

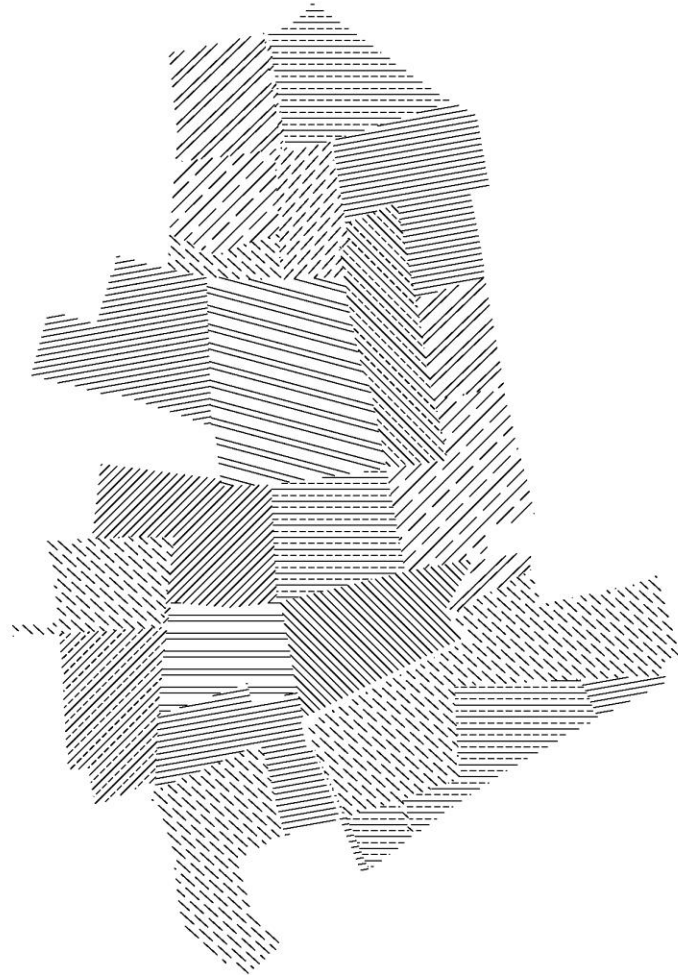
OPROEP WINVORM 02 03

MASTERPLAN SINT-REMBERT

STAD TORHOUT

Masterplan voor het woonzorgcentrum Sint-Rembert aan de Noordlaan te Torhout.

'Het gecultiveerde woonzorglandschap'



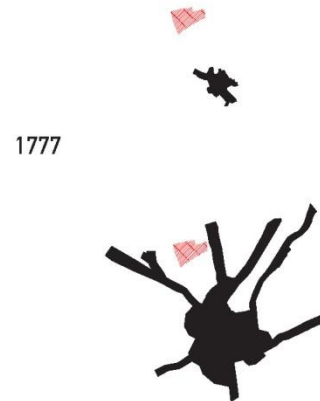
Presentatie - 14.06.2013

0. INHOUD

1. Analyse
2. Masterplan
3. Raming
4. Plan van aanpak
5. Planning & budgetbewaking
6. Studiekosten

1. ANALYSE

1.1. Historische groei

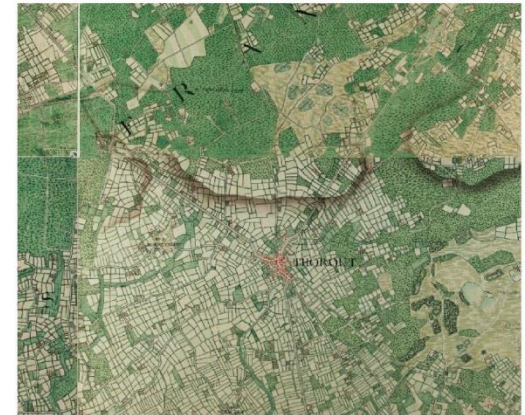


1777

midden 20ste eeuw



2013



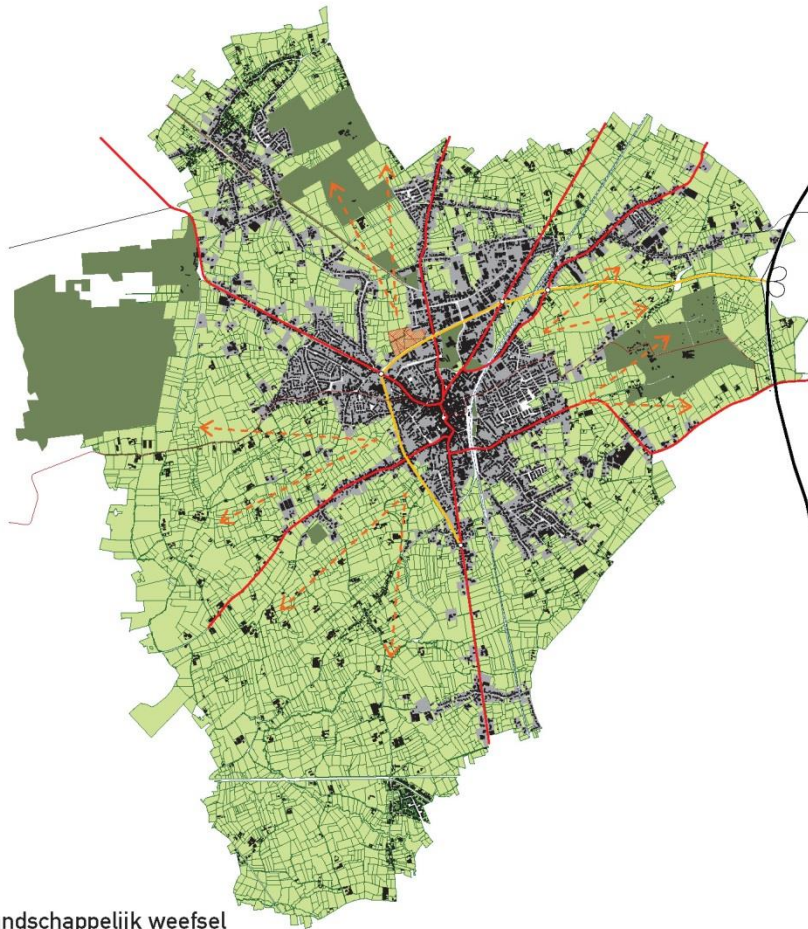
Ferrariskaart



Topografische kaart heden

1. ANALYSE

1.2. Stad en landschap



stedelijk en landschappelijk weefsel



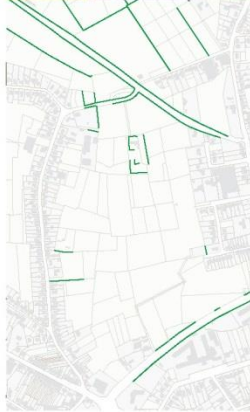
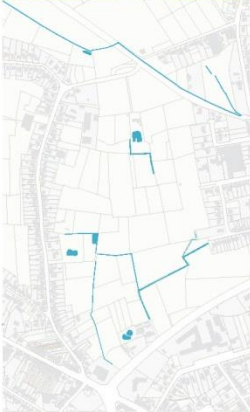
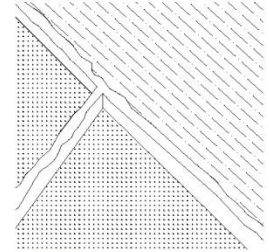
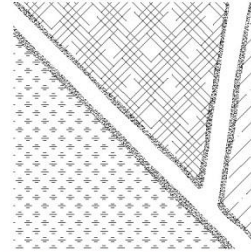
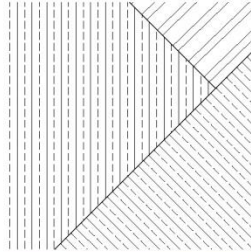
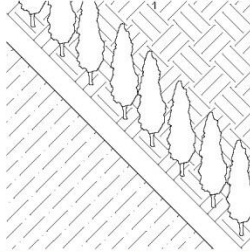
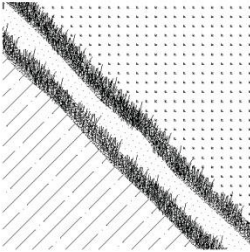
radiale groei



concentrische groei

1. ANALYSE

1.3. Lezing van het landschap



beken

bomenrijen

velden

paden

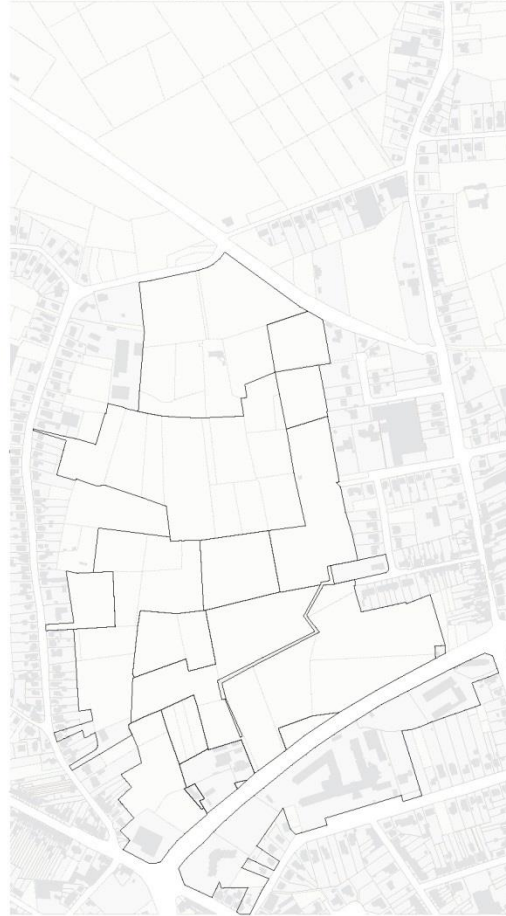
hagen en heggen

1. ANALYSE

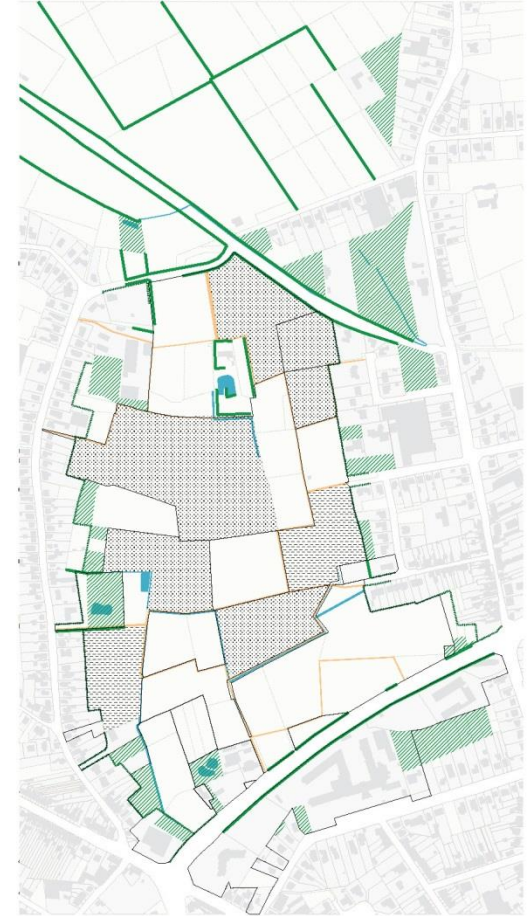
1.4. Het landschap als drager



eigendomsstructuur



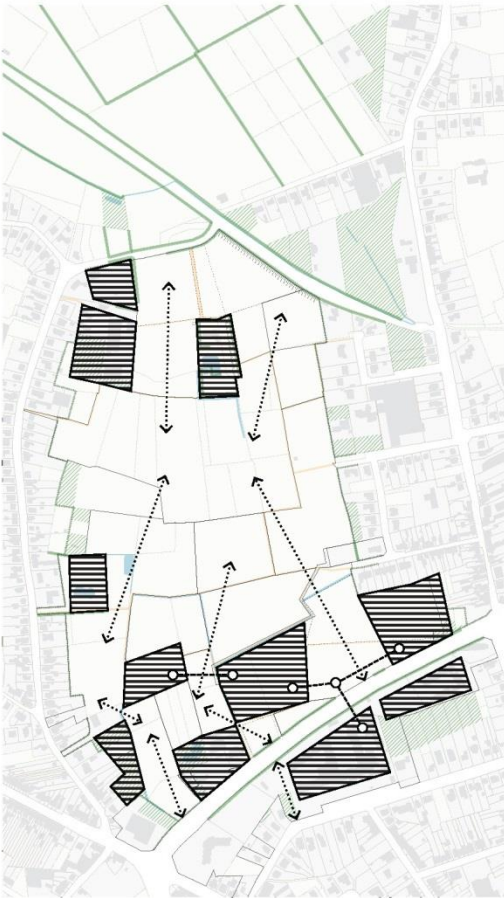
eigendomsgrenzen



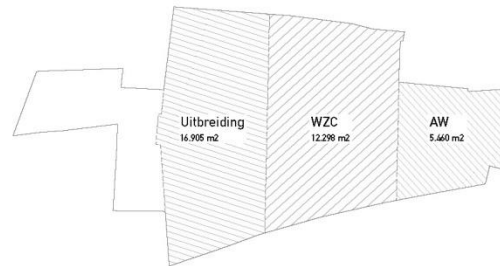
landschapskamers en eigendomsgrenzen

2. MASTERPLAN

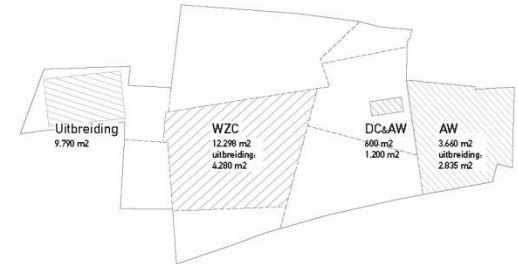
2.1. Concept



gebruik van de landschapskamers



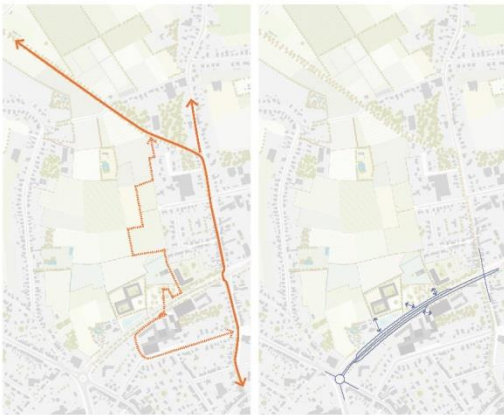
inplanting van het programma
zonder rekening te houden met het landschap



inplanting van het programma
volgens de structuur van het landschap

2. MASTERPLAN

2.2. Context



formele en informele
verbindingen voor
zacht verkeer

verbindingen voor
hard verkeer





masterplan - site

2. MASTERPLAN

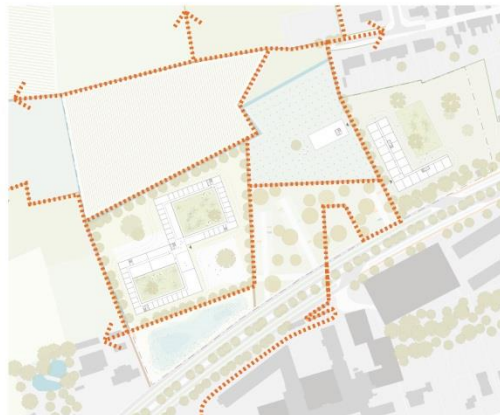
2.3. Functioneren



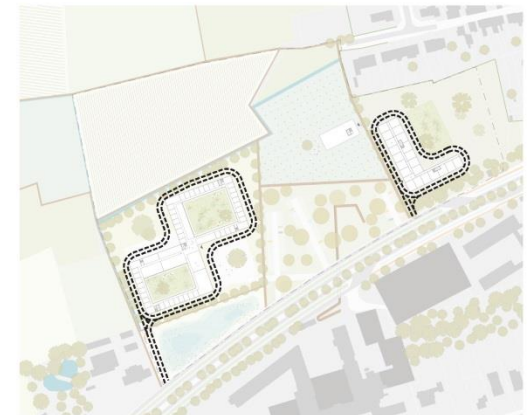
adressen



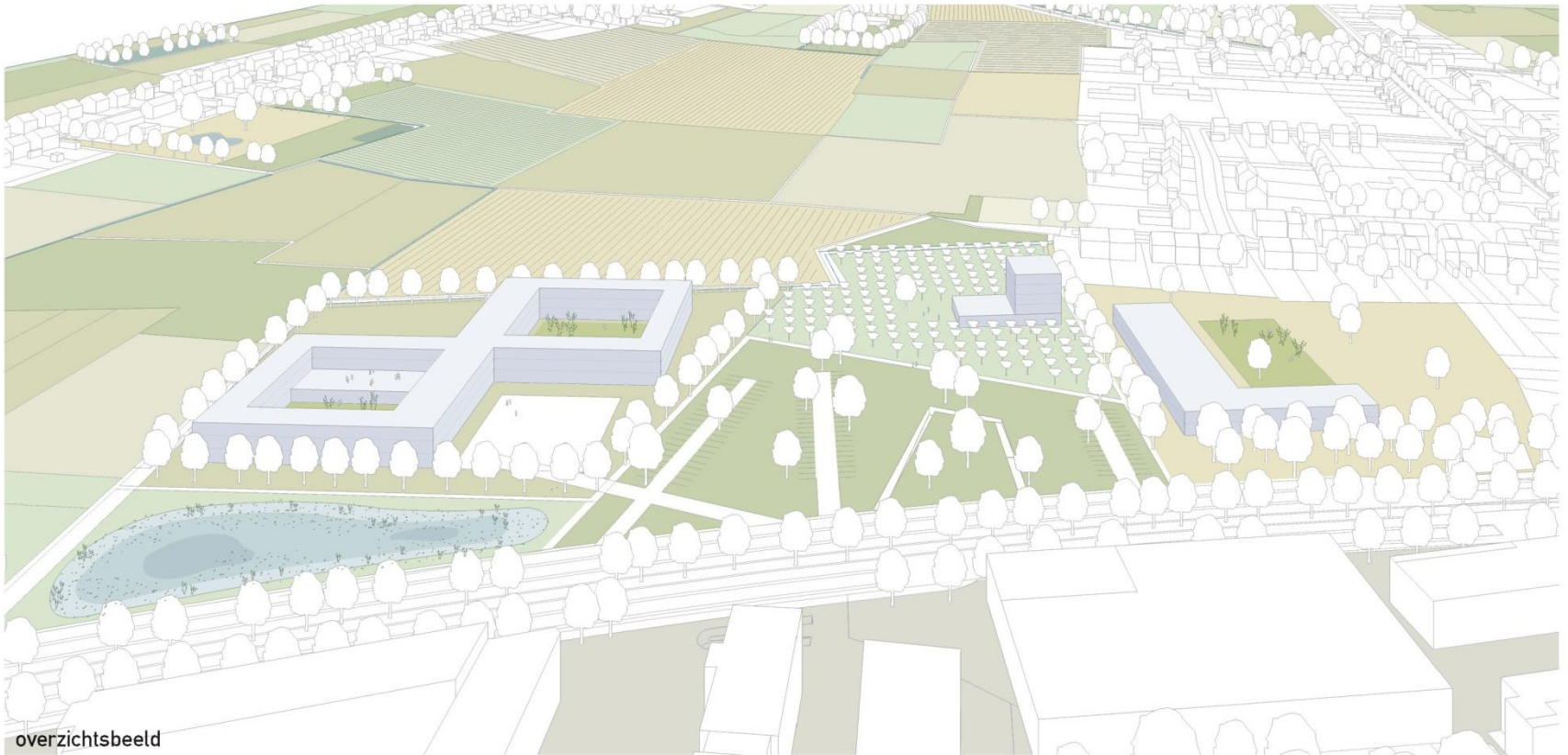
gemotoriseerd verkeer [wagens & logistiek]



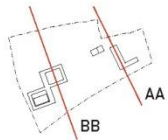
zacht verkeer



brandweer & hulpdiensten



overzichtsbeeld



2. MASTERPLAN

2.4.1. Landschapskamer - WZC



plan kamer



zicht vanuit een kamer naar het landschap



referentiebeeld -
inkomplein



referentiebeeld -
binnentuin



plan gelijkvloers



plan +1/+2

2. MASTERPLAN

2.4.2. Landschapskamer - DC



plan kamer



zicht op de boomgaard



referentiebeeld - dienstencentrum in groene omgeving



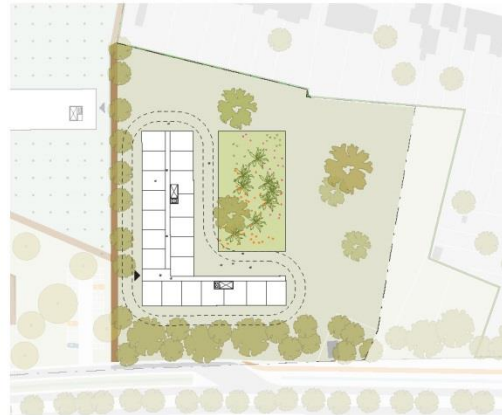
plan gelijkvloers



plan typeverdieping

2. MASTERPLAN

2.4.3. Landschapskamer - AW



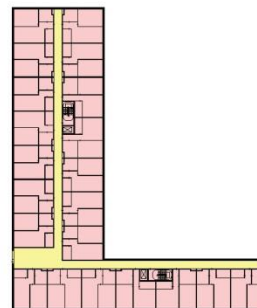
plan kamer



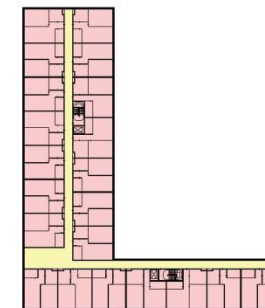
zicht op de tuin van de assistentiewoningen



referentiebeeld - zorgwonen in contact met agrarisch landschap



plan gelijkvloers



plan +1

2. MASTERPLAN

2.4.4. Landschapskamers - Parkeren & Wadi



plan kamer



referentiebeeld - groene parking



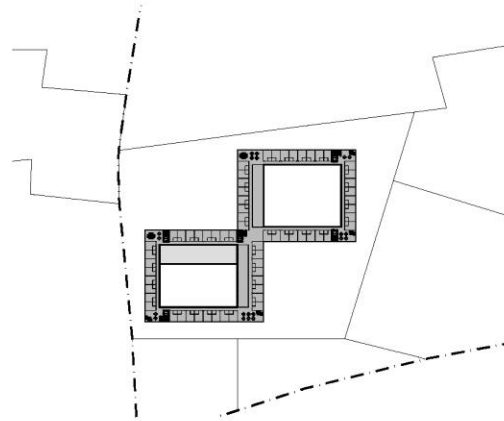
referentiebeeld - wadi



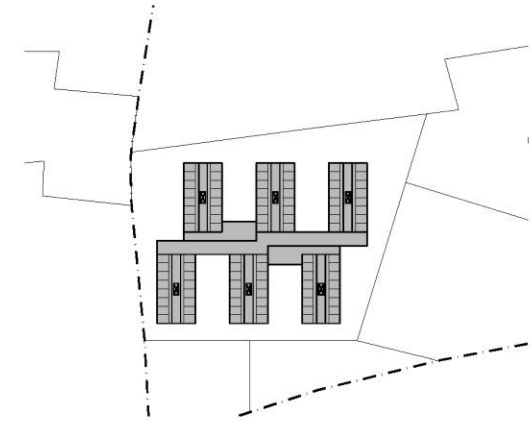
referentiebeeld - onderdoorgang voetgangers & fietsers

2. MASTERPLAN

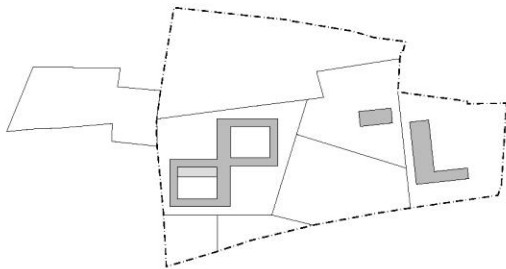
2.5. Duurzaamheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid



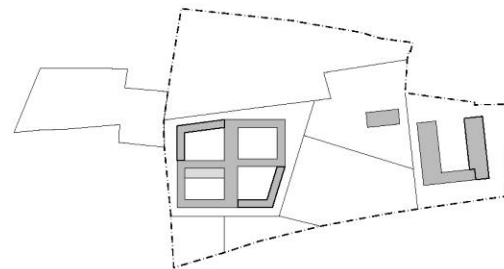
flexibele invulling - WZC in 2 hoven



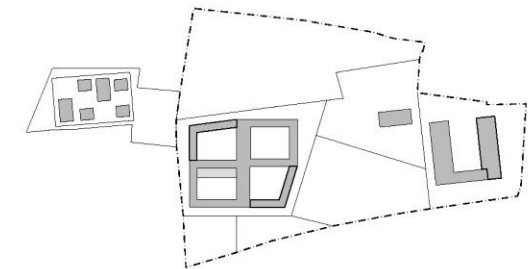
flexibele invulling - WZC in een kamstructuur



groei - basis masterplan

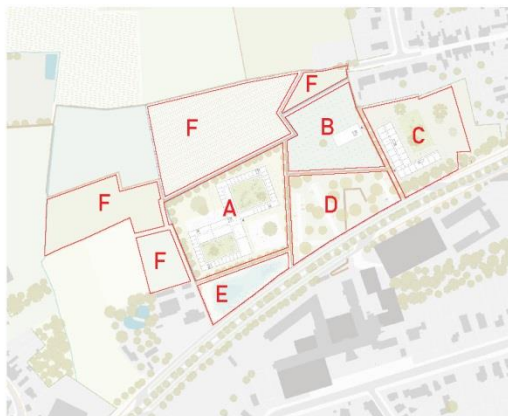


groei - uitbreidingen binnen de kamers



groei - uitbreidingen in extra woonzorgvoorzieningen

3. RAMING

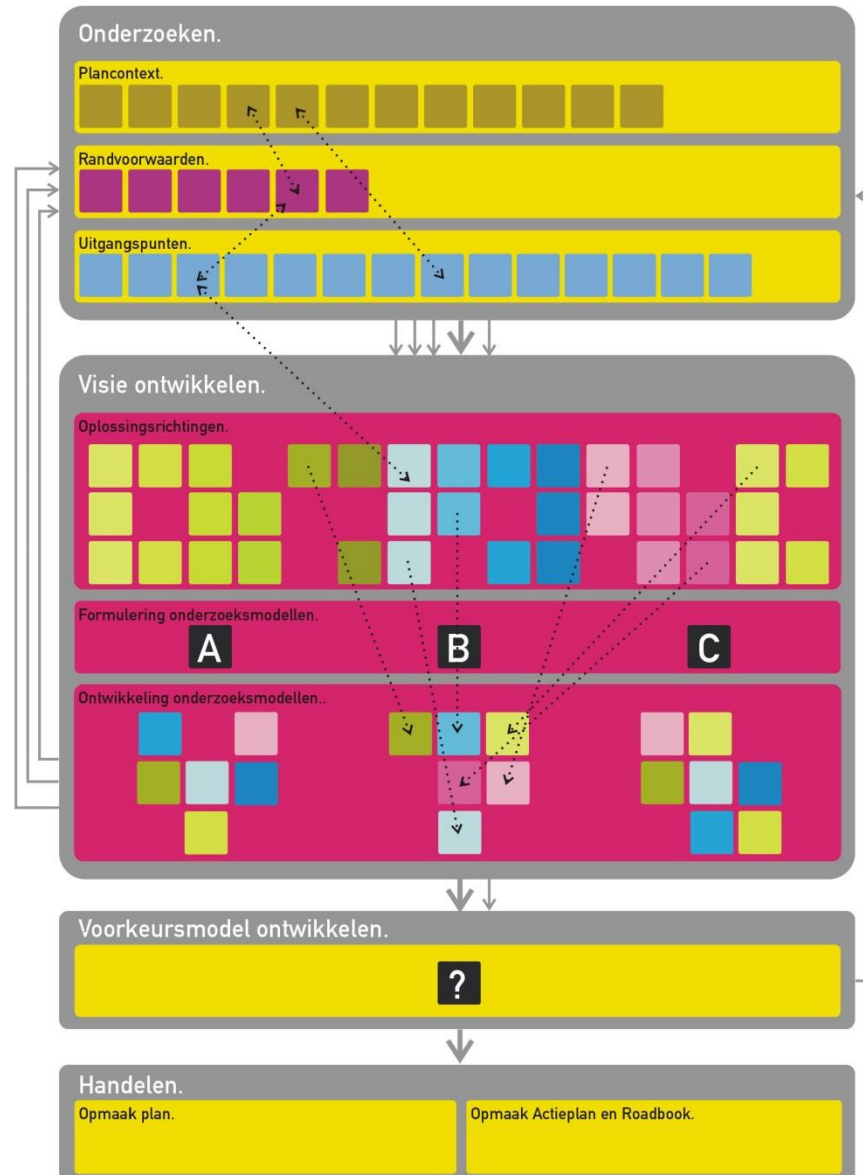


zones

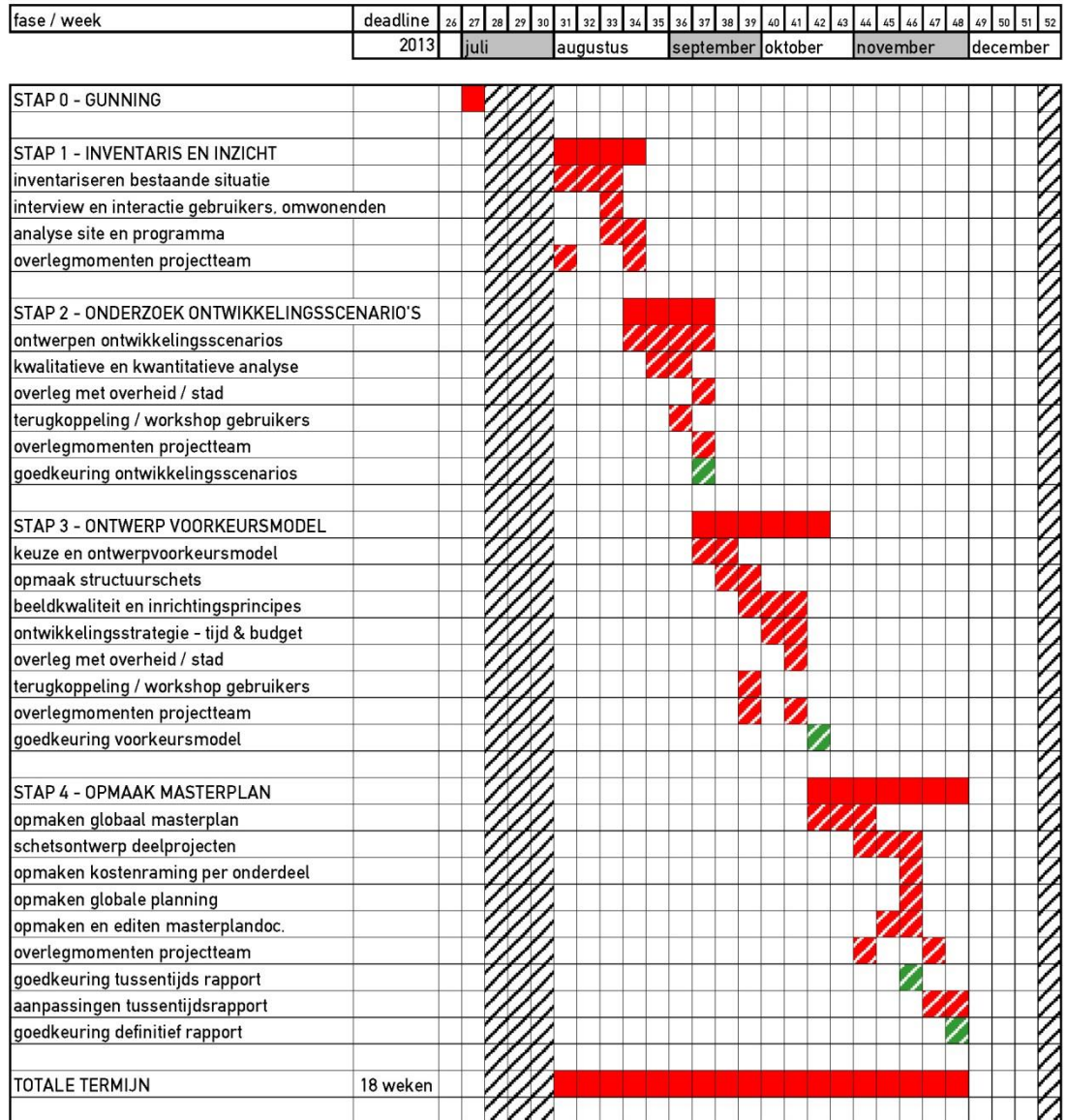
Oppervlaktetabel en realisatiekost masterplan

zone	bestemming / omschrijving	BVO (m ²)	bouwkost / m ² (Euro)	subtotaal (Euro)	totaal (Euro)	opmerkingen
KAMER A /	WZC 162 kamers + CVK 10 kamers	17.283			19.253.725,00	
	nieuwbouw gebouw WZC + CVK	12.298	1.500	18.447.000,00		
	circulatierruimte / infrastructuur	900	180	162.000,00		
	verharde ruimte / pleinaanleg	2.500	125	312.500,00		
	onverharde ruimte / tuinaanleg	2.500	40	150.000,00		
	groene ruimte / landschap	7.289	25	182.225,00		
KAMER B /	LDC	10.000			2.792.200,00	
	nieuwbouw gebouw LDC	600	1.364	818.400,00		
	nieuwbouw gebouw AW (boven LDC)	1.200	1.364	1.636.800,00		
	circulatierruimte / infrastructuur	400	180	72.000,00		
	verharde ruimte / pleinaanleg	400	125	50.000,00		
	groene ruimte / landschap	8.600	25	215.000,00		
KAMER C /	AW	17.283			5.452.935,00	
	nieuwbouw gebouw AW	3.660	1.364	4.992.240,00		
	circulatierruimte / infrastructuur	360	180	64.800,00		
	verharde ruimte / pleinaanleg	850	125	106.250,00		
	onverharde ruimte / tuinaanleg	1.347	40	80.820,00		
	groene ruimte / landschap	8.353	25	208.825,00		
KAMER D /	ENTREE - PARKING - VERBINDING	11.370			1.215.450,00	
	aanleg parkeeroppervlak	2.330	90	209.700,00		
	circulatierruimte / infrastructuur	800	180	144.000,00		
	verharde ruimte / pleinaanleg	620	125	77.500,00		
	verbinding tunnel langzaam verkeer	475	1.250	593.750,00		
	groene ruimte / landschap	7.620	25	190.500,00		
KAMER E /	WATERBUFFER	4.800			401.500,00	
	wadi	2.900	75	217.500,00		
	circulatierruimte / infrastructuur	800	180	144.000,00		
	groene ruimte / landschap	1.600	25	40.000,00		
KAMER F /	ONBEBOUWD / LANDSCHAP	34.300			171.500,00	
	groene ruimte / landschap	34.300	5	171.500,00		
TOTAAL /					29.287.310,00	
	gebouwen	17.758	1.458	25.894.440		
	circulatierruimte / infrastructuur	3.260	180	586.800		
	aanleg parkeeroppervlak	2.330	90	209.700		
	verharde ruimte / pleinaanleg	4.370	125	546.250		
	onverharde ruimte / tuinaanleg	3.847	40	230.820		
	verbinding tunnel langzaam verkeer	475	1.250	593.750		
	wadi	2.900	75	217.500		
	groene ruimte / landschap	67.762	15	1.008.050		
TOTAAL /	REALISATIEKOSTEN				29.287.310,00	
TOTAAL /	BOVENGRONDS PROGRAMMA	17.758,0			25.894.440,00	
	TERREINOPPERVLAK	95.036,0				
	V/T INDEX	0,19				
TOTAAL /	VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN					
	Verleggen hoogspanningsleiding					PM
	Aanpassingen beek/riolering Aquafin					PM
	Aanpassingen profiel Noorddaan					PM
Realisatiekost masterplan						
TOTAAL /	REALISATIEKOST MASTERPLAN				29.287.310,00	
	VIPA SUBSIDIES. WZC / 162 WGL	10.530,0	550,0	1.63645	9.477.500,18 €	obv. VIPA bouwindex 2013
	VIPA SUBSIDIES. CVK. 10 WGL	650,0	550,0	1.63645	585.030,88 €	obv. VIPA bouwindex 2013
	VIPA SUBSIDIES. DC	600,0	500,0	1.63645	490.935,00 €	obv. VIPA bouwindex 2013
TOTAAL /	VIPA SUBSIDIES VOOR DE REALISATIE VAN HET MASTERPLAN				-10.583.466,05	
TOTAAL /	TE FINANCIËREN RESTBEDRAG VOOR DE REALISATIE VAN HET MASTERPLAN				18.733.843,95	
	exclusief btw, erelonen, indexatie vanaf 2013, onvoorzien meerwerken omwille van onbekende oorzaken, meubilering en eerste uitrustung.					
	Pro memorie: kosten verleggen hoogspanning, aanpassingen Aquafin en aanpassingen profiel Noorddaan (tunnel langzaam verkeer) niet inbegrepen					

4. PLAN VAN AANPAK



5. PLANNING & BUDGETBEWAKING



6. STUDIEKOSTEN

omschrijving	jr. designer	sr. designer	design dir.	# uren	opmerking
--------------	--------------	--------------	-------------	--------	-----------

Offerte Masterplan

STAP 1 - INVENTARIS EN INZICHT				60	32	16	108
inventarisatie bestaande toestand	12	2	1				15
plaatsbezoek en basiskaart	8	8	4				20
interview en interactie gebruikers, om.	8	8					16 2x workshop
analyse site en programma	24	6	3				33
overlegmomenten projectteam	8	8	8				24 2x overleg

STAP 2 - ONDERZOEK SCENARIOS				52	32	16	92
ontwerpen ontwikkelingsscenario	32	12	6				50
kwalitatieve en kwantitatieve analyse	8	4	2				14
overleg met de overheid/stad		4	4				1x overleg
terugkoppeling workshop gebruikers	8	8					16 2x workshop
overlegmomenten projectteam	4	4	4				12 1x overleg

STAP 3 - VOORKEURSMODEL				74	50	33	157
ontwerp voorkeursmodel	24	8	4				36
opmaak structuurschets	18	6	3				27
beeldkwaliteit en inrichtingsprincipes	24	12	6				42
ontwikkelingsstrategie - tijd & budget		8	4				12
overleg met overheid / stad		4	4				8 1x overleg
terugkoppeling workshop gebruikers		4	4				8 1x workshop
overlegmomenten projectteam	8	8	8				24 2x overleg

STAP 4 - MASTERPLAN				212	116	37	365
masterplan en beeldkwaliteitsplan	72	24	8				104
schetsontwerp deelprojecten / arch	48	16	4				68
opmaken kostenraming deelproj.		16	4				20
opmaken globale planning en roadbook		24	6				30
opmaak / editen masterplandoc.	48	16	4				68
verwerken aanpassingen en def. rapport	36	12	3				51
overlegmomenten projectteam	8	8	8				24 2x overleg

totaal aantal uren	398	230	102				730
uurtarief, Euro/uur, excl. btw	70,00	90,00	105,00				
totaal kostprijs in Euro, excl. btw	27.860,00	20.700,00	10.710,00				59.270,00 excl. btw

Totaal							59.270,00 excl. btw
---------------	--	--	--	--	--	--	----------------------------

VRAGEN.

