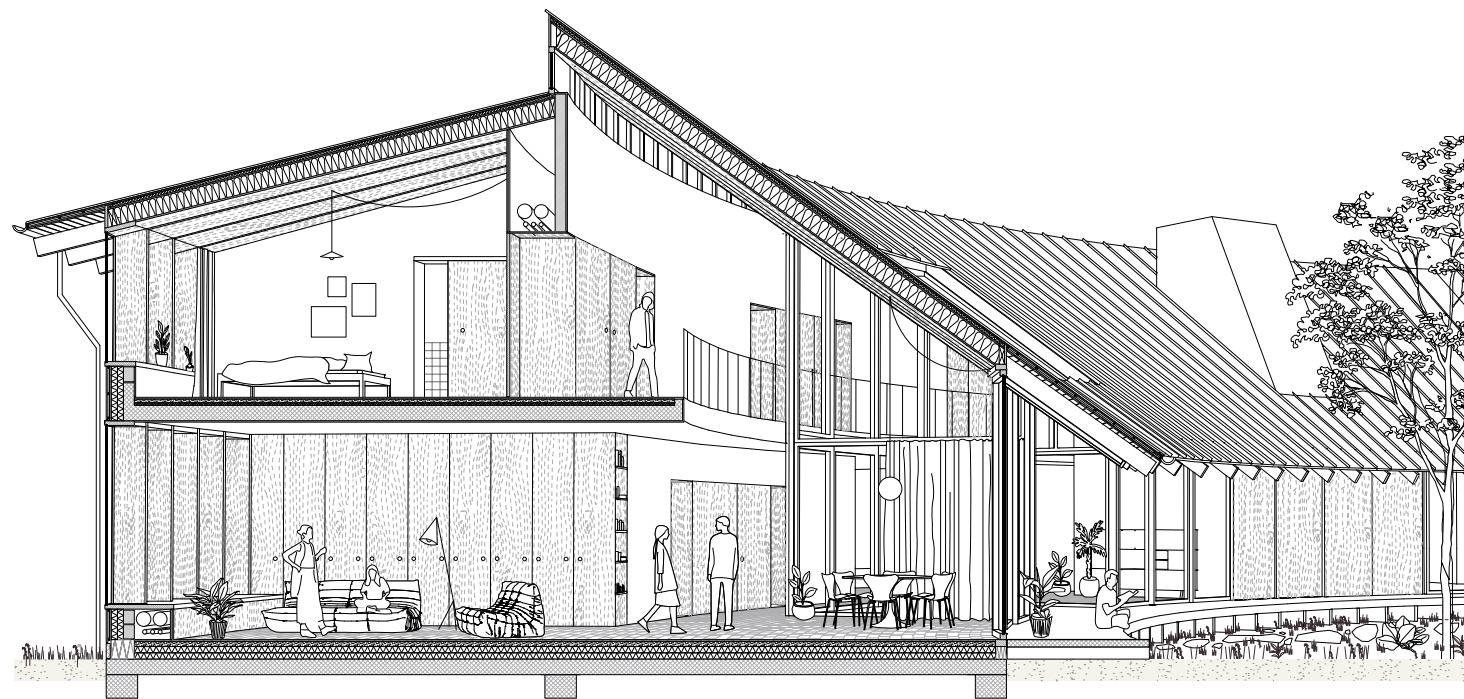




VISIESCHEMA VOOR DE HUISVESTING VAN 40 PERSONEN MET EEN BEPERKING - VZW DUINHELM

Open Oproep OO 3405 D



Paul Gees - Half om half

VOORWOORD

Met dit wedstrijdontwerp wensen we onze ambities uit te zetten in krijtlijnen. Krijtlijnen die een kader bieden aan een nieuw en hedendaags huisvestingsconcept voor mensen met een beperking. We willen een architectuur voorstellen die vertrekt vanuit de mogelijkheden eerder dan de beperkingen.

Woningen die deel worden van de buurt, maar eveneens de nodige geborgenheid bieden voor alle bewoners. Een genereuze plek, waar spontaan ontmoetingen en activiteiten plaatsvinden. Een eigen plek in de wereld.

Met deze bundel willen we in de eerste plaats een positief verhaal brengen, in de vorm van een weldoordacht concept en visie. Het is de ambitie om dit verhaal in een open dialoog met alle gebruikers (bewoners, personeel, vrijwilligers...) verder uit te werken om tot een kwalitatief, functioneel en breed gedragen project te komen.

INHOUD

VOORSTELLING PROJECT BEELD BUURTHUIS	3
VERHAAL VAN DE PLEK	4
EEN GENEREUS MASTERPLAN	5
GELAAGD LANDSCHAP	6
EEN HUIS MET VELE KAMERS	7
SAMEN LEVEN ONDER EEN GROOT DAK PRINCIPESNEDE	8
VOORSTELLING PROJECT BEELD BINNENTUIN	9
VOORSTELLING PROJECT PLANNEN DOORSNEDEN EN GEVELS	10-12
EEN FUNCTIONEEL GEBOUW KAMER	13-14
MATERIALISATIE	15
EEN SOLIDE EN DUURZAME BASISSTRUCTUUR ONDERBOUW BOVENBOUW FLEXIBILITEIT ARCHEOLOGIE KUNSTINTEGRATIE	16
TECHNIEKEN	17
REALISATIEPROCES ORGANISATIE EN COMMUNICATIE TIMING EN AANPAK BUDGET(BEWAKING)	18
RAMING OPPERVLAKTETABEL ERELOONVOORSTEL	19
VOORSTELLING PROJECT OVERZICHTSBEELD	20

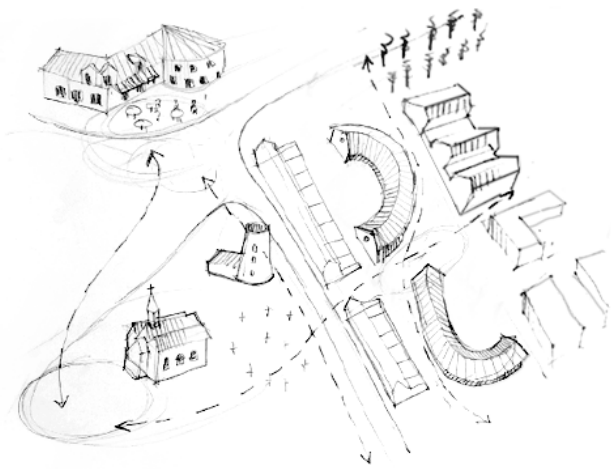




Poldershuur Zuinkerke

VERHAAL VAN DE PLEK

We lezen de projectsite als een plek met vele gezichten. Enerzijds is er het authentieke karakter van Stene met zijn compacte dorpscentrum, de Sint-Annakerk, de oude molen, de voetwegen... Anderzijds is er de bestaande wijk, het nieuwe masterplan en de nabijheid van het sportpark de Schorre die een impact hebben op de kleinschalige korrel van het dorp. De nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling op de site aan de Zilverlaan kan enkel slagen indien er voldoende verankering bestaat met de bestaande structuren. De projectsite van Duinhelm heeft de potentie om als scharnierpunt te fungeren tussen het oude dorpscentrum, het nieuwe masterplan en de bestaande wijk.



Het masterplan dat we voorstellen wil inspelen op deze unieke maar complexe context. Het is de ambitie om de verkaveling te verdorpen door middel van nieuwe voetwegen en publieke ruimtes. Een open en doorwaadbare site die inspeelt op bestaande en toekomstige landschappelijke structuren.

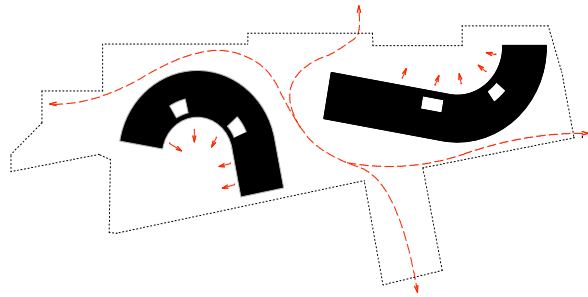
We stellen een heldere en leesbare architectuur voor. Een architectuur die zich enerzijds inschrijft in zijn context, maar er anderzijds ook op ingrijpt. Zoals een poldershuur het landschap op een subtiele manier gaat structureren.

Maar vooral, een architectuur die antwoord biedt op de specifieke noden van zowel de bewoners als van de buurt. Op deze manier kan een prikkelende wisselwerking ontstaan tussen de nieuwe bewoners en de buurt.

EEN GENEREUS MASTERPLAN

Het masterplan reikt een verzameling van plekken aan, een rijk pallet van geconnecteerde sferen waarbinnen de bewoners hun eigen verhaal kunnen schrijven. Twee heldere structuren delen de site op een eenvoudige manier in. Er ontstaat een natuurlijke gradiënt tussen de publieke ruimte en de intieme binnentuinen, gerelateerd aan de woningen.

We stellen voor om de publieke voetweg een meanderende beweging te geven doorheen het perceel. Dit als aanvulling op het voorgestelde strokenmodel. De doorsteken bieden een antwoord op het ingesloten karakter van de site. De nieuwe publieke route werkt als ruggengraat voor de ontwikkeling en resulteert in een gelaagde, doorwaadbare en groene site.



Centraal op het terrein wordt een open ruimte voorzien die dienst doet als ontmoetingsplaats voor de bewoners van Duinhelm, maar ook een betekenis heeft voor de buurt. Een groene zone waar de polyvalente ruimte een prominente rol krijgt als ontmoetingsplek, een echt buurthuis. Vanuit het hart van de site worden rechtstreekse verbindingen gemaakt naar de omliggende straten en de aanpalende wijk. Het buurthuis wordt letterlijk en figuurlijk de spil van het masterplan.

De architectuur van de woningen begeleidt de nieuwe doorsteken in twee vloeiende bewegingen. Het gebogen plan van de gebouwen brengt een dubbele beweging teweeg met elk een specifiek karakter : een concave buitenbocht die de voetweg flankeert en een convexe binnenbocht die een beschutte buitenruimte omarmt. We stellen een veelzijdige architectuur voor. Gebouwen zonder echte voor- of achterzijde laten toe de site in zijn totaliteit te benutten. Het masterplan kent geen restruimte. Om de site zoveel mogelijk te vrijwaren wordt geopteerd om gedeeltelijk dubbel hoog te bouwen. Het concept is zo in staat de gevraagde densiteit te verenigen met een kwalitatieve, uitdagende buitenruimte.

De gebouwen gaan in dialoog met elkaar en betrekken eveneens de omgeving op de site. Er ontstaan genereuze tussenruimtes die men zich kan toe-eigenen. Het zijn ruimtes waarbinnen de bewoners spontaan kunnen bewegen om zo een plek te vinden waar ze zich goed voelen. Rustige plekken worden afgewisseld met meer dynamische zones, lichtrijke tuinen contrasteren met schaduwrijke perken, riante luifels zorgen dan weer voor een rustige overgang tussen binnen en buiten. Het zijn gradiënten waarbinnen bewoners, familie, personeel... zich vrij kunnen bewegen. Het masterplan schept mogelijkheden op maat van de gebruiker.

Een ruime fietsenstalling wordt voorzien aan de toegang via de Steensedijk. Deze fietsenstalling werkt als aanvulling op de overdekte inkomzones aan de voordeur van iedere woning waar plaats is voor de aangepaste fietsen van de bewoners. Verder worden 10 vaste parkeerplaatsen voorzien in de parkeerstrook aan de Zilverlaan en zijn bijkomende parkeerplaatsen (laad-en loszones) aanwezig aan de toegang van iedere woning.





GELAAGD LANDSCHAP

Afgesloten tuinen worden landschappelijk gecreëerd binnen het masterplan. Haagstructuren worden zo geschakeld dat ze overlappend werken. Binnenin de haagstructuur wordt een hekwerk voorzien, niet zichtbaar en met elegante poortjes tussen de hagen. Er ontstaan afgeschermden en intieme tuinen die op een eenvoudige manier verder gecompartmenteerd kunnen worden.

De verbinding, voor mechanisch verkeer, wordt gemaakt door bredere paden (waardoor er gevoelsmatig geen opritten zijn). Een organische, losse, padenstructuur vormt een verbindend netwerk op de site. Door in de centrale zone versterkt gazon te voorzien langs de paden kan de brandweer de gehele site

bedienen. De paden worden uitgewerkt met gestabiliseerd grind. Deze hebben een zomerse uitstraling en een korrel die naar de nabijheid van het strand refereert.

Er worden plekjes, terrassen, gecreëerd, in de nabijheid van de overdekte zones onder de luifel. Deze worden uitgewerkt met stapstenen. Aan de verschillende toegangen van de site wordt een zitplek in stapelmurtjes uitgewerkt. Ook worden er een aantal boomstammen, met verschillende hoogtes, voorzien die een spel uitlokken.

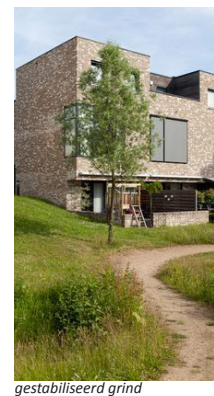
Overal worden er bessenstruiken geplant die de wandeling leuker en vooral lekkerder maken. Uitgekiende bloemsoorten,

zoals de prachtig blauw bloeiende korenbloemen, zullen de verschillende plekken in het landschap personaliseren. Meerstammige struiken, zoals de wit bloeiende meidoorn, *Crataegus x monogyna*, zorgen voor gezelligheid. Grotere bomen, zoals de schietwilg en ratelpopulier, *Populus tremula*, markeren het geheel.

De zones met extensief gazon, refereren aan de historische graslanden. Dit geheel aan keuzes maakt een stevig en leesbaar raamwerk, die tegelijk ook flexibel is. En vooral ontstaat er een plek met een meerwaarde voor bewoners en bezoekers, fauna en flora.



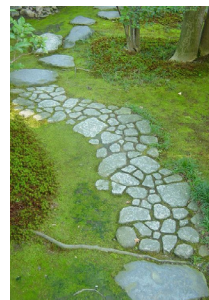
speelelementen



gestabiliseerd grind



boomstammen



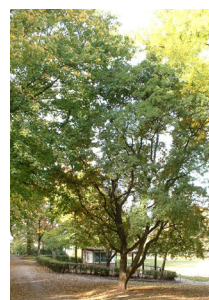
verharding breuksteen



bodembedekkers



valeriana officinalis



acer monspessulanum



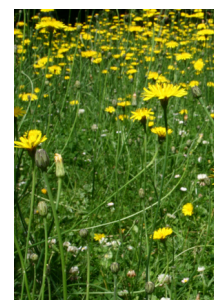
achillea millefolium



leucanthemum vulgare



carex ovalis



hypochaeris radicata



daucus carota



betula pendula



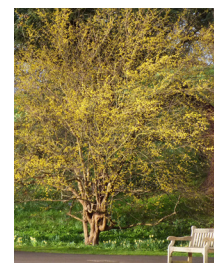
populus alba



populus alba



bessenstruik



cornus mas



populus alba - nivea



EEN HUIS MET VELE KAMERS

We geloven dat een woonconcept voor mensen met een beperking vooral moet inzetten op intrinsieke woonkwaliteiten. Woningen die ontwikkeld worden uit de mogelijkheden eerder dan uit de beperkingen. Gewoon waar het kan, bijzonder waar het moet.

We interpretern het programma als een groot huis in de brede zin van het woord. Een huis dat open is naar de buurt, maar de nodige geborgenheid biedt voor de gebruikers. Een huis met vele ruimtes waarbinnen iedere bewoner zijn eigen plek vindt. Een aaneenschakeling van diverse kamers, met elk hun eigen identiteit, schaal, verhouding en oriëntatie. De ruimtes staan elk op een eigen manier in relatie tot elkaar, maar ook tot de buitenruimte. Zo maken bepaalde kamers bewust contact met

de publieke ruimte terwijl andere ruimtes net heel introvert zijn of uitkijken over de besloten tuin. Ook de verzorgers werken in relatie tot de omgeving, de woning is ingebed in de gemeenschap.

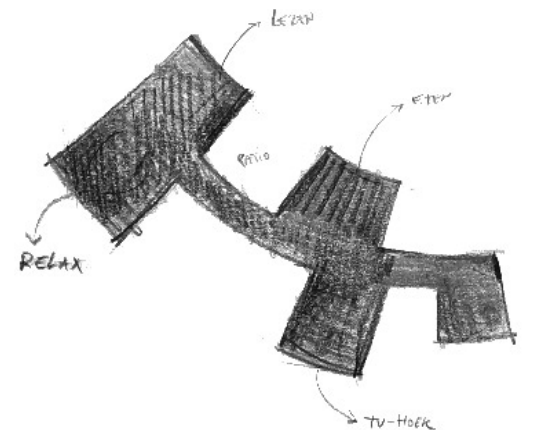
Een goed leven is rijk aan belevingen, een goed leven is een verhaal. De postbode die zijn ronde doet, de tuinman die een boom snoeit, schoolkinderen die voorbij fietsen of een kat die voor het raam komt zitten... Het zijn allemaal kleine verhalen die beheerst de woning binnen sijpelen. Het zijn deze gebeurtenissen die de bewoners een plek in de wereld geven. De woning als helder kader waarbinnen het dagdagelijkse een hoofdrol krijgt. Een warme thuis voor de bewoners en tegelijk een functionele omgeving voor de begeleiders.

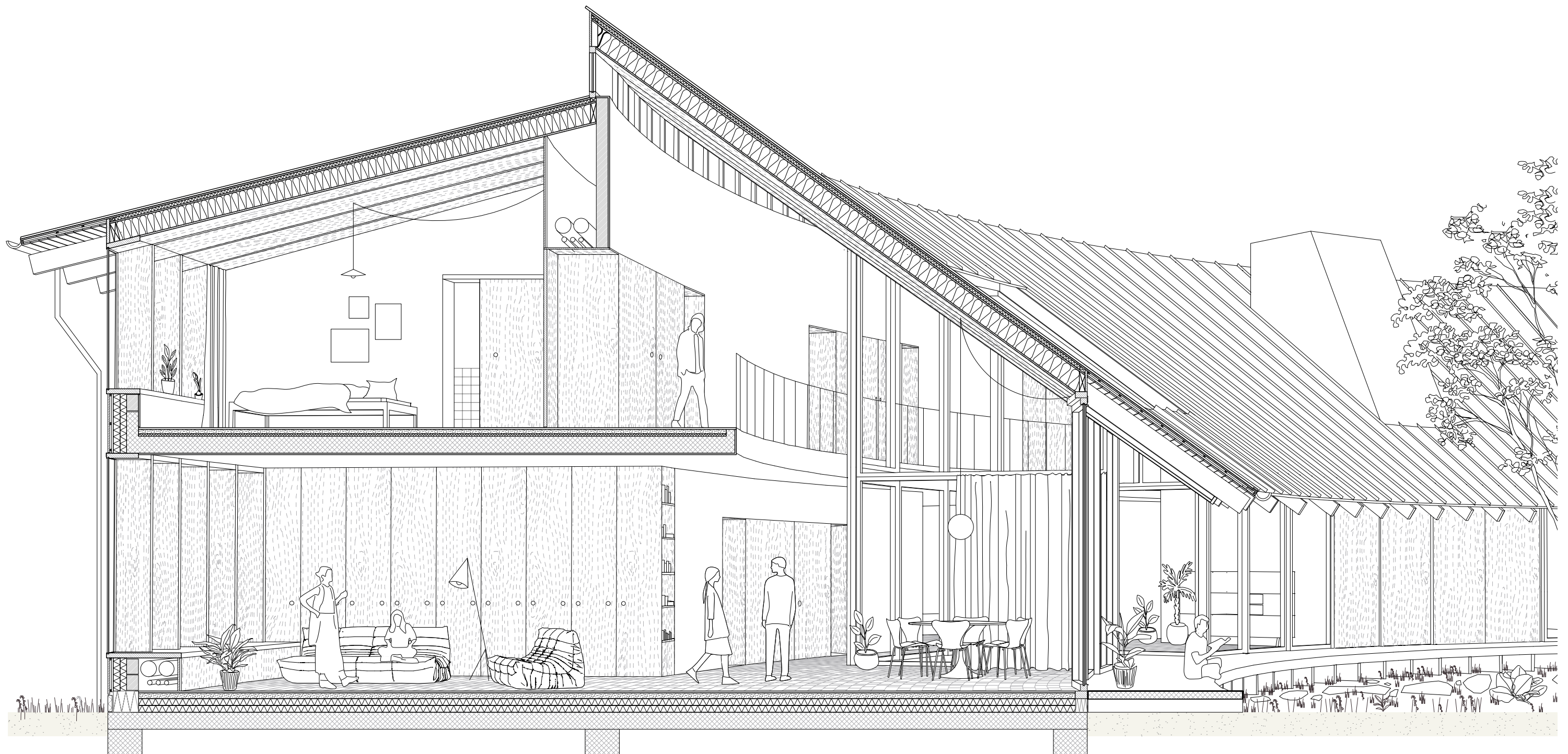
De woning schept nabijheid; een blik, een stem, een geluid, lichamelijk contact... Wonen met zorg is wonen waar iemand nabij is. Weloverwogen zichtassen en auditieve relaties zorgen voor overzicht en oriëntatie. Dit heeft niet alleen een functioneel nut, maar het zorgt er ook voor dat de bewoners zich nooit volledig dienen af te sluiten van de groep. Het gevoel van even op jezelf te zijn terwijl in de verte de geluiden van de andere bewoners aanwezig blijven.

Zowel in plan als in snede wordt deze nabijheid als uitgangspunt gebruikt, de architectuur als ruimtelijke vertaling van een functioneel en huiselijk concept. Een woning met vele facetten, een architectuur die zowel geborgen als uitdagend kan zijn.



Frank Lloyd Wright - Middleton, Wisconsin





SAMEN LEVEN ONDER EEN GROOT DAK

De woning vertrekt vanuit een doordachte snede die de slaapkamers in een heel directe relatie met de leefruimtes brengt. Hierdoor vervallen de strikte dag- en nachtzone. De snede vormt een kader en begeleidt de dagelijkse rituelen; opstaan, wassen, ontbijten, een boek lezen, samen aan tafel zitten...

Er is een grote variatie in daglicht. Zenitaal licht wordt gecombineerd met compacte raamopeningen of rijkelijke vliesgevels. Lichtrijke plekken worden afgewisseld met meer schaduwrijke zones. Het bovenlicht in het dak zorgt voor een zacht aangelicht houten plafond die de blik doet afdalen richting de tuin. De snede genereert zowel hoge, lichte leefruimtes als meer intieme zithoeken.

De gebogen vorm van de woningen resulteert dan weer in een heel directe relatie met de omgeving en een gelaagde doorkijk in de woning zelf. De architectuur omarmt de verschillende tuinen, een comfortabele maar vooral voorspelbare en beheerste manier voor de bewoners om met de (buiten)ruimte om te gaan.

Waar de woningen aan de publieke zijde dubbel hoog zijn, toont het gebouw zich aan de tuinzijde net heel bescheiden. Vanuit het centrum van de woning loopt het hellend dak geleidelijk af naar de tuinzijde waar deze uitwaaiert in een genereuze luifel. De blik wordt vanuit de slaapkamer begeleid richting de tuin.

Vanuit de leefruimte brengt de luifel dan weer geborgenheid in

de woning. De luifelstructuur vormt een natuurlijke buffer tussen de tuin en de leefruimtes en accentueert het landschappelijk gebaar van de woningen. Ze biedt ook de nodige privacy ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Iedere woning beschikt over een inpandig terras, een volwaardige buitenkamer in het verlengde van de eetruimte. Een beschutte buitenruimte, beschermd van de kustwind, waar vanaf de vroege lente kan worden gegeten aan de grote tafel. Tijdens de herfst en winter doet het terras dan weer dienst als comfortabele wintertuin en kan het licht rijkelijk de woning binnenstromen. De patio werkt als nis naar het landschap, een veilige uitvalsbasis om de tuin te ontdekken.



Jiko-in Tempel - Nara, Japan





PLAN 0 0 2 5 10m

1. Overdekte inkom 2. Inkomhal 3. Berging 4. Sanitair 5. Eetruimte 6. Keuken 7. Berging bij keuken 8. Circulatie 9. TV ruimte + administratieve hoek 10. Eetruimte 11. Zorgkamer 12. Zorgbadkamer 13. Leesruimte 14. Zitruimte 15. Trappenhal 16. Sas 17. Lift 18.



GEVEL NOORD-OOST



PLAN 1 0 2 5 10m

1. Slaapkamer 2. Badkamer 3. Circulatie 4. Sas 5. Berging 6. Lift 7. Vide 8. Trappenhal 9. Polyvalente ruimte



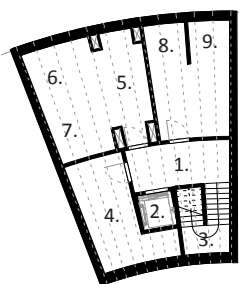
GEVEL / SNEDE NOORD-OOST



DAKENPLAN



0 2 5 10m

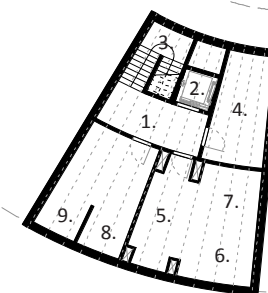


PLAN -1



0 2 5 10m

1. Sas 2. Lift 3. Trappenhal 4. Berging 5. Zone luchtgroep 6. Zone verwarming 7. Zone sanitair 8. Zone elektriciteit 9. Zone tellers



EEN FUNCTIONEEL GEBOUW

De polyvalente ruimte bevindt zich centraal op de site en is toegankelijk via een overdekte zone. De ruimte wordt opgevat als een duplex om zo verschillende zones af te bakenen, hierdoor wordt veelvoudig gebruik mogelijk. De ruimte werkt als buurthuis voor de site en kan eenvoudig verhuurd worden aan externe gebruikers. Een babyborrel, buurtbarbecue of verjaardagsfeest kan hier gemakkelijk plaats vinden.

Iedere woning heeft een eigen toegang, telkens op de kop van het volume. De voordeur wordt aangegeven door een ruime inham in de gevel. Er is een overdekte zone waar een bankje staat. Hier kan men wachten op de bus of gewoon even in de zon genieten van de gezellige drukte. Ook is er plaats voorzien om een fiets of driewieler te plaatsen. De toegangszone krijgt een andere gevelafwerking waardoor de leesbaarheid van het gebouw vergroot wordt. De woning heeft een duidelijk gezicht in de buurt.

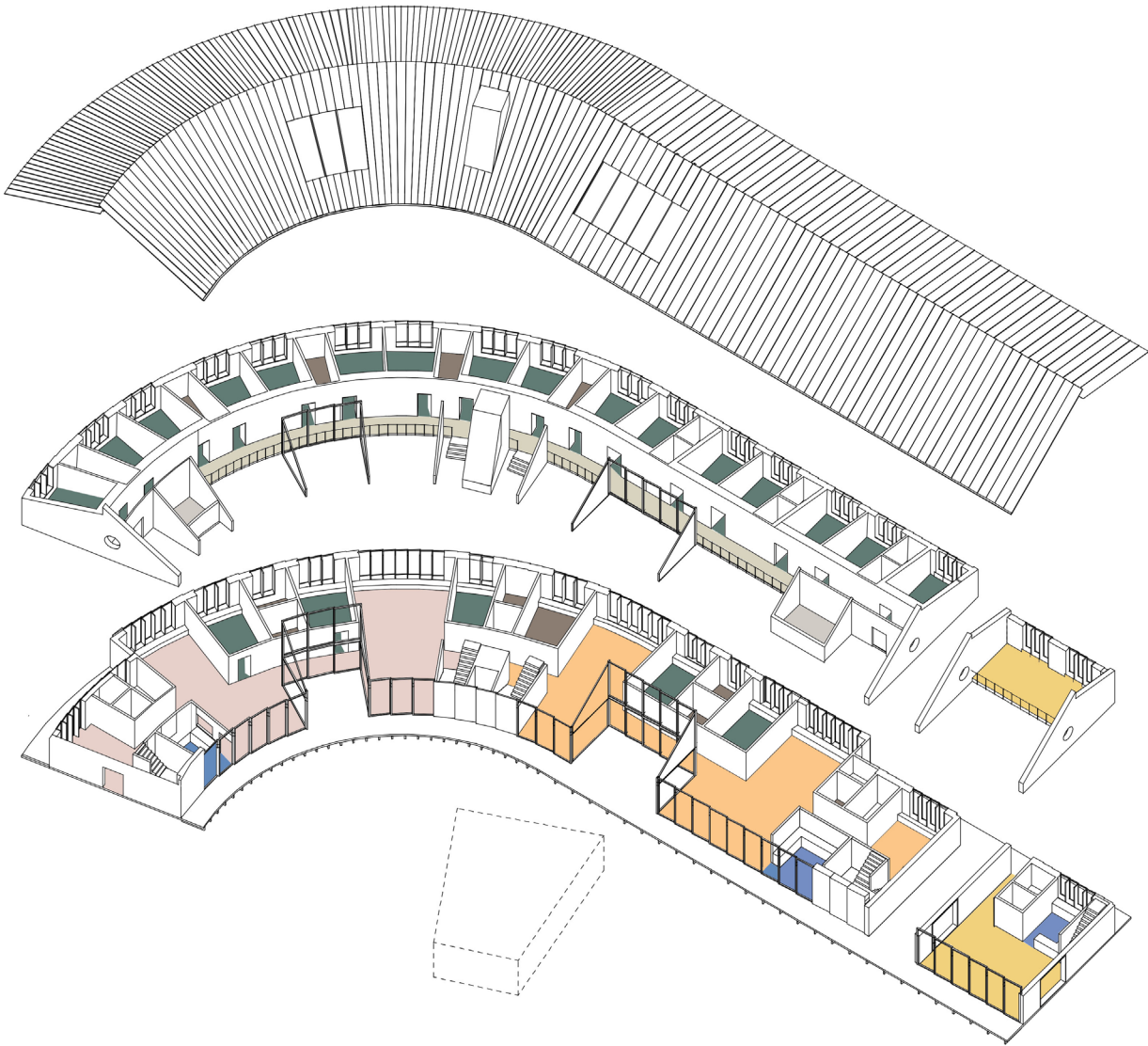
Aan de inkomhal van de woning bevinden zich telkens een rolstoeltoegankelijk toilet en een compacte berging. Jassen en rugzakken kunnen achtergelaten worden in de ruime vestiairekast. Vanuit de hal komt men in de leefruimte,

geflankeerd door de keuken die zich dichtbij de voordeur bevindt.

De keuken is een afsluitbare ruimte die zo wordt ingepland dat door middel van verschillende binnenramen steeds een overzicht over de woning behouden blijft. Aansluitend aan de keuken is een ruime berging voorzien die ook van buitenaf toegankelijk is voor leveringen.

Centraal in de leefruimte komen de twee ruime slaapkamers waar plaats is voor een tillift. Samen met het inpandig terras gaan de gesloten volumes de leefruimte afbakenen, een rafelige vorm met verschillende zones. Kastwanden zorgen voor voldoende bergruimte en geven plaats aan de administratieve hoek.

De woningen worden telkens gekoppeld door middel van een dienende kern. De kern bevat onder meer de nachtwacht, een gemeenschappelijke badkamer, berging, gedeelde lift en een toegang tot de kelderverdieping. De centrale locatie van de nachtwacht zorgt voor een vlotte bereikbaarheid van alle slaapkamers in de woningen. Vanuit de tuin is in deze zone ook een toegang tot de buitenberging voorzien.



Leefruimte 1 Leefruimte 2 Slaapkamer Sanitair Circulatie Keuken Berging Polyvalente ruimte

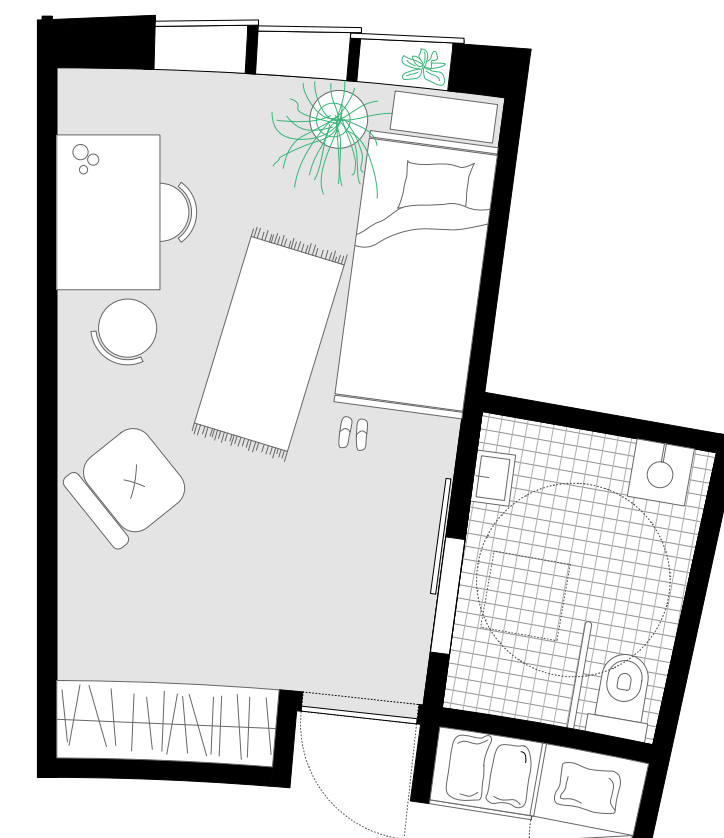


De leefruimte staat rechtstreeks in contact met de slaapkamers op de verdieping via de brede vides. De vides zorgen voor een eerlijke en huiselijke sfeer maar hebben ook als voordeel dat de verzorgers steeds een overzicht hebben op wat op zich op de verdieping afspeelt.

Twee trappen verbinden de leefruimtes met de slaapkamers, lange wandelafstanden worden hierdoor vermeden. Door de gebogen vorm van de gang, leest deze niet als een doodlopende ruimte.

Vanop de hal is toegang tot verschillende linnenbergingen, gegroepeerd per 4 kamers. Ook is nog een bijkomende berging op de verdieping voorzien die eventueel kan omgebouwd worden tot time-out ruimte.

De toegangen van de slaapkamers worden telkens aangegeven door een nis die volledig gepersonaliseerd kan worden. De kamers zijn eenvoudig en beschikken over een eigen badkamer. Het licht hellend dak doet denken aan de slaapkamer thuis en loopt uit in een luifel die oververhitting tegen gaat. Er worden voldoende ingebouwde kasten voorzien waardoor de nuttige ruimte helemaal kan ingericht worden op maat van de bewoner.



TYPEPLAN KAMER

0 10 30 50 100 200 cm

MATERIALISATIE

Een helder gebouw wordt vertaald in een heldere detaillering en resulteert in een bouwbare en duurzame architectuur. Bij het uitwerken van het zorggebouw wordt gewerkt met een aantal basisprincipes die als leidraad gebruikt worden om tot een kwalitatieve architectuur te komen.

Er wordt gewerkt met een beperkt pallet aan natuurlijke materialen en kleuren die een leesbare structurele opbouw in het gebouw vertalen. Tactiele materialen, aangenaam bij aanraking door de bewoners, maar ook robuust en onderhoudsvriendelijk waar nodig. Een gebouw voor de toekomst met een lange levensduur.

Het gebouw leest in de snede als het archetype van een woning: massieve wanden die een licht houten zadeldak dragen. Als beeldbepalend element geeft het dak een specifieke herkenbaarheid en huiselijkheid aan de woning.

Zowel in het interieur als in het gevelbeeld buiten wordt dit benadrukt door middel van een uitgesproken materiaalgebruik. Het dak is een houten geraamte waarbij de constructieve hoogte volledig benut wordt als isolatiepakket met een ecologisch isolatiemateriaal. Aan de binnenzijde wordt het plafond afgewerkt met een houten plaat die de woning een warm kleurpallet geeft. Het bovenlicht creëert diepte en doet de natuurlijke kleurschakeringen in het hout oplichten.

Aan de buitenzijde krijgt het dak een afwerking in natuurzink met staande naad. Door de zelfbeschermende eigenschappen van zink heeft dit een uiterst lange levensduur. Het patina vormt enerzijds een compact, hechtende en in regenwater onoplosbare laag, anderzijds heeft natuurzink de eigenschap kleuren uit de omgeving op te nemen.

De wanden van de woning worden opgebouwd als klassiek binnenspouwblad in gepleisterd metselwerk met aan de

buitenzijde een houten gevelafwerking in drielaagse platen (FSC). De platen zijn weersbestendig door middel van thermische verduurzaming en worden afgewerkt met een groene beits.

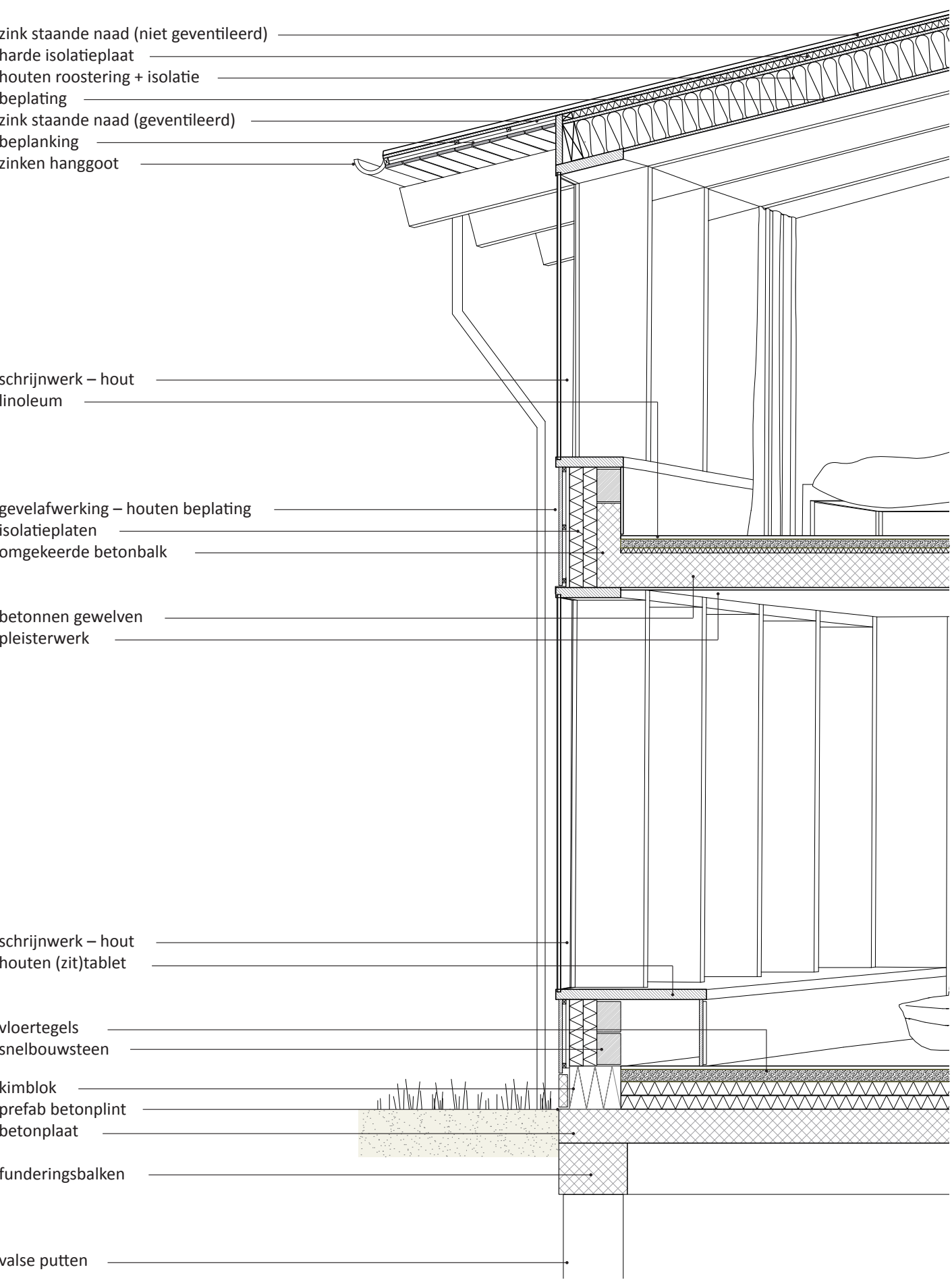
De beplating breekt de curve van de gevel in kleine rechte segmenten waardoor een tactiel geschubde gevel ontstaat. De platen schuiven over elkaar, als de huid van een gordeldier. Ook in het interieur worden wanden en plafonds opgedeeld in gelijke segmenten. Op deze manier kan de gebogen vorm van de woningen op een gestandaardiseerde manier uitgevoerd worden.

Het witgelakte houten buitenschrijnwerk vormt een fris accent in de gevel en wordt geschrant geplaatst volgens de curve van de gevel. Waar nodig is dit voorzien van diepe stijlen die voldoende privacy bieden aan de bewoners. Op andere plekken kunnen de ramen volledig wegschuiven zodat een inpandig terras ontstaat onder de luifel.

In het interieur wordt het materiaalpallet verder aangevuld met een tegelvloer op gelijkvloers in een warme terracotta tint. Op verdieping wordt kamerbrede linoleum geplaatst, eenvoudig in onderhoud en warm aan de voeten. Houten binnenschrijnwerk (kasten en deuren) wordt geaccentueerd met een gekleurde beits en versterkt het huiselijk karakter van de woning.

Langsheen de binnencurve van het gebouw loopt over de volledige afstand een langerekt terras die als een porch net boven het maaiveld uitsteekt. De houten dakroostering kraagt hier uit en vormt een luifelconstructie. De luifels zorgen voor schaduw en beschutting op de terrassen, tegelijk kunnen ze ook drager zijn van schommels, hangmatten, planten,...

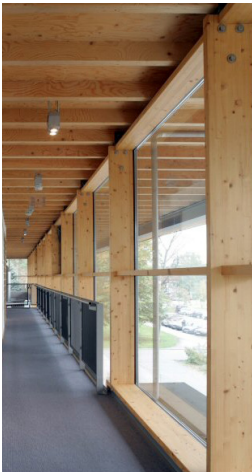
De voorgestelde materiaalkeuzes zijn een eerste insteek, grondig onderzoek en overleg met de bouwheer zijn noodzakelijk om tot een definitieve keuze te komen.



groene beits



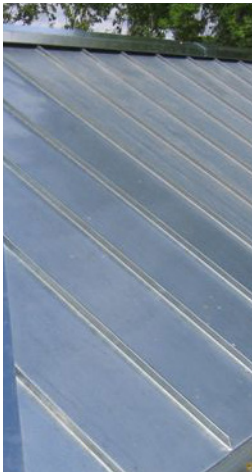
houten dakstructuur



gordijngewel



houten gevelbeplating



natuurzink

EEN SOLIDE EN DUURZAME BASISSTRUCTUUR

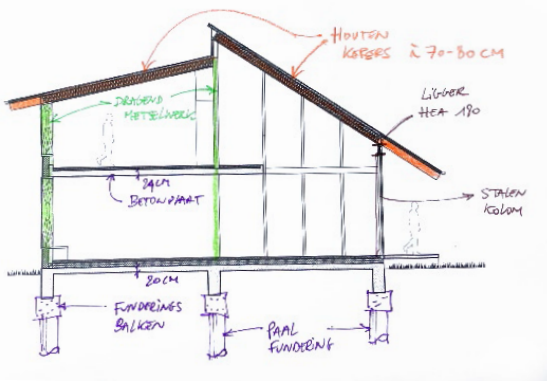
ONDERBOUW

Het sondeerrapport adviseert een diepfundering. Daarom wordt in dit ontwerp gekozen voor een paalfundering om de zettingen te beperken. Op de paalfundering worden funderingsbalken voorzien die een raster vormen voor de ter plaatse gestorte betonplaat als basis. Alle 30-40m wordt er een dilatatievoeg voorzien in de gebouwen. Dit zorgt ervoor dat thermische spanningen en krimpspanningen in de structuur worden beperkt.

BOVENBOUW

Het gebouw kan gezien worden als een eenvoudige stapeling van elementen. Vanop de betonplaat worden alle buiten- en binnenwanden opgetrokken in metselwerk. Deze massieve wanden garanderen een thermische inertie en zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. Waar nodig worden de wanden ontdubbeld om een grotere akoestische isolatie te bekomen tussen de kamers onderling.

De verdiepingvloer is een vlakke vloerplaat in beton zonder doorhangende balken. Deze vloer zal deels uitgevoerd worden in predallen met opstort en deels in ter plaatse gestort beton met traditionele bekisting.



Het dak wordt uitgevoerd in hout met een keperstructuur van C24 75x25 à 70-80cm. De dikte van de kepers is bepaald in functie van de noodzakelijke brandweerstand. Tussenin de balken worden klossen voorzien alle 2m als windverbanden om een stijf dakgeheel te vormen. Langsheen de terraszijde vangt een slanke steelstructuur de dakstructuur op waardoor het houten buitenschrijnwerk maximaal kan openschuiven.

Het metselwerk maakt de verbinding met de vloerplaten en dakplaat om een solide en stabiel geheel te vormen, wat de windstabiliteit ten goede komt. Gezien de windrijke omgeving (dichtbij de kust) zal hier specifieke aandacht op gevestigd worden.

FLEXIBILITEIT

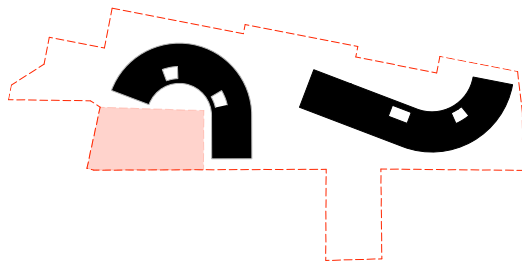
Ons ontwerp gaat uit van een maximale flexibiliteit zowel naar technieken als naar gebruik doorheen de jaren. Alle kamers/sanitaire kernen of verblijfsruimtes zijn verbonden door 'technische' koven die verwerkt worden in het binnenschrijnwerk. Op het gelijkvloers is deze technische koof verwerkt in de vorm van een zitelement, in de slaapkamers onder de vorm van een retombé boven de kastenwand. In

beide gevallen kunnen aanpassings- of renovatiewerken aan de technieken vlot gebeuren via wegneembare panelen en zonder ingrijpende werken. De gebruikte materialen en technieken vragen weinig of geen onderhoud gedurende de levensduur van het gebouw. Elementen die na verloop van tijd toch vervanging zullen vragen, zijn eenvoudig toegankelijk en vervangbaar.

Opdat het gebouw ook op een economische manier duurzaam en rendabel zou zijn, moeten met name de woonruimtes opgevat worden als open, flexibele ruimtes. Een veelkantige woonruimte met een variatie aan proporties en plekjes maakt een gevarieerde invulling en gebruik mogelijk. Daarnaast worden op strategische plaatsen een aantal lichte wanden voorzien tussen 2 kamers, zodat de mogelijkheid bestaat om deze samen te voegen. Een duurzaam gebouw is immers een gebouw dat zijn gebruikers zo lang, zo comfortabel en zo flexibel

ARCHEOLOGIE

De inplanting en vorm van de gebouwen is flexibel, wat toelaat het plan in samenspraak verder te verfijnen. Zo wordt rekening gehouden met de problematiek van de archeologische site. In het voorstel blijft de betreffende site onaangeroerd. Ook de woningen die in de tweede fase worden voorzien raken niet aan de opgegeven archeologische zone. Toch is voldoende marge ingebouwd om de plannen verder af te stemmen op de reële situatie wanneer bijkomende informatie beschikbaar is.



KUNSTINTEGRATIE

Kunstintegratie dient in dit project bovenal een sociale dimensie te vervullen. Het is essentieel dat de bewoners een maximale betrokkenheid voelen bij de kunstintegratie en zich deze kunnen toeëigenen. Dit is volgens ons mogelijk door middel van een heel directe ingreep, die inspeelt op alle zintuigen van de bewoners.

We zien mogelijkheden om dit te integreren in de snoezelruimte (bij de gemeenschappelijke badkamer). Geur, licht, kleur, geluid vormen zintuigelijke prikkels als onderdeel van een ervaringskunstwerk.



Ann Veronica Janssen



TECHNIEKEN

Een kwaliteitsvolle zorgverlening betekent ook een optimaal comfort voor de bewoners. Slanke technieken staan in dienst van dit comfort. Een goed ventilatiesysteem, het vermijden van tocht, geen koudestraling door goede isolatie, gezonde lucht, licht en zicht... het zijn allemaal essentiële maatregelen die het gebouw niet alleen duurzamer, maar ook comfortabeler maken voor haar bewoners.

Op schaal van het gebouw zetten we in op het rationaliseren van de verschillende in- en uitstromen (energie, water, materialen, afval) en het maximaal benutten van duurzame materialen. Echter, duurzaamheid beperkt zich niet louter tot het afstemmen van technische aspecten. Onze ambitie voor Duinhelm is ruimer: de volledige site dient een geïntegreerd antwoord te bieden op alle aspecten van duurzame ontwikkeling: sociaal, economisch en ecologisch. Op deze manier kunnen we samen bouwen aan de positieve identiteitsvorming van Duinhelm. We zien de potenties van deze plek en menen dat een uitgekende inplanting en krachtige uitstraling van het nieuw te realiseren zorggebouw de reeds aanwezige dynamiek zal versterken.

TRIAS ECOLOGICA

Om tot een ecologisch verantwoord project te komen hanteren we de principes van de trias ecologica voor de sturing van ons ontwerpproces. De trias ecologica is een algemeen aanvaarde methodiek voor het uitwerken van duurzame oplossingen en omvat volgende stappen:



STAP 1

Intrinsiek aan de woon- en zorgfunctie van het gebouw is de grote warmtevraag, zeker in verhouding tot de koudevraag. Volledig in lijn met de vooropgestelde criteria van VIPA, voorzien wij voor de nieuwe woningen van Duinhelm geen actieve koeling. Het ontwerp voorziet in ruime oversteken aan de buitengevels. De ramen naar de tuininhammen kunnen in de zomer geopend worden, zodat deze fysisch deel uitmaakt van de binnenruimte en ook voor voldoende verluchting zorgt.

Dit zorggebouw is een gebouw met strenge eisen inzake comfort voor de gebruikers omwille van het permanente gebruik van het gebouw. Comfort moet op alle momenten in orde zijn, men kan geen gebruik maken van faseverschuivingen. Om hieraan tegemoet te komen wordt de thermische massa van het gebouw geactiveerd. Om deze manier kunnen de gebouwen geconditioneerd worden door middel van stralingswarmte/koude. Dit is de meest comfortabele vorm van warmte/koude

afgifte in gebouwen. Door deze techniek kunnen we op lage temperatuur verwarmen en op hoge temperatuur gaan koelen. Deze strategie is uitermate geschikt voor de aanwending van duurzame warmtebronnen, die dus voldoende flexibiliteit laten naar de toekomst. De ruwbouw wordt traditioneel massief opgetrokken en de massa van de vloer gebruikt voor de verwarming en een degelijk akoestisch comfort. De brandcompartimentering is op die manier automatisch onder controle.

Het goed geïsoleerde nieuwe zorggebouw wordt maximaal georiënteerd op de zon. De hoge zomerzon wordt door deskundige plaatsing van oversteken en ramen zo veel mogelijk op bouwkundige wijze geweerd. In de winter echter, kunnen we maximaal gebruik maken van alle mogelijke zonnewinsten. Op dat moment valt de laagstaande zon tot diep in de woning binnen. Zowel in de kamers als in de leefruimtes. De oversteken zorgen ervoor dat de warmte en het felle van het zonlicht geweerd wordt, maar er toch ten allen tijde een zicht naar buiten bewaard blijft. Dergelijk optimaal gebruik van de zon levert niet alleen enorm veel warmtewinsten in de winter, maar eveneens een grote bijdrage aan het algemeen welbehagen van de bewoners. Een gezond en aangenaam leefcomfort creëren is het leidmotief van ons ontwerpteam.

Vanuit de technische uitrustingen kunnen we door een efficiënte en performant verlichtingssysteem een belangrijke bijdrage leveren aan de beperking van de interne warmtelasten. De slimme verlichting zal enerzijds maximaal inspelen op de aanwezigheid van daglicht en gebruikers, en waar mogelijk bovendien overkoepelend tijdsgeregeld worden om onnodig branden te voorkomen. Bovendien wordt gebruik gemaakt van efficiënte LED-armaturen en stuursystemen waardoor het geïnstalleerd vermogen van de installatie beperkt kan worden.

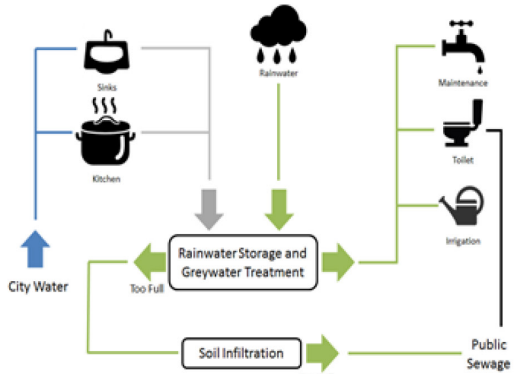
De energie-efficiëntie van technieken is heel belangrijk in een duurzaam concept. Een correct gebruik en (gebouw)beheer ervan is dat echter nog veel meer. Alle technische installaties zijn voorzien van de nodige metingen en alarmen. Het ontwerp is dermate opgevat dat de installaties maximaal reageren op de aanwezigheid (beweging/aan- & afwezigheid) van de gebruiker en/of de intensiteit van de gebruiker (CO2 detectie). Het beheer wordt in belangrijke mate door het gebouw zelf overgenomen zonder dat de gebruiker hiermee bezig moet zijn of dat de technische dienst hieraan een dagtaak heeft.

STAP 2

Balansventilatiesystemen zijn hierbij een must. Om het comfort te allen tijde te kunnen garanderen en van het gebouw een huis met gezonde en verse lucht te maken, worden de kamers overvloedig geventileerd. In elke kamer wordt 75 m³/h ingeblazen en afgezogen. Elke kamer is in balans om geen geur- of akoestische hinder in de gangzones te veroorzaken. Er wordt één unit voorzien voor de twee leefgroepen. Door de toestellen te bundelen voor twee leefgroepen kunnen we niet alleen budget, maar ook kostbare fysieke ruimte sparen. De luchtgroep is voorzien van een efficiënt warmtewiel voor de recuperatie van warmte en/of vocht.

Het hemelwater van het gebouw wordt opgevangen en gebufferd voor hergebruik als toiletspoeling, tuinbevloeiing en/of onderhoud. Het regenwater ondergaat voor hergebruik

eerst en een lichte zuivering. Dankzij de hellende dakvormen zal het opgevangen regenwater erg proper zijn. Het sanitair wordt voorzien van waterbesparende toestellen.



STAP 3

Momenteel is in de raming een conventionele installatie met een gaswandcondensatieketel en vloerverwarming voorzien. Door het gebruik van een laagtemperatuurinstallatie laat het op elk moment toe de overstap te maken naar een meer duurzame energiebron zoals een zonneboiler, fotovoltaïsche zonnepanelen of grondgebonden warmtepomp. De hogere investeringskost zou hierin beperkt kunnen blijven door werkzaamheden te bundelen en zo de bron voor meerdere gebouwen aan te wenden om de kosten te verdelen. Dergelijke uitgangspunten kunnen het gebouw volledige emissie-vrij maken en omvormen tot een BEN-gebouw.

GEÏNTEGREERDE DUURZAAMHEID

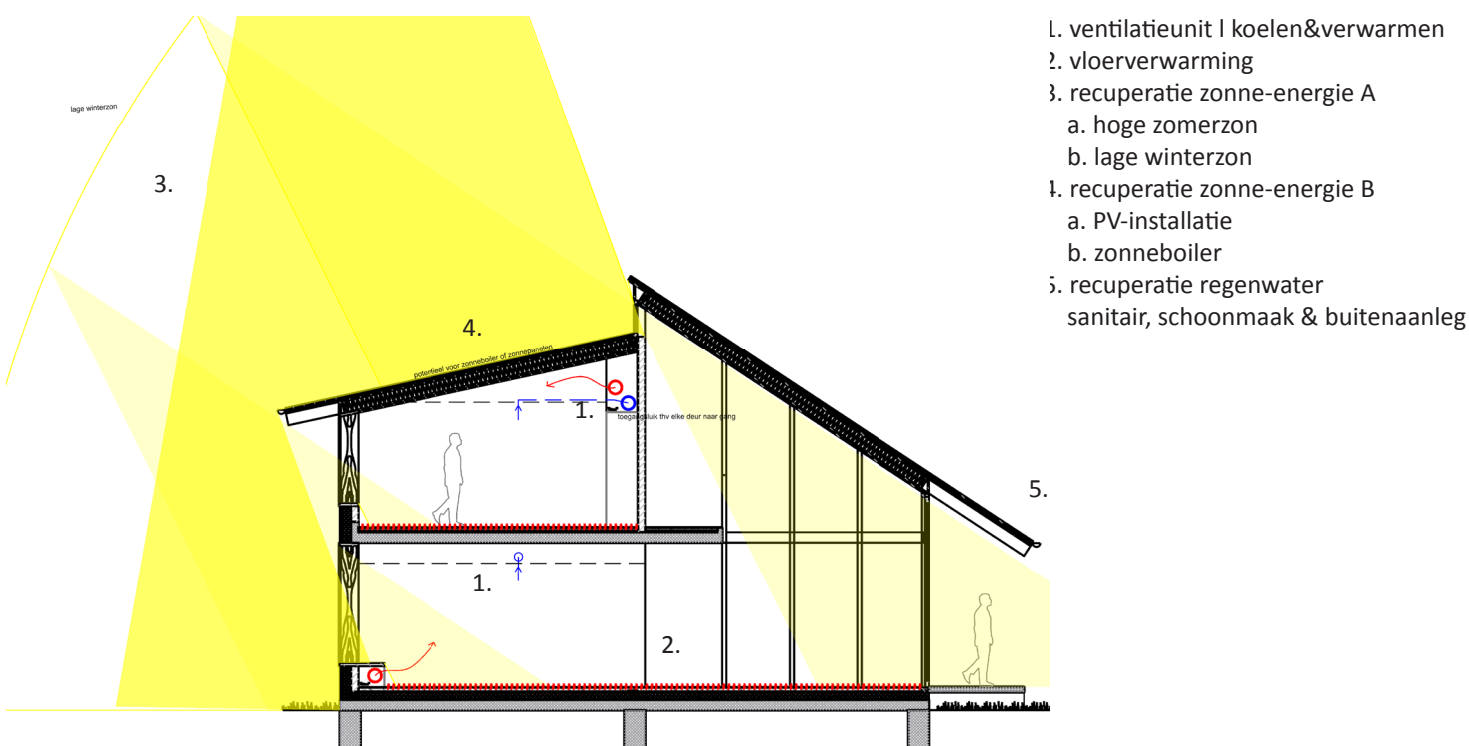
Onze visie bestaat uit een duurzaam ontwerp van landschap, gebouw en techniek met de nadruk op optimaal gebruik van daglicht, maximale benutting zonnewarmte, zuinig en

ecologisch watergebruik. De technische installaties dienen het “statement duurzaam bouwen” in zijn meest economisch opportune concepten vorm te geven om zo het beste comfort aan te bieden. Daarnaast zal voor de materialen geopteerd worden voor duurzame materialen, en materialen met een beperkte milieu-impact. Alle materialen worden modulair verwerkt (metselwerk, houten spanten, houten gevelbekleding) of op maat voor het project geproduceerd. Hierdoor kan een belangrijke vermindering van afval tijdens de bouw- en deconstructiefase gerealiseerd worden. Voor de selectie van de gebruikte materialen steunen we op bestaande labels en certificeringssystemen zoals NIBE.



Wij hebben als ontwerpteam algemeen als doelstelling minstens 80% materialen aan te wenden met een NIBE-classificatie index van kleiner of gelijk aan 3 (ecologisch verantwoord). Zo komen we tot een duurzame en ecologisch verantwoorde laagenergiewoning voor Duinhelm. De lat ligt hier hoger dan in het programma van eisen, enerzijds om op alle vlakken te voldoen aan de vooropgestelde eisen van VIPA, anderzijds omdat wij geloven in een duurzaam gebouw voor vandaag en morgen. Een huis dat vandaag beter presteert dan de vooropgestelde wetgeving, om ook in de nabije en verre toekomst nog relevant te zijn.

Tot slot is een duurzaam gebouw een gebouw dat verschillende generaties lang kan meegaan. Het ontwerp zal zich daartoe integreren in de bestaande context, maar tevens een nieuw herkenningspunt vormen in dit landschap. Een hedendaagse vormgeving is een vereiste ter verlenging van de levensduur van het gebouw.



ORGANISATIE EN COMMUNICATIE

Tijdens het ontwerpproces ontstaat een sterke dialoog met de bouwheer. Deze betrokkenheid is voor ons bepalend voor het slagen van het project. Het volledige bouwproces zien we als een evenwichtsoefening die enkel in nauw overleg en in samenspraak met de toekomstige gebruikers kan gebeuren. Op regelmatige basis worden alle details van het proces geëvalueerd om ons toe te laten in elke fase een project te ontwikkelen met de garantie van een volledig gedragen concept.

Om een nauwe samenwerking en optimale communicatie tussen de ontwerpers te waarborgen, werd bewust gekozen om een beperkt aantal partijen samen te brengen voor dit project in een projectteam. De belangrijke ontwerppartners vaardigen elk een ervaren teamleider af. Deze teamleiders zullen een intense samenwerking en communicatie hebben met elkaar gedurende het gehele project. Zij staan binnen hun organisatie in voor de verspreiding van informatie en instructies.

Deze teamintegratie met een overkoepelende leiding, de projectarchitect, is de beste waarborg voor een goede onderlinge coördinatie van de verschillende disciplines binnen de afgesproken termijn voor elke fase. Hij behoudt de leiding over alle architecturale concepten en beslist gezamenlijk met de projectleiders over de andere disciplines. De leden van het ontwerpteam zijn elk gespecialiseerd in de domeinen waarvoor ze zich in het project verantwoordelijkheid dragen.

Tot slot vormt de projectarchitect een duidelijk aanspreekpunt voor de bouwheer en staat hij in voor de interne communicatie en de coördinatie met de andere actoren. De overkoepelende leiding zal steeds dezelfde projectarchitect zijn gedurende het volledige bouwproces.

Op cruciale ontwerp- en overlegmomenten zullen allen persoonlijk aanwezig zijn, desgewenst bijgestaan door verschillende partners naargelang de te bespreken fase & materie. Doordat het project door hen tot in detail is gekend garandeert dit een permanente kwaliteitsbewaking van alle facetten doorheen het volledige proces.

Daarnaast volgen we vaste procedures voor de procesmatige aanpak van projecten. Binnen deze ontwerpopdracht zal het volledige ontwerpteam deze werkwijze inzake kwaliteitsbewaking, projectmanagement en budgetopvolging aanhouden. Dit houdt ondermeer in dat in elke fase van het project bij de kostprijsraming ook wordt rekening gehouden met resterende risico's en onzekerheden als marge. Deze prognoses houden rekening met de opgebouwde kennis en ervaring in gelijkaardige opdrachten qua complexiteit en programma.

Naast budget wordt tevens de planning van het project in elke fase nauwgezet administratief opgevolgd. Dit gebeurt niet enkel in de fase uitvoering, maar ook tijdens de vergunnings- en subsidie aanvragen (administratieve opvolging van het goedkeuringstraject). Hierdoor kunnen we problemen snel detecteren en oplossen.

TIMING EN AANPAK

Voor dit project stellen we een timing voor, gebaseerd op het logisch doorlopen van de verschillende fasen van het bouwproces én op onze expertise met het ontwerp en de bouw van een soortgelijk bouwprogramma. Vanuit onze ervaring weten we echter dat timing in sterke mate afhankelijk is van externe adviezen door diverse overheden en betrokken actoren. Zonder het in acht nemen van eventuele vertragingen of het opnemen van extra taken in het kader van deze opdracht, plannen wij deze taken als volgt:

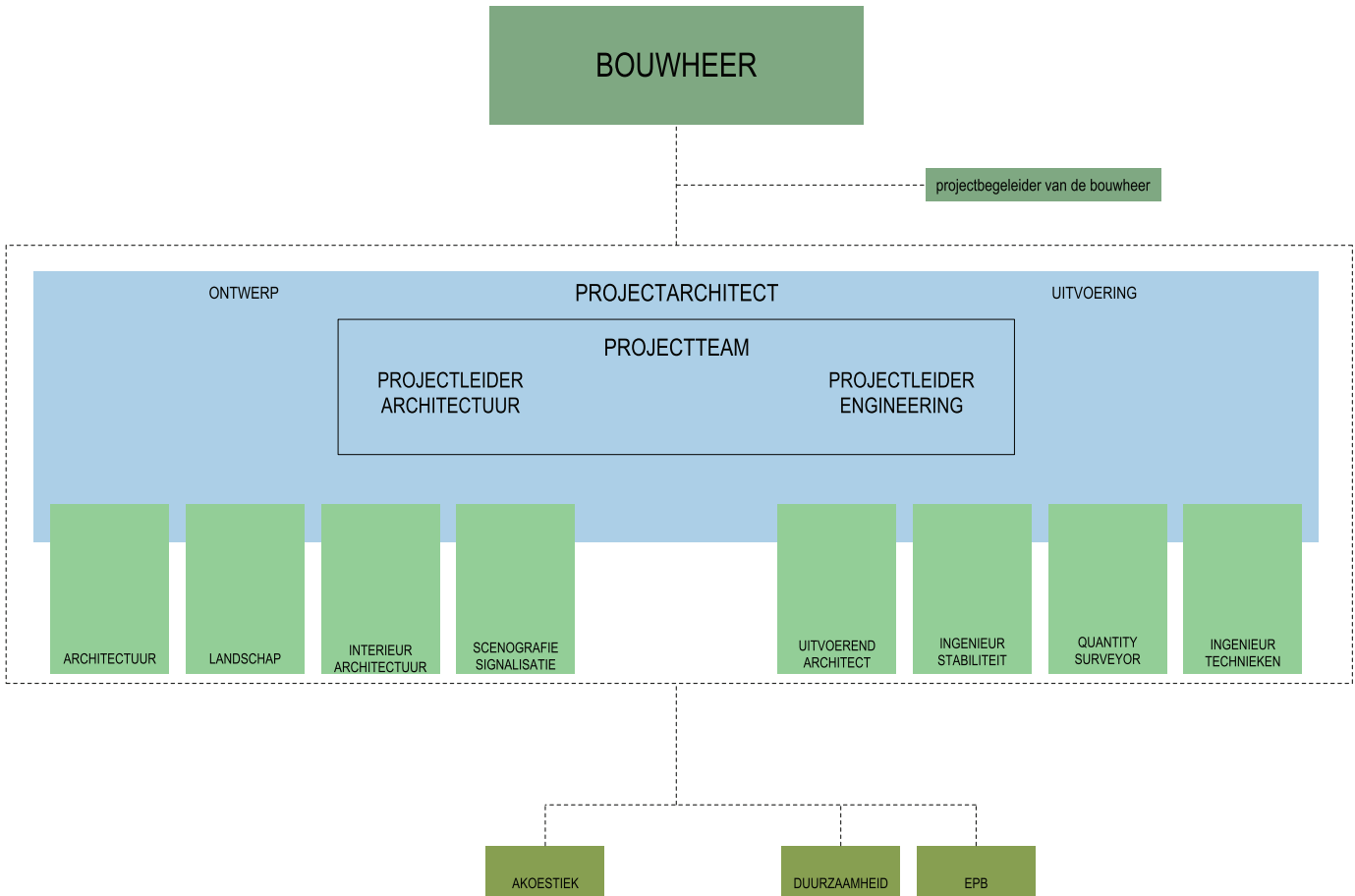
Na de wedstrijd is het nodig om een programmafase in te lassen waarin de bouwheer en de ontwerpers in open dialoog een terugkoppeling kunnen maken over de opmerkingen op het ontwerp. Hiervoor wordt door beide partijen een grondige voorbereiding gemaakt van alle open vragen, opmerkingen of reflecties met betrekking tot het wedstrijdontwerp en de projectdefinitie.

Deze uitwisselingen van ideeën en opmerkingen worden georganiseerd in kleine werksessies. Daarnaast wordt een onderhoud gepland met alle externe adviesactoren zodat tijdig de nodige inbreng mee kunnen vorm geven aan het ontwerp.

Met alle opmerkingen en bijkomende informatie zullen de ontwerpers het wedstrijdontwerp actualiseren en uitwerken tot een definitief schetsontwerp, dat na goedkeuring van de bouwheer verder wordt ontwikkeld tot bouwaanvraagdossier.

Na opmaak van het bouwaanvraagdossier, kan de bouwheer wel reeds de opdracht geven om het VIPA-dossier aan te vatten. Dit kan een redelijke tijdswinst opleveren, maar houdt eveneens een risico in, die door de bouwheer genomen kan worden. Na uitdrukkelijke goedkeuring van voorgaande documenten door de diverse instanties, wordt overgegaan tot de opmaak van het aanbestedingsdossier.

Voor de gunningsprocedure zijn de vastgelegde wettelijke termijnen te respecteren. We assisteren de bouwheer in de aanbesteding der werken en het formuleren van een besluitvorming met advies. Tot slot staat het projectteam de



bouwheer bij tijdens het volledige werffase met organiseren van alle daartoe bestemde taken.

Het realisatieproces omvat een aantal officiële keuringsfasen. Dit mag echter niet resulteren in een stop&go procedure, waarin aanzienlijke pauzes worden ingelast. Deze procedure houdt immers een risico in op het niet halen van de beoogde timing. We stellen daarom voor om tijdens de onderhandelingsfase een open dialoog te hebben over de goedkeuring van de verschillende fasen om voor alle partijen tot een aanvaardbare totaalplanning te komen. Tijdens het verder verloop wordt dit document nauwgezet bijgehouden en bijgestuurd waar nodig.

BUDGET(BEWAKING)

Een permanente opvolging van het budget in de verschillende fasen van het project en de communicatie hiervan naar de bouwheer toe zijn zeer belangrijk.

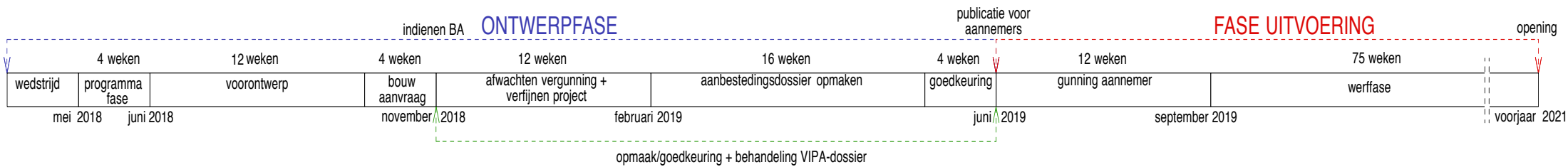
Het budget wordt gedurende het hele project opgevolgd. Elke wijziging aan het programma van eisen van de bouwheer zal worden begroot en samen met de impact op de planning en/of kwaliteit worden overgemaakt.

Deze methodiek zorgt ervoor dat elke belangrijke wijziging op een efficiënte manier kan worden opgevolgd.

Bij de opstelling van de gedetailleerde projectplanning zal in elke fase een budgetcontrole worden voorzien, met een realistische termijn die toelaat om nog wijzigingen aan het ontwerp aan te brengen als dit om budgettaire redenen nodig zou blijken.

Het is een methode die vast gehanteerd wordt door ons projectteam en er voor zorgt dat er heel vroeg in het ontwerpproces teruggekoppeld en bijgestuurd kan worden in functie van het beschikbare budget. De berekening gebeurt in overleg met de verschillende adviseurs. Belangrijk daarbij is de even waardigheid van de verschillende leden van het ontwerpteam. Zinloze overdimensionering van stabiliteit en/of technieken wordt hierdoor uitgesloten. Gedurende het volledige bouwproces worden de kostenstaten van de aannemer door het projectteam bijgehouden, gecontroleerd en nagekeken.

De basis van een succesvol project, dat binnen het goedgekeurde budget wordt uitgevoerd, is een goed uitgebouwde projectstructuur en de toepassing en duiding van projectmanagement en controle procedures.





Open Oproep OO 3405 D