Vernieuwd WZC De Zavel: een oase van stadsgroen voor een bijzonder doelpubliek

Het vernieuwde WZC De Zavel dat eind oktober in gebruik werd genomen, is een referentie op het vlak van zorg en ondersteuning van personen met een niet-aangeboren hersenletsel, een uitbehandeld en gestabiliseerd psychiatrisch ziektebeeld en de ziekte van Huntington. De missie is een warme, gemoedelijke en veilige thuis bieden op maat van elke bewoner. Manager Technische diensten en Infrastructuur GZA Zorg en Wonen Roger Albertijn, directeur van de voorziening Elke Raman, en architect Jan Kalhöfer (Stramien architectuur & ruimte cv) leiden ons rond.

De Antwerpse wijk Seefhoek is een multiculturele wijk met een grootstedelijke problematiek. GZA exploiteerde er een verouderd verzorgingstehuis voor bewoners met een niet-aangeboren hersenletsel. Zij werden voor enkele jaren overgebracht naar een andere site tijdens de sanerings- en bouwfase. Het nieuwe WZC De Zavel opende de deuren op 25 oktober. Roger Albertijn: 'We hebben getwijfeld om er terug een woonzorgcentrum te bouwen, maar in samenspraak met buurttoezicht, district en welstandscommissie kozen we er toch voor in de hoop dat het vernieuwde WZC De Zavel de buurt een nieuwe impuls zal geven."

Het bouwconcept van WZC De Zavel is er in ieder geval een mooie aanzet toe. 'We hebben heel hard nagedacht over de bouw in relatie tot onze doelgroep, want in De Zavel worden alleen bewoners met een psychische kwetsbaarheid of een niet-aangeboren hersenletsel opgevangen. Bij elk nieuw project hebben we nieuwe inzichten tot op detailniveau kunnen meenemen: dit is niet het eerste nieuwbouwproject binnen onze groep van elf GZA-woonzorgcentra. De nieuwbouw van de Zavel is echt een referentie geworden op het vlak van concept en materialen met een focus op slimme veiligheid, comfort en ergonomie", zegt Elke Raman.

VERGROENING EN VERBLAUWING IN DICHT STADSWEEFSEL

Even uitzoomen naar de omliggende wijk. Dat de buurt rond het plein met de nieuwbouw ook een nieuw elan krijgt, beaamt architect Jan Kalhöfer: 'Onze ervaring met bouwen in de stad en woningbouwprojecten vertalen we hier met de aanpak in WZC De Zavel. Naast het gebouw is een crèche die in de tuin in interactie gaat met WZC De Zavel. Er is zelfs een poortje tussen de twee."

De gevel in witte parementsteen (in horizontaal en verticaal metselverband) met dorpels en dekstenen in wit architectonisch beton beslaat een stevig deel van het plein waarop naast een negentiende-eeuwse schoolgevel ook woningen staan. 'Daarom hebben we de gevel meer dan de school een geleding gegeven om de ritmiek van de huizen in de straat te weerspiegelen."

'De oorspronkelijke site was sterk verhard", vervolgt de architect. 'Er was vergroening nodig. We hebben dus veel ruimte vrijgemaakt voor de tuin en een daktuin met een moestuin gerealiseerd. De totale vergroende oppervlakte van het binnengebied is daarmee erg groot geworden en verfraait de hele omgeving: op een luchtfoto zou je echt een groene spot zien in een huizenzee."

'Er is ook waterbuffering op het niveau van de gelijkvloerse tuin met daaronder een regenwaterput", preciseert hij. 'Voor de verdere afwatering van de tuin en ook infiltratie werden er zachte wadi's aangelegd, een stedenbouwkundige bepaling voor de waterhuishouding. Een brandweg werd organisch ingepast. Tussen de kasseien zal gras groeien in de voegen. Daarmee blijft de verharding visueel beperkt tot de paden voor de bewoners, uitgevoerd in gewassen beton. Er is ook een kippenhok en alles is voorzien om later



een serre te plaatsen. Voor de brandweertoegang en voor het ophalen afval maken we gebruik van een onderdoorrit onder het naastliggende gebouw van Woonhaven."

UITZICHT OP HET PLEIN

De toekenning van de nieuwe omgevingsvergunning voor GZA De Zavel ligt in lijn met het stedelijke streven naar nieuwe doorwaadbare en groene binnengebieden, maar ook van circulair bouwen: afbraakmaterialen van het oude gebouw werden door de aannemer bewaard en geregistreerd voor hergebruik. 'Die ontpitting was wel een uitdaging", zegt Roger Albertijn. 'We hebben een kritisch volume nodig van kamers om economisch rendabel te zijn en de exploitatie mogelijk te maken. Er was veel overleg nodig met de welstandscommissie in Antwerpen over gevelaspect, afwerkingsmaterialen en volumes binnen in het bouwblok om het programma toch te kunnen realiseren met voldoende open ruimte."

Architect Jan Kalhöfer pikt in: 'Alle bewoners hebben uitzicht op het plein of op het binnengebied vanop de hoger gelegen verdiepingen en vanuit de lichte, ruime, hoge en gekoelde compartimenteerbare (via modulewanden) cafetaria op het gelijkvloers, die rechtstreeks toegang biedt tot de buitenruimte." Op het gelijkvloers bevindt zich ook een dagverzorgingscentrum en sport- en fysiotherapieruimte. Een productiekeuken levert maaltijden, ook voor drie andere GZA Zorg en Wonen instellingen – goed voor vijfhonderd warme maaltijden per dag. De decentrale afdelingskeukens werden op een huiselijke manier vormgegeven voor een aangename beleving van het gebruik van de maaltijden.

RUSTGEVENDE RUIMTELIJKE INDELING

Het vijf verdiepingen tellende gebouw is opgesplitst in leefgroepen. Per verdieping zijn er twee tot drie centrale



ruimtes met daarrond telkens een cluster van tien à veertien kamers. Daarbij nemen de keukens en eetkamers per verdieping een centrale plek in. Elke Raman: 'Er zijn telkens twee leefgroepen met een keuken er tussenin, wat de kleinschaligheid nog eens accentueert. Elke leefgroep heeft een eigen leefruimte en een terras. De derde verdieping is een prikkelarme afdeling, maar alle verdiepingen kunnen in twee of drie delen worden afgesloten met een badge systeem. Sowieso is dat nodig voor brandcompartimentering en ook tijdens de coronapandemie bewees dat al zijn nut."

Roger Albertijn: 'Belangrijk is dat ons doelpubliek doorgaans vrij jong, mobiel en sterk is. Daardoor vertonen ze geregeld gedrag dat ertoe leidt dat we extra resistente materialen moeten gebruiken voor de interieurafwerking. De wandbescherming in de gangen werd in afwasbare keramische tegels uitgevoerd in plaats van kille volkern of vinyl. Ook in de kamers is dat zo." Een bewust keuze, volgens Jan Kalhöfer: 'Je merkt niet wanneer je hier binnenstapt

dat dit gebouw een zéér robuuste binnenafwerking heeft. We hebben ook geprobeerd om de lengte van de gangen te beperken, wat gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet overal even evident was. Op het einde van alle gangen is overal een lichtpunt en natuurlijk licht en zicht op de tuin."

De verpleegposten hebben extra grote binnenramen en bieden 270° zicht. De gangen en kamers zijn uitgevoerd in een gevarieerd kleurenpalet gedekte kleuren met veel elementen in eikenhoutlaminaat, gebruikt tegen wanden en plafonds en in de claustra's. Het hele gebouw werd uitgerust met ledverlichting. De gangen hebben dimbare verlichting en nachtverlaging.

GERICHT OP GERUSTSTELLING EN VEILIGHEID

In de kamers is het meubilair (Distrac, Moments Furniture bedden, zetels, tafels en stoelen) gekozen op basis van schuimmaterialen, brandveiligheid en afwasbaarheid. Alle kamers beschikken over een TV-systeem dat geschikt is voor videobellen. Elektronische detectie en camerabewaking zijn expliciet niet in de kamers aanwezig. Er zijn centrale badkamers met ligbubbelbaden met kleurverlichting als ontspanningsruimte. Die zien er echt uit als een huiselijk bad. 'Het grootste deel van het vast meubilair werd mee aanbesteed met de hoofdmoot", zegt Roger Albertijn. 'Het vast meubilair in de keukens heeft standaard materiaal voor de onderkasten, met een bovendeel en kastdelen die in aanraking komen met water in volkern, of is volledig uitgevoerd in volkern op de kamers voor extra stevigheid en duurzaamheid in onderhoud."

Dat GZA Zorg en Wonen leerde uit onze vroegere projecten, blijkt uit op het eerste zicht kleine ingrepen met veel impact. 'Veiligheid voor de bewoners zit hem vaak in kleine onzichtbare ingrepen, zoals de vorm van de radiatoren waarachter niets verstopt kan worden. Denk ook aan de opstelling van de toiletten (allemaal op regenwaterspoeling) in de sanitaire cel: het toilet staat altijd in het zicht van een bewoner met een minimum aan draaien, tillen en zetten", zegt Elke Raman. 'De zichtafstand tot het toilet is ook een belangrijke. Bewoners met ontremd gedrag kunnen wildplassen. Met een wit toilet tegen een donker gekleurde wand maken we het ook zichtbaar."

WZC De Zavel

- Bewoners 136
- Kamers 130 + dagverzorgingscentrum voor 15 personen
- Parking 78 plaatsen voor wagens en gelijkvloerse fietsberging; elektrische laadpalen
- Oppervlakte: 11.000 m² totaal
- Budget all in: 20.000.000 euro

BOUWHEER
GZA Zorg en Wonen vzw
ARCHITECT
Stramien architectuur & ruimte cv
AANNEMER
TM Van Roey - EEG
GROEPSBEDRIJVEN
Van Roey
Staalbeton
Architon
EEG
Cambré
OPLEVERING
2021
LIGGING
Antwerpen
OPPERVLAKTE
10.877m² waarvan 2.835m² ondergronds en 8.042m² bovengronds

Roger Albertijn vervolgt: 'Personen met afnemend gezichtsvermogen of dementie kunnen ervaren in een zwart gat te trappen als de vloercontrasten tussen verschillende ruimtes te groot zijn. Beperken van de contrasten tussen vloeren in badkamer en gang is dus een belangrijk comfortelement. De contrasten op basis van LRV lichtreflectiewaarde zijn een uitgebreide wetenschappelijk gebaseerde studie om de contrastwaarden in kaart te brengen die bijvoorbeeld onze leverancier Tarkett hanteert. We kozen voor Tarkett wanden en vloeren in homogene en heterogene vinyl, ook vanwege tien jaar garantie vanuit de fabrikant voor hun badkamerconcept." Omgekeerd zijn deurposten olijfzwart en schadebestendig uitgevoerd als contrasterend oriëntatiepunt. Elke verdieping heeft ook een eigen zachte kleur die ook in elementen terug komt in de kamers.

'Ontremd gedrag kan je met heel wat ingrepen tegengaan", aldus nog Elke Raman. 'De kranen zijn manueel afsluitbaar met een dopsleutel tegen mensen die overvloedig water drinken. De schuifwanden tussen kamer en sanitaire cel (kranen Grohe) kunnen ook op slot omdat bewoners soms obsessief-compulsief gedrag vertonen en zich continu willen wassen."

In lijn met de focus op knusheid en maximale veiligheid, werden de keukens van de leefgroepen uitgerust op kleinschalige bereiding maar ook op afsluitbaarheid. Roger Albertijn: 'Per keuken zijn er twee ovens (Iseco), twee professionele vaatwassers (Miele) en drie koelkasten, inductiekookplaten en dampkap. Heel huiselijk, maar met behoud van de HACCP-normen qua koudelijncyclus, koud bewaren en temperatuurbeheersing. Die combinatie hebben we al in verschillende huizen toegepast."

Elke Raman: 'Het zijn open keukens waar de bewoners zelf kunnen koken. Tegelijk zijn ook die afsluitbaar met een dopsleutel. We hebben centrale watertappunten van Aqualex en die zijn openlijk toegankelijk vanuit de eetkamer. Maar ook de eetkamers zijn apart afsluitbaar. Er zijn dus twee afsluitingsniveaus, maar toch blijft de perceptie van de ruimtes heel toegankelijk."

AANBESTEDINGSPROCEDURE ZORGDE VOOR CORRECT PROJECTVERLOOP

Omdat hetzelfde team van de studiebureaus en architecten vanaf de conceptfase tot voorlopige oplevering betrokken werden, was het projectverloop bijzonder vlot, zegt Roger Albertijn. 'We hadden graag met een bouwteam gewerkt, maar de wet op de overheidsopdrachten laat dat moeilijk toe. Daarom hebben we de aanbesteding georganiseerd als een onderhandelingsprocedure. We hebben eerst een selectie gedaan en daarbij drie aannemers weerhouden en dan onderhandeld over elk facet van de aanneming: vloerafwerkingen, wanden, plafonds, materiaalkeuzes... elk onderdeel is tijdens de onderhandelingen aan bod gekomen en vastgelegd. We hanteerden per onderdeel een quotering van de voorstellen en een prijslimiet voor het totaal."

'Zo mocht het volledige gebouw, weer- en winddicht inclusief technieken en afwerking, niet meer dan 15 miljoen euro (excl. btw) kosten. Daarin zijn we na onderhandeling en zonder verrassingen in geslaagd. Het voordeel ook was dat de TM uit twee evenwaardige partners bestond: de technische partner (EEG Group) naast de bouwkundige partner (Van Roey). We opteerden ook uit budgetoogpunt voor technisch eenvoudige oplossingen omdat dat de kosten van de exploitatie drukt. Keep it smart, proven & simple is hier het motto. Dat sluit perfect aan bij de aanpak van onze architect."

Ventilatie en koeling, isolatie en inrichting beantwoorden in WZC De Zavel aan de hoogste nieuwe standaard. Er werden 102 zonnepanelen gelegd over de hele oppervlakte van het dak dat is bekleed met witte roofing voor zonnereflectie tegen hitte-eilandeffect. Ventilatie en koeling is Systeem D met CO2-sturingen, warmte wordt geleverd door energiezuinige ketels. Alle technieken worden gemonitord door een GBS-systeem. De buitenzonnewering van Helioscreen is uitgerust met lamellen, centraal gestuurd en individueel regelbaar.





