



ZORGCAMPUS SINT-JOZEF

Condédreef 16, 8500 Kortrijk

Bouwen van een woonzorgcentrum, een lokaal dienstencentrum, een dagverzorgingscentrum en een kinderopvang.

BM
ENGINEERING
GROUP



Status:

VO 12/2024



Diensten:

Structural, Building Services



Sectoren:

Gezondheidszorg, kinderopvang



Klant:

OCMW Kortrijk



Architect:

ASSAR LLOXX ARCHITECTS



Budget:

Building Services: € 6070327.13
Structural: € 4.156.432,09



Oppervlakte:

23890 m²



In de Kortrijkse Condédreef bouwt OCMW-Kortrijk sinds 2020 aan een nieuw woon-zorgcentrum Sint-Jozef. De plannen dateren al van 2014. Het is dan ook opmerkelijk dat toen al werd gekozen voor technieken die ook vandaag nog bijzonder future proof zijn en zullen zorgen voor een hoog verblijfs- en werkcomfort én een energiezuinige uitbating.

Zorgcampus Condédreef St. Jozef omvat een woonzorgcentrum, een dagverzorgingscentrum, een lokaal dienstencentrum en een kinderopvang. In het woonzorgcentrum zijn 8 woonhuizen die zich specifiek richten tot bewoners met dementie, een fysieke beperking of een psychische kwetsbaarheid. In de nieuwbouw komen 135 woongelegenheden voor vast verblijf en een dagcentrum met heel wat

gemeenschappelijke ruimte. Om een te groot contrast met de nabijgelegen landbouwschool en villa's te vermijden, koos assar architecten om de hoogte te beperken tot 3 bovengrondse bouwlagen. Toch blijven de looplijnen en werkafstanden voor het personeel in het 4 vleugels tellende gebouw beperkt. Onder meer de keuze om alle gemene delen centraal in te plannen, draagt bij aan deze compactheid.

Flexibele indeling

De noden en functies van een wzc kunnen door de tijd evolueren. Daarom is het belangrijk om de structuur van het gebouw zo uit te tekenen dat een flexibele herindeling in de toekomst mogelijk blijft. Het aantal dragende muren in de kamers wordt zoveel als mogelijk beperkt en vervangen door een kolomstructuur om optimale flexibiliteit van de kamers te behouden.

We optimaliseerden het ontwerp in BIM om de verticale krachten van de structuur in overeenstemming te brengen met de architectuur en de veelheid aan technieken die in de grote kelder en de kruipkelder werden ondergebracht. Dit laatste heeft als bijkomend voordeel dat de daken zo goed als vrij blijven van technieken, en in de hoogte verder uitbreiden in de toekomst toch mogelijk blijft.

Omdat we al jarenlang met assar samenwerken en dezelfde visie delen over de kracht van BIM om het ontwerp- en bouwproces te optimaliseren, verloopt ook dit project vlot. Dat ook OCMW-Kortrijk als bouwheer volledig openstaat voor deze manier van werken, is daarbij een extra troef.

Koele zomers

Een water-waterwarmtepomp wisselt zijn energie uit met een BEO-veld. Rekening houdend met het dieptecriterium berekenden we dat 100 boringen met een diepte tot 65 meter in dit geval ideaal waren. In de zomer maakt de koelte uit de bodem koeling mogelijk via de leidingen van de vloerverwarming. In functie van redundantie op het BEO-veld is geopteerd om aanvullend een drycooler te plaatsen. Zo blijft de koeling steeds op een duurzame manier geproduceerd.

Deze passieve koeling zal er samen met de verplichte zonnescreeën aan de buitenkant van de ramen voor zorgen dat de warmte in de kamers en de gemeenschappelijke delen goed onder controle kan worden gehouden.

Vestiging Kortrijk

Beneluxlaan 1A
8500 Kortrijk
tel +32(0)56 28 26 20

Vestiging Antwerpen

Britselei 23, bus 401
2000 Antwerpen
Tel +32 3 235 48 88

Bezoek onze website:

info@bmengineering.be

Warme winters (en water)

In de koudere maanden zal de water-waterwarmtepomp de bodemwarmte als basis gebruiken om de vloerverwarming aan te sturen. De combinatie van een BEO-veld met dit soort warmtepomp geeft het hoogste rendement in de verhouding tussen warmteopwekking en het verbruik van elektrische energie.

Naast verwarming en koeling van de ruimtes, zijn in een woon-zorgcentrum ook grote hoeveelheden sanitair warm water op hoge temperatuur (65° C) nodig, dit in functie van legionella. Hiervoor werd een gaswandketel voorzien. Via een zonneboiler wordt het water eerst voorverwarmd, wat het gasverbruik gevoelig vermindert.

Gezonde lucht – zuinig licht

Lang vóór er sprake was van COVID-19 werd in de keuze voor de technieken al sterk ingezet op luchtkwaliteit. De ventilatie in de leefruimtes – waar er een hogere bezetting is dan in de kamers – is dan ook vraaggestuurd. Enkel wanneer het echt koud is, bepaalt de temperatuur in de ruimte het ventilatiedebiet. In alle andere gevallen is het CO2-gehalte de parameter, wat zorgt voor een grote hygiënische kwaliteit.

Voor de verlichting werd gekozen voor led, deze zijn dimbaar in de leefruimtes en in de kamers worden verschillende lichtkringen voorzien. Hierdoor wordt de verlichting nóg energiezuiniger, zonder met daglichtsturing te moeten werken.

Vooruitziend

Dat OCMW Kortrijk in 2014 al onze visie onderschreef om te kiezen voor duurzame en slimme technieken, zal vanaf de ingebruikname van het woon-zorgcentrum een vooruitziende keuze blijken. Geothermie, passieve zonnebeheersing en koeling, vraaggestuurde ventilatie, smart building technologie en gebruik maken van de inertie van het gebouw, zijn absoluut noodzakelijk om van een woon-zorgcentrum een warme en aangename leefomgeving voor zowel bewoners als gebruikers, en een goeie werkplek voor de medewerkers te maken. In die zin is het sterk inzetten op het samenspel van architectuur, structuren en technieken geen overbodige luxe, maar een must.

Bouwpartners:

- WZC Sint-Jozef (Kortrijk) / OCMW-Kortrijk – bouwheer
- assar architects (Antwerpen) – architect
- Stadsbader (Harelbeke) – aannemer ruwbouw
- EEG (Gullegem) – aannemer elektriciteit
- Verbeke Geothermie (Sint-Eloois-Winkel) – aannemer geothermie
- EEG (Gullegem) – aannemer sanitair
- Orona (Waregem) – aannemer liften
- BM Engineering (Kortrijk) – speciale technieken, stabiliteit en BIM