

Onconventionele bouwtechnieken en strikte planning garanderen snelle bouwperiode

Naast kasteel Cruydenhove, een 17de-eeuws landhuis in Oostkamp aan de afrit van de E40, verrees in juni 2009 een nieuw luxehotel. Het Nederlandse hotelconcern Van der Valk renoveerde het landhuis en bouwde ernaast een nieuw pand met 112 kamers en een fitness- en wellnesscentrum.



Familiekarakter

Van der Valk is een naam als een klok in de Nederlandse hotelwereld. Met maar liefst 56 vestigingen sieren ze quasi elke Nederlandse stad. In België staat de teller op acht, waarvan het laatste hotel in juli 2009 opende in Oostkamp, nabij Brugge. Van der Valk bestaat dit jaar 75 jaar en doorheen de jaren staat deze hotelgroep synoniem voor kwaliteit tegen een redelijke prijs. Hierbij streeft het management naar een 4-sterren plus kwaliteit. Het management is in alle hotels nog steeds in handen van een familielid, waardoor het typische familiekarakter van het Van der Valk-concern anno 2009 nog volledig intact is. Een factor die de sleutel is tot de succesformule die al 75 jaar lang werkt.

Voor de werken deed manager Kees Polman een beroep op de architecten Willy Van Daele en Luk Boone. De samenwerking tussen Van der Valk en het architectenduo startte al in 1998, toen ze het regularisatieplan opstelden en de bouwaanvraag indienden voor de renovatie van het landhuis tot een restaurant. Toen al was er sprake van een nieuw hotel, maar het BPA liet deze bestemming op dat moment niet toe. Uiteindelijk werd het BPA in augustus 2007 aangepast en kon gestart worden met het ontwerpen van het nieuwe hotel, waarna de werken begonnen in augustus 2008.

Dakpatio's

Voor de nieuwbouw concentreerden de architecten zich op het ontwerp van het bestaande gebouw. "Dit vertaalde zich naar een complex met vijf bouwlagen dat in verbinding staat via een glazen constructie met het gerenoveerde pand", vertelt Willy Van Daele. "Architecturaal hebben beide panden toch een aantal gelijkenissen. Zo werd het met EPDM-leien beklede Franse Mansardedak ook geïntegreerd in de nieuwbouw. Op het allerhoogste niveau, net onder het dak, bevinden zich alle technieken voor verwarming en koeling, net zoals de installaties voor de wellnessruimte. Ook het appartement van de hoteluitbater, de kantoorruimtes, de wellnessfaciliteiten zoals de fitnessruimte en de sauna bevinden zich op dit niveau. Natuurlijk licht komt binnen via vier dakpatio's die een oppervlakte van 12 m² hebben. Deze kunnen dus prima fungeren als zonneterras. Alle overige niveaus zijn gevuld met gastenkamers van diverse groottes. Naast de standaardkamers zijn er nog drie suites, 12 kamers voor mindervalide personen en drie familiekamers die tegelijk antiallergeen zijn."



Ongeveer een jaar na de start van de werken, opende het hotel al zijn deuren voor het grote publiek. Voor Van der Valk was dit de snelste bouwperiode die ze ooit al hadden meegemaakt. "Door ons te houden aan een strikte planning en door de ervaring van de hoteluitbater verliep alles bijzonder vlot. Het is altijd handig met iemand samen te werken die het klappen van de zweep kent en die weet hoe een hotel goed moet functioneren", vult Luk Boone aan.

Andere werkmethodes

Daarnaast droegen ook andere werkmethodes bij tot de korte bouwtermijn. "Ondanks dat veel lokale aannemers in dit project betrokken waren, werkt Van der Valk ook altijd met een aantal vaste partners uit Nederland. De manier waarop deze Nederlandse aannemers bijvoorbeeld de technieken legden, verschilde van de manier waarop wij dit doen. Zo plaatsten ze alle afvoer- en elektriciteitsleidingen al in de dikte van de betonplaat in plaats van op de betonplaat (met de chape er bovenop). Hierdoor kon men na de ruwbouw onmiddellijk starten met de afwerking en kon beschadiging van de leidingen tijdens de verdere werken voorkomen worden."

Opvallend zijn ook de funderingen van het hotel. "Omdat de goede grond zich op een diepte van 4,5 meter bevond, moesten we het draagvermogen en de kwaliteit van de grond verbeteren. Daarom maakten we gebruik van grindkernen. Dat is grind dat geïnjecteerd wordt in de grond waardoor de kwaliteit van de grond op haar beurt verbetert. De 339 geïnjecteerde grindkernen zorgen ervoor dat het draagvermogen van de grond zodanig verhoogde, dat we met een plaatfundering konden werken."

Renovatie 17de-eeuws landhuis

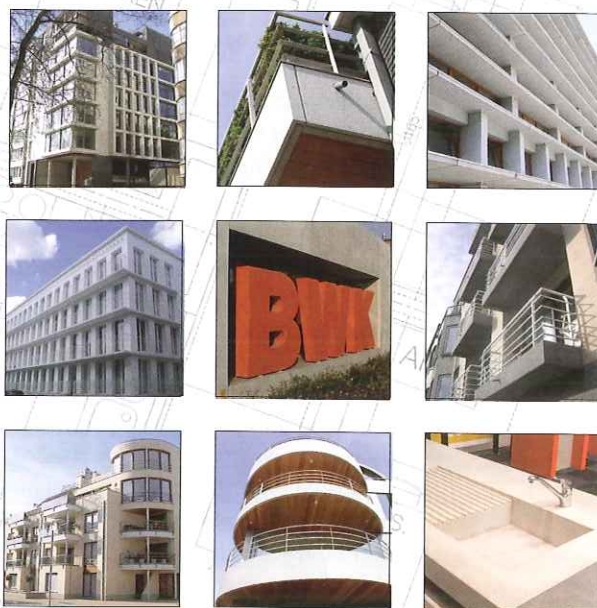
Naast de bouw van het nieuwe pand, werd ook het landhuis gerenoveerd. Dit gebouw herbergt nu naast het restaurant ook een loungebar, een nieuwe keuken en vier vergaderzalen. Om dit te realiseren, moest het gebouw structureel hier en daar aangepast worden. Zo werd de dakconstructie aangepast en bekleed met 18 cm isolatie. Bepaalde ramen werden vernieuwd en kregen meteen dubbele beglazing. Ook nieuwe technieken en een nieuwe keuken dragen bij tot de verbeterde infrastructuur.

"Dit project was voor ons een droomwerf. Allebei hadden we weinig tot geen ervaring in de hotelbouw, maar door de goede en informele contacten met alle partijen, liep het hele project bijzonder vlot. Een van die partijen was bouwonderneming Christiaens. "Voor ons was dit project een unieke ervaring. Dankzij de inzet van onze medewerkers, in samenwerking met een gedreven architectenduo en een doortastend Van der Valk-team, zijn we erin geslaagd dit gebouw gebruiksklaar op te leveren in 13 kalendermaanden. De uitzonderlijk korte uitvoeringsperiode werd ook in de hand gewerkt door het feit dat alle bovengrondse betonwerken uitgevoerd zijn met door ons geprefabriceerde betonelementen."

"Het had zelfs nog vroeger opgeleverd kunnen worden, ware het niet dat de toestand van het te verbouwen deel uitermate slecht en onstabiel was. Het was bijvoorbeeld noodzakelijk het bestaande keldergedeelte volledig op te vangen en te voorzien van bijkomende speciale funderingen met een draagstructuur. Verder bleek het ook noodzakelijk om de volledige dakconstructie en dakbedekking te vervangen."



creatief met beton !



BWK SIERBETON nv
 Hollestraat 104
 9150 Kruikebeke
 T 03 774 16 67 | F 03 774 01 98
www.bwksierbeton.be
info@bwksierbeton.be



TECHNISCHE FICHE Hotel Van der Valk

- | Architect: Willy Van Daele, Loppem
- | Architect: Luk Boone - bw-architecten, Kapellen
- | Hoofdaannemer: Bouwonderneming Christiaens, Oostkamp

Onderaannemers Christiaens

- | Afbraakwerken: Romar, Oostkamp
- | Asbestverwijdering: BIS Industrial Services, Schoten
- | Betonboringen: Dendooven Frans, Oostkamp
- | Betonboringen: Diaboor, Sint-Andries
- | Binnendeuren: Oosterlinck, Wingene
- | Binnenmuren: Hotalitch, Kortrijk
- | Binnenschrijnwerk ramen: Provoost Rik, Lissewege
- | Blauwsteen: Lauwerijs Stone Design, Erembodegem
- | Borstwering: Demakon, Pittem
- | Bouwmaterialen: Vandemoortele, Oostkamp
- | Branddetectie: Versyck Herbert, Uitkerke
- | Brandglas: Atelier Kypers – Pauwels, Kruishoutem
- | Brandwerend schilderwerk: Verstuyf Peter, Maldegem
- | Bronbemaling: Vyncke A., Gullegem
- | Buitenafsluitingen: Segaf, Kortmark
- | Buitenpleisterwerk: Cherchye Aspect, Ieper
- | Buitenschrijnwerk: Depa Ramen, Eeklo
- | Chapewerken: Namedis, Knokke
- | Chapewerken: Verhulst André, Waregem
- | Dakschrijnwerk en gevelbekleding: Fierens, Zedelgem
- | Droogbouw: Plafolux, Jabbeke
- | Funderingen: Hevi, Zeveneke

- | Liften: Kone Belgium, Evere
- | Plafondisolatie gespoten: Pluimers, Ruiselede
- | Plastische voegwerken: Saey John, Melle
- | Pleister- en cementeringswerken: Buijs Vlaanderen, Gent
- | Predallen: Verhelst Bouwmaterialen, Oudenburg
- | Slagboominstallatie: Vacal, Gullegem
- | Speciale funderingen: Smet F & C, Dessel
- | Spuitpleisterwerken: Provost, Izegem
- | Staalconstructies: Vaneenoo, Wingene
- | Stellingen: Kontrimo, Temse
- | Stortbeton: Delaere Stortbeton, Ruddervoorde
- | Terrassen architectonisch beton: BWK Sierbeton, Kruikebeke
- | Thermische isolatie: Waeyaert – Vermeersch, Kortemark
- | Valse putten: Hevi, Zeveneken
- | Vlaggenmasten: Declercq, Ieper
- | Vluchtadders: Jomy, Sint-Lambrechts
- | Wapeningsdetectie: Hernalsteen Tom, Antwerpen
- | Waterdichtingswerken en opstijgend vocht: Bodima, Zandhoven
- | Waterputten en citernes: Olivier, Rumbeke
- | Wegeniswerken: Jan Knockaert, Bekegem
- | Zagen van betonvloer: Zabo, Marke

Nevenaannemers

- | Dakbedekkingen: PEX Dakbedekkingen, Maasbracht
- | Technieken en HVAC: De Installateur, Geleen
- | Technieken elektro: Driessen Elektro Service, Stein