

Woonzorgproject 'The Lodge' blaast nieuw leven in de Brugse Poort

@fotografie
Denc Studio's &
Nick Cannaearts



In de Brugse poort worden drie verwaarloosde hoekpanden herontwikkeld tot een woonzorgproject met veertien zorgunits voor mensen met een beperking. "Met dit project creëren we woonkwaliteit op een kleine vergeten oppervlakte, spelen we in op een steeds groeiende vraag naar inclusief wonen en helpen we, met een knipoog naar het verleden, een buurt nieuw leven in te blazen", vertelt Bart Cobbaert van DENC!-STUDIO.

Maatschappelijke meerwaarde

In 2013 zocht het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf SOGENT een koper voor drie hoekpanden gevormd binnen de Rooigemlaan, Gaaipersstraat en Boomstraat. De appartementsgebouwen maakten deel uit van een sociaal woningbouwproject uit 1928, gebouwd onder leiding van bouwkundige Paul De Taeye en aannemers Van Kerkhove & Gilson.

Inclusief wonen

Gezien de geschiedenis, wou SOGENT dat er opnieuw een project werd gerealiseerd met een maatschappelijke meerwaarde. Er werd gekozen voor een nieuwbouw woonzorgproject, waar mensen met een diagnose van autisme in een aangepaste woning kunnen samenleven met "valide" mensen.

Het "inclusief wonen" wil het ondersteuningsproces zo weinig mo-

gelijk afzonderlijk of uitzonderlijk laten gebeuren, maar zo veel mogelijk 'gewoon' in een huis in de straat. Het aantal bewoners met een beperking zal minimaal de helft zijn van de totale woontiteiten.

Door een gebrek aan betaalbare en beschikbare eenheden, zijn er lange wachtlijsten voor begeleid wonen. Met deze herontwikkeling richt de opdrachtgever zich tot mensen met een lichte tot matige beperking, die alleen kunnen

wonen, maar toch op regelmatige basis begeleiding nodig hebben. Zij kunnen in het project 'The Lodge' een persoonlijke woongelegenheid huren, maar ook rekenen op de assistentie van 'Hand in Hand vzw', een thuisbegeleidingsdienst voor personen met een beperking. In de gebouwen wordt een zorgverstreker voorzien die de bewoners met autismestoornis kan helpen indien nodig.

De naam 'The Lodge' verwijst naar een woning waar het aangenaam vertoeven is. Doordat de verschillende mensen met zorgnoden in mekaars nabijheid wonen, kan de nodige zorg efficiënter en goedkoper verleend worden.

Nathalie, moeder van Kai (bewoner) vertelt: "Het was een uiterst moeilijke zoektocht om voor mijn zoon, met autisme én fysieke handicap, een woning te vinden op de privémarkt. 'The Lodge' bleek exact wat we zochten."

"Een esthetisch aantrekkelijk, kleinschalig gebouw met gebruik van

doordachte materialen, voor een betaalbare huurprijs, met de mogelijkheid tot individuele aanpassing indien nodig en daarenboven in Gent, dichtbij ons. En als niet onbelangrijk extraatje: zonder stigma op het gebouw naar de buitenwereld toe."

Renovatie vs. nieuwbouw

SOGENT prefereerde eerst renovatie boven nieuwbouw, maar de kleine footprint van de gebouwen bleek al snel een struikelblok. Bij isolatie was een deel van het voetpad nodig, of ging ruimte aan de al krappe binnenzijde verloren. Denc!STUDIO ondezocht beide gevallen.

Bij het eerste geval verloor je ruimte van het voetpad en ging de oorspronkelijke architectuur in mooie baksteen volledig verloren. In het tweede geval bleek de netto oppervlakte die restte na het isoleren heel klein.

Daarnaast waren de drie gebouwen in zeer slechte staat qua energetische regelgeving. Na dit onderzoek

werd al snel duidelijk dat nieuwbouw wenselijker was. Niet evident, gezien de gebouwen deze volksbuurt toch een gezicht gaven. Daarom besloot DENC!STUDIO om zelfs in nieuwbouw zo dicht mogelijk bij het origineel aan te leunen. De footprint en hoogte werden niet veranderd.

Bakenfunctie

"Een massieve baksteenarchitectuur geeft de nieuwbouw gebouwen terug een baken-functie. Historische stijlkenmerken zoals diverse metselwerkverbanden worden afgewisseld met meer hedendaagse elementen zoals de opvallende ramen", aldus Bart Cobbaert.

Het project is kleinschalig maar weet toch de bredere buurt nieuw leven in te blazen. De hoger uittorende architectuur, het gelijk kleurgebruik en dezelfde materialisatie, zorgden voor structurerende elementen in de directe stedenbouwkundige omgeving.





DENCI-STUDIO

Sinds de oprichting profileerde DENCI-STUDIO zich als een leergierige en veranderingsbereide 'vernieuwer'. Niet gericht op een veilige kern maar eerder op de dynamiek van de randen. Innovatie stelt onze onderneming in staat 'anders' dan anderen te zijn. Onze bevragende, innoverende en grensverleggende attitude is ons wezenskenmerk.

DENCI-STUDIO zag de extra randvoorwaarden inzake duurzaam nooit als een beperking van de ontwerpvrijheden, maar eerder als een nieuwe logica binnen het ontwerpproces. Een extra extra uitdaging en aanknopingspunt voor het ontwikkelen van nieuwe ideeën. De 'veranderingen' zorgden voor 'opwinding en nieuwe mogelijkheden'.

Aandacht voor energie

De bestaande gebouwen werden vervangen door een lage-energie nieuwbouw. Functionele kernen laten toe de technieken op een kleine oppervlakte te concentreren en de kosten voor leidingen en bekabeling te verminderen. Verwarmen gebeurt via een centrale stookplaats, de ventilatie wordt per unit geregeld via systeem D.

De dragende buitenmuren van het gebouw zijn opgetrokken in hout-skelet. Dit versnelt niet alleen het bouwproces maar het laat ook toe thermisch te isoleren zonder dikke muren te maken en ruimte te verliezen.

Voor de brandveiligheid en om de akoestiek in deze appartementsgebouwen te optimaliseren werd wel geopteerd om de tussenvloeren in plankenbekist beton te realiseren wat meteen de plafonds van

de wooneenheden een bijzonder hedendaags en industrieel uitzicht bezorgt.

Deze hybride structuur, een combinatie van betonstructuur en hout-skelet, in een project is eerder uitzonderlijk maar het resultaat van de goede samenwerking tussen architect en projectontwikkelaar.

Heldere plannen

De organisatie van de plattegronden werd helder gehouden en afgestemd op een stabiliteitstechnische logica. De hoekpercelen zijn erg klein. Rekening houdende met normen en hedendaagse woonbehoefte, kunnen er in de kleine hoekpanden per bouwlaag slechts één wooneenheid met één slaapkamer of twee zorgstudio's worden georganiseerd.

In het iets grotere hoekpand is geopteerd om twee studio's te voorzien per etage. Het is het enige gebouw

dat lichtinval achteraan kent en waar de circulatie langs een centrale koker is georganiseerd met daarin zowel trap als lift. Elke studio heeft een aparte badcel, maar slapen en eten (kitchenette) gebeurt in één ruimte.

Aandacht voor de doelgroep

Deze eenvoudige samenstelling vormt geen nadeel voor de beoogde doelgroep; integendeel. Personen met een autismespectrumstoornis hebben nood aan structuur in hun bestaan. Ze waarderen een stabiele, veilige, geordende, leesbare omgeving met logische looplijnen, zonder een overmaat aan prikkels.

De keuze voor betonnen tussenvloeren werd ingegeven door brandveiligheid én akoestiek. Mensen met een autismespectrumstoornis zijn extra gevoelig voor prikkels. Goede akoestische ontkoppeling ter hoogte

van de tussenvloeren en scheidingswanden waren daarom essentieel. In functie van licht en zicht werden de woonkamers systematisch voorzien ter hoogte van de hoek. De witkeurige gietvloeren en wanden versterken de natuurlijke lichtinval én ruimtelijkheid.

Opbouw gebouw

Bijkomend voordeel van nieuwbouw is de vrijheid om de inkom en circulatie zelf te bepalen. Die zit op het gelijkvloers nu opzij in plaats van centraal, waardoor je een grotere leefruimte kan creëren. Voorbij de inkom op het gelijkvloers kom je in

een voorportaal met plaats voor fietsen. Vervolgens kom je vooraan in de 'grote' eetruimte met keuken, eetruimte en zitplaats en heb je achteraan een trappenkern in de oksel van het gebouw. Boven heb je de slaapkamer, badkamer, berging en toilet.

Inspelend op het wooncomfort werd, hoe klein ook, een uitstekend - inpandig was door de geringe oppervlakte niet mogelijk - buitenteras voorzien. Aan de voorzijde waar de wooneenheden ingesloten zijn, aan de achterzijde waar het gebouw uittorent boven de burens. Een gelijkwaardige indeling zien we terug

in het kleine hoekgebouw op de Rooigemlaan.

Belangrijk voor DENC!- STUDIO was dezelfde bakstenen afwerking te realiseren achteraan het uittorende gedeelte waardoor het gebouw echt één geheel vormt en naadloos omhoog loopt, netjes naast de aanpalende woningen. Daardoor zal het stadsgezicht zijn drie bakstenen torens krijgen, architecturaal een meerwaarde.

Technische duurzaamheid, stedelijke mobiliteit en sociale integratie gaan hand in hand bij dit project. In oktober 2018 verwelkomde de hoek van de Boomstraat/Gaaijpersstraat de eerste bewoners.



TYPE VERDIEPING



“De eenvoudige samenstelling is wenselijk voor personen met een autismespectrumstoornis, die nood hebben aan structuur.”