



De gevel van woonzorgcentrum Pitthem is bekleed met een neutrale gevelsteen.

## INNOVATIEVE AANPAK VOOR ZORGCENTRUM MET PIT

Een karaktervol, functioneel geheel realiseren waar de bewoners zich thuis voelen en graag vertoeven. Dat was het ultieme doel tijdens de bouw van woonzorgcentrum Pitthem. ‘Hoe wil ik leven als ik oud ben?’ was de vraag die zowel in het ontwerp- als uitvoeringsproces als rode draad fungeerde.

Tekst Laureline Vansteenkiste | Beeld ibens, Yannick Milpas

Woonzorgcentrum Pitthem – de naam verwijst naar de oude schrijfwijze van de gemeente Pittem – bestaat uit 47 woonzorgkamers en 25 assistentiewoningen en is goed voor een totale bewoonbare oppervlakte van circa 5.500 vierkante meter. Het project kenmerkt zich door een aantal innovatieve elementen. Van meet af aan maakte ibens nv deel uit van het team en regisseerde het als hoofdaannemer het volledige proces vanaf de grond, het concept- en de planontwikkeling. Samen met GC-Architecten werkte het Antwerpse bedrijf als één team voor bouwheer Aldea. De uitvoeringstermijn was bijzonder kort vanwege het uiterst strakke bouwproces.

In al zijn projecten kiest ibens resoluut voor maximale prefabricatie en preassemblage. “Eigenlijk mag je het vergelijken met de montage van een auto. We zien bouwen als een assemblageproces”, vertelt Herman Bernaerts, voorzitter van de raad van bestuur van hoofdaannemer ibens. Dit volledige proces wordt aangestuurd vanuit een eigen BIM-model. Architect Guido Callens pikt in: “Het was een bijzondere manier van werken. Nieuw voor mij, maar ik ben echt overtuigd. Zowel qua tijdsbestek en flexibiliteit op het vlak van beslissingen als qua gestructureerde wekelijkse opvolging was het een absolute meerwaarde.”

### Bouwheer en mede-exploitant

De achterliggende organisatie bracht echter wel een zekere complexiteit met zich mee. De exploitatie van de woonzorgkamers en de rest van het woonzorgcentrum gebeurt door Orpea. De infrastructuur is daarentegen eigendom van bouwheer Aldea, die ook de assistentiewoningen uitbaat. Dit zorgde voor een interessante dynamiek. Beide partijen waren dan ook nauw betrokken tijdens het ontwerp en de uitvoering. “Het plaatste ons

“Het gebouw is maximaal ontworpen vanuit de beleving van de bewoners”

voor een leuke uitdaging, zoals het vertalen van de wensen van Orpea naar het investeringsbudget van Aldea. Een goede evenwichtsoefening”, licht Herman Bernaerts toe. Gelukkig leidde de optimale samenwerking tussen aannemer en architect tot een perfecte balans: enerzijds de budgettaire haalbaarheid bewaken, anderzijds architecturaal het onderste uit de kan halen.

### Een (h)echt bouwteam

Dat samenwerkingsverband tussen ibens en GC-Architecten was bijzonder innovatief. Waar er in de bouwwereld vaak geopteerd wordt voor een middelenverbintenis per deelaannemer, ging het bouwteam in dit geval een resultaatverbintenis aan. Herman Bernaerts: “Een openbare aanbesteding op prijs met meetstaat is hier een goed tegenvoorbeeld van. Daar beland je al snel in een conflictmodel. En dus ook in de discussie omtrent wie er in de fout ging. Ons Design & Build-contract is een resultaatverbintenis op basis van prijs, kwaliteit en tijd, waartoe we ons als team engageren. Dat maakt dat je elkaar net versterkt tijdens het volledige proces.” ▶



*Dankzij de warme, aangename kleuren en speelse accenten voelt Pitthem aan als een nieuwe thuis voor de bewoners.*



*Het stijlvolle salon en het restaurant creëren een huiselijk sfeer waarin de bewoners graag vertoeven.*

### Ontworpen van binnen naar buiten

Een woonzorgcentrum is niet zomaar een gebouw. Voor de bewoners is het een nieuwe thuis. Dat zij zich in Pitthem goed in hun vel moesten voelen, was dan ook de rode draad in het ontwerp. "De beleving van de bewoners is cruciaal. In de gemeenschappelijke delen hebben we bijgevolg de nadruk gelegd op huiselijkheid, inclusief een hedendaagse toets. Vergeet niet dat je hier met twee doelgroepen zit: mensen die in een assistentiefat wonen en redelijk onafhankelijk zijn en bewoners die quasi volledig terugvallen op het zorgaspect", licht Guido Callens toe. Aangezien het zaak was om die twee werelden zowel te verenigen als gescheiden te houden, zijn het woonzorggedeelte en de flats met elkaar te verbinden via een cosy lounge en een belevingsgang met kapsalon, manicure-pedicure en schoonheidssalon. De materiaalkeuze is afgestemd op de functie van beide delen. Waar de kleur van het woonzorggedeelte neutraler en rustiger oogt, is het assistentiewoninggedeelte uitbundiger met onder andere levendig rood, geel en groen.



*Het woonzorggedeelte is verbonden met de assistentiefats via een belevingsgang met kapsalon, manicure-pedicure en schoonheidssalon.*



*In het flatgedeelte werd geopteerd voor levendige kleuraccenten, die zowel op de deuren in de gang als op de vloerbekleding terugkeren.*

### Snelheid als troef

De bouw van woonzorgcentrum Pitthem werd gekenmerkt door een zeer korte uitvoeringstermijn. De totale doorlooptijd van grondontwikkeling, afbraak van bestaande gebouwen, bouwrijp maken van het terrein en aanvraag van de omgevingsvergunning tot ingebruikname bedroeg zo'n twintig maanden. De eerste bewoners waren zelfs al drie maanden eerder verhuisd. "Ondanks de coronapandemie zijn we erin geslaagd om de vooropgestelde eindtermijn te respecteren", zegt Herman Bernaerts. "Inclusief alle nodige attesten, van brandweer over Inter tot het Agentschap Zorg en Gezondheid. Dit is vooral te danken aan het feit dat we alles in BIM gemodelleerd hebben. En dan bedoel ik echt alles: zelfs de technische ruimtes, de wastafels en de beugels aan het toilet."



*Het volledige gebouw werd in BIM gemodelleerd, tot en met de wastafels en de beugels aan het toilet.*

Een ander belangrijk aspect was de keuze voor prefab. Herman Bernaerts: "Dit gebouw is volledig geassembleerd in een prefabbetonstructuur. Eerst de ruwbouw en daarna de droge afbouw binnenin, die volledig op maat is uitgewerkt." Deze manier van werken maakte het ontwerp bijzonder flexibel, aangezien het proces gefragmenteerd was. Tijdens het plaatsen van de ruwbouwstructuur had de architect de mogelijkheid om de binnenstructuur verder te verfijnen volgens de wensen van Aldea en Orpea. Door alles virtueel te bouwen in BIM werd het fysische bouwproces uiteindelijk korter.

Een leuk detail hierbij is dat ibens er prat op gaat altijd een effectieve modelkamer in situ uit te bouwen. Zo zien alle betrokken partijen, zoals de verpleging en het zorgpersoneel, hoe een kamer met sanitaire cel er finaal zal uitzien. "Ook al modelleer je alles in BIM, je leert toch elke keer weer iets bij. Bijvoorbeeld dat je vanuit je bed niet zo makkelijk de lichtschaakelaar kan bedienen. Zoiets zie je moeilijker in BIM", zegt Herman Bernaerts. Guido Callens bevestigt: "En het was leuk dat een aanpassing van die zaken in BIM niet meteen alles op de helling zette." ■

### TECHNISCHE FICHE

**Bouwheer** Aldea Group (Merelbeke)  
**Architect** GC-Architecten (Meulebeke)  
**Hoofdaannemer(s)** ibens (Antwerpen)

### PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

#### GF SOLIDS – WASTAFELS OP MAAT

Het belang van hygiëne in een woonzorgcentrum spreekt voor zich. Een sanitair werkblad uitwerken volgens de strikte normen van de zorgsector lijkt misschien een fluitje van een cent, maar toch is niet elk design even gebruiks- en onderhoudsvriendelijk. Naar het ontwerp van GC-Architecten ontwikkelde GF Solids, gekend om zijn uitgebreide expertise in solid surface-materialen, een badkamermeubel waarbij de verschillende delen naadloos in elkaar overlopen. "Zeker in tijden van COVID-19 is dit een absolute noodzaak om bacteriën te vermijden", zegt Filip Geuns van GF Solids. De wastafels voor de assistentiewoningen en voor de woonzorgkamers zijn allemaal op maat ontwikkeld. "Het materiaal Kerrock leent zich perfect tot realisaties voor de zorg- en de medische sector. De waskom wordt met een persmal gemaakt, via een proces van thermoformeren. Daarna wordt deze verlijmd aan het bovenvlak en opgeschuurd, zodat er geen naden zijn", vertelt Filip Geuns. De wastafels zijn zo ontworpen dat ze 'onderrijdbaar' zijn voor rolstoelgebruikers en de handdoekgreep doet ook dienst als steun om recht te staan. "Dankzij onze nauwe samenwerking met hoofdaannemer ibens waren we goed op elkaar afgestemd en verliep de installatie vlot. We hebben dan ook al heel wat ervaring met dit soort opdrachten. Zo waren we eerder ook al actief in woonzorgcentra in Ardooie en Hulshout."

