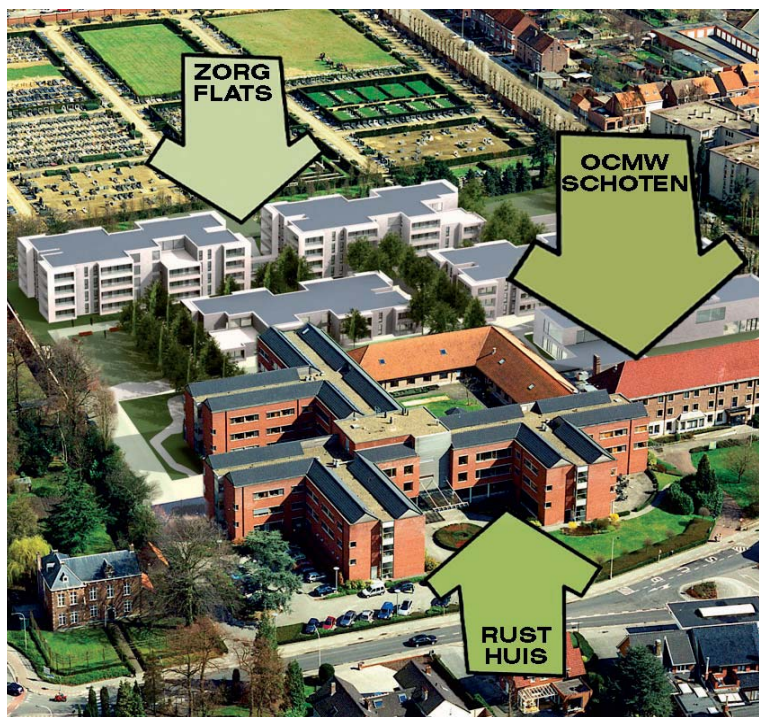


project	110 Zorgflats
ligging	Verbertstraat Schoten
ontwerp	2006
uitvoering	2007
start werken	augustus 2007
aanbesteding	PPS - wedstrijd - april 2006
oppervlakte	18.500 m ²
bouwkosten	16.250.000 euro (excl. BTW)
opdracht	nv Zorgflats Schoten i.o.v. OCMW Schoten
contact	Guy Patteet, secretaris
financiering	via obligaties OCMW
technieken	Technum Wilrijk
stabiliteit	Technum Wilrijk
landschap	Ctrl-Z Gent
wegenis	Technum Wilrijk
veiligheidscoörd.	Technum Wilrijk
aannemer	Vanhout nv
projectdirectie	Michiel Verhaegen, bestuurder FDA

1. ALGEMEEN

1.1 Situering project

Schoten wil haar bevolking de kans geven om in de eigen gemeente te kunnen blijven wonen. Omdat een hoge flexibiliteit in de woonomgeving toelaat om langer op een eenzelfde plek te wonen, ontwierp FDA – Vanhout – Technum een project waarbij zorgflats voor niet-hulpbehoevende bejaarden vlakbij het bestaande rusthuis gerealiseerd worden. Zo blijven verhuisbewegingen van bejaarden beperkt en verhoogt de vereenzelving met de 'plek'. Wanneer de zorgnood dan toch aanbreekt, is de bejaarde niet verplicht om meteen naar het rusthuis te verhuizen. Het project zorgt voor een situatie tussen wonen en zorg. De bewoners beschikken over een eigen leefwereld in de nabijheid van anderen en van een zorgverstreker. De inrichting van de campus en de plaats van de appartementen zorgt voor een grote betrokkenheid tussen bewoners, maar behoudt afstand waar nodig. Dit evenwicht biedt de mogelijkheid om levenslang te wonen op dezelfde plek.





1.2 Beschrijving opdracht

FDA – Vanhout - Technum werd door de gemeente Schoten uit een wedstrijd geselecteerd als ontwerper van 110 zorgflats, een dagverzorgingscentrum, een lokaal dienstencentrum en een centrum voor kortverblijf. Deze nieuwe realisatie komt aan het bestaande rusthuis te liggen. Belangrijk bij dit project is dat er geen visuele link ontstaat tussen het bestaande rusthuis en de nieuwe zorgflats, maar dat er wel een fysieke link aanwezig is tussen beide.

Daarnaast zal het landschapontwerp ervoor zorgen dat de site geopend wordt naar haar omgeving, zodat het geheel een rol kan vervullen als centrumplaats binnen Schoten.

2. OMGEVING

2.1 Relatie met de omgeving

Het terrein ligt geïsoleerd. De zone tussen rusthuis en kerkhof is volledig afgesloten van het omliggende stadsgebeuren. We wensen de site te 'openen' naar haar omgeving om zo een kwalitatieve woonomgeving te realiseren, aansluitend op een ruimer stedenbouwkundig geheel. Een nieuwe, groene as dwars het terrein en loopt van de academie naar de kerk. Tussen de as en het kerkhof worden de zorgflats geplaatst. Langs de zijde van het rusthuis sluiten het dienstencentrum, het dagverzorgingscentrum en het centrum voor kortverblijf aan op het rusthuis en het administratief centrum.

Het geheel ontplooit zich naar haar omgeving en kan zo een rol vervullen als nieuw centrumplaats binnen Schoten.

2.2 Ruimtelijke zeggingskracht

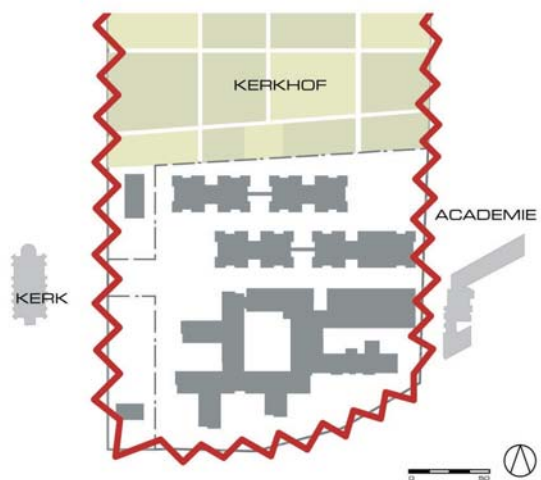
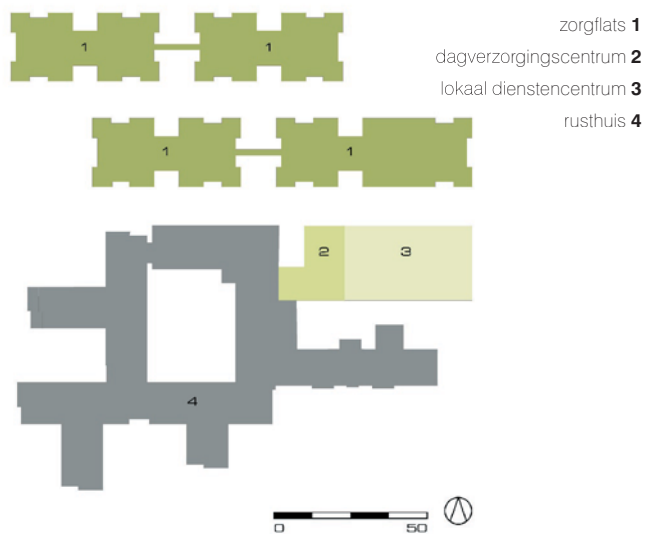
De zorgflats beslaan 2 tot 4 bouwlagen. Het dienstencentrum bestaat uit slechts 1 bouwlaag, met 2 bouwlagen ter hoogte van de polyvalente zaal.

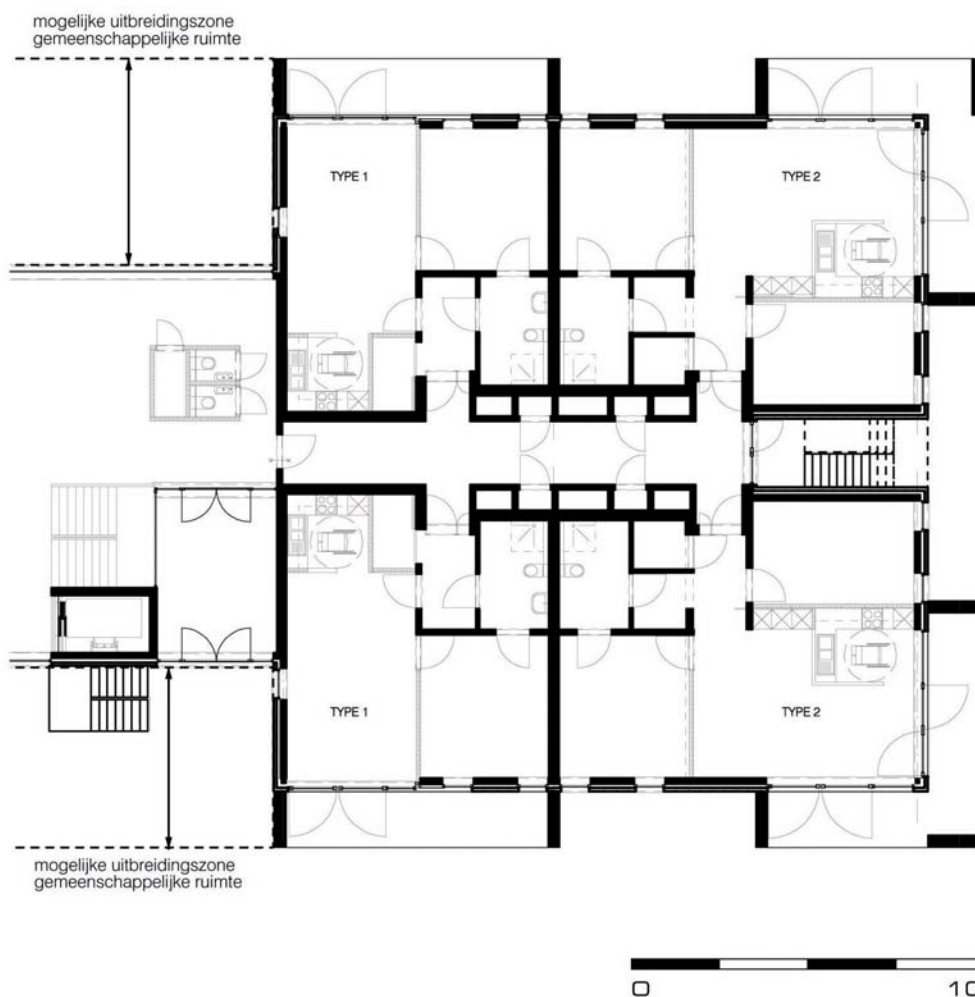
Tussen de as en het kerkhof worden de zorgflats gesitueerd als kleinschalige volumes in het groen.

2.3 Ontsluiting

De site ligt tussen de kerk en de academie. Een groene as dwars het terrein, scheidt de zorgflats van het rusthuis en loopt van de academie naar de kerk. De zorgflats liggen tussen de as en het kerkhof.

Om de verkeersdrukte op de site weg te nemen, zorgden we voor een opsplitsing van het verkeer tussen het rusthuis, het dienstencentrum en de zorgflats. Alle parking is aan





de rand van het terrein gelegen, zodat het centrale gedeelte voorbehouden blijft voor fietsers en voetgangers, en indien nodig voor hulpdiensten en verhuiscamperen. Bewoners en personeel kunnen hun wagen kwijt in de ondergrondse parking.

2.4 Ruimtelijke uitbreidbaarheid

De bedoeling van dit project is om de site van het rusthuis om te vormen tot een zorgcampus, zodat de maximale capaciteit van het terrein benut wordt. Zo wordt de site ontwikkeld in haar totaliteit.

Deze laatste fase vormt het sluitstuk tot een zorgcampus, dat ineens kan afgewerkt worden tot een landschapsplan.

3. STRUCTUUR

3.1 Typologie

De inplanting van de zorgflats gebeurt op basis van een module bestaande uit 4 zorgflats: 2 van 80m² en 2 van 60m². Deze module herhaalt zich 9 maal in grondplan en beslaat 2 tot 4 bouwlagen. Elke flat beschikt over een slaapkamer (de flats van 80m² zijn voorzien van 2 slaapkamers), keuken, leefruimte, berging, badkamer en terras. Bij beide types is het mogelijk om de wand tussen de hoofdslaapkamer en de leefruimte open te schuiven, zodat er verschillende indelingsmogelijkheden ontstaan. Naargelang de zorgsituatie kan de slaapkamer overlopen in de leefruimte (zo verliest de zorgbehovende het contact niet met het leefgebouwen),

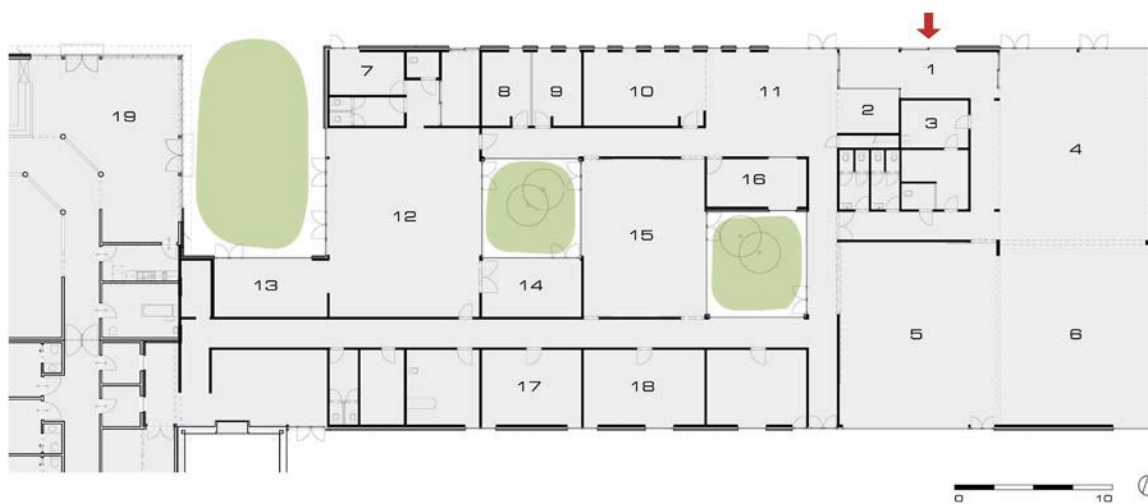
de keuken kan naar wens van de bewoner ingevuld worden of een slaapkamer kan omgevormd worden tot bureau of leefruimte. Om de beperkte bergingruimte maximaal te benutten, zijn de technische schachten buiten de flats voorzien. Bovendien kan het technisch onderhoud van de installaties en het opnemen van de meters uitgevoerd worden zonder de bewoners te storen.

Het gebouw met het lokale dienstencentrum en dagverzorgingscentrum is opgevat als een skeletstructuur. Deze structuur maakt een flexibele invulling mogelijk. Zo kan de polyvalente zaal opgedeeld worden in drie aparte ruimtes of gebruikt worden als 1 geheel. Op die manier kom je tot een situatie tussen wonen en zorg.



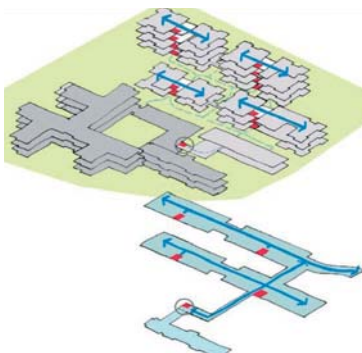
3.2 Interne samenhang

Het dagverzorgingscentrum wordt naast het knooppunt keuken - laagbouw rusthuis ingeplant. De leefruimte van dit centrum omzoomt samen met de bestaande leefruimte van het rusthuis een patiëtuin. Het lokale dienstencentrum sluit aan op het dagverzorgingscentrum. Op die manier kunnen de rusthuisbewoners gebruik maken van de faciliteiten via een overdekte verbinding en is de cafetaria gelinkt aan de keuken. De hoofdingang van het dienstencentrum bevindt zich langsheen de centrale groene as, waardoor er een link ontstaat met de zorgflats. De cafetaria bevindt zich op kop, als een filter tussen straatgebeuren, groene as en administratief centrum. Via het park kunnen de bewoners van de zorgflats rechtstreeks naar het dienstencentrum.



- 1 inkom
- 2 wachtruimte
- 3 keuken
- 4 cafetaria
- 5 poly 1
- 6 poly 2
- 7 personeel
- 8 klinisch psycholoog
- 9 centrumleider
- 10 onthaal thuiszorg
- 11 wachtruimte
- 12 leefruimte
- 13 rustruimte
- 14 rustruimte
- 15 leefruimte
- 16 spreekkamer
- 17 manicure pedicure kapper
- 18 was- en strijtruimte
- 19 bestaande leefruimte

3.3 Circulatie



Het knooppunt keuken - laagbouw rusthuis zorgt voor de verbinding van de verschillende functies. Hierdoor kan door een kleine ingreep zowel een aansluiting ontstaan met het rusthuis als met de centrale keuken. Een nieuwe lift verbindt de keuken met de bestaande kelder en de kelder van het nieuwe project. De fysieke link tussen zorgflats en rusthuis wordt gerealiseerd via de kelder. Vanuit de nieuwe lift aan de keuken loopt de kelder over in 1 centrale parkeergarage. Deze verbindt alle zorgflats met rusthuis en keuken. Trappen en liften zorgen voor de verticale circulatie.

3.4 Bouwkundige structuur

De opgaande muren van de zorgflats bestaan uit kalkzandsteenelementen, de vloeren uit gewapend beton. Door haar grote massa biedt deze structuur een uitstekend thermisch en akoestisch comfort. De terrassen en bijhorende wanden worden voorzien in architectonisch beton, het dak krijgt een harsachtige dakbekleding en de regenafvoeren zijn in koper. Om een flexibele indeling mogelijk te maken zijn het lokaal dienstencentrum en het dagverzorgingscentrum opgebouwd uit een prefab betonskelet.

3.5 Economie

De afwerkmaterialen bieden de voordeligste oplossing wanneer men de bouwkost en het onderhoud samen bekijkt. Deze keuze leidt in vele gevallen tot materialen die duurder zijn, maar voordelig zijn in onderhoudskosten en levensduur. Het doel is om een gebouw te realiseren met een zo beperkt mogelijke impact op het milieu en de omgeving, maar met een uitstekend comfort voor de gebruikers. Het realiseren van zo'n energie-efficiënt gebouw vraagt de nodige aandacht tijdens het hele bouwproces. Zo ligt de focus bij het voorontwerp op het beperken van de energievraag door ingrepen op het gebouwconcept en

de gebouwschil, maar ook op het beperken van het energieverbruik door het gebruik van efficiënte installaties. Bij de uitvoering concentreren we ons op een gedetailleerde werfcontrole, met veel aandacht voor kwaliteitsvolle plaatsing van isolatie, luchtdichte afwerking van details enz.

4. GEVEL

4.1 Beeldvorming

De gevels zijn opgetrokken in robuuste gevelsteen en zijn sterk thermisch geïsoleerd. De ramen van de zorgflats reiken van de grond tot aan het plafond, zodat de bewoners ook vanuit de zetel of rolstoel zicht hebben naar buiten. De flats zijn modulair opgevat, zodat je eenheden krijgt met verschillende hoogtes. Zo krijg je een speels landschap. Aan het kerkhof en aan de Jozef Van Craenstraat zijn de flats iets hoger gebouwd, terwijl ze binnenin de site richting chirolokaal iets lager zijn. De terrassen zijn heel erg aanwezig, zodat de binnen- en buitenkant van de flats mooi in elkaar overlopen.

4.2 Beleving van het landschap

De opstelling van de zorgflats zorgt ervoor dat elke flat zich over een hoek van een module ontplooit. Hierdoor ontstaat een tweezijdig zicht per appartement op het omringende landschap. Dat landschap bestaat onder meer uit korte dreven met notelaars, wandelpaden en pleintjes.

5. INVULLING

5.1 Gebruikswaarde en belevingswaarde



De zorgflats beschikken elk over een tweezijdig zicht, zodat er veel lichtinval is. Elke flat heeft ook een eigen terras, dat voorzien is van wanden langs weerszijden, zodat de privacy van de bewoners gegarandeerd

wordt. Bovendien zijn de terrassen breed, diep en rolstoeltoegankelijk. In de zorgflats kunnen bejaarden die niet hulpbehoevend zijn op een aangename manier wonen. De flexibiliteit van de indeling van de flats zorgt ervoor dat ze aangepast kunnen worden aan de noden en zorgen van de bewoners zelf. Bovendien kunnen zij indien nodig via de ondergrondse verbinding met het rusthuis de nodige hulp krijgen. In het dienstencentrum kan iedereen terecht om samen activiteiten te doen. Het dagverzorgingscentrum biedt overdag opvang aan mensen die hulpbehoevend zijn.

5.2 Comfort



Bij het ontwerp van de flats is rekening gehouden met het thermisch-akoestisch aspect. Wij garanderen een optimale luchtdichtheid, in combinatie met zonnewering. Dankzij de luchtdichte ramen wordt de warmte in de winter goed binnengehouden. Op die manier blijft de flat in de winter goed verwarmd, zonder daarvoor veel energie te moeten verbruiken. In de zomer daarentegen zorgen de terrassen voor schaduw en wordt de warmte zoveel mogelijk buiten gehouden. De flats zijn ook uitgerust met akoestische woningscheidende wanden, zodat de woonst goed geïsoleerd is tegen lawaai. Het ontwerp laat ook toe dat de bewoners de voorgestelde indeling kunnen wijzigen en ook de afwerkmaterialen kunnen zij veranderen naar eigen smaak en keuze. Elke flat is ook voorzien van domotica. Via een centraal oproepsysteem kan de hulp van het personeel van het rusthuis meteen ingeroepen worden. Bovendien is er in elke flat een alarminstallatie en een aansluiting voor telefonie, breedband-internet, radio en tv. De parking is zodanig opgevat dat de bewoners rechtstreeks vanuit de parking naar hun flat kunnen. Ook het personeel beschikt over parkeerruimte in de ondergrondse parking. De indeling van de parkeervakken laat toe dat er gekozen kan worden voor een gewone parkeerplaats of een gehandicapte plaats.



5.3 Materialisatie

De materialen die we gebruiken voor de zorgflats zijn ecologisch en milieuvriendelijk, gemakkelijk te onderhouden en aangepast aan het concept 'levenslang' wonen. Zo zijn de ramen enorm isolerend, is er gekozen voor buitenzonnewering voor de ruimtes die

aan de zonnkant liggen, en de gevel en het dak zijn thermisch geïsoleerd met het oog op energiebesparing. Ook voor het dienstencentrum en dagverzorgingscentrum kozen we voor dezelfde duurzame materialen als bij de zorgflats. En ook hier is een flexibele indeling mogelijk.

