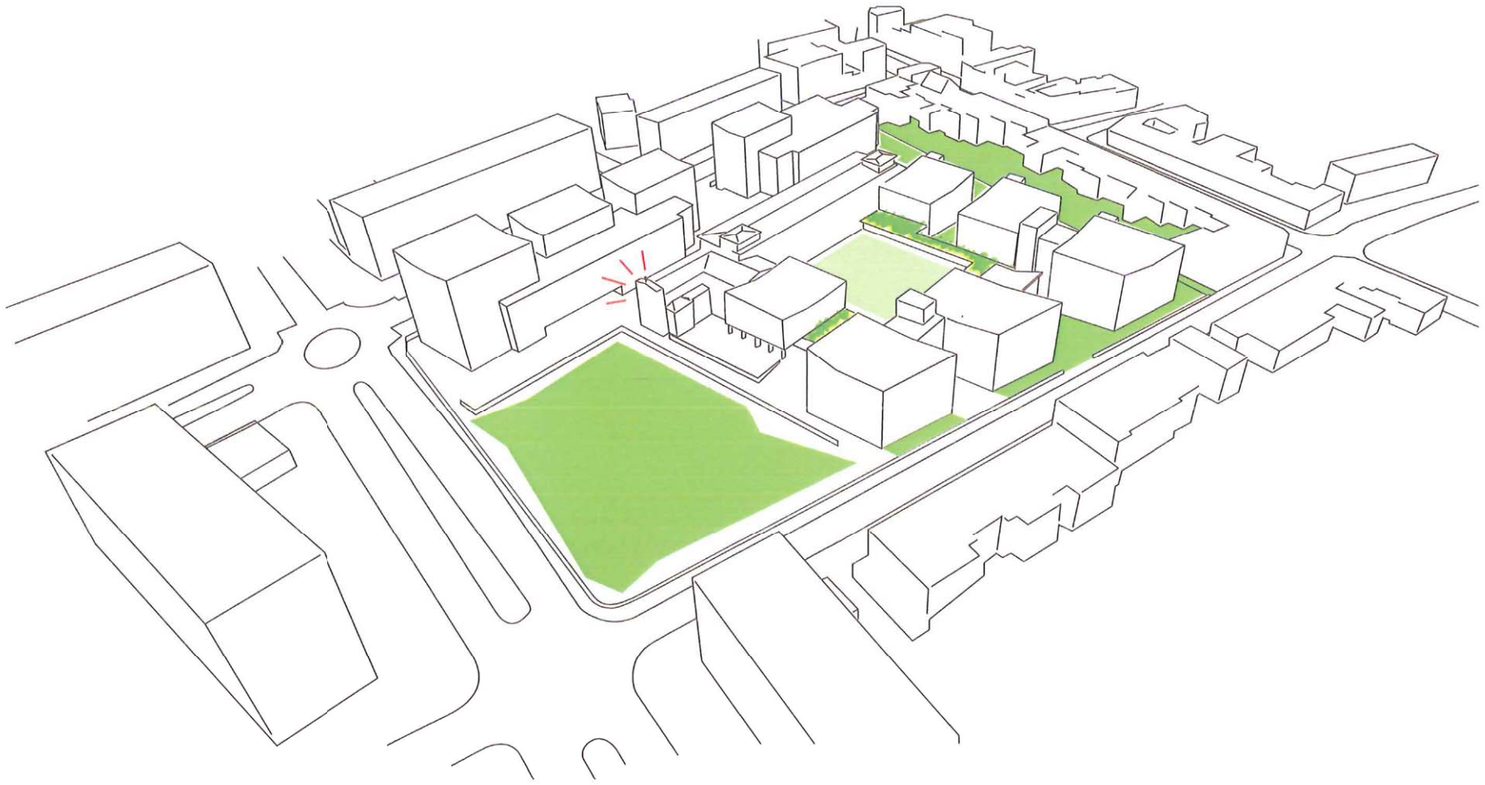


open oproep OO 17 13

Zorgstrategisch Masterplan voor de wijk Borgerhout Extra Muros
Woonzorgcentrum Gitschotelhof Lodewijk Van Berckenlaan 361 2140 Borgerhout Antwerpen Opdrachtgever OCMW Antwerpen

20 05 2010

1713D

deel 2 schetsontwerp

INHOUD

A. NOTA BETREFFENDE STRUCTUUR, ORGANISATIE EN PLANNING WERKPROCES

B. NOTA BETREFFENDE DE DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

C. NOTA BETREFFENDE DE UITGANGSPUNTEN PROJECTDEFINITIE

D. OVERZICHT VAN REFERENTIEPROJECTEN

E. SCHETSONTWERP

F. OPDELING EN PLANNING REALISATIEFASES

G. NOTA KOSTENBEHEERSING EN PROJECTKOST

A. NOTA BETREFFENDE STRUCTUUR, ORGANISATIE EN PLANNING WERKPROCES

A. NOTA BETREFFENDE STRUCTUUR, ORGANISATIE EN PLANNING WERKPROCES

• STRUCTUUR.

Projectarchitect				
Architect-ontwerper	Architect-uitvoerder	Technische studies	EPB verslaggever	Veiligheids cöordinator

- Binnen de structuur staat overleg central tussen de verschillende bouwpartners. De projectarchitect overkoepeld het bouwproces en zorgt voor de coördinatie en begeleiding en het overleg met de bouwheer.
- Wat de functieinvulling betreft verwijzen we naar de cv's toegevoegd.

• ORGANISATIE

- Uitgangspunt hierbij is dat de architect een volledige opdracht heeft als architect. Dit betekent dat de architect als taak heeft controle te doen op de uitvoering van de werken, nazicht te doen van de rekeningen en ondersteuning te geven bij voorlopige en definitieve oplevering.
- Voor het project wordt één projectarchitect aangeduid welke gedurende het ganse bouwproject instaat voor de continuïteit van het bouwproces en het overleg met de bouwheer, uitvoerders en andere.
- Verder betreft het een volledige studieopdracht, d.w.z. architectuur, stabiliteit, technische uitrusting, woonomgeving en vaste binneninrichting. Voor de stabiliteit en de technische uitrusting is de studie beperkt tot de voorstudie, de bestekbepalingen en de meetstaat. De Architect zal voor de opmaak van deze studies desgevallend een beroep doen op gespecialiseerde studiebureaus. De uitvoeringsstudie van deze werken wordt ten laste gelegd van de aannemer .
- Desgewenst kan in overleg met de bouwheer ook worden beslist om een deel van de studieopdrachten apart toe te wijzen.

• PLANNING WERKPROCES

Het werkproces kan worden opgedeeld in verschillende stappen

- Stap 1 : Ruimtelijk uitvoeringsplan (Masterplan)

Opmaak van het masterplan of een ruimtelijk structuursplan. Dit beleidsdocument / plan omvat de langetermijnvisie voor het gehele gebied (bebouwing, infrastructuur, groen, verkaveling ,etc...) Het is erop gericht om samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aan belangen.

Na een voorontwerpfase wordt dit plan verder besproken met alle betrokken overheden en actoren (buurt). Na een openbaar onderzoek worden de resultaten verwerkt tot een ruimtelijk uitvoeringsplan

- Stap 2 : Deelproject

Na de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan kan het project in samenspraak met de bouwheer opgedeeld worden in verschillende deelprojecten. In functie van de deelprojecten volgt een aparte bouwvergunningsaanvraag. Volgende deelprojecten zijn momenteel opgenomen in het voorgestelde project:

- Bouwrijp en afbraakwerken kunnen eventueel ook worden opgenomen in een part deelproject of maken alvast deel uit van een aparte subsidieaanvraag.
- Rust-en verzorgingstehuis nieuwbouw en renovatie in meerdere uitvoeringsfases.
- Bouw van serviceflats en aanleunflats
- Buitenaanleg en infrastructuur (Huisvestingscode Art80)

Elk deelproject kan omvat vijf fases. Elke volgende fase kan slechts aanvatten na goedkeuring door de bouwheer . Voor elke fase zijn verschillende overlegmomenten in te plannen dit op regelmatige basis of volgens noodzaak. Bij elke fase zal tevens een raming worden opgemaakt ten einde de bouwheer maximaal te kunnen begeleiden en adviseren in de verschillende keuze momenten.

- Fase 1 : Haalbaarheidstudie en/of voorontwerp

Het voorontwerp omvat de verdere uitwerking van de haalbaarheidsstudie. De bouwheer stelt het terrein en het bouwprogramma voor en de Architect concretiseert het architecturaal concept. En de nodige informatie inwinnen en overleg hebben met alle betrokken partijen (Bouwheer, stedenbouwkundige dienst, brandweer, toegankelijkheidsbureau en overige betrokken actoren) Contact leggen met de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever (met betrekking tot het inwinnen van nodig advies op het voorontwerp.

De richtlijnen van de nutmaatschappijen dienen besproken te worden tijdens een door de Architect te beleggen coördinatievergadering

- Fase 2 : Bouwaanvraagdossier

Na goedkeuring van het voorontwerp levert de Architect alle vereiste documenten tot aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig de ter zake geldende reglementering.

- Fase 3 : Aanbestedingsdossier & gunningsdossier

De door de Architect- opgemaakte plannen en documenten omvatten alle gegevens die betrekking hebben op de structuur en de funderingen, en alle technische uitrusting zoals verwarming, elektriciteit, sanitair, brandbeveiliging, oproepsysteem, enz.

De Architect- zal optreden als coördinator van alle studies die het ontwerp omvat en hij zal de technische uitrusting, opnemen in zijn aanbestedingsdossier. Hij zal ook de principe tekeningen van de technische uitrusting opmaken en de hoeveelheden opmeten die voor de uitvoering van de technische installaties noodzakelijk zijn en laat zich hiertoe desgevallend laten bijstaan door (een) gespecialiseerd(e) studie-bureau(s) ;

Na ontvangst van de inschrijvingen, wordt de Architect belast met het nazicht van de voorstellen, en eventuele varianten en suggesties van de inschrijvers, evenals van de gesignaleerde leemten en opmerkingen betreffende hoeveelheden

- Fase 4 : Uitvoering van de werken

Van zodra de opdracht tot uitvoering der werken is gegeven, neemt de Architect alle taken op zich die betrekking hebben op de technische en administratieve leiding van en het toezicht op de uitvoering der werken.

Op de bouwplaats wordt op regelmatige tijdstippen een werkvergadering gehouden welke voorgezeten wordt door de Architect en waarop alle betrokkenen worden uitgenodigd. De Architect maakt het verslag op van deze werfvergaderingen en zal dit binnen de drie werkdagen per fax of e-mail aan alle betrokkenen versturen.

Ook zal de Architect-uitvoerder de werktekeningen e.a. voorstellen van de aannemer m.b.t. materialen of uitvoeringswijzen, onderzoeken in samenwerking met de Architect-ontwerper en hieromtrent in samenspraak met de ingenieurs, adviseurs en het bouwheer hieromtrent de beslissingen nemen en acteren.

De Architect-uitvoerder stelt zelf de eventuele staten van verrekeningen voor meer- en minderwerken op en voegt hieraan een verantwoording toe van de wijzigingen en de overeenstemmende hoeveelheden en eenheidsprijzen.

De Architect-uitvoerder ziet de vorderingsstaten na, verbetert deze en voorziet deze van zijn handtekening waardoor de aannemer tot facturatie en vervolgens de Bouwheer tot betaling kan overgaan. Hetzelfde geldt voor de eindafre kening der werken.

- Fase 5 : Voorlopige en definitieve oplevering

De Architect-uitvoerder neemt alle taken op zich ter voorbereiding en tot vaststelling van de voorlopige oplevering der bouwwerken. Hij stelt daarbij tijdig de nodige documenten op zodat deze binnen de gestelde termijnen aan de betrokken partijen kunnen verzonden worden.

De architect-uitvoerder zorgt dat de as-builtdossiers worden opgemaakt en voor verdere opvolging tot aan definitieve oplevering.

- In functie van de gekozen gunningwijze (globale/gemengde of wedstrijd) kan de bouwvergunning ten laste vallen van de inschrijver. De taak beperkt zich tot de opmaak van een haalbaarheidstudie en een prestatiebestek .

- Alle taken worden uitgevoerd volgens de geldende richtlijnen betreffende overheidsopdrachten.

B. NOTA BETREFFENDE DE DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

B. NOTA BETREFFENDE DE DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

- **Begrip Duurzaamheid**

Duurzaam bouwen gaat over bouwen met zorg voor het milieu. Hierbij gaat meer en meer de aandacht uit naar een ruimer perspectief waarbij aandacht is voor kwaliteit, comfort, esthetiek en gezondheid. Het milieu staat hierbij steeds centraal maar minder expliciet. In concreet komt het duurzaam bouwen neer op 3 principes, de duurzame Drievuldigheid of 'Trais-principe'.

- Beperk de vraag tot het essentiële, tot de werkelijke behoeften.
- Gebruik zoveel mogelijk duurzame materialen en bronnen.
- Ga zo efficiënt mogelijk om met energie, water, ruimte en materialen.

Kortom duurzaam bouwen, is bouwen met respect voor mens en milieu.

Aansluitend gaan we verder in op hoe deze criteria hun plaats hebben gevonden in het voorgestelde project. In het bijzonder worden volgende aspecten behandeld : ruimte, energie- en materiaalgebruik.

- **Ruimtegebruik ' beperk de vraag tot de essentiële behoefte aan ruimte'**

- Voorgestelde dichtheid en typologie

In de directe omgeving zijn verschillende bewoningtypes herkennen : privatieve woningen (rijwoningen in 3 bouwlagen) en meergezinswoningen (appartementen in hoogbouw van 4-8 bouwlagen). Bij elk projectonderdeel werd gezocht naar een aansluitende bewoningsvorm die zich aansluit bij deze types of een overgangstype vormen zodat ze zich aanpassen aan de verandering in levensstijl en de specifieke zorgnoden.

Bij serviceflats & assistentiewoning is uitgegaan van een meergezinswoning (appartementsblok) echter in tegenstelling tot het type aanwezig in de omgeving waarbij de appartementen zijn gegroepeerd rondom vaak ' te kleine' donkere liftkernen zijn de serviceflats geschakeld rondom een ruime en lichte leefstraat met verschillende rust- en communicatieplekken met uitzicht op de omgeving.

De zorgflats zijn qua opzet identiek aan de serviceflat maar zijn gelokaliseerd op het maaiveld (straatniveau) en beschikken elk over een eigen toegang.

De rusthuiskamers zijn rondom een centrale gemeenschappelijke zone tot een leefgroep. Verschillende leefgroepen vormen kleine ' urban villas' die qua schaal en bewoningswijze een overgang vormen tussen de individuele privatieve rijwoning en de appartementsblokken in het groen. Elk van deze urban-villa's zijn direct bereikbaar vanuit de zorgplaza.

De verschillende bewoningstypes worden verder uitgebreid besproken bij het onderdeel 'zorgconcept.'

- Gebruik van de groene ruimte

De huidige site wordt vandaag gekenmerkt door een grote aanwezigheid van groen. Dit groen is privatief van karakter met een neutraal –passieve belevingsgraad.

Het project bestaat erin om de bestaande groene omgeving te behouden , het publieke karakter te versterken en de belevingsgraad te verhogen. Als uitgangspunt werd alvast aangenomen om het wandelpark zijde Bikschotelaan en het groenscherm zijde Valkenputstraat te behouden.

Dit wordt verder besproken bij het onderdeel ' landschappelijk concept'.

- Nieuwbouw versus renovatie

Bij de opzet van het project is niet uitgegaan van een 'totale' afbraak van het bestaande rusthuis maar die delen te renoveren die structureel bruikbaar zijn voor de integratie van de nieuwe rusthuiskamers.

Hierbij is in eerste plaats gedacht om de bestaande dubbele kamers in de hoofdbeuk (netto oppervlakte ca 33m²) om te vormen tot volwaardige nieuwe rusthuiskamers (oppervlakte 28m²/persoon). De hoofdbeuk beschikt reeds over een grotere kamerdiepte en overspanningen waardoor er minder structurele aanpassingen om herbestemming zijn vereist en op eenvoudige wijze nieuwe technische schachten ten behoeve van ventilatie en koeling kunnen worden geïntegreerd.

De te kleine rusthuiskamers (ca 12m²) die zich situeren in de dwarsbeuk worden vervangen door nieuwbouw omdat de bestaande structuur van dragende wanden teveel structurele aanpassingen zou vergen wat niet opweegt tegen de efficiëntere en compactere nieuwbouw.

Daarnaast blijven de bestaande lift- en trapkernen behouden. De trapgehelen vragen een aanpassing om te voldoen aan de nieuwe eisen betreffende brandveiligheid (compartimentering) en toegankelijkheid.

- Beschikbaar ruimtegebruik in functie van de tijd, ofwel het gefaseerde bouwen

Hiervoor verwijzen we naar punt H en flexibiliteit.

- Oriëntatie

Er is geopteerd om de leefruimtes zoveel mogelijk te richten op oost, zuid en west en zo weinig mogelijk op de koude noordkant.

Bij de positionering van de rusthuiskamers is uitgegaan van een maximale oost-west oriëntatie.

Daar waar de middagzon zou kunnen leiden tot oververhitting is gebruik gemaakt van een diepere 'brise de soleil' of zonnewering. Bij de positionering van de verschillende zit- en eetruimtes van de leefgroepen is uitgegaan van een maximale bezonning met voorkeur voor de middagzon.

De serviceflats zijn omwille van de stedelijke context en concept noord-zuid georiënteerd. Om een koude noordkant te vermijden werden er inpandige hoekterrassen uitgewerkt zodat elke flat kan beschikken over ochten en/of avondlicht en tevens over een verruimde diagonale blik op de straat. Door de luifelwerking van deze terrassen zijn de slaapkamers koeler en minder vatbaar zijn voor oververhitting.

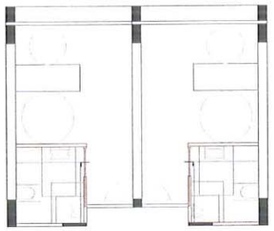
- Compactheid

Er is geopteerd om een zo hoog mogelijk compactheid na te streven zijn alle gemeenschappelijk en publieke functies op het maaiveld geplaatst. De bergingen en ondersteunende diensten die geen daglicht vragen werden ondergronds voorzien, dit om niet onnodig meer ruimte in te nemen ten koste van het schaars beschikbare groen.. De WGL-kamers en serviceflats bevinden zich zoveel als mogelijk boven de gelijkvloerse verdieping slechts voor 2 leefgroepen is geopteerd om deze gelijkvloers te voorzien zodat ze beschikken over een aparte afsluitbare tuin.

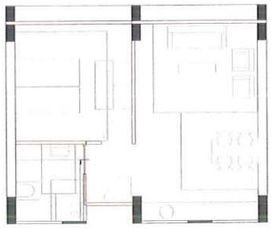
Uitgaande van het gestelde programma betekent de aanname een maximale bouwhoogte voor het gedeelte rusthuis GLV + 3 bouwlagen en voor het gedeelte serviceflats GLV + 4 bouwlagen. Deze bouwhoogte werden dan ook aangehouden. Een lagere bouwhoogte zou leiden tot een grotere gelijkvloerse verdieping en aldus de beschikbare groene ruimte verminderen. Een hogere bouwhoogte zou leiden dat de er geen direct contact meer is met het straatniveau of het groen (grens ligt op boomhoogte ca 20m) en een niet wenselijke spreiding van publieke functies over meerdere bouwlagen.

- Vooruitziend bouwen (flexibiliteit)

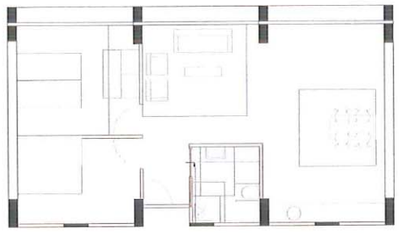
De structuur van de leefgroepgebouwen kan op een zodanig modulaire wijze opgebouwd worden dat veranderingen in de toekomst eenvoudig opgevangen kunnen worden. Zo kan een leefgroep bestaande uit acht individuele kamers omgebouwd worden tot echtparenkamers, zelfstandige wooneenheden voor lichte zorg of aanleunappartementen. Onderstaande plattegronden die op basis van het module geconstrueerd zijn dat in het masterplan gehanteerd is illustreren dit.



individuele kamer 28m2



56m2/ echtparenwoning



appartement 84m2

Vooruitziend bouwen (flexibiliteit)

- **Energieverbruik ' beperk het verbruik tot de essentiële behoefte'**

- Gestelde uitdagingen.

  Bij het voorgestelde project is uitgegaan van een K-peil 30 en een E-peil van 80. In functie van de verdere haalbaarheidsstudie alternatieve energieën kan dit verder worden verbeter in functie van terugverdientijd en het beschikbare investeringsbudget. Hierbij wordt vooral gestreefd naar een verbetering van het E-peil tot 60.

- Gebruik van duurzame bronnen

- Efficiënt omgaan met energie

- Isoleren

  Het K-peil voor het project is bepaald op K30 en verder zal bijzondere aandacht worden besteed aan koudebruggen en luchtdichtheid.

- Gecontroleerd ventileren

  Voor de ventilatie wordt uitgegaan van systeem D , daar waar niet mogelijk (renovatie bestaande rusthuiskamers) wordt uitgegaan van een minimale eis van systeem C. Voor het rusthuis wordt uitgegaan ten einde de verdelingkanalen (stof/ kost) te beperken om de ventilatiegroepen te voorzien in de buurt van elke liftkern en wordt hierdoor ook de hinder voor de omgeving door spreiding beperkt.

- Gebruik duurzame bronnen

- De zon (oriëntatie/ dakoversteek).

  Zie hiervoor hoger onder oriëntatie

- Thermisch (zonneboiler)

  Bij het rusthuis kan overwogen worden om zonneboiler te plaatsen ten behoeve van de warmwaterproductie dat vervolgens collectief wordt verdeeld. Hier voorzien we ook de mogelijkheid om verschillende kleinere installaties te voorzien in de buurt van elke liftkern. Bijzondere aandacht dient evenwel uit te gaan voor legionella.

  Voor de serviceflats en zorgflats wordt de optie niet overwogen , het waterverbruik is hier namelijk individueel af te rekenen. De beperkte verbruikskost van ca 50 euro/jaar weegt niet op tegen de meerkost. Daarnaast verliezen de gebruikers hierdoor ook het goedkopere dag/nachttarief en verhoogd het risico op legionella.

- Fotovoltaïsche zonnepanelen

  Fotovoltaïsche cellen kunnen worden geplaatst op de hoogste daken in de buurt van elke liftkern dit zowel voor de woonheden van het rusthuis als deze van de serviceflats. De omvang van elke installatie is beperkt en kan gefaseerd worden uitgevoerd. De omvang is bedraagt ca 11 KVA per installatie , bij grotere installaties dient omwille van de terugtelling een apart tarief met de nutsmaatschappij te worden bepaald. Dit vermogen volstaat om alvast de gemene delen en lift te voorzien van groene stroom.

- Warmtekrachtkoppeling

  Voor de serviceflats worden een centrale stookplaats op gas voorzien en dit ter hoogte van elke kern ten einde de leidingen verliezen te beperken. Het verbruik wordt afgerekend via individuele energiemeters. Desgewenst kan geopteerd worden om bij elke stookinstallatie een warmtekrachtkoppeling te plaatsen. Hierbij wordt de restwarmte gebruikt voor de opwarming van het gebouw. Wat de keuze betreft voor een normale of lage temperatuurverwarming betreft zal studie dit later uitwijzen.

- Warmtepomp

  In het rusthuis is permanente bewoning aanwezig zodat hier een lage temperatuur toepassing (vloerverwarming. Koeling is opgenomen omdat oververhitting de voornaamste doodsoorzaak is in het rusthuis. Er wordt dus overwogen om een warmtepomp te plaatsen. Deze installatie bevindt zich in de eerste bouwfase (waardoor ook de keuken kan worden voorzien van koeling). Tijdens de eerste bouwfase kan ook een horizontaal captatienet worden geplaatst in de aanpalende parkzone. Voor de 180WE wordt de oppervlakte hiervoor geraamd op ca 1500m². Verder studie zal de capaciteit en de haalbaarheid van de installatie uitwijzen.

- Efficiënt omgaan met energie

- Gekozen brandstof

  De gekozen brandstof is gas.

- Water

- Beperkt watergebruik

  Bij de serviceflats is het verbruik van water beperkt, evenwel zal dit in de toekomst omwille van de hoger gestelde comforteisen stijgen. Bij het typeflat is echter uitgegaan van een douchecel i.p.v. een ligbad dit om het verbruik te beperken. Evenwel vraagt dit bijzondere aandacht naar uitglijdingsgevaar en zitmogelijkheid.

- Gebruik regenwater (regenwaterput, buffering, infiltratiebed)

  De hoogste daken worden niet voorzien van groendaken. Zo blijft het regenwater geschikt voor recuperatie. Voor de toiletten wordt dan ook een verdelingsnet van gerecupereerd water voorzien dit zowel voor de serviceflats als de rusthuiskamers Verder studie van de waterkwaliteit zal demogelijkheid van zulke installatie dan ook uitwijzen.

  Buffering is voorzien op meerdere plaatsen en wordt bepaald in functie van de geldende reglementering.
  Wat de overloop betreft wordt in eerste instantie gedacht aan een wadi of een infiltratiebekken in de parkzone Gezien gunstige ligging kan dit gemeenschappelijk voor serviceflats als voor rusthuis.
  Er wordt als doel gesteld om al het regenwater te herbruiken of te laten infiltreren ten einde de het grondwater te blijven voeden. Dit is een gekend antwerps aandachtspunt.

- Verhardingsgraad.

  De huidige verhardingsgaard van de site bedraagt momenteel 15-20% (3.250m² x/19.500m²). Het project stelt zich dan ook als doel om deze lage verhardingsgraad te behouden.

  Daken worden dan ook voorzien van een groendak dit geldt niet voor de hoogste dakvlakken van het rust- en verzorgingstehuis en de serviceflats.

  Bij het groenconcept werd uitgegaan om de wegenis en bovengrondse parkeergelegenheden zoveel mogelijk te beperken en mogelijk gebruik te maken van grasdalen en halfharde en waterdoorlatende verhardingen (waterdoorlatend klinkers).

Oppervlakte bebouwing:	7.285m²
Oppervlakte groendaken:	905m²
Oppervlakte grasdalen & waterdoorlatende verhardingen:	8.420m²

  Dit brengt de verhardingsgraad voor de site op. 47 %

- Materiaalgebruik

  Eerste aandachtspunt bestaat erin om het materiaalgebruik te beperken daarnaast zal een juiste keuze worden gemaakt voor diverse materialen.

C. NOTA BETREFFENDE DE UITGANGSPUNTEN PROJECTDEFINITIE

C. NOTA BETREFFENDE DE UITGANGSPUNTEN PROJECTDEFINITIE

- ZORG CONCEPT

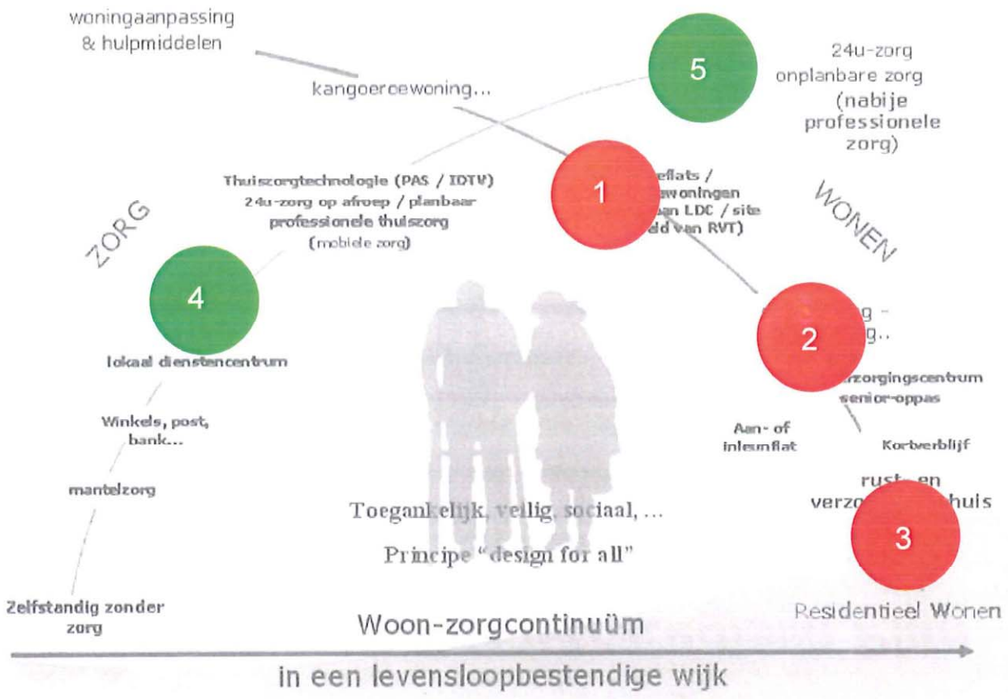
Als werktitel hebben we ' de vijfde generatie' gebruikt.

De levensverwachting is in stijgende lijn en bedraagt nu reeds voor vrouwen 85 jaar en 100 jarige zijn geen uitzondering meer. In vroegere tijden zou dit hebben geresulteerd in 5 generaties maar vandaag heeft dit zich vertaald in 5 levensfasen : kind, dinks, ouder, grootouder en overgrootouder. Door de tweede levensfase waarbij de kinderwens wordt uitgesteld is er een levensfase gecreëerd waar de nadruk is komen te liggen op zelfstandigheid en individuele ontwikkeling het is dit verwachtingspatroon dat zich herhaald in de vierde fase wanneer de kinderen het nest hebben verlaten. Dit vertaalt zich in het verwachtingspatroon naar de levenskwaliteit en wordt ook doorgezet in de zorgondersteuning. (individueel, flexibel etc)...

Het is vanuit dit patroon hebben we gewerkt om zowel nieuwe woontypologieën te ontwikkelen maar ook leefwerelden.

Het concept gaat dan ook uit van 5 interventies.

3 op het niveau van woontypologie en 2 op het niveau van leef(zorg)omgevingen.



Woontypologiën

1. Serviceflat

De servicefat is opgevat als een appartement voor zelfstandig wonen dit voor één tot twee persoon. Bijzondere aandacht gaat hieruit naar de toegankelijkheid.: drempelloze overgangen tussen terras en leefruimte(n), eenvoudig aanpasbaar voor rolstoelgebruikers (badkamer- en keukenconcept), aandacht voor slipvastheid van vloeren. Dit alles volgens de nieuwe normen d.d. 01/03/2010.

Daarnaast wordt er rekening gehouden dat de bewoners steeds uitzicht hebben op de straatomgeving (maximale borstweringshoogte = 60 cm / zithoogte). Dat er een goede zichtrelatie is tussen leef- en slaapruimte voor het geval dat één van de partners langdurig bedlegerig is. Het terras inpandig is en overdekt zodat er minder tocht is , minder kans op oververhitting en men er langer gebruik kan van maken (drup, regen etc).

De meeste flats beschikken ook over een tweede extra slaapruimte welke aansluit op de leefruimte. Zo kan ze ook dienst doen als bureel, hobbyruimte of logeerruimte.

. Bij de domotica raden we aan om 5 leefsituaties aan : dag, sfeer, koken, rust, alarm.

Daarnaast dient op technisch vlak bijzondere aandacht te gaan naar brandveiligheid, akoestische en thermische isolatie, legionella preventie , rationeel energieverbruik, huisveiligheid, leefbewaking, noodoproepsysteem en telecommunicatie. Voor de domotica raden we aan overzichtelijk en eenvoudig systeem te gebruiken met 5 leefsituaties aan : dag, sfeer, koken, slapen en gevaar.

De serviceflats zijn gelegen aan een brede binnenstraat met voldoende daglicht toetreding, uitzicht op de omgeving en zithoekjes . Daarnaast wordt voldoende aandacht besteed om door middel van een kleine nis tot een individuele en huiselijk toegang te creëren.

De ontmoetingsruimte (ca 1 m²/flat) zijn bewust klein gehouden zodat de bewoners worden gestimuleerd om gebruik te maken van de faciliteiten van het aanpalende dienstencentrum. De wasplaats, huisvuilberging en fietsenberging bevinden zich in de directe omgeving van de ontmoetingsruimte zo is er ruimte voor dagelijks sociaal contact en zijn er geen doodse sociale omgevingen waardoor de gebruikers zich onveilig kunnen voelen. In deze zone bevindt zich ook het ontvangstlokaaltje van de zorgverantwoordelijke. Naast de gemeenschappelijke wasplaats blijft steeds de mogelijkheid om een individuele was- en droogcombinatie te plaatsen in elke berging van de serviceflat. Fietsen en vuilnisberging zijn direct en drempelloos toegankelijk vanuit het maaiveld.

De serviceflats bevinden zich aan de drukke Lodewijk van Berckenlaan en op loopafstand van de winkels , tram- en bushaltes en het park. Ze sluiten ook ruimtelijk en architecturaal aan bij de appartementsblokken in de directe omgeving zodat geen duidelijke afgelijnde woonvorm ontstaat maar deze natuurlijk overvloeit in de omgeving.

De plint van het gebouw welke tevens de toegangspoort vormt tot de site beidt nog plaats voor de kinderopvang of kind –en gezin. Vooral het kinderdagverblijf is een goede optie en is zelf wenselijk heir kan men rekenen op ca 10 m² per opvangplaats.

De serviceflat kan worden gebruikt door bewoners van de 2de levensfase.

2. Aanleunflat

De aanleunflat is een serviceflat die zich op het maaiveld bevindt en beschikt over zowel een eigen voordeur als een achterdeur voor de zorgverstrekker. Ze beschikken over een kleine, verhoogde op het zuiden gerichte voortuin. Deze geeft uit op het nieuwe wandelpad en geeft wat ruimte voor een aangename babbel.

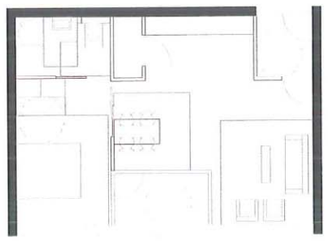
3. Leefgroep

De leefgroep bestaat uit 7-8 WGL-kamers die rondom een gemeenschappelijke zone worden gegroepeerd. Deze zone wordt opgedeeld door een centraal element waarin de douche en de noodtrap is opgenomen. Hierdoor ontstaat een cirkelvormige gang , waarin de bewoners kunnen ronddolen zonder de weg te verliezen. Op de uiteinde van deze centrale zone is ruimte voorzien voor de zit- en eethoek. Elke centraal blok kan door gebruik van kleur, beeld of kunst geïndividualiseerd worden waardoor elke leefgroep een eigen identiteit krijgt. Elke zithoek krijgt ook z'n eigen terras. De tussenwand ter hoogte van de kamerdeur wordt verkort zodat er een kleine nis ontstaat en de bedlegerige bewoner zicht krijgt op de centrale zone. De natte cellen worden uitgewerkt met een schuifdeur die bij het verstreken van de zorg de inkomdeur discreet afsluit. Er wordt ook bijzondere aandacht besteed aan het uitzicht op het park. Dit door het glas te voorzien tot op vloerhoogte. Door het gebruik van de brise de soleil wordt de oververhitting beperkt , de inkijk vanuit de omgeving vermindert en het onderhoud vereenvoudigd.

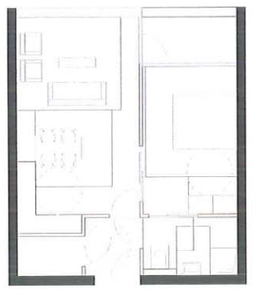
De verschillende leefgroepen worden twee-per twee gekoppeld door de gemeenschappelijke zone waar zich de verdeelkeuken, de badkamer, de utilities en de gesprekskamer bevinden. In deze zone bevindt zich ook de lift die rechtstreeks verbonden is met de zorgplaza en de ondergrondse kelder zodat was en eten kunnen worden verdeeld en dit zonder door de publieke zones te hoeven gaan.

Zorgomgevingen

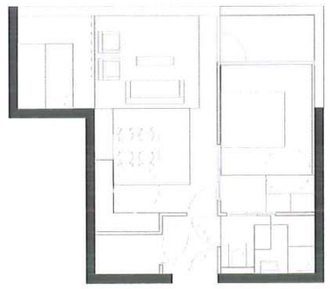
Naast de 3 woontypolgiëen is er ook ruimte gemaakt voor 2 zorgomgevingen. De cirkel vormt de basis voor de ordening van deze zorgomgevingen.



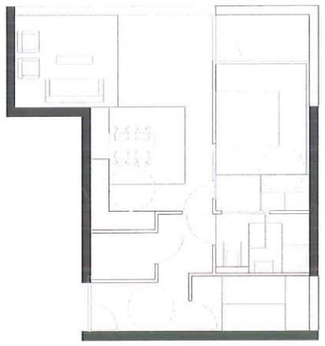
B | netto 58,5m2



A | netto 54,0m2



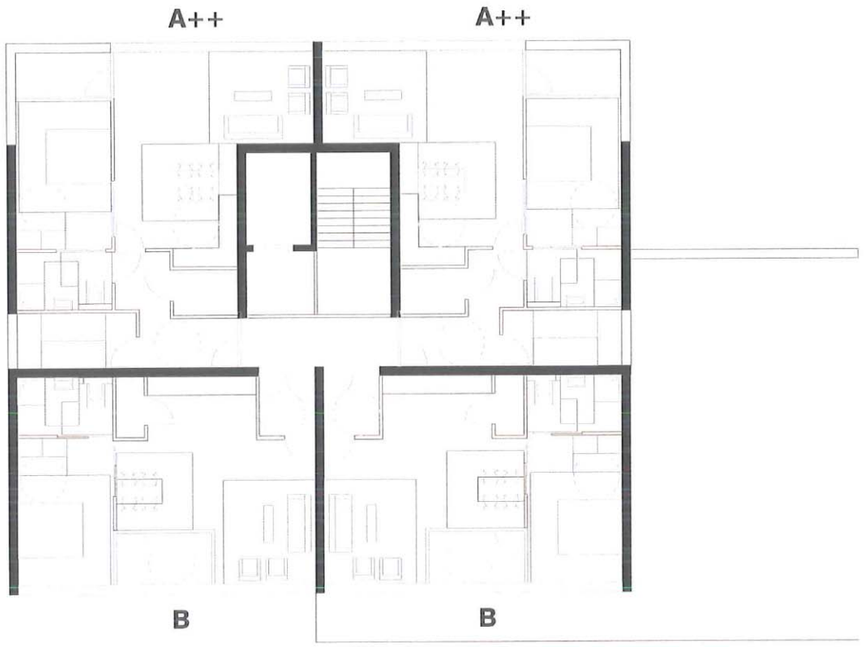
A+| netto 62,0m2



A++| netto 76,0m2

plattegronden van de verschillende aanleunflats

voorbeeld plattegronden van de serviceflats



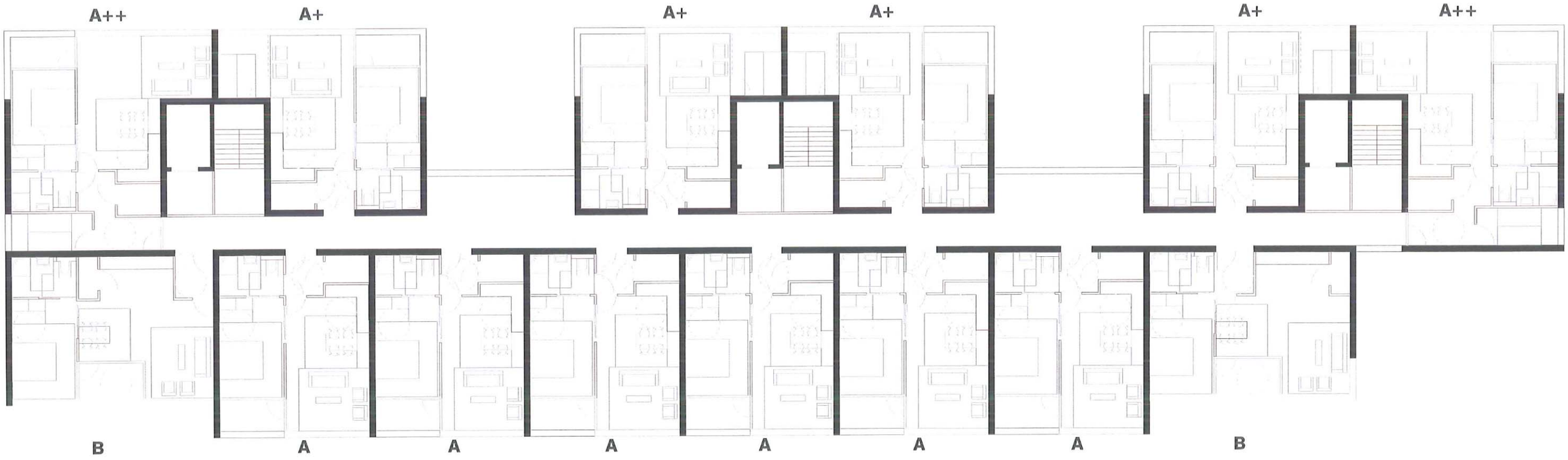
de hoektoren

	gelijkvl.	Laag 1	Laag 2	Laag 3	Laag 4	Laag 5	Laag 6	totaal
type A++	1	3	3	3	8	8	2	**28**
type A+	3	7	7	7				**24**
type A	6	12	12	12				**42**
type B	2	2	2	2	2	2	2	**14**
totaal	**12**	**24**	**24**	**24**	**10**	**10**	**4**	**108**

Telling woningen in service flats

55 basiswoningen type A en B

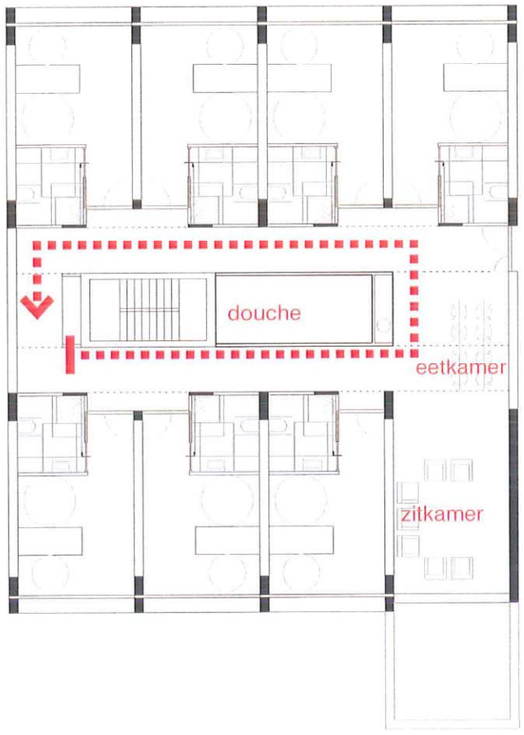
52 grotere woningen type A+ en A++



de standaardverdiepingen

leefgroep voor zeven personen

looproute binnen de leefgroep



leefgroep kan herbestemd worden tot zelfstandige wooneenheden

4. Zorgstraat

De zorgstraat maakt de verbinding tussen de Valkenputstraat en de Lodewijk van Berckenlaan en verbindt alle projectonderdelen aan elkaar . Zo vinden we hier het dagcentrum, de ingang tot het RVT, de cafetaria met terras, de ontmoetingsruimte, de ingang tot het dienstencentrum en de serviceflats. Dit alle met een eigen toegang en op loopafstand (minder dan 100m). Aan de andere zijde van de zorgstraat zorgstraat bevindt zich het park. De zorgstraat bindt ook 2 wandelroutes met elkaar, een rondom het park en een rondom het rust-en verzorgingstehuis. Door de wisseling van verschillende bouwvolume gevel, van gerenoveerd en nieuw, van hoog met laag beschikt elke functie over zijn eigen identiteit die samen met de kapel een klein dorp vormt binnen de wijk.

Zoals hoger vermeld wordt er ook overwogen om overwogen om een kinddagverblijf te voorzien ter hoogte van de serviceflats zodat de wisselwerking tussen oud en jong wordt versterkt.

5. Zorgplaza

De zorgplaza maakt een cirkelvormige beweging rondom de centrale binnenplaats. De loopafstand is beperkt en ook hier bijzondere weer aandacht om geen doodlopende situaties te maken. De gang is breed van opzet zodat er ruimte is voor zitplaatsen en te kuieren. Ze biedt ook drempellose toegang tot het centrale (verhard) binnenhof met bladerdak zodat op zonnige dagen optimaal kan gebruik worden gemaakt van deze plek. Aan de andere zijde van de gang zijn alle zorgfuncties (zorgcluster, polyvalente zalen, cafetaria, administratie) geschakeld tussen de zorgplaza en de zorgstraat. Aan deze rondgang bevinden zich ook de toegangen tot de wooneenheden zodat de afstand beperkt blijft.

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

- Analyse

In het projectgebied zijn twee stedenbouwkundige visies te ontdekken.

De eerste visie gaat uit van een organisch groeimodel (lintbebouwing) en vindt men vooral ter hoogte van de Gitschotelei en de Vosstraat. In dit groeimodel worden verschillende functies, bouwhoogtes , bouwdieptes, bewoningstypologieën tot een lint aan elkaar geregen. Hierbij staat de positie ten opzichte van de straat (rooilijn/ kavelbreedtes) en de individualiteit steeds centraal. Er is steeds een wisseling doorheen de tijd waardoor er gevarieerde architecturale expressie is ontstaan die uitdrukking geeft aan de wisselende tijdsgeest (1910 - nu). De bebouwing bestaat meestal uit individuele woningen of meergezinswoningen met geringe bouwbreedte (2-3 kavels) en bouwhoogte (4 bouwlagen).

De tweede visie gaat uit van een gestuurd groeimodel en vindt men ten noorden, westen en zuiden van het projectgebeid. In tegenstelling gaat dit groeimodel uit van een duidelijke scheiding in bewoning, functie en infrastructuur. In dit stedelijk model is gebruik gemaakt van 2 contrasterende woontypologieën :

Het appartementsblok (5-8 bouwlagen) waarbij de verschillende appartementen zijn geschakeld aan verticale trap-en liftkernen. Deze appartementsblokken zijn vooral te vinden langs de Lodewijk Van Berckenlaan en de Bikschotelaan. Ze staan meestal evenwijdig aan de straat waardoor ze een uniforme en gesloten wand vormen. De relatie met het straatniveau is beperkt en bestaat ofwel uit een onpersoonlijke ondiepe voortuin of een gesloten parkeergarageplint.

De rijwoning (3 bouwlagen). Het binnengebied tussen de lanen is opgevuld met een uniforme bewoningtype. Een 3-laagse rijwoning met vaste bouwbreedte en diepte. Doordat de gelijkvloerse laag meestal is ingevuld met garages is er geen relatie met het straatniveau en zijn de voortuintjes gefragmenteerd en verhard.

Doordat de bebouwing in één bouwperiode (1960-1970) is gerealiseerd is een eenvormige monotone architecturale expressie en tijdsgeest.

Het huidige rusthuis past in deze laatste visie. De oostelijke tuinmuur vormt een harde overgang tussen beide stedelijke visies.

- Concept

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een 5 interventies of bewegingen.

Hierbij worden de verschillende stedelijke visies met elkaar verweven en het huidige rusthuis omgevormd tot een gevarieerde en dynamische wijkcentrum een gebeid waarin de verschillende stedelijke visies in elkaar overvloeien.

- Het doorbreken van de oostelijke tuinmuur

De huidige verlengde dwarsbeuk vormt een gesloten en uniforme wand over de volledige lengte. In het voorgestelde project wordt deze wand afgebroken en verder ingevuld met wisselende bouwvolumes en doorzichten naar het achterliggende park. De tuinmuur functioneert hierbij niet als scheidingsgrens maar als spiegelvlak waardoor er een aaneensluitend binnengebied ontstaat

- Het vervolledigen van stedelijke perspectief.

Het huidige perceel vormt een blinde plek langs de Lodewijk van Berckenlaan en de Bikschotelaan. In het project wordt het stedelijk perspectief langs de Lodewijk Van Berckenlaan vervolledigd zodat dit verder aansluit met de Vosstraat en de achterliggende Gitschotelei. De as van de laan dient als spiegelvlak voor de nieuwe bebouwing. Deze bebouwing vormt echter geen uniforme gesloten wand maar wordt opgedeeld in kleinere volumes zodat er voor de overliggende bewoning voldoende zonlicht en zicht op groen behouden blijft. Op de gelijkvloerse verdieping zijn er serviceflats en de verschillende ontmoetingsruimte, wasserettes voorzien. Hierdoor ontstaat geen doodse plint maar een natuurlijke overgang vanuit de aanpalende winkels. Deze gelijkvloerse verdieping bevindt zich ca 1.0m boven het straatniveau zodat de inkijk in de serviceflats wordt beperkt maar er toch sociaal contact (toezicht) blijft bestaan.

- Verbeteren doorwaadbaarheid- paden voor zachte weggebruikers.

Het huidige gebied is gesloten. Het project voorziet in de aanleg van een padenstructuur voor zachte weggebruikers (voetgangers en fietsers) Hierdoor is het gebied niet langer een barrière maar wordt de doorwaadbaarheid verbetert. In het project zijn 3 doorgangsassen voorzien. De voornaamste is gesitueerd centraal doorheen het gebied en vormt de zorgstraat. De andere vormen samen met de Valkenputstraat een kringvormig wandel-en fietspad dat desgewenst s'nachts kan worden afgesloten. Verschillende zorgflats en leefgroepen bevinden zich langst dit wandelpad zodat er steeds ruimte is voor sociaal contact en toezicht. Voor de oudere bewoners is het uitzicht op de straat –en bijhorende activiteiten te verkiezen boven een uitzicht op passief groen.

- Het behoud van de identiteit van de plek

In het project wordt niet uitgegaan van een volledige tabula rasa waarbij de identiteit van de plek verloren gaat. Ten eerste wordt de bestaande tuinmuur behouden en slechts waar nodig geperforeerd. Hierdoor blijft de begrenzing van de plek behouden. Een tweede wordt het bestaande gebouw slechts ten dele afgebroken zodat de typische beelden (centrale inkom en kapel) behouden blijven deze worden vervolgens door de nieuwe bebouwing gekaderd en ingelijst.

- Introductie van nieuwe meegroei-woningtypes

Het project voorzien in de introductie van 2 nieuwe bewoningstypes die de schakel vormen tussen de bestaande typologieën

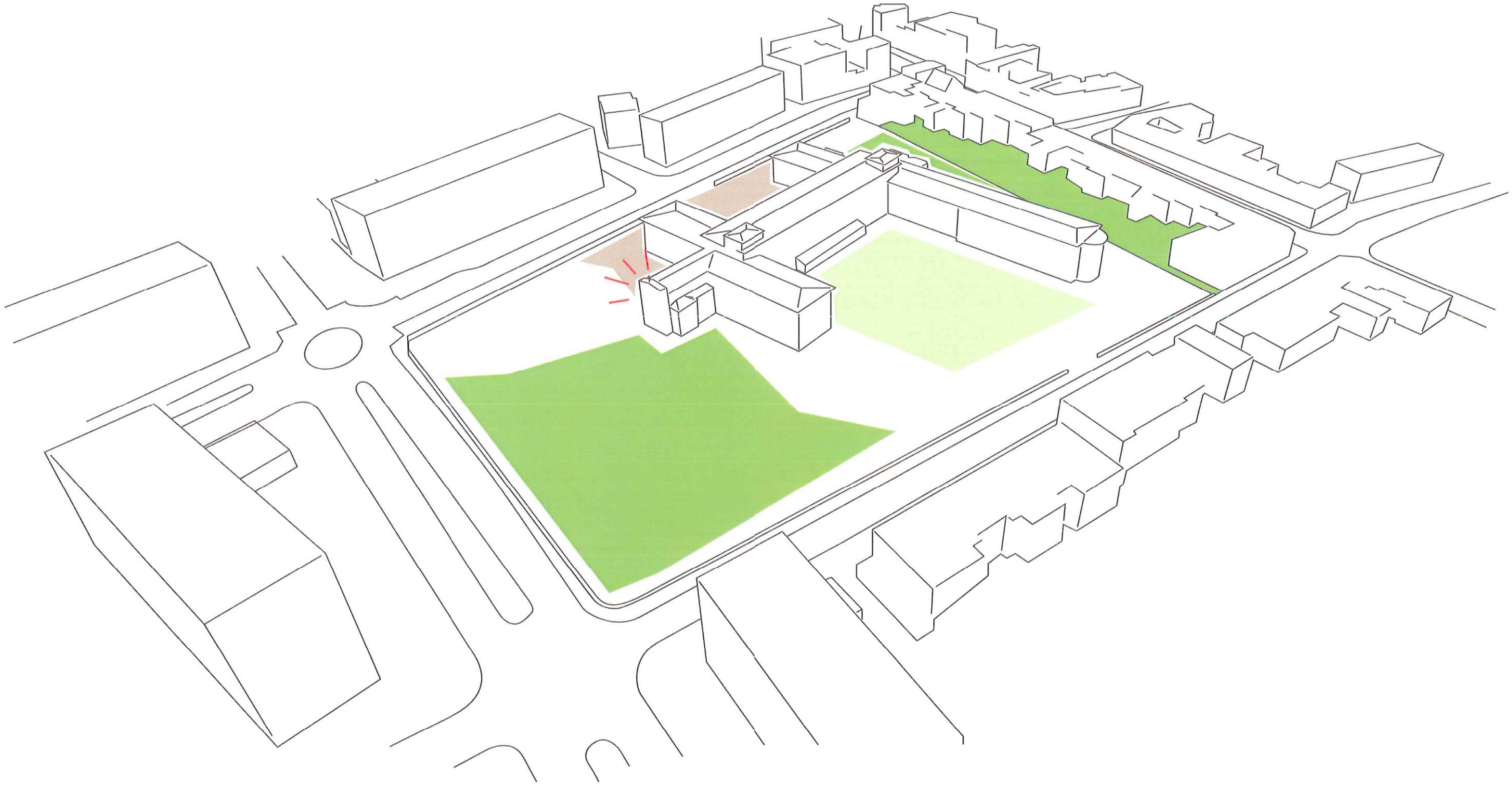
De eerste is de introductie van de urban villa. De urban villa herbergt op elke verdieping een leefgroep en sluit qua schaal aan bij de geschakelde rijwoning. Deze villa is echter niet geplaatst langs de straat maar wordt omringd door groen.

De tweede is de introductie van het zorgschip. Deze herbergt de serviceflats die in tegenstelling tot de bestaande appartementsblokken niet worden geschakeld rondom een verticale kern maar langsheen een horizontale binnenstraat met daglicht en uitzicht en kleine sociale ruimtes (zithoeken) welke het sociaal contact bevorderen.

het stedenbouwkundig concept

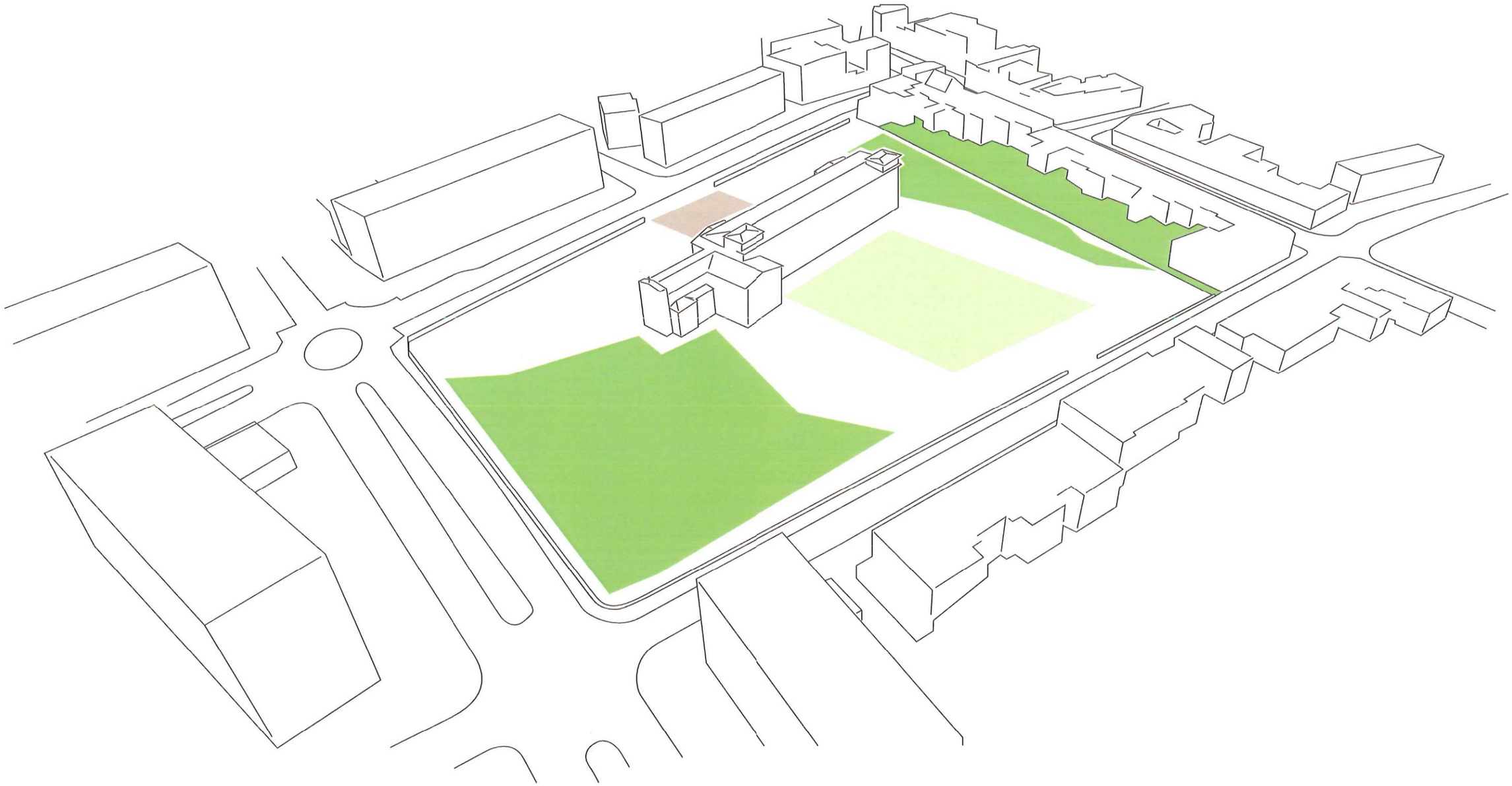
het stedenbouwkundig concept

1. de bestaande Gitschotelhof



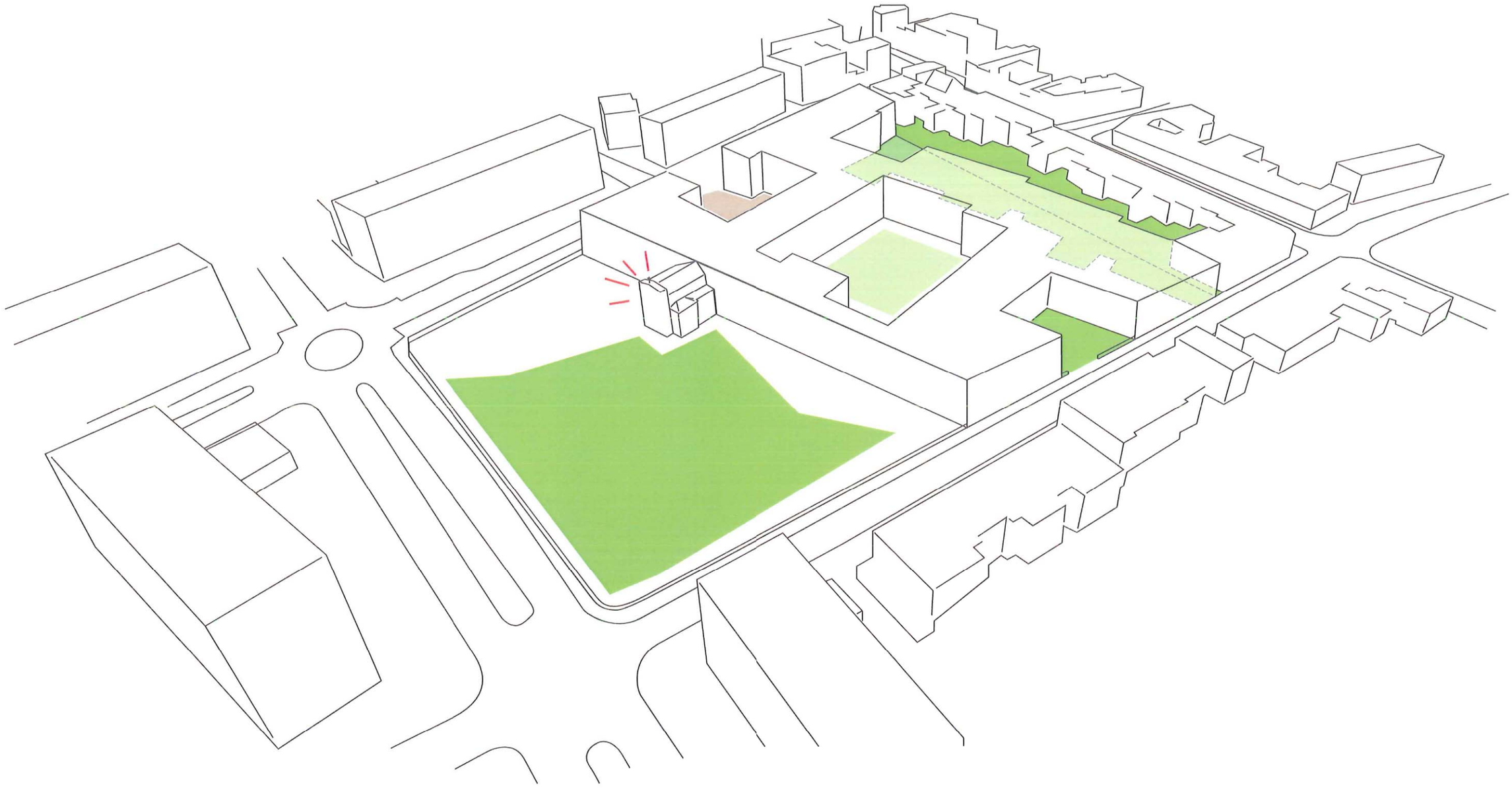
het stedenbouwkundig concept

2. de meest waardevolle onderdelen van de Gitschotelhof blijven behouden



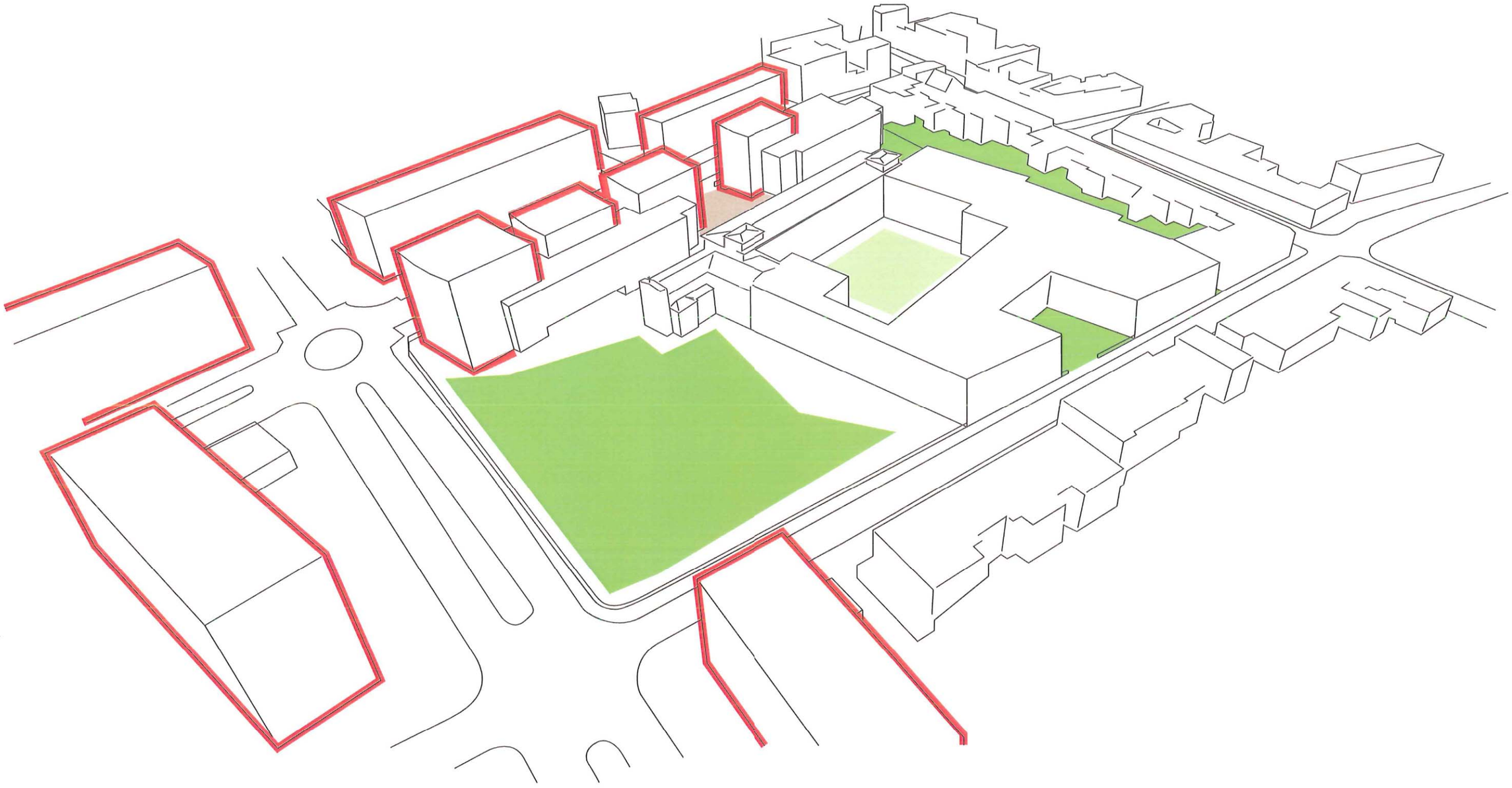
het stedenbouwkundig concept

3. het vervolmaken van het tot nu toe halve bouwblok



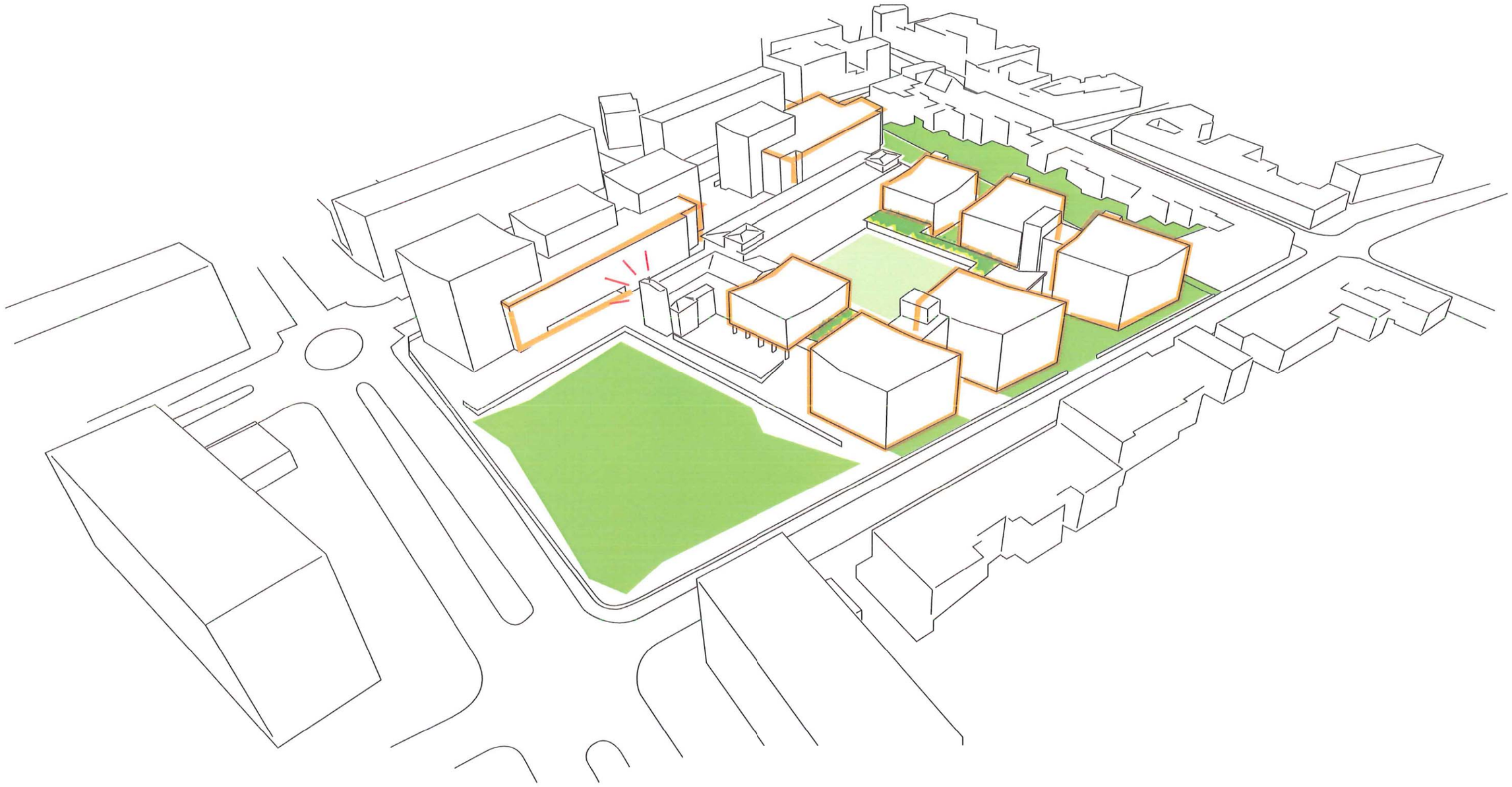
het stedenbouwkundig concept

4. de serviceflats spelen in op de hogere bebouwing langs de lanen.



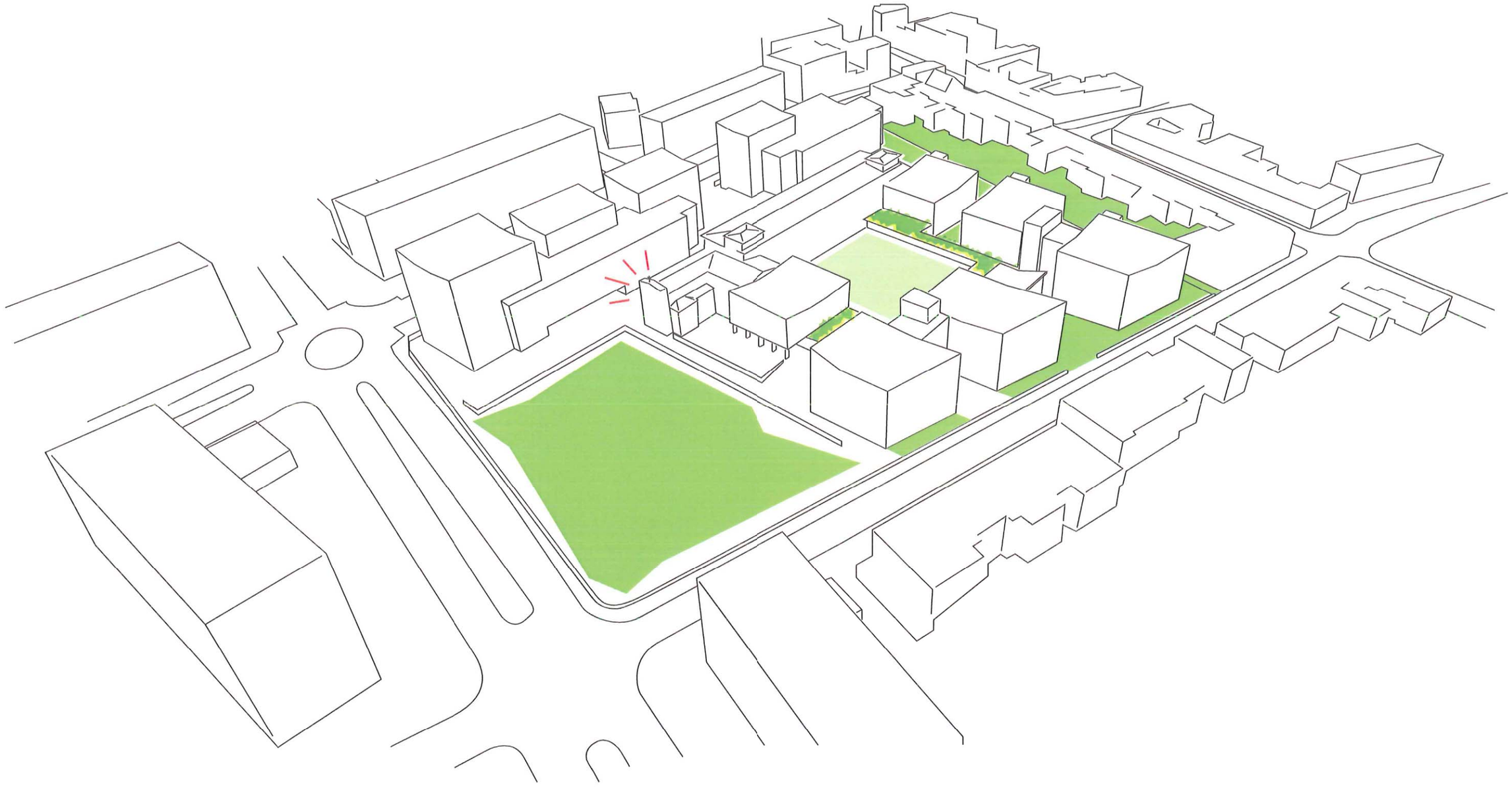
het stedenbouwkundig concept

5. ...en op de goothoogte van gitschotelhof.
Het collectieve bouwblok wordt gedeeld in afzonderlijke stedelijke villa's



het stedenbouwkundig concept

6. het groene wonen in de stad.



- LANDSCHAPPELIJK CONCEPT

- Analyse

Het huidige gebouw is gesitueerd in een parkzone die sterk bijdraagt tot het groene karakter van de omgeving en wijk en een schakel vormt tussen het boekenbergpark –en het 'tr ooi Het is een groene stapsteen in de gordel van parken rondom het stadcentrum en die zijn ontstaan als lusthoven (Rivierenhof, Boekenberg, t' Rooi, Den brandt, het Middelheim) voor de rijkere burgers van de stad. Sommige van deze parken beschikken nog over hun oorspronkelijk lusthof bij andere zijn ze in de loop van de tijd afgebroken. De meeste van deze buitenverblijven zijn door de stad Antwerpen sinds de jaren twintig aangekocht en omgevormd tot publieke parken dit omwille van het beperkte aanbod van publieke parken binnen de singel.

Het huidige park is ommuur door een tuinmuurtje en is enkel vrij toegankelijk op één plaats het is voorzien met en functionele groenbeplanting en is ingericht als wandelpark. De rand van het park wordt gevormd door volwassen en mooie bomen die sterk het groene karakter van de wijk bepalen.

- Concept

Het landschappelijk concept gaat uit van een 5 interventies of bewegingen. Hierbij wordt de bestaande waardevolle elementen behouden en versterkt en worden nieuwe landschappelijke elementen toegevoegd die het functionele passieve groen omvormen tot een gevarieerde actieve groenbeleving.

Daarnaast wordt er een terrassering opgenomen, dit is gunstig voor de waterhuishouding (infiltratie), toegankelijkheid (kleine hoogte verschillen) , veiligheid (verdoken raster van grenzen) maar bieden op een ondwangmatige manier verschillende zitgelegenheden.

- Omvormen van privatief passief park naar een actief semi-publiek park.

Het bestaande wandelpark met bomen wordt behouden en omgevormd van een privatief wandelpark naar een semi-publiek speelpark. Door de aanleg van de zorgstraat is het park eenvoudig toegankelijk vanuit de Valkenputstraat en de Lodewijk Van Berckenlaan. Het centrale gazon kan worden gebruikt als speelveld voor de omgeving. Aan de oostzijde wordt de nieuwe toegang ,cafetaria, ontmoetingsruimtes en dagcentrum voorzien zodat er steeds beweging en uitzicht is op de speelzone. De bestaande beplantingen worden zoveel mogelijk behouden. Enkel wordt een zitrand voorzien ten noorden en oosten van de speelzone die tevens het speelveld duidelijk aflijnd.

- Behouden en versterken van de groene lanen

Het groenscherm en de bomen zijde Valkenputlaan worden zoveel als mogelijk behouden en waar nodig wordt er nieuwe bomen voorzien. Hierdoor wordt het groene karakter va de straat behouden maar beiden ook de volwassen bomen een zichtscherm voor de overliggende bewoning en een natuurlijk zonnewering tegen de middagzon.

- Vervangen van uniform functioneel groen door tuinkamers met specifieke thema's en beleving.

Aan de oostzijde is geopteerd om in een tuinkamerstructuur aan te brengen. Deze bevindt zich verhoogd ten opzichte van de brandweer weg . Hierdoor worden er verschillende afgesloten groene kamers gecreëerd met hagen en een verhoogde tuinmuur. De aanliggende leefgroepen kunnen aldus beschikken over hun eigen thema- en of belevingstuin. De tuinen zijn ook direct bereikbaar voor alle bewoners vanuit de zorgplaza.

De cafetaria's van de verschillende werden zo geplaatst dan ze beschikken over middag en avondzon en dat ze uitkijken naar

- Realiseren van een hedendaags lusthof.

Het huidige gebouw is opgebouwd vanuit een centrale as en wordt gekenmerkt door een haast renaissanceachtige soberheid. We willen deze as dan ook behouden en versterken met een barokke groenas.

Hiervoor worden op de centrale as volgende elementen geïntroduceerd ' voorhof of cour d'honeur, binnenplaats en parterre. De binnenplaats vervangt de huidige verdiepte binnentuin. Deze wordt opgehoogd zodat ze drempelloos kan betreden worden vanuit de zorgplaza. S Er wordt heirbij gedacht om de binnenplaats te voorzien van een halfzachte verharding met een groendak van lichtfilterende bomen. Deze binnenplaats straalt in eerste in rust en reflectie maar beidt ook terrasruimte voor de aanpalende polyvalente zalen en plaats voor kunst.

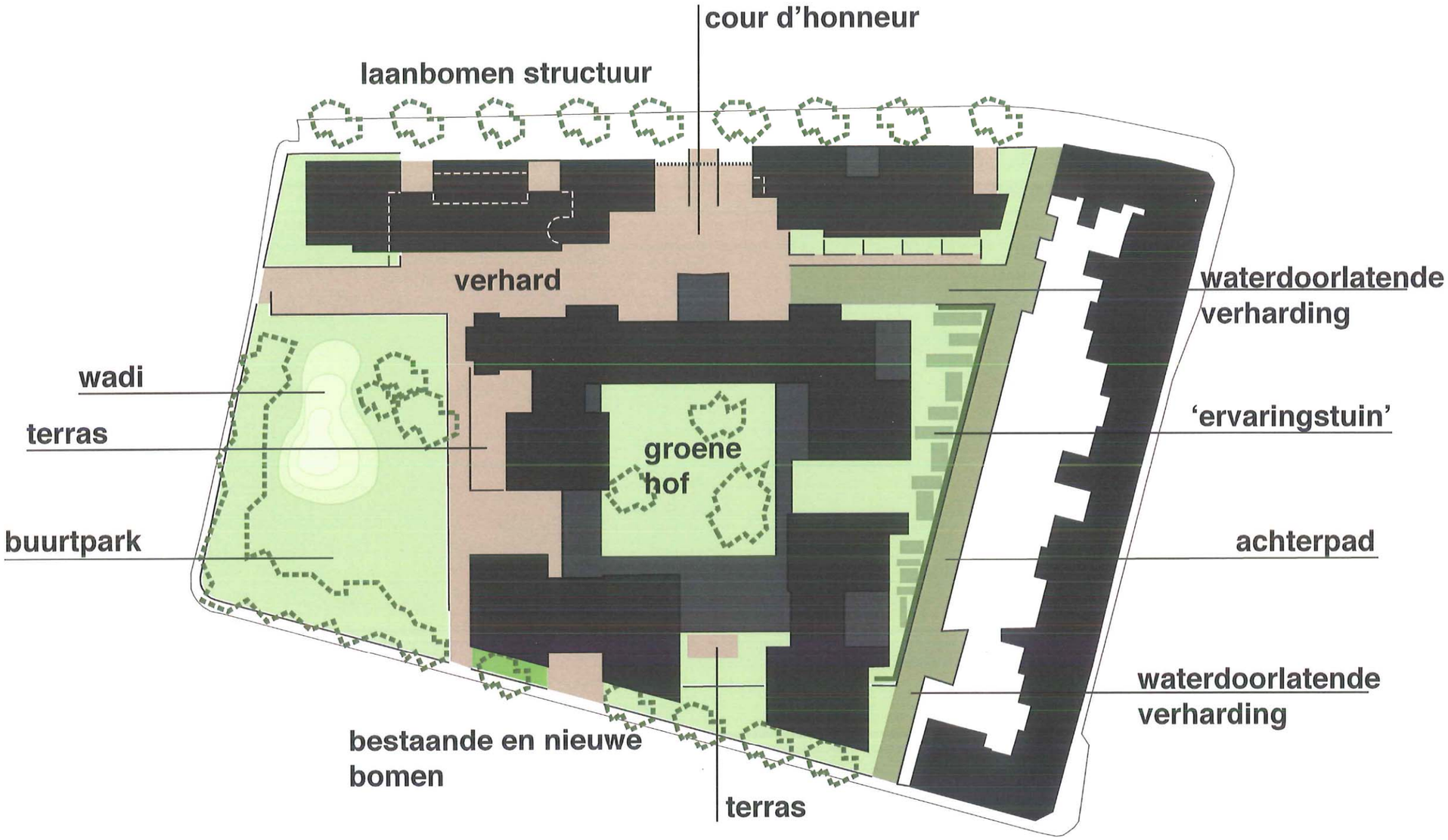
De parterre is op het zuiden gelegen en bevindt zich ca 1.m hoger dan het straatniveau van de valkenputstraat. Ze beidt ruimte aan het terras van de cafetaria maar ook aan een petanquebaan.

- Introductie van het Kempische oer-landschap.

In een laatste beweging worden het dak van zorgplaza voorzien van groendaken, op deze wijze wordt een groen uitzicht geboden voor de aanpalende leefgroepen (vijfde gevel) maar worden de verschillende groenzones(tuinen, park, lanen) met elkaar verbonden. De typische beplanting van sedum en andere vetplanten zijn een verwijzing naar het magere kempische oerlandschap. Het ligt nu niet meer onder het gebouw maar er middenin.

Op deze wijze wordt dus een gevarieerd gamma van landschappen aangeboden met ruimte voor zowel reflectie als activiteit. De terrassering door middel van kleine muurtjes zorgen voor een natuurlijke en ongedwongen opdeling in verschillende zones en privatief en publiek die visueel zonder hekken in elkaar kunnen overvloeien.

het tuinplan

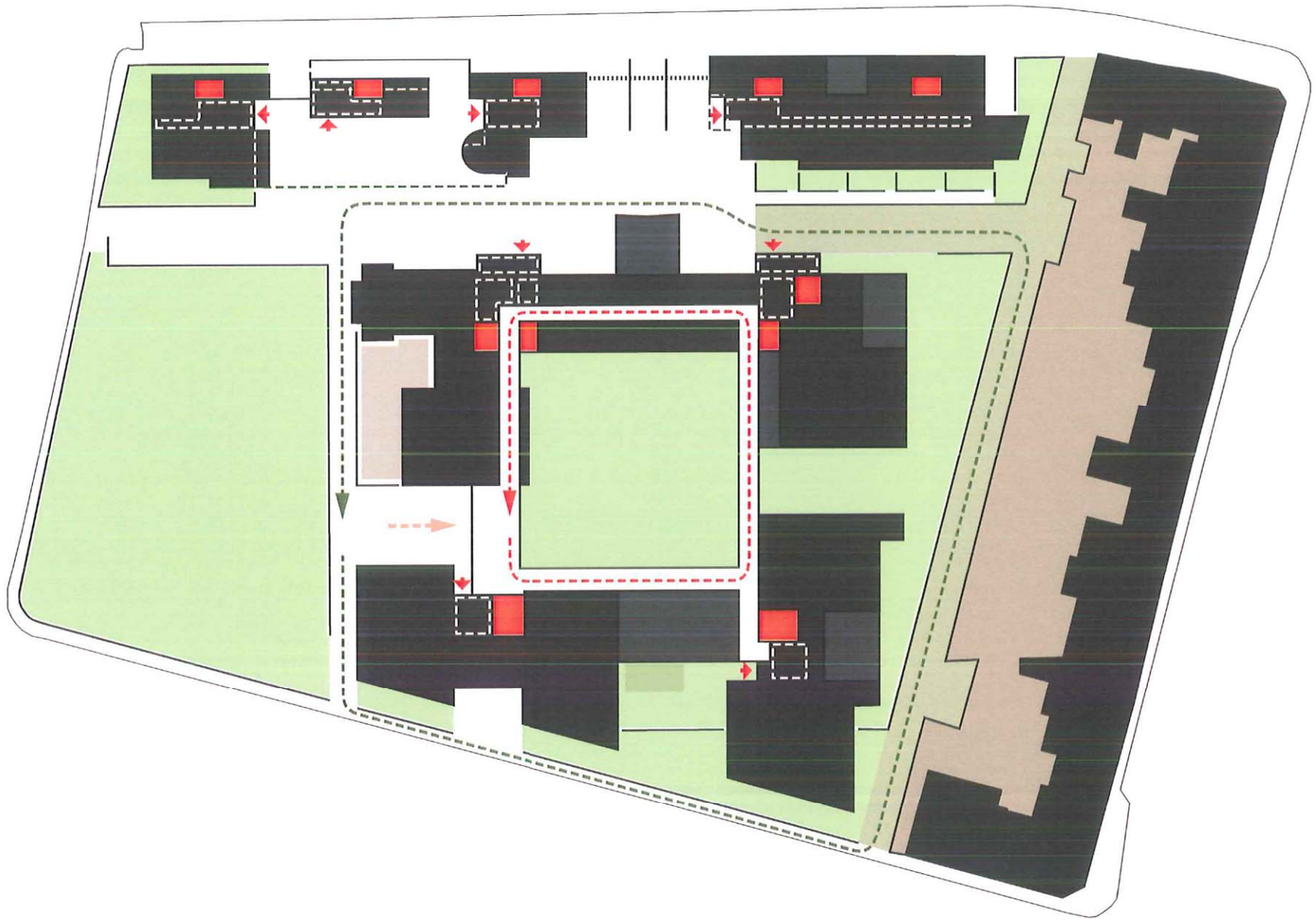


doorsnede over het achterpad en de belevingstuin

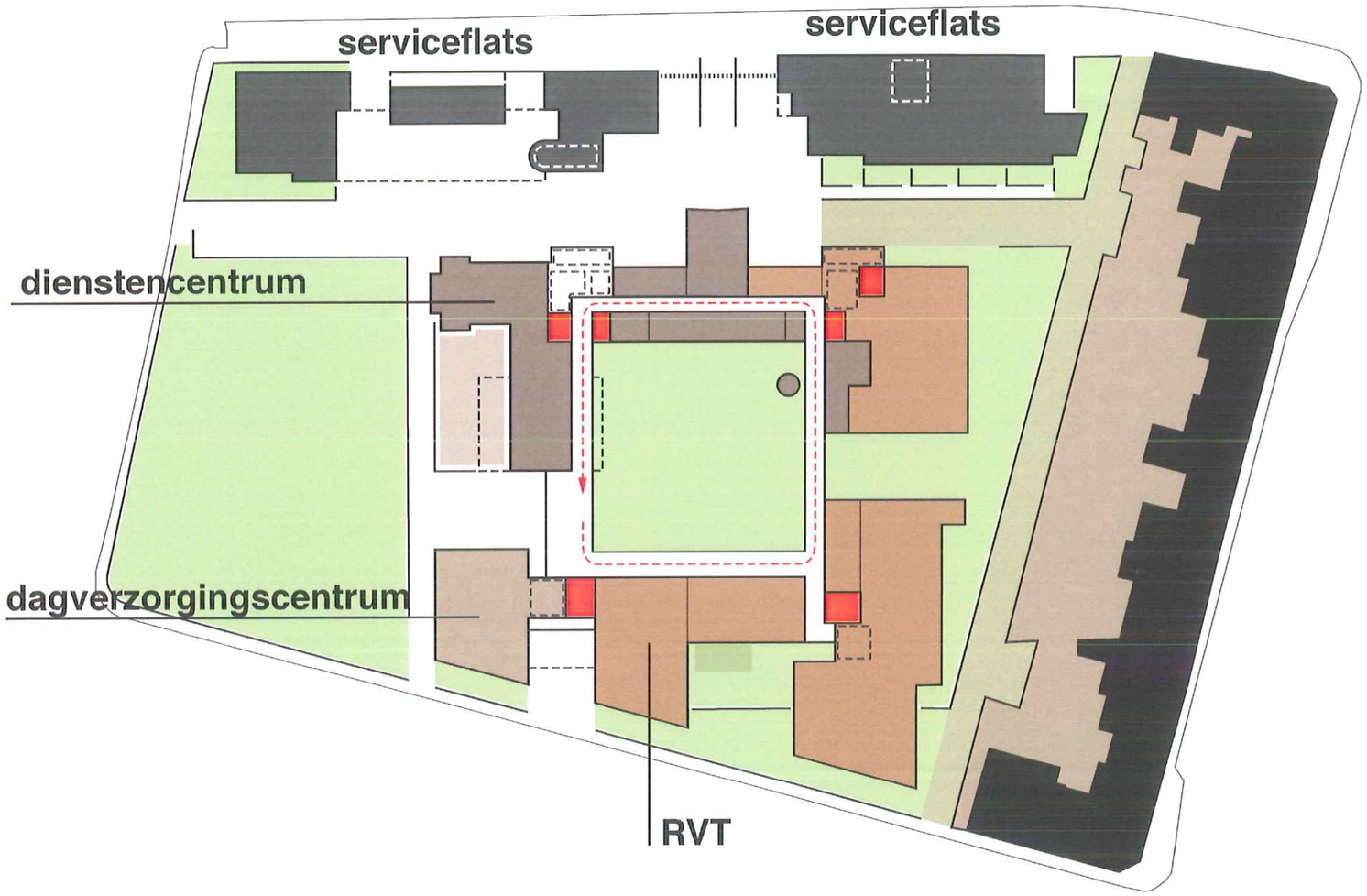
het zicht vanuit een woongelegenheid op de binnenhof
doorsnede over de hof, de omgang en de kapsalon.

ontsluiting extern; met wandelpaden

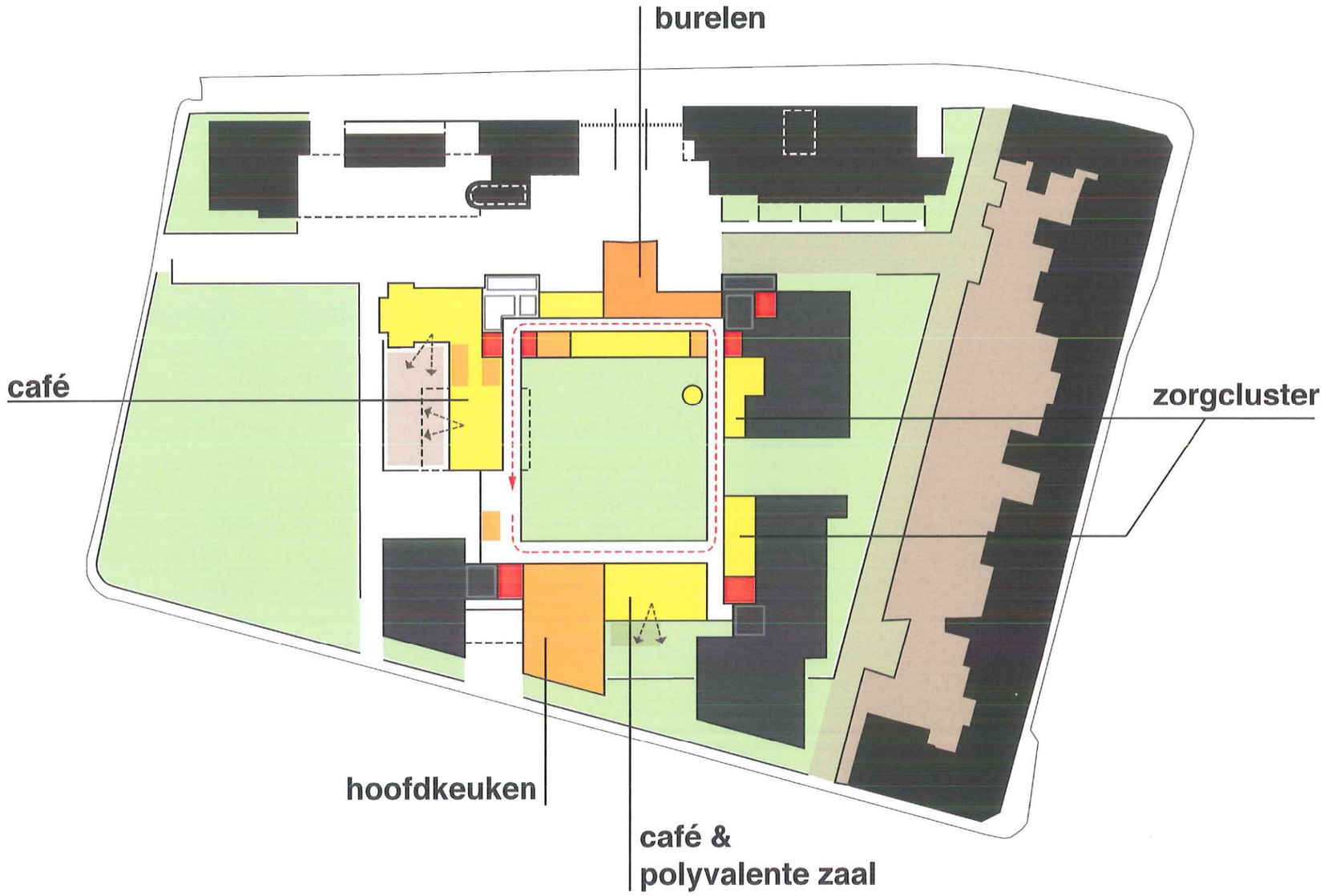
ontsluiting intern; met entrees en stijgpunten, en omgang rond de binnenhof



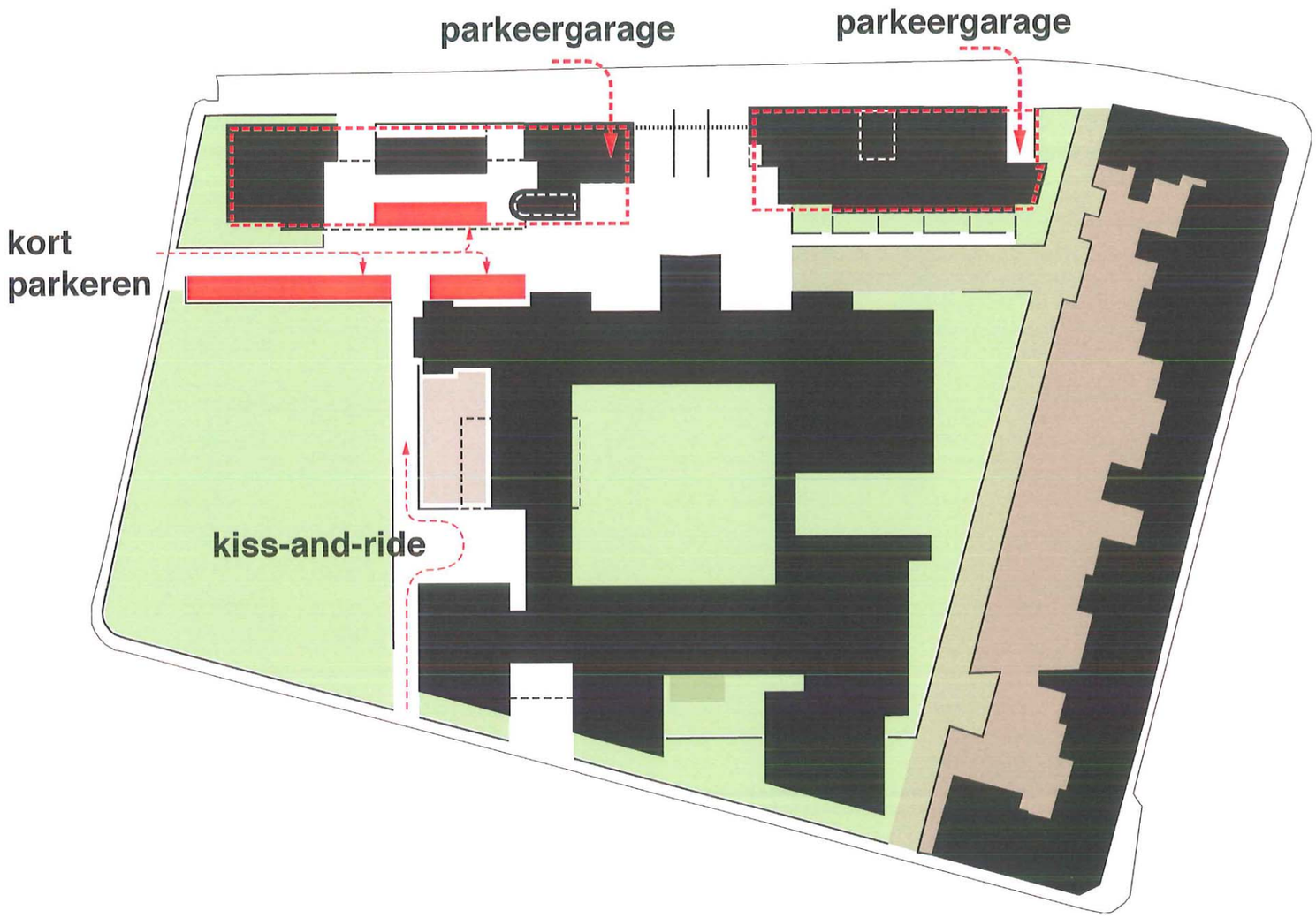
de verschillende gebruikers binnen een plan



de functies op de begane grond

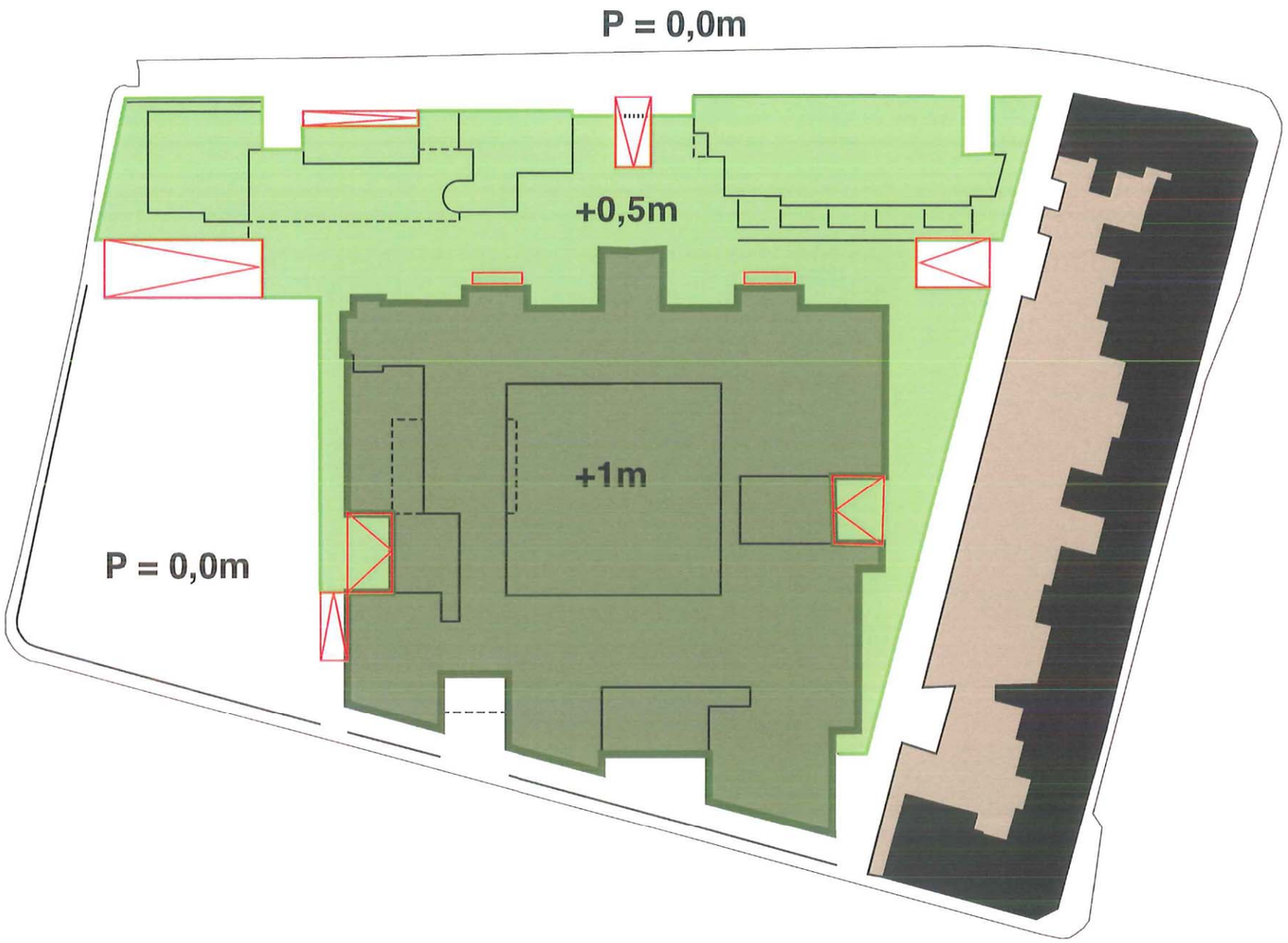


het parkeren



de bereikbaarheid voor de brandweer

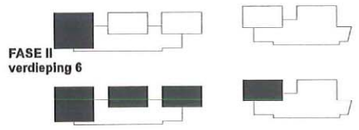
de peilhoogten



zicht vanuit de Bikschotellaan

1713D

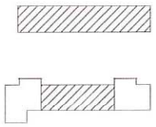
E. SCHETSONTWERP



FASE II
verdieping 6

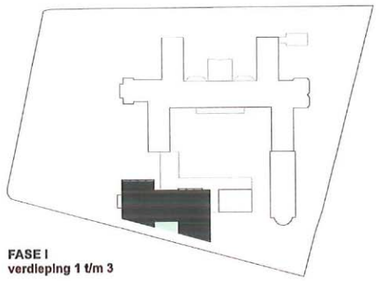
FASE II
verdieping 4 & 5

FASE IV
verdieping 3

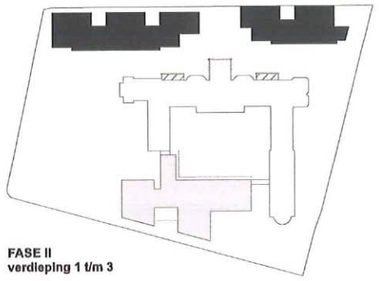


FASE V-a
verdieping 3

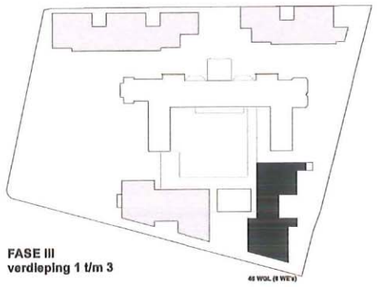
FASE V-b
verdieping 2



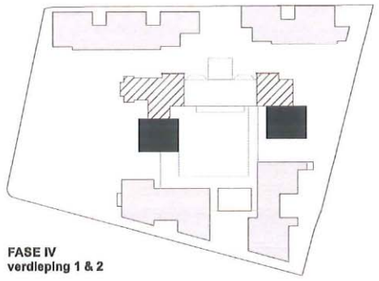
FASE I
verdieping 1 t/m 3



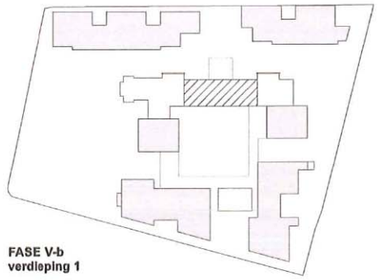
FASE II
verdieping 1 t/m 3



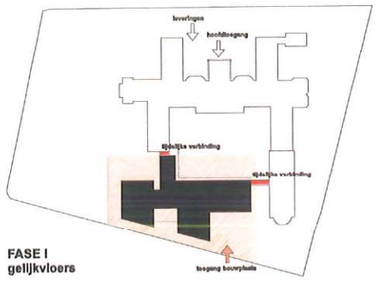
FASE III
verdieping 1 t/m 3



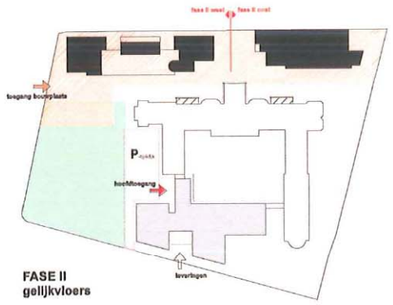
FASE IV
verdieping 1 & 2



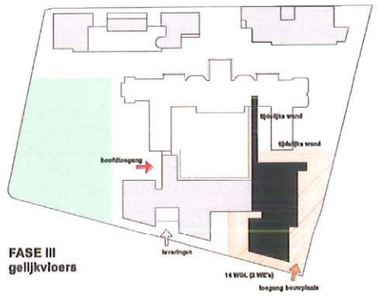
FASE V-b
verdieping 1



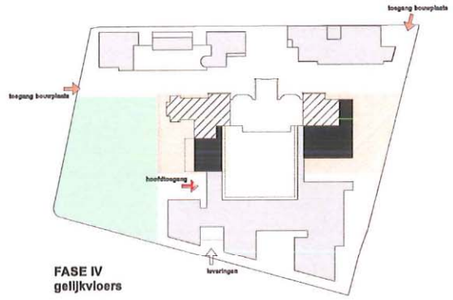
FASE I
gelijkvloers



FASE II
gelijkvloers

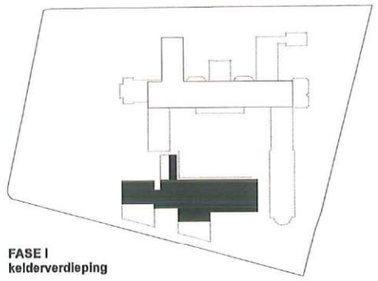


FASE III
gelijkvloers

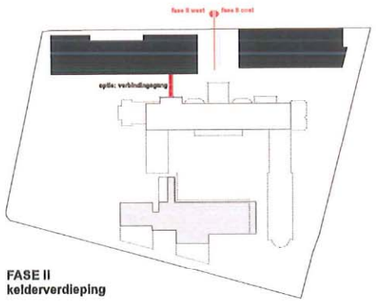


FASE IV
gelijkvloers

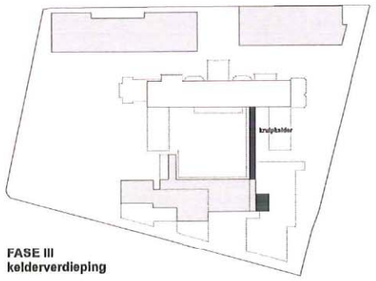
FASE V-c
gelijkvloers



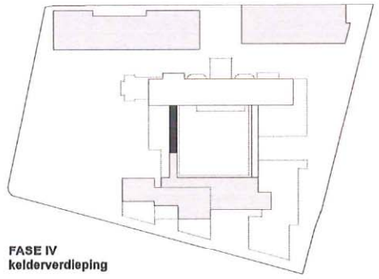
FASE I
kelderverdieping



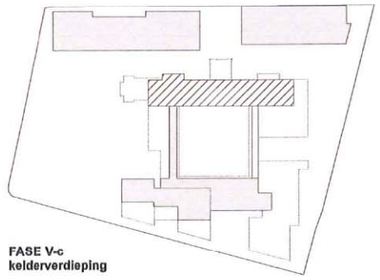
FASE II
kelderverdieping



FASE III
kelderverdieping



FASE IV
kelderverdieping



FASE V-c
kelderverdieping

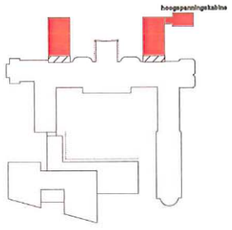
FASE I	gerealiseerd programma: 42 WGL (6 WE's), dagverzorging, algemene voorzieningen RVT (90%)

FASE II	gerealiseerd programma: 105 serviceflats 103 parkeerplaatsen ondergronds 26 parkeerplaatsen maaiveld

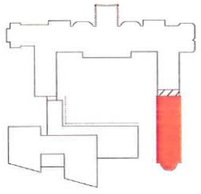
FASE III	gerealiseerd programma: 59 WGL (8 WE's)

FASE IV	gerealiseerd programma: 39 WGL (5 WE's), cafetaria zorgcluster (RVT&dienstencentr.)

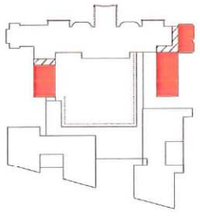
FASE V	gerealiseerd programma: 45 WGL (6 WE's) in fasen, burelen, resterend deel dienstencentrum



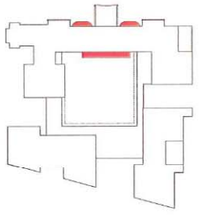
SLOOP I



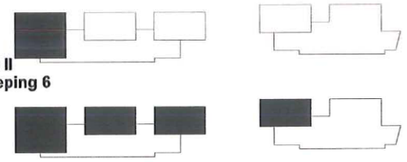
SLOOP II



SLOOP III

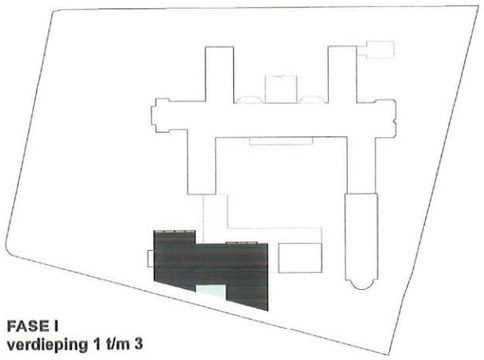


SLOOP III

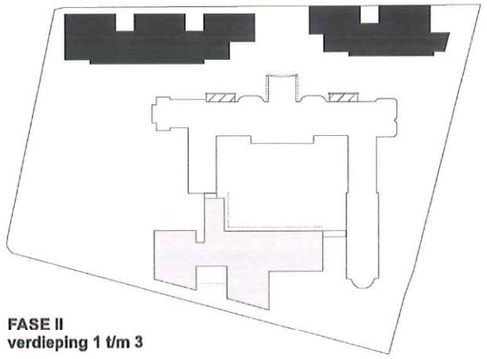


FASE II
verdieping 6

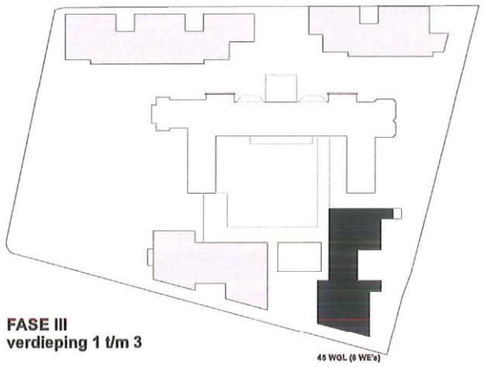
FASE II
verdieping 4 & 5



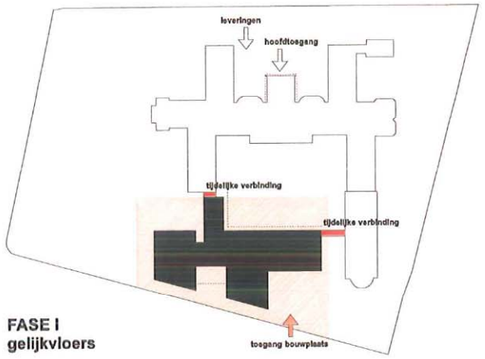
FASE I
verdieping 1 t/m 3



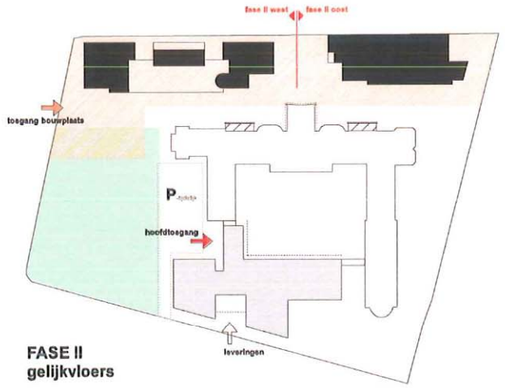
FASE II
verdieping 1 t/m 3



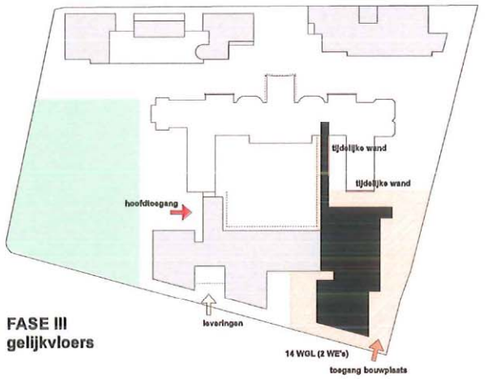
FASE III
verdieping 1 t/m 3



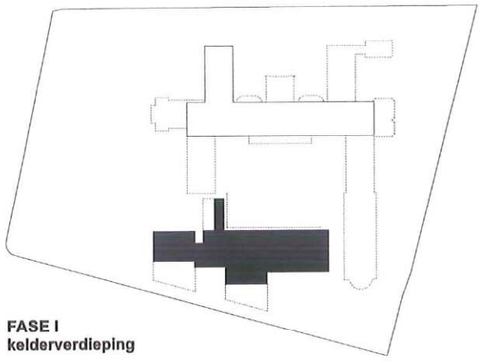
FASE I
gelijkvloers



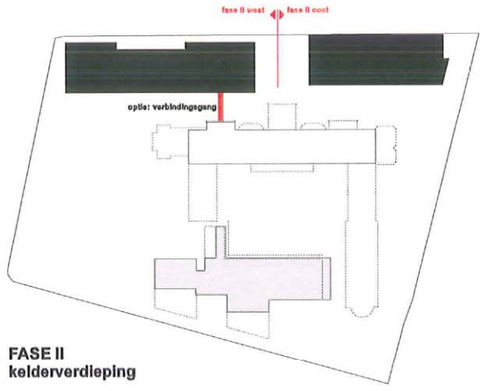
FASE II
gelijkvloers



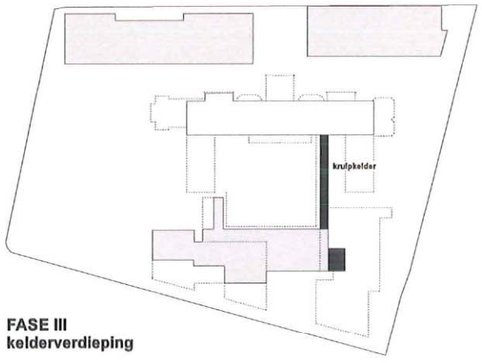
FASE III
gelijkvloers



FASE I
kelderverdieping



FASE II
kelderverdieping



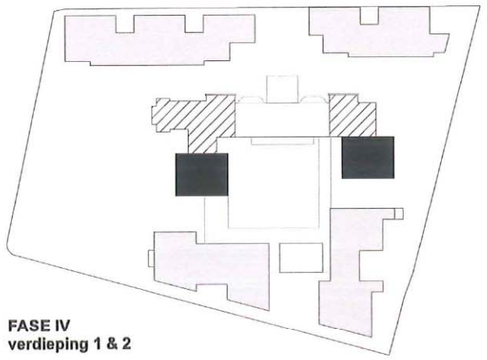
FASE III
kelderverdieping

FASE I	gerealiseerd programma: 42 WGL (6 WE's), dagverzorging, algemene voorzieningen RVT (90%)

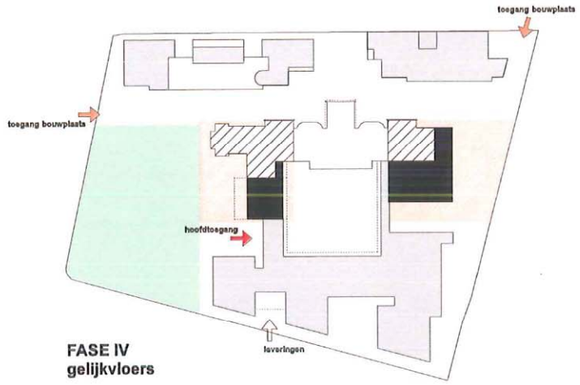
FASE II	gerealiseerd programma: 105 serviceflats 103 parkeerplaatsen ondergronds 26 parkeerplaatsen maaiveld

FASE III	gerealiseerd programma: 59 WGL (8 WE's)

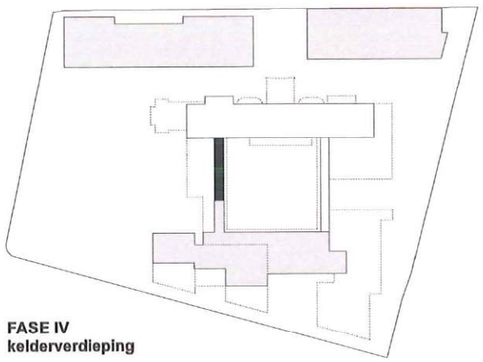
FASE IV
verdieping 3



FASE IV
verdieping 1 & 2



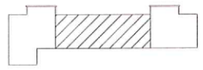
FASE IV
gelijkvloers



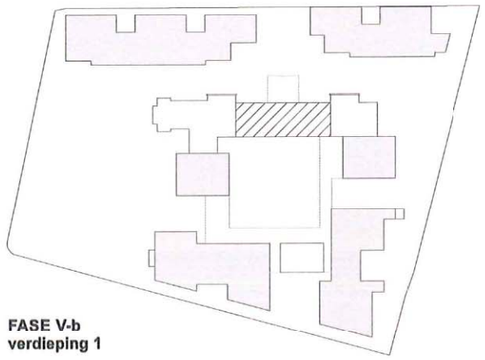
FASE IV
kelderverdieping

FASE IV	**gerealiseerd programma:** **39 WGL (5 WE's), cafetaria** **zorgcluster (RVT&dienstencentr.)**

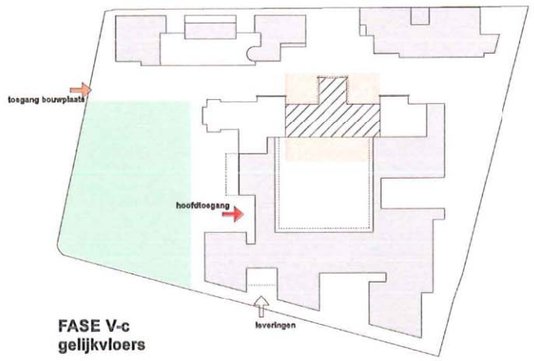
FASE V-a
verdieping 3



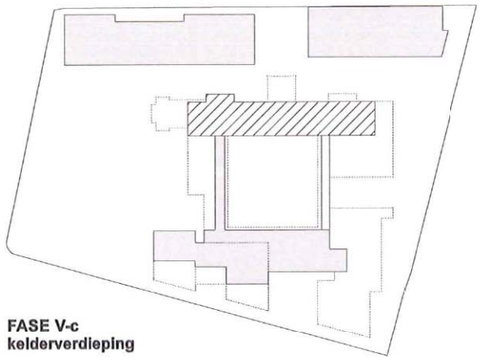
FASE V-b
verdieping 2



FASE V-b
verdieping 1

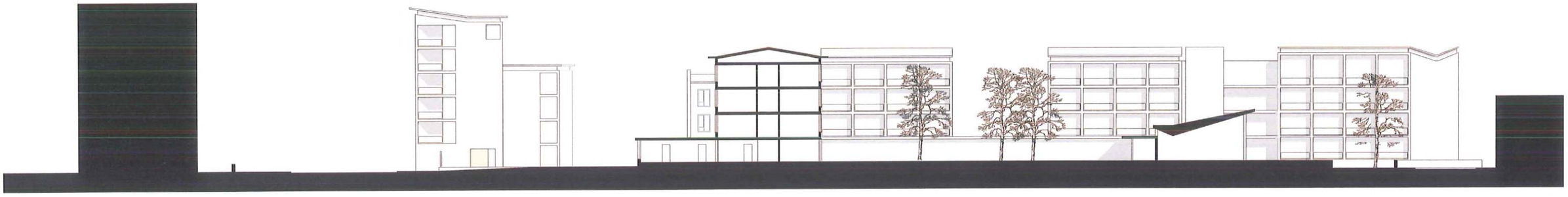


FASE V-c
gelijkvloers



FASE V-c
kelderverdieping

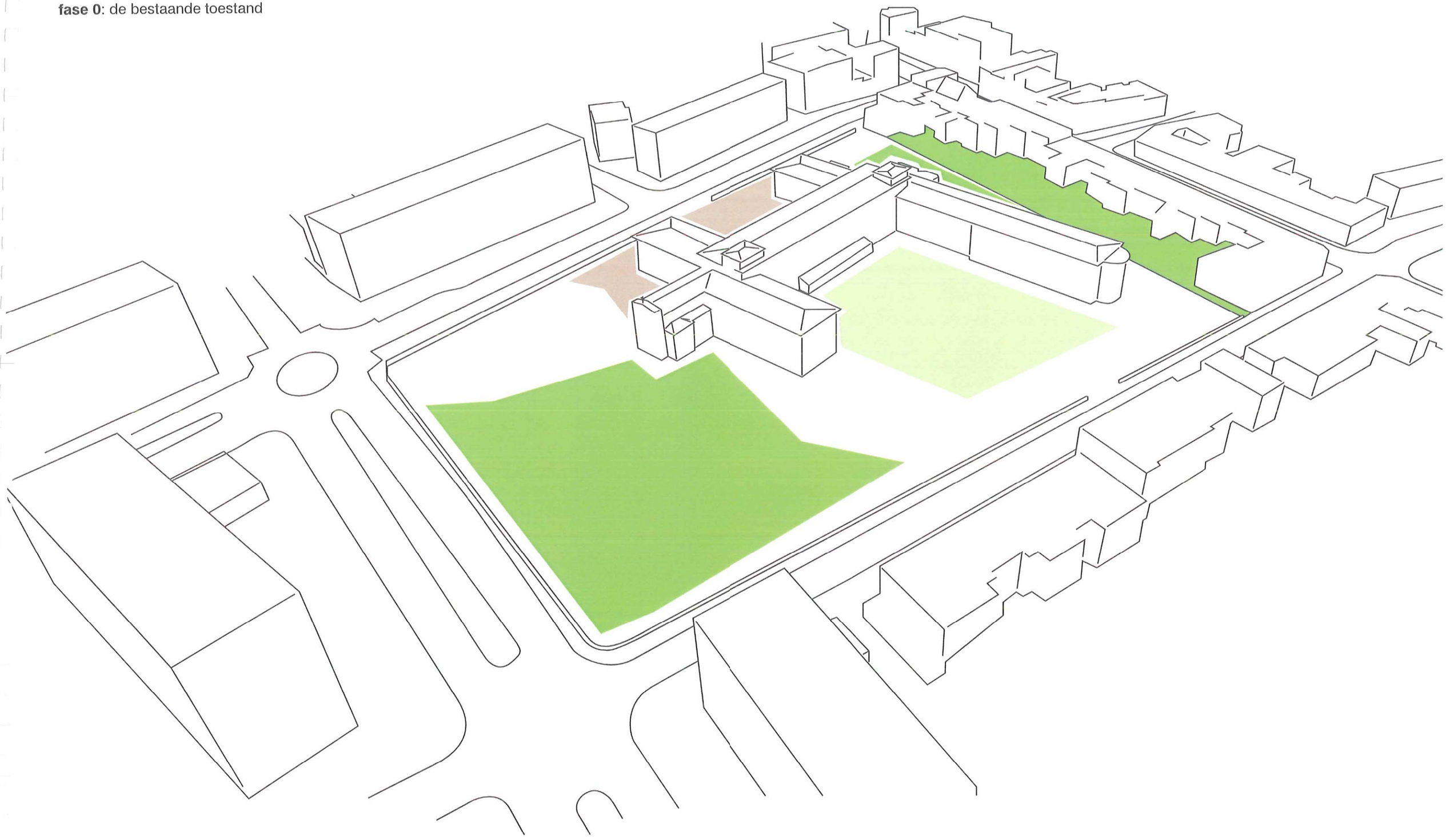
FASE V	**gerealiseerd programma:** **45 WGL (6 WE's) in fasen, burelen,** **resterend deel dienstencentrum**



doorsnede over de drie hoven

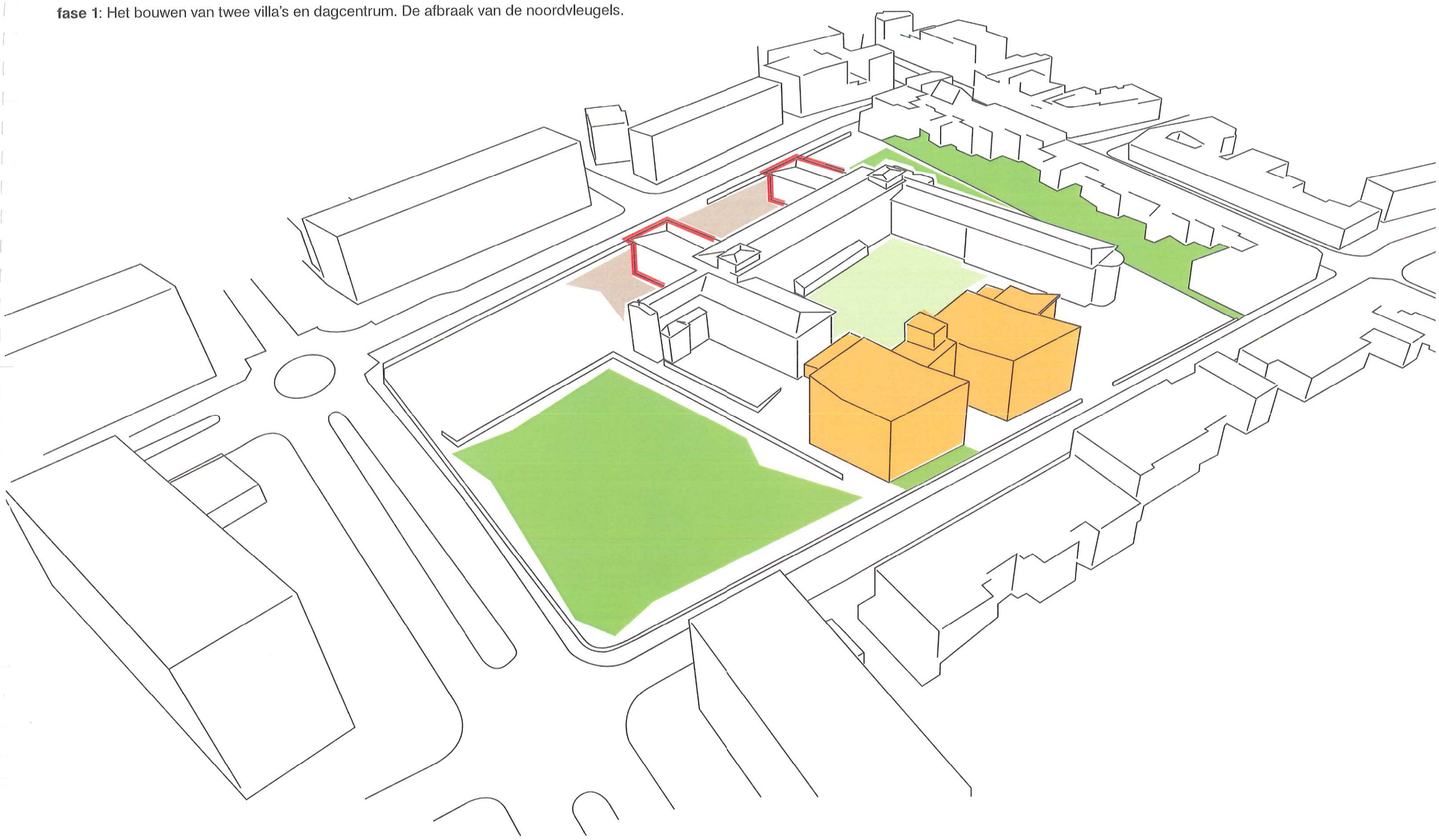
De fasering in beeld

fase 0: de bestaande toestand



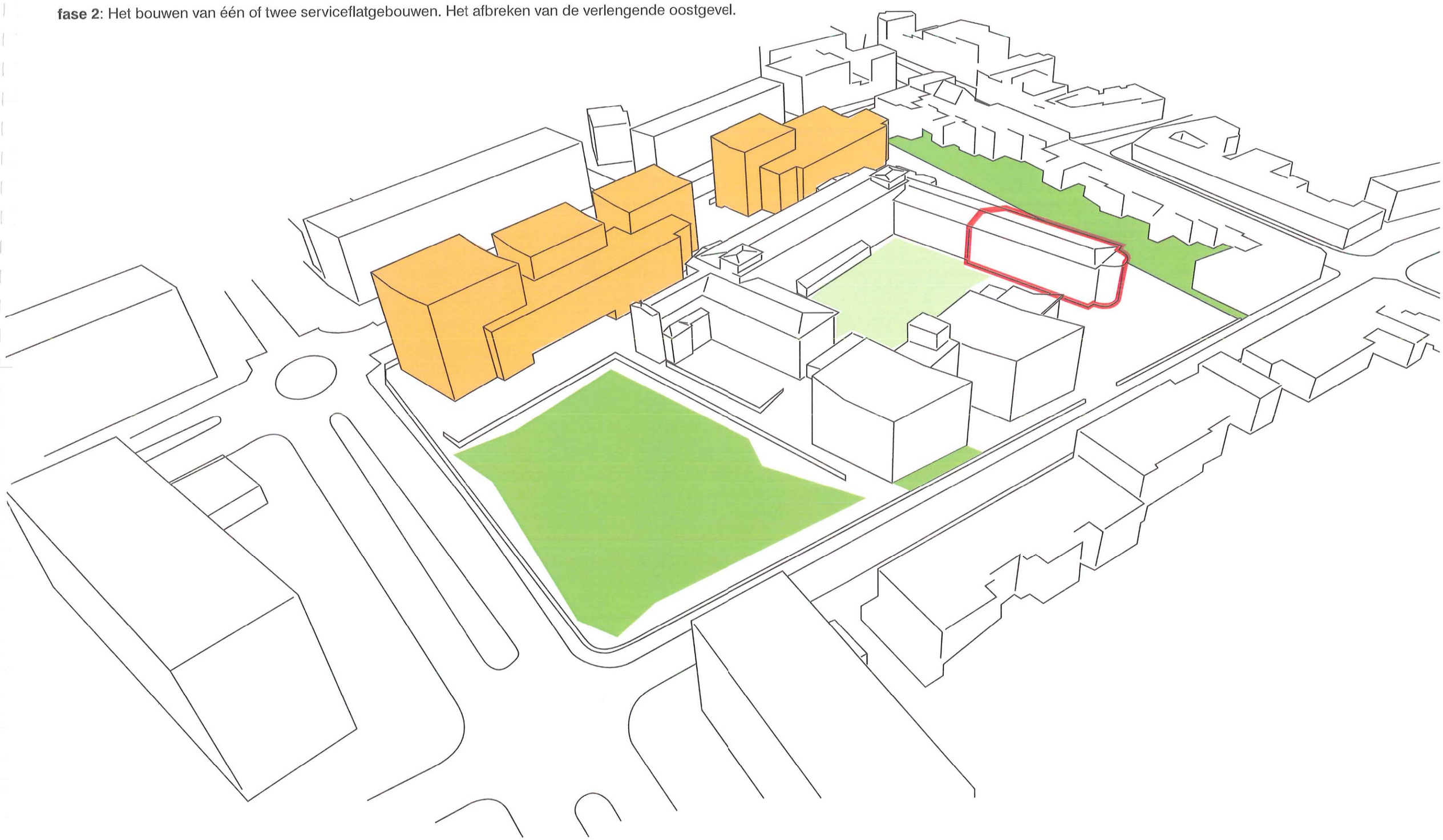
De fasering in beeld

fase 1: Het bouwen van twee villa's en dagcentrum. De afbraak van de noordvleugels.



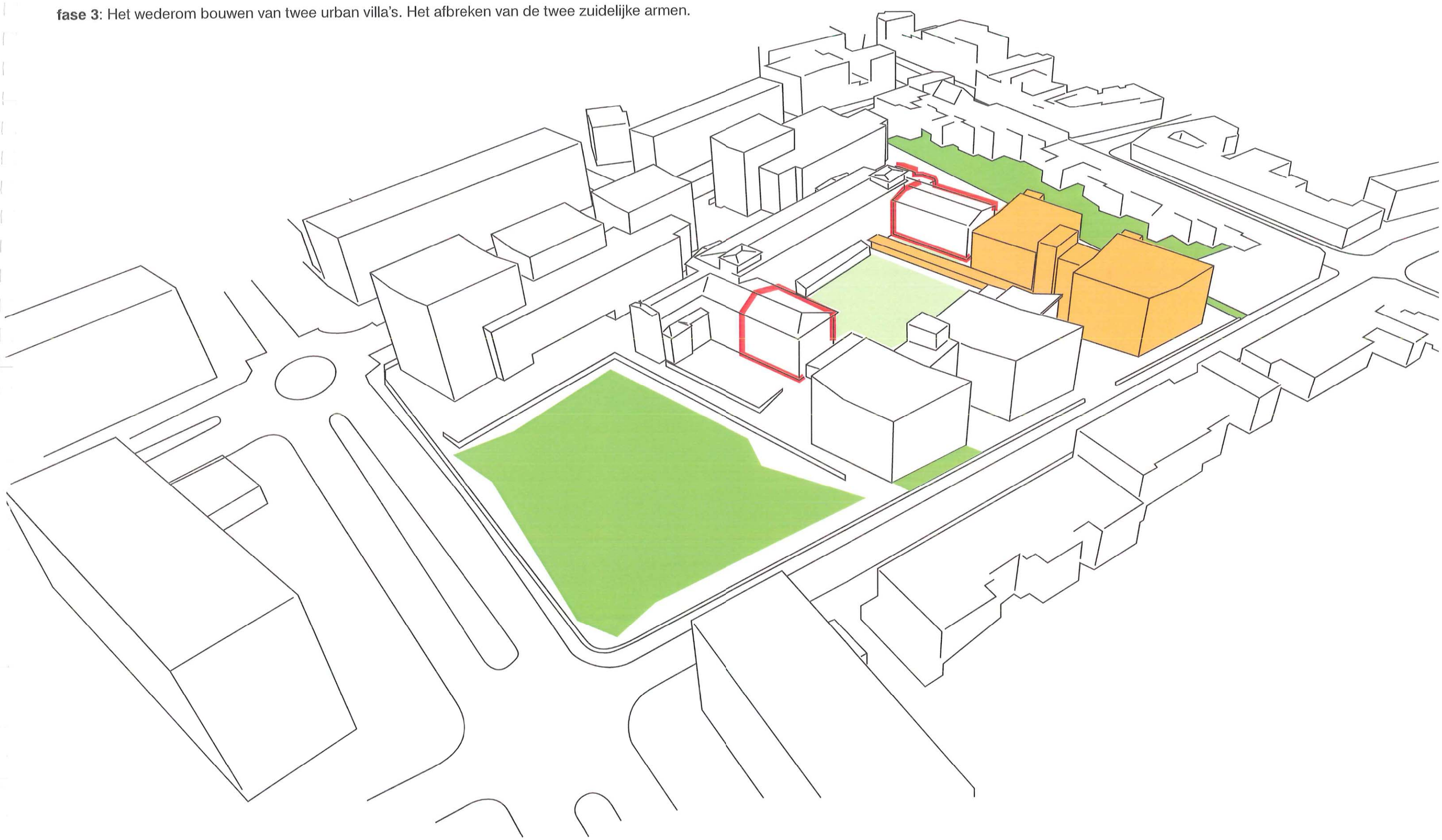
De fasering in beeld

fase 2: Het bouwen van één of twee serviceflatgebouwen. Het afbreken van de verlengende oostgevel.



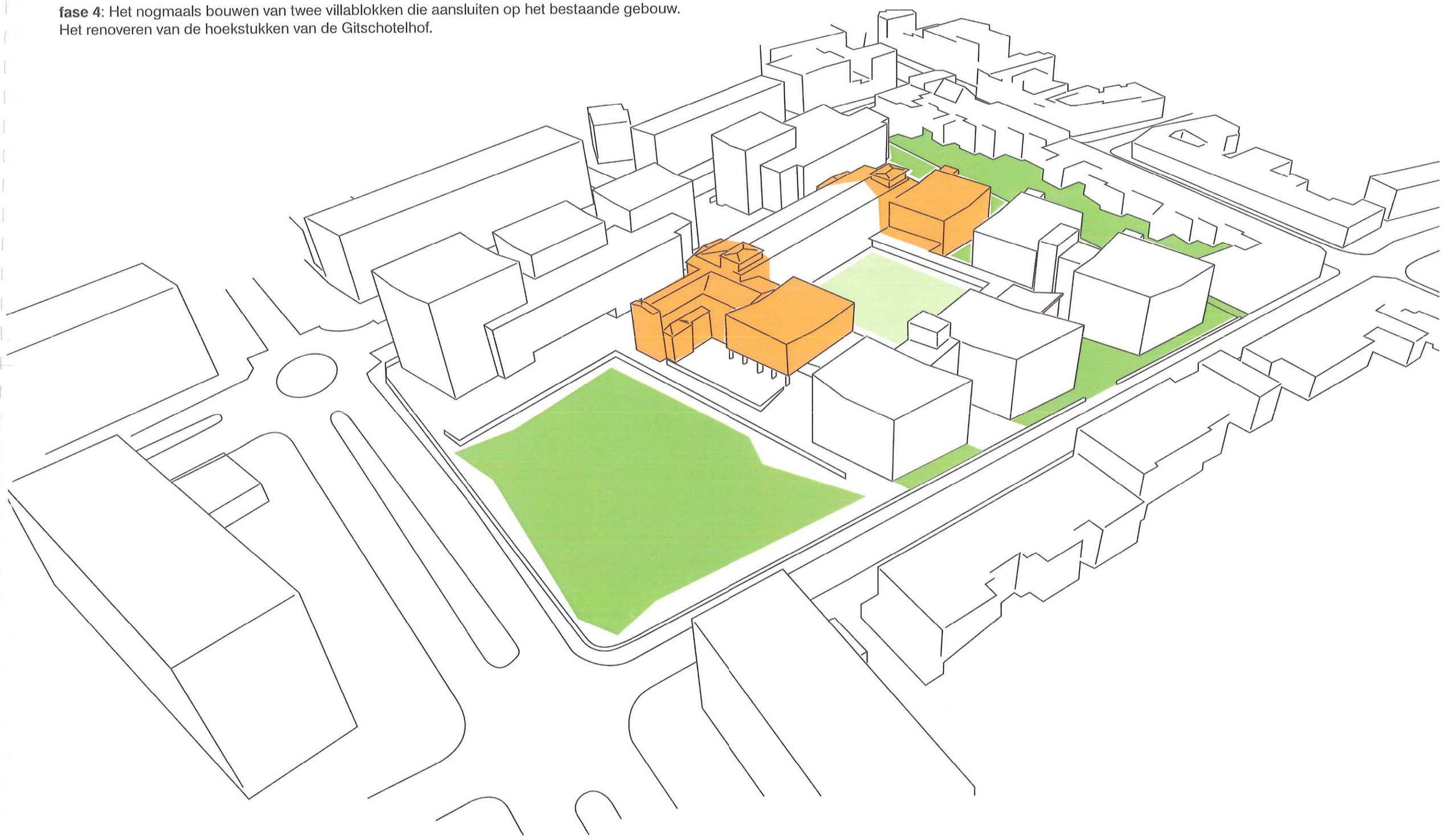
De fasering in beeld

fase 3: Het wederom bouwen van twee urban villa's. Het afbreken van de twee zuidelijke armen.



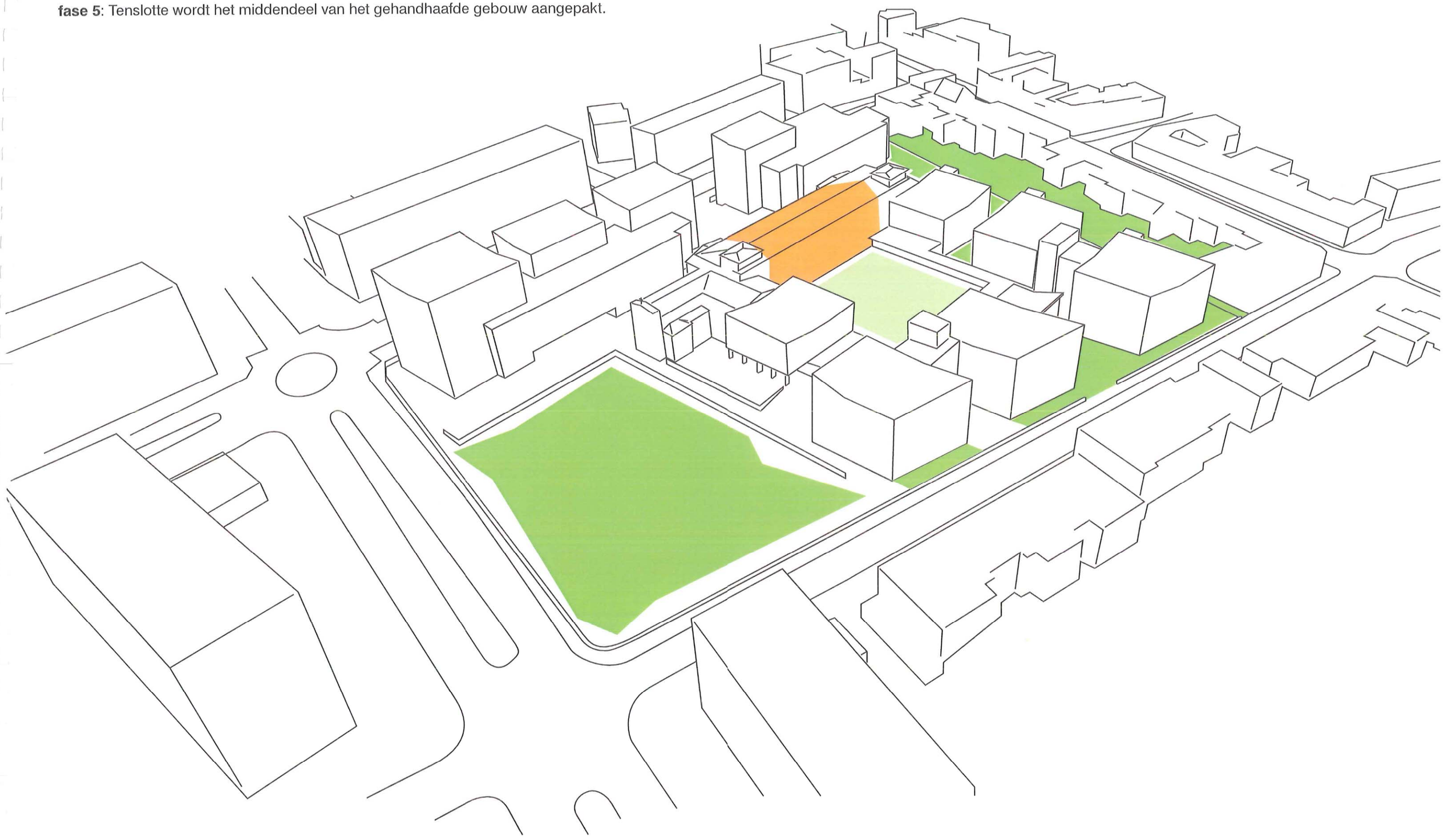
De fasering in beeld

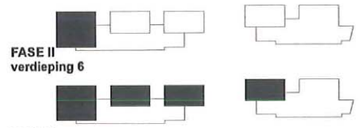
fase 4: Het nogmaals bouwen van twee villablokken die aansluiten op het bestaande gebouw.
Het renoveren van de hoekstukken van de Gitschotelhof.



De fasering in beeld

fase 5: Tenslotte wordt het middendeel van het gehandhaafde gebouw aangepakt.

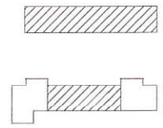




FASE II
verdieping 6

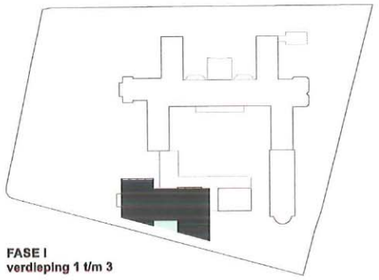
FASE II
verdieping 4 & 5

FASE IV
verdieping 3

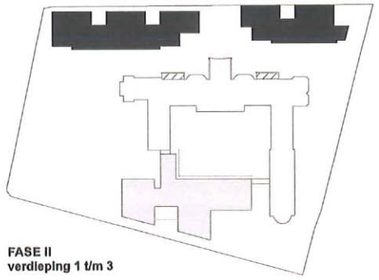


FASE V-a
verdieping 3

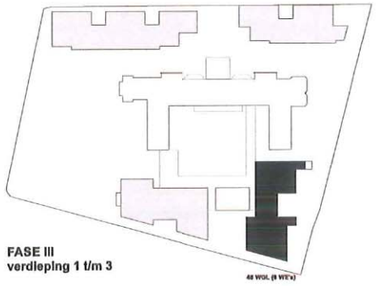
FASE V-b
verdieping 2



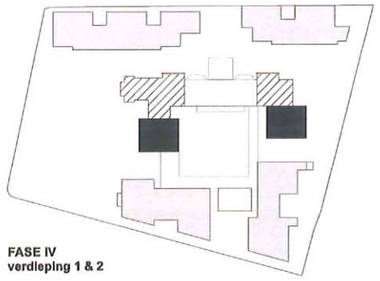
FASE I
verdieping 1 t/m 3



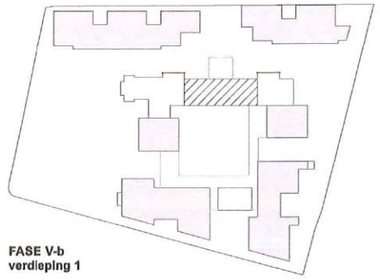
FASE II
verdieping 1 t/m 3



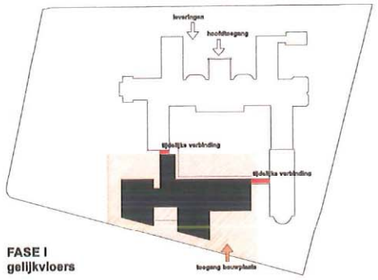
FASE III
verdieping 1 t/m 3



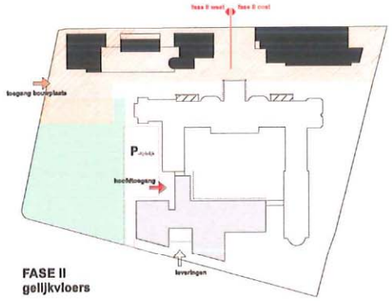
FASE IV
verdieping 1 & 2



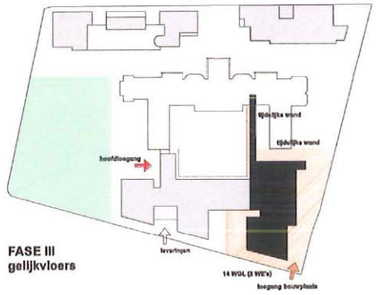
FASE V-b
verdieping 1



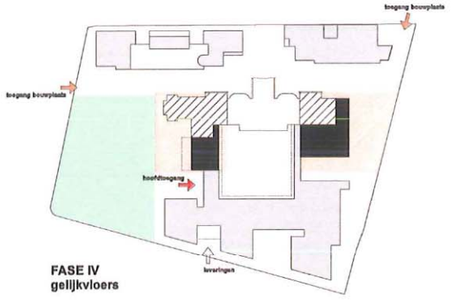
FASE I
gelijkvloers



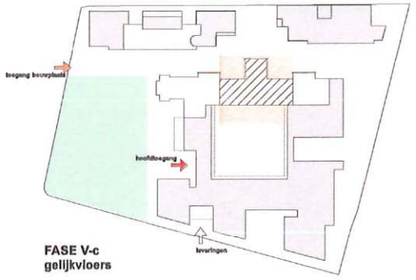
FASE II
gelijkvloers



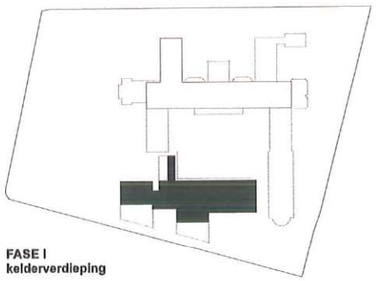
FASE III
gelijkvloers



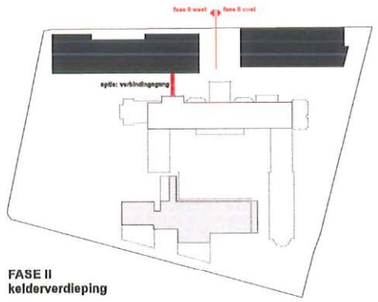
FASE IV
gelijkvloers



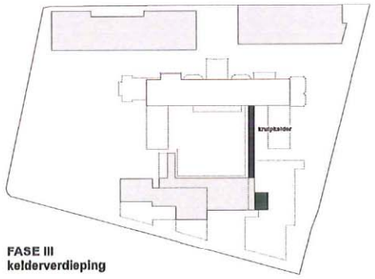
FASE V-c
gelijkvloers



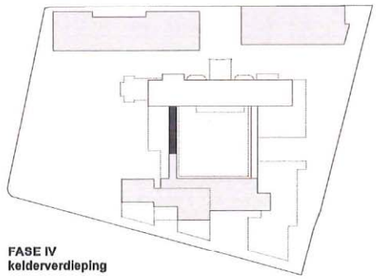
FASE I
kelderverdieping



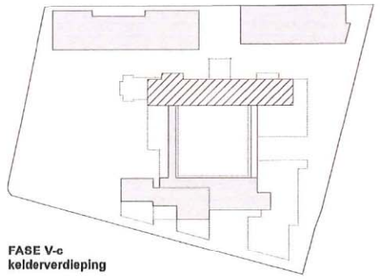
FASE II
kelderverdieping



FASE III
kelderverdieping



FASE IV
kelderverdieping



FASE V-c
kelderverdieping

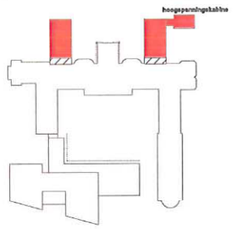
FASE I	gerealiseerd programma: 42 WGL (6 WE's), dagverzorging, algemene voorzieningen RVT (90%)

FASE II	gerealiseerd programma: 105 serviceflats 103 parkeerplaatsen ondergronds 26 parkeerplaatsen maaiveld

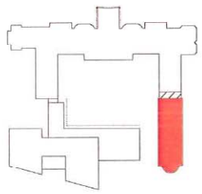
FASE III	gerealiseerd programma: 59 WGL (8 WE's)

FASE IV	gerealiseerd programma: 39 WGL (5 WE's), cafetaria zorgcluster (RVT&dienstencentr.)

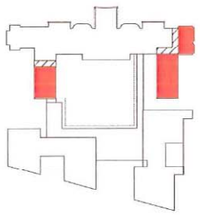
FASE V	gerealiseerd programma: 45 WGL (6 WE's) in fasen, burelen, resterend deel dienstencentrum



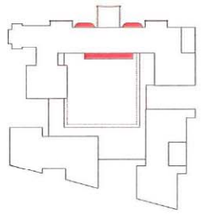
SLOOP I



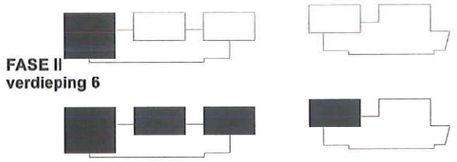
SLOOP II



SLOOP III

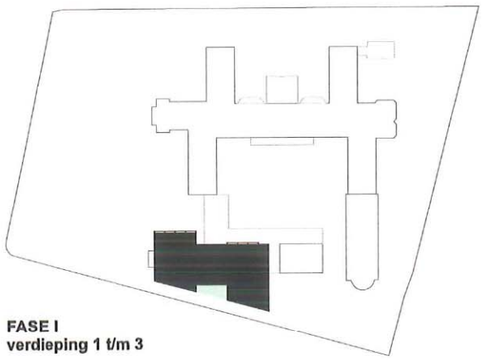


SLOOP III

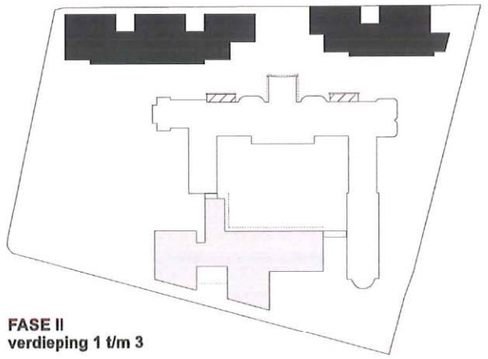


FASE II
verdieping 6

FASE II
verdieping 4 & 5

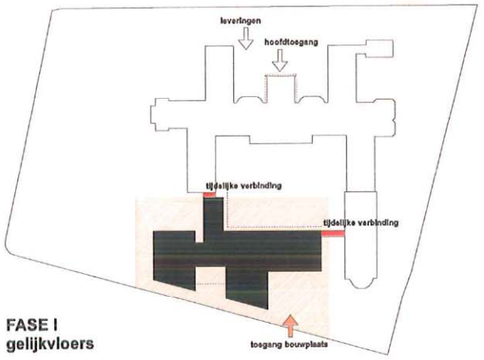


FASE I
verdieping 1 t/m 3

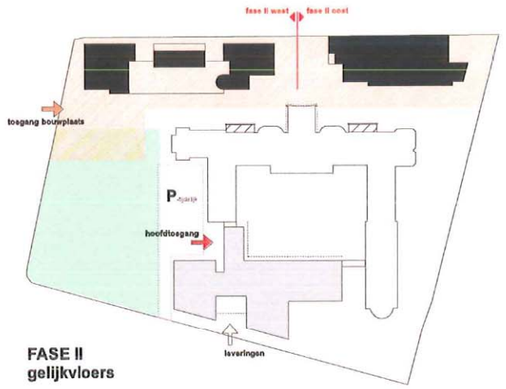


FASE II
verdieping 1 t/m 3

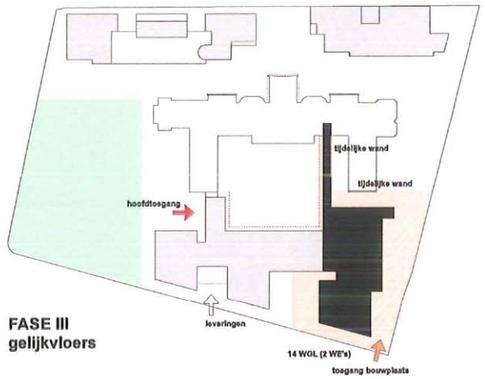
FASE III
verdieping 1 t/m 3



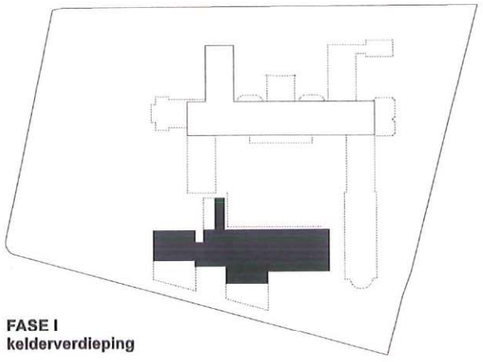
FASE I
gelijkvloers



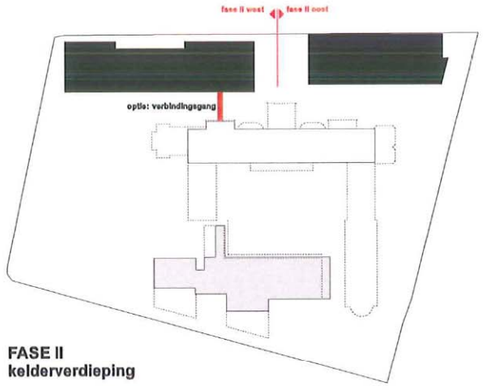
FASE II
gelijkvloers



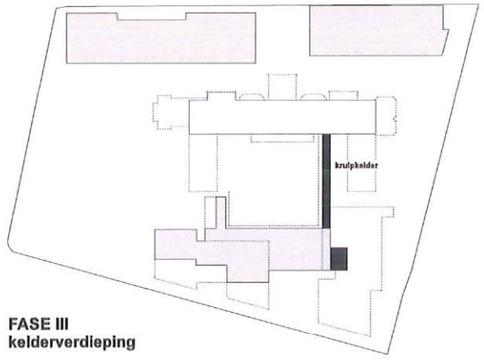
FASE III
gelijkvloers



FASE I
kelderverdieping



FASE II
kelderverdieping



FASE III
kelderverdieping

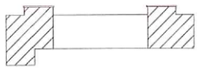
FASE I	**gerealiseerd programma:** **42 WGL (6 WE's), dagverzorging, algemene voorzieningen RVT (90%)**

FASE II	**gerealiseerd programma:** **105 serviceflats** **103 parkeerplaatsen ondergronds** **26 parkeerplaatsen maaiveld**

FASE III	**gerealiseerd programma:** **59 WGL (8 WE's)**

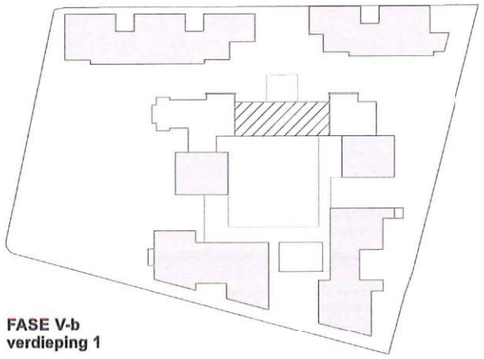
FASE V-a
verdieping 3

FASE IV
verdieping 3

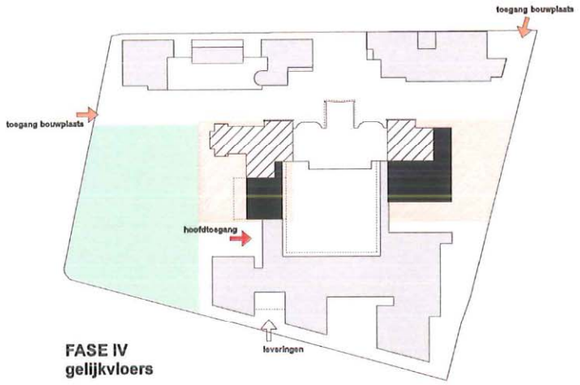


FASE V-b
verdieping 2

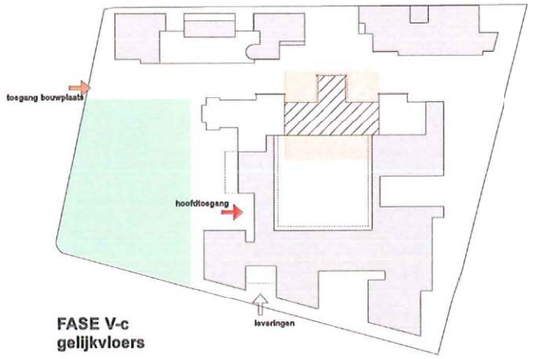
FASE IV
verdieping 1 & 2



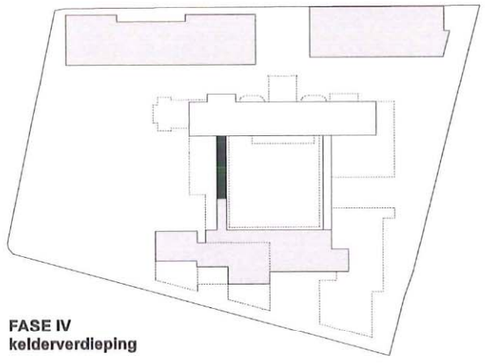
FASE V-b
verdieping 1



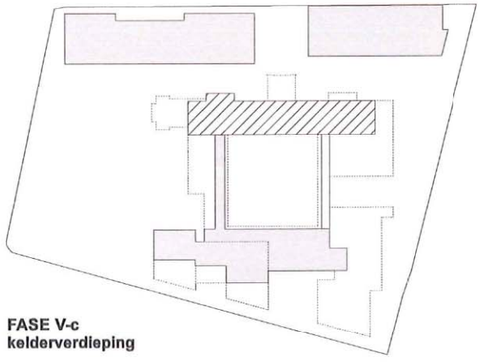
FASE IV
gelijkvloers



FASE V-c
gelijkvloers



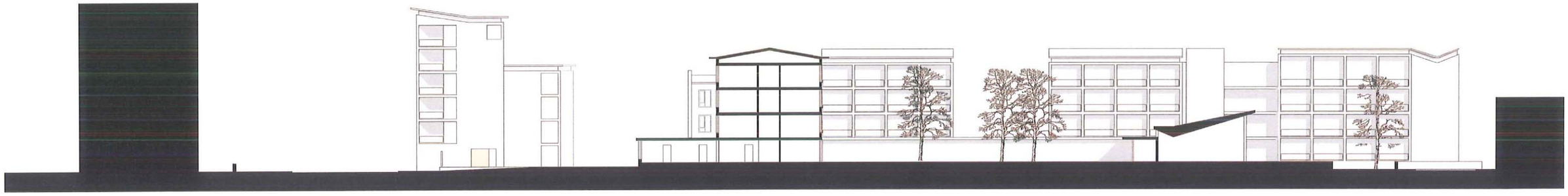
FASE IV
kelderverdieping



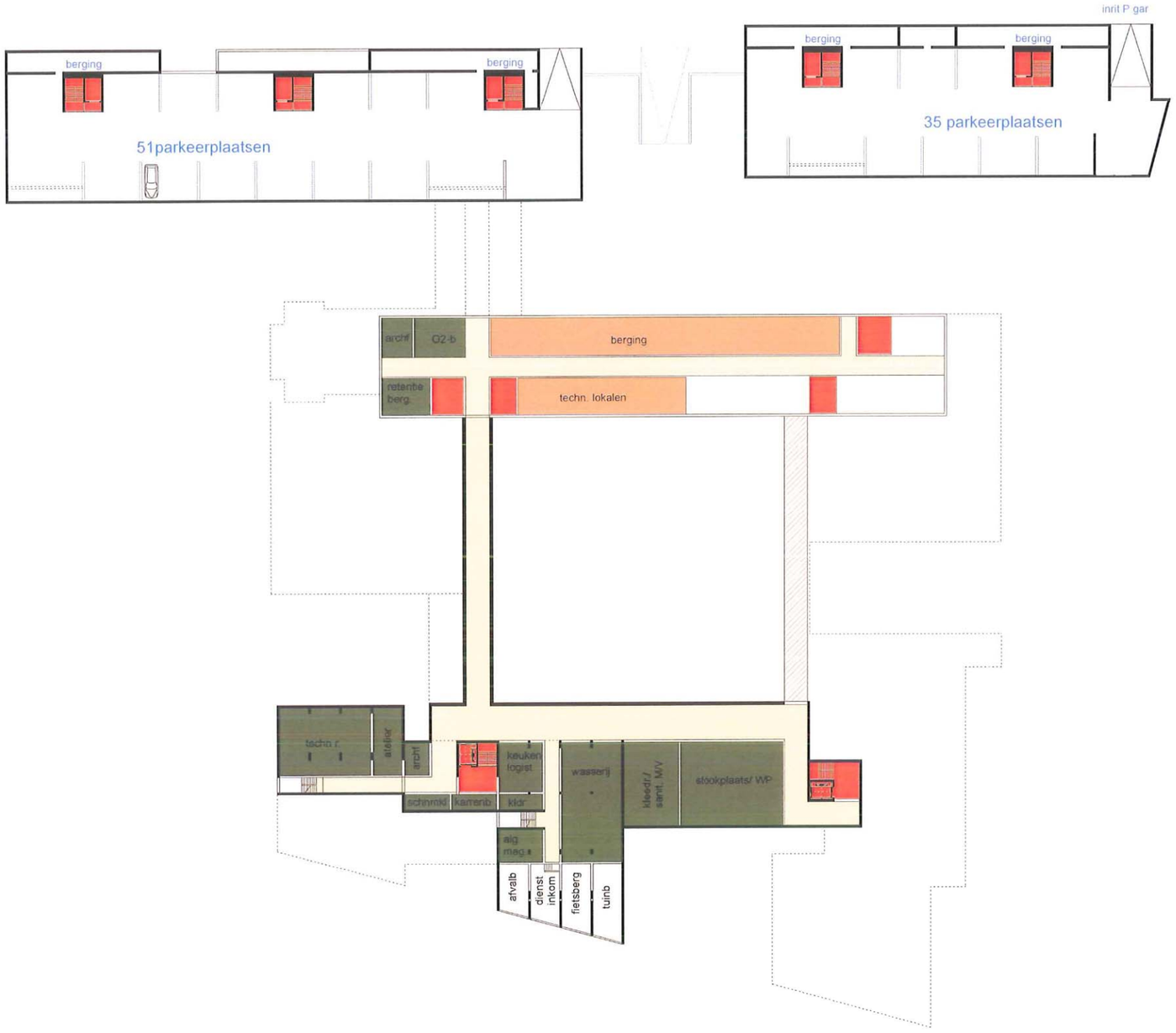
FASE V-c
kelderverdieping

FASE IV	**gerealiseerd programma:** **39 WGL (5 WE's), cafetaria** **zorgcluster (RVT&dienstencentr.)**

FASE V	**gerealiseerd programma:** **45 WGL (6 WE's) in fasen, burelen,** **resterend deel dienstencentrum**



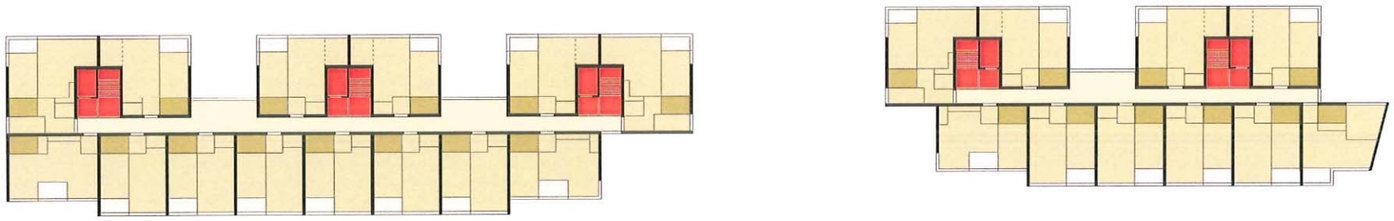
doorsnede over de drie hoven


berging
berging
51parkeerplaatsen
inrit P gar
berging
berging
35 parkeerplaatsen
archif
G2-b
berging
retentie berg.
techn. lokalen
techn r.
atelier
archf
keuken logist
wasserij
kleedr./ sanit. M/V
stookplaats/ WP
schrnkl
kamerlb
kldr
alg mag.
afvalb
dienst inkom
fietsberg
tuinb

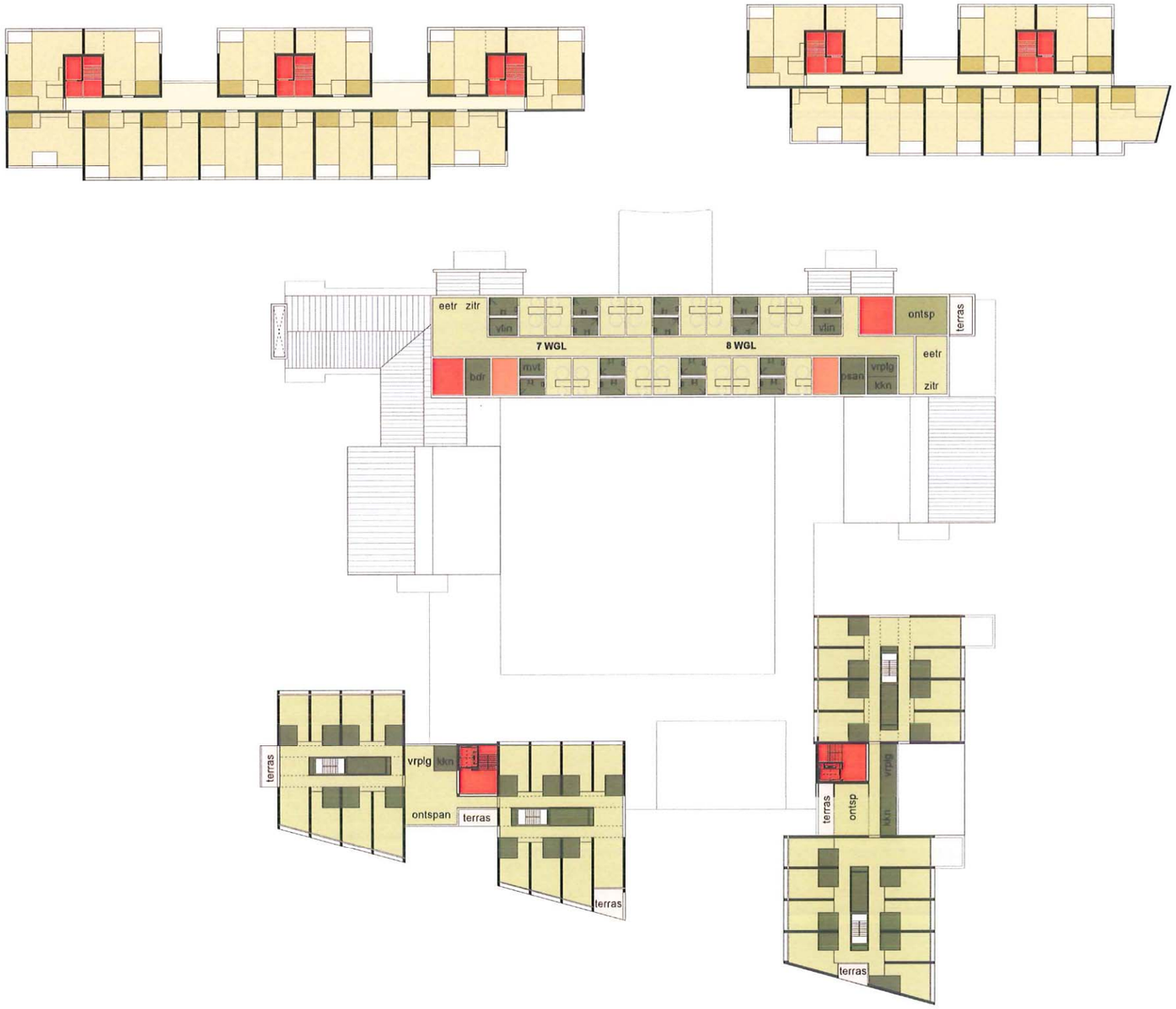
kelder

1713D
lodewijk van berckenlaan
6 parkeerplaatsen
7 parkeerplaatsen
27 parkeerplaatsen (kort & mva)
huisvuilb. fietsenb.
hal
ontmoet.r.
-1.000
-0.500
bikschotellaan
cafetaria
terras
keuken
kknb
kkn
sas
P = 0.000
inkom
polyv. lok. 2
afval wk
pers
centrml
gspr
admin
IM vest
admin.
ontsp
san V
san M
polyv. lok.
bok
stilte
kapper
wassln
zorgcl.
zitr
eetr
vrplg kkn
vlin
slin
dch
P' = 0.000
R = 0.000
dagverzorging
pers. refter
zitruimtes bg
polyval. zaal
vrplg
klin
afvalb.
dienst inkom
fietsberg
kunb
vosstraat
valkenputstraat
begane grond

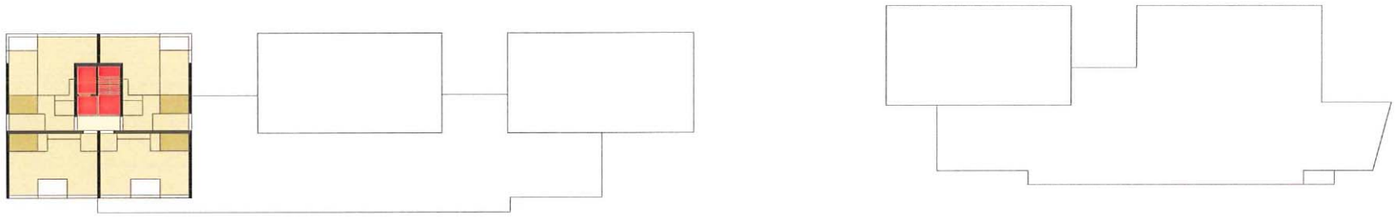
1713D
lodewijk van berckenlaan
bikschotellaan
valkenputstraat
vosstraat
zitruimte vd
terras
eetr
zitr
vlin
7 WGL
8 WGL
ontsp
bar
mvt
psan
vrplg
klkn
dkltkmr
mogelijke luchtbrug
ontspan
1e verdieping



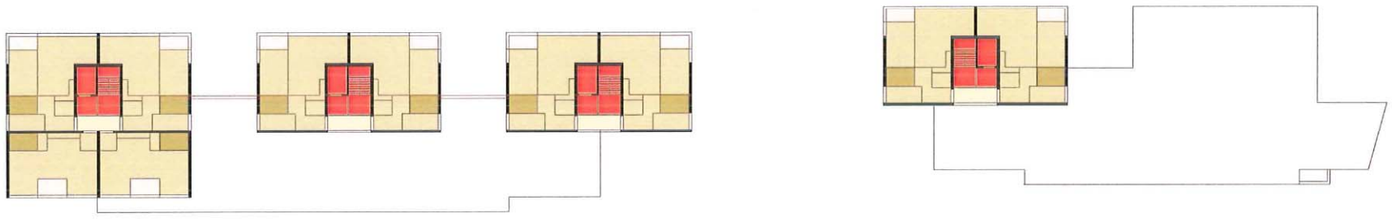
2e verdieping



3e verdieping



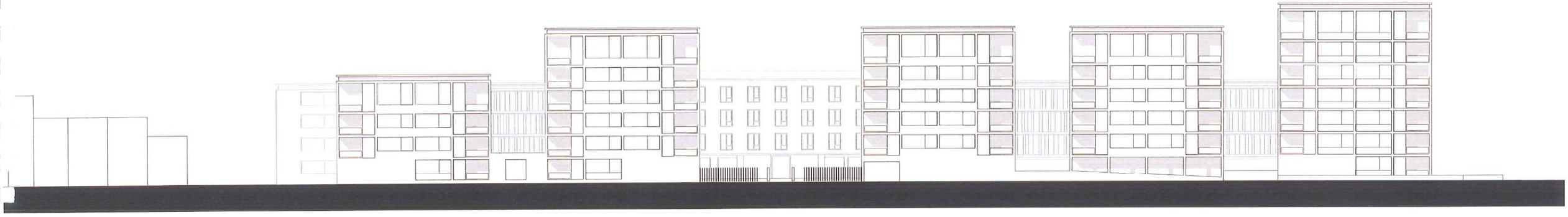
6e verdieping



4e/ 5e verdieping

zicht op het hoekpunt Bikschotellaan, Valkenputstraat

doorsnede over het café en het buurtpark met de voormalige kapel op de achtergrond



gevelwand aan de Lodewijk Van Berckenlaan

zicht op de binnenhof en grasdaken