OPROEP WINVORM 01 2012

PROJECT OW 01 04
VERVANGINGSBOUW AAN DE DOKTER VERHAEGHESTRAAT 66-74
OOSTENDE

OPDRACHTGEVER:
DE OOSTENDSE HAARD
NIEUWPOORTSESTEENWEG 205
TE OOSTENDE

OFFERTE OW 01 04 C
07-02-2013

INHOUD

0. INLEIDING

1. CONTEXT
   - macro - micro
   - de inplanting en het terrein
   - de bestaande bebouwing

2. ONTWERPVOORSTEL
   - de footprint - compactheid
   - ruimtelijke en functionele structuur - gevelstructuur - ritmering
   - bouwkundige structuur
   - publiek collectief privaat - binnen en buiten
   - oriëntatie
   - parcours
   - negen woonheden - doelgroep - samenwonen
   - beeld - huis straat en stad

3. PLANNEN, TYPEPLANNEN, IMPRESSIE EN REFERENTIES

4. DUURZAAM ONTWERPEN

5. BOUWTECHNIEK
   - constructie + materialen
   - speciale technieken en energieprestatieregelgeving
   - toegankelijkheid

6. BEHEER, ONDERHOUD EN EXPLOITATIE

7. KOSTENBEHEERSING, REALISATIEPROCES EN PLANNING

0. INLEIDING

In een project van sociale huisvesting zijn de randvoorwaarden scherp getekend, liggen normeringen en budgetten strikt vast. De term ‘sociale huisvesting’ heeft, vooral in België, al te lang een negatieve connotatie gehad : sociale woningen worden geassocieerd met kansarmen, mensen met een lager inkomen die noodgedwongen voor dit woontype moeten kiezen. Nochtans leren diverse voorbeelden uit binnen- en buitenland dat het absoluut anders kan.
De uitdaging ligt bij de architect om in zijn ontwerp tot gevarieerde woonvormen te komen, tot een collectieve ruimte waar plaats is voor ontmoeting, sociaal contact, gastvrijheid, samenhorigheid, tot een publieke ruimte die aansluiting vindt bij de context van wijk, dorp of stad. Hij zal aandacht hebben voor zowel privacy als openheid, zowel voornaamheid als ongedwongenheid, zowel afwisseling als onopzichtigheid, zowel persoonlijkheid als homogeniteit. Kortom, hij zal de niet onbeperkte middelen uiterst zorgvuldig gebruiken om een maximum aan belevingswaarde te bekomen.

MACRO

MICRO

1. CONTEXT

MACRO - MICRO

Het projectgebied is gelegen in de oudste wijk van de Oostendse Haard, het Westerkwartier, dichtbij de Wellington-renbaan met daarachter de zeedijk en in directe verbinding met Oostende-centrum via de Torhoutse- en Nieuwpoortsesteenweg.
De gehele wijk werd als woongebied ontwikkeld na WO I en na WOII en beslaat een belangrijk deel van de zuidwestelijke uitbreiding van de historische stadskern.
De woonontwikkeling belichaamt de idealen van de tuinstad. Heldere straatpatronen met doorgetrokken perspektieven en een informeel weefsel van wandelwegen en doorsteken langsheen ruime plekken publiek en collectief groen. Open zichten, tuinen en hagen rond kleine volumes gekoppelde rijwoningen. Ruimte, openheid, landschappelijkheid en homogeniteit.
'Y mieux vivre'. Het dorp in de stad.

De ontwikkelingen vanaf 1922 tot vandaag hebben over het gehele gebied en over een tijdspanne van bijna een eeuw een harmonisch stadsdeel samengesteld. Aandacht voor schaal, footprint, gebouwenhoogte, typologie, materialisatie en geveltektoniek hebben tot een opmerkelijke samenhang geleid. Sommige delen hebben bovendien een bescheiden maar overtuigende architecturale kwaliteit.

Het perceel voor het woonproject zelf ligt aan de rand van het sociale woningbouwgebied, daar waar het aansluit bij de meer organisch gegroeide stad met de typische gesloten bouwblokken en chaotisch ingevulde binnengebieden.

FIGUUR EN ACHTERGROND

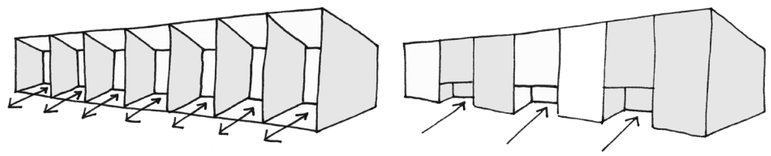
DE INPLANTING EN HET TERREIN

Het projectterrein ligt aan de Dr Verhaeghestraat, aan de rand van het Westerkwartier en tegenover de historisch gegroeide bouwblokken van de 20ste eeuwse stad.

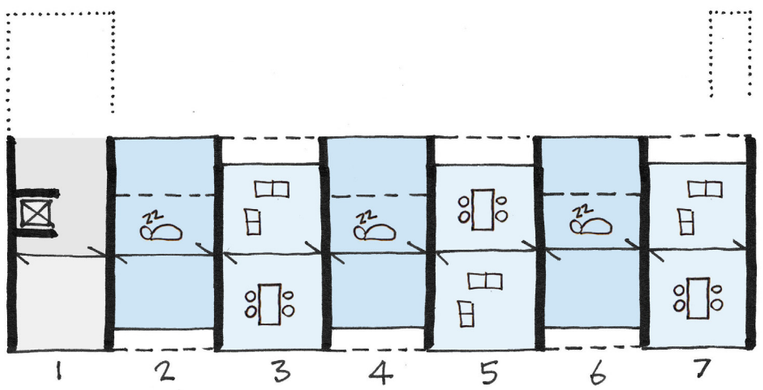
De kwaliteit van de eenvoudige, rechthoekige footprint willen wij zeker behouden. Deze past helemaal in de ruimtelijke structuur van het volledige gebied. De kleine volumes gegroepeerde rijwoningen zijn ingezet om het stadslandschap te vormen in afwisseling van massa en leegte, figuur en achtergrond. Zij vormen de elementen die de bouwblokken en groene ruimte schaal geven, de straatranden en hoeken vastleggen, de doorzichten begeleiden en de parcoursen door het gebied bepalen.
Het projectterrein zit opgenomen in dit doorwaadbaar patroon van groene binnengebieden, voetgangerspaden en tuinen.
De straatkant richt zich noordwaarts, de tuinkant sluit aan bij een open en groen, publiek gebied.

DE BESTAANDE BEBOUWING

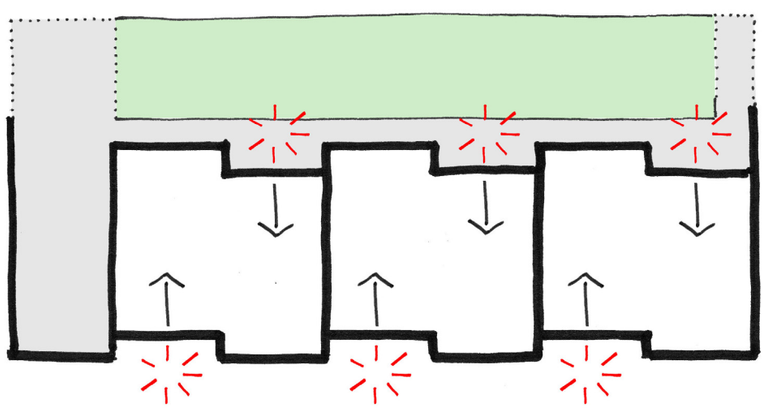
De bestaande bebouwing bestaat uit een geheel van 5 stapelwoningen met telkens 2 appartementen boven elkaar op een rij, twee bouwlagen met zadeldak., met elk een private buitenruimte.
De architectuur dateert uit 1956, met een evidente, rationele en huiselijke uitstraling in een repetitieve gevelcompositie. De lineaire opstelling sloot moeilijke hoekoplossingen uit. Ook had men geen moeite met het fenomeen ‘wachtgevel’. De uitwerking van de zijgevel beperkt zich tot een zolderraam.
Totaalrenovatie van het gebouw is overwogen, onderzocht en afgewezen. De huidige eisen en normen voor oppervlaktes, comfort, duurzaamheid etc. zijn in een renovatie budgettair niet haalbaar. Bovendien kan nieuwbouw voor - uiteraard - vernieuwing zorgen en voor een verderzetten van de traditie binnen een nieuwe hedendaagsheid.



COMPACT VOLUME



STRUCTUUR



COLLECTIEF - PRIVAAT

2. ONTWERPVOORSTEL

DE FOOTPRINT - COMPACTHEID

Architectuur vormen in de stad betekent vaak meer nadenken over leegte en weglaten dan over bouwen en opvullen. De noodzakelijke ademruimte op een plek, de draagkracht van een terrein, densiteit, massa en openheid zijn de parameters voor kwaliteit en evenwicht in een ruimtelijke visie op stedelijk wonen.

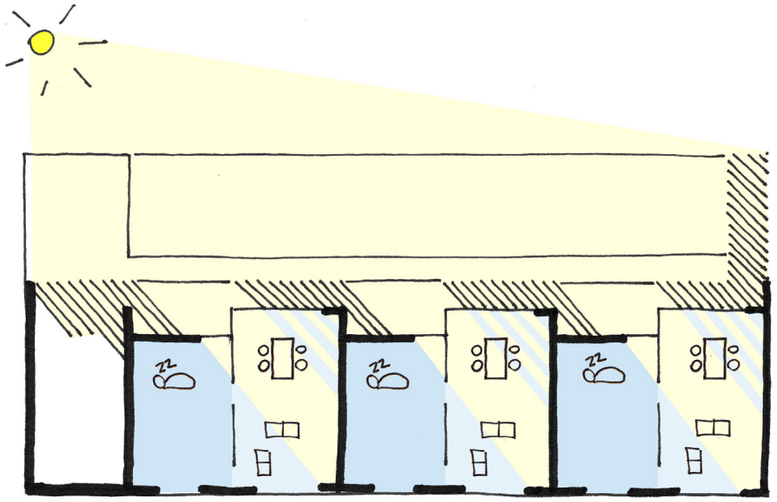
Zoals gezegd voegen we het nieuwe voorstel in in het bestaande structurele patroon van de rechthoekige gebouwenvolumes, de groengebieden, de tuinen en paden van de wijk. Het nieuwe gebouw vormt, net als voorheen, één van de schaalgevende bouwstenen van de tuinstad.
Wij volgen de breedte van de huidige footprint zodat een gelijkaardig straatfront ontstaat. Enkel is het gebouw iets dieper uitgevoerd, zonder het evenwicht tussen gebouwmassa en open ruimte te verliezen.
Wij vormen een schakeling van 3 woonvolumes in rij, naast een gemeenschappelijk collectief deel. Alles zit samengevat in een balkvormig, compact geheel. Hier en daar ponsen wij het volume in om een enkele buitenruimtes aan voor- en achterkant meer te beschutten of te articuleren.

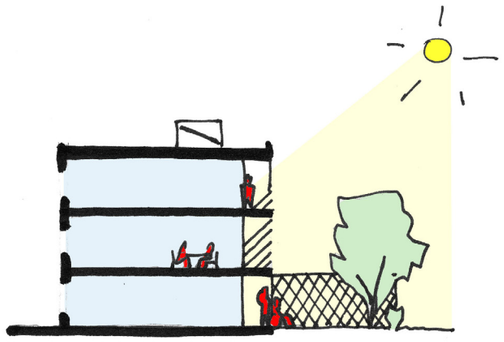
RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR - GEVELSTRUCTUUR - RITMERING

De structurele opbouw van het nieuwe volume is helder en logisch. Het gebouw wordt in 7 traveeën met een breedte van ongeveer 5,35 M uitgewerkt. Langs de linkerkant wordt een gemeenschappelijk deel voorzien, langs de rechterkant een aanschakeling en stapeling van 3 maal 3, dus 9 wooneenheden.
Op deze manier wordt een rationele ruimtelijke structuur gegenereerd die helder en functioneel kan ingevuld worden en die voor een geritmeerde volume- en geveluitwerking zorgt.
Deze indeling in 3,5 modules (3 maal woningbreedte, 0,5 maal collectieve zone) wordt langs de tuinzijde overruled door een collectieve geste van horizontale terrassen op drie niveau's.
De geste wordt architecturaal vertaald door een houten hekwerkstructuur over de volledige achtergevel. Op de begane grond zorgt het raster voor meer privacy in de slaapkamers, op de eerste verdieping boordt de structuur de terrassen af waarbij grote openingen zon en schaduwwerking reguleren en op de tweede verdieping vormt de structuur de open borstwering. Ook fietsenberging en buitentrap worden door het houtwerk afgeschermd.

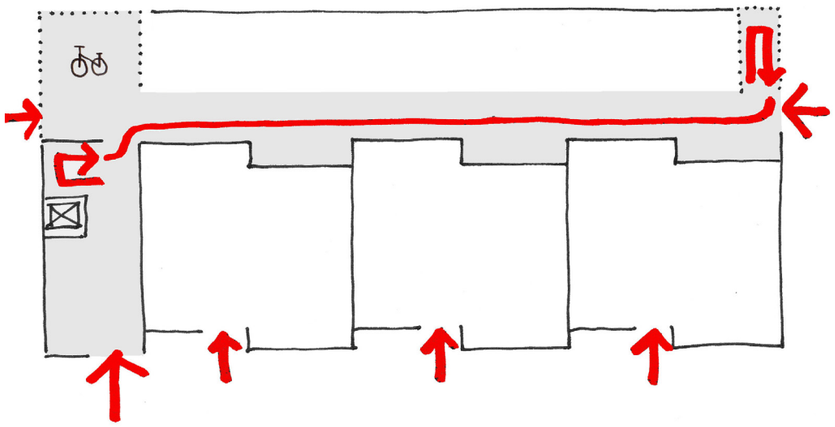
BOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Ook de bouwkundige structuur, de constructieve opbouw volgt de systematiek van de 7 traveeën, met 8 evenwijdige dragende muurschijven een een gemakkelijke overspanningsmaat voor de vloeren. Op die manier kan het gebouw zeer eenvoudig en prijsgunstig geconstrueerd worden. De beglaasde achtergevels van de leefruimtes (en dus de verwarmde volumes) zitten over alle niveau's in één lijn boven mekaar. De terugspringende terrassen van niveau 1 kunnen makkelijk uitgewerkt worden door een verhoogde vloeropbouw boven de slaapkamers op het gelijkvloers.





ORIËNTATIE EN BEZONNING



PARCOURS

PUBLIEK COLLECTIEF PRIVAAT - BINNEN EN BUITEN

Het zevende travee links, het collectieve gedeelte, bevat de hoofdtoegang van het gebouw en van de zes wooneenheden op de verdiepingen, de gemeenschappelijke hal, technische ruimtes en bergingen, lift en trap. In het verlengde zit de fietsenberging, bereikbaar via een zijtoegang in de steeg.
De woningen op de begane grond lopen achteraan uit op een overdekt privaat terras met uitzicht op de collectieve tuin.
De woningen op de verdieping worden, oa omwille van brandreglementering, ook ontsloten via een tweede trap, toegankelijk vanaf de Spaarzaamheidstraat. Deze geeft uit op de terrassen van de verdiepingen die per woning een verruimde private plek hebben en passage vormen naar de trap aan de linkerkant.
In de voorgevel zitten de inkomzone en de slaapkamer iets naar binnen getrokken om ze meer privacy te geven ten opzichte van de straat.

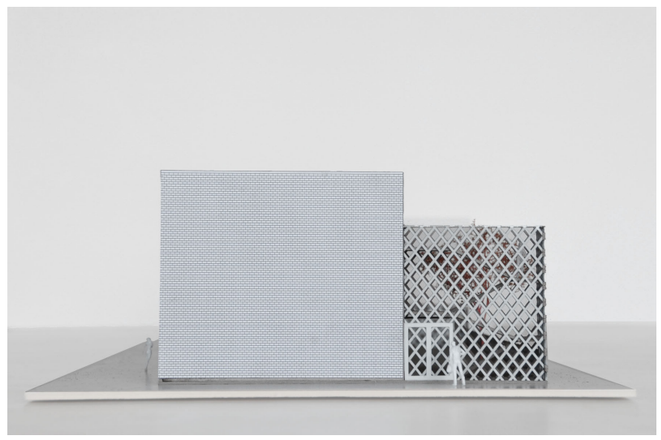
Alle terrassen zijn overdekt, de terrassen op de eerste verdieping bovendien grotendeels afgeschermd door de houtstructuur. De beide trappen en de fietsenberging zitten in een door hekwerk afgeschermde ruimte in buitenklimaat. Maar via lift en overdekking kan ook bij slecht weer de woning comfortabel bereikt worden.

ORIËNTATIE

De oriëntatie van het perceel is gunstig. De straatkant is de noordzijde. Alle hoofdtoegangen, collectief en privaat, zijn hier gesitueerd. De achtergevel is zuidgericht en kan volop van de zon genieten. De tuin en de terrassen bieden een warm en open uitzicht op het groene binnengebied. De overstek van het platte dak en het houten hekwerk met de grote openingen zorgen voor een dosering van het zonlicht.
Alle leefruimtes doorlopen de volledige diepte van de woningen zodat met recht van doorzonwoningen kan gesproken worden. De bewoner heeft de keuze om vooraan het straatleven te bekijken of achter op het terras van de zon en het groen te genieten.

PARCOURS

Zowel het gehele gebied, het open bouwblok als de inplanting van het perceel worden gekenmerkt door een heldere en genereuze doorwaadbaarheid. Bij uitbreiding is ook het ontwerp zo open en toegankelijk opgevat.
Het gebouw heeft 6 verschillende toegangen : de hoofdinkom, de 3 individuele voordeuren voor de begane grondwoningen, de toegang tot de fietsenberging en de toegang voor de rechter traphal en collectieve tuin. De bewoners kunnen zowel kiezen voor een parcours van ontmoeting en wandelen als een rechtstreekse en individuele circulatie. Alnaargelang het weer en de eigen conditie kan gekozen worden voor de buitentrap, de trap in het hoofdvolume of de lift.
De verschillende terrassen kunnen zowel afgeschermd gebruikt worden als een onderdeel zijn van de passage van links naar rechts langsheen de achtergevel en de buren.



NEGEN WOONEENHEDEN - DOELGROEP - SAMENWONEN

De rangschikking en stapeling van de 9 wooneenheden is zeer rationeel opgevat. Elke woning beslaat 2 traveeën, één voor de leef- en één voor de nacht- en nevenruimtes. De verschuiving op de begane grond geeft meer privacy aan inkomzone en slaapkamer vooraan en aan tuinterras achter. De omgekeerde verschuiving op de verdiepingen zorgt voor de half inpandige terrassen en een optimalisering van de zonnetoetreding.
Alle woningen zijn gebaseerd op de principes van levenslang en aanpasbaar wonen en toegankelijk en comfortabel voor andersvaliden. Er zijn twee woningtypes voorzien : op de begane grond een type met 2 slaapkamers voor rolstoelgebruikers (type 2/3), op de verdiepingen een type met 1 slaapkamer voor een koppel of alleenstaande senior (type 1/2).
Ook maken de rationele ruimtelijke opbouw en constructie het geheel flexibel en makkelijk aanpasbaar voor eventuele nieuwe bewoners.

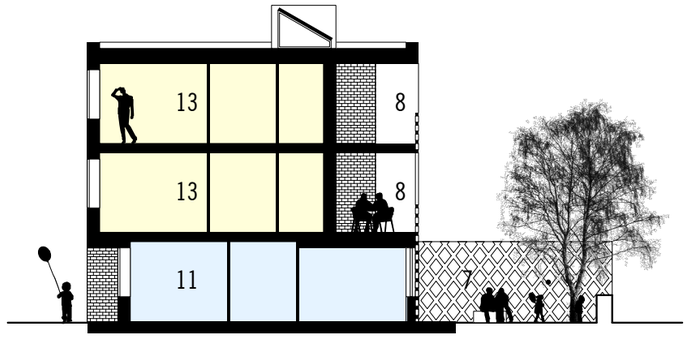
Stedelijk wonen gaat hoe dan ook over samen-wonen, in dichte betrokkenheid op mekaar. Het gaat over een diverse mengeling van mensen, gezinssamenstellingen, woningtypes, etc.. Om de kwaliteiten van de diversiteit te verzekeren wordt veel aandacht besteed aan privacy versus collectiviteit, inkijk versus uitzicht, sociale controle versus toevallige ontmoeting.

In ons ontwerp spelen we op die tweeledigheden uitgebreid in. De organisatie van gemeenschappelijkheid en privaatheid geven de bewoner een vrije keuze. Keuze om zich open te stellen in vrolijk nabuurschap of om zich terug te trekken in de veilige cocon van het eigen huis.

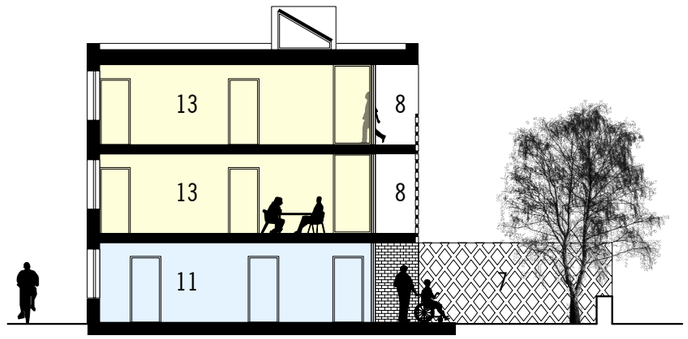
BEELD - HUIS STRAAT EN STAD

De nieuwbouw zal zich duidelijk manifesteren in het straatbeeld. De traditie van de sociale woningbouw en de vernieuwing van de wijk zal worden verdergezet. Maar ook zal het gebouw opgaan in de regelmaat van de buurt en in de onnadrukkelijkheid van het wonen in de stad. Er wordt dus gekozen voor zowel resolute hedendaagsheid als aansluiting en inpassing, voor architectuur die er altijd al lijkt te zijn geweest en zo kan vergeten worden.
‘In order to be significant, architecture must be forgotten.’ (Aldo Rossi)

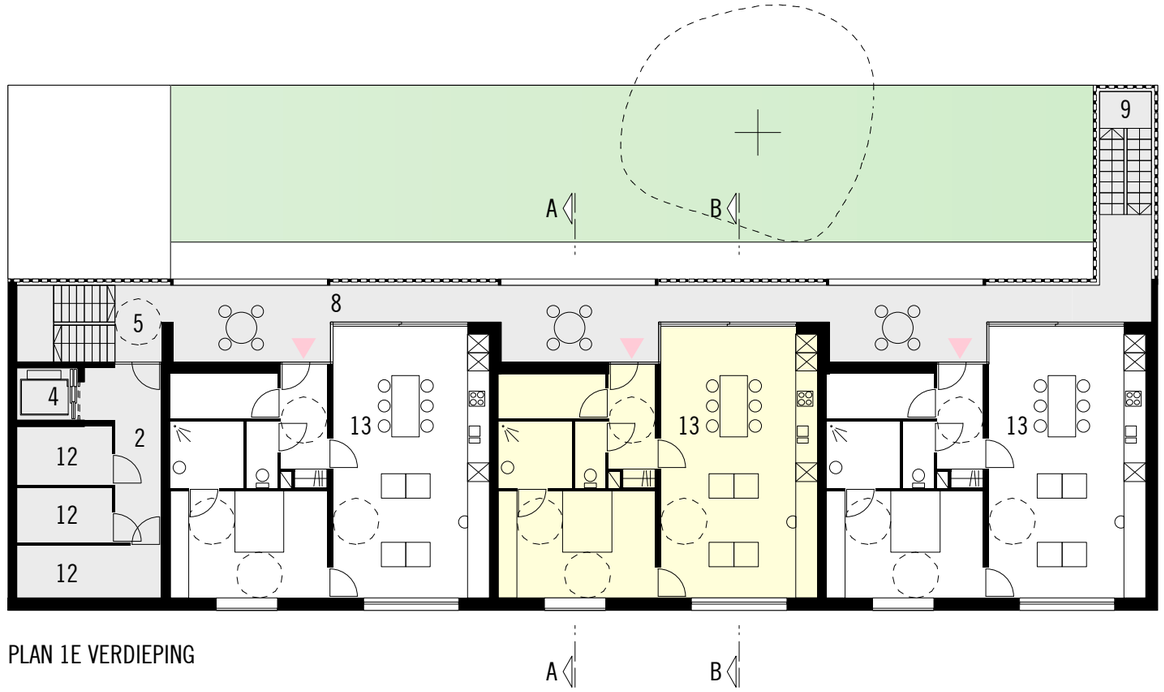
Het nieuwe volume is opgebouwd uit drie bouwlagen met platte daken, één van de basistypologieën van de wijk.
Langs de straatkant is een generieke gevel ontwikkeld met een duidelijk onderscheid tussen gemeenschappelijke inkom met brede, open entree tegenover de meer intieme individuele voordeuren. Ook wordt in het metselwerk (verschillende baksteenformaten, verschillend voegwerk of dergelijke) de verticale geleding van de 3,5 traveeën getoond.
Langs de tuinkant omvat de houten hekwerkstructuur de trappen en fietsenberging en de volledige breedte van de achtergevel tot het relingniveau van de terrassen op de tweede verdieping. Op deze manier wordt het samenwonen letterlijk omhelst en gecelebreerd.
Evenals de gesloten, minimaal uitgewerkte zijgevels van de buurgebouwen worden de beide zijgevels van het hoofdvolume gesloten gehouden. Zo wordt de aandacht getrokken op de lichte bijbouwels, de fietsenberging links, de buitentrap rechts waarop de afschermende houtstructuur wordt verdergezet. Zo krijgt het geheel toch hoekaccenten.
De tuin zal afgeschermd worden met de typische ligusterhaag en ingevuld worden met bloemen, een moestuin, een boom voor schaduw, een gazon...misschien het eerste gemeenschappelijke project van de nieuwe bewoners.



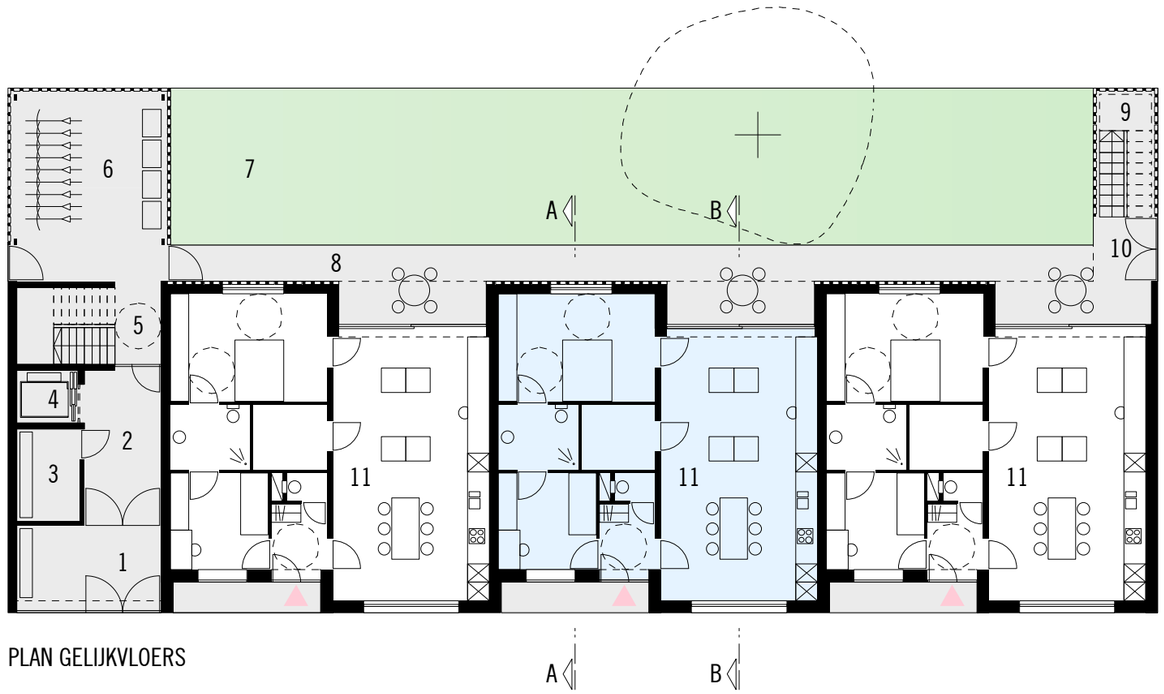
SNEDE AA



SNEDE BB



PLAN 1E VERDIEPING



PLAN GELIJKVLOERS

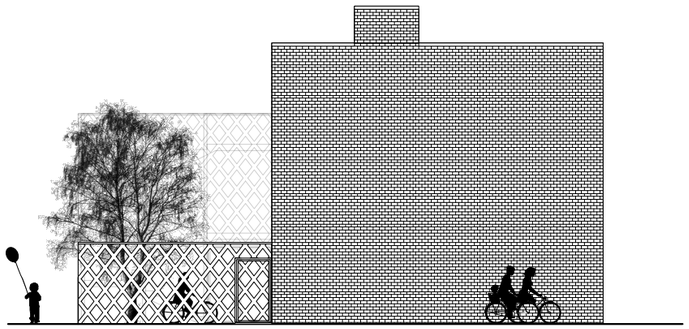
LEGENDE

1. inkomsas / brievenbussen
2. gemeenschappelijke hal
3. tellerlokaal
4. rolstoeltoegankelijke lift
5. traphal
6. fietsenberging / vuilnis
7. gemeenschappelijke tuin
8. gaanderij / terrassen
9. buitentrap
10. toegang Spaarzaamheidstraat
11. woning type 2//3
12. private berging
13. woning type 1//2

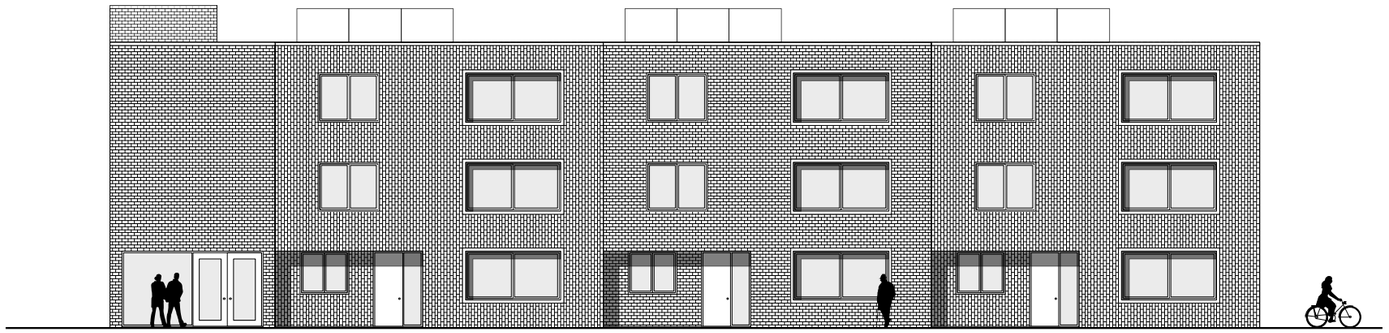
PLANNEN

N

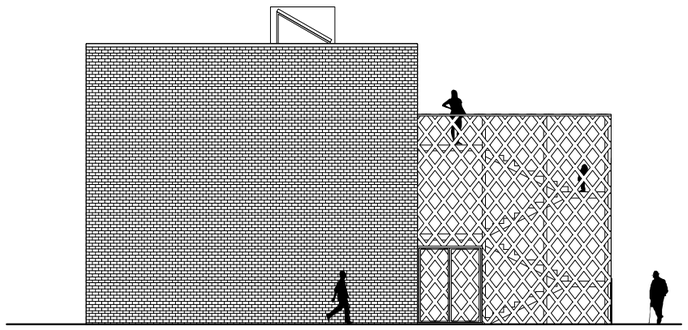
0 2M 10M



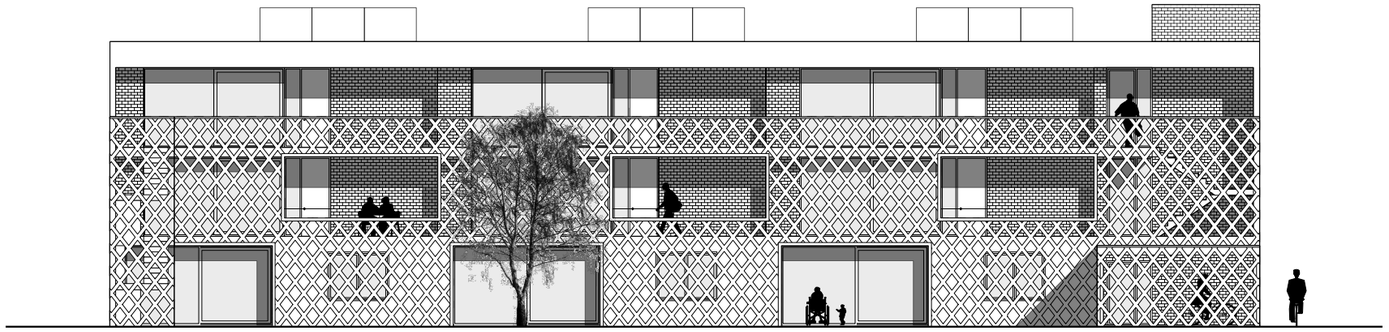
ZIJGEVEL



GEVEL DR. VERHAEGHESTRAAT



GEVEL SPAARZAAMHEIDSTRAAT



ACHTERGEVEL

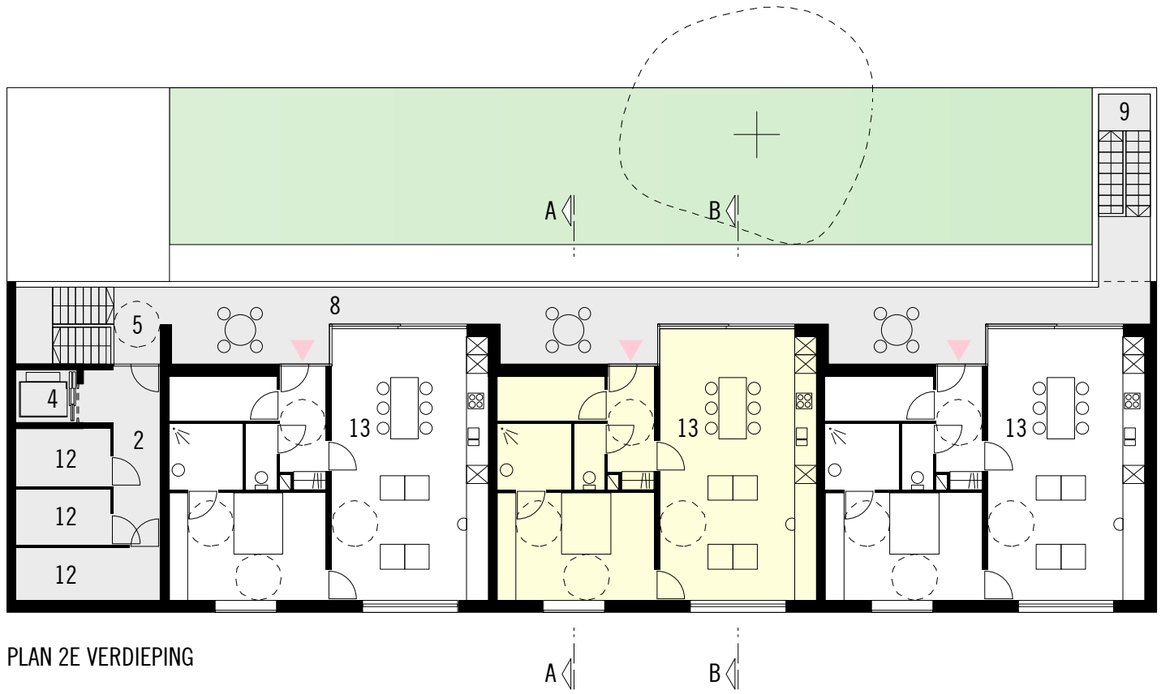
PLANNEN

N

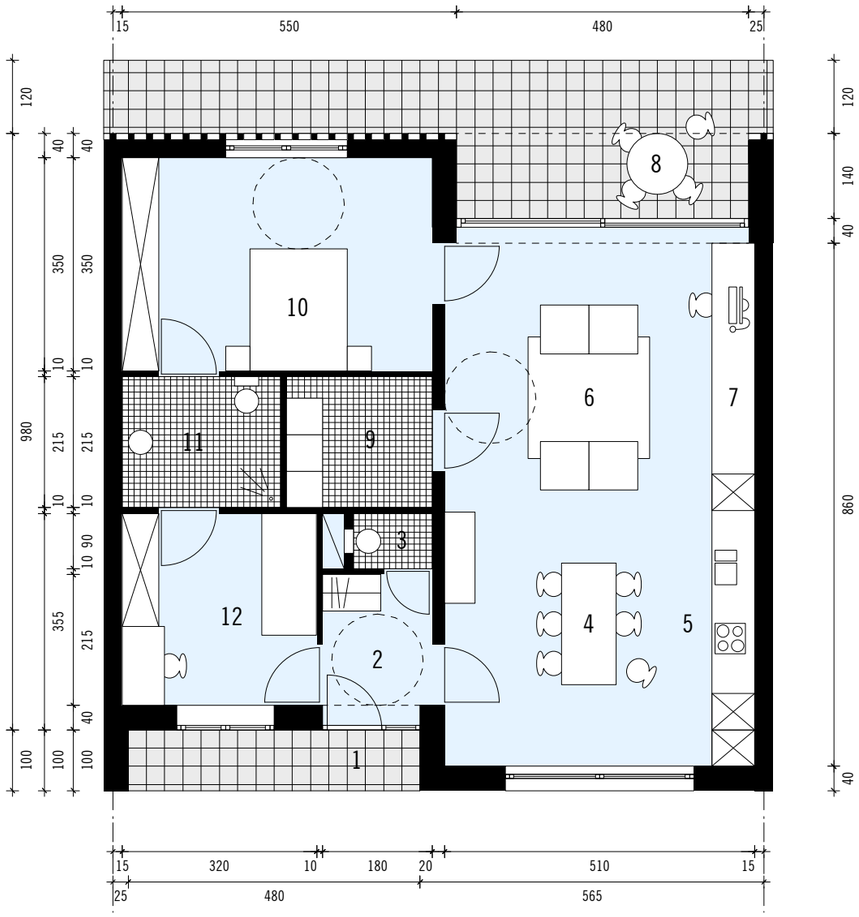
0 2M 10M

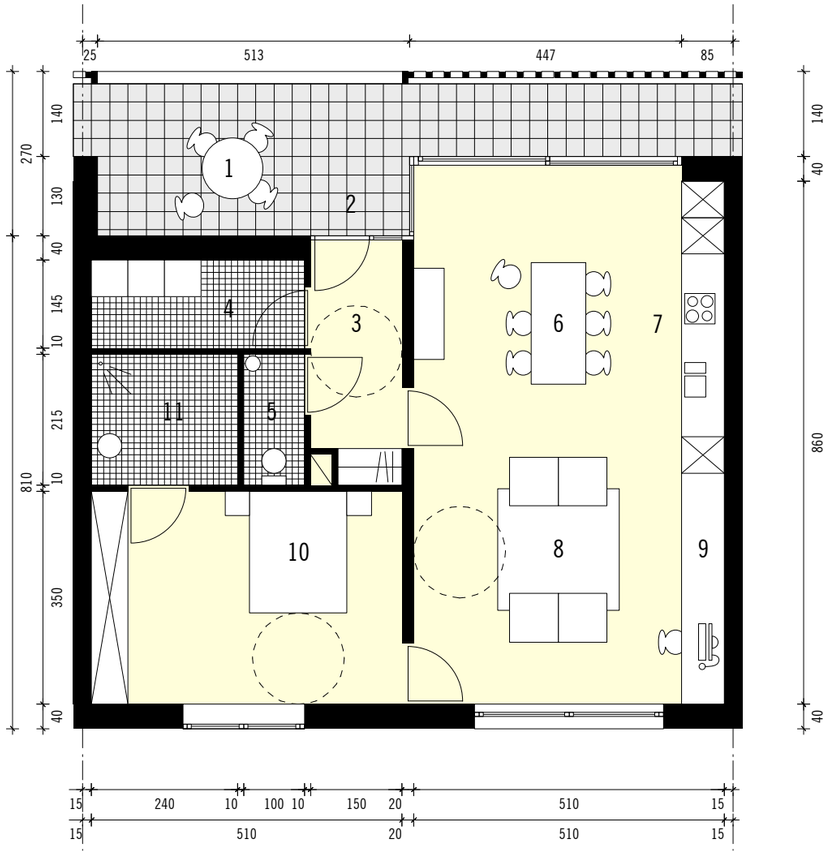
LEGENDE

1. inkomsas / brievenbussen
2. gemeenschappelijke hal
3. tellerlokaal
4. rolstoeltoegankelijke lift
5. traphal
6. fietsenberging / vuilnis
7. gemeenschappelijke tuin
8. gaanderij / terrassen
9. buitentrap
10. toegang Spaarzaamheidstraat
11. woning type 2//3
12. private berging
13. woning type 1//2



PLAN 2E VERDIEPING





GELIJKVLOERS: 3x TYPE 2//3 rolstoelgebruiker

1. overdekte toegang
2. inkomhal
3. bezoekerstoilet
4. eetruimte
5. keuken
6. zitruimte
7. tv-meubel / bureau
8. overdekt terras
9. berging
10. slaapkamer ouders
11. badkamer
12. slaapkamer kind

1e en 2e VERDIEPING: 6x TYPE 1//2 levenslang wonen

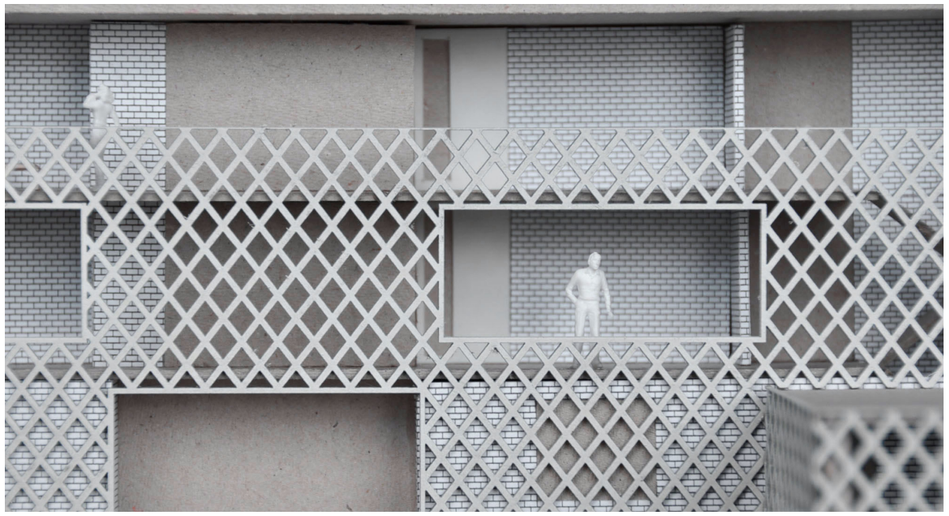
1. overdekt terras / gaanderij
2. overdekte toegang
3. inkomhal
4. berging
5. toilet
6. eetruimte
7. keuken
8. zitruimte
9. tv-meubel / bureau
10. slaapkamer ouders
11. badkamer

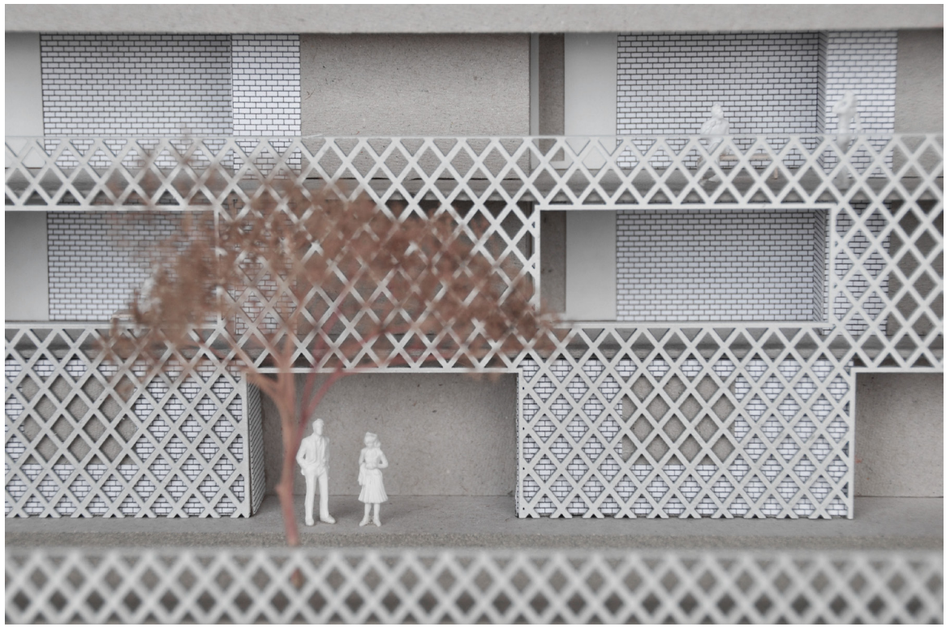
TYPEPLANNEN

N

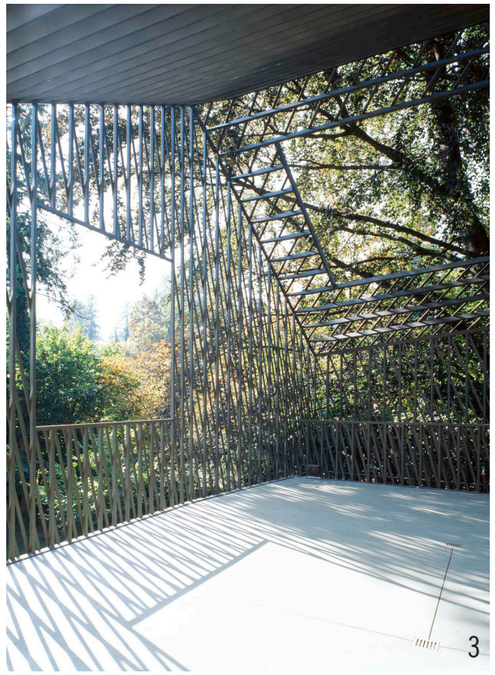
0 1M 5M

IMPRESSIE





REFERENTIES



1: CUYPERS & Q ARCHITECTEN
2: CLAUS & KAAN ARCHITECTEN
3: GIGON & GUYER ARCHITEKTEN
4: THAM & VIDEGARD ARKITEKTER

4. DUURZAAM ONTWERPEN

Footprint: De inplanting met respect voor het bestaande en in relatie tot de aanpalende percelen, een kleinschalige gemeenschappelijke tuin, kwalitatieve doorsteken doorheen het bouwblok etc. zijn ingrepen die bijdragen tot een optimalisering van de stedelijke ruimte die 'eeuwig' meegaat.

Verdichting: Een evenwichtige terreinbezetting met voldoende open ruimte, het samenbrengen van verschillende woontypologiën maken compact en dens bouwen en wonen kwaliteitsvol, zinvol en betaalbaar.

Constructie: Een zuivere, heldere draagstructuur draagt bij tot een eenvoudige, goedkope en op termijn flexibele opbouw.

Materialen, technieken: Het ontwerp bevat een appartementsgebouw met een compacte volumetrie en een goede oriëntatie, en heeft bijgevolg de perfecte basis voor een verdere duurzame uitwerking. De keuze van geschikte materialen, energieëfficiënte installaties (mogelijk collectief en gecentraliseerd), hergebruik van regenwater, ventilatie, optimale isolatie… zullen zorgvuldig onderzocht worden in samenspraak met de betreffende studiebureau's en de bouwheer.
Traditioneel metselwerk, aluminium-ramen, eenvoudige technische details zullen de architectuurtaal bevestigen.
Alle platte daken zullen afgewerkt worden met epdm en eventueel extensieve begroeiing.
Onderhoud en onderhoudskost zullen een continue bezorgdheid zijn.
Ecologisch bouwen en beheren is een evidentie.
Een geintegreerd ontwerp zal al deze aspecten opnemen in een synthetische visie.

Culturele duurzaamheid: Het compacte wonen in de rij en in de stad is de meest duurzame woontypologie. De stadsbewoner die woont waar hij werkt, zich ontspant en zijn leefwereld uitbouwt heeft een kleine ecologische footprint. Bouwvolumes die logisch zijn opgebouwd, verschillende invullingen mogelijk maken, adaptief en neutraal zijn, kunnen lang meegaan. Bouwvolumes die zich inpassen in de stedelijke scenografie, in die aaneenschakeling van 'regelmaat' en 'uitzondering' die het stedelijk weefsel vormt , zijn van een hoge culturele duurzaamheid.

Huurwoningen moeten bouwtechnisch duurzaam etc zijn.

5. BOUWTECHNIEK

De vooropgestelde principes en materialen zijn richtinggevend en zullen gedurende het ontwerpproces regelmatig in overleg aan de uitgangspunten worden afgetoetst.

5.1 constructie + materialen

De constructiemethodes die hieronder beschreven worden volgen uit de vandaag voor handen zijnde informatie. Uiteraard zal een grondige studie en een bodemsondering de ontbrekende gegevens verschaffen om tot een logisch, economisch en geïntegreerd constructieprincipe te komen.

FUNDERING
- algemene funderingsplaat op volle grond
- indien sondering mogelijkheid toestaat eventueel kruipkelder (ifv toegankelijkheid leidingen + meerkost)
- Licht gewapende vorstranden + funderingsbalken

RIOLERING
- PVC en PE
- septische putten + regenwaterputten in beton
- voorfilter voor RW-hergebruik + RW-filter binnen (zodat eventueel wasmachine ook op RW kan draaien)
- PE-folie onder betonplaat

BINNENWANDEN
- Silicaatsteen of snelbouwsteen met hoge isolatiewaarden
- pleisterwerk
- plaatselijk metselwerk in zicht of geperforeerde betonsteen geschilderd
- afwasbare verf
- sanitair + keuken: keramische tegels

VLOEROPBOUW
- nieuwbouw: betonwelfsels: eventueel gladde om pleisterwerken te besparen
- chape
- gespoten PUR isolatie, minimum 10cm op het gelijkvloers
- akoestische isolatie op de overige niveaus: gespoten Polyetherschuim: 3cm

DAKOPBOUW
- betonwelfsels + hellingsbeton
- dampscherm
- minimum 2*10 cm PUR isolatie
- dakdichting in EPDM-membraan
- eventueel extensief groene daken

GEVELOPBOUW
- Silicaatsteen of snelbouwsteen met hoge isolatiewaarde + pleisterwerk en schilderwerk
- eventueel metselwerk in zicht of geperforeerde betonsteen geschilderd
- minimum 2*7cm PUR spouwisolatie
- luchtspouw + gevelsteen
- houten lattenwerk

BUITENSCHRIJNWERK
- Aluminium, thermisch onderbroken
- Glas K 1.0 4-seizones beglazing
- Alle ramen conform glasnorm

VLOERMATERIALEN
- woningen: linoleum en/of tegelvloer in samenspraak met de Oostendse Haard
- gemeenschappelijke delen: tegelvloer
- terrassen, gaanderijen: betontegels
- trappen: prefab beton met anti-slip treden

ISOLATIE (thermisch en akoestisch)
Conform de EPB-richtlijnen en de eisen van de bouwheer zullen de nodige isolatiediktes aangewend worden: in de spouw, in de vloeropbouw van het gelijkvloers, in het dak. Tussen de appartementen onderling zullen de wanden ontdubbeld worden (en vloerplaten onderbroken) en voorzien van akoestische isolatie. Waar de vloer 2 verschillende wooneenheden scheidt zal eveneens akoestische isolatie worden aangebracht.
Bij de detaillering van het project zal elke koudebrug vermeden worden en bij uitvoering zal de opvolging ervan nauwkeurig gebeuren.

De aangewende materialen zullen steeds voldoen aan de volgende basisvereisten:
duurzaam / stootvast / economisch / onderhoudsvriendelijk / esthetisch

5.2 speciale technieken en energieprestatieregelgeving

De uitwerking van de technieken voor het hele project dient te gebeuren samen met een gespecialiseerd studiebureau technieken en in nauw overleg met een epb-coördinator om tot een energiezuinig, comfortabel, logisch en rendabel technisch concept en laag E-peil (maximum E50) te komen voor het hele project.
Hierbij zullen een aantal open vragen aangaande de zin, onzin, wil en betaalbaarheid om doorgedreven technieken met verhoogde investeringen zoals zonnepanelen, warmtepompen, balansventilatie met warmterecuperatie e.d. te implementeren om het gevraagde E-peil te bekomen, dienen beantwoord te worden. Het technisch luik kan momenteel dan ook enkel louter conceptueel beschouwd worden op basis van de minimale begrotingen conform de financiële norm. De EPR-rekenmodellen en diepgaandere studie van het concept zullen de meest effectieve principes en maatregelen naar boven moeten brengen.

De bouwheer zal door het ontwerpteam (in overleg met architect, ingenieur technieken, epb-coordinator) in de ontwerpfase geïnformeerd worden omtrent welke maatregelen hierbij vrij snel ecologisch en financieel zullen teruggewonnen worden en welke op middellange of lange termijn. Op deze manier kunnen bewuste ecologische keuzes worden gemaakt, waar nodig mits bijsturing van de begroting. De financiële normen bieden hier in basis weinig marge. Het zal dus het opdrachtgevend bestuur zijn dat binnen zijn werkmiddelen en exploitatiebudgetten moet oordelen of de langere termijnvisie en vermindering van energiekosten opweegt tegen de hogere aanvangsinvestering.

Principiëel streven we steeds naar:

- een zo hoog mogelijke isolatie en luchtdichtheid van de buitenschil.
- eenvoudige detaillering zonder koudebruggen cfr. EPB-regelgeving
- een optimale thermische inertie van belangrijke gebouwdelen als vloeren en binnenwanden
- passieve zonnewinsten gecombineerd met zonwerende maatregelen tegen oververhitting
- gecontroleerde ventilatie
- minimale technische uitrustingen
- E-peil 50 - K-peil 30

Concreet zijn voorlopig volgende technische basisonderdelen het vertrekpunt voor de verdere uitwerking:

NIEUWBOUW 9 woonentiteiten:

- verwarming met radiatoren
- individuele condensatie cv-ketels + zonneboilers met collectoren op het dak
- OF eventueel gemeenschappelijke verwarmingssysteem en individuele badkamer- en keukenboilers
- ventilatiesysteem D of gelijkwaardig
- regenwaterrecuperatie
- functionele, energiezuinige basisuitrusting elektriciteit cfr. vmsw richtlijnen
- een rolstoeltoegankelijke lift
- brandpreventie conform de richtlijnen brandweer

5.3 TOEGANKELIJKHEID

Universal design heeft de lay-out van het concept mee bepaald:
De planindelingen werden volledig conform de richtlijnen betreffende aanpasbaar bouwen (levenslang wonen) en aangepast bouwen (appartementen voor rolstoelgebruikers) ontworpen. Op de plannen werden verschillende draaicirkels van een rolstoelgebruiker (diameter 150cm) ingetekend om dit te verduidelijken en te staven.
Alle toegangsdorpels zijn maximaal 2cm hoog en alle vloerovergangen dienen drempelloos te verlopen.
Ook over de nieuwe Vlaamse wetgeving betreffende toegankelijkheid en de budgettaire implicaties daarvan werd nagedacht: Sinds 1 jan 2013 is het verplicht om bij elk woonproject met 6 of meer toegangsdeuren over meer dan 2 niveau's een lift te voorzien. We willen er dan ook op wijzen dat de installatie van de lift voor ingebruikname van de woningen dient te gebeuren en niet in een latere fase kan/mag gerealiseerd worden.

6. BEHEER, ONDERHOUD EN EXPLOITATIE

In onze visie op beheer, onderhoud en exploitatie vertrekken we als ontwerper vanuit de projectdefinitie en duurzame ontwerpcriteria naast praktische overwegingen op vlak van technisch beheer op 3 niveau's :

1. huisvesting: gebouw, terrein, groenvoorziening
2. diensten: schoonmaak, onderhoud, beveiliging, energie, groenonderhoud
3. middelen: meubilair en inrichting, materieel

In deze vertrekken we prioritair van duurzaamheidscriteria qua gebouw en materiaalgebruik, die tevens in directe relatie staan tot de kwalitatieve doelstellingen voor de gebruikers: Een gezonde, inspirerende, veilige huisvesting en omgeving.
Samengevat voor het voorliggende ontwerp geeft dit o.a.

voor de gebouwen :
- Quasi onderhoudsvrije, traditionele constructies bestaande uit beton en metselwerk.
- Gebruik van inerte isolatiematerialen, ongediertebestendig dakbedekking uit EPDM die tot 30 jaar gegarandeerd wordt en waarvan de levensduur nog kan verlengd worden door de bescherming met groene daken (UV en thermische schokken)
- Gevels uit gevelsteen en aluminium buitenschrijnwerk.
- Afwerkingsmaterialen met lage en/of éénvoudige onderhoudsfrequenties

qua techniek :
- goede isolatie waardoor installatiebehoeften voor verwarming beperkt worden in capaciteit (en dus ook onderhoudskost).
- Voor de ventilatie zullen uiteraard op regelmatige basis filters moeten vervangen, roosters gereinigd worden en jaarlijks onderhoudsnazicht op goede werking moeten gebeuren. Dit kan echter perfect d.m.w. een onderhoudsovereenkomst worden geregeld en valt onder het goede huisvaderbeheer. In het ontwerp is echter te voorzien dat het aandeel opbouwkanalen tot een minimum wordt beperkt om stofresten en vervuiling te beperken.
- Voor de verlichting worden bij voorkeur schakelingen, armaturen en lampen gekozen in functie van een maximaal rendement en minimaal aantal branduren waardoor minder lampen moeten worden vervangen.
- Voor sanitaire toestellen worden bij voor keur opgehangen toestellen gekozen, éénvoudig van vorm in wit porselein.

qua buitenaanleg :
- voor eventuele buitenaanleg wordt voor het gras gebruik gemaakt van traaggroeiend gras en ondergronden die weinig onderhoud vergen.
- de eventuele beplantingen zijn eerder schaars i.f.v de gebruikers, maar strategisch opgesteld voor maximaal genot en minimaal onderhoud.

...
Deze eerste greep uit maatregelen in deze fase van het ontwerp geven reeds aan dat de wetenschap aanwezig is dat naast een boeiend gebouw ook het lange termijn gebruik en onderhoud alsook een mooie veroudering en patine van het gebouw van wezenlijk belang zijn voor het architecturale resultaat.

7. KOSTENBEHEERSING, REALISATIEPROCES EN PLANNING

Wij verwijzen hier naar het 'TYPECONTRACT ARCHITECT' van de VMSW dat wij uiteraard zullen onderschrijven en waarin de diverse bepalingen in verband met kostenbeheersing, realisatie en planning gestipuleerd staan.

Wij engageren ons om tijdens ontwerp- en realisatieproces een voortdurende kwaliteits-, kosten- en timingcontrole te onderhouden volgens onze eigen standaarden en volgens de reglementeringen en criteria die door de sociale woningbouwmaatschappij gehanteerd worden.