PPZ3

PILOOTPROJECT ZORG “DE KORENBLOEM” TE KORTRIJK

`

DE KONINGEN VAN HET PARK

Ik wandel naar huis door het park;

Ik kom binnen en zie het park;

Ik zit en zie het park;

Ik kook en zie het park;

Ik eet en zie het park;

Ik dans en zie het park;

Ik rust en zie het park;

Ik speel en zie het park;

Ik lig in bad en zie het park...

Ik woon in het park.

OKTOBER 2013

BEL ARCHITECTEN BVBA met in onderaanneming BUREAU BOUWTECHNIEK NV, NEY & PARTNERS NV, R BOYDENS NV en DAIDALOS - PEUTZ BVBA, ESTER GORIS

DE KORENBLOEM

Onze visie voor De Korenbloem steunt op vijf principes:

- zichtbaarheid, integratie en openheid naar de omgeving;
- wonen in het park;
- functionaliteit en flexibiliteit in de zorgverlening;
- een beschermde woonomgeving voor de diverse gebruikersgroepen;
- een belevingsgericht ontwerp, geconcipieerd vanuit de leefwereld van de bewoner.

De Korenbloem is gesitueerd in de Sint-Janswijk op wandelafstand van de Grote Markt. Diverse uitbreidingen in verschillende fases zijn gepland. In de toekomst zal bijna het volledige bouwblok tussen de Stasegemsestraat, de Pieter de Conincklaan, het Sint-Jansplein en de Graaf Gewijde van Namenstraat in beslag genomen worden.

In 1896 richtte dokter Emiel Lauwers het Sint-Antoniusinstituut op (later de kliniek Lauwers) aan het Sint-Jansplein. De hoofdtoegang was gelegen ter hoogte van de Portiekwoning. Aan de Stasegemsestraat was er een secundaire toegang. Beiden waren verbonden door een interne straat die de site ontsloot. De site was ommuurd en intern opgedeeld in verschillende delen: de kliniek, de conciërgewoning en de 2 villa's. Elk met hun een eigen tuin: een formele tuin en een moestuin bij de kliniek en een landschapstuin die de 2 villa's van de familie Lauwers verbond met daarin voor beide dokters een eigen private tuin. Een campus was geboren.

Op dit moment is het originele ontsluitingsprincipe verlaten: alle gebouwen worden vandaag onmiddellijk via de straat ontsloten zonder het binnengebied erbij te betrekken. We stellen voor om de tuin te transformeren tot een heus publiek park waar jong en oud elkaar ontmoeten. Alle omliggende gebouwen worden er direct op aangesloten. Op deze manier vervolledigen we de keten van groene ruimten in Kortrijk. Het park van De Korenbloem wordt één van de verbindende elementen tussen de Kanaalzone en het stadscentrum. Het park en de campus integreren zich in de stad. Het zorgt er voor dat De Korenbloem geen eiland wordt. We maken er opnieuw een campus van. Een echte woon-zorg-campus "onzichtbaar" als instituut.

PARK

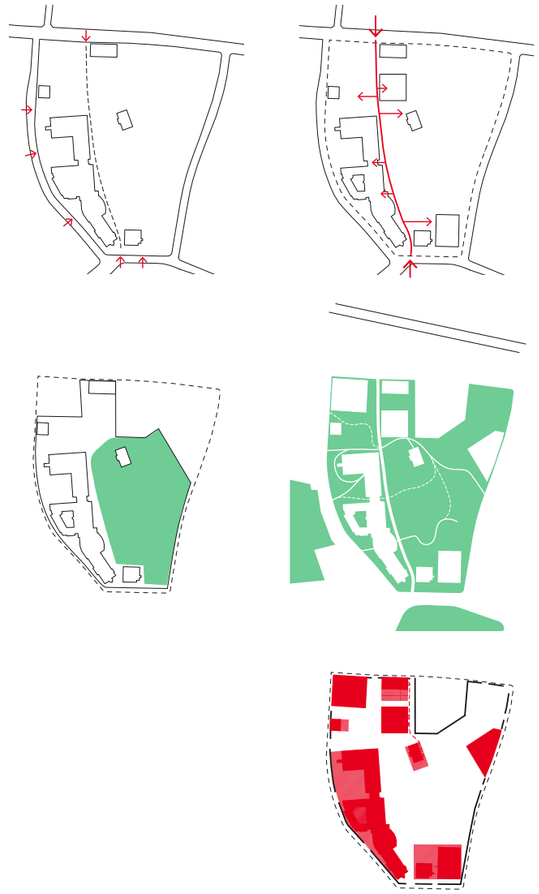
Het park wordt gebruikt als hoofdontsluiting voor de woonzorgcampus. De nieuwe gebouwen krijgen een directe toegang aan het park. De entrees, de publieke delen zoals onder meer het kapsalon, de fitness, de cafetaria, het restaurant,…op het gelijkvloers van de bestaande gebouwen worden in de toekomst gericht naar het park.

Het park wordt vergroot, uitgebreid. Het wordt “opener” gemaakt. Struikgewas, heesters, borders… worden uitgedund zodat het park doorwaadbaar wordt en meer doorzichten heeft. Er worden nieuwe paden toegevoegd om het park toegankelijk te maken vanuit de gebouwen en de omgeving.

Het park wordt opgedeeld door verschillende gradaties van geborgenheid te definiëren. Zo zijn er:

- publieke zones zoals de voormalige binnenstraat, die we als centrale wandelboulevard inrichten, en paden, die als shortcuts voor buurtbewoners, het park doorkruisen. De binnenstraat en de paden worden voorzien van buitenverlichting zodat ze ook ’s avonds gebruikt kunnen worden;
- semi-private zones, bestemd voor de zelfstandige bewoners die in directe interactie staan met de publieke delen;
- private zones, waar zorgbehoevende bewoners beschermd kunnen rondwandelen.
-

De oude ommuring wordt hersteld zodat delen afgesloten kunnen worden.



HET PORTIEK. FASE 1.

We planten het nieuwe gebouw zo in dat het samen met de bestaande villa een ensemble vormt. De nieuwbouw positioneren we op dezelfde afstand van de straat, én evenwijdig aan het Portiek. Zo komt de prachtige villa niet in de verdrukking en worden ze op gelijke voet geplaatst. Samen vormen ze één heldere figuur die de tuin van het Portiek duidelijk definieert. Tegelijk kunnen we heel wat meer bomen bewaren, zowel aan het Sint-Jansplein en als aan de Graaf Gewijde van Namenstraat.

Op deze manier staan er bomen rondom rond het nieuwe gebouw. Het ensemble wordt niet alleen in het park geplaatst, maar ook het park-karakter wordt tot aan het Sint-Jansplein behouden.

Een lichte en transparante inkomhal verbindt het nieuwe gebouw met het Portiek enerzijds en het plein met het park anderzijds. De inkomhal is multifunctioneel en doet dienst als infobalie, expositieruimte, winkel en geeft via een grote vide toegang tot de gemeenschappelijke entree voor de groepswoningen.

DE NIEUWBOUW.

In het nieuwe woongebouw zullen een 50-tal jonge mannen en vrouwen met verschillende personaliteiten, karakters, leeftijden,... samenwonen. Het worden heterogeen samengestelde groepen waar mensen met verschillende vormen en stadia van dementie samen leven. Via gesprekken wordt gezocht naar de gepaste leefgroep en woning voor een nieuwe bewoner.

Daarom stellen we voor 5 totaal verschillende kleinschalige woningen te bouwen met diverse typologieën en een eigen karakter. Gezien het plaatsgebrek, stapelen we deze gelijkvloerse woningen op elkaar.

De verschillende niveaus worden ontsloten via 2 trappen en een lift. In tegenstelling tot de trappenkokers in een klassiek appartementsgebouw zetten we de verticale circulatie op een andere manier in. We leggen 2 lange steektrappen in boemerang-vorm kruiselings boven mekaar, naar analogie met de naastliggende Portiek waar de trappenpartij zich als een kronkelende slang naar boven werkt. De ene vertrekt aan het Sint-Jansplein en eindigt boven op het dak aan de parkzijde. De trap werkt als een “binnenstraat” waaraan elke woning zijn eigen voordeur krijgt. De andere trap vormt het “tuinpad” en leidt in omgekeerde richting van het dak naar beneden tot de tuin. Net zoals bij een traditionele woning krijgen onze woningen dus een voordeur én een achterdeur. De open uiteinden van binnenstraat en tuinpad worden aan elkaar verbonden zodat er een 8-vormige lus ontstaat. De lus verbindt de verschillende attracties: het plein, de villa, de ateliers op het dak, de tuin en het park! Een spannende en stevige wandeling voor de energiekelingen. Goed voor wat extra endorfine!

Centraal in het volume snijden we een groot gat voor daglicht en lucht. Hierin plaatsen we de lift met passerelles die als armen naar elke voordeur reiken.

De structuur bestaat uit een eenvoudig kolommenraster waarbinnen verschillende planvormen mogelijk zijn, telkens op maat van de bewoners die elk hun eigenheid / karakter hebben:

- 4 zorgflats verbonden aan de tuin op de half-ondergrondse verdieping met de technische ruimtes, de bergingen en een verbinding met het Portiek;
- een beletage woning die verschillende oriëntaties combineert met verschillende “hoeken” waar iedere bewoner zijn lievelingshoek kan vinden;
- twee kleine groepswoningen op de eerste verdieping met elk een kleine leefruimte voor mensen die meer nood aan individualiteit hebben;
- een woning waar het samenleven centraal staat: alle kamers zijn direct verbonden met een centrale leefruimte;
- op de derde verdieping: maximale scheiding tussen de gemeenschappelijke delen (living) en de private delen (kamers);
- op de vierde verdieping: patiomodel rond een centrale buitenruimte.
- op het dak komt een weelderige daktuin met de ateliers, de fitnessruimte en picknicktafel met barbecue..

Door de steeds veranderende positie van voordeur en achterdeur in het plan heeft elke woning ook een andere relatie met de context. De ene woning is meer op het plein gericht, de andere meer op het park, de villa, of de straat.

In totaal zijn er 45 kamers en 4 zorgflats. Het gebouw meet 21,6 bij 30 m. Het grid voor de kamers is gebaseerd op een gemiddelde kamer van 25 m2 of 5 * 0,84 m op 7 * 0,84 m. Door de wand één eenheid op te schuiven verkleint of vergroot de ruimte met 5 m2. We kunnen dus kamers aanbieden variërend van 20, 25 tot 30 m2. Op deze manier bieden we een kleine kamer aan voor personen die weinig prikkels verdragen en grotere kamers voor bewoners die meer bewegingsruimte nodig hebben.

De woningen zijn rigoureus opgebouwd van publiek naar privé. De voordeur geeft toegang tot de inkom met vestiaire, bezoekerstoilet en berging voor rollend materieel. Het dag- en nachtgedeelte worden helder leesbaar gemaakt. In de open keuken kunnen de bewoners gezamenlijk het eten klaarmaken. Een haard animeert de living en deelt ze op in een formelere leefruimte en een informeler salon. Elke woning heeft zijn eigen terras met riant uitzicht over de groene omgeving.

De gevel van de woningen is maximaal beglaasd. Hierdoor verhogen wij de relatie tussen de woonruimten en het park. Terwijl zonlicht ’s winters diep tot in de woning doordringt, wordt het tijdens de zomermaanden door de weldadige kruinen van de omliggende bomen beschaduwd. In de woningen combineren we materialen met uiteenlopende tactiele en olfactorische eigenschappen. De zorgwoning wordt een thuis. Naast huiselijkheid beantwoordt het ontwerp ook het zorgaspect. De circulatieruimte is voldoende ruim bemeten. Per woning wordt voldoende berging voor proper en vuil linnen voorzien, telkens in de nabijheid van de lift. Net zoals de bewoners betreedt het personeel de woning via dezelfde voordeur.

DE RENOVATIE VAN HET PORTIEK.

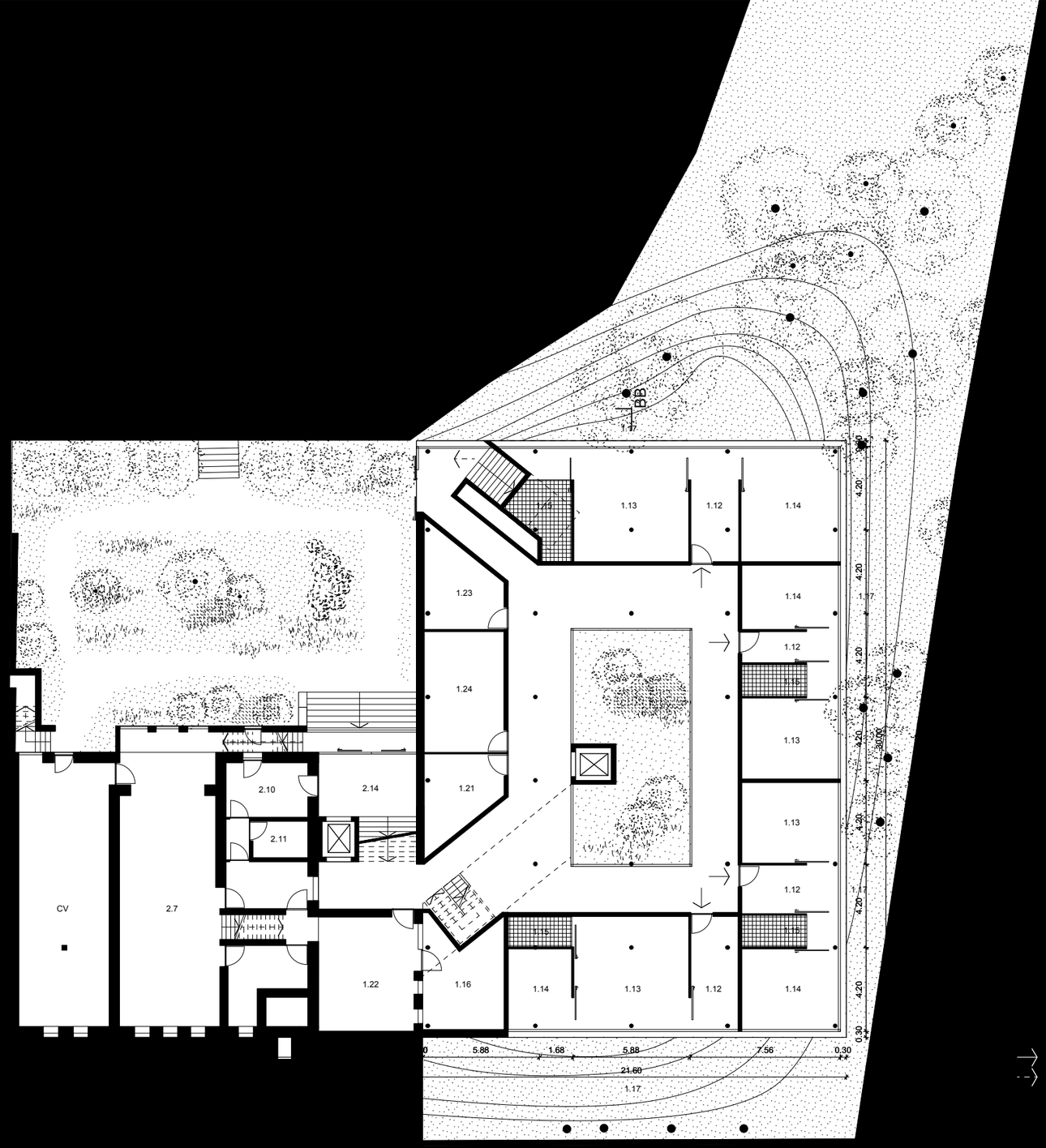
De bestaande villa is architecturaal van uitzonderlijke kwaliteit en erg waardevol. We stellen voor om ze maximaal te bewaren en nauwgezet te renoveren. Alle programma’s die er zonder meer kunnen en / of slechts minimale aanpassingen vergen krijgen er onderdak:

- in de half-ondergrondse tuinverdieping bevinden zich een tuinkamer, de multifunctionele ruimte en de bespreekruimte van het kenniscentrum, het stooklokaal en de bergingen;
- op de begane grond organiseren we in de salons het dag-verzorgingscentrum voor jong dementerenden;
- op de eerste verdieping komen de kantoren van het kenniscentrum;
- op de tweede verdieping en de zolder het archief.

We stellen voor om de trappen niet aan te passen, maar wel een bijkomende lift te voorzien die de verschillende niveaus toegankelijk maakt.

SINT-JANSPLEIN

NIVEAU -1: TUIN



ZORGFLATS

NIV. -1 + 15.905M

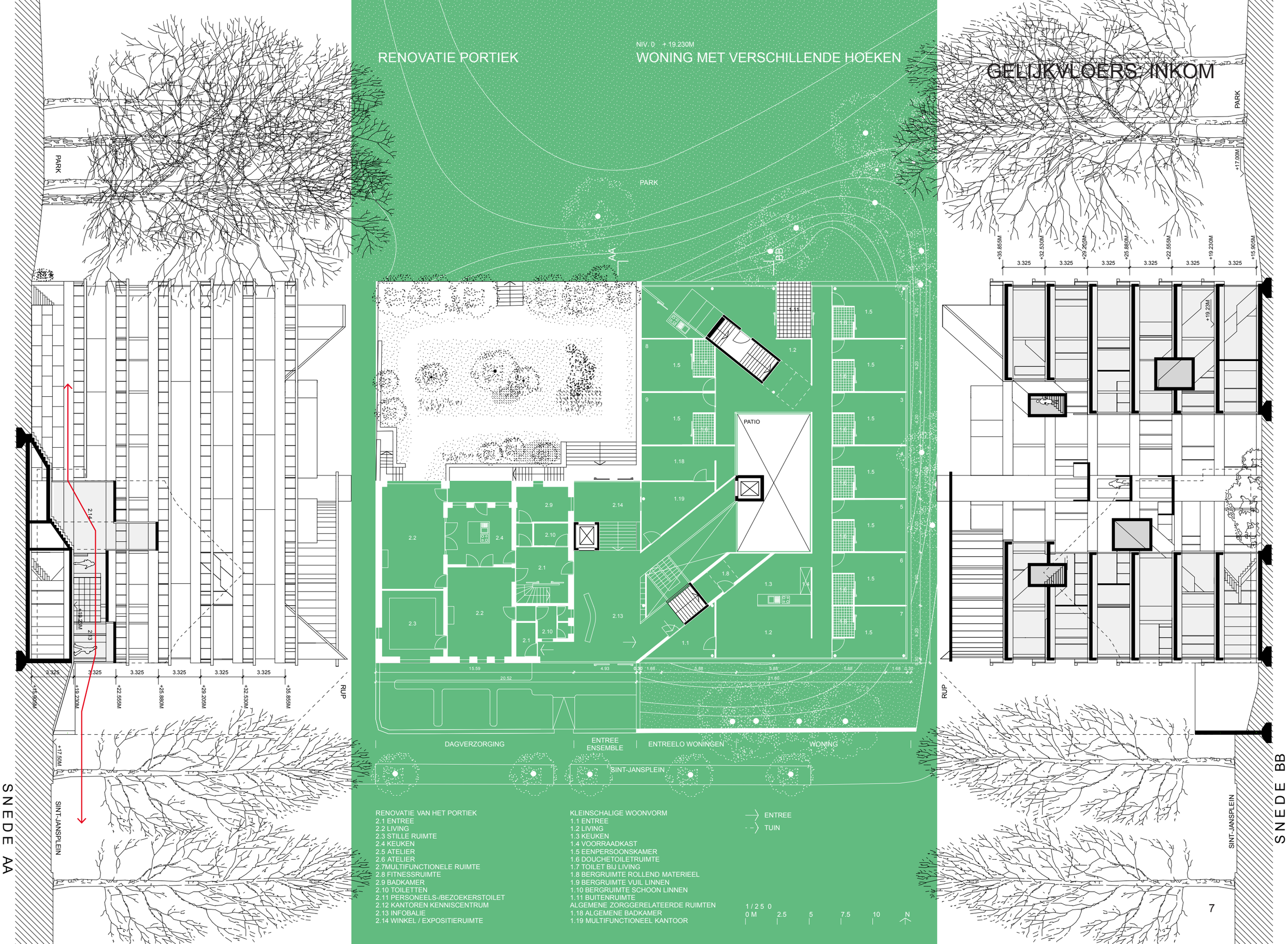
1.12 HAL / ENTREE
1.13 LIVING
1.14 SLAAPKAMER
1.15 DOUCHE- / TOILETRUIMTE
1.16 BERGRUIMTE
1.17 BALKON

1.20 OVERSLAG VUIL LINNEN
1.21 ONTVANGST SCHOON LINNEN
1.22 GOEDEREN ONTVANGST
1.23 BERGING (AFVAL, ETC.)
1.24 TECHNISCHE RUIMTE

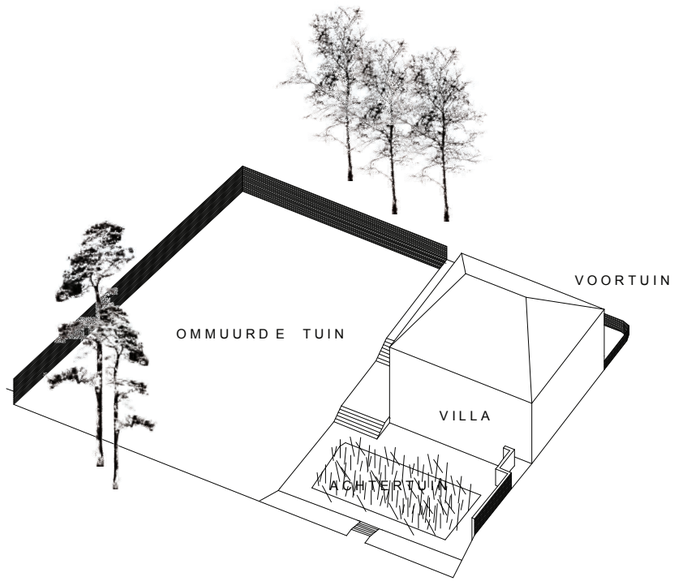
1.25 WINTERTUIN
1.26 TUINPAD

2.1 ENTREE
2.2 LIVING
2.3 STILLE RUIMTE
2.4 KEUKEN
2.5 ATELIER
2.6 ATELIER
2.7 MULTIFUNCTIONELE RUIMTE
2.8 FITNESSRUIMTE
2.9 BADKAMER
2.10 TOILETTEN
2.11 PERSONEELS- / BEZOEKERSTOILET
2.12 KANTOREN KENNISCENTRUM
2.13 INFOBALIE
2.14 WINKEL / EXPOSITIERUIMTE

1 / 25 0
0 M 2.5 5 7.5 10 N

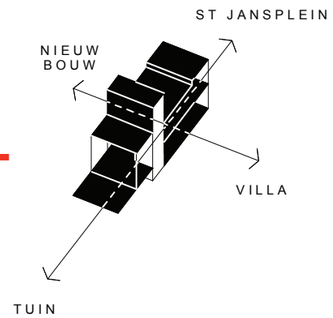

RENOVATIE PORTIEK
NIV. 0 + 19.230M
WONING MET VERSCHILLENDE HOEKEN
GELIJKVLOERS: INKOM
PARK
PARK
PARK
AA
BB
PATIO
DAGVERZORGING
ENTREE ENSEMBLE
ENTREELO WONINGEN
WONING
SINT-JANSPLEIN
SINT-JANSPLEIN
SINT-JANSPLEIN
RUP
RUP
SNEDE AA
SNEDE BB
+35.855M
+32.530M
+29.205M
+25.880M
+22.555M
+19.230M
+16.905M
+19.23M
+17.00M
+17.50M
3.325
15.59
20.52
4.93
21.60
5.88
1.68
0.30
4.20
RENOVATIE VAN HET PORTIEK
2.1 ENTREE
2.2 LIVING
2.3 STILLE RUIMTE
2.4 KEUKEN
2.5 ATELIER
2.6 ATELIER
2.7MULTIFUNCTIONELE RUIMTE
2.8 FITNESSRUIMTE
2.9 BADKAMER
2.10 TOILETTEN
2.11 PERSONEELS-/BEZOEKERSTOILET
2.12 KANTOREN KENNISCENTRUM
2.13 INFOBALIE
2.14 WINKEL / EXPOSITIERUIMTE
KLEINSCHALIGE WOONVORM
1.1 ENTREE
1.2 LIVING
1.3 KEUKEN
1.4 VOORRAADKAST
1.5 EENPERSOONSKAMER
1.6 DOUCHETOILETRUIMTE
1.7 TOILET BIJ LIVING
1.8 BERGRUIMTE ROLLEND MATERIEEL
1.9 BERGRUIMTE VUIL LINNEN
1.10 BERGRUIMTE SCHOON LINNEN
1.11 BUITENRUIMTE
ALGEMENE ZORGGERELATEERDE RUIMTEN
1.18 ALGEMENE BADKAMER
1.19 MULTIFUNCTIONEEL KANTOOR
ENTREE
TUIN
1/250
0 M 2.5 5 7.5 10 N

CONCEPTSCHEMA'S



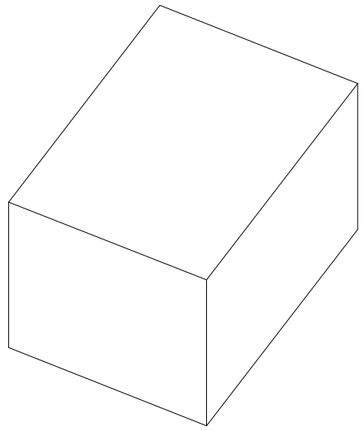
HET PORTIEK

+



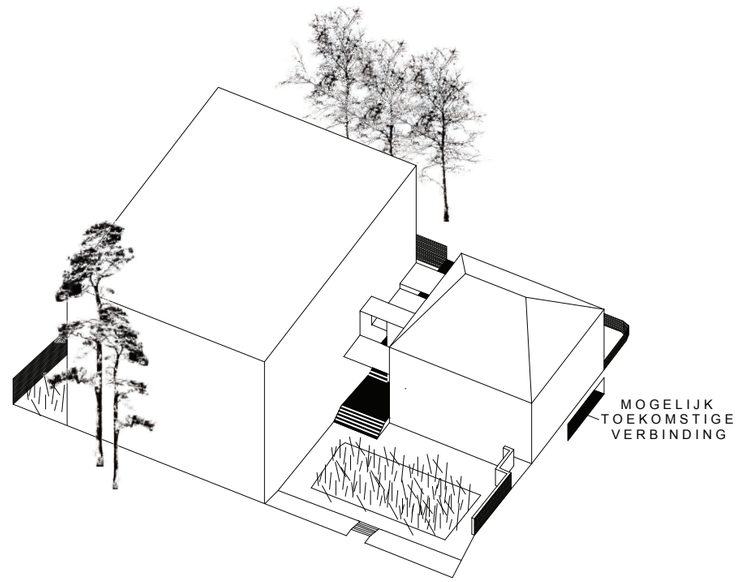
GEPLOOIDE TRANSPARANTE LUIFEL

+

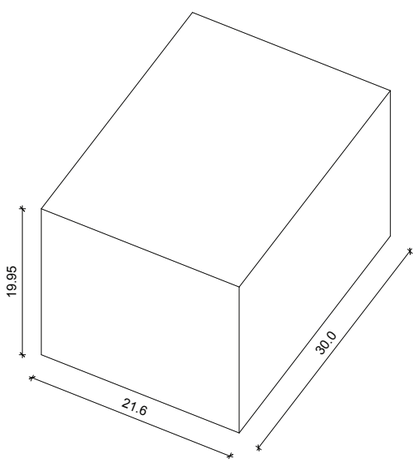


NIEUWBOUW

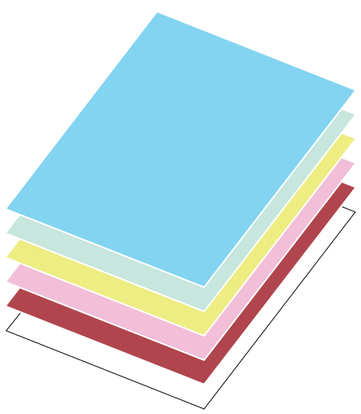
=



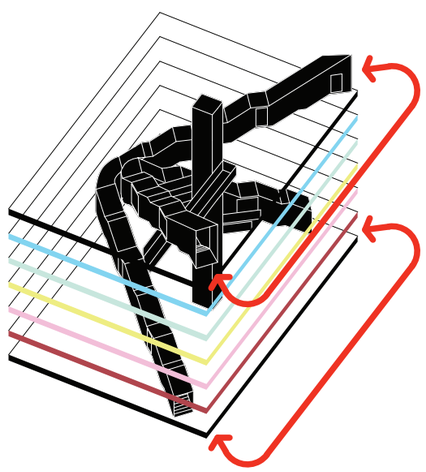
ENSEMBLE



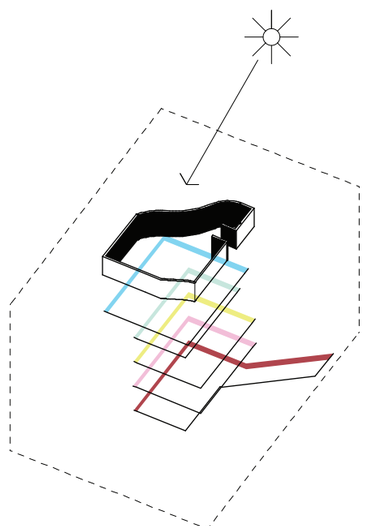
VOLUME



5 VERSCHILLENDE &
GESTAPELDE WONINGEN



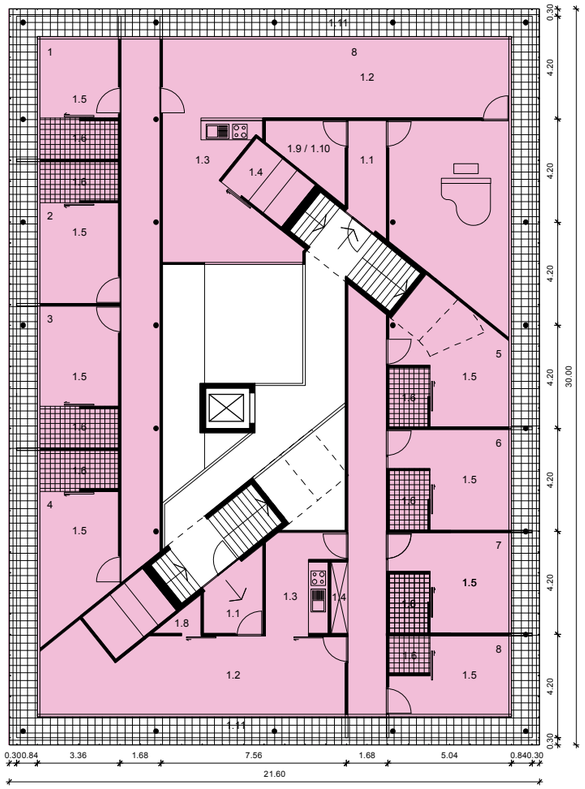
2 TRAPPEN EN EEN LIFT...



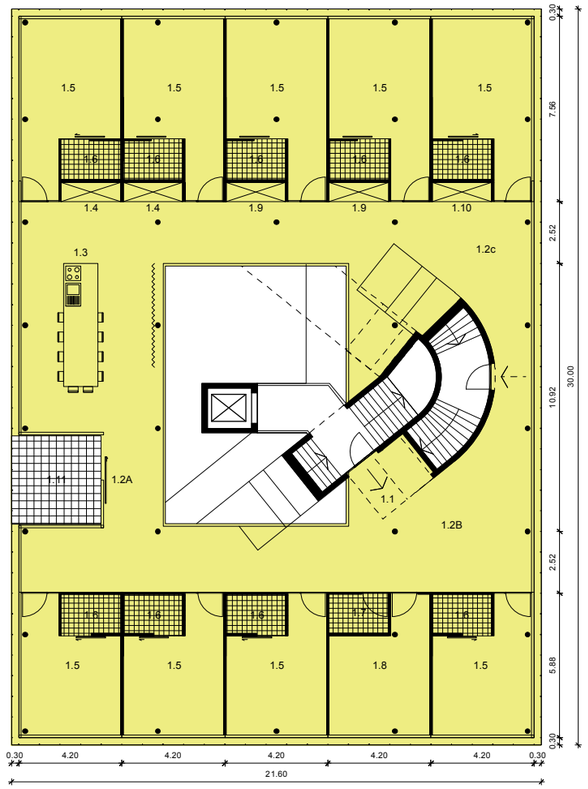
CENTRAAL: EEN GROTE VIDE / PATIO
VOOR LUCHT, LICHT EN ORIËNTATIE

PLANNEN

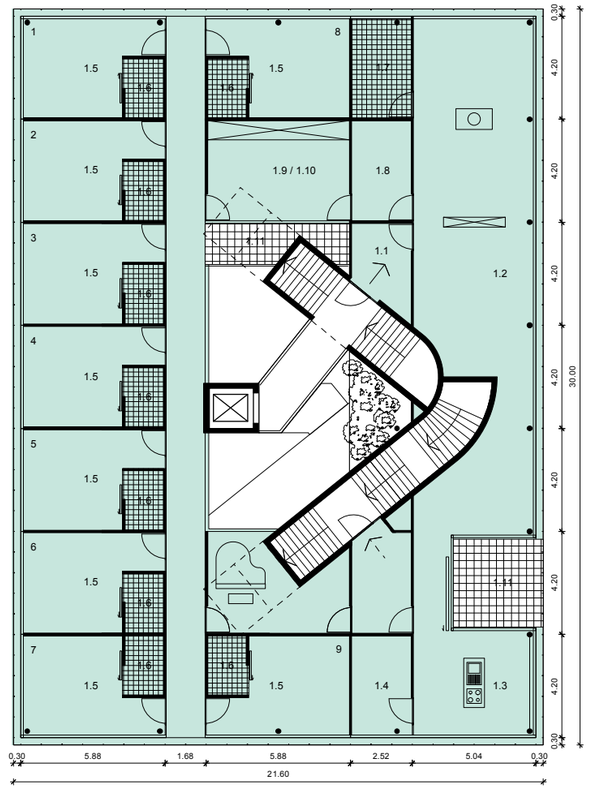
NIV. 1 + 22.555M
2 KLEINE GROEPSWONINGEN



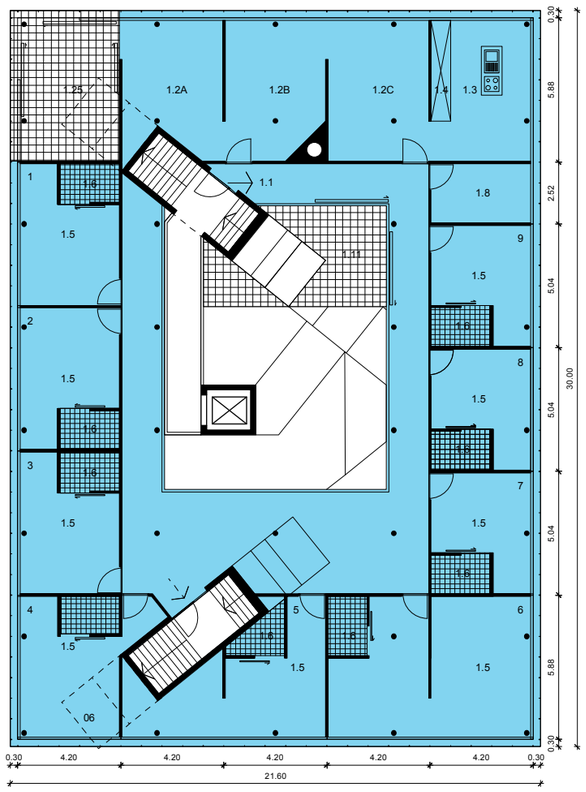
NIV. 2 +25.880M
MAXIMAAL SAMENLEVEN



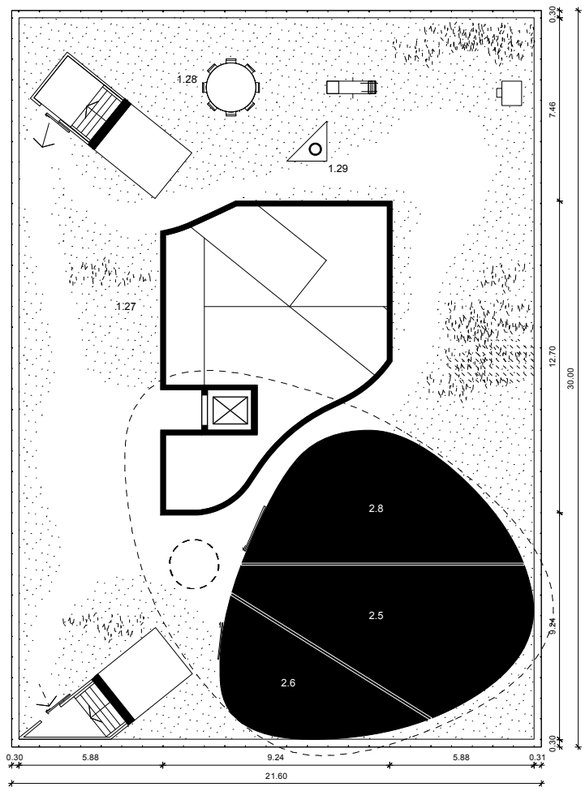
NIV. 3 +29.205M
MAXIMALE SCHEIDING GEMEENSCHAP / PRIVAAT



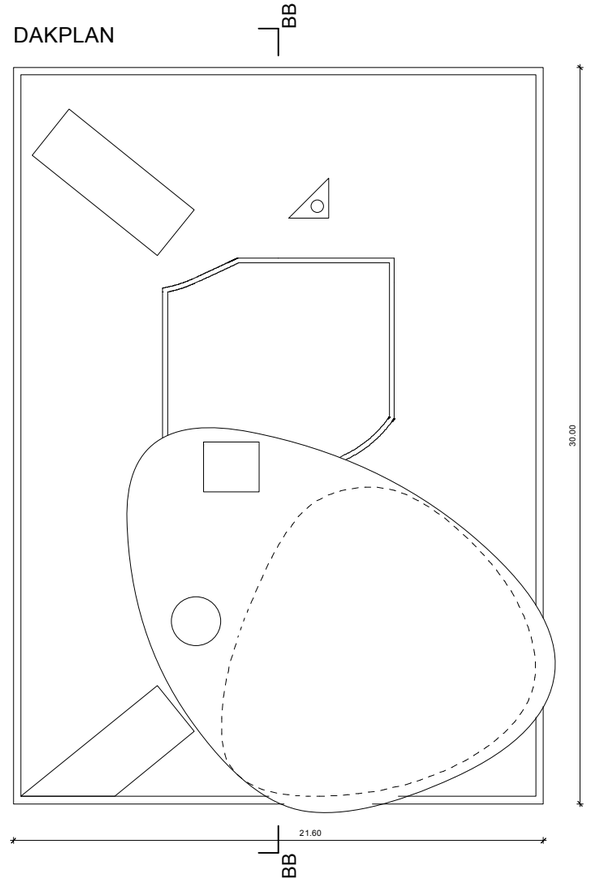
NIV. 4 + 32.530M
5 PATIOMODEL



+35.855M
DAKTUIN



DAKPLAN



ENTREE
TUIN

KLEINSCHALIGE WOONVORM

1.1 ENTREE
1.2 LIVING
1.3 KEUKEN
1.4 VOORRAADKAST
1.5 EENPERSOONSKAMER
1.6 DOUCHETOILETRUIMTE
1.7 TOILET BIJ LIVING
1.8 BERGRUIMTE ROLLEND MATERIEEL
1.9 BERGRUIMTE VUIL LINNEN
1.10 BERGRUIMTE SCHOON LINNEN
1.11 BUITENRUIMTE
1.25 WINTER TUIN
1.26 TUINPAD
1.27 DAKTUIN
1.28 PICKNICK TAFEL
1.29 BBQ

2.5 ATELIER
2.6 ATELIER
2.8 FITNESSRUIMTE

1 / 25 0
0 M 2.5 5 7.5 10 N

5 GESTAPELDE WONINGEN

BOEMERANGTRAP

LIVING

TERRAS

TUIN

HET LANDHUIS: FASE 2

LANDHUIS. FASE 2.

De combinatie van uitzicht en oriëntatie maakt de inplanting van het landhuis binnen de bestaande context op de voorgestelde plek erg moeilijk. Een langwerpig volume met oost/west gerichte (en dus goed georiënteerde) kamers, kijkt helaas uit over de personeelsparking en de koterijen. Contact met het park is er niet. Indien we er voor zouden kiezen het volume 90° te draaien ontstaan er ook veel noord gerichte kamers die minder aantrekkelijk zijn.

We kiezen voor een compact alzijdig gebouw dat een louter functionele inplanting op schaal van het bouwblok transcendeert. Het gebouw manifesteert zich als een “solitair” volume dat naar het park, de Pieter De Conincklaan en de Stasegemsestraat kijkt en alle oriëntaties opzoekt.

We stellen voor om de gevraagde ondergrondse parking met 30 parkeerplaatsen onmiddellijk te vergroten tot 72 parkeerplaatsen. Zo kunnen we vier vliegen in één klap vangen:

- we lossen het huidige parkeerprobleem volledig op;
- ondergronds kunnen we een logistieke verbinding maken die het nieuwe gebouw met het bestaande rusthuis verbindt;
- we krijgen de mogelijkheid om het park uit te breiden tot aan de hoek Stasegemsestraat / Pieter de Conincklaan en verbeteren zo aanzienlijk de levenskwaliteit en het uitzicht voor de noordelijke kant van het bestaande rusthuis .
- alle gebouwen krijgen het statuut van in een park staande, losse paviljoenen.

De nieuwe parking ontsluiten we vanaf de Pieter de Conicklaan waar er voldoende ruimte is. Er boven spreiden we het park als een licht golvend tapijt uit. Zo staan alle gebouwen, zelfs de crèche en het dagverzorgingscentrum met hun voeten in het park. We sluiten met een wilder, ruiger landschap met hoog gras, bloemenweide, … en extra bomen aan bij de oude landschapstuin.
De Korenbloem krijgt een nieuw gezicht met “stadspark” - allure.

In het ontwerp voor het nieuwe gebouw voor somatische patiënten gaan we er van uit dat de bewoners slechts beperkt mobiel zijn. Daarom organiseren we de zorgwoning voor 10 personen op de beletage zodat de bewoners een beter uitzicht hebben over het park. Op de 2de en derde verdieping bevinden zich de zorgflats. Iedereen kan maximaal genieten van het uitzicht op het park.

Een glazen passerelle met hellingen en trappen maakt als een overdekte buitenstraat, een wandeling tussen de bomen naar de piano nobile van het landhuis. De actieradius van de bewoners wordt zo vergroot tot in het park. De prachtige salons in het Landhuis moeten voor elke bewoner vlot bereikbaar zijn!

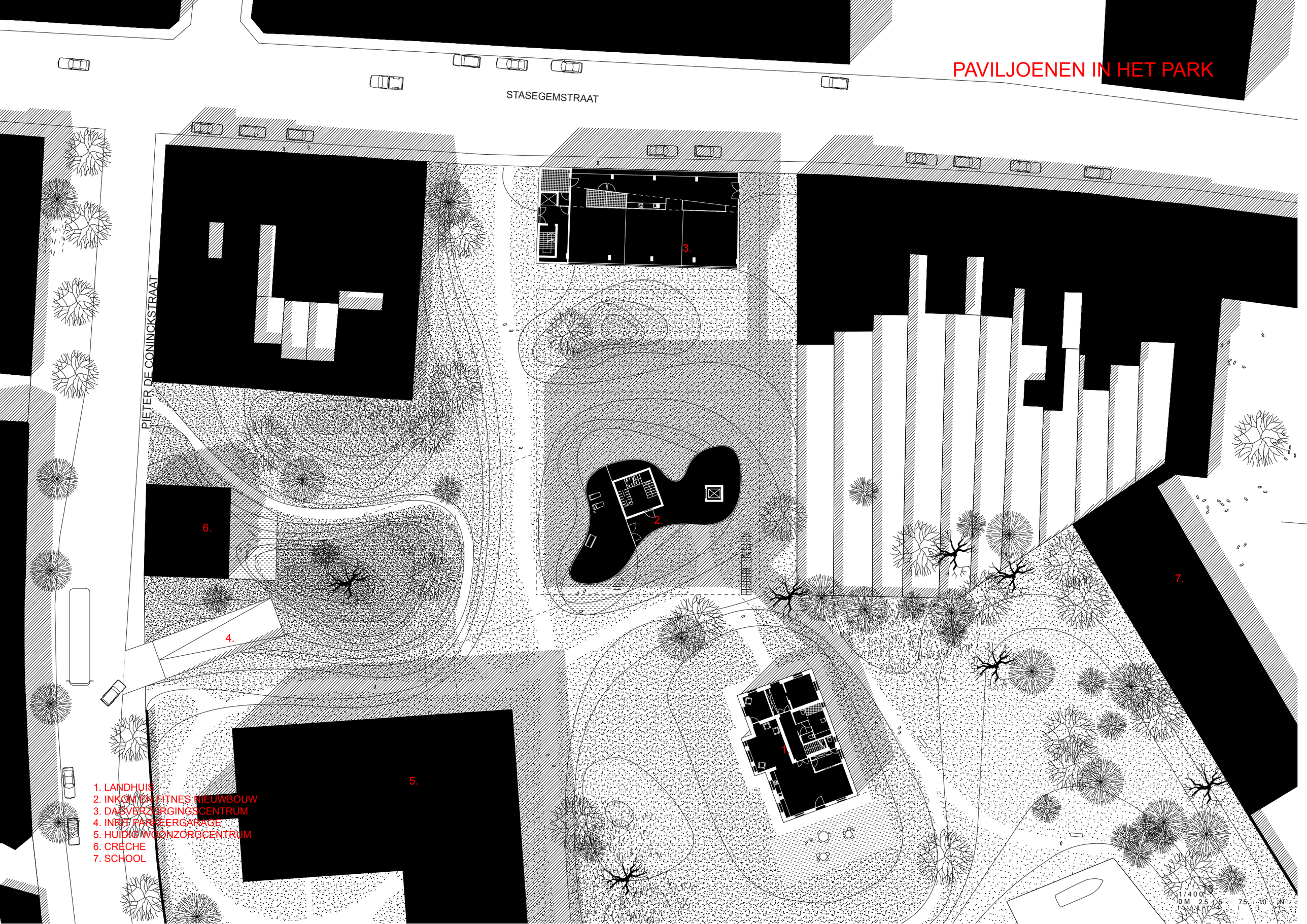
Intern opteren we voor een eenvoudige en compacte circulatie met 2 verticale kernen. De kamers zijn er rond georganiseerd als een wagenwiel. Ook hier passen we een kolommenraster toe. Hierdoor zijn de verschillende niveaus inwisselbaar en is het een flexibel gebouw.

Net zoals bij het Portiek wordt de gevel een evenwichtsoefening tussen het private wonen en het geven van een riant uitzicht over een publiek park. Het contrast wordt extra in de verf gezet door het massieve gebouw, centraal uit te hollen, en boven de parking op te tillen. Het gebouw schijnt als het ware zijn eigen massa te ontkennen.

HET DAGVERZORGINGSCENTRUM. FASE 3.

Het gelijkvloers van het huidige dagverzorgingscentrum wordt volledig gerenoveerd. We behouden de structuur, de lift en de toegang tot de verdiepingen aan de westzijde. De hoofdentree komt aan de oostzijde, onder de luifel die het verlengde is van de passerelle die de verbinding maakt met het Landhuis.
Een grote wigvormige kast organiseert de hoofdruimte. Ze deelt ze op in circulatie aan de Stasegemsestraat en in de verblijfsruimte in het zuiden aan het park. De kast bevat een vestiaire, het sanitair en een volledig uitgeruste keuken. De verblijfsruimte is opdeelbaar in 3 rustruimten.

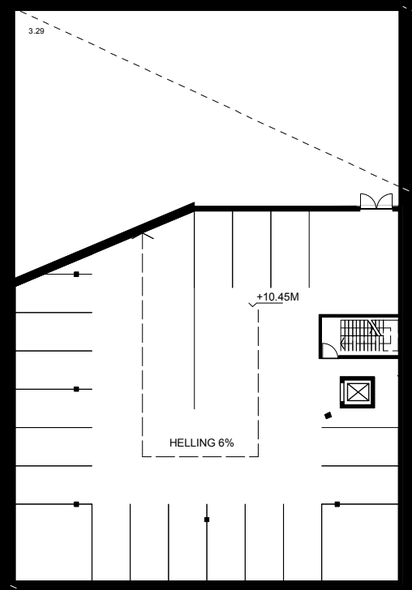
PAVILJOENEN IN HET PARK



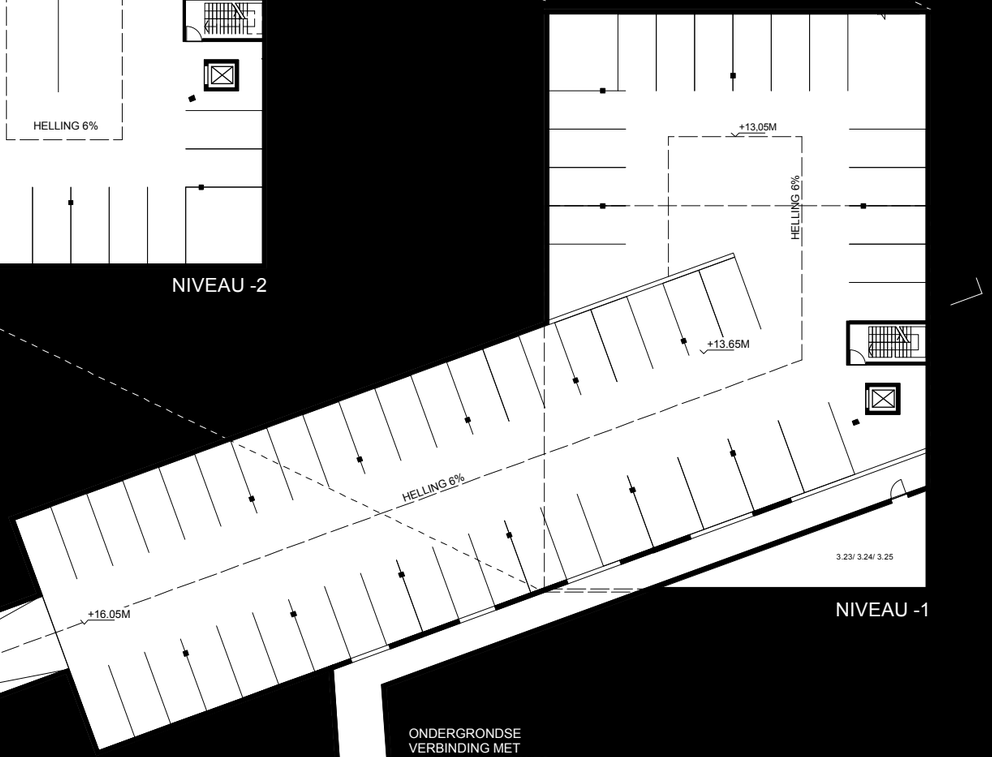
1. LANDHUIS
2. INKOM EN FITNES NIEUWBOUW
3. DAGVERZORGINGSCENTRUM
4. INRIT PARKEERGARAGE
5. HUIDIG WOONZORGCENTRUM
6. CRECHE
7. SCHOOL

PARK EN FITNESS

PARKEREN



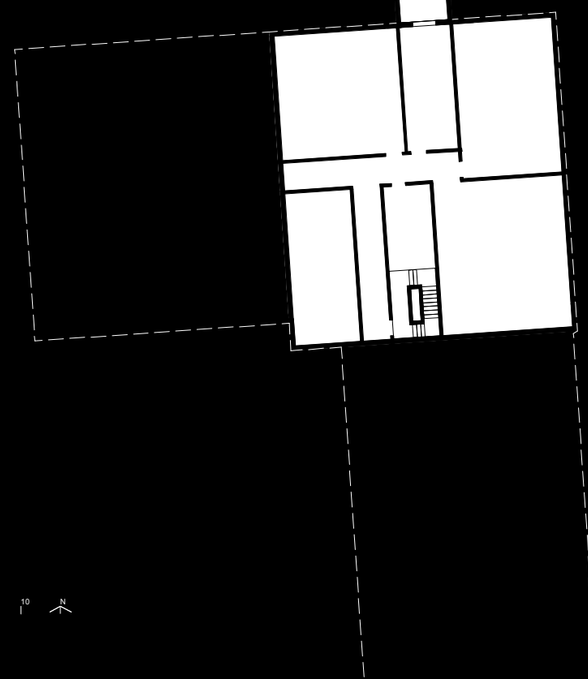
NIVEAU -2



NIVEAU -1

DOORSNEDE A A

ONDERGRONDSE
VERBINDING MET
HET BESTAANDE WZC



1/400

0 M 2.5 5 7.5 10 N

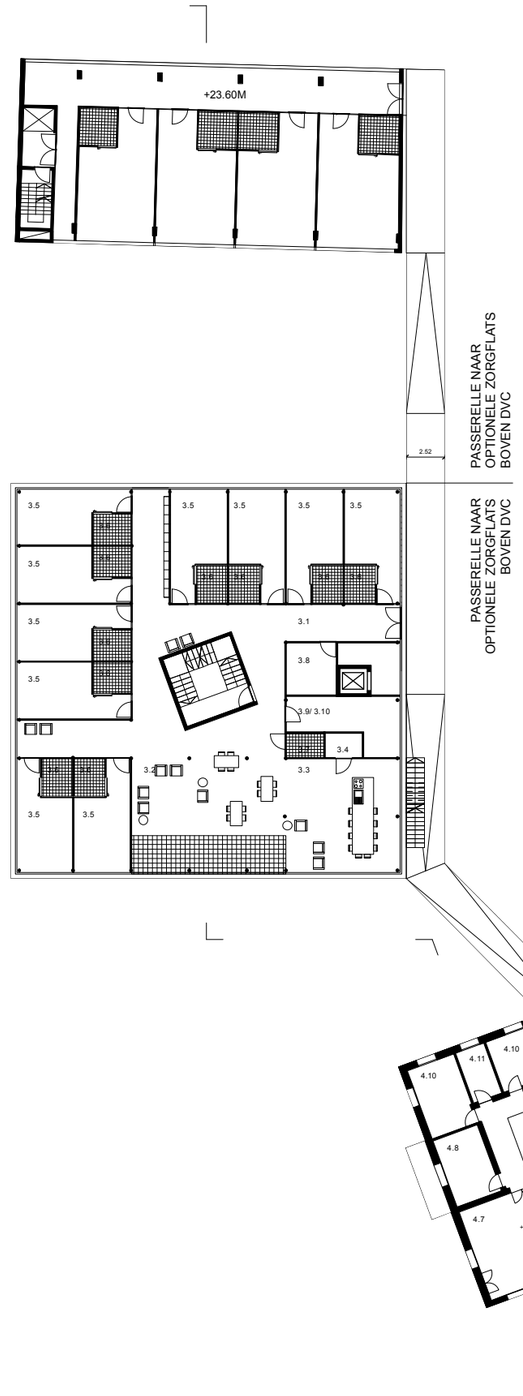
ZORGFLATS AAN
DE STASEGEMSESTRAAT.
FASE 4.

Als laatste fase stellen we voor ook de verdiepingen boven het dagverzorgingscentrum te renoveren tot zorgflats. Wanneer op lange termijn De Korenbloem eigenaar wordt van de volledige hoek Stasegemsestraat – Pieter de Conicklaan, beelden wij ons in dat daar een derde monoliet de hoek van het park markeert.

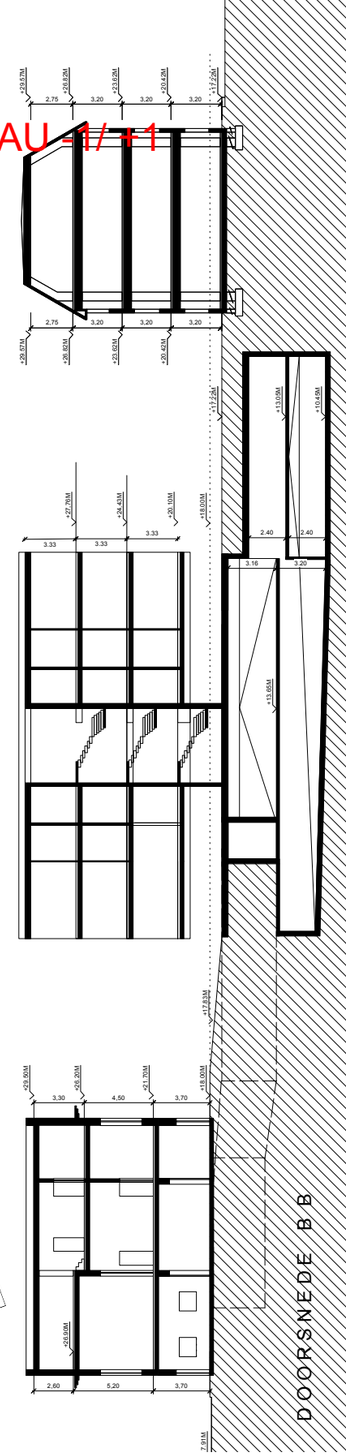
GROEPSWONING
3.1 ENTREE
3.2 LIVING
3.3 KEUKEN
3.4 VOORRAADKAST
3.5 EENPERSOONSKAMER
3.6 DOUCHETOILETRUIMTE
3.7 TOILET BIJ LIVING
3.8 BERGRUIMTE ROLLEND MATERIEEL
3.9 BERGRUIMTE VUIL LINNEN
3.10 BERGRUIMTE SCHOON LINNEN
3.11 BUITENRUIMTE

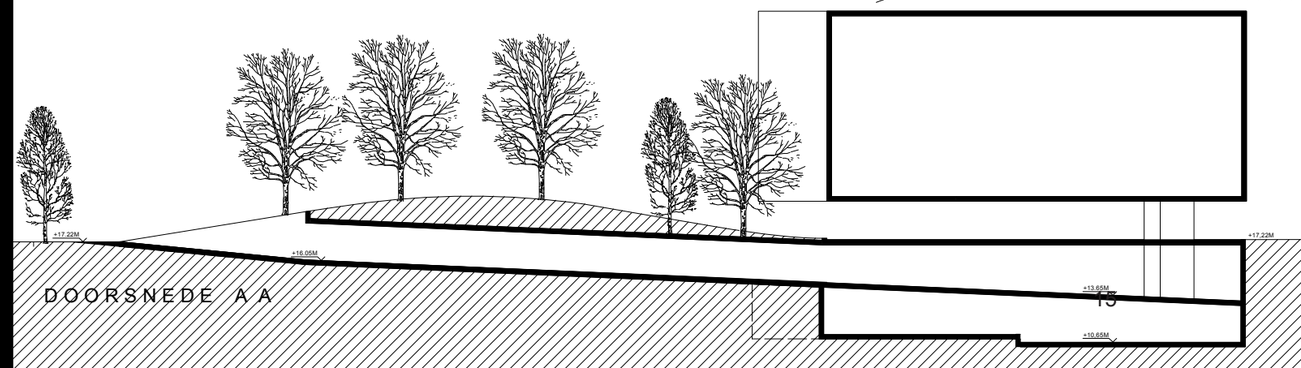
FACILITAIRE EN TECHNIEK RUIMTES
3.25 OPSTELRUIMTE VUIL LINNENKARREN
3.26 ONTVANGST SCHOON LINNEN
3.27 GOEDERENONTVANGST
3.28 BERGING AFVAL
3.29 TECHNIEKRUIMTE

RENOVATIE LANDHUIS
4.1 ENTREE DAGVERZORGING
4.2 LIVING DAGVERZORGING
4.3 STILLE DAGVERZORGING
4.4 KEUKEN DAGVERZORGING
4.5 TOILETTEN
4.6 MULTIFUNCTIONEEL KANTOOR
4.7 LIVING ONTMOETINGSRUIMTE
4.8 KEUKEN
4.9 KANTOREN KENNISCENTRUM
4.10 TOILETTEN
4.11 PERSONEELS/ BEZOEKERSTOILET

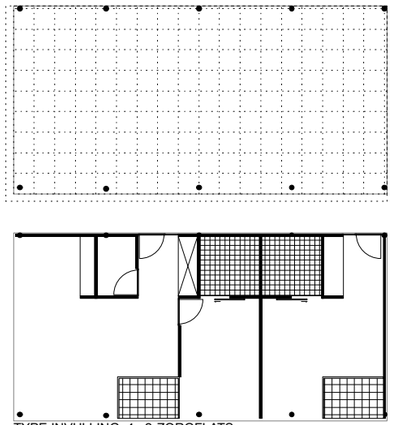


NIVEAU +1/ +1

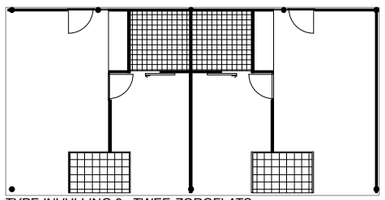




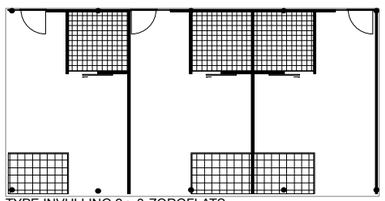
SCHEMA FLEXIBILITEIT



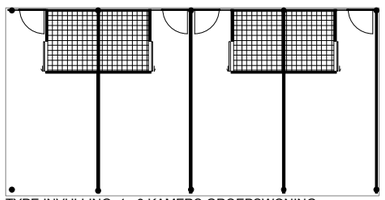
TYPE INVULLING 4 : 2 ZORGFLATS



TYPE INVULLING 3 : TWE ZORGFLATS



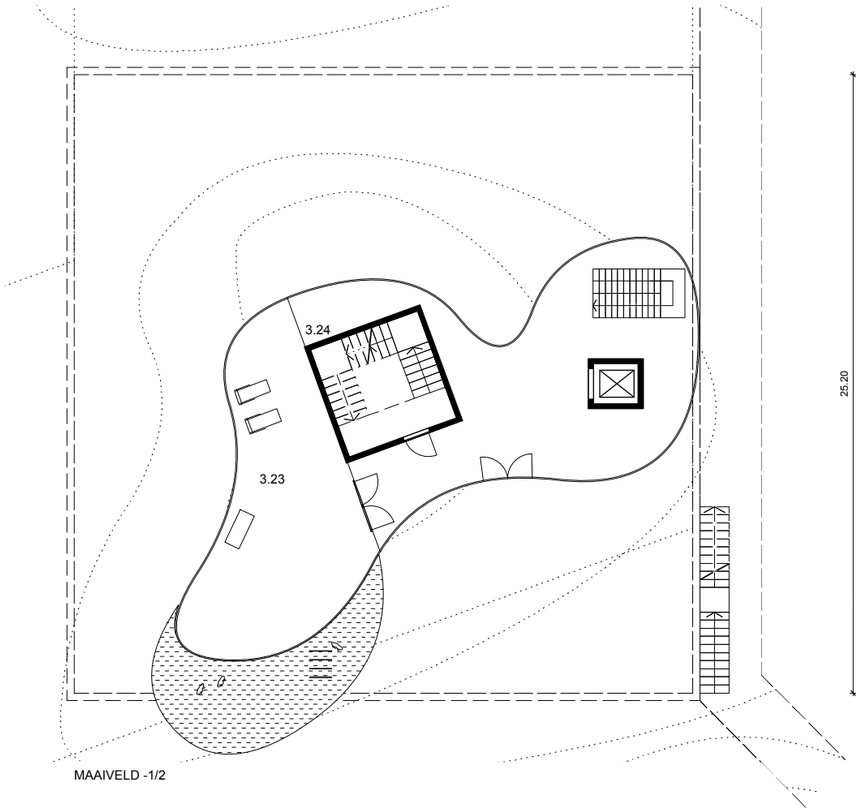
TYPE INVULLING 2 : 3 ZORGFLATS



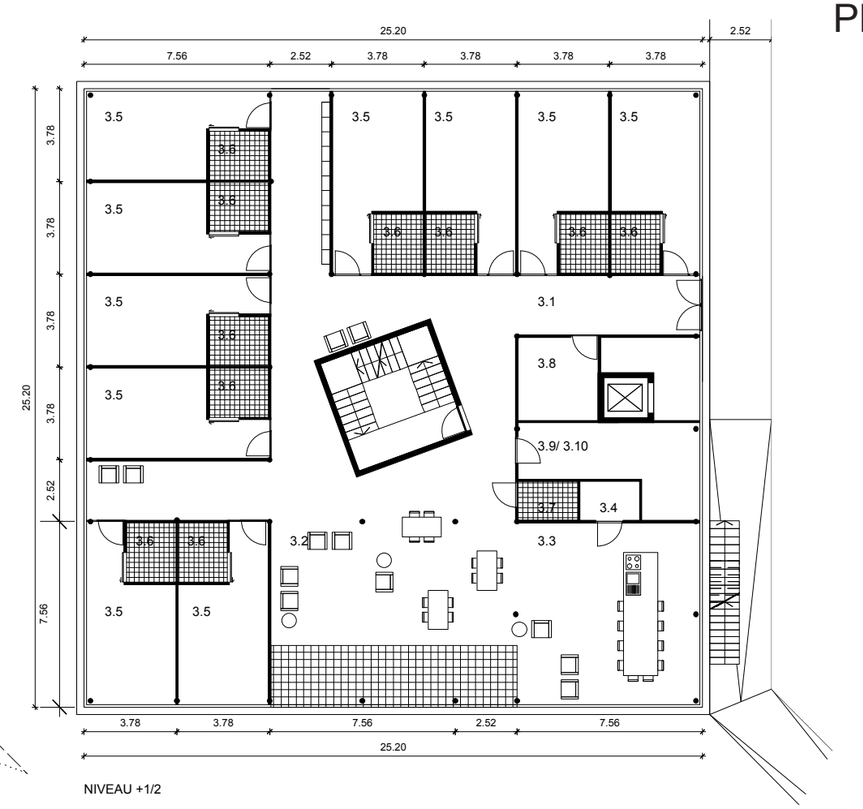
TYPE INVULLING 1 : 3 KAMERS GROEPSWONING

FLEXIBELE INVULLING
PLATTE GRONDEN 1/250

PLANNEN



MAAIVELD -1/2



NIVEAU +1/2

NIVEAU +1 1/2

NIVEAU +2 1/2

GROEPSWONING
3.1 ENTREE
3.2 LIVING
3.3 KEUKEN
3.4 VOORRAADKAST
3.5 EENPERSOONSKAMER
3.6 DOUCHETOILETRUIMTE
3.7 TOILET BIJ LIVING
3.8 BERGRUIMTE ROLLEND MATERIEEL
3.9 BERGRUIMTE VUIL LINNEN
3.10 BERGRUIMTE SCHOON LINNEN
3.11 BUITENRUIMTE

ZORGFLATS TYPE A
3.12 ZITGEDEELTE
3.13 SLAAPGEDEELTE
3.14 DOUCHE-/ TOILETRUIMTE
3.15 BUITENRUIMTE/ BALKON

ZORGFLATS TYPE B
3.16 HAL/ ENTREE
3.17 LIVING
3.18 SLAAPKAMER
3.19 DOUCHE-/ TOILETRUIMTE
3.20 BERGRUIMTE
3.21 BALKON

ALGEMENE ZORGRUIMTES
3.22 ALGEMENE BADKAMER
3.23 KINELOKAAL/ FITNESS
3.24 PERSONEELS/ BEZOEKERSTOILET

1 / 2 5 0
0 M 2.5 5 7.5 10 N

PLATTE GRONDEN 1/250

TECHNIEK & DUURZAAMHEID

THERMISCHE SCHIL

Vooraleer de speciale technieken optimaal kunnen benut worden, moet aandacht geschonken worden aan de passieve prestaties van de gebouwenschil. Het is uitermate belangrijk de schil goed te isoleren. Zo worden de transmissieverliezen beperkt en zal de energievraag sterk geminimaliseerd worden. Het isolatiepakket leidt ons naar K-waardes onder de K 25, waarbij K35 de maximale eis is.

ENERGIE

Eens de verliezen beperkt, wordt onderzocht op welke manier het comfort in de ruimtes verzekerd wordt. We onderzoeken op basis van de energetische, de comfort technische én de financiële randvoorwaarden welke installatie optimaal is.

Installatietechnisch kiezen we voor de meest efficiënte verwarming, warmwaterproductie en ventilatie door:
- de productie van CV en SWW d.m.v. een condenserende gasketel;
- een lage temperatuur afgifte systeem;
- een gestuurde hygiënische ventilatie met HR-warmte-terugwinning.

Het gebouw beschikt over een grote vraag naar sanitair warmwater (SWW). Hierbij voorzien we de mogelijkheid om op de platte daken zonneboilers te plaatsen, zuid gericht en onder een hoek van 30°.

Principieel beperken we de vraag naar leidingwater. Hiertoe worden sanitaire toestellen voorzien van een waterbesparende toets of worden ze in debiet begrensd. Aanvullend wordt regenwaterrecuperatie toegepast waarbij men het water kan hergebruiken voor zowel het sanitair als voor onderhoud.

LICHT VOOR OUDEREN EN MENSEN MET DEMENTIE

Licht is belangrijk om goed te kunnen zien. Daarenboven toont wetenschappelijk onderzoek aan dat licht een belangrijke rol speelt bij vele lichaamsprocessen zoals de werking hart en bloedvaten, de afgifte van hormonen, het immuunsysteem en de aanmaak van vitamine D ter voorkoming van osteoporose.

Daglicht en aangepast kunstlicht zijn belangrijk voor het bijstellen van de biologische klok die het dag- en nachtritme reguleert. Daarnaast beïnvloedt licht onze stemming, lichaamstemperatuur, alertheid en de productie van het slaaphormoon melatonine.
Bij mensen met dementie leidt een verstoring van de biologische klok tot een grote variatie in de slaap-waakcyclus en kan deze cyclus zelfs tijdelijk omkeren. Deze persoon is dan 's nachts wakker en gaat dan door het huis gaan dwalen.

Wij voorzien in ons ontwerp volgende actiepunten:
- een hoog verlichtingsniveau > 1000lux (leefruimten);
- dynamisch licht met kleurtemperaturen tussen 2700° K en 6500°K;
- een modern domotica systeem.

STABILITEIT

Zowel de "Portiek" als het "Landhuis" zijn opgebouwd uit een economische en flexibele structuur: een skeletstructuur bestaande uit kolommen en platen, zonder doorhangende balken.
Dankzij een rationeel grid, gematigd kwa overspanningen, kunnen vloerdikte beperkt worden tot 25cm.
Een dergelijke structuur, vergelijkbaar met een paddestoelvloer, biedt ook behoorlijk wat flexibiliteit mbt doorvoeren voor technieken en locale uitsnijdingen tpv trapdoorvoeren, etc.
Beide gebouwen hebben voldoende kokers en/of schachten die de nodige windstabiliteit kunnen garanderen.

Volgens de sonderingen die wij zelf hebben kunnen vinden op DOV-Vlaanderen hebben we hier te maken met een leemhoudend zand met een matige draagweerstand. Een fundering op staal behoort tot de mogelijkheden voor beide gebouwen. Over de waterstand is geen informatie gevonden, maar een hoge waterstand is niet uitgesloten. Dit gegeven heeft vooral een mogelijke impact voor de bouw van de kelderverdieping(en) van het "Landhuis". De realisatie van de bouwkuip van de kelderverdieping(en) zal hoogst waarschijnlijk mogelijk zijn mbv een secanspalen wand. Een verdere verfijning van deze ontwerpkeuze op basis van sonderingen ter plaatse zal noodzakelijk

AKOESTIEK

Het bestek vraagt te voldoen aan de VIPA criteria duurzaamheid, en qua akoestiek aan het normaal comfort voor woongebouwen.
Voor nieuwe woonvormen zoals groepswoningen, combinaties van groepswoningen met zorgflats,..., vragen criteria inzake akoestiek een juiste interpretatie en verfijning.

Een groepswoning, waar het groepsgebeuren en de gezamenlijke ruimten centraal staan, beschouwen we als één woning. Een groepswoning is bijgevolg geïsoleerd ten opzichte van aanpalende (groeps)woningen zoals appartementen in een appartementsgebouw. De luchtgeluidisolatie bedraagt minimaal DnT,w ≥ 54 dB, het contactgeluidniveau bedraagt maximaal L'nT,w ≤ 54 dB. Concreet betekent dit voldoende zware scheidingswanden en vloeren, en een zwevende vloerafwerking tegen contactgeluiden. De luchtgeluidisolatie van de gevel zorgt voor een maximaal verkeersgeluid binnen van 34 dB(A) overdag en 29 dB(A) 's nachts. Concreet betekent dit voldoende zware gevels en schrijnwerk met akoestische beglazing op de meest geluid belaste gevels.

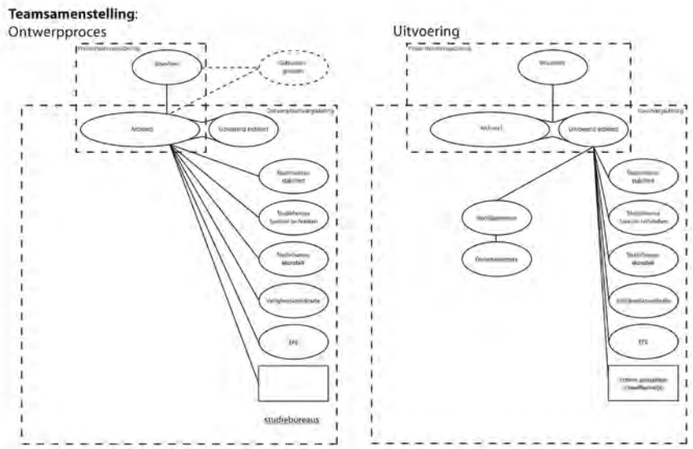
Het ventilatiegeluid bedraagt maximaal 30 dB(A) in woonruimten en 27 dB(A) in slaapkamers. Dit wordt gerealiseerd met ventilatiesystemen met geluiddempers in alle kanalentracés, en met voldoende grote roosters voor toevoer en afvoer van lucht, zodat het rooster geen stromingsgeluid veroorzaakt in de kamer en ook tochtvrij werkt.

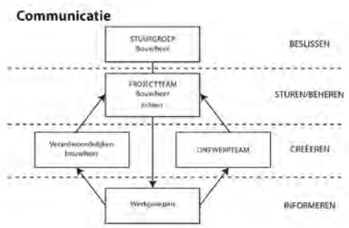
Het bijzondere kenmerk, verschillende van eengezinswoningen, is het samenleven van een iets grotere groep mensen. En hoewel de nadruk ligt op het groepsgebeuren, moet ook voldoende privacy voor de bewoners mogelijk zijn.

Het welslagen van het groepsgebeuren wordt geholpen door gemeenschappelijke ruimtes met een rustige akoestiek waardoor verschillende mensen of groepen gelijktijdig andere activiteiten kunnen uitvoeren. De living en keuken vormen een doorlopende ruimte, maar door de schikking door de inrichting of door wandjes ontstaan tegelijk verschillende zones met een weliswaar beperkte maar stimulerende akoestische afscheiding. Door op sommige wanden of sommige plafonddelen een akoestisch absorberende afwerking te voorzien, kunnen we bekomen dat deze leefruimten in alle omstandigheden rustig blijven, en daadwerkelijk uitnodigen tot samen leven.

Privacy is mogelijk op de eenpersoonskamers. Hier geldt vaak het delicate evenwicht tussen het contact van deze kamers met de gemeenschappelijke ruimtes – wenselijk om te vermijden dat bewoners zich gewild of ongewild afsluiten van de groep – en de akoestische isolatie die in sommige omstandigheden echt wel nodig is. Wij stellen voor om dit in detail uit te werken en te bespreken in verdere fases, maar ons voorstel is alvast om elke kamer een akoestisch isolerende deur te geven en bovendien de mogelijkheid om een tweede (schuif)deur te voorzien aan het sanitair, langs de binnenzijde van de kamer. Op die manier kan men de geluidisolatie tussen een kamer en de gemeenschappelijke ruimten daadwerkelijk aanpassen volgens de noden van elke bewoner en van elk moment.

TEAMORGANISATIE





WERKPROCES

Het ontwerpteam is een multidisciplinair team. Via een procesmatige aanpak vertaalt de ‘projectdefinitie’ zich in een realisatie conform de verwachtingen van de opdrachtgever.
Het ontwerpteam is opgebouwd uit de architect en de studiebureaus. Voor specifieke expertise doen de teamleden beroep op door het ontwerpteam aangetrokken specialisten.
Het ontwerpteam wordt gedurende de ontwerpfase gestuurd door de architect. Binnen het ontwerpteam berust de programmatische en esthetische verantwoordelijkheid gedurende het ganse proces bij de architect. De studiebureaus staan in voor de conformiteit met regelgeving, technische voorlichtingen en normen. De architect is gedurende het ganse traject betrokken en is verantwoordelijk voor bouwtechnische kwaliteit, technische coördinatie, budgetbeheersing en vanaf fase definitief ontwerp voor opvolging proces- en uitvoeringsplanning.
De architect fungeert als het aanspreekpunt voor de opdrachtgever.
Gerichte projectinformatie wordt uitgewisseld tussen de opdrachtgever, de architect en de studiebureaus op werkvergaderingen.

PROCES

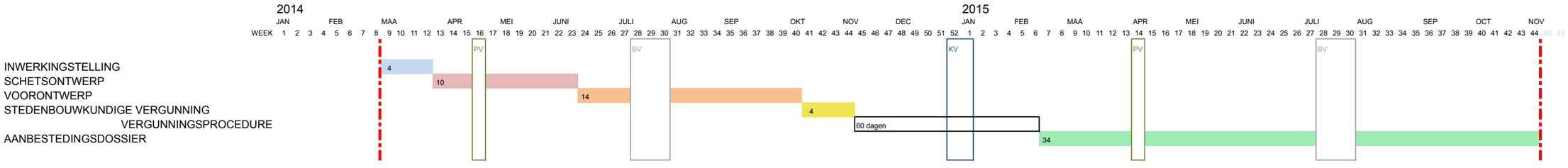
Het proces wordt opgedeeld volgens een heldere en strikte fasering. Binnen één fase worden tussentijdse specifieke ijk- en goedkeuringsmomenten vastgelegd. De fasetermijnen, ijkpunten en goedkeuringsperiodes, evenals de timing en inhoud van overleg met externe partijen, wordt gedetailleerd vastgelegd.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

CONTROLE

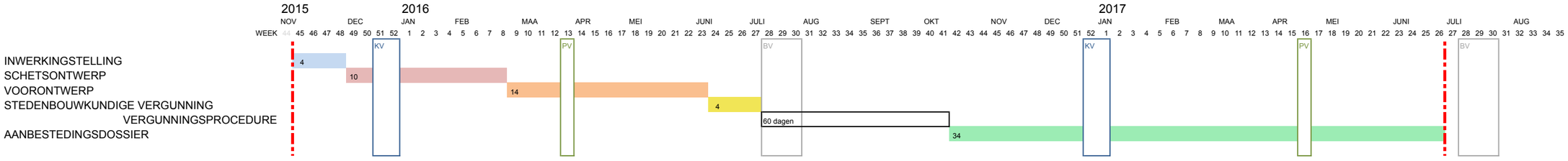
Documenten, nota’s en berekeningen van de werkgroepen, evenals tussentijdse ijkingmomenten, worden gevalideerd door de opdrachtgever en gerapporteerd aan de architect.
Elke fase wordt afgesloten met een rapport opgesteld met grafisch materiaal, oppervlaktetabellen, volume- en budgetopvolging, conceptnota en fase specifieke documenten. Het rapport wordt onderbouwd door de geïntegreerde studies stabiliteit, speciale technieken, akoestiek, etc.
Binnen een aangehouden format wordt de raming faseafhankelijk uitgewerkt van volume- en oppervlakteraming tot elementenraming en gedetailleerde raming. De raming documenteert en beargumenteert opgetreden afwijkingen t.o.v. de vooropgestelde ambities. Waar mogelijk worden uitgewerkte varianten opgenomen.
Na afronding van elke fase wordt een formeel goedkeuringsmoment ingepland waarin de opdrachtgever op basis van het faserapport de ontwerpevolutie kan beoordelen. Het rapport wordt formeel goedgekeurd en vormt de basis voor de volgende fase.

PLANNING EN TIMING STUDIEOPDRACHT

FASE I:
NIEUWBOUW BIJ HET PORTIEK - JONG DEMENTERENDEN
RENOVATIE HET PORTIEK - DOORLOOPHUIS, DAGBESTEDING EN KENNISCENTRUM



FASE II & III:
NIEUWBOUW BIJ HET LANDHUIS - BEROERTEZORG EN SOMATIEK
RENOVATIE HET LANDHUIS - DAGVERZORGING
RENOVATIE HET DAGCENTRUM



STUDIEKOST

RAMING STUDIEKOST - DEEL NIEUWBOUW

10/13

artnr.	omschrijving	percentage	bouwkost	totaalprijs
01	ERELONEN ARCHITECTUUR	7,09%	11.606.189,32 €	822.878,82 €
02	ERELONEN STUDIE STABILITEIT	1,90%	11.606.189,32 €	220.517,60 €
03	ERELONEN STUDIE SPECIALE TECHNIEKEN	1,95%	11.606.189,32 €	226.320,69 €
04	ERELONEN EPB, HAALBAARHEIDSSTUDIE HERNIEUWBARE ENERGIE & E-CONSULTING	0,35%	11.606.189,32 €	40.621,66 €
05	COORDINATIE ONTWERPTEAM	0,40%	11.606.189,32 €	46.424,76 €
	TOTAALPERCENTAGE	**11,69%**		
	excl. BTW			1.354.442,29 €
	21% BTW			284.432,88 €
TOTAAL	incl. BTW			**1.638.875,18 €**

RAMING STUDIEKOST - DEEL RENOVATIE

10/13

artnr.	omschrijving	percentage	bouwkost	totaalprijs
01	ERELONEN ARCHITECTUUR	8,84%	1.673.391,60 €	147.927,82 €
02	ERELONEN STUDIE STABILITEIT	1,90%	1.673.391,60 €	31.794,44 €
03	ERELONEN STUDIE SPECIALE TECHNIEKEN	1,95%	1.673.391,60 €	32.631,14 €
04	ERELONEN EPB, HAALBAARHEIDSSTUDIE HERNIEUWBARE ENERGIE & E-CONSULTING	0,35%	1.673.391,60 €	5.856,87 €
05	COORDINATIE ONTWERPTEAM	0,40%	1.673.391,60 €	6.693,57 €
	TOTAALPERCENTAGE	**13,44%** gevraagd		
	excl. BTW			297.240,03 €
	21% BTW			62.420,41 €
TOTAAL	incl. BTW			**359.660,43 €**

De erelonen worden uitgedrukt als % en niet als forfait. De percentages veronderstellen een algemene aanneming in één lot.

BIJKOMENDE STUDIES

10/13

artnr.	omschrijving	percentage
01	ERELONEN STUDIE AKOESTIEK (op de totale bouwkost)	0,30%
02	ERELONEN BUITENAANLEG (op de kost van de buitenaanleg)	7,50%
03	ERELONEN VAST MEUBILAIR (op de kost van het vast meubilair)	15,00%

OPEISBAARHEID

10/13

artnr.	omschrijving	percentage
a)	inwerkingsstelling	5%
b)	schetsontwerp	10%
c)	voorontwerp	15%
d)	stedenbouwkundige vergunning	10%
e)	aanbestedingsdossier	30%
	waarvan 1/3° opeisbaar na 4 maanden na aanvang van de opmaak van het aanbestedingsdossier	
f)	begeleiding gunningsfase	5%
g)	controle op de uitvoering van de werken	15%
h)	eindafrekening	6%
i)	voorlopige oplevering	2%
j)	definitieve oplevering	2%
TOTAAL		100%

RAMING

BEL027 KORTRIJK VZW KORENBLOEM - RAMING WEDSTRIJDONTWERP - 30 OKT 2013

GEBOUW / PROGRAMMA	BVO	zorgkamer	zorgflat (tot 44 m²)	zorgflat (tot 70 m²)	aantal parkeerplaatsen	dakterras of daktuin	tuin	structuur (per m² bvo)	bouwkundige elementen, excl. buitenhud (per m² bvo)	gevels gesloten (per m² bvo)	gevels open (per m² bvo)	daken, zonder gebruiksfunctie (per m² bvo)	terras of daktuin (per m² bvo)	sanitair (per m² bvo)	hvac (per m² bvo)	elektriciteit (per m² bvo)	liften (per m² bvo)	vaste uitrusting (per m² bvo)	buitenaanleg (per m² bvo)	kostprijs (per m² bvo)	totaal	totaal opties
								eenheidsprijzen omgerekend per m² bvo														
1a. PORTIEK NIEUWBOUW	**3.885**																					
groepswoningen incl flats	3.885	45	-	4	-	572	349	€ 225,00	€ 420,00	€ 89,00	€ 212,00	-	€ 61,00	€ 80,00	€ 230,00	€ 145,80	€ 14,00	€ 110,00	€ 4,00	**€ 1.590,80**	**€ 6.180.994,38**	
1b. PORTIEK RENOVATIE	**777**																					
dagbesteding, diensten	777	-	-	-	-	0	0	€ 20,00	€ 550,00	€ 111,00	€ 185,00	€ 68,00	-	€ 80,00	€ 230,00	€ 145,00	€ 51,00	€ 70,00	-	**€ 1.510,00**	**€ 1.173.270,00**	
incl nieuwe lift																						
2a. LANDHUIS NIEUWBOUW	**2.180**																					
groepswoning en zorgflats	1.924	10	10	7	-	113	3225	€ 225,00	€ 420,00	€ 58,00	€ 176,00	€ 127,00	€ 25,00	€ 80,00	€ 230,00	€ 145,80	€ 23,00	€ 110,00	€ 101,00	**€ 1.720,80**	**€ 3.311.541,94**	
(incl 'tuin' ook op deel parking)																						
passerelle van nieuwbouw Landhuis naar Landhuis	256	-	-	-	-	-	-	€ 500,00	€ 220,00	-	€ 458,00	€ 189,00	-	-	€ 10,00	€ 60,00	-	-	-	**€ 1.437,00**	**€ 367.872,00**	
2b. LANDHUIS RENOVATIE	**352**																					
ontmoetingsruimte + kenniscentrum	352	-	-	-	-	-	-	€ 20,00	€ 520,00	€ 111,00	€ 159,00	€ 85,00	-	€ 80,00	€ 230,00	€ 145,80	-	€ 70,00	-	**€ 1.420,80**	**€ 500.121,60**	
2c. PARKING	**2.659**																					
parking niveau -1	1.692	-	-	-	56	-	-	€ 275,00	€ 130,00	-	-	€ 335,00	-	-	€ 110,00	incl	€ 3,00	€ 0,00	-	**€ 853,00**	**€ 1.443.276,00**	
parking ook niveau -2	967	-	-	-	19	-	-	€ 300,00	€ 130,00	-	-	-	-	-	€ 110,00	incl	€ 5,00	€ 0,00	-	**€ 545,00**		**€ 527.015,00**
3. DAGCENTRUM RENOVATIE	**301**																					
bestaand dvc Stasegemstraat - gelijkvloers	301	-	-	-	-	-	-	-	€ 480,00	-	-	-	-	€ 80,00	€ 230,00	€ 145,00	-	€ 70,00	-	**€ 1.005,00**	**€ 302.505,00**	
4. OVERIGE OPTIES	**903**																					
afbraak woningen + verplaatsen HS cabine + heraanleg terrein thv Stasegemstraat	*1.000*	-	-	-	-	-	1000	€ 5,00	€ 130,00	-	-	-	-	-	-	€ 10,00	-	-	€ 50,00	**€ 195,00**		**€ 195.000,00**
verbouwing verdiepingen DVC Stasegemstraat tot zorgflats	903	-	12	-	-	30	-	€ 20,00	€ 485,00	€ 8,00	€ 35,00	€ 60,00	€ 7,00	€ 80,00	€ 230,00	€ 145,80	€ 50,00	€ 110,00	-	**€ 1.230,80**		**€ 1.111.412,40**
passerelle van nieuwe zorgflats Stasegemstraat naar Landhuis	72	-	-	-	-	-	-	€ 500,00	€ 220,00	-	€ 868,00	€ 320,00	-	-	€ 10,00	€ 60,00	-	-	-	**€ 1.978,00**		**€ 142.416,00**
opfrissen landschapstuin	*9.105*	-	-	-	-	-	9105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 30,00	**€ 30,00**		**€ 273.150,00**
																				totaalbedragen excl btw	**€ 13.279.580,92**	**€ 2.248.993,40**
																				inschatting totaalbedragen incl btw (12% zorg, 6% verbouwing)	**€ 14.893.031,11**	**€ 2.270.176,50**

KOSTENBEHEERSING

De raming ingediend bij deze PPZ3 is het eerste gegeven. Deze raming staat rechtstreeks in verband met de oppervlaktes die in het programma omschreven werden. Er worden prijzen / bruto VH (Vermoedelijke Hoeveelheden) gehanteerd. Deze prijzen worden gebaseerd op de ervaring van het ontwerpteam, uit verscheidene constructies die we bouwden tijdens de voorbije jaren.

Na het formuleren van het finaal programma worden opnieuw prijzen / bruto VH gehanteerd. Deze raming wordt onderling overeengekomen tussen het bouwteam en het ontwerpteam, en is gebaseerd op de ervaring van alle partijen. Deze dient als basis en richtlijn voor de verdere uitwerking van het project. Daarom moet er een realistisch budget aan de grondslag liggen voor de onderhandelingen en alle partijen ondersteunen en respecteren dit bedrag.

In eerste instantie wordt er gewerkt met een indicatief bedrag / VH en zijn er nog een hoeveelheid onbekende factoren. Wanneer het om een realistisch bedrag gaat kunnen we veronderstellen dat de foutenmarge in deze fase 0% bedraagt.
In latere fasen zal een foutenmarge van 10% gehanteerd worden. Voor de goedkeuring van het globaal budget kan er dan rekening gehouden worden met deze foutenmarge van 10%. De raming houdt rekening met indexeringen.

Tijdens het ontwerp wordt steeds gewerkt met de indicatieve prijzen. Naarmate het project vordert, wordt de meetstaat en dus ook de raming gedetailleerder. De keuze van de materialen wordt bijgestuurd aan de hand van deze raming.

Bij de opmaak van het lastenboek bij het aanbestedingsdossier hoort een gedetailleerde meetstaat en een gedetailleerde raming. Aan de hand van richtprijzen en ervaring worden de verschillende constructie-elementen van het bouwproject geraamd. Deze raming dient ter controle van de ingediende aanbestedingsoffertes.

Tijdens elke bouwteamvergadering wordt het basisdocument van de projectdefinitie getoetst. Doordat de raming voortdurend gecontroleerd wordt, kunnen budgetoverschrijdingen tijdig opgemerkt worden. Op dat moment wordt er geanalyseerd wat de grondslag van deze overschrijding is en worden de nodige stappen ondernomen om dit te corrigeren.

CONCLUSIE.

Het aanreiken van verschillende typologieën van wonen maakt het mogelijk om een nieuwe thuis te kiezen, op maat van de eigenheid en graad van autonomie van mensen. Elke mens is uniek en weerspiegelt dit in zijn woning, een plek die verbindingen met de ander stimuleert.
De door ons voorgestelde modellen wensen wij in samenspraak met de bouwheer verder te ontwikkelen en op punt te stellen.