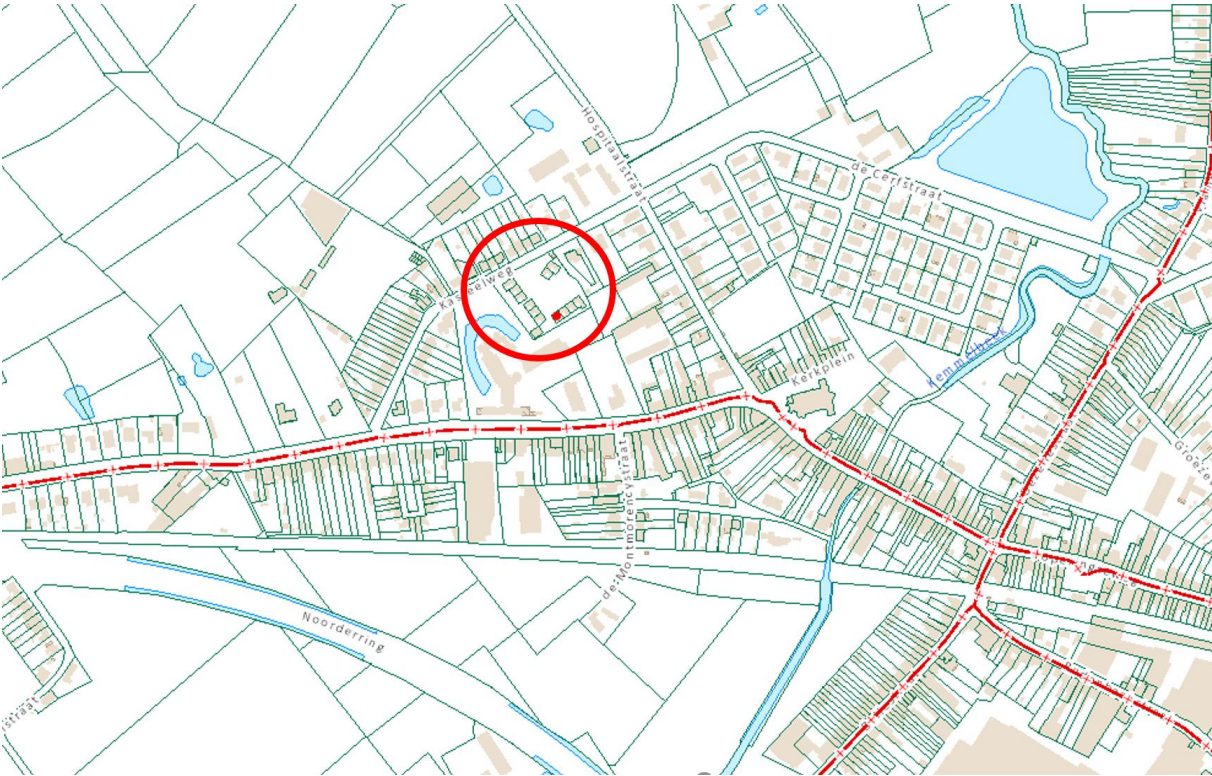


OW2301 Vervangbouw 12 seniorenwoningen door 20 tot 24 appartementen

- SHM Ons Onderdak - Vlamertinge





Woningen in geel zijn de 12 seniorenwoningen.

De sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak uit Ieper vertrouwt aan het ontwerpteam, die deze opdracht aanvaardt, de architectuuropdracht toe tot het uitvoeren van de bouwwerken op de site Kasteelweg te Vlamertinge. Deze studieopdracht omvat de vervangingsbouw van de 12 seniorenwoningen uit 1978 door 20 tot 24 appartementen. Uit de conditiemeting blijkt een zeer slechte score (33,7 %) en zijn in zichtbaar slechte staat. De woningen hebben een EPC van ± 900 kWh/m².

De seniorenwoningen bevinden zich op een perceel gelegen naast het woon- en zorgcentrum Wintershove in Vlamertinge. Het WZC is samen met de stad een belangrijke stakeholder. Er wordt een win-winsituatie en complementariteit beoogd met het aanpalende woonzorgcentrum Wintershove.

Programma van eisen

Deze studieopdracht omvat de vervangingsbouw van de 12 seniorenwoningen uit 1978. Er wordt een verdichtingsproject beoogd waarbij het aantal wooneenheden toeneemt van 12 naar 20 à 24 wooneenheden gespreid over 1 of 2 woonblokken met 3 à 4 bouwlagen, rekening houdend met het contextueel draagvermogen van de site. De woontiteiten worden zo optimaal mogelijk afgestemd aan het profiel van onze kandidaat-huurders. Voor dit project zijn dit hoofdzakelijk senioren en in tweede instantie ook alleenstaanden, al dan niet met kind. De nabijheid van het Woonzorgcentrum Wintershove biedt de opportuniteit om assistentie aan te bieden voor senioren. De nadruk bij de configuratie van dit project ligt dan ook op wooneenheden type 1/2 (+/- 60%) en type 2/3 (+/- 40%). Bij deze appartementen met assistentie (+/- 30%) moet er specifieke aandacht geschonken worden aan bewoning door senioren met verminderde mobiliteit (drempels en niveaoverschillen vermijden, instapdouches, ...). Iedere woontiteit moet rolstoel bewoonbaar zijn. Ook moet er bij de wooneenheden van het type 1/2 voldoende bergruimte voorzien worden naast de technische ruimte. Bij het opmaken van het ontwerp, moet er rekening gehouden worden met een

gefaseerde aanpak met een zo groot mogelijk behoud van de bestaande woningen teneinde de verhuisbewegingen te beperken.

Een publiek toegankelijke ruimte (ca. 40m²) met beperkte keukenuitrusting en berging wordt geïntegreerd binnen het meergezinsblok. Het doet dienst voor buurtinitiatieven, initiatieven door het WZC of als gemeenschappelijke leefruimte voor de bewoners.

Mobiliteit

Het woonzorgcentrum heeft een parkeernood voor ca. 20 voertuigen. Een private parking voor het WZC zou oorspronkelijk worden geïntegreerd in de aanwezige parktuin (zie plan parking Wintershove). Door de site met de seniorenwoningen van Ons Onderdak en de site van het woonzorgcentrum Wintershove samen te bekijken ontstaat een win-winsituatie voor zowel toekomstige bewoners als bezoekers/gebruikers van het WZC. De gecombineerde parkeernood voor ca. 35 wagens (20 voor WZC en ca. 15 voor Ons Onderdak) kan voorwerp worden van een gebundelde parkeerhaven op de site. Bij de ontsluiting ervan wordt maximale vrijwaring van het park tussen WZC en Kasteelweg beoogd. Met aldus een strategische inplanting van de private ontsluitingsweg naar de woningen, de parkeerhaven en het WZC kan de parktuin aansluiting vinden op de toekomstige wooneenheden wat de woonkwaliteit verhoogt. Een doorwaadbaarheid van de site voor de trage weggebruiker wordt beoogd tussen de Kasteelweg, de parktuin, de zone woonzorgcentrum en de aanpalende school.

E-peil

Voor dit project is een minimaal E-peil < 30 vereist cf. de EPB-eisen.

Bouwbudget

Het bouwbudget benadert het doel van 95% van de prijsnorm uit de simulatietabel.

Bij voorkeur wordt een zo groot mogelijke woningoppervlakte (= wo meting) nagestreefd.

Een wo meting die aanleunt tegen de maximale woningoppervlakte is echter enkel verantwoord indien dit de woonfunctionaliteit ten goede komt. Circulatieruimte en niet-nuttige ruimte worden om economische redenen tot een minimum beperkt, dit ten gunste van een geoptimaliseerd ruimterendement. Een te vrijgevige architectuur kan ook geen reden zijn om de woningoppervlakte (wo meting) in te perken ten gunste van een lagere kostprijs. De architecturale ambitie en de grootte van de woning vinden elkaar dus in een geoptimaliseerde balans. Het rationele architectuurconcept laat bovendien voldoende budgettaire ruimte voor een bredere aanpak van het aspect duurzaamheid.

Ruimtelijke context

De architectuur bevordert een optimale wisselwerking met de ruimtelijke context. Elke plek wordt gelezen als een uniek gegeven waar een gepast antwoord op volgt waardoor ook het gebouw een uniciteit krijgt. Articulaties, perforaties voor lichten en zichten, indeling van de ruimtes, materiaalgebruik, ... zijn een gevolg van de context. Elk schetsvoorstel dient te worden getoetst aan de conformiteit met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Bijzonder aandacht wordt geschonken aan de confrontatie en gevoeligheden van de meerlagige vervangingsbouw naar de buurt (buren) toe,

- een afbouw van het volume richting buur Kasteelweg nr. 40 is gewenst,
- tevens dient voldoende aandacht (hoogte, afstand, volume) geschonken te worden aan de relatie met de lintbebouwing (2 hoog met dak) aan de andere kant van de Kasteelstraat.

Onderhoud en beheer

Los van de aanbevelingen voor huur- en/of koopprojecten van Ons Onderdak, hier verder in bijlage opgenomen, schenkt de ontwerper voldoende aandacht aan de degelijkheid van de constructies, de

materialen en de technische uitrusting. Het definitief vastleggen van materiaalkeuzes en uitrusting gebeurt in nauw overleg met Ons Onderdak.

Bouwheer: shm Ons Onderdak cvba
Ter Waarde 65, 8900 Ieper

Contactpersoon Bouwheer: Eric Neels
057 21 92 20 - 0477 42 23 81
eric.neels@onsonderdak.be

Contactpersoon WinVorm: Jan Leicher
051 51 94 32 - 0486 96 00 52
jan.leicher@west-vlaanderen.be

Voorzitter jury: Pieter Vanderhoydonck

Extern Jurylid: nog niet gekend

Gunningswijze: Prijsvraag voor ontwerpen gevolgd
door onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking

Budget: 3.660.000 euro voor de realisatie
van 24 wooneenheden of 152.500 euro per wooneenheid
(exclusief omgevingsaanleg)

Ambities: zie projectomschrijving

Profiel ontwerpers: architectuur, ervaring met sociale huisvesting,
seniorenhuisvesting en dorpse schaal

Honorariumvork: ereloonpercentage van 4,90% voor architectuur

Vergoeding ontwerpers: 3.250 € exclusief btw per laureaat

Locatie bouwplaats: Kasteelweg 16-38, 8908 Vlamertinge-Ieper