

ZORGCAMPUS, BILZEN PROJECT 2



ONTMOETINGSCENTRUM VOOR GENERATIES

De komende jaren krijgen we te maken met een aanzienlijke vergrijzing van de bevolking. Niet alleen stijgen de levensverwachtingen van zowel mannen als vrouwen, ook het aandeel van de 65-plussers in de totale bevolking neemt spectaculair toe: van 17,8% in 2005 naar 27,3% in 2050. Het is dan ook voor de hand liggend dat de zorgsector hierop tracht in te spelen met een aangepaste opvang. In Bilzen werd een driedelig project gerealiseerd dat navolging verdient.

Er is sprake van een driedelig project omdat de nieuwe situatie voorziet in een woonzorgcentrum, serviceflats en een herbestemming van bestaande gebouwen, waardoor Bilzen na de voltooiing uiteindelijk beschikt over een toekomstgerichte woonzorgcampus.

Het OCMW Bilzen inventariseerde de bestaande situatie, die bestond uit een meer dan 30 jaar oud rusthuis met 80 bedden (het Demerhof) en een kleiner rusthuis met 31 bedden (Sint-Martinus), ontstaan uit een omgebouwde ziekenhuisvleugel. Het samenvoegen van beide instellingen tot een groter en meer efficiënt werkzaam geheel met een gecentraliseerde dienstverlening, bleek de beste oplossing te bieden. Het wensenlijstje werd aangevuld met tien ex-

tra bedden voor kortverblijf en de integratie van het dagverzorgingscentrum 'De Kogge'. Voor de realisatie van dit programma diende zich de gunstig gelegen Demerhof-site aan, omdat deze enerzijds aansluit op een park- en wandelgebied, anderzijds slechts een honderdtal meter verwijderd ligt van de Grote Markt, het cultureel centrum en de bibliotheek van Bilzen.

Scherp bouwbudget

Al rond de eeuwwisseling stuurde het OCMW Bilzen een offerteaanvraag uit. CONIX RDBM Architects kwam er als voorkeurpartner uit en ontwierp het voorontwerp samen met architectenbureau Osar. Er moest een financieel en technisch plan worden opgemaakt voor indiening bij het VIPA (Vlaams Infrastructuurfonds voor Per-



soonsgebonden Aangelegenheden) om de nodige subsidies te verwerven. In de periode 2007-2008 werden de plannen verder uitgewerkt door CONIX RDBM Architects. Frederik Jacobs, architect en ceo bij CONIX RDBM Architects: "Het project moest tegen een zeer scherp budget gerealiseerd worden en de bouwheer keek dan ook bijzonder kritisch naar elk detail. Voor de materiaalkeuze van het ontwerp hielden we waar mogelijk rekening met in de streek produceerde producten."

Het nieuwe woonzorgcentrum is samengesteld uit twee blokken, waarvan één met twee bouwlagen en één drie hoog. Het ontwerp kent maximaal woon- en leefruimte toe aan de bewoners. Dat betekent dat de logistieke ondersteuning naar de kelder-



verdieping is doorgeschoven, evenals de kleedkamers voor de medewerkers en de centrale keuken.

Op het gelijkvloers van het hoogste blok zijn de cafetaria, het dagverzorgingscentrum en de administratieve diensten ondergebracht. Er zijn overdekte parkeerplaatsen voor artsen en een ziekenwagen. Een ruime centrale patio loopt door tot aan de ingang. De gemeenschappelijke ruimten zijn flexibel ingericht. Zo kunnen twee compartimenten met identieke grootte ontstaan, die onafhankelijk kunnen gebruikt worden voor verschillende activiteiten, of gekoppeld ingezet worden voor grotere groepsactiviteiten. De leefruimten sluiten aan op ruime terrassen.

De bewonersaccommodatie is op de verdiepingen uitgetekend, die elk een dertigtal wooneenheden tellen met individuele sanitaire voorzieningen. Doordat de nieuwbouw tegen een bestaand gebouw werd aangebouwd, ontstond een binnenplein. Het is sober, maar elegant aangelegd en biedt een aangenaam uitzicht vanuit de bewonerskamers. Vooraan de nieuwbouwblokken is er een gemeenschappelijk terras voor de bewoners. Zonneschermen brengen kleur in het gebouw.

Flexibel en toekomstgericht

Nog voor de aanbesteding werd een grote besparingsronde gehouden. De samenwerking met architectenbureau CONIX RDBM Architects met hoofdkantoor in Antwerpen sloot een clauseule in die een bonus voorzag voor het onderschrijven van het vooropgestelde bouwbudget. Architect Frederik Jacobs: “We hebben voor 15% besparingsvoorstellen voorgelegd aan de bouwheer, waaruit een keuze is gemaakt die goed was voor 10% besparing, of één miljoen euro op het totaal.”

Voor de aanbesteding van het nieuwe rusthuis dat het oude Demerhof en Sint-Martinus samenvoegde, moest de ‘wet op de overheidsopdrachten’ gevolgd worden. Houben Bouw uit Hasselt en Heijmans Bouw kregen de opdracht toegewezen. Architect Frederik Jacobs: “De plek waar de nieuwbouw moest komen bevindt zich in het overstromingsgebied van de Demer. Het was aanvankelijk de bedoeling dieper te gaan, maar we dienden het gegeven niveau van het grondwater te respecteren.” Er is gekozen voor traditionele bouw met veel metselwerk. “Het gebouw is opgetrokken met dragende gevels en gangwanden”, commentarieert ir. Karel Luyckx, technisch directeur bij Houben Bouw, het aannemers-

bedrijf dat de volledige ruwbouw en afwerking op zich nam, met uitzondering van de technieken. De bouwwerken gingen van start in 2011 en werden voltooid in 2012.

De voorgevel is afgewerkt met een donkere gevelsteen. Het betreft de ‘Gibraltar’ uit de Obscuroreeks van Nelissen Steenfabrieken. De ‘Gibraltar’ is een handvormgevelsteen, vervaardigd van Limburgse Löss. De steen wordt gewonnen uit het plateau van Kesselt in de Maasvallei. Vervolgens wordt hij opgewaardeerd met grondstoffen uit de Vulkanaan-Eifel. De niet geperforeerde gevelsteen kreeg een bezanding mee op vijf zijden. Op één vlakke zijde is de ‘Gibraltar’ voorzien van een langwerpige schuine inkeping (frog, groep 1). Zijn structuur is ruw van uiterlijk met fijne onregelmatige nerven in de bezanding. Het bakproces verloopt in een met gas gestookte tunneloven onder lichtjes reducerende atmosfeer. De ondergrond van de baksteen is geel. De kleurvariaties in deze baksteen gaan van zilvergrijs tot muisgrijs afgewisseld met donkere kleurafzettingen. Aan de binnenzijde van de nieuwbouw is een lichtbeige baksteen verwerkt, terwijl de terrassen een afwerking met vezelcementplaten kregen. Architect Frederik Jacobs: “Er is gekozen voor een flexibele, toekomstgerichte indeling, met de keuze voor gipskartonnen scheidingswanden tussen de bewonerskamers tot gevolg. Dit laat toe indien nodig kamers later om te vormen tot assistentiewoningen.”

In het kader van het nagestreefde lage E-peil en het drukken van de gebruikskost, zijn een systeem D ventilatie en warmtekrachtkoppeling (WKK) toegepast. De HVAC-installatie bedient de volledige zorgcampus.

Herbestemming

Op het einde van de realisatie van de vervangende nieuwbouw werd nog een voorstel gedaan om het bestaande gebouw van het Demerhof rusthuis, dat dateerde van eind de jaren zestig en voor die tijd relatief vooruitstrevend was, te renoveren. Daarnaast besliste het OCMW Bilzen als bouwheer een wedstrijd uit te schrijven voor de nieuwbouw van serviceflats, dit in samenwerking met Vlaanderen Bouwt. De kandidaten moesten volgens de 'Design & Build'-formule indienen. Het ontwerp verdeelt 24 comfortabel ingerichte serviceflats met balkon over drie verdiepingen. Daarvan bevinden er zich 5 op de eerste verdieping, 9 op de tweede en nog eens 10 op de hoogste verdieping, waar tevens een wassalon is ondergebracht. De serviceflats zijn gemiddeld 50 m² groot, maar er zijn ook enkele grotere woningen met ongeveer 95 m² woonoppervlakte. Elke verdieping biedt ook een gemeenschappelijke zithoek als ontmoetingsplek voor de bewoners. De flats zijn bestemd voor inwoners van Bilzen, die minstens 65 jaar zijn en nog zelfstandig kunnen wonen, eventueel geholpen door familie of gespecialiseerde diensten, zoals poetshulp,



natuurlijk duurzaam bouwen

gevelstenen - binnenmuurstenen - gevelrenovatietechnieken



NELISSEN
STEENFABRIEKEN / BRIQUETTERIES

www.nelissen.be



thuishulp- en verpleging. Een glazen passerelle verbindt de nieuw gebouwde serviceflats, die de naam 'De Wissel' dragen, met het gerenoveerde rusthuis. Het bestaande gebouw van het Demerhof rusthuis werd aan de buitenzijde geïsoleerd en ook de terrassen werden ingepakt voor een betere energieprestatie.

Op het gelijkvloers wordt nog een dienstencentrum ingericht, dat mee wordt beheerd door de stedelijke Seniorendienst.

Het voorziet in informatie, recreatie, vorming en dienstverlening aan buurtbewoners en in het bijzonder beginnend zorgbehoevenden. Bovendien volgt in 2016 de buitenschoolse kinderopvang 'Domino', nu gehuisvest in de verouderde 'Villa' in de Sint-Martinusstraat, naar De Wissel. Er is plaats voor een 60-tal kinderen. Zo brengt de woonzorgcampus jong en oud samen.



Industrie-, private en voedingssector
Woonzorgcentra, universiteiten, ziekenhuizen



Bogaert Kunststofvloeren nv
Industriële vloeren en coatings
info.bogaert@telenet.be
www.bkv-nv.eu

Technische fiche

Opdrachtgever: OCMWBilzen // **Architect:** RDBM en OSAR, Antwerpen
// **Acrylaatvloer:** Bogaert Kunststofvloeren, Lochristi // **Afbraak- en grondwerken:** Steegmans - Elen, Lummen // **Afkappen palen:** Abat, Laarne // **Alu. schrijnwerk:** Bruynseels - Vochten, Kalmthout // **Beton:** Harkon, Roosdaal // **Beton:** Holcim Beton, Hoeselt // **Betonstaal en netten:** Brühler Stahlhandel, Dormagen (D) // **Bodemafloop:** Aco Passavant, Merchtem // **Borstweringen:** Smeets Laswerken, Eksel // **Bouwbedrijf:** Heijmans bouw, Bilzen // **Bouwmaterialen:** Paesen Bouwmaterialen, Peer // **Buitenverlichting:** Maris Technics, Heusden-Zolder // **Chapewerken:** Schildermans Roger, Neerpelt // **Containers:** Transcoma, Genk // **Dakdichting:** VHB, Genk // **Epoxyvoegwerk:** ASL, Grobbendonk // **Fietsrek:** Wolters Mabeg, Halen (Zelem) // **Gevelbekleding vezelcementplaat:** Moors, Riemst // **Groenaanleg:** Claes, Zonhoven // **Grondbemaling:** Smeyers G., Zandhoven // **Gyprocwanden, verlaagd plafond:** Baens Afwerkingsbedrijf, Kinrooi // **Harde vloeren:** Nouro, Neerpelt // **Hellingsbeton:** Van De Craen, Arendonk // **Hoekbescherming:** Robuco, Buggenhout // **Hoofdaannemer:** Bouwbedrijf Houben, Paal - Beringen // **Horrampen:** HR, Overpelt // **Houten schrijnwerk:** Aluglas, Paal - Beringen // **Injectering:** Travetanche, Brussel // **Isolatie:** Stalpaert G., Ninove // **Isolatiemateriaal:** Isolim, Tongeren // **Kanaalplaten:** Echo, Genk/Houthalen // **Lichtkoepels:** Bovend'aerde, Dilsen- Stokkem // **Metalen deurlijsten:** CSF, Blegny (Housse) // **Metselmortel:** MegaMix Maastricht, Maastricht (NL) // **Metselwerk:** NVO bouw, Oosterhout (NL) // **Metselwerkconsole:** Plakabeton, Ternat // **Natuursteen vloer:** Placybel, Overpelt // **Paalfundering:** De Waal Palen, Lokeren // **Parament:** Nelissen steenfabrieken, Kesselt-Lanaken // **Plaatsbeschrijving - VC - EPB:** Kempeneers, Hoepertingen // **Plaatsen betonstaal:** Inno - Oko - Watt KFT, Salgotarjan (HU) // **Plaatsen metalen deurkozijnen:** De Saegher, Stekene // **Pleisterwerken:** Surinx Jos, Martenslinde // **Prefab betonproducten:** Prefaco, Houthalen-Helchteren // **Prefab trappen:** OMG prefabbeton, Dessel // **Profielstaal:** Parimetal, Genk // **Raam- en deurdorpels:** Baeken Natuursteen, Turnhout // **Schilderwerken:** Gregoire & Zoon, Piringen // **Tegelhandel:** 4D Tegelhandel, Maasmechelen // **Terrastegels:** Zontjes Beton, Tilburg // **Valbeveiliging platte daken:** SKP, Paal - Beringen // **Vloerisolatie:** Isofoam, Turnhout // **Vloeruitzetprofiel:** Hakoma, Buggenhout // **Wegeniswerken riolering:** Geussens K., Dilsen- Stokkem // **Zachte vloeren:** Snijders Herman, Neeroeteren // **Bouwmanagement:** AT Osborne, Brussel // **Bedden en nachtkastjes:** Distrac, Hoegaarden // **Vloer:** Forbo-flooring, Groot-Bijgaarden // **Gevelsteen:** Steenfabrieken Nelissen, Lanaken // **Ingenieur stabiliteit:** Ingenieursbureau De Smet - Verlinden - Van Staeyen, Antwerpen // **Ingenieur technieken:** Ingenieurskantoor Plessers, Houthalen-Helchteren // **Ingenieur grootkeuken:** V&V Catering Consultants, Keerbergen // **Veiligheidscoördinatie en EPB:** MBC, Hoeselt // **Sondering, Grondonderzoek en opmaak technisch verslag:** Diepsonderingen Verbeke, Sint-Eloois-Winkel // **Landmeter:** Geotec studie- en landmetersbureau, Bilzen