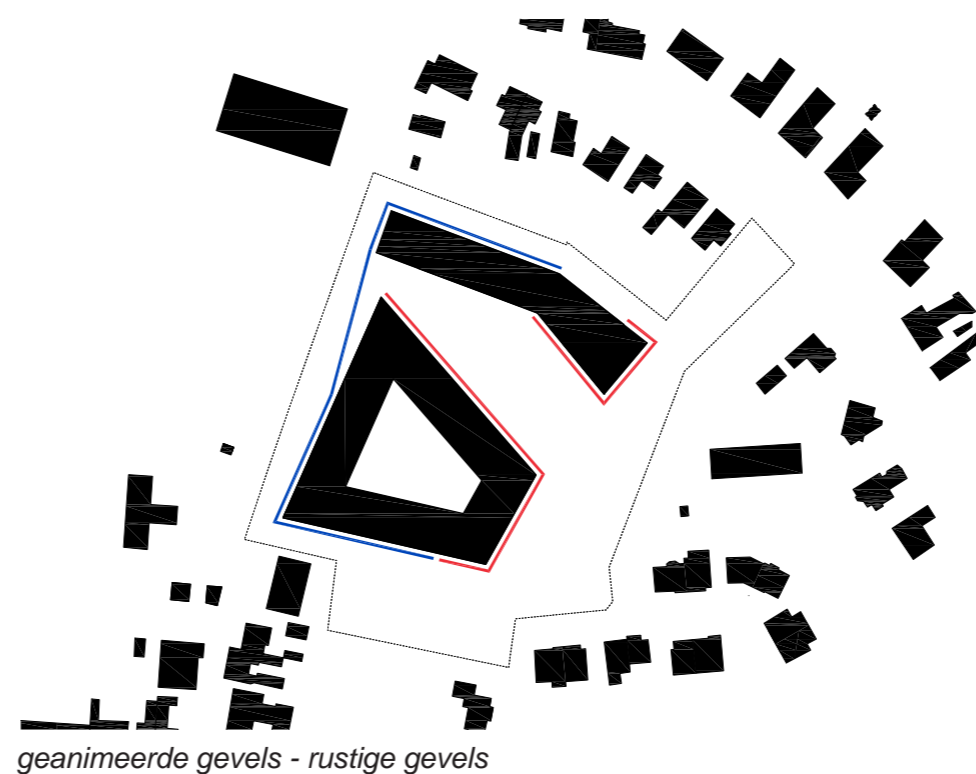
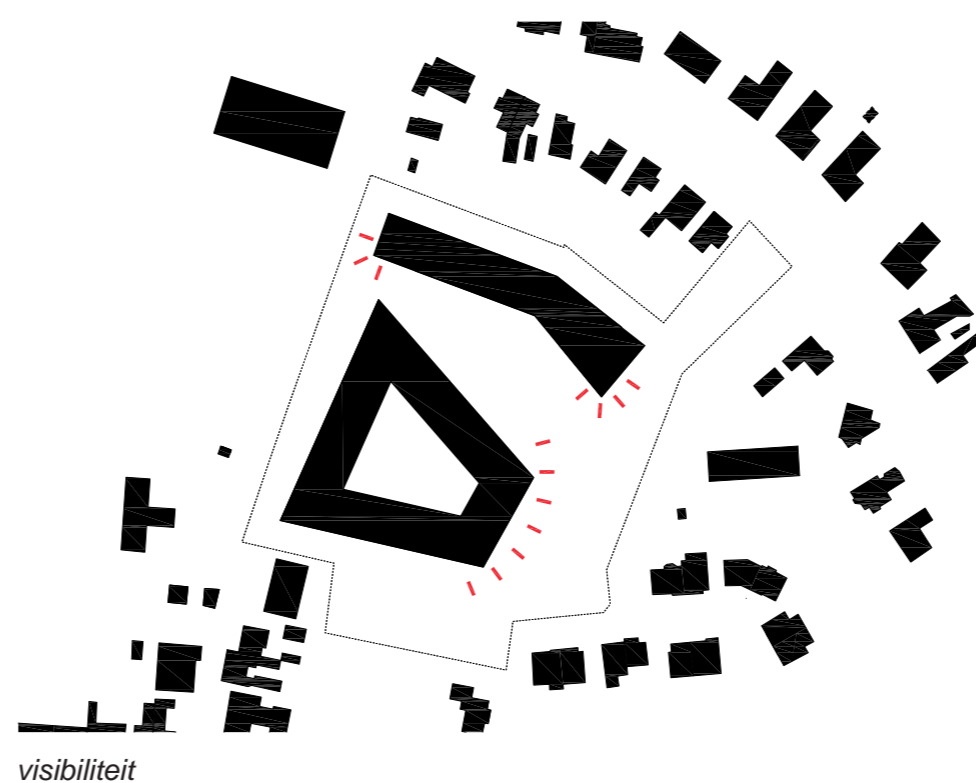
Een tweede as is het fietspad achteraan de site. Ze heeft eerder een onveilige connotatie en verstopt zich bijna letterlijk in de struiken. We willen dit fietspad opnieuw betekenis geven en een duidelijk tracé doorheen het gebied toekennen. Ze zal een belangrijke diagonaal vormen voor fietsers en voetgangers om het gebied te doorkruisen.

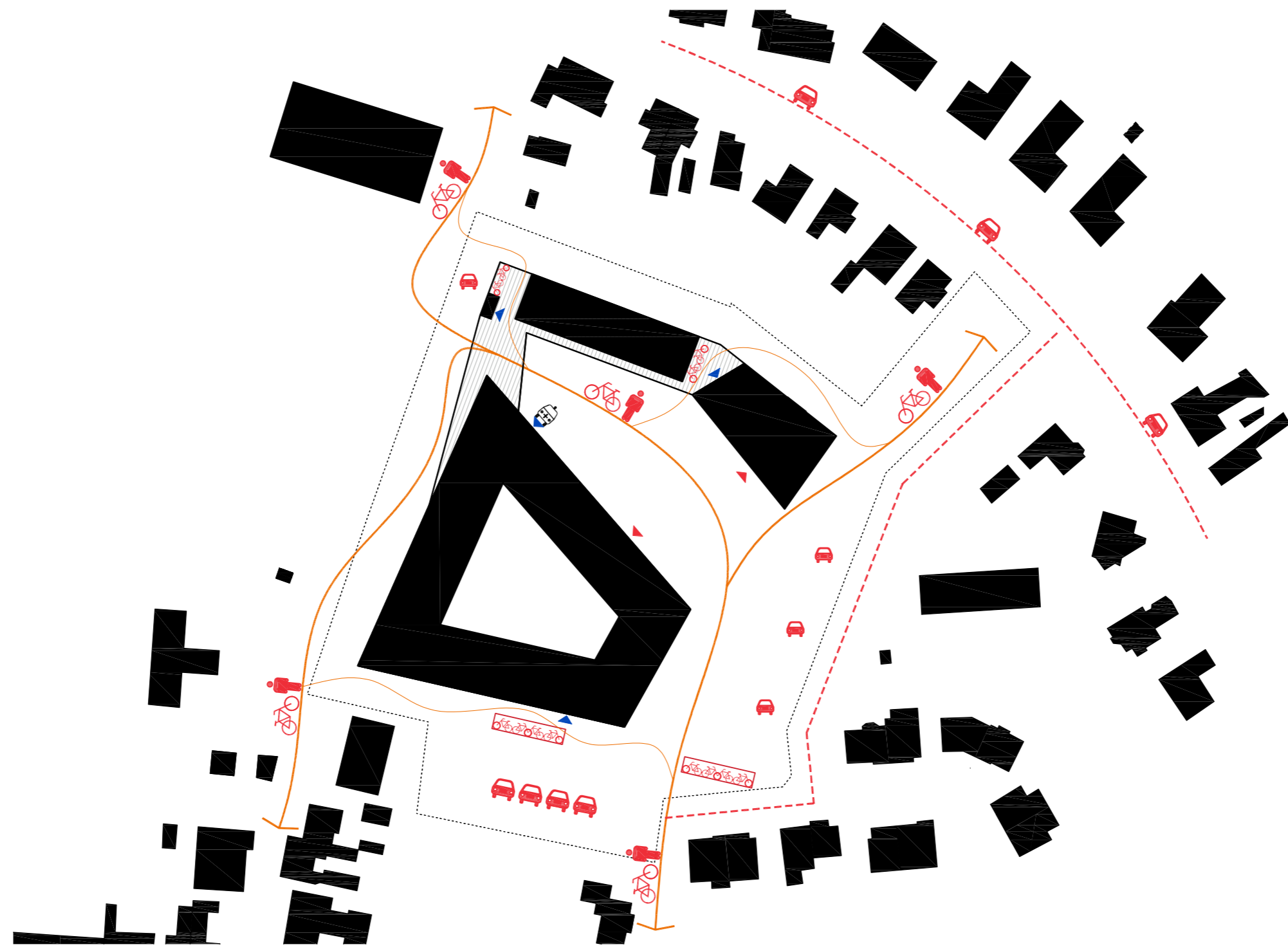
Een derde ook reeds aanwezige as is voor ons de Blekreke. Ze heeft het statuut van een landelijk weggetje, maar wordt veel gebruikt door voetgangers en fietsers. Hier wensen we op subtiele wijze de Blekreke te verbreden en te verbinden met het woonzorgcentrum. Het volume plooit zich ook hier zachtjes terug zodat u als het ware wordt uitgenodigd om de site te betreden. Het versmelten van de drie assen met het bouwvolume zorgt ervoor dat op subtiele wijze bij de verschillende benaderingen van het project de **visibiliteit** van het woonzorgcentrum wordt vergroot.

Het integreren van het woonzorgcentrum in de gemeente Wingene is een belangrijke doelstelling die wij beogen. We spelen hierop in door programma op danige wijze te organiseren dat een opsplitsing gemaakt wordt tussen '**geanimeerde gevels**' en '**rustige gevels**'.

De pleingevels en kopgevels die uitgeven op de groene as worden ingevuld met publiek toegankelijke functies. Op die manier ontstaat een dynamische wisselwerking tussen de toevallige passant en de bewoners of bezoekers van het centrum die zich bijvoorbeeld even ophouden in de cafetaria of bij de kapster. De dialoog met de omgeving wordt op die manier ondubbelzinnig opgezocht.

De gevels die uitgeven op de naburige percelen in het oosten en het westen, samen met de gevel langs de Blekreke worden hoofdzakelijk ingevuld met de verblijfsfuncties. Ze zullen het centrum omkaderen en zich rustig integreren in de context.





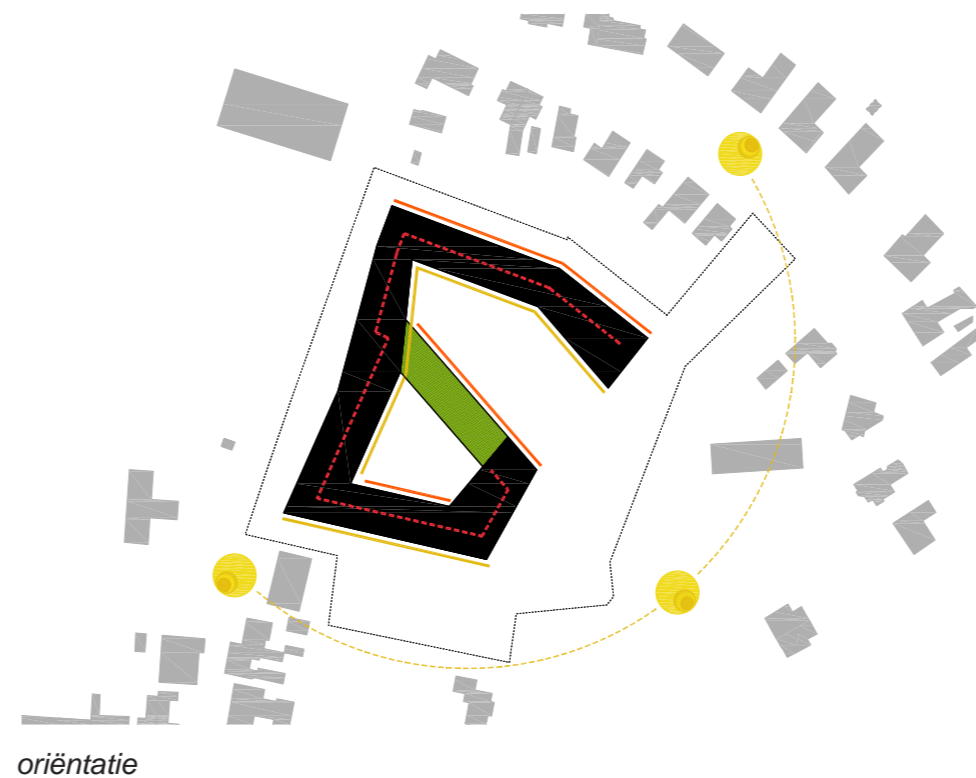
mobiliteit en ontsluiting

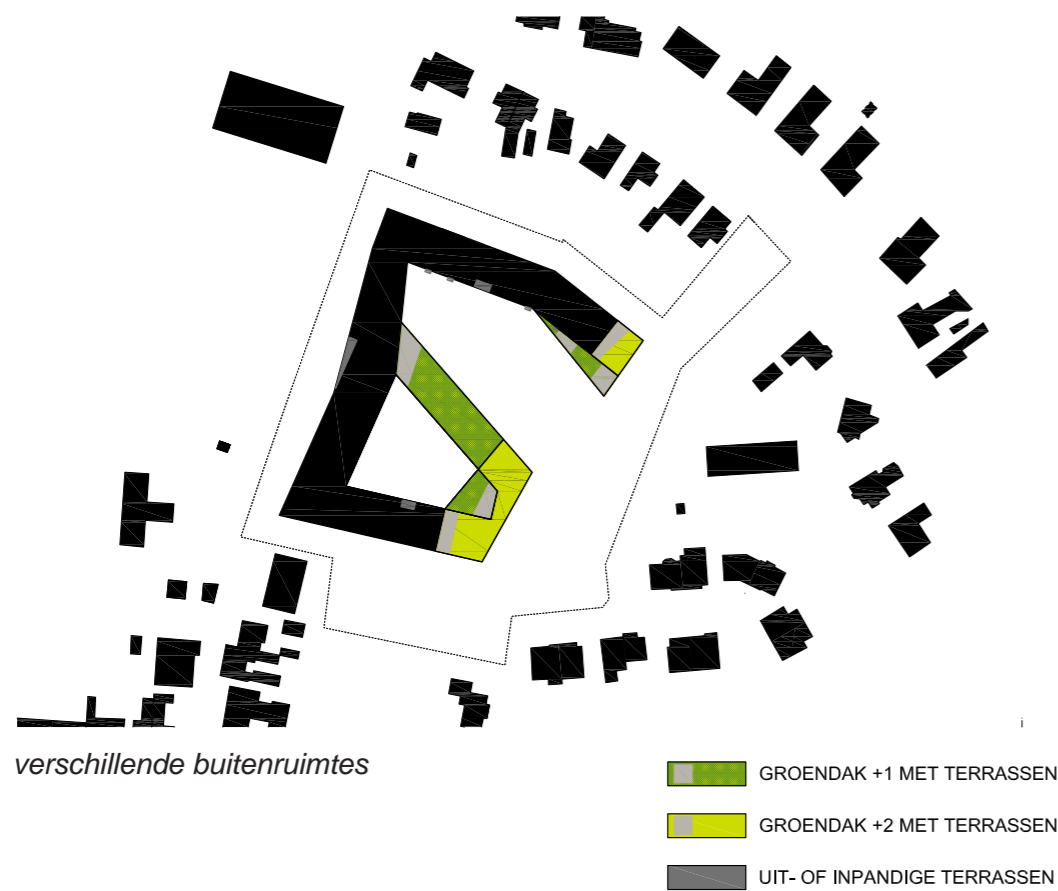
Het gebied wordt **ontsloten voor wagens** via de St. Amandsstraat op vraag van het bestuur. Ons inziens een logische keuze gezien het statuut van de Blekreke. De wagens van personeel en bezoekers worden via de St. Amandsstraat langsheen de groene as geleid naar de hoofdparking die zich achteraan de site bevindt. Naast deze harde as loopt een zachte as doorheen het groen waar fietsers en voetgangers kunnen flaneren en vertoeven. Tevens worden hier een aantal parkeerhaventjes voor bezoekers ondergebracht. Een aantal parkeerplaatsen worden voorzien op de noordelijke kop van de site in functie van bewoners van de assistentiewoningen die nog over een wagen beschikken. In totaal worden verspreid over de site 54 parkeerplaatsen voorzien.

De projectsite wordt opgevat als zeer doorwaadbaar. Fietsers en voetgangers kunnen het gebied veilig doorkruisen op alle mogelijke manieren. Verschillende fietsenstallingen voor in totaal 150 fietsen (1 per kamer) worden ingeplant op plaatsen in de nabijheid van inkompartijen van de verschillende afdelingen.

De hoofdinkompartijen van het woonzorgcentrum & dienstencentrum en het DagVerzorgingsCentrum & Centrum voor KortVerblijf bevinden zich centraal tegenover elkaar op het plein. Secundaire (dienst) toegangen worden verspreid over het gebouw. Toeleveringen en (spoed)interventies kunnen gebeuren via een specifieke hiertoe voorziene dienstingang.

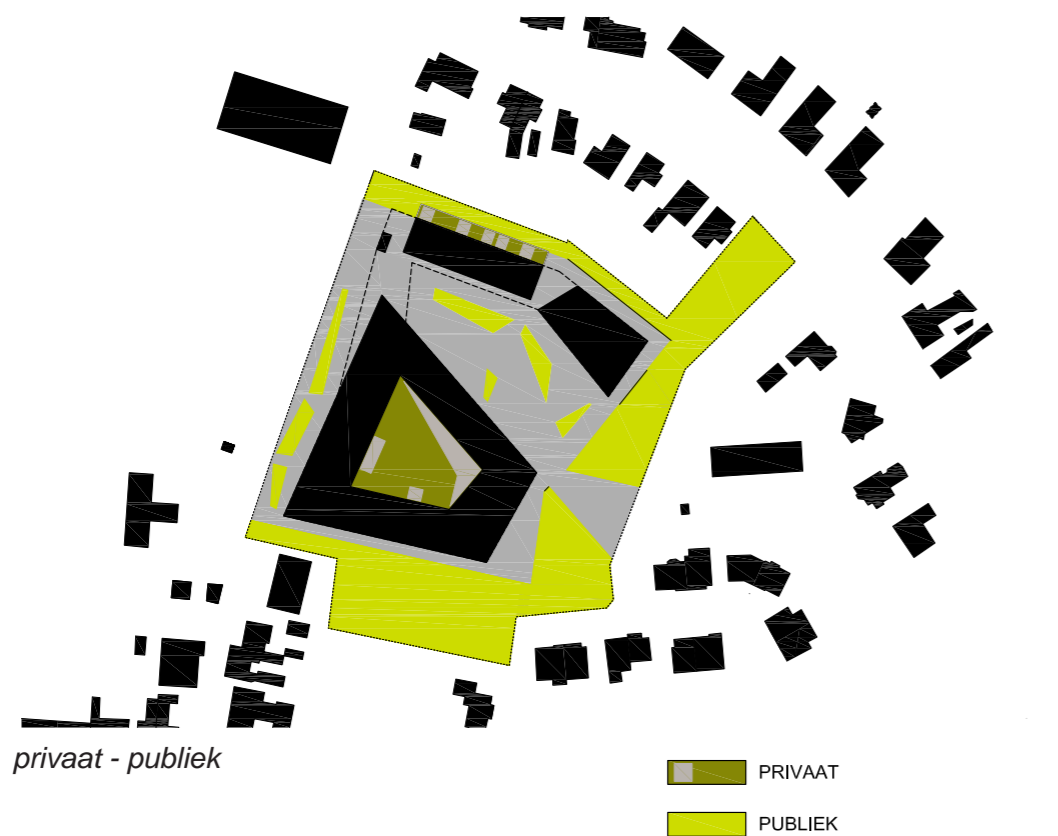
Het specifiek opgebouwde volume wordt zo geconcipieerd dat de verblijfsruimtes telkens op verschillend **georiënteerde** gevels uitgeven. Door de circulatie centraal te leggen hebben de verschillende afdelingen telkens een zijde kamers die ofwel oost-west ofwel noord-zuid georiënteerd zijn.





De ingerichte buitenruimte kent verschillende gradaties wat betreft privaat of publiek karakter. Op niveau van het maaiveld worden vrij ruim opgevatte publieke groene en verharde plekken ingericht. Deze staan in contrast met de grote ingesloten binnenplaats in het hart van het woonzorgcentrum. Deze ruimte kan op een veilige manier worden ingezet om de bewoners een frisse neus te laten halen. Ondanks de fysische afscheiding wordt toch een visuele relatie gemaakt met het publieke plein door de verschillende functies die erop uitgeven aan beide zijden de mogelijkheid te geven de binnen-buitengrens te laten vervagen. Zo krijgen het dienstencentrum en de cafetaria de mogelijkheid om naast hun terras op het publieke plein ook een buitenruimte te hebben op het binnenplein. In het verhaal van de geanimeerde gevel krijgen ook de bezoekers van het dagverzorgingscentrum de mogelijkheid om hun activiteiten naar een terras op het plein uit te breiden.

Ook op het maaiveld worden private tuintjes met terras toegekend aan de 5 assistentiewoningen. Ze leunen aan tegen de tuinen van de naburige percelen in de Heilig Sacramentstraat. Op de niveau's +1 en +2 worden de dakvlakken ingericht als groendak. Telkens waar leef- en/of ontspanningsruimtes uitgeven op deze daken worden mooie terrassen ingericht. Een andere vorm van terrassen wordt gecreëerd door insnijdingen in het volume ter hoogte van diverse gemeenschappelijke ruimtes. Af en toe worden ook private buitenruimtes aangeboden aan de zorgstudio's in de vorm van balkons die uitkragen t.o.v. het gevelvlak. Personeel en vrijwilligers krijgen een afzonderlijke buitenruimte los van de terrassen toegankelijk voor bewoners.



EXTRA MUROS / TRANS MUROS / INTRA MUROS

De twee extreme modellen 'moving on' & 'staying put' vragen om een genuanceerd antwoord in de vorm van een tussenvorm bij het evolueren van de thuissituatie naar het WoonZorgCentrum.

Wanneer de oudere in het stadium van zijn leven komt waarin de geestelijke en/of fysische toestand er stelselmatig op achteruit gaat, en de zorg aan huis niet langer de geschikte oplossing lijkt, dient uitgekeken te worden naar welbepaalde vormen van wonen/zorg op maat.

We wensen met de specifieke organisatie van de bebouwde en niet- bebouwde omgeving de stap van de gekende thuisomgeving en de context van het 'gezin' naar het eigenlijke woonzorgcentrum te beperken.

De inplanting van volumes en specifieke publiek gerelateerde functies maken een belangrijk deel uit van de integratie in de context van Wingene. Deze verwevenheid met de gekende setting van de gemeente is eveneens onontbeerlijk om de drempel te verlagen bij het verlaten van de eigen woning.

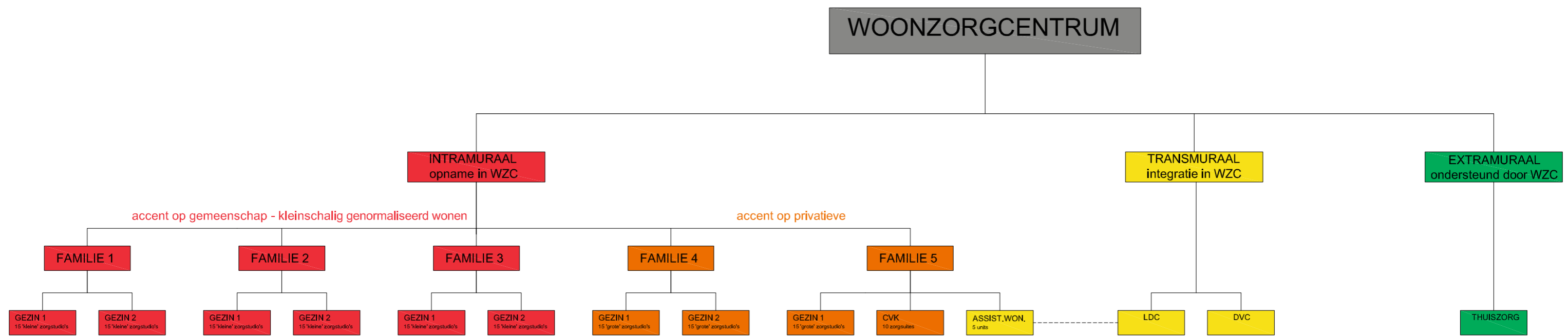
Het DagVerzorgingsCentrum wordt opgevat als een tussenstap waar ouderen, wanneer ze nog steeds thuis kunnen blijven wonen een eerste keer kennis met het centrum, de omgeving en z'n bewoners en zorgverleners kunnen maken. Fysiek vormt het net als de assistentiewoningen een eigen entiteit binnen het centrum, terwijl het er wel wezenlijk deel van uitmaakt. Het DVC heeft zijn eigen inkom en afzonderlijke buitenruimte.

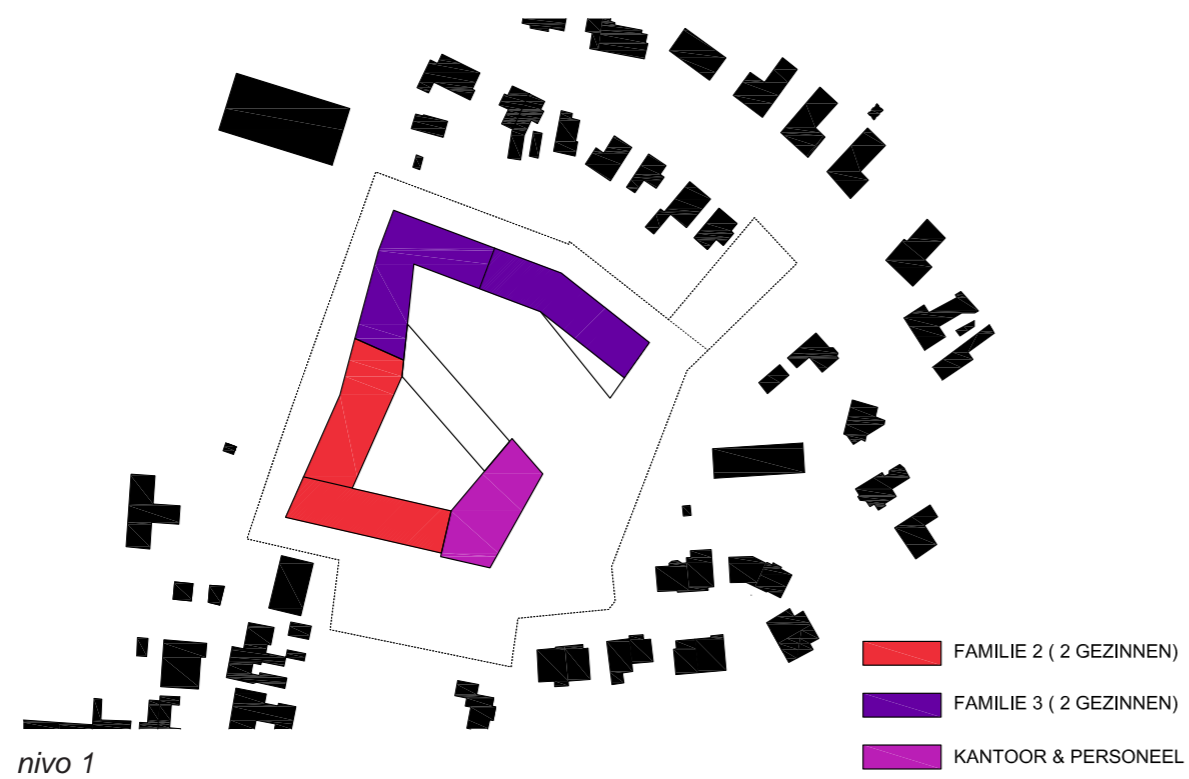
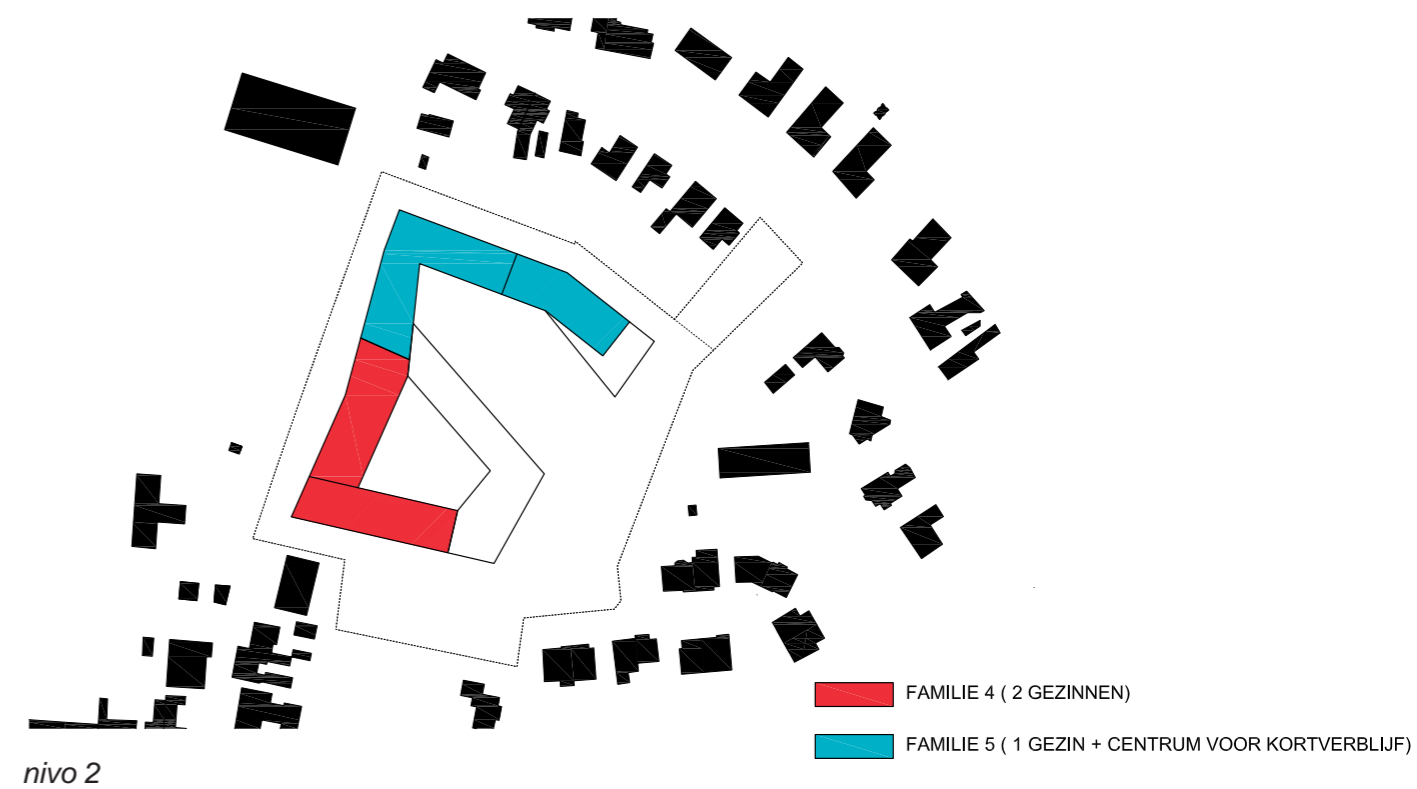
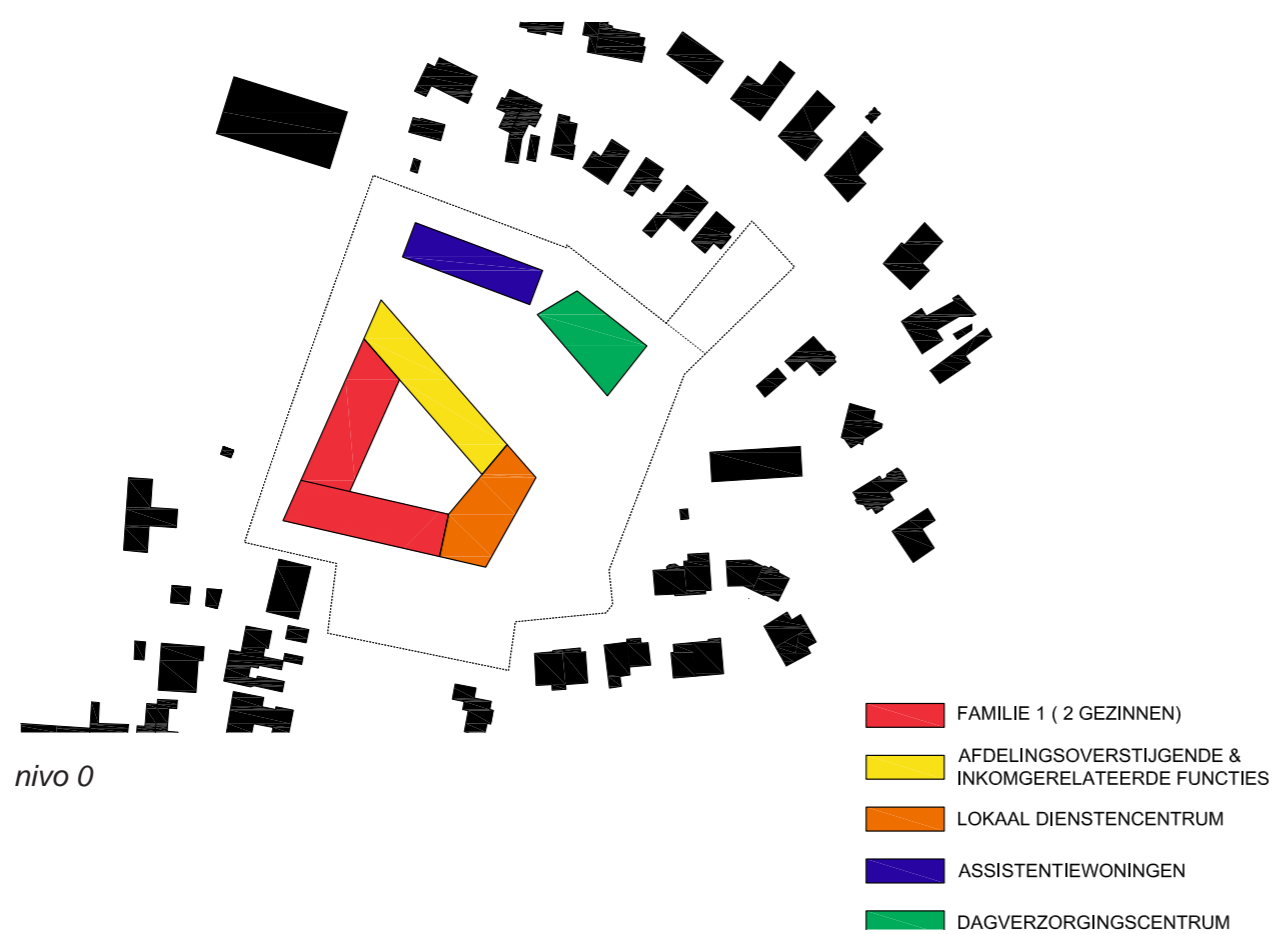
In de assistentiewoningen wordt nog een stap verdergegaan in de autonomie van deze woonvorm. Elke woning krijgt zijn afzonderlijke voordeur op het plein, een eigen privaat tuintje met terras en wanneer gewenst beschikt men over een eigen parkeerplaats op het domein. Toch krijgen de bewoners de mogelijkheid zich te integreren in een familie en een gezin en is de zorg nooit veraf. In geval een snelle interventie nodig zou zijn, zijn de woningen direct bereikbaar voor zorgverleners via de 2 verticale kernen.

Boven het geheel van deze oostelijke vleugel bevinden zich de zorgstudio's, waar de nadruk op zelfstandigheid wordt gelegd en in tweede instantie op de gemeenschappelijke ruimtes. De families (3 gezinnen van 15 personen) die hier verblijven worden op de dakverdieping gecombineerd met het Centrum voor KortVerblijf. De link met het geheel wordt op de verdiepingen wel reeds fysiek gemaakt.

De kleine zorgstudio's worden in een op het maaiveld fysiek losstaand volume ondergebracht. Hier wordt de integratie in het centrum volledig. Het aspect veiligheid en geborgenheid binnen een context van kleinschalig genormaliseerd wonen worden hier prioritair vooropgesteld.

Verder is het concept van gezinnen van 7 en 8 een zeer bepalend gegeven als uitgangspunt bij de organisatie en werking van een woonzorgcentrum. Het is een zeer extreme vorm van samenleven in een WoonZorgCentrum. Belangrijk hierbij is dat dergelijke organisatie letterlijk wordt weerspiegeld in een bouwvorm die weinig flexibiliteit in zich heeft om later welke andere invulling ook te krijgen. Het is een concept waar zowel het bestuur als het personeel ten volle dient achter te staan om het betekenis te geven. Vandaar onze bewuste keuze voor families met gezinnen van 15.





inplanting





grondplannen



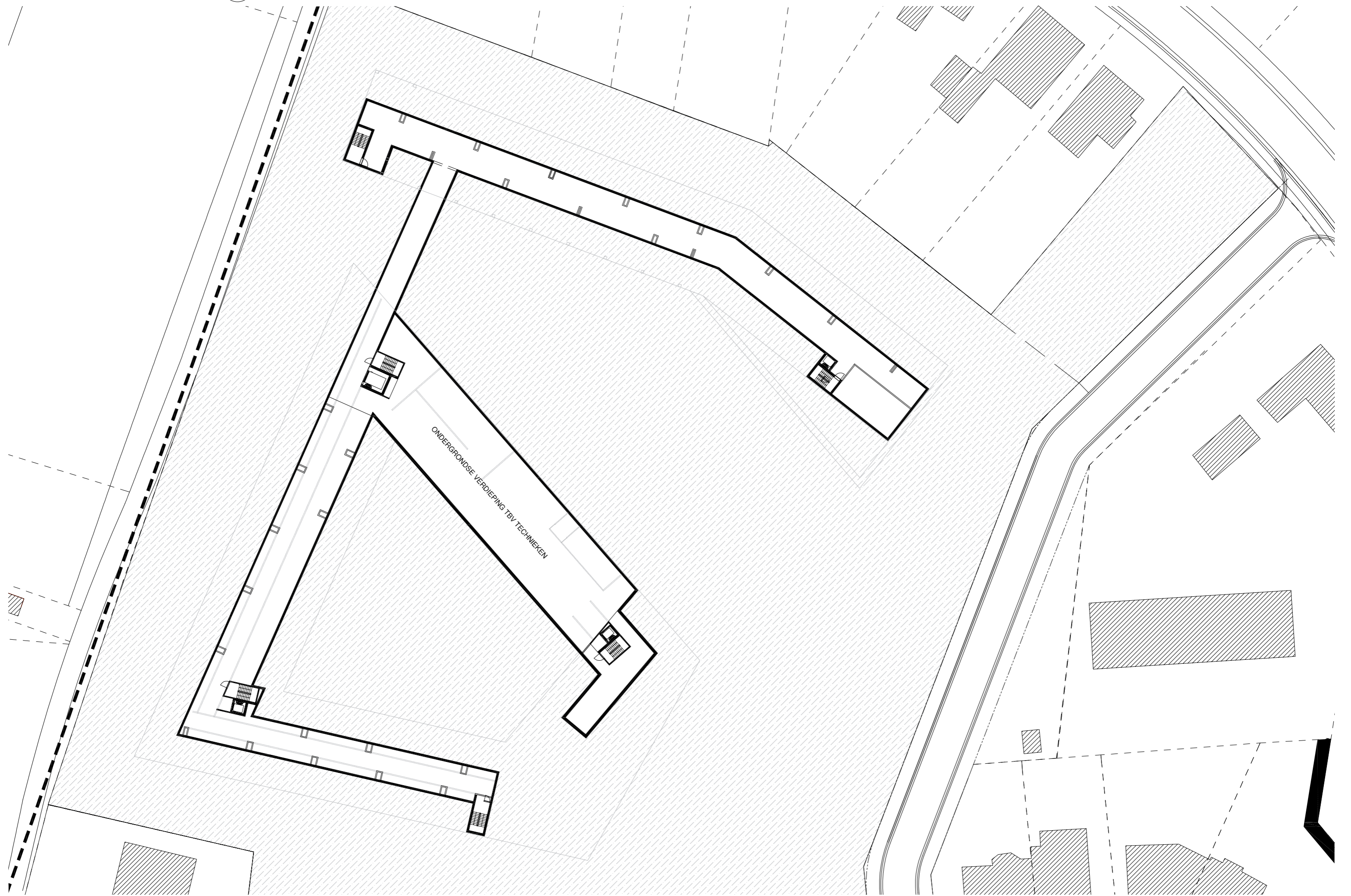




nivo -1 - schaal 1/500



overzicht grondplannen



Om een zo compact en economisch haalbaar mogelijk gebouw te creëren, werken we met een centrale gang met aan weerszijden zorgstudio's. Om de huiselijkheid en herkenbaarheid te bevorderen is gewerkt met inhammen in de gangen die als het ware pleintjes creëren binnen de gang. Ook worden banken in nissen voorzien die af en toe uitgeven op deze 'pleintjes'. Zo proberen we de individualiteit en de diversiteit van de kamers te versterken. Het geeft de bewoners de uitgelezen gelegenheid om er een zetel, een plantje, een deurmatje, enz. te plaatsen. We zien het als een echte opportuniteit voor de bewoners om deze ruimtes te gaan toe-eigenen en verpersonaliseren.

Het principe van de inhammen en nissen realiseren we door de oppervlakte van het basistype van de 'kleine' zorgstudio te variëren, soms wordt het basistype uitgebreid of verkleind (zie typeplannen voor een uitgebreide toelichting van deze variatie).

Verder zijn er ook diverse ontspanningsruimtes/uitkijkpunten op deze gangen geënt. Dit beschouwen we als polyvalente ruimtes waar overvloedig natuurlijk daglicht kan binnenvallen, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten of waar bezoekers zich kunnen terugtrekken met hun bejaarde familielid,...Vanuit deze rustpunten wordt steeds een duidelijk contact met de omgeving gezocht of wordt een blik op het woonzorgcentrum zelf en zijn buitenruimtes geboden.

Enkele van deze polyvalente ruimtes beschikken zelf ook over een kleine buitenruimte.

Het is zelfs mogelijk om de zorgstudio's die aan deze ontspanningsruimtes grenzen een raam te geven dat uitkijkt op deze binnen- of buitenruimte.

Indien het bestuur dit wenst kunnen enkele van deze polyvalente ontspannings- en ontmoetingsruimtes ook ingevuld worden als meer afgesloten snoezelruimtes.

Naast de grote binnentuin en de kleine inpandige terrassen zijn er voor de niet grondgebonden families ook steeds ruime terrassen afgebakend op het extensieve groendak. Zo heeft elke familie zijn eigen ruime buitenruimte.



1. kleine zorgstudio
2. gekoppelde zorgstudio voor echtparen
3. utility – vuil
4. utility – proper
5. sanitair
6. huiskamer
7. vergaderruimte
8. bureau hoofdverpleegkundige
9. badruimte
10. bergplaats rolstoelen
11. verpleegpost
12. apotheek
13. snoezelruimte / ontspanningsruimte
14. buitenruimte



1. kleine zorgstudio
2. gekoppelde zorgstudio voor echtparen
3. utility – vuil
4. utility – proper
5. sanitair
6. huiskamer
7. vergaderruimte
8. bureau hoofdverpleegkundige
9. badruimte
10. bergplaats rolstoelen
11. verpleegpost
12. apotheek
13. snoezelruimte / ontspanningsruimte
14. buitenruimte



1. kleine zorgstudio
2. gekoppelde zorgstudio voor echtparen
3. utility – vuil
4. utility – proper
5. sanitair
6. huiskamer
7. vergaderruimte
8. bureau hoofdverpleegkundige
9. badruimte
10. bergplaats rolstoelen
11. verpleegpost
12. apotheek
13. snoezelruimte / ontspanningsruimte
14. buitenruimte



Assistentiewoningen

Zoals eerder vermeld zijn de vijf grondgebonden assistentiewoningen autonome entiteiten die eveneens behoren tot de vijfde familie waar ook 15 grote zorgstudio's en het centrum voor kortverblijf toe behoren. Hun toegangsdeur bevindt zich aan een gaanderij geflankeerd door het centrale plein. Hun leefruimtes richten zich naar een privaat tuintje en terras. De assistentiewoningen hebben hun eigen ontmoetingsruimte in het dagverzorgingscentrum. Deze ontmoetingsruimte kan ook dienst doen als een polyvalente ruimte voor het dagverzorgingscentrum zelf.

De interne werking van de assistentiewoningen wordt verder in dit bundel bij het onderdeel typeplannen toegelicht.

Dagverzorgingscentrum

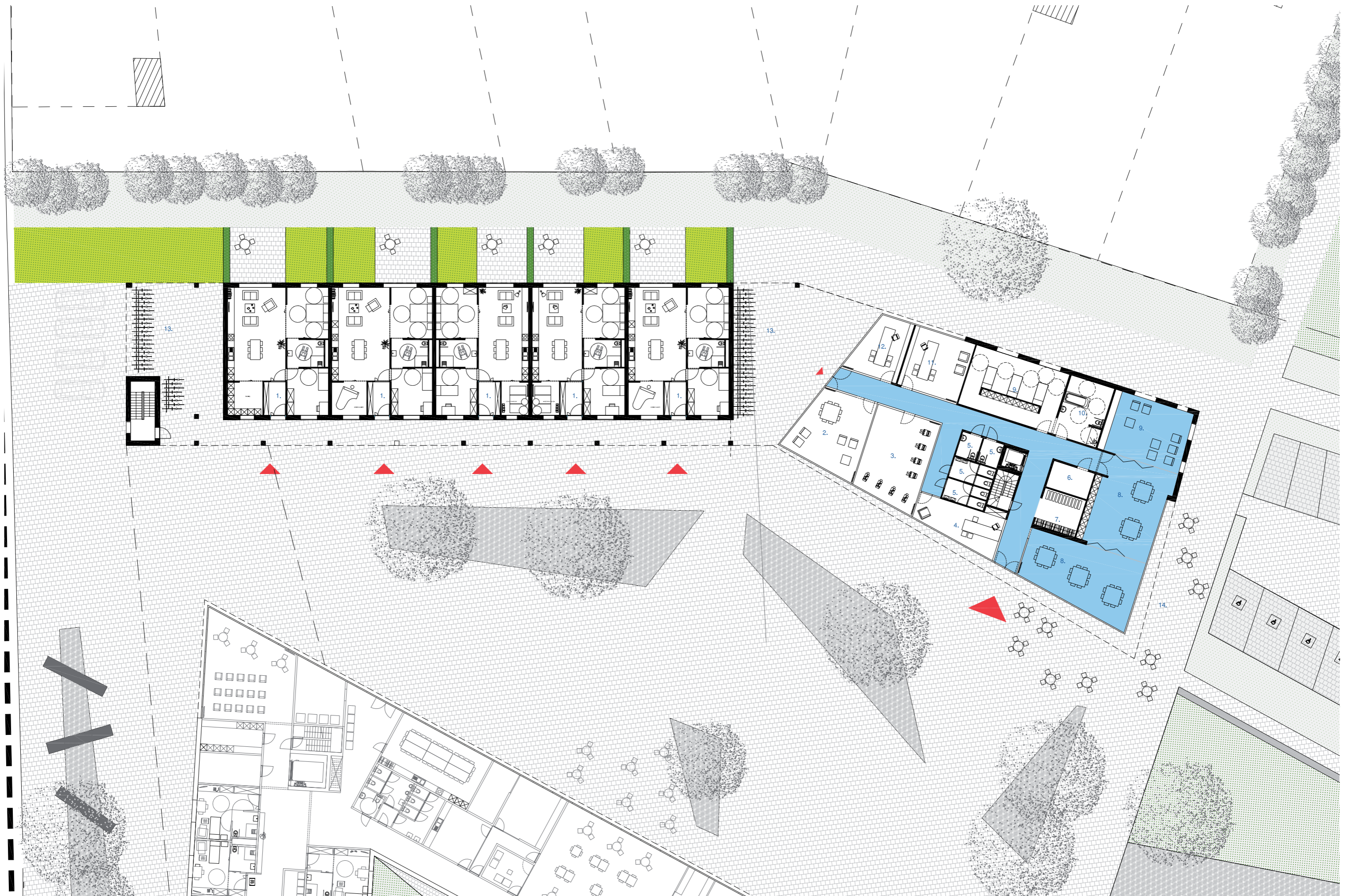
We hebben de toegang tot het dagverzorgingscentrum bewust losgekoppeld van de hoofdtoegang tot het woonzorgcentrum. Dit omdat er heel wat dagelijkse transfers van en naar het DVC zullen zijn. In de buitenaanleg wordt het mogelijk gemaakt om een 'kiss and ride' – zone voor de toegang tot het DVC te organiseren. Zo kunnen de mensen hier voor de deur afgezet worden, maar hindert dit de werking van de rest van het wzc niet.

Het dagverzorgingscentrum leunt ook aan bij de tuin die uitgaat op de Heilige Sacramentstraat. Hier kunnen activiteiten zoals bv. petanque plaatsvinden.

De kine- en ergoruimte krijgt zijn plaats binnen het DVC, dit bewust dichtbij het DVC en het CVK omdat deze functies sterk gericht zijn op revalidatie. De inplanting van de kine- en ergoruimte langs het plein heeft een sterke animatieve werking. Op een zonnige dag kan men zelfs naar buiten trekken om op het plein wat oefeningen uit te proberen.

Ook het bureau voor de sociale dienst is voorzien in het DVC, zodat dit kantoor snel vanuit het DVC of CVK kortverblijf bereikt kan worden. Belangrijk om op te merken is dat aan de hoofdinkom van het wzc een polyvalente ruimte is voorzien, waar de tweede persoon van de sociale dienst zich - indien gewenst – ook kan vestigen.

1. Assistentiewoningen
2. Ontmoetingsruimte voor assistentiewoningen
3. Kinesitherapie/ergotherapie
4. Bureau kinesitherapeut
5. Sanitair
6. Berging keuken
7. Vestiaire / berging rolstoelen
8. Activiteitszone
9. Ruimte
10. Badruimte
11. Bureau centrumleider
12. Bureau sociale dienst
13. Overdekte fietsstalling
14. Buitenruimte



Familie 4 - grote zorgstudio's

Binnen deze familie worden gelijkaardige principes toegepast als binnen de drie families met de kleine zorgstudio's aan de binnentuin. Dit voor wat betreft het gangconcept met de inhammen, nissen en zitbanken, alsook voor de polyvalente ontspanningsruimtes en de grote of kleine buitenruimtes.

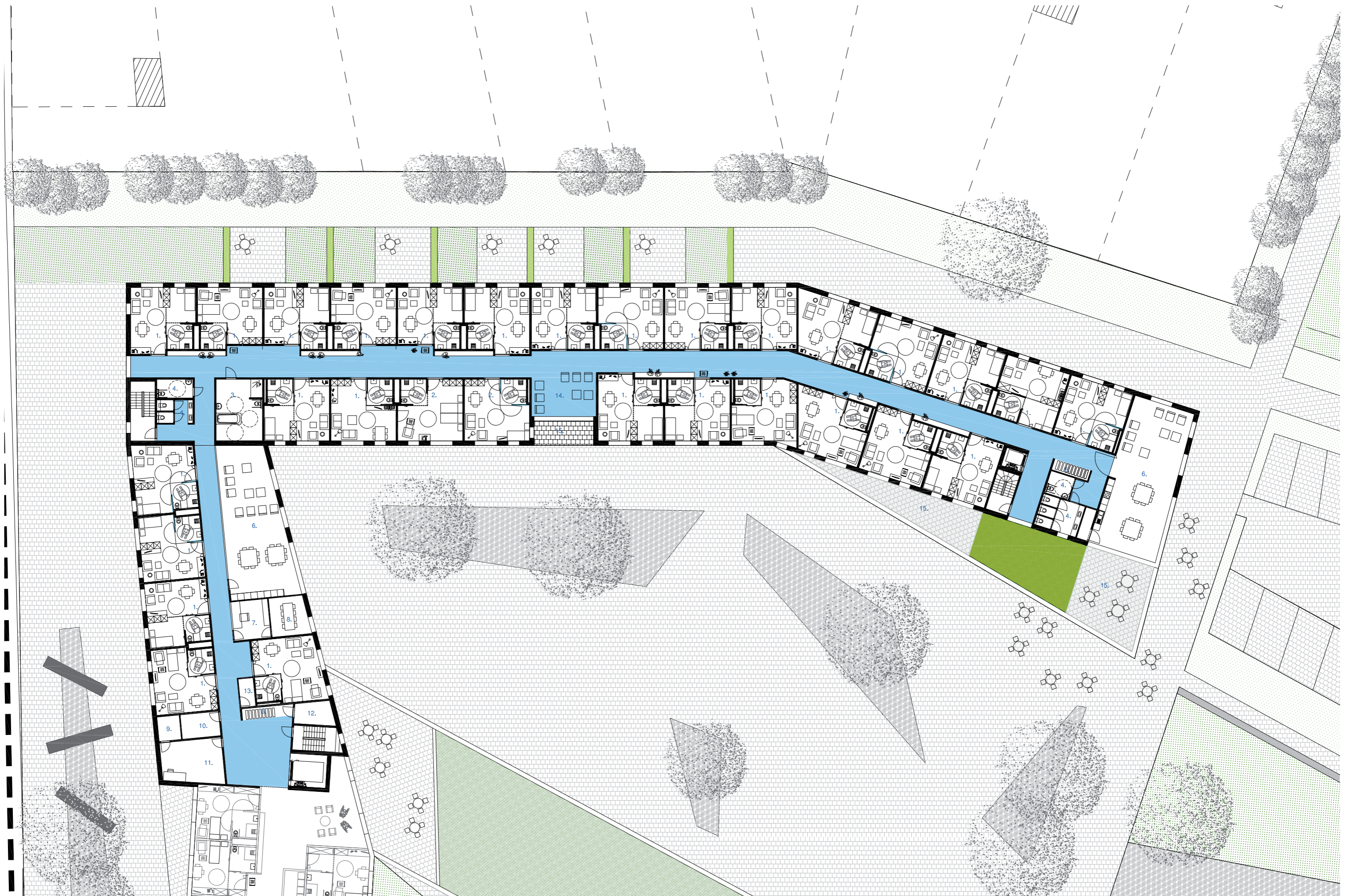
Het grote verschil binnen deze familie is uiteraard de zorgstudio zelf die iets ruimer is in oppervlakte. Sommige zorgstudio's zijn voorzien van een klein privaat balkon.

De interne werking van de grote zorgstudio's wordt verder in dit bundel bij het onderdeel typeplannen toegelicht.

Een tweede groot verschil is dat voor deze families gekozen is om de leefruimtes niet te koppelen. Dit enerzijds omdat we het ene gezin van 15 bewoners wilden laten profiteren van het mooie uitzicht op het centrale plein en het andere gezin wilden laten genieten van het groene uitzicht op de kop van het gebouw.

Anderzijds menen we dat – gezien het accent binnen deze families eerder op het privaatieve ligt en minder op de gemeenschap – deze huiskamers beter kunnen functioneren onafhankelijk van elkaar.

1. Grote zorgstudio
2. Gekoppelde zorgstudio voor echtparen
3. Badruimte
4. Sanitair
5. Bergplaats rolstoelen
6. Huiskamer
7. Bureau hoofdverpleegkundige
8. Vergaderruimte
9. Berging technische ruimte
10. Utility – vuil
11. Technische dienst
12. Utility proper
13. Berging
14. Snoezelruimte / ontspanningsruimte
15. Buitenruimte



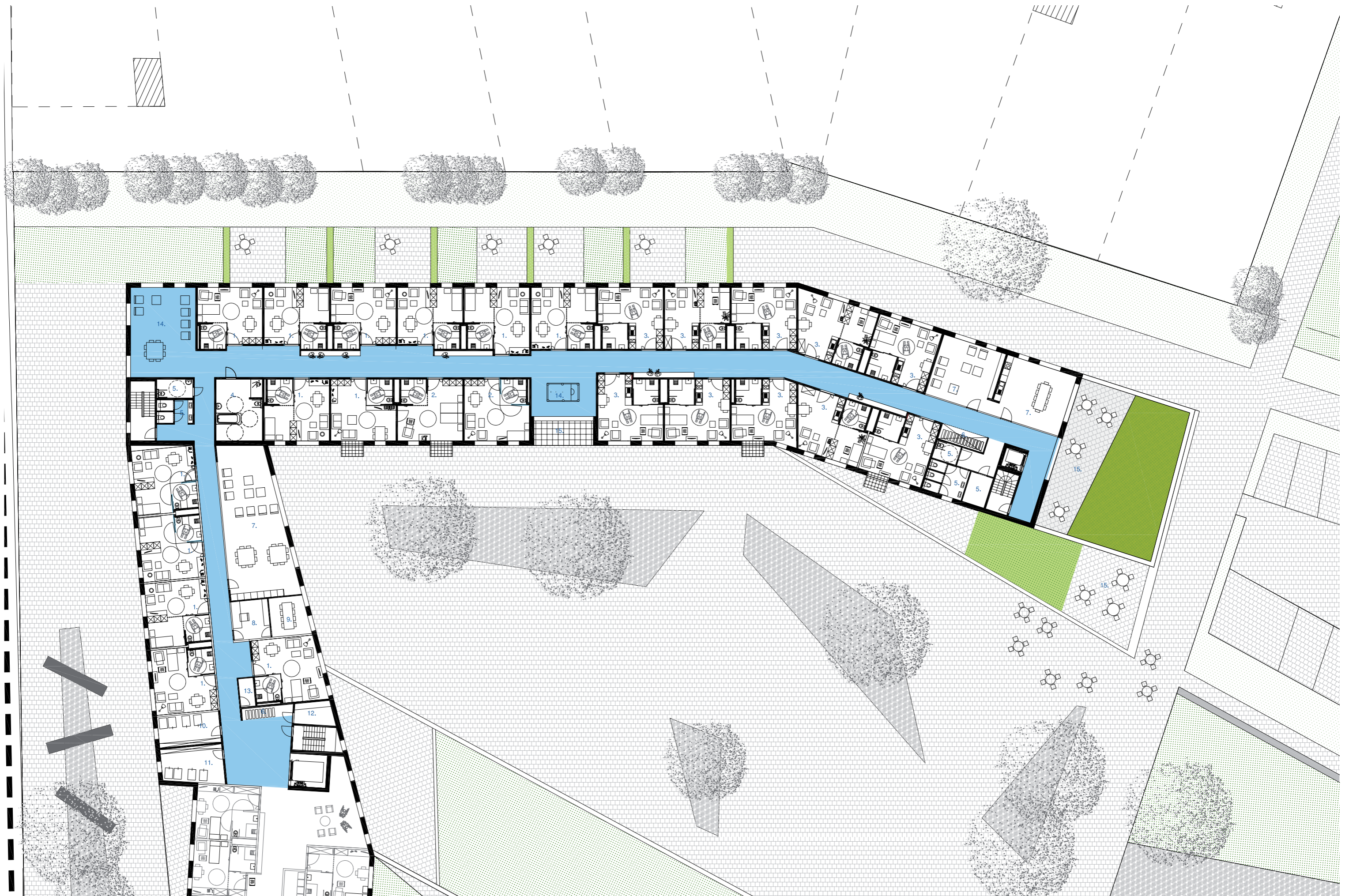
Familie 5 - grote zorgstudio's & CVK

Binnen deze familie worden opnieuw gelijkaardige principes toegepast zoals bij de voorgaande vier families.

Binnen het centrum voor kortverblijf worden 10 zorgsuites voorzien. Deze suites zijn voorzien van een kitchenette. Sommige zorgsuites hebben een klein privaat balkon. De interne werking van de zorgsuites wordt verder in dit bundel bij het onderdeel typeplannen toegelicht. Ook het CVK heeft zijn eigen private dakterras.

Dit gezin kan samen functioneren met de 5 assistentiewoningen.

1. Grote zorgstudio
2. Gekoppelde zorgstudio voor echtparen
3. Zorgsuite
4. Badruimte
5. Sanitair
6. Bergplaats rolstoelen
7. Huiskamer
8. Bureau hoofdverpleegkundige
9. Vergaderruimte
10. Utility – vuil
11. Utility – proper
12. Apotheek
13. Berging
14. Snoezelruimte / ontspanningsruimte
15. Buitenruimte

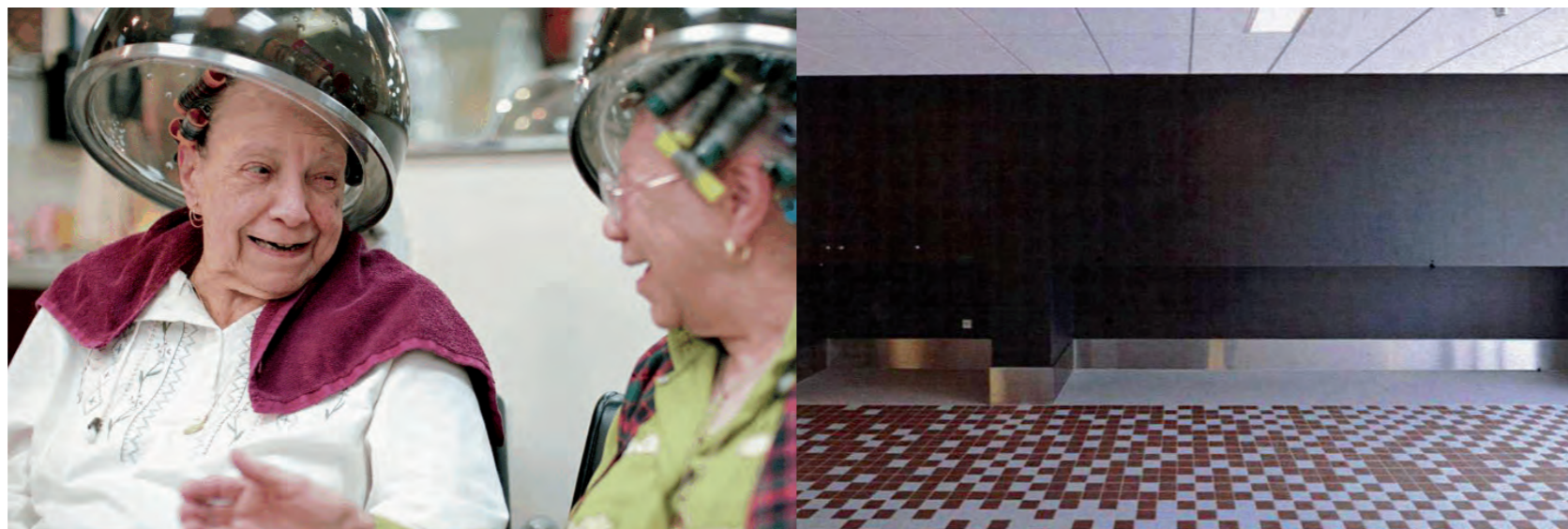


Inkomgerelateerde & afdelingsoverstijgende functies

De vleugel met de afdelingsoverstijgende en inkomgerelateerde functies wordt strategisch tussen de binnentuin en het centrale plein gesitueerd. Zo krijgt het een erg centrale positie binnen het woonzorgcentrum. Deze vleugel vatten we op als een lage transparante vleugel die door haar open functies, zoals bv. het cafetaria, een visuele link maakt tussen de binnentuin en het plein. Via een groot sas kan men de hoofdkom van het woonzorgcentrum bereiken. In dit sas voorzien we eveneens bievebussen en een winkeltje. Onder de brievenbussen is in de wand een nis uitgespaard voor het opbergen van rolstoelen. Het winkeltje is optioneel en kan ook dienst doen als berging bij het cafetaria. Door de centrale ligging van de cafetaria kan zowel de binnentuin als het plein het decor vormen voor een terras.

We hebben ervoor gekozen om het onthaal, de bar van het cafetaria en de kassa van het winkeltje te bundelen zodat dit op rustige momenten door één personeelslid kan bediend worden. De inkom is echter voldoende ruim om – indien gewenst – een afzonderlijke inkombalie te voorzien.

In deze vleugel wordt niet alleen een hoofdtoegang voorzien, maar ook een secundaire toegang voor hulpdiensten, leveranciers of vuilophaaldiensten. Rond deze secundaire toegang zijn dan ook zaken als de centrale stock, de schoonmaakdienst en de centrale opslagplaats voor het afval voorzien. De voertuigen kunnen zich via de Blekreke ook makkelijk parkeren in de buurt van deze secundaire toegang.



Lokaal dienstencentrum

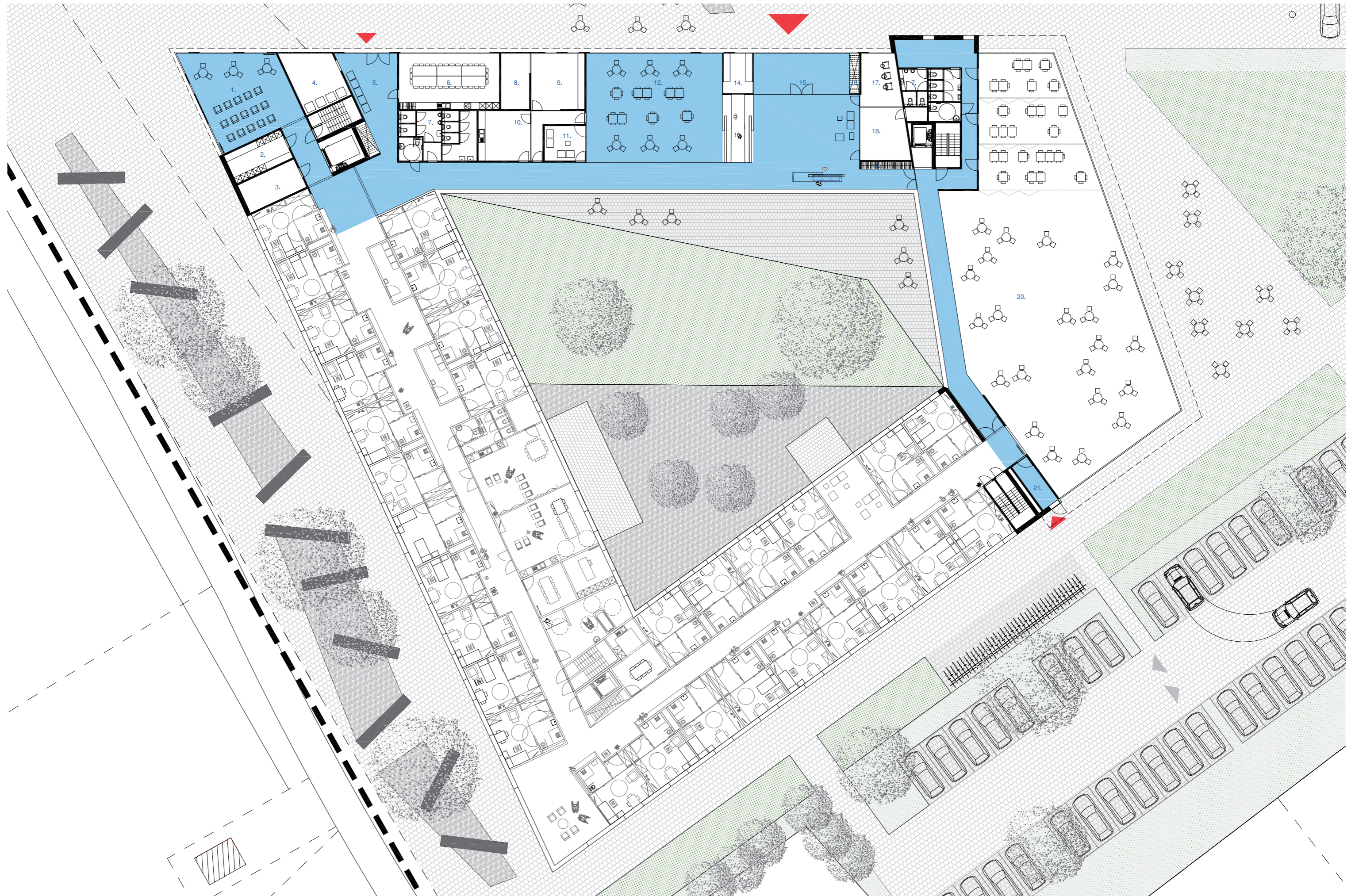
Ook bij het lokaal dienstencentrum bestaat de mogelijkheid om de polyvalente binnenruimte uit te breiden naar twee verschillende buitenruimtes, enerzijds opnieuw naar de binnentuin en anderzijds naar de tuin grenzend aan de St. Amandsstraat. Het dienstencentrum heeft in de onmiddellijke nabijheid apart sanitair.

Op de kop van het dienstencentrum zijn een aantal afsluitbare hobbyruimtes/ateliers voorzien. Deze ruimtes kunnen naargelang de activiteit ook geopend worden, zodat ook de ateliers deel uitmaken van de grote polyvalente zaal.

De hoofdtoegang tot het dienstencentrum gebeurt via de hoofdtoegang tot het woonzorgcentrum. Er is eveneens een secundaire toegang voor personeelsleden vanaf de hoofdparking.

De hoofdtoegang en secundaire toegang tot het LDC zijn visueel met elkaar gelinkt door de buitenvloer in deze zone ook binnen te gaan toepassen. Zo wordt de rondgang ook in het dienstencentrum letterlijk doorgetrokken.

1. Pastorale dienst
2. Algemene berging
3. Berging afval
4. Berging
5. Secundaire ingang / toeleveringen diensten
6. Vergaderruimte
7. Sanitair
8. Voedselbibliotheek
9. Regeneratiekeuken
10. Keuken – afwas
11. Stille ruimte
12. Cafetaria
13. Winkeltje
14. Balie
15. inkomhal
16. Bergplaats rolstoelen
17. Kapsalon
18. Polyvalente ruimte
19. Vestiaire
20. Dienstencentrum
21. Secundaire ingang – personeel



Bovenop het dienstencentrum zit een vleugel met kantoren en ruimtes voor het personeel. Deze ruimtes zijn snel te bereiken vanuit de hoofdtoegang, maar zijn ook makkelijk bereikbaar vanuit de families.

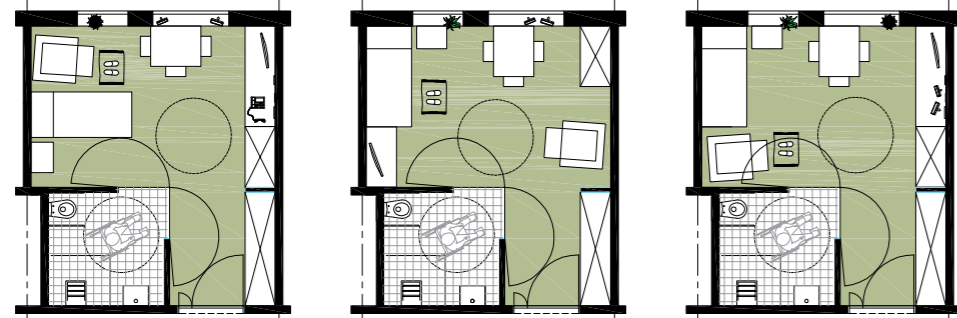
We hebben er bewust voor gekozen om de kantoren en de personeelsruimtes niet in een uithoek van het woonzorgcentrum te situeren, maar ze een prominente en aantrekkelijke plaats te geven binnen het project. We zijn er ten stelligste van overtuigd dat dit een positieve invloed kan hebben op de gemoedstoestand van de personeelsleden. Deze vleugel heeft eveneens zijn eigen buitenruimte die visueel is gelinkt met de binnentuin.

1. Kantoor administratie
2. Kantoor zorgcoördinator
3. Kantoor kwaliteitscoördinator
4. Kantoor directie
5. Berging
6. Archief
7. Kantoor (tand)arts
8. Refter personeel
9. Buitenruimte
10. Kleedruimte personeel
11. Sanitair personeel
12. Douches personeel

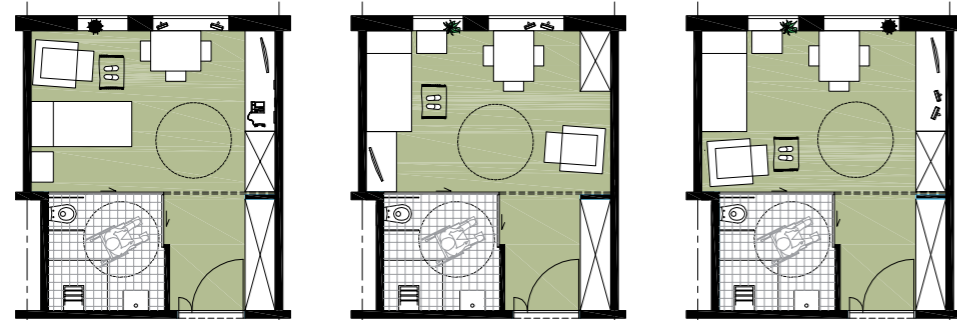


typeplannen

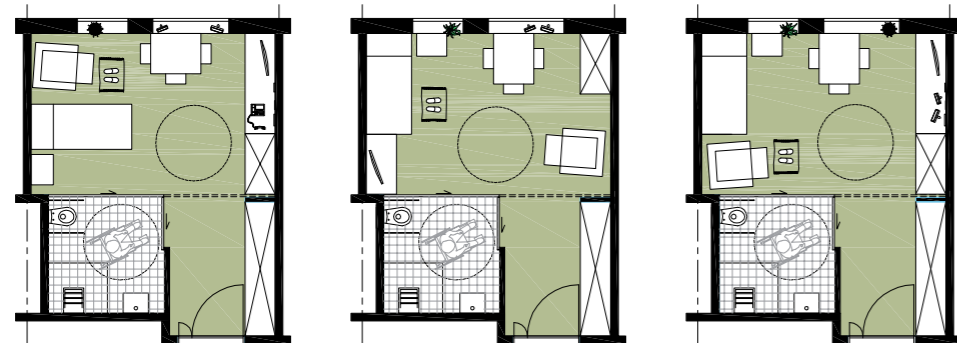
KLEINE ZORGSTUDIO



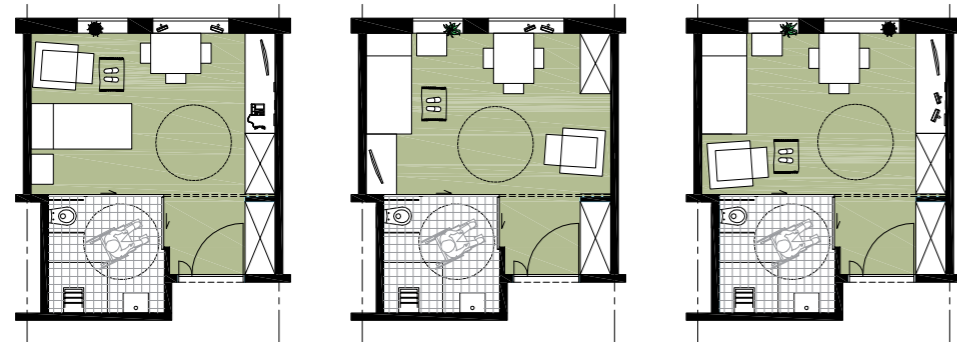
genormaliseerd wonen



schuifdeuren
basistype



schuifdeuren
basistype uitgebreid ifv nis bank



schuifdeuren
basistype verkleind ifv pleinwerking

basisopstelling:
bed centrale positie

variant 1:
bed secundaire positie

variant 2:
bed secundaire positie

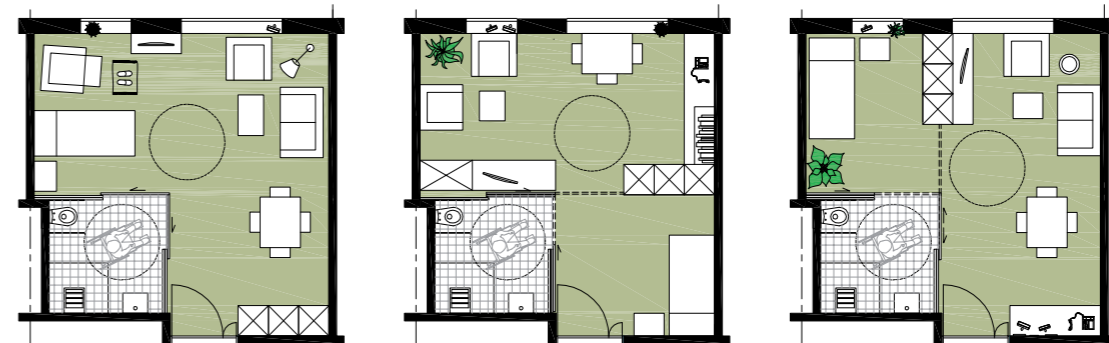
GROTE ZORGSTUDIO



genormaliseerd wonen



schuifdeuren
basistype



schuifdeuren
basistype uitgebreid ifv bank



schuifdeuren
basistype verkleind ifv pleinwerking

basisopstelling:
open plan
bed centrale positie

variant 1:
aparte slaapkamer
aan inkom

variant 2:
aparte slaapkamer

We onderscheiden binnen de kamertypologie een aantal belangrijke basistypes

- Kleine zorgstudio (90 units)
- Grote zorgstudio (45 units)
- Zorgsuite (10 units)
- Assistentiewoningen (5 units)

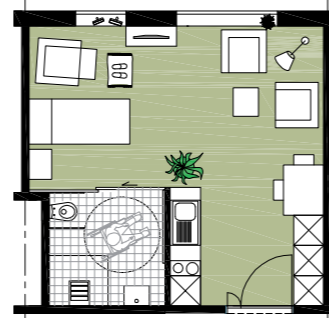
Binnen deze basistypes worden een aantal varianten uitgewerkt waarbij gevarieerd wordt in functie van de bemeubelbaarheid en in functie van de plaatselijke gangbreedte. Indien er plaatselijk een nis wordt gecreëerd voor een zitbank in de gang, zal de kamer plaatselijk groter zijn, indien er een pleintje wordt voorzien, zal de kamer iets kleiner zijn dan het basistype. Ook varianten die gericht zijn op het genormaliseerd wonen worden aangeboden.

Voor sommige bewoners kunnen zaken als bv. schuifdeuren of mobiele wanden immers als erg bevreemdend overkomen. Men is dit immers niet gewoon vanuit de thuissituatie. Om hier een antwoord op te geven wordt ook steeds een type met gewone draaideuren voorgesteld.

Bij zowel de kleine zorgstudio's als de grote zorgstudio zijn twee gekoppelde echtparenkamers voorzien.

De badkamer is steeds een vast gegeven binnen dit onderzoek naar de kamertypologie. De afmeting en inrichting blijft overal hetzelfde (met uitzondering van de assistentiewoningen).

ZORGSUITE

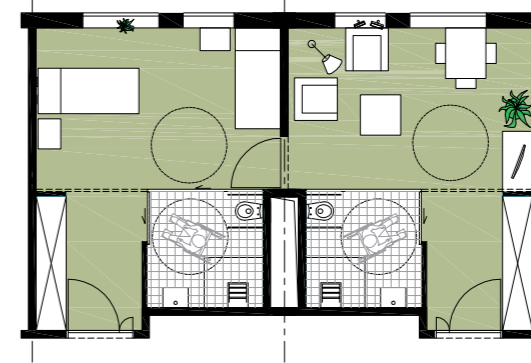


basistype:
bed centraal
open grondplan

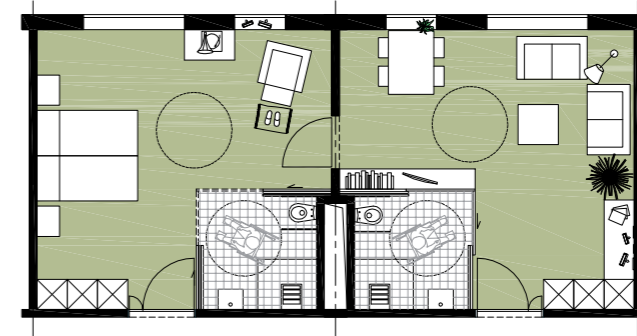


variant 1:
bed tegen muur in
aparte slaapkamer

GEKOPPELDE ECHTPAARKAMERS

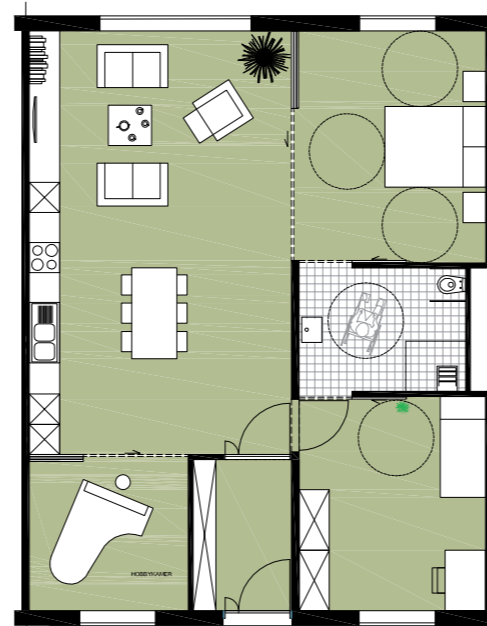


gekoppelde echtpaarstudio
op basis van kleine zorgstudio

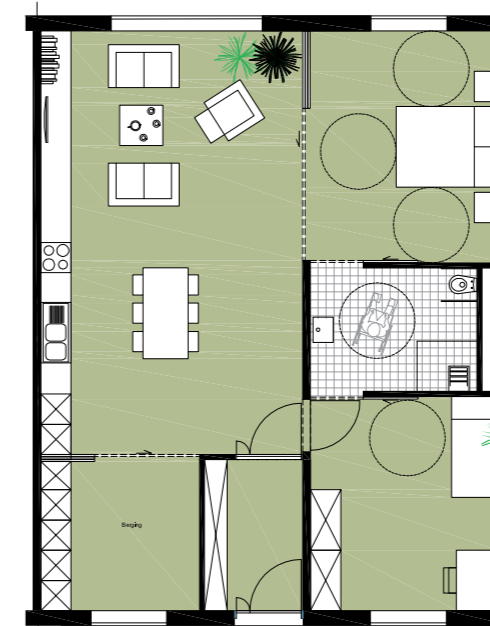


gekoppelde echtpaarstudio
op basis van grote zorgstudio

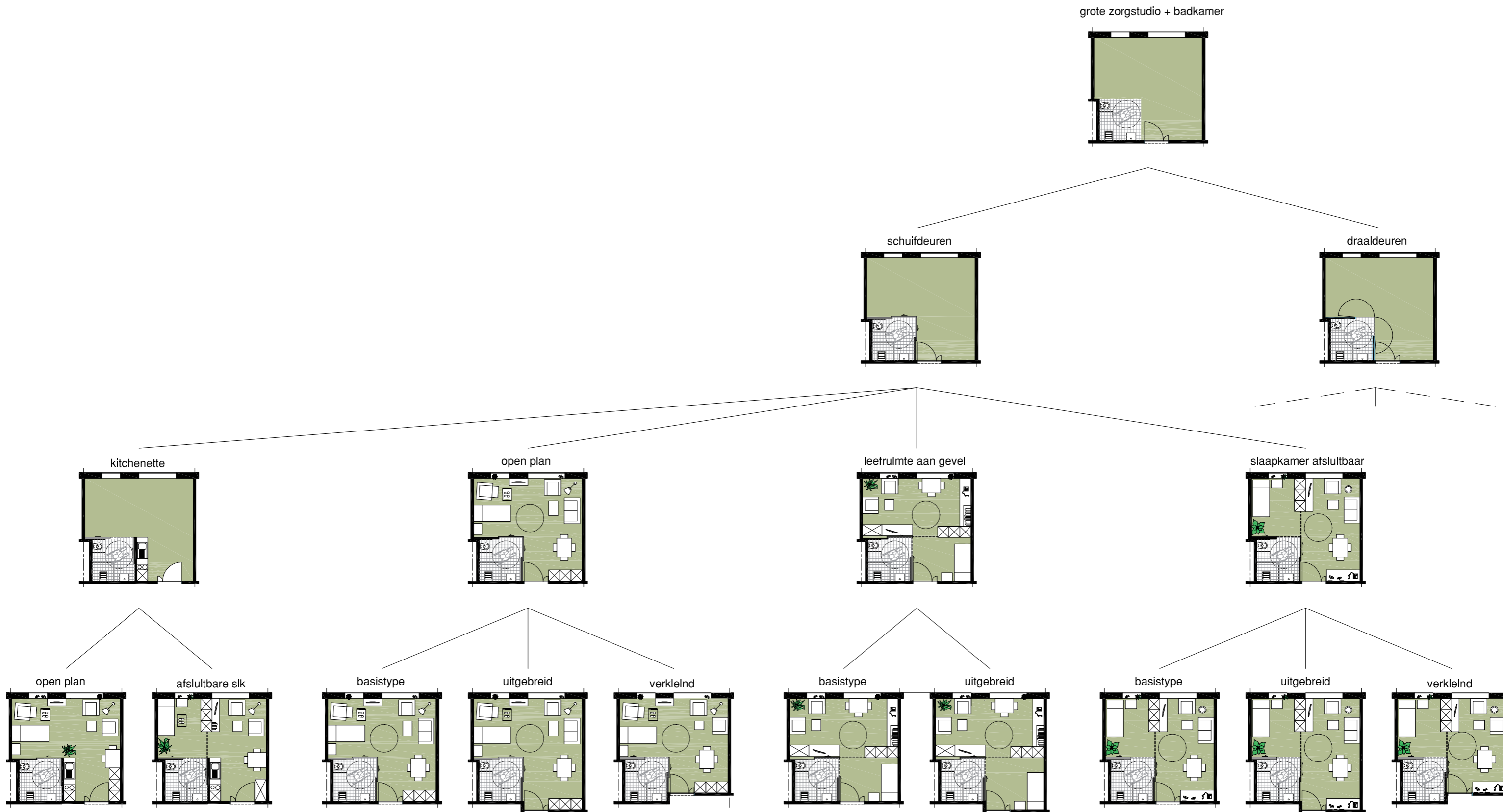
ASSISTENTIEWONINGEN



assistentiewoning
met hobbykamer



assistentiewoning
met afzonderlijke berging



kleine zorgstudio

De kleine zorgstudio bestaat uit een slaapkamer met een zithoekje. In deze zit-/slaapkamer kunnen de volgende activiteiten worden verricht: verblijven, tv kijken, slapen/rusten, bezoek ontvangen, eenvoudig medisch onderzoek ondergaan en verzorgd of verpleegd worden. De psychogeriatrische bewoners zullen de wooneenheid echter vooral als slaapruijme gebruiken.

De zit-/slaapkamers vormen het privé-gebied van de bewoners binnen het gezin, de familie en het woonzorgcentrum. We kunnen dit zelfs een beetje beschouwen als de "bovenverdieping" van thuis.

In de kleine zorgstudio wordt steeds een ingemaakte kast in de inkom voorzien. Deze varieert van grootte naargelang de variant op het basistype (cfr. gangconcept).

Bij de maatvoering van de zorgstudio is rekening gehouden met hulpverlening aan de langsijde van het bed alsook het gebruik van rolstoelen en tilapparatuur en beddentransport van de wooneenheid naar de gang. Om dit beddentransport mogelijk te maken is een apart klein deurblad voorzien. In normale toestand is dit paneel gesloten en heeft de deur een ruwbouwbreedte van 105. Occasioneel kan dit kleine deurblad worden geopend om beddentransport mogelijk te maken en is de totale ruwbouwmaat 135.

Er is gezocht naar een manier om de badkamer op de hoek volledig te kunnen openen. Dit heeft verschillende redenen:

- Bewoner kan zich waar hij zich ook in de studio bevindt makkelijk en snel naar de badkamer begeven of kan snel naar de badkamer worden gebracht door de zorgverlener.
- De bewoner krijgt de kans om de twee deuren afzonderlijk te gebruiken als dag- en als nachttoegang. Immers, de toegang tot de badkamer is in nachtsituatie bij voorkeur tegenover het bed gepositioneerd terwijl deze zich in dagsituatie, wanneer er eerder genormaliseerd gebruik zoals in een hotelkamer gewenst

is, beter in de inkomzas bevindt.

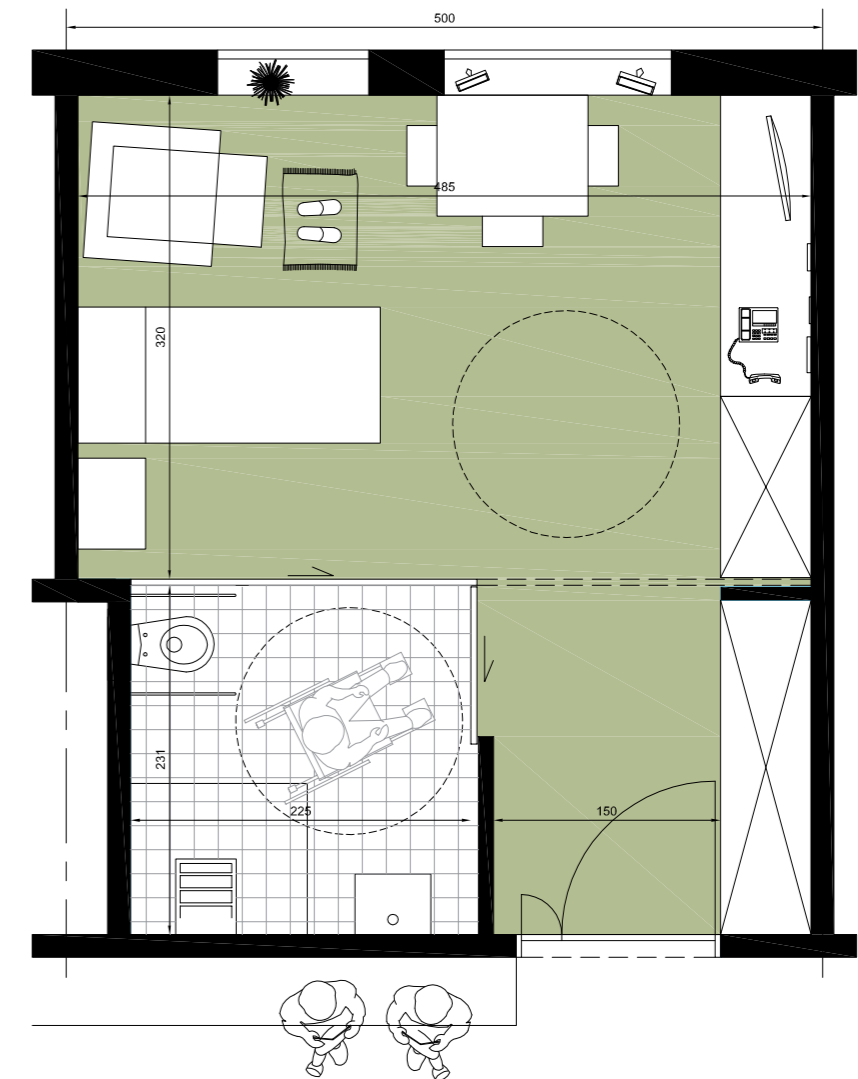
- Bovendien zorgt de dubbele toegang er ook voor dat - indien de bewoner in een nachtsituatie een volledig open relatie wil met zijn badkamer om zo bv. gemakkelijk en snel het bed te kunnen bereiken - een zorgverlener nog steeds via de badkamer tot bij de bewoner raakt.

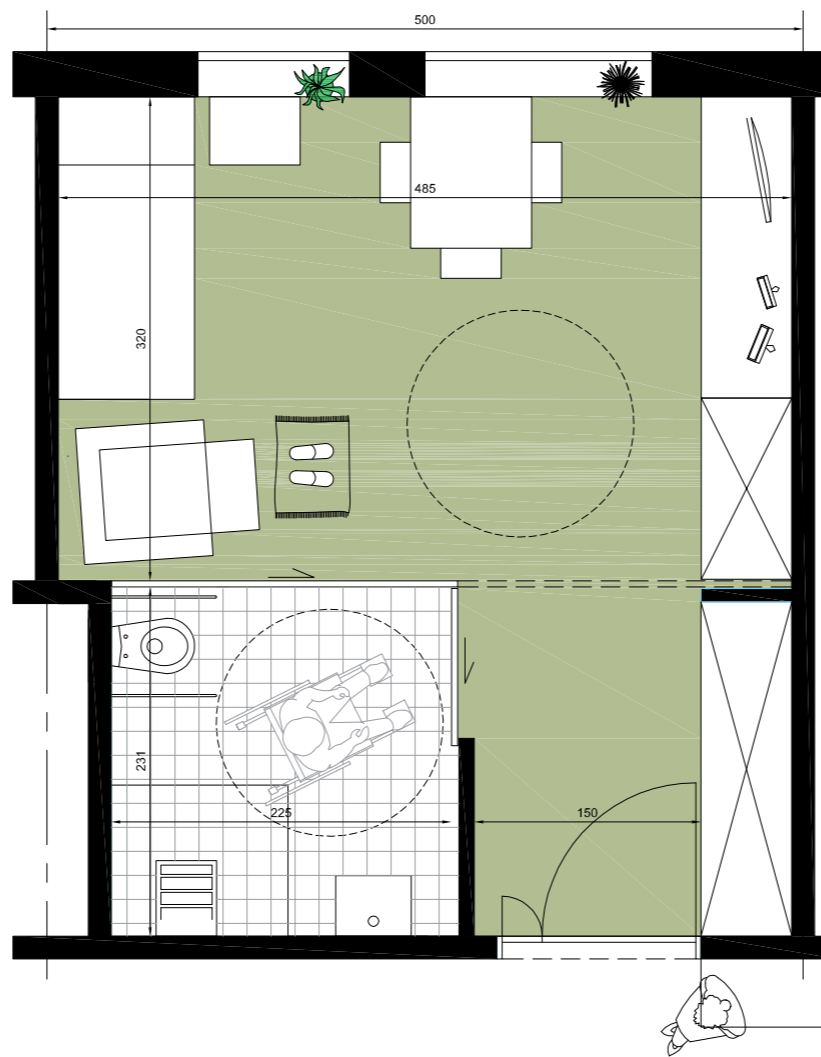
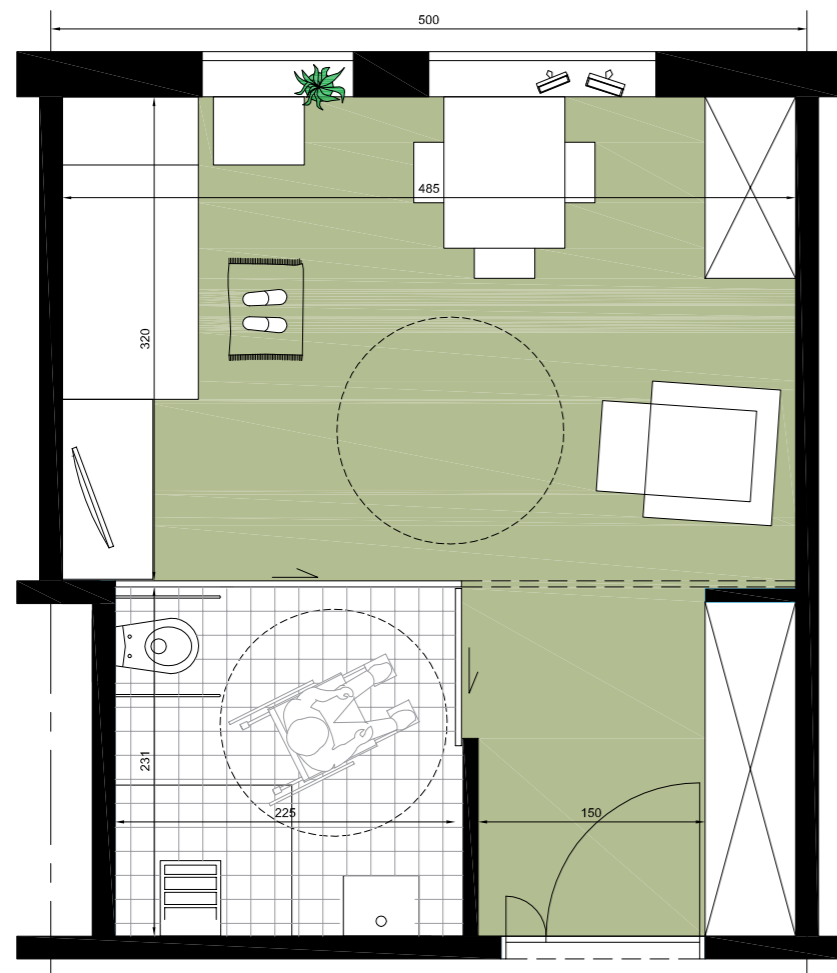
Een geschikte inrichting van de zorgstudio is in belangrijke mate afhankelijk van de zorgbehoefte van de bewoner. Zo zal een bewoner die niet goed te been is en zijn dagdagelijkse bezigheden zoals eten, bezoek ontvangen, de krant lezen, ... voor een groot deel liggend doet, meer gebaat zijn met een inrichting van de kamer waarbij het bed centraal staat opgesteld. Een eerder fitte bewoner daarentegen is meer gebaat met een woonkameropstelling waarbij de langse zijde van het bed tegen de muur is geplaatst zodat er meer ruimte overblijft voor een zithoekje en een eettafel. In dagsituatie kan het bed dan dienst doen als extra zitbank in geval van bezoek.

Als antwoord hierop ontwikkelden we drie varianten op de kleine zorgstudio. Doordat hier enkel gevarieerd werd in de positie van de meubelen kan er vlot geswitcht worden en kan er dus ook snel ingespeeld worden op de wensen van de bewoner.

Bij de inrichting van de zorgstudio is ook aandacht besteed aan de visibiliteit van een eventuele tv. Zo kan er steeds vanuit het bed of vanuit de zetel (mits het verdraaien van de televisie) naar de tv worden gekeken.

bruto oppervlakte: 28m²





grote zorgstudio

Ook hier werden een drietal configuraties ontwikkeld die, net als de variaties op de kleine zorgstudio, verschillende relaties tussen de leef- en de slaapvertrekken mogelijk maken. Bepalend element is hier een kastmeubel dat kan gebruikt worden om de ruimte in te delen.

Zo kan de kast enerzijds aan de inkom gesitueerd zijn, waardoor men een open L-vormig plan verkrijgt waar slaap- zit- en eetgedeelte door elkaar lopen.

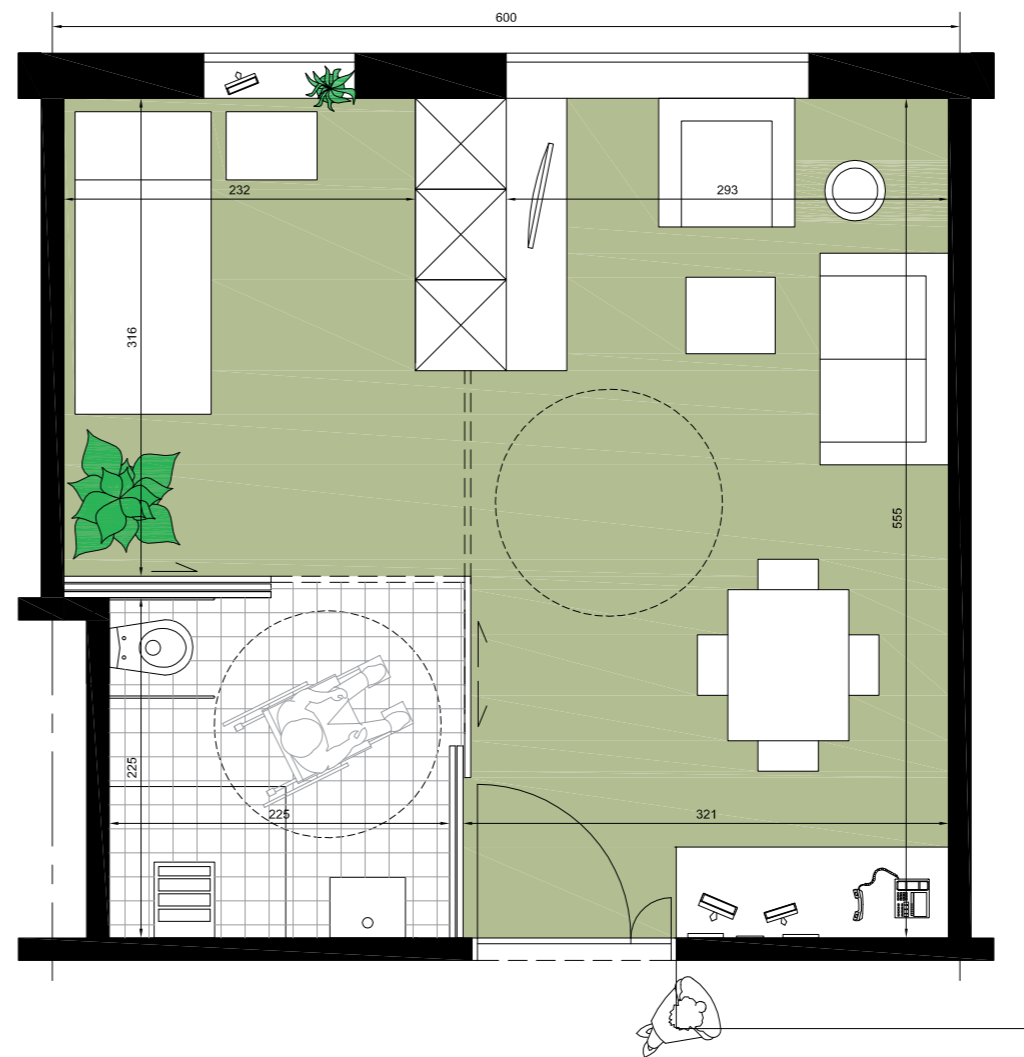
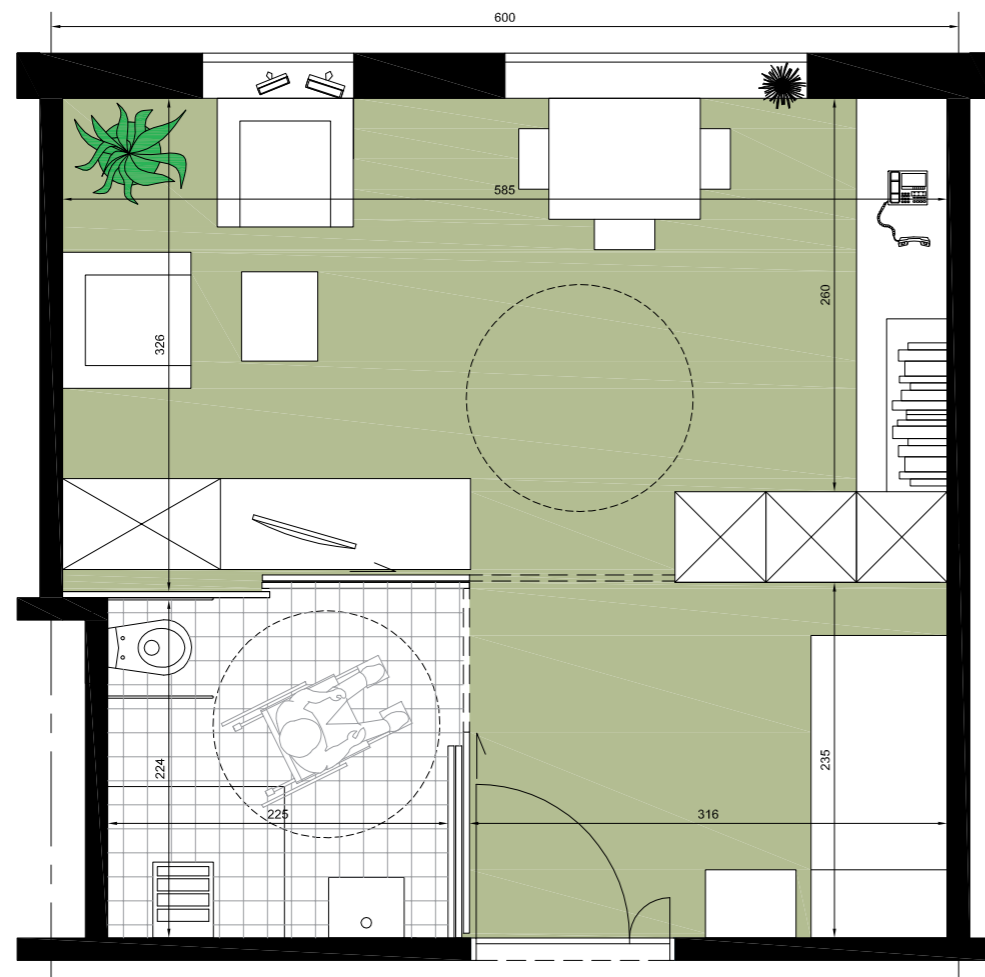
Bewoners die iets meer privacy willen in het slaapgedeelte kunnen de kast in het verlengde van de badkamer plaatsen zodat een eerder klassiek appartement ontstaat met een ruime woonkamer die strikt afgescheiden is van het nachtedeelte.

Door deze scheiding tenslotte in de andere richting te leggen kan het bed, wanneer de bewoner het bed enkel gebruikt om te slapen, een volledig secundaire plaats krijgen aan het inkomgedeelte, dicht bij de badkamer en makkelijk en snel te bereiken voor een zorgverlener. Op die manier kan men in het leefgedeelte optimaal genieten van de daglichttoetreding.

Om de grootste flexibiliteit aan te bieden aan de bewoners zou men zelfs van deze vaste ingemaakte kast een verrijdbare kast op wieltjes kunnen maken, zo kan ten alle tijden de kamer omgetoverd worden naar de specifieke noden van de bewoner op dat moment.

bruto oppervlakte: 35m²





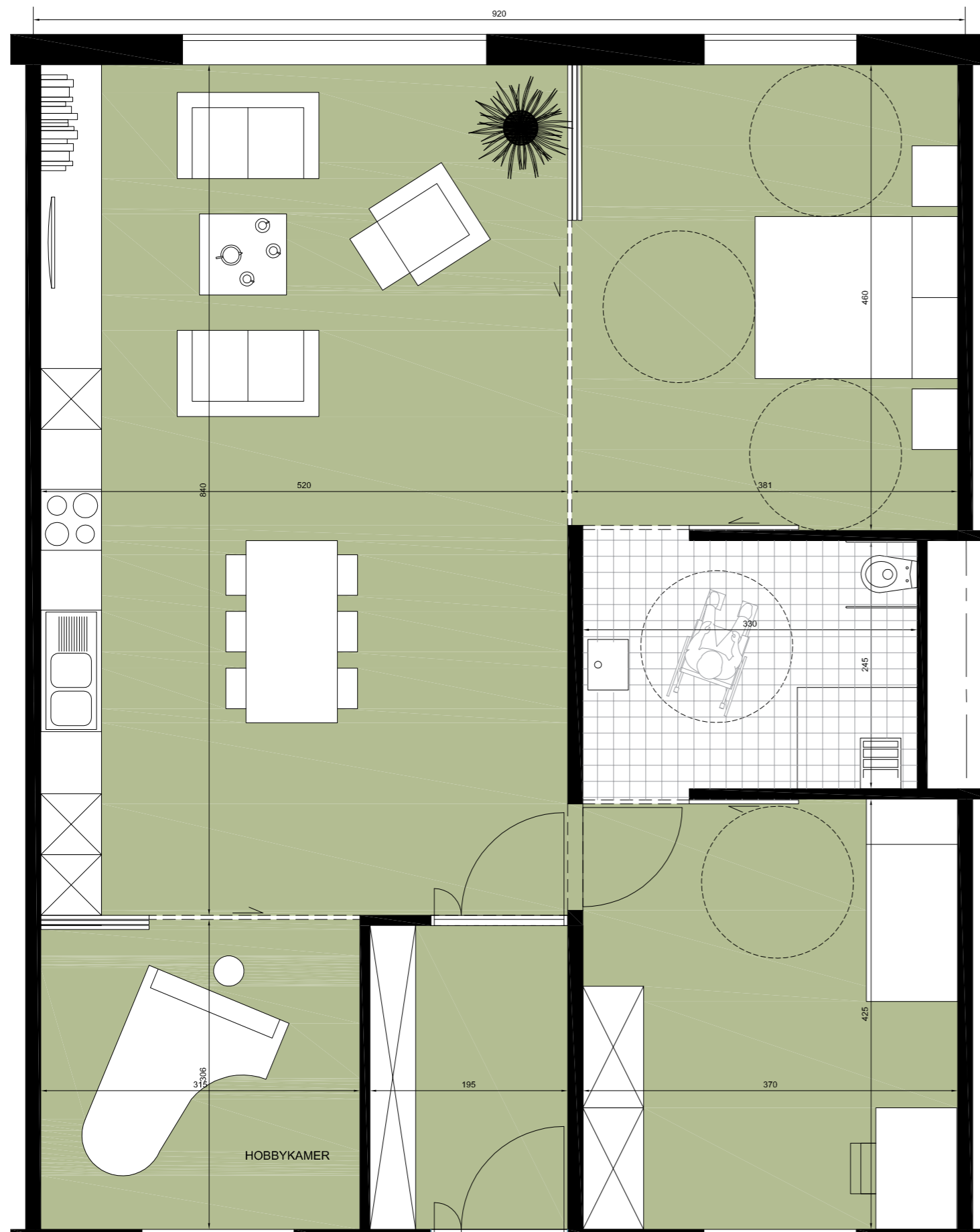
zorgsuite

Het concept van de zorgsuite is gebaseerd op dit van de grote zorgstudio. Om de autonomie van de bewoners van het centrum voor kortverblijf te garanderen wordt in deze suites bijkomend een kitchenette voorzien. Er wordt eveneens de mogelijkheid geboden om met een al dan niet mobiele kast het slaapgedeelte te gaan afzonderen van het leefgedeelte.

bruto oppervlakte: 35m²



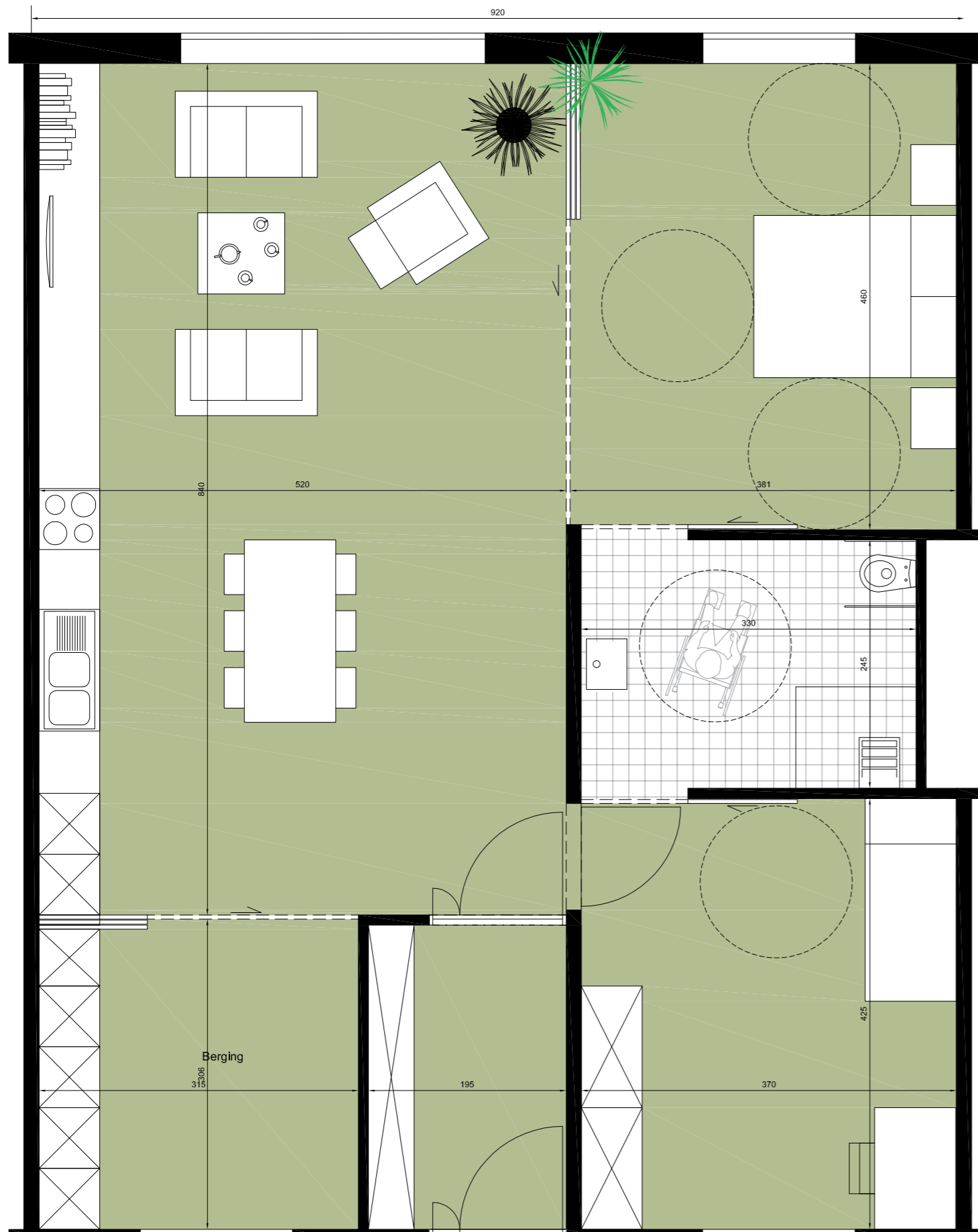
assistentiewoningen



De assistentiewoningen zijn opgevat als volwaardige, autonome appartementen met een ruime leefruimte met keuken die door het open grondplan erg toegankelijk is. Verder zijn er twee slaapkamers die onderling in verbinding staan met een badkamer. De autonomie van deze appartementen wordt nog verhoogd door de eigen toegang, rechtstreeks op het centrale plein en het privé-tuintje met terras.

Belangrijk is ook een grote flexibiliteit zodat de bewoner in belangrijke mate de woning naar zijn hand kan zetten. Zo kan de leefruimte ruimtelijk verbonden worden met de grote slaapkamer en met een vrij in te vullen ruimte door middel van schuifwanden. Deze polyvalente ruimte kan volledig of deels ingericht worden als berging, maar aangezien er in de leefruimte al een volledige kastenwand is voorzien kan de bewoner desgewenst een persoonlijke invulling geven aan deze ruimte door ze bijvoorbeeld in te richten als hobbykamer of als stretchroom.

bruto oppervlakte: 110m²



In deze leefomgeving, die alle nodige verzorging combineert met een hoge mate van autonomie en vrijheid, wordt de bewoner ondersteund in zijn beperkingen en gestimuleerd in zijn potenties om een zelfstandig leven te leiden.

Er wordt vertrokken van een aantal wettelijke vastgelegde algemeenheden die steeds de basis leggen voor de verschillende manieren waarop de verschillende gevelopeningen zullen worden gepositioneerd. We hebben het over de brandoverslag die dient gerespecteerd te worden tussen de verschillende compartimenten en over een maximale borstweringshoogte die moet gerespecteerd worden.

Bijkomend wordt in de normering vooropgesteld om een verhouding raamoppervlak 1/6 te hanteren t.o.v. de vloeroppervlakte van de verblijfsruimte. Deze verhoudingsregel zet ons ertoe aan om te werken met drie raamafmetingen (1mx1m; 1,5x1,5m en 2mx2m) telkens in de vorm van een vierkant. Door te spelen met deze drie types zorgen we er voor dat elke zorgstudio voldoende daglicht en lucht krijgt.

Bij de positionering van de ramen in het gevelvlak wordt gezocht naar een flexibel principe dat er steeds rekening mee houdt dat boven elk raam een (indien gewenst) gepersonaliseerd gordijn kan geplaatst worden; dat het zicht vanop elke plaats naar buiten zo optimaal mogelijk is; dat een variabele inrichting van het verblijf mogelijk gemaakt wordt. Een verticaal grid van 50cm wordt op de gevelschillen geprojecteerd en laat toe het raamprincipe door te trekken over de verschillende types verblijven en gemeenschappelijke ruimtes heen. Ramen die uitgeven op de oost- west- en zuidelijke gevels worden voorzien van een zonnescreen.

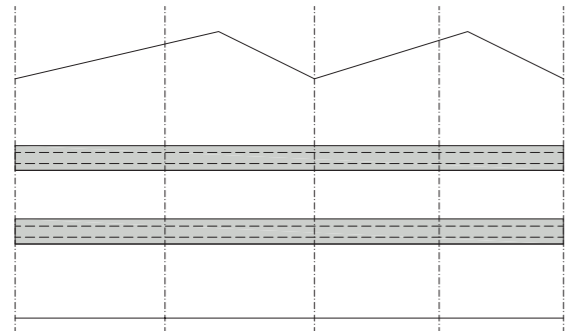
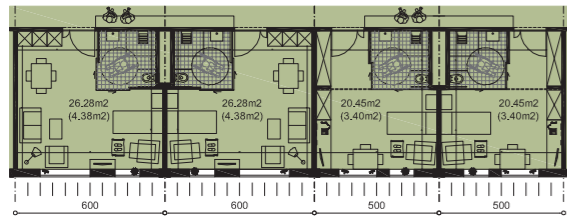
Gezien het specifieke concept van de inrichting van de publieke ruimte wordt voor de functies die een zekere 'ambiance' moeten genereren op niveau van het plein een gevelconcept gehanteerd die zich inpast in het verticale grid van 50cm. Het vormt een sokkel die zich onderscheidt van het eigenlijke woonzorgcentrum en is samengesteld uit telkens afwisselende beglaasde en gesloten gekleurde vlakken. Daar waar zich de gemeenschappelijke ruimtes bevinden in het centrum wordt een knipoog gegeven naar deze ritmische sokkel.

Om de meer beglaasde zones van de sokkel te vrijwaren van oververhitting op de bezonde gevels wordt het bovenliggend volume uitkragend geplaatst.

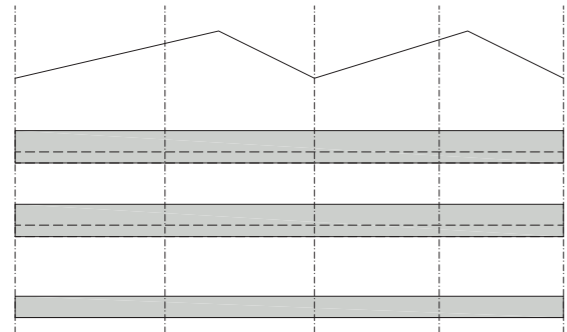
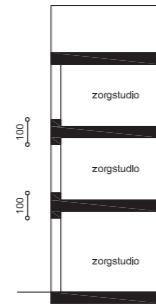
algemene uitgangspunten

- . verticale en horizontale brandoverslag: 1.00m tussen compartimenten
- . maximale borstweringshoogte: 85cm
- . minimale raamoppervlakte: 1/6 van de verblijfsruimte

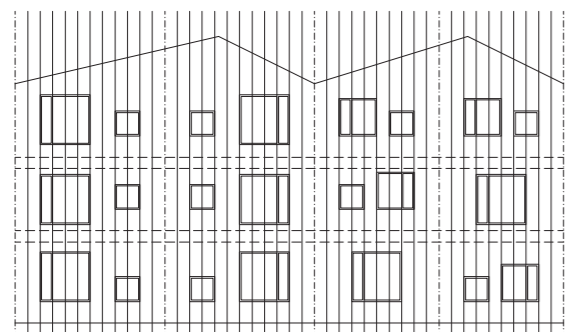
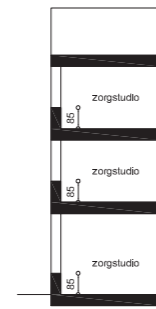
- . mogelijkheid tot plaatsen gordijn
- . flexibel systeem in functie van de breedte van de kamer
- . onderscheid tussen zorgstudio's en gemeenschappelijke ruimtes / leesbaarheid in de gevel
- . belang van zicht vanuit de zorgstudio
- . bemeubelbaarheid



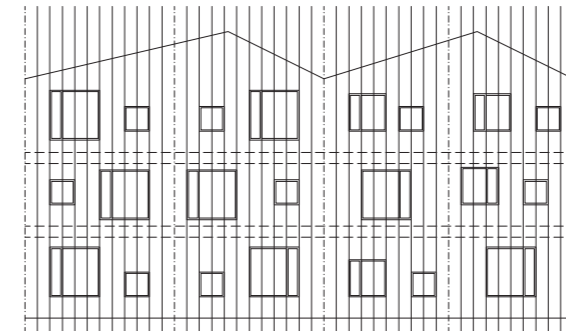
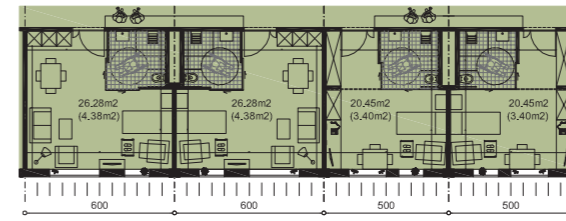
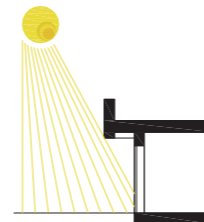
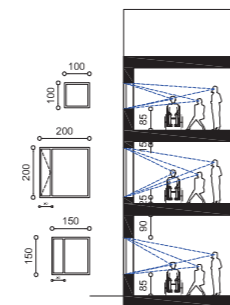
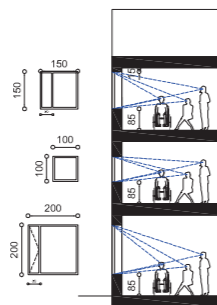
BRANDOVERSLAG



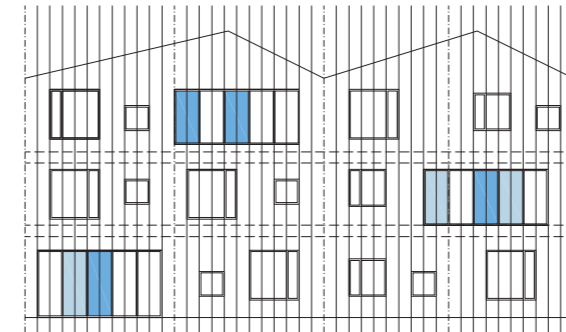
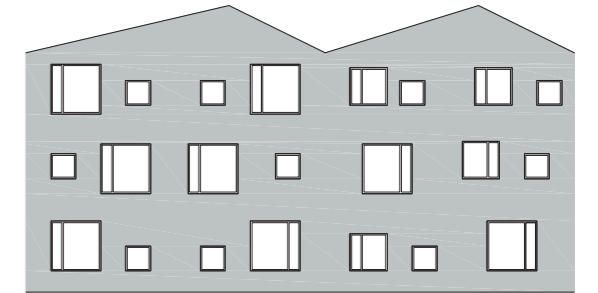
BORSTWERINGSHOOGTE 85CM



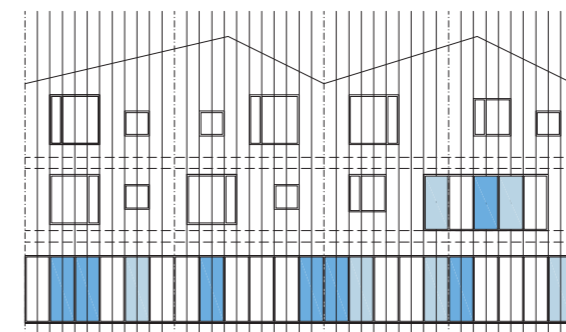
3 RAAMTYPES - VERHOUDING 1/6
 OPPERVLAKTE KLEINE ZORGSTUDIO: 20.45m²
 nodige raamoppervlakte: 3.40m²
 OPPERVLAKTE GROTE ZORGSTUDIO: 26.28m²
 nodige raamoppervlakte: 4.38m²



VERBLIJFSTYPOLOGIËN



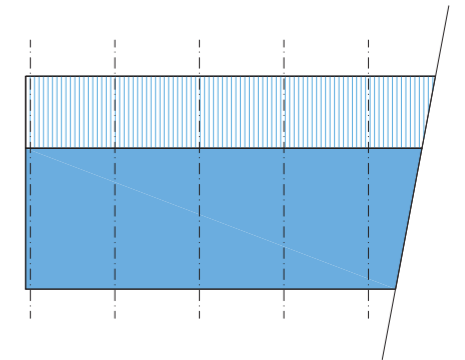
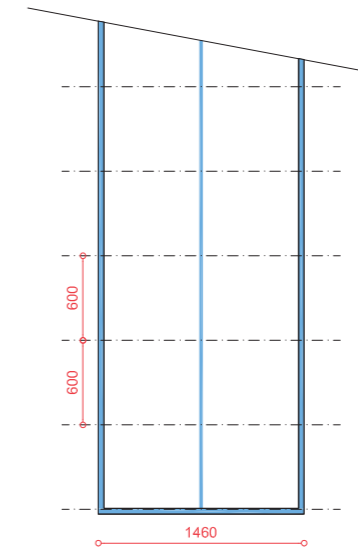
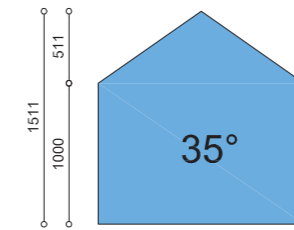
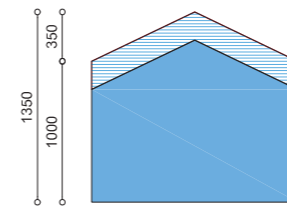
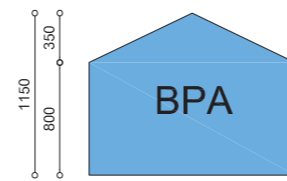
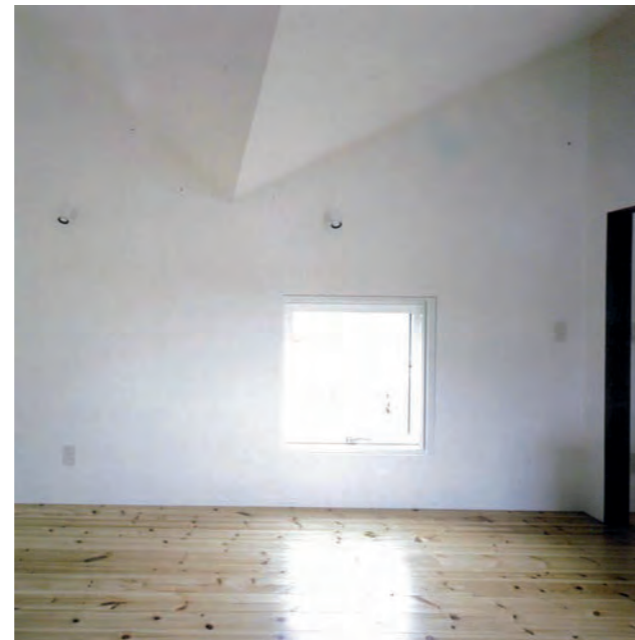
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES



GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES
 AFWIJKING TOV RAAMTYPOLOGIËN



dakvorm



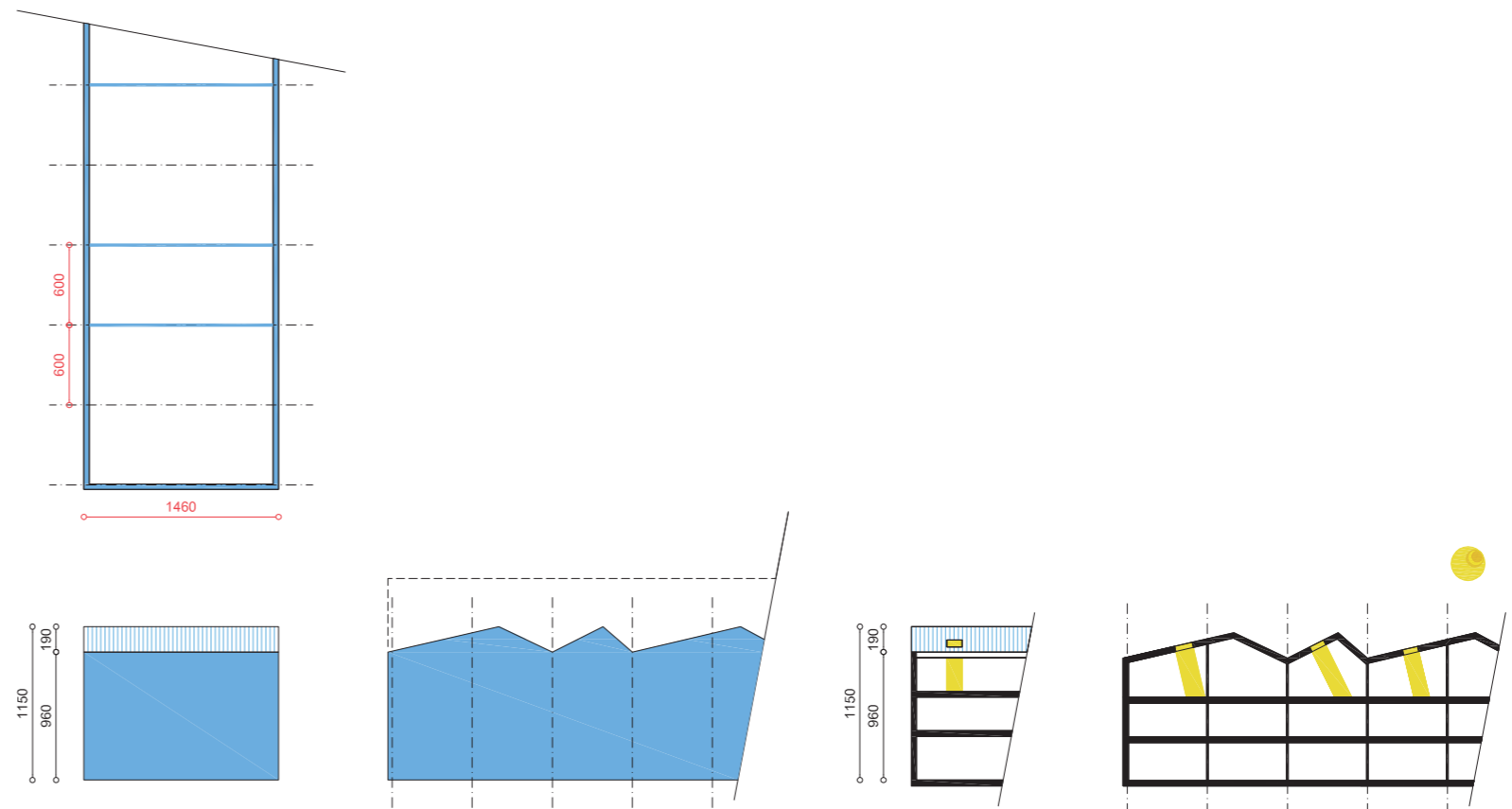
Bij het ontwerpen van het woonzorgcentrum dienden een aantal keuzes gemaakt worden die implicaties hebben op de hoogte en profilering van de dakvorm. De ontwikkeling van de footprint en het volume liet zich inspireren door een aantal parameters uit z'n omgeving. Hieruit ontsproot een variabel bouwlint met een gemiddelde breedte van 14.60m.

Wanneer we de stedenbouwkundige voorschriften neergeschreven in het BPA erop nalezen, valt op dat het de wens is een project te ontwikkelen met een kroonlijsthoogte van 8m gecombineerd met een maximale nokhoogte van 11.50m. Echter, werd reeds meegedeeld dat de kroonlijsthoogte maximum kon afwijken tot een hoogte van 10m. Een bijkomende parameter is een vooropgestelde dakhelling van 35° tot 55°.

Toegepast op de breedte van het ontworpen bouwlint merken we dat bij toepassing van een nok die parallel loopt met de gevels - onder een hellingshoek van 35° graden - dat het dakvlak een volledig gesloten vlak vormt, die het gebouwde volume aanzienlijk verzwaart.

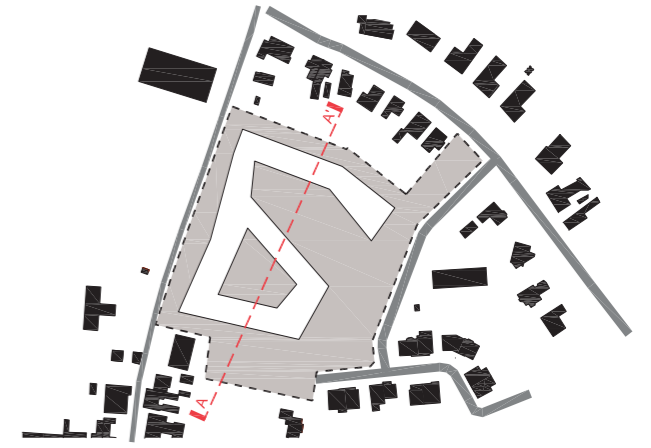
Om die reden werd in het ontwerp gekozen om de noklijn dwars op de gevellijn te plaatsen en werd in functie van de optimale vloerhoogtes de kroonlijst beperkt tot 9.60m. De nok werd constant gehouden op de max. toegelaten hoogte van 11.50m. Op die manier wordt het dakvlak een kleinschalig en gevarieerd gegeven waarbij de hoogte impact aanzienlijk beperkt wordt. Het ambiëert een knipoog te geven naar de korrel en volumetrie van z'n omgeving.

Tevens maken wij gebruik van de mogelijkheid om in het bovenste dakvlak de dakvorm te laten ervaren en af en toe op subtiële wijze een dakvlakraam te integreren dat een leuk indirect licht werpt in de ruimtes.

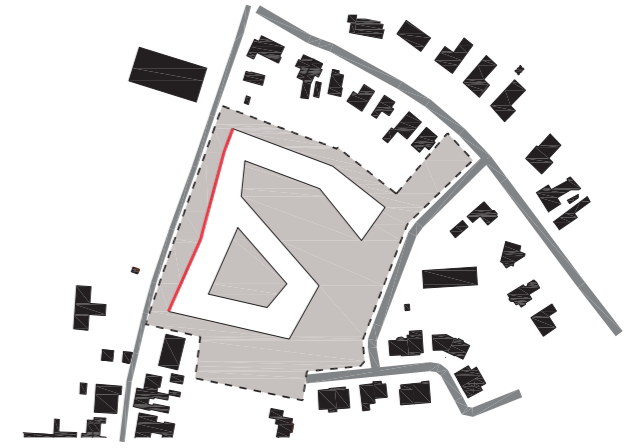


gevels & snedes

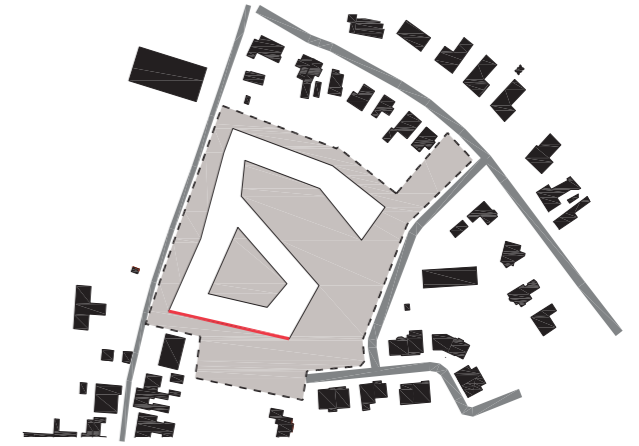




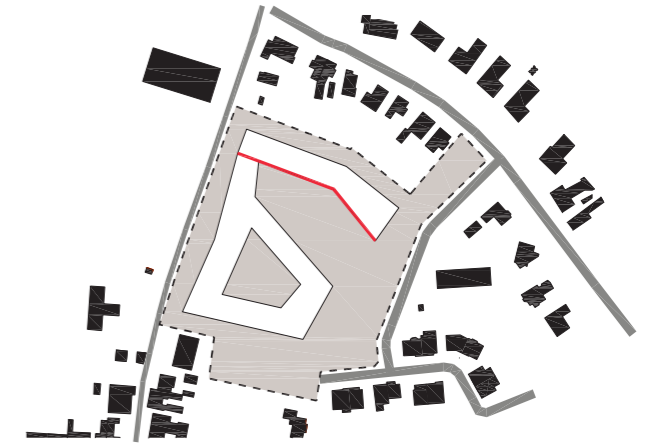




gevel - schaal 1/300



gevel - schaal 1/500



buitenaanleg



landschap ten noorden van Wingene

SITUERING

Onze opdracht in het kader van dit project bestaat erin de site op harmonische wijze in te passen in haar omgeving, het nabije centrum van Wingene en de omringende woonwijken.

De uitdaging bestaat erin de site om te vormen tot een groene en verkeersvrije verblijfsruimte als 'tuin' voor de nieuwe bewoners enerzijds, en door anderzijds het realiseren van een groene inbedding die rekening houdt met de bestaande landschappelijke kwaliteiten en toekomstige (woon-)ontwikkelingen.

De site wordt gekenmerkt door haar schaalverschil met de omgeving. Ondanks haar ligging in de nabijheid van het centrum van Wingene, is er vooralsnog geen ruimtelijke samenhang hiermee. De site is georiënteerd op de Heilig Sacramentstraat en toegankelijk via de Sint-Amandsstraat en heeft nog geen duidelijke relatie het centrum.

Ze heeft echter de potentie te kunnen gaan fungeren als schakel tussen het centrum en het omliggende landschap. Haar centrale ligging enerzijds, en de nabijheid van het rurale landschap anderzijds zijn 2 troeven die we hier zouden willen uitspelen.

In eerste instantie lijkt het ons prioritair om de site op schaal van Wingene te organiseren. Dit kan door de inrichting te laten corresponderen met het centrum van de gemeente, zowel op functioneel als typologisch vlak.

Functioneel, door de site een 'hart' te geven dat via bestaande en nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen met de kern van de gemeente verbonden is, met nieuwe aantrekkingspolen die niet enkel het WZC aanbelangen, maar tevens de omwonenden uitnodigen deze nieuwe publieke ruimte te gaan benutten. De doorsteek over het terrein, en de bestaande en uit te breiden wandelassen zijn dan ook elementair in de benadering van de omgevingsaanleg. We willen vermijden dat de site een eiland wordt in de gemeente, waardoor de bewoners van het WZC afgesneden worden van het publieke leven in Wingene. De publieke ruimte zal dan ook zowel bewoners/werknemers van het WZC gaan verbinden met de omgeving, en tevens een meerwaarde voor de omwonenden van de site gaan betekenen. Een win-winsituatie.

Op typologisch vlak willen we deze gedachte evenzeer doortrekken, door de centrale ligging van het WZC uit te buiten, en haar, ondanks de schaalbreuk met de omgeving, hiermee zo harmonieus mogelijk verbinden. Een naadloze overgang van de nieuwe publieke ruimte met het bestaande weefsel is dan ook de tweede prioriteit

Om deze overgang zo zacht mogelijk te maken suggereren we om de omkadering van de gehele wijk mee te nemen als 'kapstok' voor de publieke ruimte middels een landschappelijk masterplan. We nemen als eenvoudig en herkenbaar ontwerp-element de bestaande opgaande bomenrijen van italiaanse populier, die het landschap rondom de gemeente kenmerken, en ook op de site en de haar omringende percelen aanwezig zijn. Door slechts enkele rijen van deze bomen aan te planten op uitgekiende plaatsen, zowel op de site als zoals we aan het gemeentebestuur willen suggereren, ook op enkele percelen errond en de Heilig Sacramentstraat, waardoor we qua schaal de nieuwe bebouwing in evenwicht brengen met de wijk, en de onoverkomelijke storende zichten van en naar het gebouw kunnen minimaliseren.



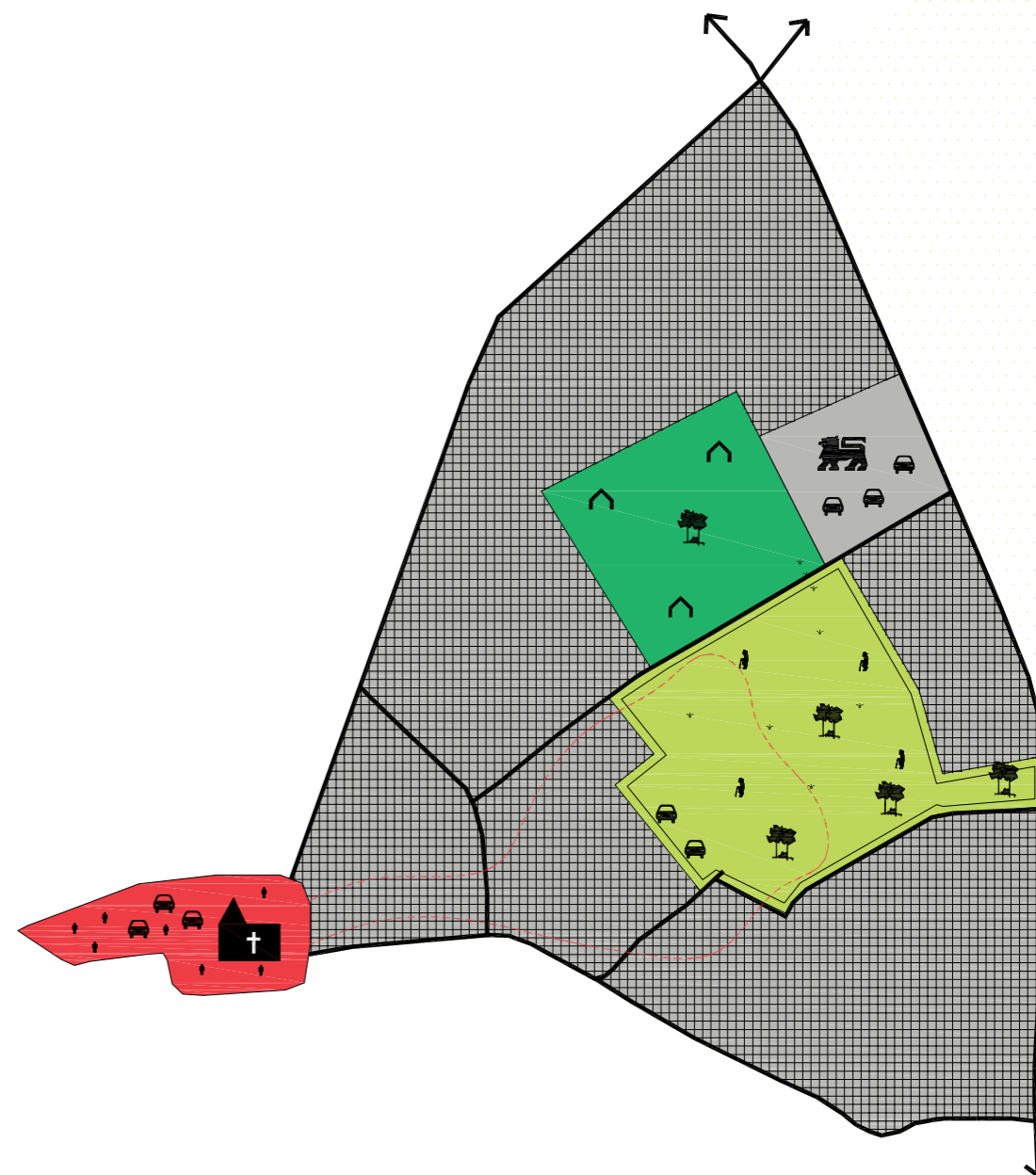
We stellen dan ook voor om middels eenvoudige structurerende ingrepen éénheid en herkenbaarheid te brengen op de site. We streven een leesbare, typologische entiteit na, die de site onderscheidt van haar omgeving, en haar er tegelijkertijd mee bindt, als schakel tussen het centrum van Wingene en het haar omringende landschap.

OMGEVINGSAANLEG

Om het voorgaande te concretiseren stellen we een structuur voor waarin 'groen' en 'grijs' elkaar ontmoeten op de site. Een groene as trekt via de Sint-Amandsstraat de site binnen, en linkt haar met het omliggende landschap. Deze as betekent een open ruimte opgebouwd uit haagstructuren, solitaire bomen, gazon en bloemenvelden, waardoor de entree naar het WZC de sfeer van een park oproept, en tevens uitnodigt om via deze as het landschap te gaan verkennen.

Een grijze, meer verharde, as staat hier loodrecht op, en verbindt het hart van de site met de beide doorsteken naar het centrum van Wingene, via de Blekreke en de Sint-Amandsstraat. Het is onze betrachting om de lus die zo ontstaat daadwerkelijk te laten functioneren als publieke ruimte binnen de gemeente, waardoor de wisselwerking tussen bewoners en omwonenden versterkt, en de nieuwe bewoners zeer sterk verbonden blijven met het gemeenschapsleven in de gemeente.

Beide assen worden met elkaar verweven middels 'scherfvormige' bloemrijke borders, met kleine solitaire bomen, zitbanken, spelelementen, Een structuur die leven brengt op de site en ook de zone binnen de omkadering van het gebouw open trekt naar de omgeving.





Binnen deze structuur geven we vervolgens de site verder vorm :

VISIE OP DE INFRASTRUCTUUR

Aan de verharding van een dergelijk publiek domein worden hoge eisen gesteld: stevigheid (druk en beweging), duurzaamheid (bestand tegen aantasting door olie, zuren en zouten, vervuiling, sleet, ...), oppervlakte-eigenschappen (stroefheid, kleurvastheid, lichtverstrooiing of -weerkaatsing), herstelbaarheid (na werken aan ondergrondse leidingen bv.), aan karakter winnen met de tijd (patina)..... Het gebruik van duurzame materialen spreekt dan ook voor zich.

Maar naast de dragende functie van de verharding spelen ook andere elementen een rol: geleiding van de bewegingen, indicaties voor verkeersgedrag, omgaan met niveauverschillen, afwatering, bereikbaarheid, comfort van voetgangers en fietsers, begaanbaarheid en karakter, en ondersteuning van het ruimtelijke concept.

De leesbaarheid en het functioneren van de nieuwe publieke ruimte zal dan ook in grote mate afhangen van de keuze van de materialen en een logische, herkenbare verkeersafwikkeling.

We stellen voor om het zachte karakter van de site te benadrukken door de bewoner/bezoeker intuïtief te laten aanvoelen dat de voetganger/fietser hier voorrang heeft. De ontsluiting van de site voor gemotoriseerd verkeer zal via de Sint-Amandsstraat gebeuren. We voorzien een kiss&ride zone aan het inkomplein alsook een parkeerhaventje voor andersvaliden, maar daarnaast worden alle auto's naar een uitgebreide en in het groen ingebedde parking geleid ten zuid-westen van het gebouw. Dit houdt in dat we het centrale plein kunnen open houden (met uitzondering van occasionele leveringen en de noodzakelijke toegangsmogelijkheden voor brandweer en diensten). Deze openheid maakt dat het centrale plein daadwerkelijk als 'plein' kan gaan functioneren, met aansluitend de hoofdingang, de cafetaria, de bloemborders en zitbanken die de zo noodzakelijke huislijke sfeer oproepen. Het plein staat als 'grijzere' in directe verbinding met de reeds eerder besproken groene zone langs de Sint-Amandsstraat, maar ook met het nu nog braakliggende terrein langs de Blekreke, waar in de toekomst een bijkomende invulling complementair kan zijn.

De omsloten binnentuin wordt volgens hetzelfde principe vormgegeven : Een verharde ruimte die aansluit op de inkom, cafetaria en dienstencentrum, hier ontegensprekelijk deel van uitmakend, een zacht gazon en een bloemrijke border die ook de terrasjes van de leefgroepen wat privacy geeft.

Qua materialiteit denken we aan asfalt voor de toegangsweg naar de parking, effen groendallen voor de parkeerplaatsen en een combinatie van licht-gepolierd en geveegd beton voor het plein, waardoor we het 'struikelgehalte' van de meeste verhardingsmaterialen vermijden.





VISIE OP MEUBILAIR

De geleding van het publiek domein is de verfijning ervan. Het straatmeubilair houdt de bouwstenen in waarmee het park geleded kan gemaakt worden. De intuïtieve meerwaarde op de beleving van de ruimte is hierbij van groot belang.

De betrachting van het ontwerp bureau houdt de uitwerking in van een coherente vormtaal. Het gaat er om het straatmeubilair te integreren op harmonische en degelijke wijze. Een eenduidige, herkenbare vormtaal. Het straatmeubilair mag niet hinderend zijn, en zal vandalismebestendig en functioneel zowel als esthetisch hoogstaand ontworpen worden.

VISIE OP GROENAANLEG

Investeren in grote bomen is een werk van lange adem, die echter op termijn een enorme verrijking van de openbare ruimte betekent. Daarnaast kunnen hoogstammige bomen als geen ander geleding brengen in de ruimte, en vormen grote solitaire bomen daadwerkelijke monumenten, die de publieke ruimte identiteit en karakter verschaffen.

Er zal worden gelet bij de aanplanting van nieuwe bomen, dat grote maten gebruikt worden, om sneller tot het gewenste eindbeeld te komen. Daarnaast stellen we een conceptueel herkenbare groenstructuur voor, gebaseerd op de typologisch te onderscheiden landschapskenmerken die de omgeving typeren.

De mogelijkheid zal hierbij onderzocht worden om – naast de herinrichting van de kern – ook de ‘schil’ van de site te gaan beschouwen, met het oog op een harmonische integratie van het WZC in het omliggende landschap en de wijk. Streekeigen groen biedt hier een rijk palet aan als bouwstenen, met oa hagen, struwelen, hoogstammen, weideflora, ...

VISIE OP WONEN EN ZORG

Verschillende studies wijzen erop dat er vandaag en in de toekomst behoefte is in Vlaanderen aan woonegelegenheden voor bejaarden met aangepast zorgaanbod. Dergelijke zorgflats zijn meer dan zomaar woningen of flats in de nabijheid van zorg of meer dan zomaar aangepaste woningen of flats. Deze woningen zijn aangepast aan de noden van de specifieke doelgroep, en ook de omgevingsaanleg dient hiernaar aangepast te zijn. We hanteren 3 uitgangspunten :

Levenslang wonen

Dankzij een hogere levensverwachting (gekoppeld aan een lang pensioen) heeft de doorsnee Vlaming meer mogelijkheden om zijn vrije tijd in te vullen (zorg voor kleinkinderen, vrienden ontvangen, buiten zijn, reizen, ...). De woning is hierin een belangrijke spil en vraagt de nodige ruimte. Maar ook de omgeving, de ‘tuin’ en de publieke ruimte spelen een belangrijke rol in het welbevinden van de bewoners.

Dit uitgangspunt impliceert dat er sprake is van een aangepaste, maar niet hinderlijk aangepaste omgeving, waarbinnen (met name ingebouwde) faciliteiten die zorggerelateerd zijn “aanwezig” zijn als de “afwezige aanwezige”. Onzichtbare ingrepen, als daar zijn het

vermijden van drempels (zelfs enkele centimeters), het voorzien van comfortabele zitelementen en diverse functies op wandelafstand en op maat van de zorgbehoefte, en het creëren van een intuïtief veilige omgeving zijn elementair.

Huiselijkheid en gezelligheid

Het uitgangspunt "huiselijkheid en gezelligheid" slaat evenmin enkel op het WZC. Het is vanzelfsprekend en ontegensprekelijk van het grootste belang dat er voorwaarden gecreëerd worden om binnen de zorgstudio's deze uitgangspunten te maximaliseren, maar evenzeer binnen de gemeenschappelijke context van de studio's en de campus. Een "vertrouwdheid" creëren en een eigenheid die vereenzelving mogelijk maakt, zijn moeilijker te definiëren elementen die eveneens bijdragen tot huiselijkheid en gezelligheid.

Integratie met de lokale samenleving

Integratie is cruciaal voor het welslagen van het project. De samenhang van een wooncomplex in de nabijheid van zorg mag niet leiden tot een "ghetto", maar moet een nieuwe impuls en dynamiek genereren. De banden met bestaande relaties (familie, vrienden, ...) moeten kunnen herbronnen (herwortelen) in de nieuwe woonomgeving en de initiatieven in en nabij de campus zullen hiertoe een belangrijke bijdrage moeten leveren. Een samensmelting van de publieke ruimte met haar omgeving is dan ook even elementaire randvoorwaarde voor het welslagen van het project.



-  verharding
-  gazon
-  hagen
-  hoogstambomen
-  populierenrijen
-  border
-  parkeerhavens
-  groene parking
-  daktuinen
-  zitbanken


 schaal 1/500
LEGENDE



-  verharding
-  gazon
-  hagen
-  hoogstambomen
-  populierenrijen
-  border
-  parkeerhavens
-  groene parking
-  daktuinen
-  zitbanken

FIETSENSTALLING

PARKING

SCHERMGROEN

TERRAS

BUURTSPEELTUIN

INKOMZONE

PARKING MINDERVALIDEN

PARK / PETANQUE / ...

TUINTJES

SCHERMGROEN

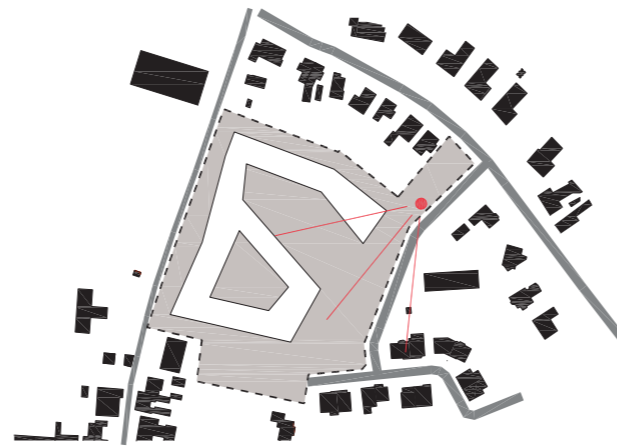
BORDERS

H. Sacramentsstraat

schaal 1/750
LEGENDE



visualisaties



-  verharding
-  gazon
-  hagen
-  hoogstambomen
-  populierenrijen
-  border
-  parkeerhavens
-  groene parking
-  daktuinen
-  zitbanken

FIETSENSTALLING

PARKING

SCHERMGROEN

BORDERS

TERRAS

BUURTSPEELTUIN

INKOMZONE

PARKING MINDERVALIDEN

PARK / PETANQUE / ...

SCHERMGROEN

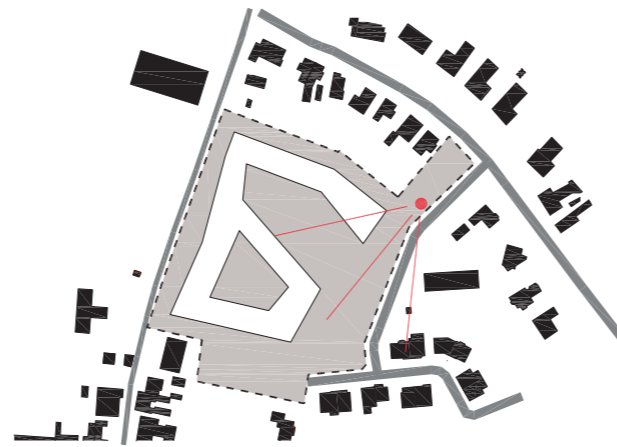
TUINTJES

H. Sacramentsstraat

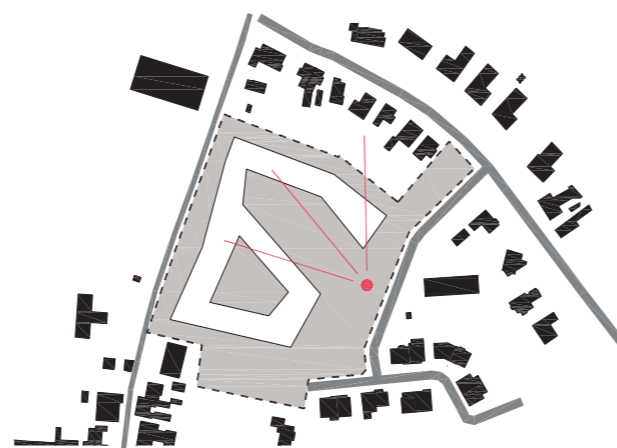
schaal 1/750
LEGENDE



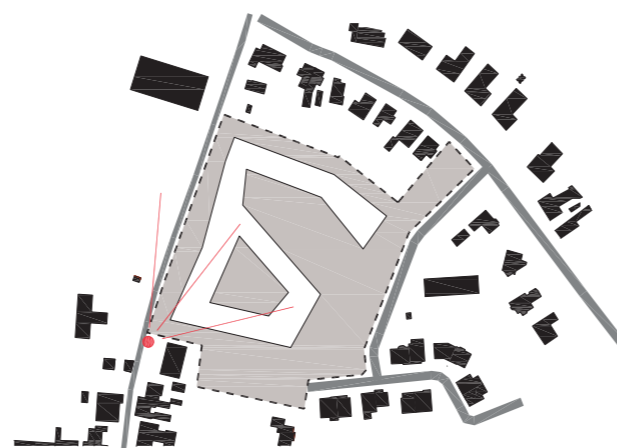
visualisaties













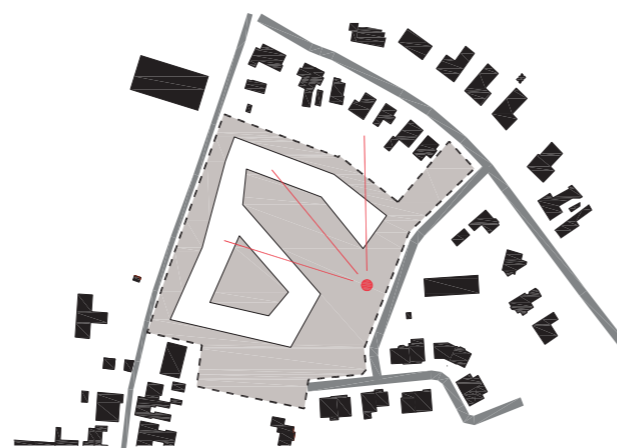


Blekreke

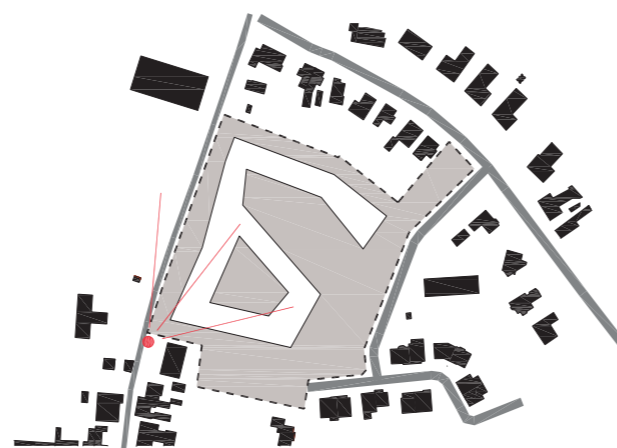
St. Amand

duurzaamheid













Blekreke

St. Amand

duurzaamheid

“Met deze nota willen wij onze ambitie onderstrepen om de nieuwbouwoon en zorgcentrum te ontwerpen met een duidelijk engagement naar een optimaal energieprestatieniveau, rekening houdend met de randvoorwaarden zowel van programmatorische als economische aard.”

In deze zin, rekening houdend met de landelijke ligging en de bedoeling van het woongemeenschap om de bewoners een rustige, groene omgeving te ervaren, stellen wij een concept voor op basis van **passief-huis-principes**: een constructie die zo veel mogelijk inert fungeert om het binnenklimaat op comfortniveau te houden met een beperking van de nood aan het inschakelen van actieve technieken.

De meeste energiebesparende technieken zijn genoegzaam bekend maar slechts door de juiste combinatie ervan en een zorgvuldig, holistisch ontwerp kan het reële gebouw een zo hoog mogelijk energieprestatieniveau bereiken.

In een traditionele ontwerpomgeving wordt het gebouw, zijn schil en vorm volledig uitgewerkt door de architect, waarna het studie bureau de berekening van de technieken uitvoert en de plannen intekent, met onvermijdbare problemen tot gevolg op het vlak van integratie én energieverbruik.

Ons concept bestaat er daarom in om architectuur en technieken gelijktijdig te ontwikkelen in één gebundeld pakket. Hierbij trachten we het benodigde (hoge) comfort te realiseren voor alle bewoners en werknemers zonder dat de technieken een prominent aanwezige rol moeten spelen in de architecturale visie.

Van bij het schetsontwerp werken studie bureau en architect-ontwerper in nauw overleg m.b.t. de elementaire opbouw van het project, met als doel een bouwfysisch geheel dat op zich reeds het beoogde klimaat binnen ondersteunt.

Hierbij wordt allereerst rekening gehouden met enkele basisaspecten van het energieverhaal, zoals compactheid, isolatie en luchtdichtheid.

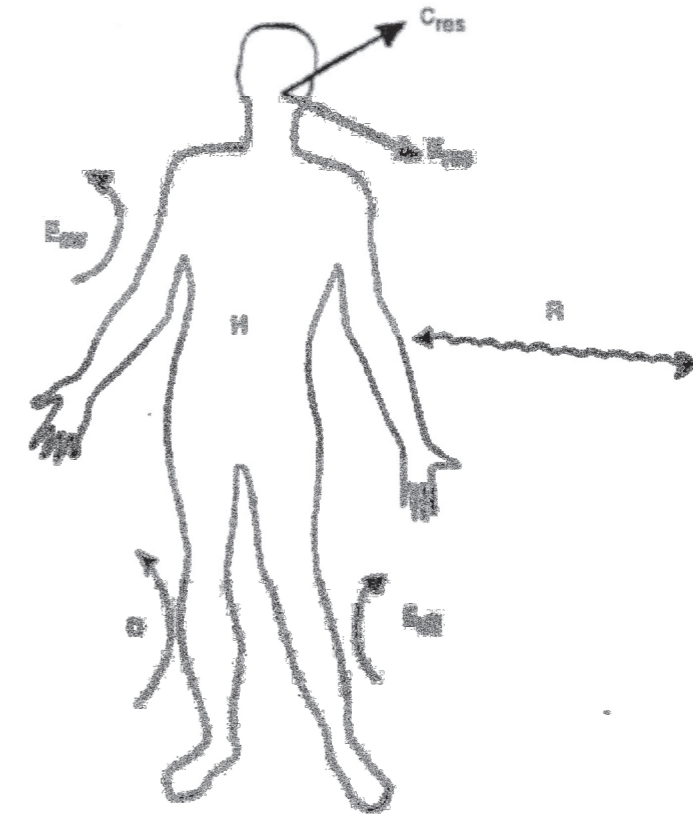
Pas in tweede instantie worden de technische installaties geconcipieerd waarbij gebruik van lokaal beschikbare primaire en hernieuwbare energie en zorg voor een energieomzetting met zo klein mogelijke verliezen centraal staan (hoge COP).

In huidige plan opbouw is onze samenwerking reeds duidelijk zichtbaar in de opbouw van de technische kelder en kokernet.

De fysieke specificiteit van zorgbehoevende ouderen

In het ontwerp van de technische installaties zal ten allen tijde rekening worden gehouden met de bestemming van het gebouw en de wensen van de mensen die er verblijven en werken.

Het comfort dat de installaties moeten verzekeren is namelijk sterk verschillend van deze van andere gebouwen. Onderstaande figuur geeft de invloedsparameters weer die bepalen op welke manier het thermisch comfort voor de mens wordt aangevoeld.

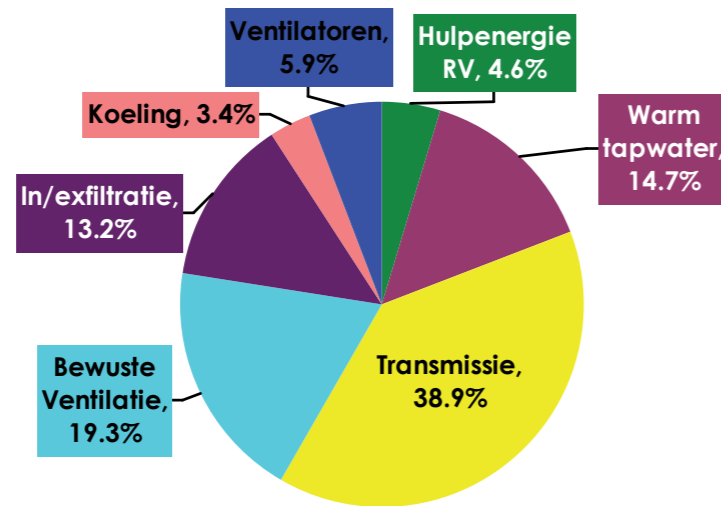


Er zijn een 7-tal verschillende manieren te onderscheiden waarop de mens warmte uitwisselt met zijn omgeving, en dus een eigen temperatuursgevoel creëert. Allen zijn zij afhankelijk van het eigen metabolisme (en dus warmteproductie) en de kledingweerstand.

Ouderen worden hierbij getypeerd door een van nature laag metabolisme, versterkt door een lage activiteitsgraad. De oudere zal daarom sneller een koudegevoel hebben, wat hij of zij compenseert door dikkere kledij aan te trekken.

De temperaturen die in een rust- en verzorgingstehuis daarom moeten gehaald worden zijn een stukje hoger dan standaard situaties en kunnen klimmen tot 23 à 24°C in de winter. Op installatieniveau brengt dit geen drastische problemen met zich mee, echter moet er rekening gehouden worden met sterk verhoogde verliezen ten opzichte van andere bouwtypes, wat betreft transmissie doorheen de wanden en ventilatie.

Onderstaande grafiek geeft het aandeel in het primaire energiegebruik van diverse energiestromen weer berekend op een voorbeeld woongebouw.



We zien duidelijk dat de transmissieverliezen en ventilatie een groot aandeel van het totale energieverbruik vertegenwoordigen. Daarom zal reeds van bij het begin ook aan deze 2 elementen uitzonderlijke aandacht geschonken worden, beginnend met de bouwfysische aspecten. Ook het verbruik voor warm tapwater is niet gering en zal een latere detailstudie vereisen.

“Met deze nota willen wij onze ambitie onderstrepen om de nieuwbouwwoon en zorgcentrum te ontwerpen met een duidelijk engagement naar een optimaal energieprestatieniveau, rekening houdend met de randvoorwaarden zowel van programmatorische als economische aard.”

In deze zin, rekening houdend met de landelijke ligging en de bedoeling van het woongemeenschap om de bewoners een rustige, groene omgeving te ervaren, stellen wij een concept voor op basis van **passief-huis-principes**: een constructie die zo veel mogelijk inert fungeert om het binnenklimaat op comfortniveau te houden met een beperking van de nood aan het inschakelen van actieve technieken.

De meeste energiebesparende technieken zijn genoegzaam bekend maar slechts door de juiste combinatie ervan en een zorgvuldig, holistisch ontwerp kan het reële gebouw een zo hoog mogelijk energieprestatieniveau bereiken.

In een traditionele ontwerpomgeving wordt het gebouw, zijn schil en vorm volledig uitgewerkt door de architect, waarna het studiebureau de berekening van de technieken uitvoert en de plannen intekent, met onvermijdbare problemen tot gevolg op het vlak van integratie én energieverbruik. Ons concept bestaat er daarom in om architectuur en technieken gelijktijdig te ontwikkelen in één gebundeld pakket. Hierbij trachten we het benodigde (hoge) comfort te realiseren voor alle bewoners en werknemers zonder dat de technieken een prominent aanwezige rol moeten spelen in de architecturale visie.

Van bij het schetsontwerp werken studiebureau en architect-ontwerper in nauw overleg m.b.t. de elementaire opbouw van het project, met als doel een bouwfysisch geheel dat op zich reeds het beoogde klimaat binnen ondersteunt.

Hierbij wordt allereerst rekening gehouden met enkele basisaspecten van het energieverhaal, zoals compactheid, isolatie en luchtdichtheid.

Pas in tweede instantie worden de technische installaties geconcipieerd waarbij gebruik van lokaal beschikbare primaire en hernieuwbare energie en zorg voor een energieomzetting met zo klein mogelijke verliezen centraal staan (hoge COP).

In huidige plan opbouw is onze samenwerking reeds duidelijk zichtbaar in de opbouw van de technische kelder en kokernet.

Compactheid

Het realiseren van een compact gebouw is cruciaal om de energieverliezen door transmissie te minimaliseren.

Beter nog dan isoleren is het vermijden van transmissieverliezen door het beperken van de hoeveelheid buitenoppervlak. We spreken hier over de compactheid, de verhouding tussen het totale volume en de gecombineerde oppervlakte van muren, dak en in mindere mate vloer. Hoe meer m³ volume per m² verliesoppervlakte, hoe beter.

Hiertoe is de toepassing van eenvoudige vormen een must.

In het project hebben we duidelijk de keuze gemaakt om de kamers langs beide zijden van de gang in te planten, dit om de compactheid te verhogen. Huidige vormgeving zorgt voor een optimaal evenwicht tussen compactheid, daglichttoetreding en leefcomfort.

K-peilprestaties

Het is absoluut noodzakelijk de buitenoppervlakken voldoende te isoleren.

Hiertoe zal in eerste instantie voldoende aandacht moeten besteed worden aan de dakconstructie, dat meestal het grootste energieverliesoppervlak beschrijft en het glasoppervlak, meestal de zwakste schakel in de gebouwschil.

Indicatief geven we hieronder het ambitieniveau aan dat we trachten aan te houden.

Muren	14 cm Resol hardschuim of gelijkwaardig
Dak	20 cm Resol hardschuim of gelijkwaardig
Vloer	12 cm Pur
Beglazing	Dubbele beglazing 1.1 met verbeterende profielen

in verder ontwerp zal onderzocht worden of dubbele beglazing meer optimaal is voor bepaalde glaspartijen.

Dergelijk isolatiepakket leidt ons voor een gebouw type rusthuis meestal naar K-waardes onder de K25 (waarbij K45 de maximale eis is)

Wat betreft de keuze van het isolatiemateriaal verwijzen we graag naar de mogelijkheid om in plaats van bijvoorbeeld PUR milieuvriendelijkere materialen te gebruiken. De Nibe-index toont hierbij de opties, waarbij rotswol of resol bijvoorbeeld als duurzamere alternatieven beschouwd worden. In deze index worden vervuiling bij productie, energieverbruik bij productie, plaatsing en recycleerbaarheid op het einde van de levensduur.

Oriëntatie en resulterende zonneprestaties

De juiste oriëntatie van het gebouw kan een zeer grote invloed hebben op de binnentemperatuur. We spreken hier specifiek over de vermindering van zonneprestaties tijdens de zomer om oververhitting te minimaliseren. Zonneprestaties in de winter kunnen daarentegen de warmtevraag helpen verminderen. De oriëntatie heeft tot slot ook een grote invloed op het hoeveel daglicht die toetreedt in het gebouw. Hoe meer daglichttoetreding, hoe minder kunstlicht nodig is.

In het project is geopteerd om de leefruimten zoveel mogelijk te positioneren in de zuidelijke richtingen, waardoor extra warmte winsten kunnen benut worden. In het basis ontwerp is reeds de integratie gebeurt van zonwering door luifels of screens voor de kamers.

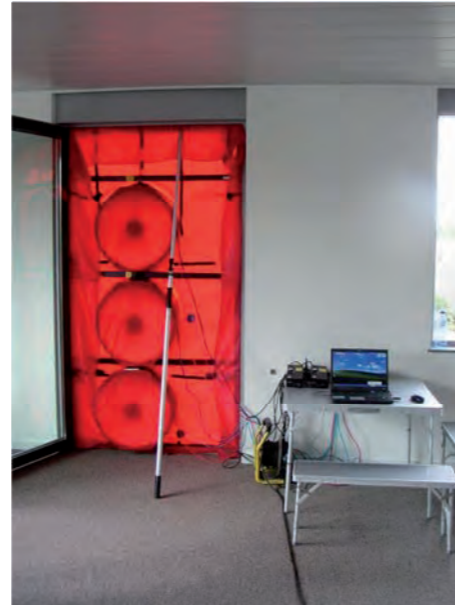
Luchtdichtheid

Bij het bouwen volgens de passiefhuis standaard is een absolute luchtdichtheid onontbeerlijk. Een gebrek aan luchtdichtheid kan een grote invloed hebben op de energieprestatie en bijgevolg het E-peil tot 10 punten doen schommelen.

De factor wordt zowel gedurende het ontwerp beïnvloed (vermijden van moeilijk te plaatsen constructie-elementen) als tijdens het bouwproces zelf (zorg tijdens de uitvoering).

De luchtdichtheid wordt uitgedrukt als een n50-waarde. Dit is het ventilatievoud in het gebouw met een drukverschil van 50 Pa over de gebouwschil. Wij stellen een n50-waarde van maximaal 3 aan.

Concreet wordt vaak, na afwerking van het gebouw, een 'blower-door' test uitgevoerd om de juiste infiltratiewaarde te bepalen en eventuele gebreken op te sporen. Deze test is niet verplicht maar wel aan te raden.

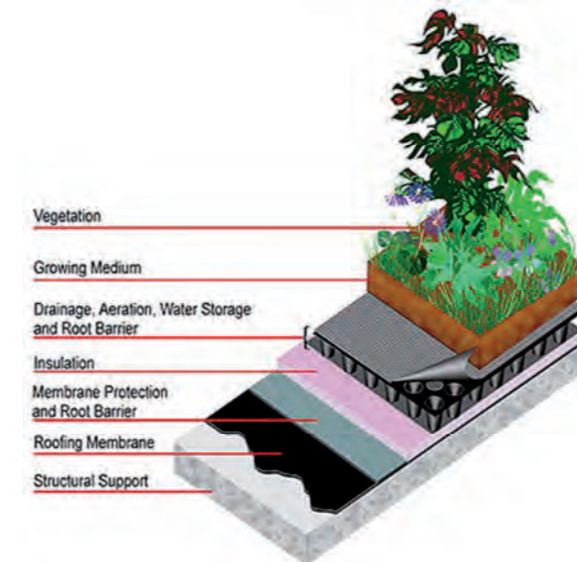


Groendaken

Typisch voor daken zijn de extreme verschillen in temperaturen, zowel voor zomer en winter als voor dag en nacht. Bij de aanleg van een extensief groendak zullen de temperatuurschommelingen minder extreem zijn en veel minder voelbaar naar de binnenomgeving toe. Hiermee worden passiefhuis principes verder gevolgd door het binnenklimaat nog meer onafhankelijk te maken van het buitenklimaat.

Bijkomend voordeel is dat het groendak eveneens zorgt voor waterbuffering, wat zorgt voor een duurzaam waterbeleid. Mooi mee genomen is natuurlijk het uitzicht van de kamers op een groendak ipv een klassieke dakbekleding.

Hier zijn de platte dakoppervlakten voorzien als groendak.



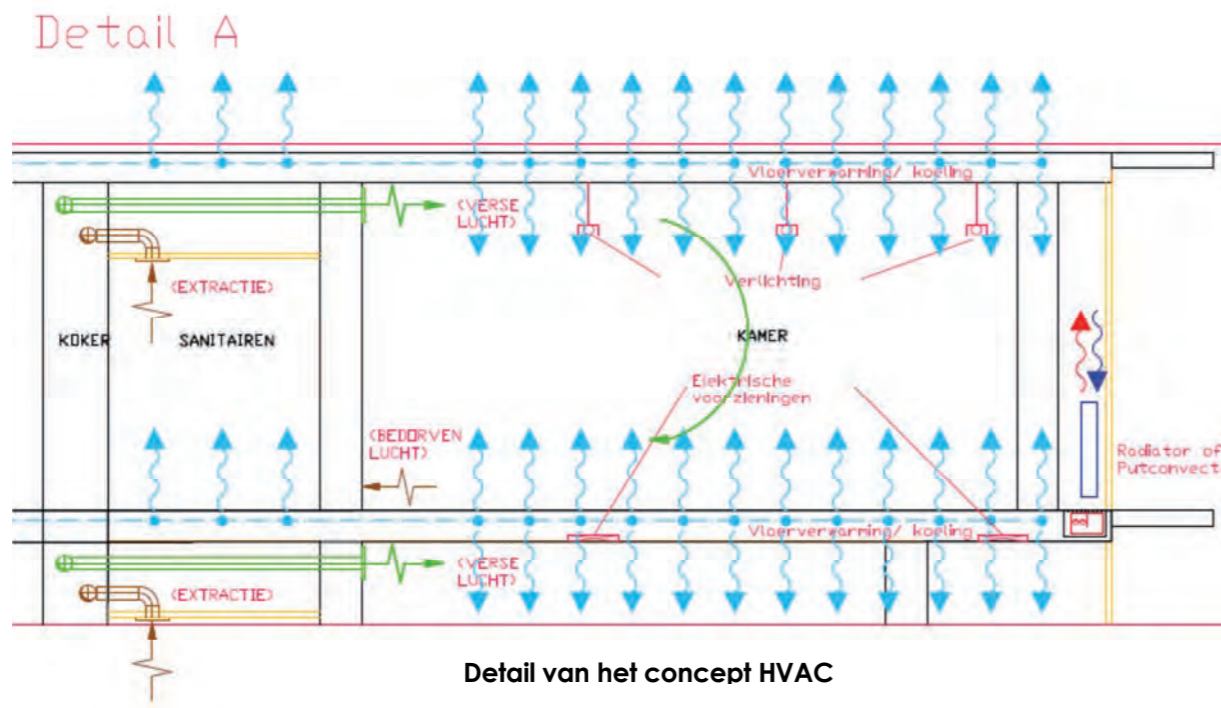
We stellen hier een extensieve soort voor om de onderhoudskosten te minimaliseren voor zo'n grote dakoppervlakte.

Duurzaam comfort en techniek

Betonkern activering

Door onze bouwfysische eigenschappen zoveel mogelijk te bouwen volgens de passiefhuis standaard, dient er maar een beperkte klimaatregeling voorzien te worden. Het gekozen concept van betonkernactivering zorgt er voor dat we zowel verwarming of passieve koeling aanwezig is. De stralingsverwarming zorgt eveneens voor extra comfort voor de bewoners en medewerkers van het woon en zorgcentrum.

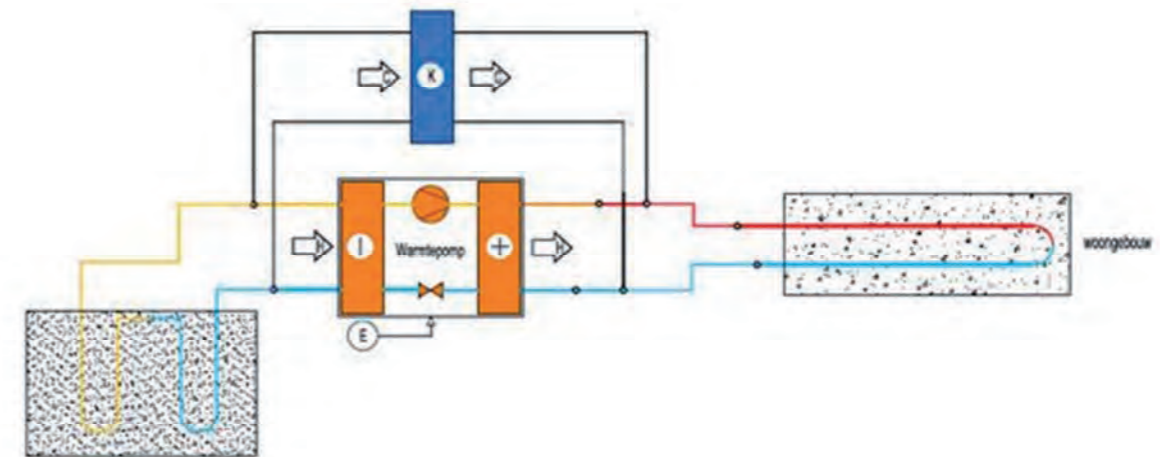
Ons conceptvoorstel voorziet het verwarmen en eventueel koelen van het woon en zorgcentrum d.m.v. betonkern activering. Dit systeem zorgt in de winter voor de basisverwarming en in de zomer voor de basis koeling. Het biedt de gelegenheid de warmteopwekkingstoestel optimaal te benutten door het gebruik van lage temperaturen.



Met deze techniek waarbij men watervoerende leidingen in de vloer integreert kan men de ruimtes op een actieve wijze op een geschikte temperatuur houden. Dit verhoogt het winter- en zomercomfort zeer sterk. Gezien de waargenomen temperatuur een combinatie is van deze stralingstemperatuur en de luchttemperatuur kan met dit systeem een zelfde comfort gerealiseerd worden bij een lagere ruimtetemperatuur, wat uiteraard een gunstige invloed heeft op het energieverbruik.

Energieopwekking voor ruimteverwarming en -koeling

Het voordeel van betonkern activering is dat ze watertemperaturen van slechts 35°C nodig hebben. Zo een lage temperatuurverwarming geeft ons de mogelijkheid om gebruik te maken van Bodem-Energie-Opslag, in combinatie met een warmtepomp.



Hiervoor willen we de mogelijkheden onderzoeken om een bodemwaterwarmtewisselaar te plaatsen. De verwarming wordt gerealiseerd door een aardgekoppelde warmtepomp met verticale wisselaars, ook wel energiepalen genoemd. In winterregime wordt warmte "opgepompt", in de zomer wordt vooral de koelte van de ondergrond terug ontladen. Dit concept zorgt er voor dat er niet actief dient gekoeld te worden en dat er dus geen onnodige energie verloren gaat om het zomercomfort te garanderen.

Voor het woonzorgcentrum zal in basis de warmtevraag hoger zijn dan de koude vraag. Om deze reden dienen de nodige voorzieningen getroffen om in zomer periode de bodem zoveel mogelijk te kunnen regenereren. Regeneratie kan gebeuren door zomerbelasting van het gebouw of andere restwarmte in de grond te steken. Om deze reden zal het beo veld uit twee zones opgebouwd worden, waardoor het mogelijk is om rest warmte van de zonnepanelen in de bodem te steken. Door het opsplitsen van het beo veld kunnen we zowel de regeneratie, als passieve koeling blijven garanderen.

Tevens dient in verdere haalbaarheidstudies onderzocht te worden of het mogelijk is om een warmtekrachtkoppeling te installeren. Deze dient zeer klein gedimensioneerd te worden op de elektrische basisbelasting zonder warmtepomp van een woon en zorgcentrum. De geproduceerde energie kan gebruikt worden voor het aandrijven van de warmtepomp en de rest warmte kan gebruikt worden van sanitair warmwaterproductie en bijverwarming van het gebouw.

Ventilatie

Luchtkwaliteit

De norm NBN EN 13779 onderscheidt vier klassen van binnenluchtkwaliteit. Als basis uitgangspunt gaat met een bepaald ventilatiedebiet toewijzen per persoon om deze luchtkwaliteit te bepalen volgens onderstaande tabel:

IDA1	Hoge luchtkwaliteit	> 54 m ³ /h pp
IDA2	Middelmatige luchtkwaliteit	36-54 m ³ /h pp
IDA3	Aanvaardbare luchtkwaliteit	22-36 m ³ /h pp
IDA4	Lage luchtkwaliteit	< 22 m ³ /h pp

Wij stellen voor het gebouw te ventileren in de algemene delen volgens de klasse IDA2. Dit door toepassing van mechanische pulsie en mechanische extractie, zoals eerder toegelicht.

Warmte recuperatie

Om de energievereisten voor het realiseren van een gezonde verluchting tot een minimum te beperken zal de luchtgroep die de verse lucht in de ruimtes brengt en de bedorven lucht afvoert voorzien worden van een recuperatie-eenheid die de warmte uit de bedorven lucht recupereert, hier zijn rendementen mogelijk tot 90%.

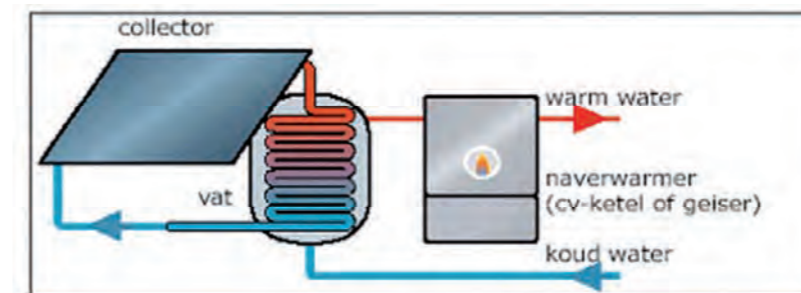
Doordat we gebruik maken van een verwarmingssysteem dat hoofdzakelijk de stralingstemperatuur binnen hoog houdt (de BKA) kan tot slot de binnentemperatuur misschien iets lager dan gebruikelijk ingesteld worden, met een aanzienlijke energiebesparing op de ventilatielucht tot gevolg.

De recuperator kan gebypast worden in de zomer zodat maximaal gebruik kan gemaakt worden van 'free cooling'.

Energie opwekking voor warmwaterbereiding met zonnepanelen

Naar hernieuwbare energie is de meest duurzame oplossing voor een woon en zorgcentrum het plaatsen van zonnepanelen voor warmwaterproductie.

Dit systeem is zeer geschikt voor gebouwen met heel het jaar rond sanitair warmwaterverbruik zoals een rusthuis. Een zonneboiler geeft hetzelfde resultaat als een geiser, boiler of combiketel: hij verwarmt koud leidingwater. Een zonneboiler doet dit echter niet met gas of elektriciteit, maar gebruikt de zon. Hierdoor spaart de zonneboiler niet alleen het milieu, maar ook op de energierekening.



Ook als de zon niet schijnt werkt het systeem nog steeds. Een zonneboiler werkt namelijk op de infrarode straling van het daglicht. Het is dus niet noodzakelijk om directe zonnestralen te hebben. Zelfs met dikke bewolking (op een donkere onweerswolk na) werkt de zonneboiler nog altijd naar behoren.

Tijdens de korte en koude winterdagen is het echter wel mogelijk dat er niet genoeg warmte kan opgewekt worden. De zonneboilers zijn zo ontworpen dat de cv-ketel op elk moment het werk van de zonneboiler kan overnemen of kan ondersteunen.

Aangezien het dagelijks warm waterverbruik in een woonzorgcentrum een aanzienlijke energiekost vertegenwoordigt is de keuze voor een zonneboiler binnen dit project een garantie voor lagere energiekosten in de toekomst.

Rationeel omgaan met water

Het één van de basisprincipes bij het beperken van de vraag naar leidingwater is het reduceren van de hoeveelheid regenwater die in de riolering wordt geloosd, dit gebeurt steeds door:

- hergebruik regenwater voor sanitairen en dienstkranen
- eventueel gebruik van een groendak als buffer voor het regenwater.

Het beperken van het leidingwater gebruik zal eveneens gebeuren door gebruik te maken van watersparende sanitaire toestellen.

Rationeel omgaan met elektriciteit

Reflectie inzake rationeel energieverbruik bij elektrische installaties leidt onze aandacht ontegensprekelijk naar de grootste verbruikers van elektriciteit, namelijk verlichting. In rusthuizen wordt nog veelal de verlichting gedurende de ganse dag aangezet. Een rationalisatie dringt zich hier dan ook op, en dit kan door een optimalisatie van de daglichttoetreding.

Een optimale afstemming van daglicht en kunstlicht is zowel vanuit ergonomisch als vanuit energetisch oogpunt noodzakelijk.

Armatuurrendementen

In onderstaande tabel zijn de rendementen van verschillende toestelcombinaties opgenomen. De keuze voor hoogfrequente ballasten en hoogrendementsoptieken leidt tot een besparing tot 50% t.o.v. de eenvoudigste armaturen met fluorescentielampen.

Soort lamp	Type voorschakel-apparaat	Gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Standaard fluorescentielampen	Elektronisch	10 à 12 W/m ²
T5 fluorescentielampen met hoogrendementsoptiek	Elektronisch	8 W/m ²

Optimalisatie gebruik van daglicht en aanwezigheidsdetectie

Zeker interessant is de verlichting dimmen in functie van de daglichttoetreding. Dit wordt best toegepast bij alle leefruimtes voorzien zijn van fluorescentieverlichting uitgerust met dimbare elektronische voorschakelapparatuur dewelke aangestuurd wordt door lichtsensoren. Zo worden in functie van de ingestelde lichtsterkte (300 tot 500 lux) de verlichtingstoestellen slechts energetisch belast in functie van het tekort aan lichtsterkte. Ook in alle sanitaire ruimten, niet publieke technische zones en bergingen maken we gebruik van bewegingsdetectoren om geen lokalen onnodig te verlichten.

Met daglichtafhankelijke verlichtingsregelingen (DAV) is veel energie te besparen. Zeker als deze in combinatie met een aanwezigheidsdetectie wordt toegepast. Gebruikers ervaren de regeling, waarmee 30 tot 70% energiebesparing op verlichting is te realiseren, als comfortabel. Een gebouwenbeheersysteem (GBS) helpt de gebruiker bij de optimalisatie van deze tools, en kon onmiddellijk de besparing weergeven.

Akoestisch Comfort

Wat het akoestisch comfort betreft zullen we ons richten naar de richtlijnen binnen de norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen'

Bedoeling is te voldoen aan de vereisten op het vlak van de lucht- en contactgeluidsisolatie, de gevelisolatie, het lawaai van de technische uitrustingen en de nagalmbeheersing in specifieke ruimten.

Hiertoe zijn er diverse oplossingen mogelijk die steeds in samenspraak zullen moeten worden geëvalueerd tussen de diverse disciplines in het bouwproces alsook binnen de financiële haalbaarheid. Bedoeling is hier het nodige advies in te roepen om te voldoen aan de nieuwe vereisten voor de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen de woonentiteiten.

Er zal uiteraard voldaan worden aan de basisprincipes die we reeds op heden toepassen.

Voldoende dichtheid van de structurele elementen van het gebouw

Voldoende dichtheid van de scheidende wanden

Ontdubbeling van wanden rond lift- en trapkokers, technische ruimte's

Zwevende vloeropbouw met akoestische matten in de chape

Evt. speciale akoestische materialen in ontspanningsruimtes, zalen etc...

Het projectgebied is niet gelegen in een context waar rekening dient gehouden te worden met specifieke externe geluidbelastingen. Het is ingebed in een woongebied wat kan bestempeld worden als rustig.

stabiliteit

Het zoeken naar een optimale wijze voor het opbouwen van de structurele elementen blijft een uitermate cruciaal element dewelke een impact heeft op de delen architectuur en technieken.

In het benaderen van de stabiliteit/structuur werden volgende punten voor dit concrete project als zeer belangrijk beschouwd:

- Duurzame structuur voor zeer lange termijn(100 – 150 jaar).
- Onderhoudsvriendelijke basisstructuur.
- Maximale flexibiliteit in functie van eventuele wijziging in verre toekomst.
- Mogelijke energetische captatie in functie van afstemming met technische installatie.
- Budgetcontrole/ Snelheid van uitvoering / controle op productie/ brandweerstand.

Omwille van bovenstaande redenen werd al vlug gedacht aan een skeletstructuur voorzien van een aantal stijve kernen die samen de basis van het gebouw vormen. Een slanke structuurmatige benadering in beton staat in ieder geval garant voor een toepassing op zeer lange termijn en is uitermate onderhoudsvriendelijk.

Er wordt gezocht naar een mogelijke typische structurele invulling waarbij repetitie en uniformiteit belangrijke argumenten zijn om een economisch, kwaliteitsvolle en flexibel geheel te bekomen. Deze benadering maakt het eveneens mogelijk om heel wat elementen te prefabriceren wat meer garantie biedt op kwaliteit en snelheid van uitvoering. Deze benadering laat ook een maximale vrijheid toe in architecturale benadering:

Bijzondere aandacht wordt hierbij geschonken aan het architecturaal doorbreken van de repetitieve structuur door het letterlijk opentrekken van de gevels op belangrijke plaatsen zodat een transparantie ontstaat waarbij lucht en licht worden binnengebracht via uitsnijdingen en overkappingen. Binnen- en buitenrelaties vervagen en verrassen op deze manier tegelijk.

Normen van toepassing:

- Eurocode 1 : belastingen
- Eurocode 2 : gewapend beton en spanbeton
- Eurocode 3 : staalstructuur
- Eurocode 4 : gemengd staal betonstructuren
- Eurocode 6 : dragend metselwerk
- Eurocode 7 : grondmechanische structuren.

Het sonderingsverslag werd gevoegd bij de projectdefinitie/ bestek. De ondergrond maakt melding van vrij homogene met lokaal heterogene insluitingen. De algemene draagkracht van de ondergrond blijft behoorlijk. De kans op een toepassing van dieptefundering is beperkt echter bijkomend grondonderzoek op de site is in ieder geval noodzakelijk.

organisatie planproces 06

We beschouwen kwaliteit binnen het domein niet enkel als het halen van een kwalitatief architecturaal resultaat. Kwaliteit is ook het op regelmatige tijdstippen uitvoeren van controles om indien nodig tijdig te kunnen bijsturen. Er wordt voortdurend gestreefd naar een continue kwaliteitsverbetering.

Binnen het kennisdomein kwaliteitszorg beschouwen we verschillende onderdelen die voortdurend met elkaar interreageren: PRODUCT van het project - MANAGEMENT van het project.

Het PRODUCT van het project heeft betrekking op het architecturale, budgettaire resultaat van een concreet project + timing. In het bureau leeft een constant streven naar het realiseren van een gewenst resultaat van zowel bouwheer als architect. Onder gewenst resultaat verstaan we een architecturaal verantwoorde oplossing voor de wensen van een klant, volgens zijn budget en binnen een vooropgestelde termijn.

Architecturaal verantwoord = bijzondere aandacht voor oriëntatie, toegankelijkheid, bruikbaarheid, duurzaamheid, milieuvriendelijkheid (VIBE-adviezen) & hoge graad van afwerking.

Gezien een architectuurbureau niet producerend maar wel dienstverlenend is hanteren we een aantal methodes & werkwijzen om de kwaliteit van het 'product', 'geproduceerd' door een aannemer, te verzekeren:

- Elk project start met het basisbegrip communicatie en met een uitvoerige analyse van de wensen van de opdrachtgever. Om aan continue kwaliteitsbewaking te doen is een permanente open dialoog met de opdrachtgever en eventuele externe partners onontbeerlijk. Deze dialoog mag zich niet beperken tot de inhoud van het architectuurproject. Ook in de organisatie van het proces is inspraak noodzakelijk. 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.

- Door overleg en op basis van onze ervaringen uit het verleden wordt de opdracht ('scope') zo verregaand en gedetailleerd mogelijk omschreven. Enkel door kennis van de volledige scope kan een architect de verwachtingen van een opdrachtgever kennen en deze bijgevolg ook realistisch ramen. In betreffend dossier is gedegen 'scopemanagement' van een vanzelfsprekend groot belang om de interne werking van het woonzorgcentrum en de eisen gesteld aan dit gebouw te kennen.

Goed scopemanagement zorgt voor minder aanpassingen in een latere fase, minder meerprijzen en duidelijke verwachtingen van alle projectpartners. Vaste onderdelen van de scope vormen budget & timing en zorgen voor een algemeen goed begrip van de scope onder alle leden van het bouwteam

- In de planningsfase wordt het ontwerp regelmatig getoetst aan de scope (en dus ook aan het budget) in samenspraak met de projectpartners. Reeds in het vroegste stadium van scopemanagement wordt reeds een raming opgemaakt. Deze is aanvankelijk 'ruim' geraamd maar worden gedetailleerder naarmate de scope gedetailleerder wordt.

- Nadat de bouwaanvraagplannen ingediend werden en de eerste gunstige adviezen gekend zijn wordt een fase 'uitvoeringsdossier & detaillering' gepland. Samen met experts terzake (IR, VC, HVAC, EPB...) worden architectuurplannen verder technisch uitgewerkt. Er wordt met externe specialisten samengewerkt voor de nevendisciplines. Door het voorafgaande scopemanagement zijn samenwerkingen eenvoudiger, gezien de volledige scope formeel gekend is. Enkel op deze wijze kan gewaarborgd worden de op te maken dossiers kwalitatief en volledig zijn.

- Het kantoor hanteert steeds up-to-date bestekken gelinkt aan de meest recente normering, als product van de fase 'uitvoeringsdossier & detaillering'. Volledige en dus kwalitatieve bestekken houden eventuele meerprijzen in de hand & bewaren de vooraf ingerekende budgetmarge. Het actueel houden van onze bestekteksten wordt ook gewaarborgd door de regelmatige deelname van onze medewerkers aan de nodige seminars, vakbeurzen... (zie hieronder 'management van het project')

- Bij aanbesteding wordt steeds verwacht dat de inschrijvende aannemers, afhankelijk van de grootte van het project, over de nodige kwaliteitscertificaten beschikken, voldoende ervaring hebben, in regel zijn met RSZ & belastingen. Ter aanbesteding ontvangen zij vanzelfsprekend de uitvoeringsplannen, de scope statement, en het gedetailleerd technisch bestek. In hun prijsopofferte dienen zij een timing voorop te stellen gelinkt aan een boeteclausule.

- In de uitvoeringsfase wordt van de aannemer bij aanvang van de werken een uitvoerige en gedetailleerde planning verwacht. Deze wordt samen met de architect geëvalueerd en waar mogelijk of noodzakelijk bijgewerkt. Minimaal wekelijks wordt een werfvergadering gepland. Het aspect timing vormt een vast onderdeel van de werfvergadering zodat indien noodzakelijk tijdig ingegrepen kan worden.

MANAGEMENT van het project heeft betrekking op de interne werking van het bureau en de methodes om kwaliteit te waarborgen teneinde alle opdrachten tot een vooropgesteld kwalitatief einde te brengen.

Het waarborgen van deze kwaliteit gebeurt door een divers aantal methodes, afspraken en werkwijzen:

- Wekelijks wordt een bureauvergadering door de zaakvoerder voorbereid en georganiseerd. Deze vergaderingen hebben enkel tot doel om de stand van zaken van de verschillende projecten te kennen en de verschillende medewerkers de kans te geven van elkaars werk op de hoogte te blijven. Op deze vergadering worden ook de ontwerpteams samengesteld. Deze vergaderingen volgen een strikte agenda & bewijzen ook hun nut als moment van kennisoverdracht tussen de verschillende medewerkers.

- Binnen het bureau wordt een duidelijke rolverdeling gehanteerd. Zoals reeds aangehaald wordt aan de verschillende projecten in team gewerkt. Een team bestaat steeds uit 1

projectarchitect, geassisteerd door, naargelang schaalgrootte, bijkomende architect(en), tekenaars/stagiairs+eventuele externen voor specialisaties binnen domeinen waar wij geen ervaring mee hebben. Het zijn de projectarchitecten die op de bureauvergaderingen verslag uitbrengen over de stand van zaken aan de architectzaakvoerders.

- De projectarchitect is ook het enige aanspreekpunt voor het ganse project. Dit komt eenduidige communicatie ten goede voor alle partners binnen het project, hetgeen als voorwaarde wordt beschouwd voor het waarborgen van kwaliteit.

- Het bureau hanteert een dynamische planning voor alle lopende projecten. Deze planning bevat voldoende marge om eventuele onvoorziene omstandigheden op te vangen. Ze zorgt ervoor dat ruim op voorhand de beschikbaarheid van de verschillende medewerkers gekend is en dat met overige projectpartners duidelijke & haalbare timingafspraken kunnen gemaakt worden. Noodzakelijke bijkomende werf- & werkbezoeken kunnen op deze wijze makkelijk ingepland worden.

De hierboven beschreven werkwijzen vormen de basis van de 'kwaliteitsverzekering' die we nastreven. Enkel deze kwaliteitsverzekering kan een garantie bieden voor de organisatie van het planproces.

Steeds duidelijker blijkt dat het in de hand houden van de kosten één van de belangrijkste knelpunten is bij het realiseren van een project. De kwaliteit van de kostenbeheersing wordt deels bepaald door de betrouwbaarheid, deels door de duidelijkheid en hanteerbaarheid van de begrotingsmethodieken. Ramingen blijven altijd een prognose van de werkelijke kosten. Bijna nooit zullen de werkelijke kosten exact gelijk zijn aan de raming. Voor een correcte besluitvorming bij de start van een project en voor een goed bugettair beheer is het echter zeer gewenst dat het verschil tussen de raming en de werkelijkheid betrekkelijk klein is en voorspelbaar in de zin dat het verschil binnen bepaalde grenzen blijft. In de kwaliteitsborging noemt men dit 'statistisch beheerst', omdat de meeste realisaties binnen de grenzen vallen en slechts enkele erbuiten. Ten aanzien van de afwijking tussen de raming en de werkelijke kosten (bandbreedte) kunnen eisen worden vooropgesteld. Het spreekt voor zich dat naarmate het projectontwerp vordert, de raming accurater moet worden. De statistische betrouwbaarheid geeft aan in hoeveel procent van de gevallen de projectkosten binnen de bandbreedte van de raming moet vallen.

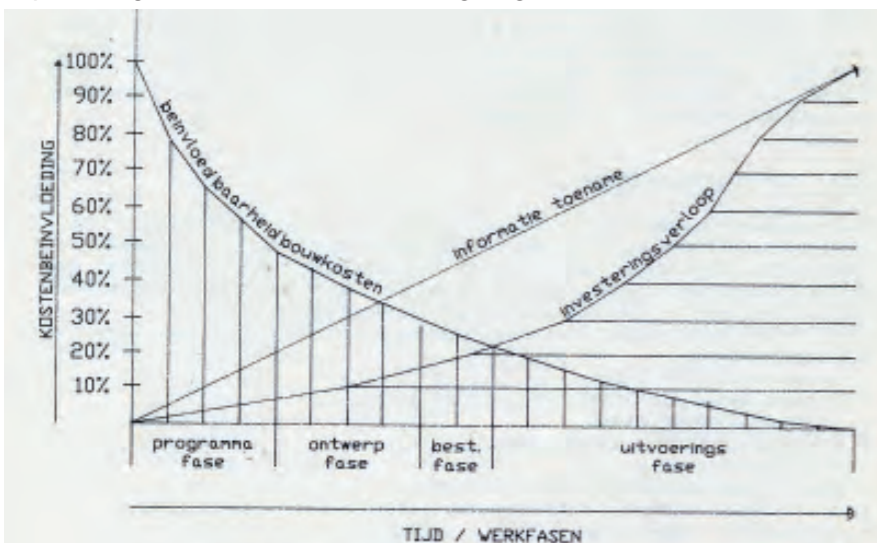
KOST VAN EEN PROJECT

Voor de opdrachtgever is de kost van een project meer dan de kost van het gebouw, de installatie... Belangrijk hierbij is te onderkennen dat:

- De constructiekost slechts een klein onderdeel vormt binnen de totale levenscyclus van het project.
- De operationele kosten en onderhoudskosten zijn in grote mate afhankelijk van de kwaliteit van bouwtechnische en installatietechnieken. Te lage initiële investering kan leiden tot een hoge totale levenscycluskost.

PROGRAMMA VAN EISEN

De mate van zorgvuldigheid bij het opstellen van het 'Programma van Eisen' (PvE) heeft een sterke invloed op het kostenverloop in de tijd. In deze fase van het bouwproces worden namelijk beslissingen genomen waarvan de financiële consequenties juist nu zijn te beïnvloeden. De moeilijkheid is echter dat deze inschatting van kosten vaak op karige gegevens en aannames gebeuren, waardoor een grote afwijking kan optreden in de latere fasen. Door het goed omschrijven van het PvE en dit goed door te nemen met de opdrachtgever kunnen de foutmarges geminimaliseerd worden.



Uit de grafiek valt duidelijk af te leiden dat de kosten vooral ontstaan in de initiatiefase (door projectbeslissingen) en pas worden gerealiseerd tijdens de uitvoeringsfase.

BOUWPROGRAMMA

Op basis van het eisenpakket van opdrachtgever, wordt een zeer gedetailleerde opgave van alle noodzakelijke functies in het complex opgesteld (programma van eisen). De totaliteit van bovenstaande studie resulteert in een bouwprogramma waaruit met een nauwkeurigheid van ca.15% het bouwbudget volgt.

Deze werkwijze houdt in dat de opdrachtgever het bouwprogramma reeds kan bijsturen in functie van het bouwbudget (haalbaarheid), nog vooraleer de ontwerper een eerste schetsontwerp aflevert, en dit vermijdt onaangename verrassingen of ontgoochelingen: een mooi, maar te duur concept waaraan onnodig tijd en energie werd verspild.

Op basis van ervaring werd een systeem van budgetbewaking ontwikkeld. De budgetbewaking kan onderverdeeld worden in verschillende fasen, elke met zijn specifieke eigenschappen:

- Ontwepfase: budgetraming op basis van de elementenmethode en gedetailleerde raming der werken, dmv gebruikte opmeting en referentieprijslijsting
- Uitvoeringsfase: kostbeheersing tijdens uitvoering (basisbestelling, verrekening hoeveelheden, min- en meerwerken, prijsherzieningen, te verwachten kosten)
- Nacalculatie: opmaak gedetailleerde eindafrekening en evaluatie intern projectbeheerssysteem

BOUWKOST

De effectieve bouwkost is de aannemingsom verhoogd met 'object onvoorzien'.

Ramingen worden opgebouwd uit voorziene en onvoorziene kosten. Met onvoorziene kosten worden bedoeld de kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope door onverwachte gebeurtenissen. De hier bedoelde onvoorziene kosten zijn toe te delen aan een specifiek object (object onvoorzien). De post object onvoorzien kan worden onderbouwd door middel van een risicoanalyse. De post object onvoorzien is een toeslag op de som van de directe en de indirecte kosten bedoeld ter dekking van kosten, die in een later stadium zullen worden gemaakt als gevolg van bijvoorbeeld:

- Ontwerpwijzigingen die binnen de scope en het programma van eisen vallen;
- Een hogere complexiteit tijdens de uitvoering dan voorzien;
- Voortschrijdend inzicht.

Object onvoorzien is niet bestemd voor het dekken van scope wijzigingen !

Literatuurstudie en casussen, wijzen erop dat deze post tussen de 2 à 8% van de totale aannemingsom schommelt. Dit hangt af van volgende factoren:

- Veel posten zijn bijvoorbeeld nog nader te bepalen of zijn in vermoedelijke hoeveelheid ingeschat;
- Nieuwe uitvoeringstechnieken, risico's bij uitvoering,...
- Fase van het ontwerpproces waarbinnen de raming wordt

opgesteld.

Volgende overzichtstabel kan een richting geven betreffende de toe

	Nieuwbouw	Renovatie
Voorontwerp	5%	10%
Ontwerp	3% - 5%	5% - 10%
Aanbestedingsdossier	2% - 4%	4% - 8%

te passen percentages

PROJECT ONVOORZIEN

De post 'project onvoorzien' is een kostenpost die in de raming wordt opgenomen ter dekking van onzekerheden die binnen de projectscope vallen. Het betreffende (extra) kosten die al dan niet aan vastgestelde objecten in de kostenraming kunnen worden gekoppeld. Hierbij valt te denken aan een archeologische vondst, scopewijzigingen door de opdrachtgever, ... Vaak wordt de post project onvoorzien door de opdrachtgever opgevat als een voorziening en aangewend om meerwerkclaims te kunnen opvangen. In deterministisch ramen wordt voor de post 'project onvoorzien' een percentage van de basisraming genomen. Afhankelijk van het risicoprofiel van het project en de projectfase, wordt het percentage 5 à 10% (tijdens besteksfase) gehanteerd. Kanttekening dient geplaatst te worden dat in de traditionele situatie kleine scopewijzigingen in de regel door het aanwenden van de post 'project onvoorzien' worden geaccepteerd. De opdrachtgever kan desgewenst via de post 'reserve extern onvoorzien' dekking geven aan risico's die zogezegd buiten de projectscope vallen.

BUDGETOPVOLGING UITVOERINGSFASE

Het doel van de kostprijsbeheersing is het realiseren van het project, zoals gedefinieerd werd in het programma van eisen en uitgewerkt tijdens het voorontwerp. Dit allemaal binnen de begroting die door de opdrachtgever ter beschikking gesteld wordt.

Het belangrijkste is natuurlijk kostenbewust ontwerpen, ook tijdens de onvermijdelijke ontwerp wijzigingen tijdens de uitvoering. Daarnaast dient men een middel te hebben om het overzicht te bewaren van de evolutie van de kostprijs om deze te beheersen. Basisvoorwaarde voor het beheersen is het meten. Tijdens de uitvoering zal dus permanent gemeten moeten worden voor welk bedrag er werken uitgevoerd, besteld en verwacht worden.

Enkel op deze wijze kan de invloed bijgehouden worden van besparingsmaatregelen, onvoorziene kosten of projectwijzigingen tijdens de uitvoering der werken om verrassingen bij de eindafrekening te voorkomen.

De budgetopvolging tijdens de uitvoeringsfase omvat volgende onderdelen:

- begroting (bedrag dat door de opdrachtgever ter beschikking wordt gesteld.
- kostenopvolging per contract (lot)
- samenvatting alle contracten (loten) en vergelijking met begroting

Per contract worden volgende kostenelementen opgevolgd:

- basisbestelling
- verrekening hoeveelheden (alle items van de meetstaat in “vermoedelijke hoeveelheid”)
- goedgekeurde min- en meerwerken

Van deze kosten wordt bijgehouden:

- gevraagde bedrag
- eventueel bedrag dat niet goedgekeurd is
- bedrag dat goedgekeurd is (nota: gedeelte van gevraagde bedrag kan nog “on hold staan”, zijnde een onbesliste eis van de aannemer)
- bedrag van de werken dat uitgevoerd is (waarmee bedoeld wordt: “goedgekeurde vorderingsstaat” of “gefactureerd”)
- prijsherzieningen die inbegrepen zijn in de vaste provisie
- prijsherzieningen die niet begroot worden
- verwachte min- en meerwerken: ontwerpwijzigingen die men verwacht maar waarvoor nog geen offertes, vorderingsstaten en dergelijke opgemaakt zijn, maar waarvan de kosten geraamd worden

Om verrassingen te voorkomen zal men steeds uitgaan van het slechtste scenario:

- onbesliste eisen worden behandeld als verwachte kosten
- verwachte min- en meerwerken worden steeds het meest nadelig gewaardeerd d.i. meerwerken voor hun hoogste kostprijs, minwerken voor hun laagste kostprijs

De begroting is de som van

- de samenvatting van de raming die verbijzonderd wordt naar de contracten
- de contingency, zijnde een niet-toegewezen bedrag dat gereserveerd wordt voor kosten welke deel uitmaken van het project, maar op voorhand niet geweten zijn
- eventuele prijsherzieningen ten gevolge van indexaanpassingen (lonen en materialen)

Tenslotte kunnen we besluiten met te benadrukken dat het halen van de doelstelling om via deze begrotingsmethodiek en kostenbeheersing het bouwproject te realiseren binnen de grenzen van het vooropgestelde budget, sterk afhankelijk is van fundamentele beslissingen die worden genomen in de conceptbepaling en de vroegste fasen van het ontwerp. Communicatie met de opdrachtgever is dus vanaf het prille begin erg belangrijk.

Het profiel van de oudere van vandaag en die van de toekomst vraagt een steeds individualistischer en heterogener vorm van zorg en wonen. De levensduur wordt telkens groter en hiermee gepaard gaat dat de zorggraad blijvend zal stijgen. Eén pasklaar antwoord om deze problematiek aan te pakken bestaat niet. Daarom is het een maatschappelijke opdracht voor besturen en overheden om nieuwe infrastructures te enten op de globale evoluerende behoeftetendens.

De stap naar het eigenlijke woonzorgcentrum is een mijlpaal in het leven van elk individu. Daarom is het noodzakelijk dat deze overgang geleidelijk kan gebeuren en dat het centrum als geheel een lage drempel vormt op het ogenblik dat men echt bewoner of gebruiker wordt of zal worden. Een woonzorgcentrum moet zich daarom integreren in z'n omgeving en er aan participeren. Ons ontwerpvoorstel tracht deze integratie te bewerkstelligen door niet louter te focussen op een optimaal woon- en zorgaanbod, maar door z'n specifieke organisatie te laten deelnemen aan het dagelijkse leven van de gemeente Wingene. Het zal een plek worden waar kinderen hun moeder of vader, oma of opa komen bezoeken en waar – zonder de realiteit te verloochenen - het leuk is om een 'oude dag' te besteden in aanwezigheid van familie, (nieuwe) vrienden en kennissen. De gebundelde krachten van AMPHORA vzw kunnen op die manier een gepast antwoord bieden op de verouderde woon- en zorg infrastructuur van Wingene.

