



# Verslag Dorpsraad

## 07.11.2018



Voorzitter: Tom Wijmeersch  
Verslaggever: Bert Schenkels

Versie: 1.0  
Datum: 7 november 2018

### 1. Vorig verslag

Geen opmerkingen

### 2. Astrid De Boeck en Nele De Pagie van het OCMW geven toelichting over het nieuwe zorgproject, de werking van lokale dienstencentra, antennepunten en vrijwilligerswerking:

#### Het nieuwe zorgproject:

Tegen eind 2021 zou het nieuw woonzorgcentrum, dienstencentrum, assistentieflets, dagverzorging en buitenschoolse kinderopvang op de nieuwe zorgsite klaar zijn.

Via [deze link](#) kan je een animatie zien hoe de nieuwe zorgsite en gaat uitziet.

De getoonde presentatie vind je [hier](#).

De OCMW-raad heeft de bouw van een groots nieuw zorgproject op de gronden rond woonzorgcentrum Populierenhof éénparig toegewezen aan de vennootschap Ibens-Bolckmans & AMV architecten voor een bedrag van € 23.995.195.

Er komt een woonzorgcentrum met maar liefst 120 kamers, een dienstencentrum, een dagverzorgingscentrum en een uitbreiding naar 30 eigentijdse flats die de huidige 11 bejaardenwoningen vervangen. De stad huisvest er ook een buitenschoolse kinderopvang waar 75 kinderen terecht kunnen. Nieuwkerken krijgt daarmee 25 plaatsen extra vakantieopvang.

De nieuwe zorgsite zal bestaan uit **vier kleinschalige paviljoenen rond twee binnenpleinen**. De kleinschaligheid en de inplanting van de gebouwen in het groen versterken het dorpse en groene karakter van Nieuwkerken en creëren een nieuwe toegangspoort voor Nieuwkerken, zoals beoogd in het eerder opgemaakte masterplan voor de site. De vier gebouwen zijn met elkaar verbonden via een half ondergrondse gang en bieden vanop Turkyen doorzicht op het omliggende parkgebied. Parkeren gebeurt ondergronds. Heel belangrijk: de bewoners van woonzorgcentrum Populierenhof kunnen verder in het huidige woonzorgcentrum blijven wonen tot de nieuwbouw klaar is, want dit omvangrijke bouwproject wordt in één fase gebouwd op de beschikbare gronden naast Populierenhof. Voor enkele bewoners van de ouderenwoningen zullen we wellicht wel op zoek moeten naar tijdelijke huisvesting. Als de omgevingsvergunning er is, kan de bouw van start gaan in het najaar van 2019. De nieuwe zorgkern zal dan instapklaar zijn eind 2021. De afbraak van Populierenhof gebeurt in het voorjaar van 2022.

Dit omvangrijke project wordt al enkele jaren grondig voorbereid. De gronden voor dit bouwproject zijn in 2008 aangekocht door het OCMW. In 2016 besliste het OCMW om hier een woonzorgcentrum met **120 woongelegenheden te bouwen en 30 nieuwe flats**. Om dit bouwproject optimaal in te planten op de gronden en te integreren in het wonen en leven in Nieuwkerken, is een masterplan voor de hele site opgesteld. Dat kwam tot stand na een uitgebreide participatieronde met de bewoners en de buurt. Zowel de OCMW-raad als het college van burgemeester en schepenen keurden het masterplan goed in 2016. Het OCMW trok intussen het nodige investeringsbudget uit voor de financiering. Eens dat geregeld, kon de procedure voor de gunning van het ontwerp en de bouw van start gaan.

Het ontwerp: een dorp, in het park, in het dorp...

De nieuwe zorgsite zal bestaan uit vier gebouwen/paviljoenen rond twee dorps- of ontmoetingspleinen. Hierop geven ook de terrassen, (moes)tuintjes en bijvoorbeeld een petanquebaan uit. **“De dorpspleinen gaan geleidelijk over in de open parkaanleg die op zijn beurt overgaat in het dorpslandschap.”** De paviljoenen geven de indruk dat de bewoners zelfstandig wonen in afzonderlijke woningen op een gezellig plein. De twee voorste paviljoenen hebben 3 bouwlagen (= 2 verdiepingen bovengronds) en de twee paviljoenen achteraan tellen 4 bouwlagen (= 3 verdiepingen bovengronds). Typisch voor het dorpse uitzicht zijn ook de wisselende niveaus en de hellende daken.

Het paviljoen vooraan vormt het kloppend hart van de campus: hier zijn **het lokaal dienstencentrum, het dagverzorgingscentrum, het onthaal van het woonzorgcentrum, een ruime cafetaria in bistrosfeer en een polyvalente zaal gehuisvest**. Paviljoen 1 en 2 beschikken samen over 78 kamers voor bewoners op de verdiepingen. Paviljoen 2 beschikt ook over 7 assistentiefiets met terras. Beide paviljoenen zijn verbonden door een bovengrondse passerelle. In paviljoen 3 wonen de bewoners met dementie in een geborgen omgeving. Daar zijn 42 kamers.

In het paviljoen achteraan huizen de **buitenschoolse kinderopvang** op de gelijkvloerse verdieping met op de verdiepingen nog 23 (assistentie)flats met elk een terras. Alle paviljoenen zijn ondergronds vlot bereikbaar via de parking of een circulatiegang, wat zorgt voor een vlotte circulatie en handig bij slecht weer.

**Parkeren gebeurt ondergronds** onder het eerste en het tweede paviljoen. Er zijn 72 parkeerplaatsen voor auto's en veel ruimte voor (brom)fietsen. Bezoekers van de buitenschoolse kinderopvang kunnen voor kort parkeren terecht op de huidige openbare parking aan de bib.

Ouders, die kinderen aan school willen afzetten zouden ook kort in de ondergrondse parking kunnen parkeren. Een gunstige oplossing zal uitgewerkt worden. Misschien 15 min.gratis.

De kleinschaligheid en de inplanting van de gebouwen in het **groene parklandschap** met bomen, extensief gazon afgewisseld met gewoon gazon en heel wat wandel- en fietspaden, versterken het dorpse en groene karakter van Nieuwkerken. Een wadi die het overtollige regenwater buffert, slingert zich als een natuurlijk lint door het park. De nieuwe zorgkern creëert zo een nieuwe toegangspoort voor Nieuwkerken, zoals voorzien in het masterplan voor de site. Dat plan is opgemaakt na een uitgebreide participatieronde in Nieuwkerken.

Natuurlijk is de bouw BEN (Bijna EnergieNeutraal). Alle materialen zijn ook duurzaam en onderhoudsvriendelijk.

### Timing

Door het ontwerp en de bouwfirma in één procedure aan te duiden, winnen we tijd. De

omgevingsvergunning kan nu snel worden aangevraagd. Als alles meezit, kan de bouw starten tegen het najaar van 2019. De bouw zal twee jaar duren. Eind 2021 zullen de gebouwen instapklaar zijn. In 2022 gaat het oude Populierenhof onder de sloophamer en gebeurt de omgevingsaanleg. Tegen eind 2022 is het volledige project klaar.

**Groot pluspunt: bouw in één fase**

Waar in het masterplan aanvankelijk nog twee bouwfases voorzien waren voor dit grote project, slaagt de bouwfirmakerin om de bouw te realiseren in één fase. De bouw in één fase zorgt niet alleen voor een kortere bouwtijd en minder werfhinder. De bewoners van het woonzorgcentrum kunnen ook blijven wonen in Populierenhof tot de bouw volledig klaar is. Het is ook goed voor het budget van het OCMW.

**Woonzorgcentrum:** 120 kamers en kleinschalige zorg in kleine leefgroepen.

De bewoners wonen verspreid over drie paviljoenen in kleine leefgroepen van 7 of 8 bewoners. Elke leefgroep is opgevat als een kleinschalig huis met een eigen ingang die rechtstreeks toegang geeft tot de leefruimte. De leefgroepen zijn onderling verticaal of horizontaal verbonden. De gemeenschappelijke ruimtes zijn centraal gelegen. Dat zorgt voor korte loopafstanden en een aangename werkomgeving voor de medewerkers. De kamers zijn 24 m<sup>2</sup> groot en aanpasbaar aan de noden, wensen of smaak van de bewoners. Het bed en het meubilair kunnen flexibel worden opgesteld.

**30 flats: deels sociale huurflats**

De 11 bejaardenwoningen worden vervangen door 30 eigentijdse appartementen met daarbij 6 flats met 2 slaapkamers. Het is de intentie van het OCMW en de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (SNMH) om een deel daarvan, via de huisvestingsmaatschappij, te verhuren volgens het stelsel van de sociale verhuur. Hoe dat zal gebeuren, wordt nog uitgewerkt. 15 flats zijn bedoeld voor bewoners die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld voor koppels, waarvan één van de twee partners intensievere zorg nodig heeft en de andere mantelzorger is. We kunnen momenteel nog geen uitsluitel geven aan de bewoners van de ouderenwoningen of zij allemaal kunnen blijven wonen. Het ziet er naar uit dat we enkele huisjes moeten slopen. Momenteel zijn nog 8 van de 11 huisjes bewoond. Sinds vorig jaar laten we de huisjes die vrijgekomen zijn, leegstaan in afwachting van de bouw. We zullen grondig onderzoeken wat mogelijk is en samen met de bewoners en de woonassistent bekijken wat voor hen de beste oplossing is.

**Buitenschoolse kinderopvang**

De voor- en naschoolse opvang voor de leerlingen van de Nieuwkerkse kleuter- en basisscholen, krijgt ook een plek in de nieuwe gebouwen, vlakbij het speelbos. De vraag naar buitenschoolse opvang voor schoolgaande kinderen blijft stijgen. Het stadsbestuur zocht naar oplossingen en vroeg het OCMW in de nieuwe plannen van de site Turkyen ook een buitenschoolse kinderopvang te voorzien voor 75 schoolgaande kinderen. Dit betekent een uitbreiding met 25 plaatsen ten opzichte van de huidige vakantiewerking in Nieuwkerken. Het schepencollege trok begin 2017 alvast het nodige investeringsbudget uit voor de nieuwe buitenschoolse groepsopvang. De contacten tussen jong en minder jong zullen van de site een boeiende levendige omgeving maken. De nabijheid van de bibliotheek en de academie zijn eveneens een pluspunt.

Het huidige **dagverzorgingscentrum** De Sprankel dat nu gehuisvest is in woonzorgcentrum De Plataan zal dus binnen twee jaar verhuizen naar Nieuwkerken zodat er ook een aanbod dagopvang komt in het noordelijk deel van Sint-Niklaas. In het centrum van Sint-Niklaas biedt de non-profitsector nu al dagopvang aan. De verhuis naar Nieuwkerken biedt de kans om op deze zorgsite zorg op maat van alle bewoners en gasten te voorzien.

Bouw volgens DBM-formule

Het OCMW koos ervoor om voor dit omvangrijke bouwproject te werken via een DBM-formule (Design, Build en Maintain). Daarbij worden zowel het ontwerp, de bouw als het onderhoud aan één en dezelfde firma toegewezen.

Gevraagd werd om ook **een naam te bedenken** voor het nieuwe zorgcentrum, het dienstencentrum en de buitenschoolse opvang.

**De werking van de sociale dienstencentra, antennepunten en vrijwilligerswerking.**

Zie in bijlage [PowerPointpresentatie](#).

### 3. Werkgroepen:

**Stramien:**

- Er zijn nieuwe wandelbrochures Van Sint-Niklaas, Belsele en Sinaai ter beschikking in de gemeentehuizen.
- De trage weg, de Heihoekwegel zou open gesteld kunnen worden. Volgende legislatuur opvolgen.
- Stramien is een open vergadering geworden. Iedereen is dus welkom. De vergaderingen gaan door in het Welzijnscentrum ( Abingdonstraat ) .

**Senioren:**

- Er worden nog steeds vrijwilligers gezocht voor de 80+ werking.
- Van 19 tot 25/11 gaat de seniorenwerking door.

**Jeugdwerking:**

Gelieve zo vlug mogelijk de zwerfvuil-actiedag door te geven voor de planning.

### 4. Varia:

Iedereen moet eens nadenken, welke onderwerpen er in de dorpsraad aan bod zouden kunnen komen. ( bvb. Huur materiaal van de Stad of van de provinciale uitleendienst ).

**Volgende dorpsraad op 5 december om 20.00**