

# OO4802 WZC Heist-op-den-Berg

13 juni 2025

# osar

blauwdruk  
m-gineers



## Een gevoelig evenwicht

Toch is het net dat evenwicht waar we naar streven. Welzijn én huiselijkheid centraal, zonder in te boeten op ondersteuning, gemak en comfort voor zorgverleners. Zorgverlening heeft baat bij vaste werkingspatronen, maar die staan haaks op maatwerk en individuele keuzes. Iedereen tegelijkertijd aan tafel, dat is het efficiëntst. Maar heeft iedereen al honger? En eten ze wel graag in groep? Die tegenstellingen moeten we met elkaar verzoenen – warmte en herkenning, maar ook vrijheid om te kiezen. Ontmoeting en nabijheid, maar ook afstand waar nodig. Ouderenzorg die niet afschrikt, maar geruststelt. In een plek waar iedereen graag naartoe komt: familie, buurtbewoners en vrijwilligers. Zodat we samen kunnen zorgen. Een taak die niet alleen bij zorgverleners, verplegers of mantelzorgers valt, maar bij ieder van ons. It takes a village to raise a child – en dat is voor ouderen niet anders. Met die blik gaan we op wandel. We schuifelen van kamer naar kamer tot we uitkomen bij een betekenisvolle plek. Een plek waar de inwoners van Heist-op-den-Berg gerust en geborgen oud kunnen worden.



## Een plek laat zich niet haasten

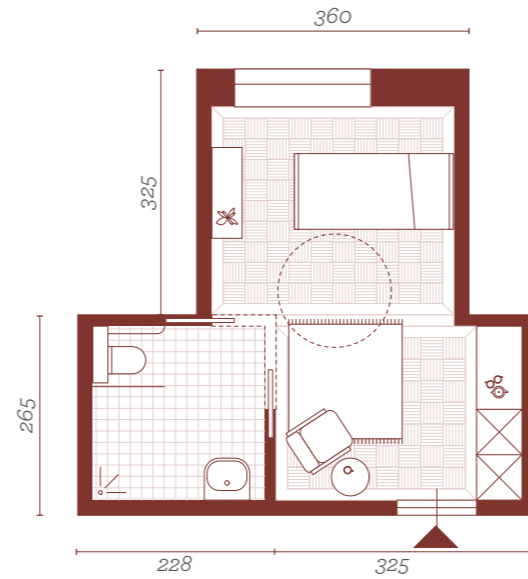
Wanneer is een plek jouw plek? Waarom lijkt de ene plek geborgen en de andere afstandelijk? Hoelang duurt het voordat een ruimte zo vriendelijk voelt als een dekentje rond je schouders, zo vertrouwd als een afgesloten armléuning? Volgens ons best wel even. Geborgenheid komt te voet, laat zich niet haasten – en is snel verstoord. Maar de efficiëntie waarmee we ouderenzorg organiseren, trekt zich daar weinig van aan. Nochtans is het een gevoelige plek. Een woonzorgcentrum is synoniem met je laatste verhuis, een verblijf van korte duur en ongevraagd veel medebewoners met een soms zware zorgnood. Geborgenheid is geen wetenschap, maar op zo'n plek laat ze ongetwijfeld even op zich wachten.

Een thuis maken van een woonzorgcentrum is dus een enorme uitdaging. Reden te meer om senioren zo dicht mogelijk bij hun eigen buurt te laten wonen. De omgeving kan zo bieden wat het centrum nooit snel genoeg opbouwt. Verbinding en vertrouwen. Een woonzorgcentrum kan niet alle noden opvangen, en dat hoeft ook niet. Laat senioren in hun buurt blijven, in het hart van ons dorp of onze wijk, en laat de verbinding met hun plek intact.

## Ouderen verdienen de beste plek

Daar zijn we het over eens. Als je het vraagt aan de senioren, dan is die plek thuis. Maar een thuis kan je niet namaken. Je laatste verhuis komt niet als vrije keuze, die dringt zich op. Ouderen kunnen zelf niet meer uit de voeten, verdwalen in tijd en ruimte door dementie of worden als koppel gescheiden wanneer de zorgnood te hard verschild. Liefst verhuizen ze dan toch naar een plek die hen ondersteunt, niet beperkt. Een plek waar het aangenaam is om te zijn. Een plek die zich niet enkel laat definiëren door haar functie, zorg geven. Een plek om tot rust te komen. Een rusthuis. Een verloren woord vervangen door het steriele woonzorgcentrum, waarin woon en zorg met elkaar lijken te strijden.

# de kamer



éénpersoonskamer - 17m<sup>2</sup>

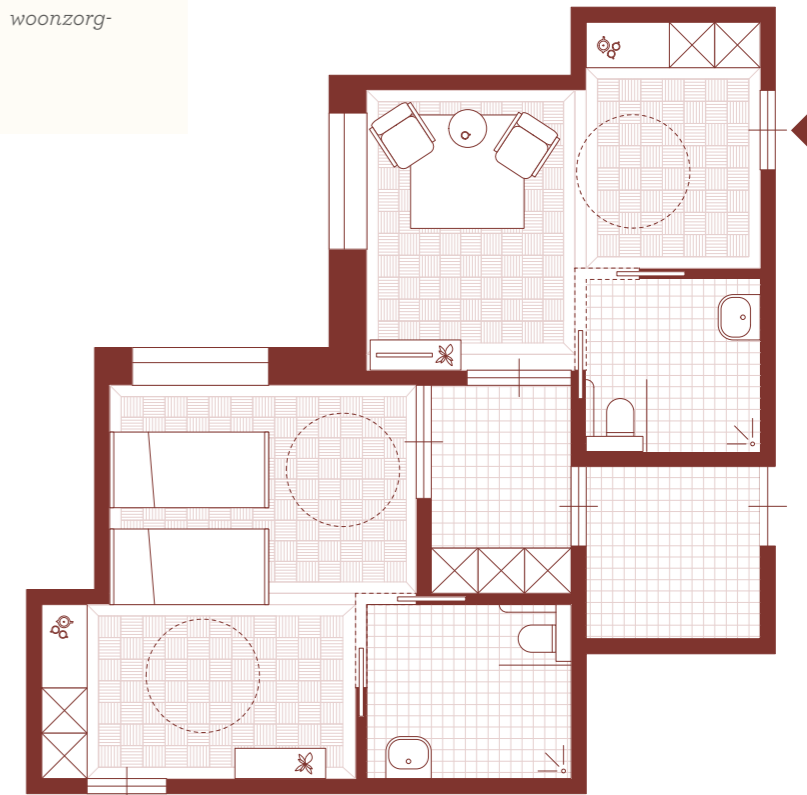


We wonen hoe langer hoe individueler, ongeacht onze leeftijd. Moeten we hier geen rekening mee houden en sommige kamers als ministudio's voorzien? Of minstens een mantelzorgkamer voorzien zoals in Arendonk? In Huize Elisabeth in Vrasene voorzagen we een kitchenette in de kamer. En in het project Zwartzustersvest in Mechelen voorzien we zelfs miniapartementen als woonzorgkamer.



kamer Geel

koppelkamer Geel



koppelkamer - 45m<sup>2</sup> (incl berging en sas)

## de koppelkamer

Een lastige verzoening, want deze kamer dient voor koppels of twee burens die niets met elkaar te maken hebben. Ook koppels hebben verschillende voorkeuren – het ene slaapt graag naast elkaar, het andere liever apart. Moeilijk, maar niet onmogelijk. We hebben twee kamers, elk met een badkamer, kamer en antichambre, aan elkaar gekoppeld door een sas. Die verbindt de kamers, maar is ook bereikbaar vanuit de berging. Zo kan je een slaapkamer en een leefruimte inrichten of elk een eigen slaapkamer behouden. Logeert er geen koppel? Dan komt er extra berging vrij.

## ruimte voor mantelzorgers

De woonsituatie van de senior verandert snel, dus willen we de mantelzorgers dichtbij houden. In de antichambre of voorste kamer kan overnacht worden. In geval van palliatieve situaties heeft de familie ruimte om te waken.

In WZC De Bellekens in Arendonk hebben we per leefgroep een grotere kamer voorzien. Die kan gebruikt worden door bewoners met meer budget die graag wat meer plaats hebben, of door familie of een partner die blijft logeren. Een mantelzorgkamer dus. Die hebben we voor jullie nog niet ingetekend, maar is zeker het overwegen waard.

De kamer vervangt de woning. Hier comfort vinden is dus van groot belang. Bewoners willen hun belangrijkste spullen meenemen – foto's, een zetel, een schilderij, boeken, je eigen koffie. De herinneringen, opgeslagen in je spullen, wil je zo dichtbij mogelijk. De weinige vierkante meters worden maximaal ingevuld en aangekleed met eigen spullen.

De kamer is beperkt in oppervlakte (17 m<sup>2</sup> netto) maar ruimtelijk in haar opstelling. Ze bestaat uit 2 delen: een kamer en een antichambre, een slaap- en een leefgedeelte.

Meestal gebruik je de achterste kamer als slaappedeelte. Het bed kan er in meerdere posities staan: knus in een nis of centraal in de ruimte. Een buitenraam met zitbank of plaats voor foto's legt de link met de buitenwereld.

De antichambre vormt een buffer tussen het privéleven en het leven in groep. Je kan er een zithoek van maken, een tafel zetten en bezoek uitnodigen zonder ze naast je bed te moeten ontvangen. Er is een grote kast met een tablet en plaats voor je eigen koffiezet of tv. Het binnenraam zorgt dan weer voor de verbinding met het leven in groep en de nabijheid van verzorging.

De badkamer plaatsen we onopvallend in de hoek tussen de twee kamervertrekken. Ze krijgt twee deuren, één naar elk vertrek. Je kan ze ook volledig openzetten voor het gemak van de verzorging. Zo combineren we aandacht voor wooncomfort én zorgzwaarte. Zelfzorg is voor de meeste bewoners geen optie meer, zeker bij het wassen en het aankleden. Daarom is de badkamer voldoende uitgerust zonder in te boeten op gezelligheid of onderhoud. Je vindt er steunen, handgrepen en een douchestoel. Bovendien is de badkamer makkelijk toegankelijk voor een tillift of een douchebrancard.

# samen wonen

In groep wonen is niet gemakkelijk – zeker als het geen keuze is. Daar houden we bij het tekenen van de leefruimtes rekening mee. Zo voorzien we voldoende speling en keuzemogelijkheden om je eigen plek te vinden, ook in een gedeelde ruimte.

Je herkent de kamers – keuken, living, eetplaats, wasplaats, berging, bijkeuken – uit je eigen huis. We hebben ze alleen wat groter gemaakt voor de rolstoel of rollator. De leefruimtes nemen een stuk in van de gang. Zo worden verschillende leefruimtes per acht à negen bewoners aan elkaar geschakeld. Dankzij korte gangen ontstaat een compact plan met beperkte loopafstand en optimaal ruimtegebruik.

Dat plan biedt nabijheid of juist afstand waar nodig. Individuele woonwensen, samenleven en aandacht voor het verzorgend personeel komen hier samen. Zo reduceren we loopafstanden, houden we rekening met lastige ergonomische taken en beperken we waar mogelijk belastende transfers.

## de leefruimte/de living/zitkamers

We voorzien twee zitplaatsen: eentje meer centraal en één wat rustiger gelegen op het einde van de woongroep. De ideale ruimte voor een gezellig salon of bibliotheek. Zo hoeft niet iedereen naar hetzelfde te kijken op tv – of tv te kijken tout court. Er is geen aparte kine- of animatieluimte, maar voldoende plaats op de kamer of in de leefruimte voor een kinotoestel. Berging voor materiaal is voorzien in de woongroep, op zolder of in de kelder.

Er is een ingebouwde bureauis voor het personeel (in plaats van een apart bureel) om alle activiteiten zoveel mogelijk te integreren in de woongroep. De wisselende positie van de verschillende leefgroepen zorgt voor een continue connectie met de tuin of publieke pleinen en doorsteken.

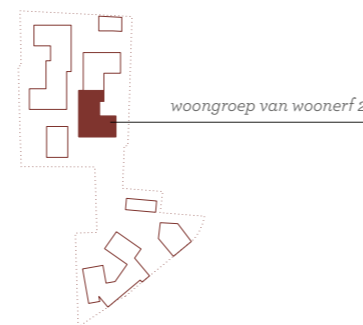


De leefkeuken is de centrale huiselijke plek in de woongroep



## nivo 00

- |                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. kamer              | 7. bijkeuken                  |
| 2. open keuken        | 8. bureauis/verpleegpost      |
| 3. living of zitkamer | 9. koppelkamer indien gewenst |
| 4. eetplaats          | 10. karrenberging             |
| 5. wasplaats          | 11. vuile wasberging          |
| 6. berging            | 12. berging tillift           |



## de keuken

Bij het binnenkomen van de groepswoning zie je direct de keuken, naast de eetkamer. Ze vervangt de verpleegpost van vroeger en is de uitvalsbasis voor het personeel. Van hieruit heb je een overzicht op een groot deel van de leefgroep. Hier wordt gekookt, gekeuveld en verslag gedaan – in het gezellige centrum van de groepswoning.

Verderop is een berging voorzien met zorgondersteunend materiaal. Rolstoelen, tilliften, kine-toestellen staan hier uit de weg en dicht bij de kamers.



In onze woonprojecten kiezen we bewust voor een aaneenschakeling van open leefruimtes, niet gescheiden door gangen. Dat creëert een huiselijke sfeer, maar wijkt af van de standaard brandregelgeving. Daarom is een afwijkingsprocedure vereist, iets waarin we ondertussen heel wat ervaring hebben opgebouwd. Voorbeelden daarvan zijn Huize Elisabeth en Huize Linde (Beveren), WZC Bellekens (Arendonk), WZC Mandana (Genk), PPZ Klein Veldekens (Geel), WZC Zwartzusterst (Mechelen) en WZC Melgeshof (Merksem).

Om zulke verbonden leefruimtes mogelijk te maken, wijken we af van artikel 4.4.1.2 van bijlage 2/1 van het KB van 7 juli 1994, dat stelt dat evacuatiewegen brandwerend moeten worden afgesloten met wanden en deuren en geen andere functies mogen omvatten.

Aandachtspunten daarbij zijn:

✓ Beperking van de oppervlakte van elk deelcompartiment

(open leefruimte + evacuatieweg = maximaal 130 m<sup>2</sup>);

✓ Installatie van een automatische branddetectie;

✓ Voorziening van een automatische blusinstallatie;

✓ Gebruik van brand- en rookwerende kamerdeuren;

✓ Toevoeging van een bijkomende verluchtingsopening in elke leefruimte.

Bij eerdere projecten gaf de afwijkingscommissie gunstig advies op basis van een combinatie van bovenstaande maatregelen.



open leefkeuken in Beveren



open leefkeuken in Geel



bureauis Beveren



rustige ruimte Arendonk



open leefkeuken in Arendonk



## de eetplaats

De eetplaats, de derde leefruimte, heeft plek voor een grote eettafel of meerdere kleintjes. Er grenst een ruim overdekt terras aan om op warme dagen buiten te eten, tussen de kruiden en planten.

Een wandeling, de was plooiën of een dutje doen na het rummikuppen — samen met je thuis verlies je ook veel routines. Maar die routines zijn net de weerhaakjes waarmee iemand zich aan het leven vastzet. Die kleine betekenisvolle zaken willen we mogelijk blijven maken. De tafel dekken, de afwas doen of koffie zetten, ook daarin zit woonkwaliteit. Op speciale dagen uit eten in de brasserie met heel de familie of samen met je partner koken, net zoals thuis: het zijn waardevolle vrijheden.

## de bijkeuken, berging en inkomhal

Twee keukens delen een bijkeuken, die aansluit op een karrenberging. Een logistiek feest, zonder dat het leven in de groepswoning door karren gestoord wordt. De hoge koelkasten, het kookeiland en water van de kraan maken van de bijkeuken een échte keuken. Hier kan naar hartenlust en met een gerust hart gekookt en gefrituurd worden, want de bijkeuken is brandtechnisch afgesloten van de woongroep.

In de karrenberging vind je maaltijdkarren, drankvoorraad, linnengoed en de poetskar. De aan- en afvoer van goederen verloopt via de lift naar de kelder of de achterdeur. De extra achteruitgang van de lift houdt het karrentransport uit het dagelijks leven.

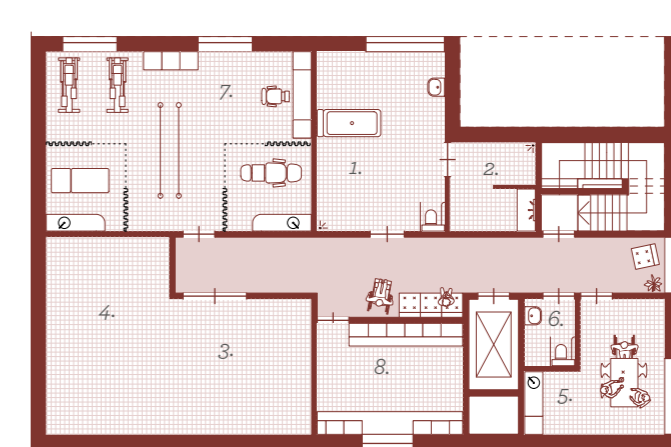
Een gemeenschappelijke inkom geeft uit op de voordeuren van de groepswoningen. Twee boven en twee beneden vormen samen een groep van 35 bewoners. Je vindt er ook een extra berging voor leveringen van bijvoorbeeld de apotheek.

## de zolder en de kelder

Op de beperkte tweede verdieping, de zolder, heb je per 35 bewoners een gemeenschappelijke badkamer. Hier vind je een doucheruimte/wellness met infraroodtherapie, er naast een ruimte voor kiné en kapsalon, een kleedkamer voor personeel en een polyvalente ruimte of bureel. Alles en iedereen komt hier aan huis.

Zoals op een echte zolder vind je hier ook plaats voor kerstversiering, ongebruikte bedden of ander minder courant materiaal. De technieken zijn geïntegreerd in de dakstructuur, onder het dak voor ventilatiekanalen en luchtgroepen en op het dak met onopvallende zonnepanelen.

Een beperkt deel van het project krijgt een kelder per 35 bewoners.



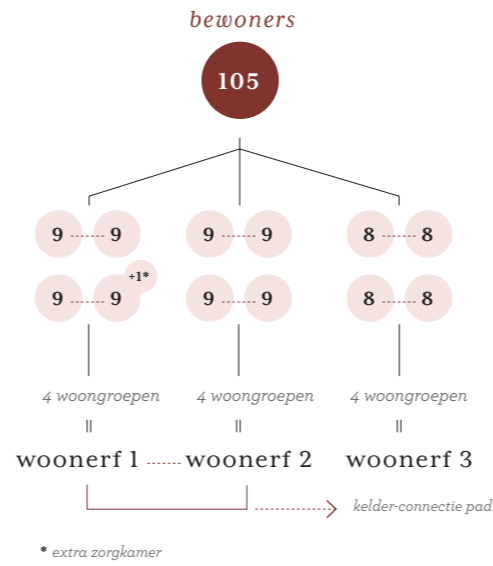
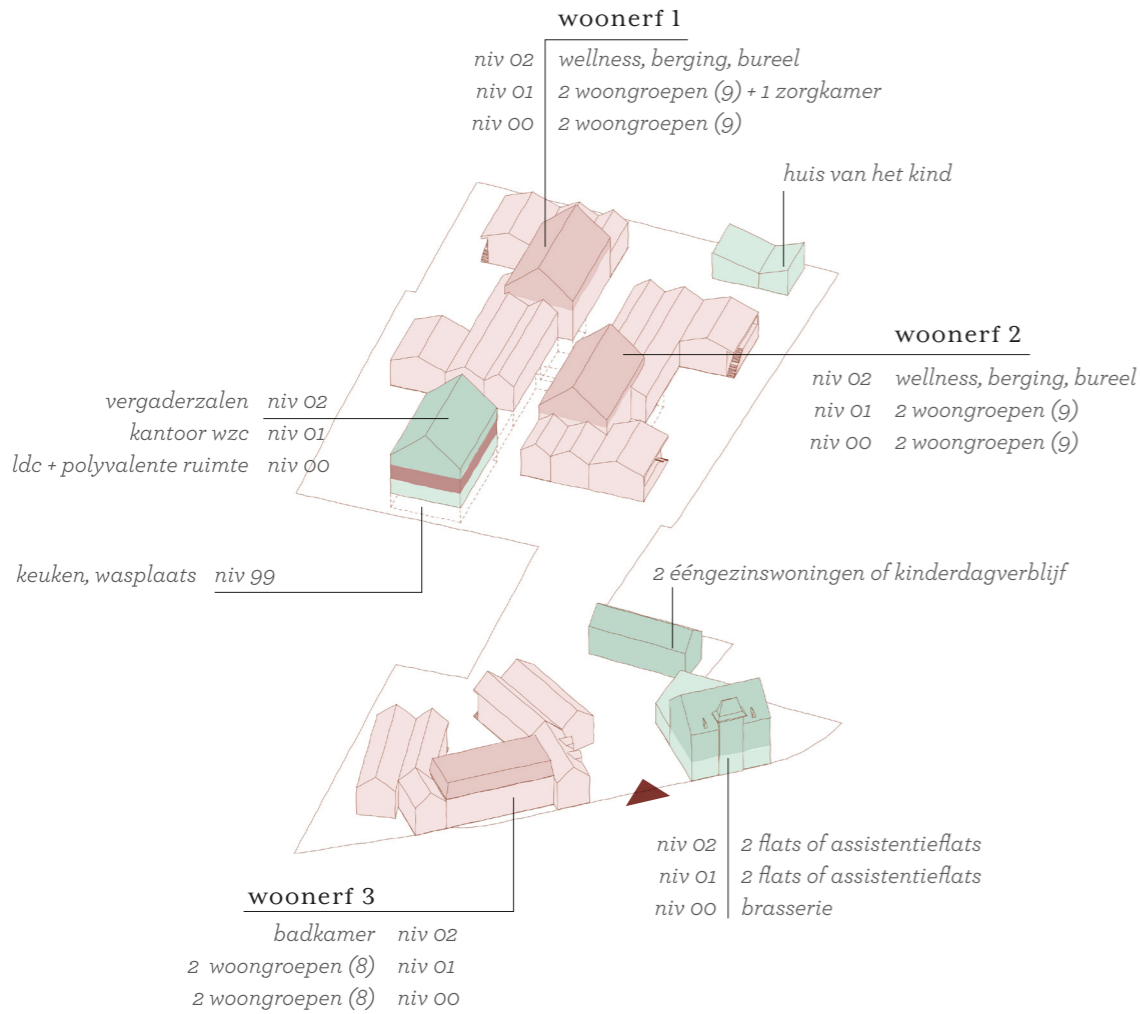
## zolder

1. gemeenschappelijke badkamer
2. wellness , infrarood sauna of doucheruimte
3. grote berging
4. ruimte technieken
5. polyvalente ruimte met kitchenette
6. sanitair
7. kapsalon en pedicure
8. kleedkamer met lockers



rustige zitruimte in de woongroep

# de organisatie van zorg



vanuit de keuken naar de groepswoningen in Klein Veldekens Geel



lindentransport in Arendonk over het paadje

De wens van kleinschalig wonen en huiselijkheid blijft enkel overeind als de organisatie van de zorg ermee samenvalt. Hoe we dat oplossen in de leefkeukens met bijkeuken, de berging, de badkamer/wellness en wasplaats/kleedruimte is al duidelijk. Nu kijken we met wat meer afstand naar de grotere organisatie.

## Drie woonerven en twaalf woongroepen

We verdeelden de 105 bewoners over twaalf woongroepen (geen dertien) van acht à negen bewoners.

Twee woongroepen zijn horizontaal met elkaar verbonden via de bijkeuken of inkomhal, zodat de nodige ondersteuning mogelijk is van de ene aan de andere groep, bijvoorbeeld tijdens de maaltijden. Nog twee woongroepen zijn gestapeld op elkaar tot een geheel van 35 bewoners over twee bouwlagen, met ondersteunende functies onder het dak of in de kelder.

Dat geheel noemen we een woonerf: 35 bewoners rond een afgesloten hof. Drie woonerven van 35 bewoners bieden in totaal plaats aan 105 bewoners. Elk woonerf krijgt een voordeur, wat bijdraagt aan het dorpsgebeuren. Geen centrale inkomhal of stijve balie, maar drie keer een gezellig overdekte inkom, een voordeur met een bel en natuurlijk een brievenbus.

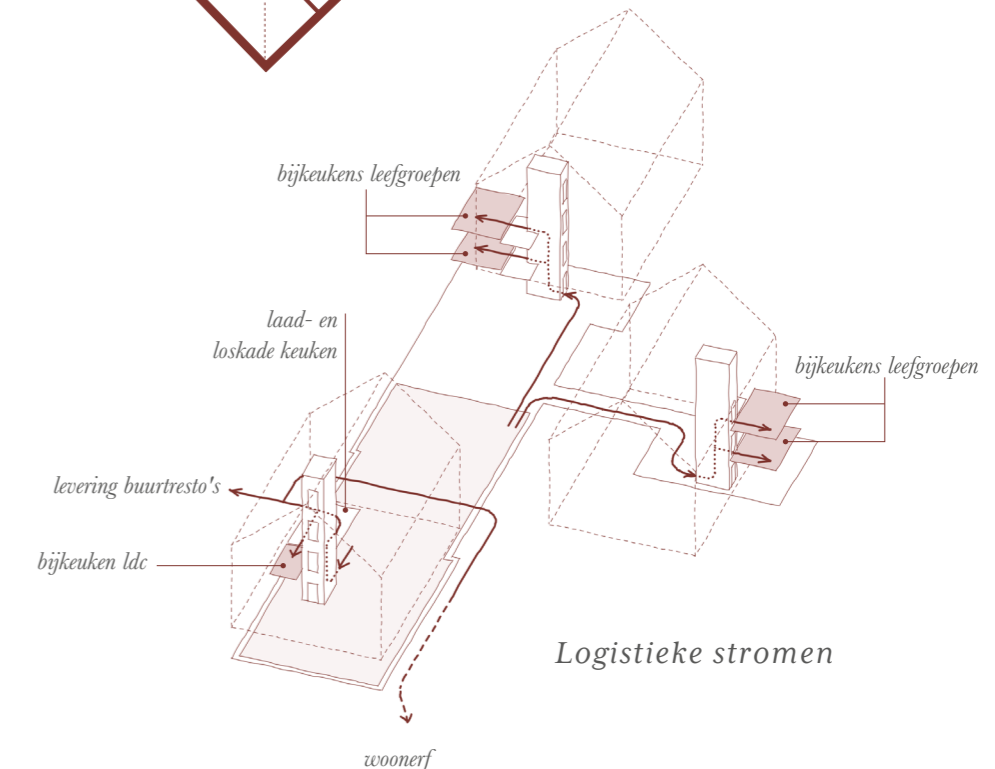
Twee woonerven van 35 zijn onder de grond met elkaar verbonden en rechtstreeks met de grootkeuken, wasserij en centrale opslag. De kelder vormt het logistieke hart van de site. Via een grote patio krijgt de keuken voldoende daglicht. Via een goederenlift en een laad en loskade wordt het eten verdeeld naar de buurt en naar woonerf 3. Eén woonerf staat iets verderop en wordt bediend via een paadje naar de achterdeur, zo kan je recht de bijkeuken in. We raden aan per woonerf een nachtverpleegkundige of zorgkundige te voorzien.

Om het voorgaande te ervaren, nemen we jullie graag mee naar WZC de Bellekens in Arendonk waar we het op een gelijkaardige manier organiseerden. Logistiek wordt er deels via de weg, deels via een paadje van 190m beleverd. In jullie geval gaat het over een afstand van maximaal 100m, ofwel twee minuten rustig wandelen. Eten wordt er momenteel via het rieberboxsysteem aangeleverd vanuit hun warme lijn-grootkeuken verderop. De apotheek levert rechtstreeks in de berging. De brouwer komt aan huis. Alles draait er rond flows en goede afspraken met leveranciers. De nacht organiseren ze met één verpleegkundige en drie zorgkundigen die zich elk in een apart gebouw bevinden, maar elkaar wel snel te hulp kunnen schieten.

## Ondersteunende en publieke functies

Bewoners, bezoekers en de buurt moeten elkaar kunnen ontmoeten – liefst op het gelijkvloers. Het lokale dienstencentrum en de polyvalente ruimte krijgen een publieke en toegankelijke plek op de begane grond. Erboven, op het eerste verdiep, vind je kantoren en gespreks- en vergader ruimtes. Eronder in de kelder ligt het logistieke knooppunt met grootkeuken, opslag, wasserij en de technische dienst, vlak bij de twee liften die twee woonerven bedienen. Een derde woonerf is via een pad bereikbaar.

Al deze functies bevinden zich in het midden van het masterplan, tussen het voorste en het achterste perceel, pal tussen de drie woonerven in.



# het dorpse leven

## de Heitse context

Heist-op-den-Berg, een van oudsher levendig en bijzonder dorp, onderging de afgelopen decennia heel wat ruimtelijke transformaties die het dorpse karakter deden afbrokkelen. Het is behoorlijk volgebouwd met ondermaatse appartementen in overmaatse gebouwen en het groen verdween naar de achtergrond.

We kunnen met dit project tegengewicht bieden. Ondanks het omvangrijke programma kunnen we op een hedendaagse, dorpse schaal werken. Het groene karakter kan, zowel in de private als publieke ruimte weer op de voorgrond treden, met heldere routes tussen centrum en buitengebied.



Gendarmerie



Verkaveling



masterplan

## Een tweeledige bouwlocatie

De bijzondere bouwlocatie is een schakel tussen de dorpskern en de verkavelingsstraten. In een mooie bocht waar de Stationstraat/Bergstraat overgaat in de Oude Liersebaan staat het oude gendarmeriegebouw met haar bijgebouw. Naast de berg van Heist-op-den-Berg is het de meest beeldbepalende plek van het centrum. In de achterliggende verkavelingsstraten vind je weinig groen en kleine woningen op beperkte kavels langs brede straten. Het provinciaal domein de Averegten zorgt wel voor een interessant en groen decor.

We zochten naar een gepast ruimtelijk opzet en beslisten al snel: we willen niet alleen vanachter op het kavel zitten. Het tweeledige van de plek is de motivatie om het woonzorgcentrum en de bewoners tot in het dorp te brengen, zichtbaar en betrokken bij de dorpse drukte. Eén woonerf ligt vooraan, gecombineerd met het bestaande woonhuis aan de Liersebaan en het erfgoedpand dat deel uitmaakte van de voormalige stallingen met nieuwbouw. Het woonzorgcentrum krijgt zo een gezicht met karakter in de kern van Heist-op-den-Berg.

De combinatie van bestaande beeldbepalende panden en nieuwbouw laat verschillende ruimtelijke tijdslagen van Heist-op-den-Berg zien. We koesteren en combineren oud en nieuw. Wil je als bewoner graag het dorp in de gaten houden of liever genieten van je privacy in de tuin? Het kan allebei.



Compositie van bouwstenen: Grote Huis - Kleine Huis en een variërend dakenlandschap

## De bouwstenen

De plek tussen verkaveling en centrum krijgt ook een vertaling in de bouwstenen. Het Grote Huis is een bouwsteen die verwijst naar de voormalige gendarmerie en de meesterwoning in de Molenstraat. Het materiaal zoekt zo ook een visuele relatie met de dorpskern. We gebruiken ook Het Kleine Huis dat op zijn beurt verbreedert met de achterliggende verkavelingswoningen. Een gebouwencluster is telkens opgebouwd uit een compositie van bouwstenen zoals we die vandaag nog terugvinden in Heist-op-den-Berg. Het dak is een krachtig landschap van variërende vormen, verschillende nokhoogtes en af en toe een wissel van richting. Als goede burens bouwen we geen vier lagen hoog.

Het geheel is een rationele, repetitieve basis met poëtisch maatwerk.



het Grote Huis



het Kleine Huis



de Meesterwoning



kleine huizen



grote bouwsteen



kleine bouwstenen

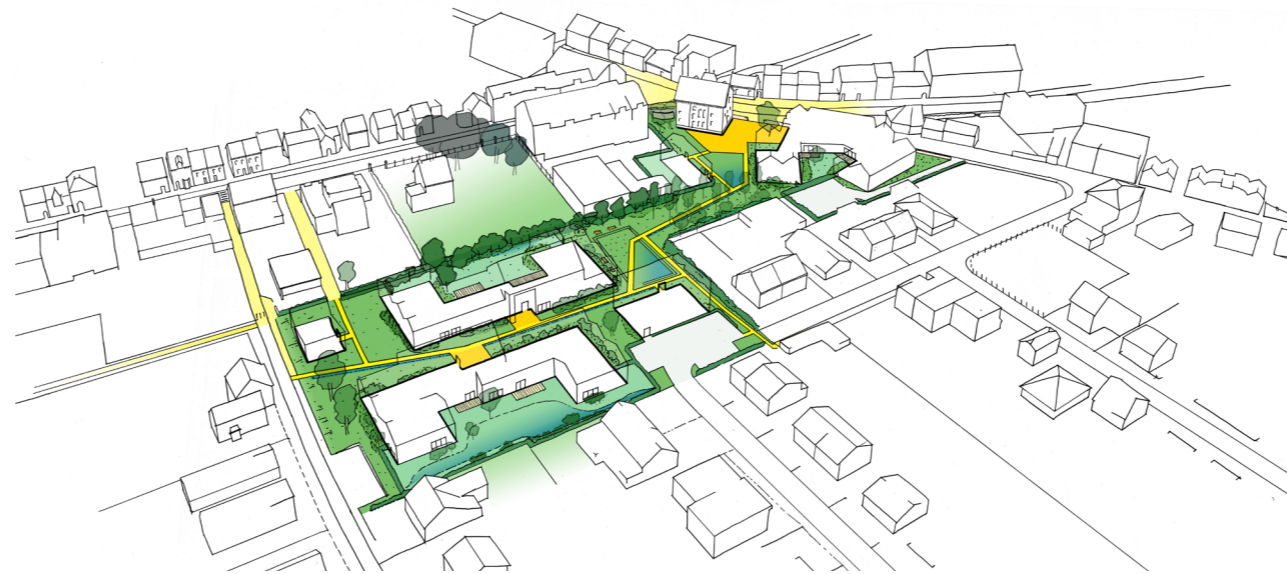
## Betekenisvolle open ruimte

Geen dorp zonder buiten. Geen huis zonder groen. En dus geven we in Heist-op-den-Berg de ouderen een huis met een tuin. We combineren gebouwen rond een eigen tuin, die ook de achtertuinen van de bestaande woningen afwerkt. In de tuin vind je terrassen en bloemen, maar ook wadi's.

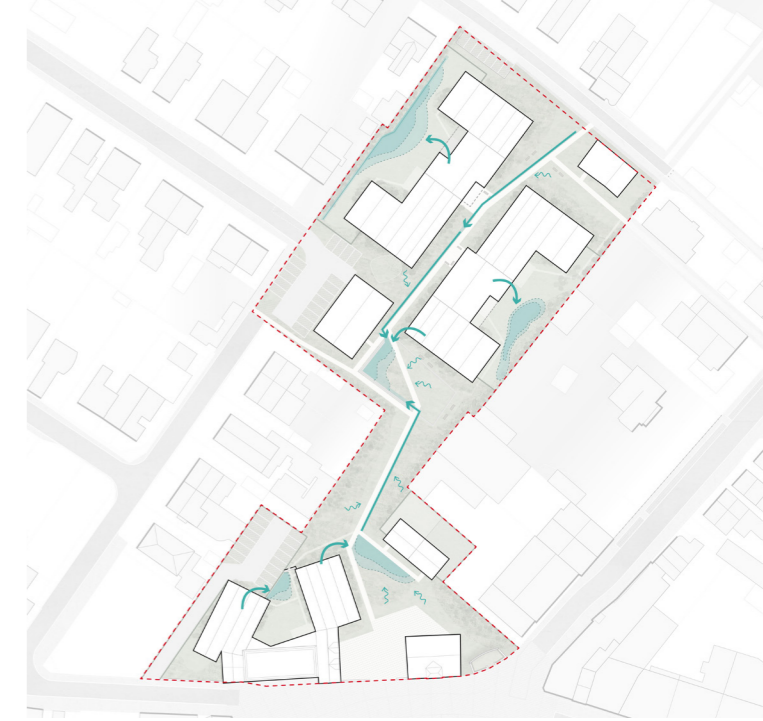
De geplande zilveren boulevard langs de zuidrand transformeren we naar een centrale verbindingssas op mensmaat. Zo loopt een reeks van publieke plekken – langs voordeuren en ramen – in een autovrije en groene route. Een uitnodiging voor elke Heistenaar die graag wandelt. Ouderen hebben evengoed nood aan privacy en beschutting als aan ontmoetingen en nabijheid. De groene rand brengt op een bescheiden manier de buitenwereld binnen in de steeds kleiner wordende wereld van ouderen.



Open ruimte kaart, begane grond



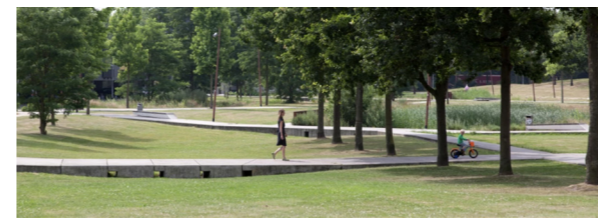
Tuin aan tuin groen langsheen de perceelsgrens, publiek groen met heldere padenstructuur



Systemisch wateropzet van wadi's en grachten



Hofjes met formeel en informeel groen



Wadi als hof, met bewandelbaar pad



Wadi in de intiemere tuin



Bestaande berken



Bestaande eik

## Plekken als hofjes

We verbinden de Bergstraat en het stallingsgebouw – via een mooie plek aan de Gendarmerie(1). Dat wordt verder uitgebreid en twee nieuwe woningen maken daar een kopse gevel. Een pad loopt tussen de bestaande berkenbomen (aangevuld met nieuwe bomen) en komt uit op een tweede plek (2) waar een nieuwe meesterwoning het LDC op de begane grond huisvest. De doorkoppeling naar een derde plek (3) aan de Keverstraat (en het Huis van het Kind) loopt langs de nieuwe voordeuren van de woonerven twee en drie.

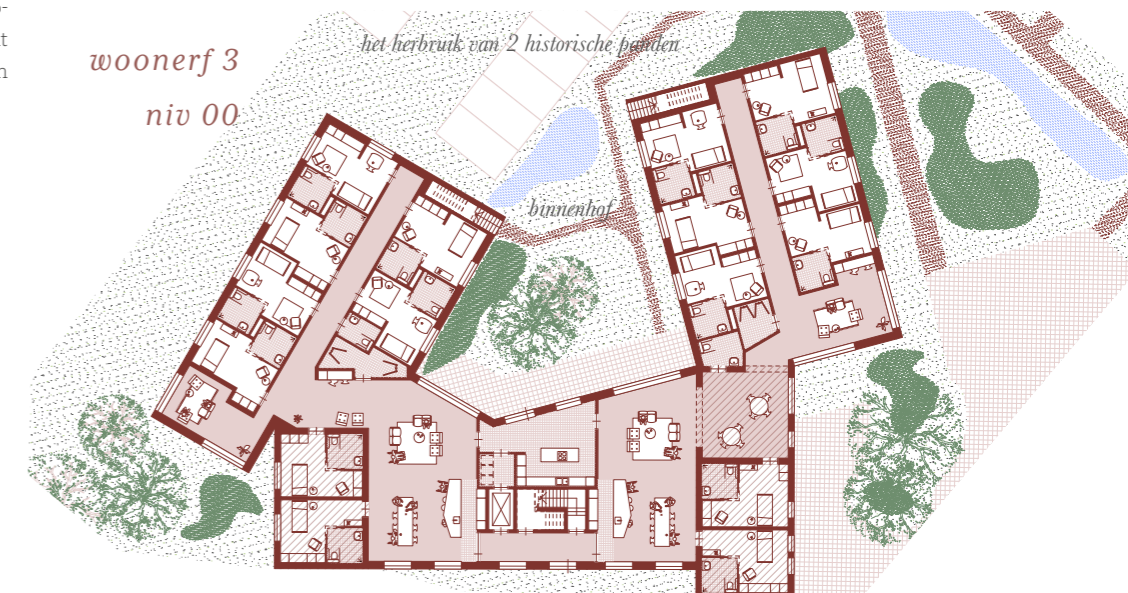
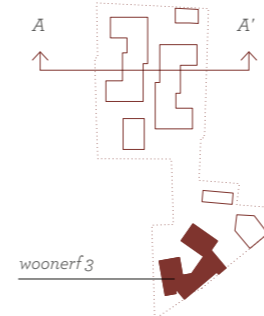
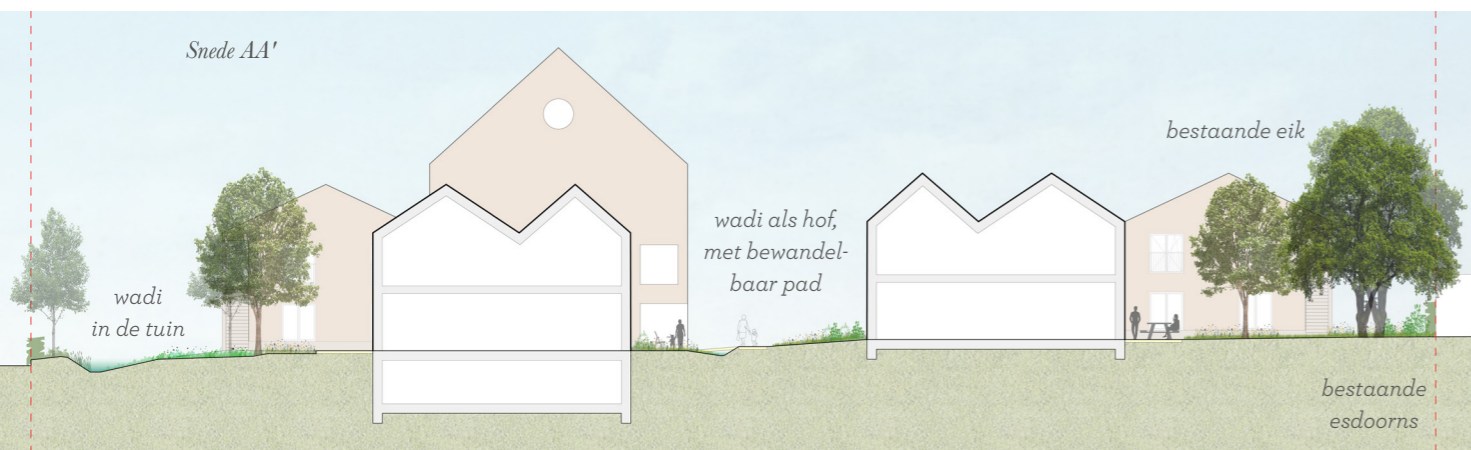
De drie plekken zijn open en altijd maar groener richting het noorden, met het karakter van een echt hof – inclusief plek voor water of een bankje. De verbindingstukken worden ook van meer groen voorzien. Hopelijk kan deze aanzet doorwerken in de verkavelingsstraten en de wandeling van het dorp tot aan de Averegeten groen kleuren. Graag spreken we daarover met de gemeente.

Bestaande bomen worden maximaal behouden, zowel de berken die rond het centrale pad komen te liggen als de bomen die vandaag in de rand staan. De eik, met een aantal esdoorns, komt in de bewonerstuinen aan de zuidoostzijde te liggen. Ook de twee grote bomen (esdoorns) aan de Keverstraat blijven, maar dan langs een nieuwe gevel.

## Ruimte voor water

Het terrein is niet gevoelig voor overstroming, maar bij regenweer staan er heel wat plassen. Er is ook een groot verloop in hoogte, zo'n twee meter af in noordelijke richting. In de open ruimte vangen we regenwater op in wadi's, waar het vertraagd insijpelt en indien nodig vertraagd afgevoerd wordt. Zowel in de hofruimte bij de Bergstraat als in het centrale hof is een wadi voorzien.

Een fijn neveneffect van de wadi's is de variatie die ze brengen. Als het veel regent vullen ze zich en komen er andere grassen op. In droge periodes krijg je dan weer een ander karakter. Door ze met grachten te koppelen vormen ze allemaal samen een watersysteem. De bestaande gracht aan de noordwestzijde van het terrein wordt behouden en verbreed tot wadi, die in de tuinzone van de wooncluster zal liggen. Het systemisch wateropzet houdt zo rekening met het bestaande reliëf en waardevolle bomen.



## connectie met het landschap van Heist-op-den-Berg



Groene woonwereld vormt betekenisvolle stapsteen tussen dorpscentrum Heist-op-den-Berg en groen decor Aveerghen

## Bereikbaarheid

Voetgangers en fietsers moeten vlot kunnen passeren. In de eerste plaats de bewoners, maar ook mensen van buitenaf. Een vlotte route doorheen het gebied verbindt de verschillende hoven en de Bergstraat met de Keverstraat. De woonerven zijn ook via een achterpad bereikbaar en de maaltijdbediening vertrekt van het centrale tweede erf naar het woonerf bij de Bergstraat/Oude Liersebaan.

Ook voor wagens maken we het complex vlot bereikbaar. De geplande grote parking aan de noordwestzijde van het terrein ruilen we in voor kleinere pockets, dicht bij elk woonerf. In totaal voorzien we een veertigtal parkeerplaatsen, bereikbaar vanaf de Oude Liersebaan en de Vlinderstraat. Langs de Keverstraat zijn zeven parkeerplaatsen voorzien.

De logistieke toevoer gebeurt vanaf de Vlinderstraat en wordt gecombineerd met de parkeer-pocket.



Mogelijke connectie Keverstraat - Neerweg in het noorden

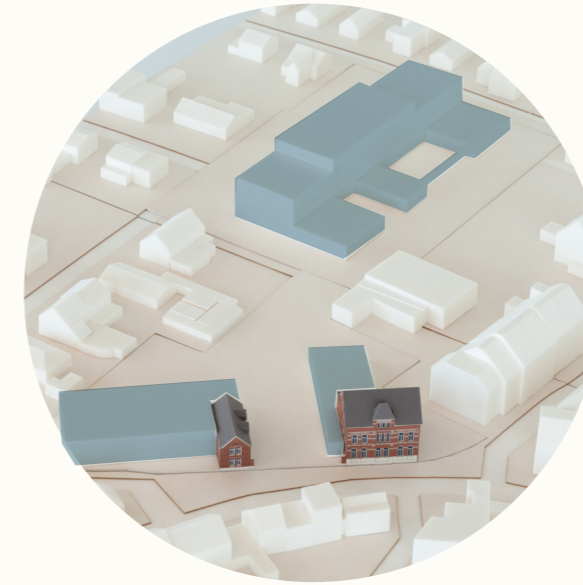


Ontsluitingskaart: groene zone blijft autovrij

## nota RUP

Als het administratief centrum er pas kan komen na een RUP-wijziging, willen we niet dat gedurende die hele periode van 5 à 8 jaar het volledige WZC achteraan blijft zitten. De linkerzijde van de site willen we al ontwikkelen van bij het begin.

We beseffen dat hier de achilleshiel van het project zit, maar we willen toch de kracht van deze keuze laten zien. Het laat toe om heel het project een aanvaardbare dorpschaal te geven, om het erfgoed van bij de start een tweede leven te geven en ouderen niet alleen achterin te laten wonen.



Footprint Haalbaarheidsstudie: vlinderparkingzone 2.375m<sup>2</sup>



Footprint Ontwerpvoorstel: vlinderparkingzone 2.593m<sup>2</sup>  
Met slechts 9% extra bebouwingscontour wordt een leefwereld gecreëerd die zich inschrijft in de dorpschaal en -schaal, met voldoende ruimte voor zowel publieke als private groene kamers.

## Fasering

De bouw wordt in drie opeenvolgende fases georganiseerd:

### Fase 1 – Bouw van het Lokaal Dienstencentrum (LDC):

De kelder en het lokaal dienstencentrum worden als eerste fase uitgevoerd. Het LDC wordt voorzien van twee bovenliggende verdiepingen, de bovenste verdieping en de zolder van het LDC kan tijdelijk ingevuld met de administratief centrum van het OCMW die we vooraan willen verhuizen. Deze overmaat geeft de mogelijkheid tot fasering en flexibiliteit naar de toekomst.

### Fase 2 – Realisatie van de drie woonerven + Huis van het Kind:

In deze fase worden de drie woonerven gebouwd, samen met het Huis van het Kind. Deze bouw-fase vormt het hart van het zorgaanbod en is essentieel voor het realiseren van de visie rond kleinschalig wonen.

### Fase 3 – Transformatie van de Gendarmerie en realisatie woningen: (buiten beschouwing in bouwtermijn)

In de derde en laatste fase wordt de rechterzijde van de kop van de site ontwikkeld. Dit deel biedt ruimte voor meerdere ontwikkelingsmogelijkheden, afhankelijk van de noden van het moment en de keuzes die in de loop van het traject gemaakt worden. Een mogelijke invulling is de herbestemming van de voormalige rijkswachterkazernes tot een brasserie met bovenliggende assistentiewoningen en een overkop-huis. Daarnaast zijn er aanvullende mogelijkheden op het terrein, zoals de realisatie van eengezinswoningen of de inplanting van een kinderdagverblijf. Hierbij kan worden onderzocht of er een dubbel gebruik van parking 1 mogelijk is, zodat de infrastructuur optimaal benut wordt en de open ruimte zoveel mogelijk gevrijwaard blijft.

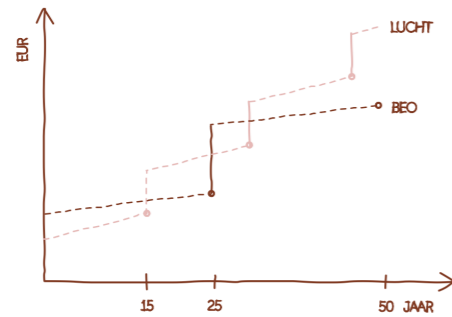
# de uitdaging: duurzaam én betaalbaar bouwen

We koppelen duurzaamheid aan een verantwoord kostenplaatje. Sommige keuzes vergen een hogere initiële investering, maar die worden gecompenseerd door lagere onderhoudskosten, een langere levensduur van de technieken of een verhoogd comfort.

Toekomstbestendig bouwen vraagt om een meervoudige integrale benadering.

- *Economische duurzaamheid*, waarbij kostenefficiëntie wordt meegenomen in de hele levenscyclus van materialen, zowel in de bouwfase als in het latere onderhoud.
- *Ecologische duurzaamheid*, niet enkel bij de keuzes op vlak van technieken, maar ook bij hemelwateropvang en hergebruik, het beperken van de CO<sub>2</sub>-impact bij materiaalkeuzes of op vlak van biodiversiteit in het ontwerp van de buitenruimtes en beplantingsconcepten.
- *Sociale duurzaamheid* waarbij de zorgvisie en de nieuwe infrastructuur op elkaar afgestemd worden. Onder andere door van bij de start van het ontwerptraject met de opdrachtgever in dialoog te gaan en samen een doordacht programma van eisen uit te werken.
- Ook *functionele duurzaamheid*, waarbij ruimtes bedacht en voorzien worden die enerzijds robuust en anderzijds flexibel genoeg zijn om ook toekomstige initiatieven een plek te geven. Waarbij de ruimte ook anders gebruikt en aangekleed kan worden, gekoppeld met of geschakeld aan de omliggende ruimtes en daardoor variatie kan bieden in capaciteit, samenwerking en gebruik. Kortom: een flexibel framework met ruimte voor wijzigingen in de tijd, in visie of in functioneren.

De visienota hiervoor behandelt in hoofdzaak sociale en functionele duurzaamheid. Hieronder focussen we op maatregelen op vlak van economische en ecologische duurzaamheid.



Total cost of ownership is lager bij BEOveld

We willen maximaal inzetten op hernieuwbare energiebronnen:

- Warmtepompen zonder gasaansluiting, voor verwarming, koeling én sanitair warm water (in combinatie met een booster).
- PV-panelen gekoppeld aan een energiebeheersysteem voor optimalisatie van verbruik.
- Thermische zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp voor de productie van sanitair warm water.

De drie woonerven worden gekoppeld aan één gedeeld BEO-veld, dat dankzij de gunstige bodemgesteldheid bijzonder efficiënt functioneert. Het systeem levert niet alleen een hoog rendement en lage onderhoudskosten op, maar voorkomt ook geluidsoverlast - essentieel in deze dorps-, residentiële omgeving.

Door bovenstaande keuzes ligt de Total Cost of Ownership over 50 à 60 jaar merkbaar lager dan bij conventionele technieken. Dat sluit aan bij de doelstellingen van het Vlaams Energie- en Klimaatplan: fossielvrij, energie-efficiënt en circulair bouwen.

## Klimaatadaptatie en oververhitting

Het ontwerp is voorbereid op toenemende zomertemperaturen en oververhitting door een combinatie van:

- passieve koeling via thermische inertie van het gebouw;
- automatische buitenzonwering, essentieel om zonnearmte tegen te houden;
- nachtventilatie, om tijdens warme periodes op natuurlijke wijze te koelen;
- actieve koeling via vloer- of plafondsysteem waar nodig.

Dankzij die maatregelen blijft het binnencomfort gegarandeerd, ook bij warmere zomers, en vermijden we het energieverbruik van klassieke airco-installaties.

## Ventilatie, warm water en elektriciteit

De technische installaties zijn ontworpen met oog voor comfort, gezondheid en efficiëntie:

- ventilatie via een gebalanceerd systeem type D met warmteterugwinning en vraagsturing op basis van CO<sub>2</sub>;
- warmwaterproductie per gebouw, met boosterwarmtepompen en legionellabestrijding via koper-zilverionisatie of waterstofperoxide;
- elektrische installatie met automatische lichtregeling, buitenzonwering, LED-verlichting, PV-panelen, draadloos zorgoproepsysteem en laadinfrastructuur.

## Onderhoudsvriendelijkheid en efficiëntie

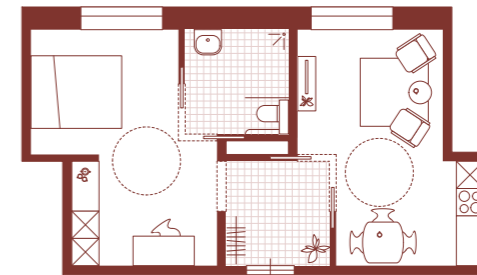
Het systeem is bewust gedeeltelijk decentraal opgezet: wat centraal kan, wordt gedeeld (zoals het BEO-veld, regenwaterbuffering, PV-installatie). Wat lokaal moet, wordt lokaal georganiseerd. Die aanpak maakt het systeem schaalbaar per gebouw, overzichtelijk in onderhoud en flexibel in geval van functiewijzigingen of uitbreidingen. Door in te zetten op eenvoudige, robuuste technieken in combinatie met digitale monitoring, blijft het gebouw efficiënt in gebruik en beheersbaar in kosten.

## Participatief ontwerp en GRO-duurzaamheidsmeter

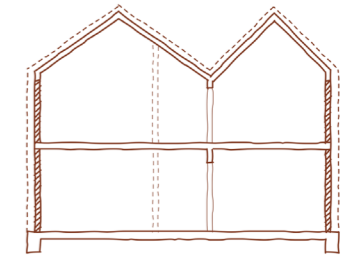
Duurzaam bouwen is meer dan techniek. Het vraagt een gedragen visie van opdrachtgever, gebruikers en ontwerpers. Via workshops en participatieve sessies denken we samen na over materiaalkeuzes, ruimtegebruik en comfort. Omdat veel duurzaamheidsaspecten moeilijk meetbaar zijn, maken we gebruik van de GRO-duurzaamheidsmeter als beoordelingskader. Dat instrument maakt ook kwalitatieve criteria zoals comfort, flexibiliteit en gezondheid objectief en toetsbaar en stuurt het ontwerp bij waar nodig.

## Een betaalbaar en ombouwbaar stabiliteitsprincipe

De draagstructuur is ontworpen met het oog op maximale flexibiliteit in combinatie met betaalbaarheid. De overspanningen lopen van gevel tot gang, waardoor kamers en leefruimtes vrij kunnen worden ingedeeld. Twee kamers kunnen in de toekomst eenvoudig samengevoegd worden tot één studio.



mogelijke transformatie naar studio



draagstructuur van gevel naar gang

De vloeren dragen van de beide gevels naar de balkenstructuur. Grotere overspanningen kunnen best opgevangen worden door welfsels. Dat type vloer zorgt voor een lager gewicht per m<sup>2</sup>, minder materiaalgebruik én een kortere bouwtijd in vergelijking met vlakke betonvloeren. De CO<sub>2</sub>-impact van het gebruikte beton kan gereduceerd worden door toepassing van een CEM III-cement, waarbij een deel van de portlandklinker als bindmiddel vervangen wordt door gegranuleerde hoogovenslak.

In de huidige opzet werken we met dragende wanden, maar met een kleine aanpassing vormen we dat om tot een systeem met kolommen en balken. Die aanpassing vraagt een iets hogere investering, maar maakt het gebouw eenvoudiger aanpasbaar aan toekomstige noden of gewijzigde functies - zonder ingrijpende verbouwingen.

Op DOV-Vlaanderen kan één sondering gevonden worden in de buurt. Op basis daarvan gaan we er momenteel van uit dat een algemene funderingsplaat, voorzien van de nodige vorstranden, de meest economische funderingsoplossing is.

We overwogen houtskeletbouw en houtmassiefbouw vanwege de ecologische voordelen en snelle uitvoering. Toch bleken de grote overspanningen en strengere brandveiligheidseisen dat minder interessant en kostenefficiënt te maken voor dit project. Daarom kiezen we voor een klassieke, economische bouwmethode die betaalbare en flexibele zorg mogelijk maakt, zonder in te leveren op kwaliteit.

	Basis Lucht-water	Energie Geothermie dmv BEO Per gebouw	Energie+ Koudenet op geothermie Gebouwen gekoppeld aan hetzelfde systeem	Verwarming en koeling in kamers (en leefruimtes)			Verwarming en koeling specifiek in de leefruimtes klimaatplafond of koelbalk
				Vloerverwarming en vloerkoeling	(Ventilo)convectoren	Radiatoren	
Ruimtecomfort	idem	idem	idem	+++	tocht, stof, geluid, ruimtebeperkend		+++
Flexibiliteit	+	++	+++	trage opwarming - leidingen in de vloeren	snelle opwarming - beperkt leidingen in de vloer		snelle opwarming - opbouw leidingen
TCO	eee	ee	e	e	ee		eee
Onderhoud	eee	e	e	+++	+		++
Energieverbruik	+	+++	++++	+++	++		+++
Haalbaarheid	++	+++	++	++	+	niet haalbaar omwille van LT	+

Afweging van duurzame technieken in functie van betaalbaarheid, onderhoud en comfort

# reflectie op de raming

		gebouw A	gebouw B	gebouw C	gebouw D	gebouw E	gebouw F	kelder		
<b>B</b>	<b>INITIËLE BOUWKOSTEN</b>									
<b>B1</b>	<b>bouwkundige werken</b>								<b>subtotaal</b>	<b>12.258.235 €</b>
<b>B1A</b>	<b>fundering</b>	227.918 €	425.985 €	429.180 €	72.150 €	39.385 €	33.306 €	459.602 €	<b>€ 1.687.525,05</b>	
<b>B1B</b>	<b>structuur</b>	1.400.868,50	1.590.310,00	1.590.310,00	392.136,00	90.930,00	86.481,00	277.282,00	<b>€ 5.428.317,50</b>	
<b>B1C</b>	<b>dakafbouw / dakafwerking</b>	425.820	421.720	421.720	122.870	47.160	63.305	62.750	<b>€ 1.565.345,00</b>	
<b>B1D</b>	<b>gevelafbouw / gevelafwerking</b>	454.375	571.425	571.425	176.925	113.900	2.900	84.865	<b>€ 1.975.815,00</b>	
<b>B1E</b>	<b>binnenwandafbouw / binnenwandafwerking</b>	343.249	407.717	413.792	53.863	12.950	11.425	36.000	<b>€ 1.278.995,50</b>	
<b>B1G1</b>	<b>trappen en hellingbanen binnen</b>	29.703	42.154	42.154	8.431	0	0	24.103	<b>€ 146.544,00</b>	
<b>B1G2</b>	<b>trappen en hellingbanen buiten</b>	20.613	20.613	20.613	0	0	0	9.816	<b>€ 71.653,00</b>	
<b>B1H1</b>	<b>plafonds binnen</b>	15.810	18.785	18.785	1.275	510	850	33.150	<b>€ 89.165,00</b>	
<b>B1H2</b>	<b>plafonds buiten</b>	0	8.500	6.375	0	0	0	0	<b>€ 14.875,00</b>	
<b>B2</b>	<b>technische installaties</b>								<b>subtotaal</b>	<b>4.535.547 €</b>
<b>B2A</b>	<b>riolering en regenwaterafvoer</b>								<b>245.165 €</b>	
<b>B2B</b>	<b>technische installaties</b>								<b>4.290.382 €</b>	
<b>B3</b>	<b>vaste inrichtingen en voorzieningen</b>								<b>subtotaal</b>	<b>1.337.545 €</b>
<b>B3(72)</b>	<b>vaste gebruikersvoorzieningen</b>								<b>614.195 €</b>	
<b>B3(73)</b>	<b>vaste keukenvoorzieningen</b>								<b>212.500 €</b>	
<b>B3(74)</b>	<b>vaste sanitairvoorzieningen</b>								<b>510.850 €</b>	
<b>B4</b>	<b>terrein</b>								<b>subtotaal</b>	<b>675.200 €</b>
<b>B5</b>	<b>algemene uitvoeringskosten</b>								<b>subtotaal</b>	<b>671.751 €</b>
<b>B5A</b>	<b>plaatsbeschrijving en staat van vergelijking - inbegrepen in B5B</b>									
<b>B5B</b>	<b>algemene bouw(plaats)kosten</b>									
<b>B5B1</b>	<b>architectuur, stabiliteit en afwerking</b>								<b>490.329 €</b>	
<b>B5B2</b>	<b>technische installaties</b>								<b>181.422 €</b>	
<b>B5C</b>	<b>coördinatiekosten nevenaannemers - inbegrepen in de desbetreffende eenheidsprijzen</b>									
<b>B5D</b>	<b>algemene kosten (bouwbedrijf) - inbegrepen in de desbetreffende eenheidsprijzen</b>									
<b>B5E</b>	<b>winst en risico - inbegrepen in de desbetreffende eenheidsprijzen</b>									
<b>B5F</b>	<b>as built dossier - inbegrepen in B5B</b>									
<b>B5G</b>	<b>opleiding personeel technische installatie - inbegrepen in de posten technieken</b>									
<b>B6</b>	<b>leemtes en onvoorziene 10%</b>								<b>subtotaal</b>	<b>1.985.328 €</b>
	<b>totaal excl. BTW en erelonen</b>								<b>totaal</b>	<b>21.463.606 €</b>

## NOTA

Op basis van deze raming, rekening houdend met een BVO-ontwerp van 9.034 m2 is de m2-prijs 2.294 EUR/m2 (excl. terreinaanleg)

Raming exclusief:

- sloopwerken gebouwen, sloopwerken ondergrond, saneringskosten en asbestverwijdering

- zorgspecifieke technieken en losse inrichting

- extra ontwikkelingsmogelijkheid (ééngezinswoningen, assistentiefiets, casco-ruimte 2de verdieping dienstencentrum

Tijdens de infosessie werd het duidelijk uitgesproken: iedereen moet hier terecht kunnen. Die ambitie vereist niet alleen toegankelijke zorg, maar ook een betaalbaar gebouw. De kostprijs van een bouwproject wordt in essentie bepaald door twee factoren: de **totale oppervlakte** en de **prijs per vierkante meter**. Efficiënt ruimtegebruik is hierbij cruciaal – niet te veel, niet te weinig, maar precies wat nodig is.

Om tot een nauwkeurige inschatting van de benodigde oppervlakte te komen, analyseerden we het document “*Bijlage programma van eisen overzicht\_20250312.pdf*” grondig. Hierin worden de oppervlaktes van het woonzorgcentrum netto weergegeven en de ondersteunende functies als bruto. Wanneer we het hele gewenste programma van eisen omrekenen naar bruto vierkante meters – met een correctiefactor van 1,35 voor zorgfuncties en 1,25 voor ondersteunende functies – komen we uit op een bruto-oppervlakte van 9.150 m<sup>2</sup>. Op basis van de haalbaarheidsstudie en een richtprijs van € 2.300 per m<sup>2</sup>, leidt dit tot een geraamd bouwbudget van € 21.965.000 (excl. afbraak, omgevingsaanleg, ereloon en btw). Dit bedrag ligt aanzienlijk hoger dan het oorspronkelijke uitgangspunt: een netto-oppervlakte van 6.990 m<sup>2</sup> en een richtbudget van € 16.500.000 (excl. afbraak, ereloon en btw).

In ons voorstel kiezen we bewust voor kwaliteit, ruimtelijkheid, toekomstbestendigheid en kleinschaligheid – fundamentele waarden voor een duurzaam en gedragen project. Onze eerste raming komt uit op € 20.720.886 (excl. omgeving, afbraak, ereloon en btw), voor een bruto-oppervlakte van 9.034 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op € 2.294/m<sup>2</sup> – een realistische eenheidsprijs welke overeenkomt met de haalbaarheidsstudie.

We zijn ons ten volle bewust van de noodzaak tot financiële haalbaarheid. De uitdaging ligt vooral in de optimalisatie van het ruimtegebruik en een scherpere afstelling van het programma van eisen. Daarom zetten we in een eventuele verdere uitwerking actief in op optimalisaties en alternatieven die het mogelijk maken om binnen het beschikbare budget te blijven, zonder de kernkwaliteiten van het ontwerp uit het oog te verliezen. Onze eerste stap is om samen met jullie kritisch naar het programma van eisen te kijken, worden alle oppervlaktes optimaal benut – kan het eventueel kleiner onder het dak, in de kelder, of in de hoogte?

Voor ons is betaalbaarheid geen beperking, maar een uitnodiging tot creatief en doordacht ontwerpen. In al onze projecten streven we naar compacte oplossingen met een ruimtelijk gevoel, een efficiënte planopbouw en maximaal gebruik van elke vierkante meter. We leggen de lat hoog – ook binnen een strak budget. We zijn als ontwerpteam vertrouwd met contexten waarin **elke euro telt** – en zetten die ervaring in om binnen het vooropgestelde budget te blijven, zonder in te boeten op kwaliteit.

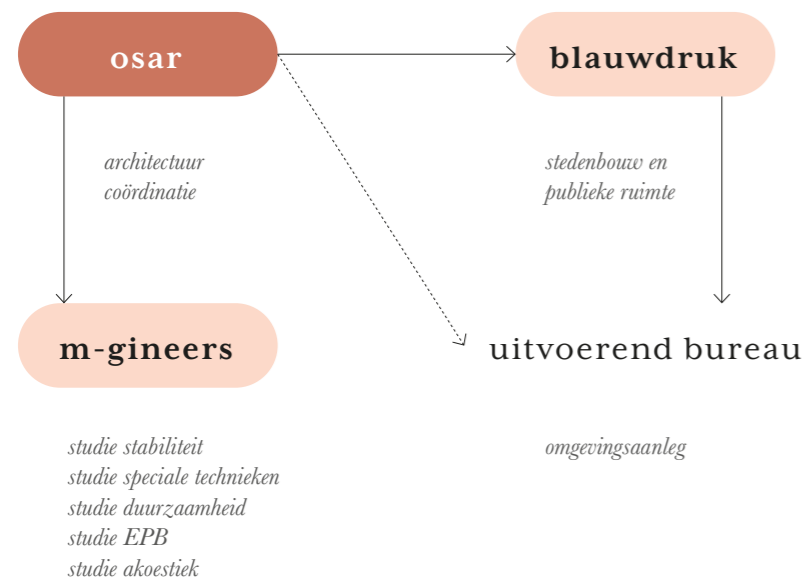
Om het budget correct te bepalen én te bewaken, hanteren we een transparante en gefaseerde ramingsmethodiek. In elke stap van het ontwerpproces – van schetsontwerp tot aanbesteding – maken we een kostenraming die wordt getoetst aan het beschikbare budget. Bij dreigende overschrijding sturen we tijdig bij, zowel op het vlak van ontwerp als uitwerking.

In de fases van voorontwerp en definitief ontwerp werken we met **elementenramingen per m<sup>2</sup>**, zodat we vroegtijdig inzicht krijgen in de budgettaire haalbaarheid. Tijdens de aanbesteding verfijnen we de raming verder, gebaseerd op een gedetailleerde meetstaat en actuele eenheidsprijzen uit vergelijkbare recente projecten. Zo realiseren we een project waarin **prijs en kwaliteit in balans zijn**, binnen de afgesproken financiële marges.

# ons team en onze aanpak

## osar-blauwdruk een dubbele blik

Voor jullie opgave is een samenwerking tussen osar en Blauwdruk Stedenbouw opgezet. Bovenal staat onze complementaire blik centraal. Osar kijkt vanuit het perspectief van de gebruiker(s) naar de opgave, met een focus op architectuur voor kwetsbare bewoners. Blauwdruk kijkt naar de ruimere context, maar houdt ook de vinger aan de pols op kleinere schaal. Samen delen we een vergelijkbare gevoeligheid op vlak van ontwerp en zijn we vertrouwd met elkaars werkwijze. Osar en Blauwdruk kijken terug op reeds beproefde samenwerkingen. Zo werk(t)en we samen aan WZC Bellekens in Arendonk, het masterplan voor het nieuwe Jessa-ziekenhuis in Hasselt, een levensloopbestendige wijk Tasibel in Hamme, Pilotproject Zorg Astor Geel en een masterplan voor vzw Koca in Antwerpen.



## technische studiepartners

Deze ontwerpende partners vulden we aan met technische experts. Daarvoor zochten we een partner waarbij zoveel mogelijk studies bij één partij zitten, M-gineers. Dat houdt ons team eenvoudig ondanks de complexiteit. Ze staan in voor de studie stabiliteit, technieken, akoestiek, epb-verslaggeving, duurzaamheid én de coördinatie van deze deelstudies.

Voor de uitwerking van het publiek domein breiden we het team later nog uit met een studiepartner gespecialiseerd in omgeving- en infrastructuurprojecten.

**Osar** wil via architectuur een stem geven aan de kwetsbaren in onze samenleving. Want zij verdienen de beste plek in stad of dorp, waarbij het dagelijkse leven op de voorgrond komt en zorg, ondersteuning en veiligheid onopvallend aanwezig zijn. Via duurzame architectuur ondersteunen we hun beperkingen, maar staan we vooral garant voor een beter, kwaliteitsvoller leven.

Hoe groter en complexer de opgave, hoe groter vaak de afstand tussen ontwerper en gebruiker. Samen met onze - meestal publieke - opdrachtgevers willen we die kloof dichtend door de dialoog aan te gaan. Via gesprekken, tekeningen, plannen en maquettes achterhalen we de leefwereld van alle gebruikers. Daarna gaan we samen op zoek naar een doordacht, maar eenvoudig antwoord op een complexe of omvangrijke vraag vol tegenstrijdigheden.

Met verscherpte aandacht voor huiselijkheid, materialen en details maken we warme leefomgevingen, met oog voor de toekomst en een duurzame leefwereld voor iedereen. Ondanks de vaak krappe budgetten zoeken we naar een kwaliteitsvol leven in tedere gebouwen.

Het **bureau Blauwdruk Stedenbouw** werkt aan ontwerpogaven waarin stedenbouw, architectuur, landschap én infrastructuur verweven zijn. Multidisciplinaire samenwerking met landschapsarchitecten, mobiliteitsdeskundigen, externe architectenbureaus en andere experts is een evidentie. Naast zaakvoerder Els Nulens zijn Caterina Rosso en Mieke Moerman vaste medewerkers met een stedenbouwkundige en architecturale achtergrond.

Als stedenbouwkundig ontwerpteam ontwerpen zij een blauwdruk voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een plek. Een blauwdruk als de ruimtelijke visie waar alle kwaliteiten in de kiem aanwezig zijn. Een stevig, verbeeldend raamwerk met ruimte voor diverse scenario's, spontane ontwikkelingen of voorlopig ongekende programma's. Het programma en de beleving van een plek trachten ze in elke opgave te laten samenkomen.

Door middel van een sterke analyse en een kritische blik op de vraagstelling trachten ze tot de kern van de opgave te komen - en tot logische, eenvoudige oplossingen. De ontwerpers schuwen niet om de betreden paden naar oplossingen te verlaten, zich te laten leiden door verbeelding en potenties van een plek, maar houden tegelijk vast aan een sterk gevoel voor realisme en schaal. Tekeningen en beelden zijn daarbij de belangrijkste instrumenten.

**M-gineers** is een family-owned multidisciplinair ingenieursbureau gespecialiseerd in duurzame en complexe bouwprojecten. Ze zijn dé ingenieur- en adviespartner van projectontwikkelaars, architecten, aannemers, overheidsdiensten en gebouweigenaars. Vanuit strategische vestigingen in Leuven, Tessenderlo, Antwerpen en Brussel garanderen hun 70 experts een vlot verloop van elk bouwproject. Ze bieden volgende gespecialiseerde bouwkundige ingenieursdiensten aan: bouwtechnieken, stabiliteit, renovatie+, duurzaamheid, akoestiek en consultancy.

Elke dienst staat op zichzelf, maar ze werken ook harmonieus en geïntegreerd samen. Zo realiseren ze als studiebureau maatwerkoplossingen die naadloos aansluiten op jouw specifieke behoeften. Hun uitgebreide referentielijst getuigt van hun vermogen om complexe en uitdagende projecten te realiseren in kantoren, residentieel vastgoed, onderwijs, hotellerie, openbare gebouwen en de ziekenhuis- en zorgsector.

M-gineers brengt ruime ervaring mee aan tafel als het gaat over zorgprojecten, met referenties zoals WZC Booghuis in Leuven, WZC St-Antonius in Peer, WZC Betlehem in Herent, WZC Gerkenberg, Zorgproject St-Anna in Sint-Truiden en WZC Ten Berch in Antwerpen. Bovendien zijn ze reeds meer dan 30 jaar actief op Gasthuisberg voor UZ Leuven en werken ze momenteel aan AZ Diest en Heilig Hart Ziekenhuis Leuven. Ze bouwden ook een mooi palmares aan referenties op samen met osar zoals Pilotproject Zorg Astor in Geel, WZC Melgeshof in Merksem, MFC Emmaus voor vzw Koca, AZ Groeninge in Kortrijk en AZ Turnhout.

## Huis van het Kind

Klein maar niet onbemind vinden we hier nog plaats voor het huis van het kind. In het masterplan krijgt dit huis een eigen pleintje aan de Keverstraat. We verweven oud en jong door elkaar.

