



## MAXIMAAL OPGAAN IN HET GEGEVEN

*Nergens heeft deze stelling meer betekenis dan in het bouwproject van het MARTIN'S HOTEL in Bilzen. De architecten en opdrachtgevers zijn er op een unieke manier in geslaagd om alle gegeven elementen maximaal te laten uitkomen in het eindresultaat; vertrekkend van een vervallen rentmeesterswoning, werkend met publieke en private belangen en middelen, rekening houdend met strategische en politieke actieplannen en commerciële objectieven ... en toch aan de hotelgast straks de oneindige verpozing bieden van het historische Alden Biesen en omliggende landerijen en boomgaarden.*

Martin's Rentmeesterij is een luxehotel in het hart van een uitzonderlijke historische site: de Landcommanderij Alden Biesen. Het hotel opende in juni 2018 zijn

deuren en biedt een exclusieve belevenis waarin cultuur, gastronomie, ontspanning en aangenaam vertoeven naadloos samengaan.

Het hotel neemt zijn intrek in de "Rentmeesterwoning" van het domein (13de eeuw), die uitgebreid werd met een hedendaagse vleugel die op smaakvolle wijze de kracht van het verleden laat samensmelten met de puurheid van nu.

Met zijn 69 kamers en 3 junior suites (in het historische deel), de talrijke salons, zijn klasse restaurant met aangenaam terras, de bar en zijn vergader- en banketzalen, is het hotel perfect uitgerust voor toeristische ontdekkingstochten, bedrijfsevenementen, recepties en trouwfeesten. Men kan er ook aangenaam herbronnen in de wellness oase met zwembad. Dat deze stijlvolle en rustgevende locatie nu al operationeel is, is nochtans een klein wonder.

**“ Dat deze  
stijlvolle en  
rustgevende  
locatie nu al  
operationeel is,  
is nochtans een  
klein wonder ”**



## MARTIN'S HOTEL – ALDEN BIESEN



“ Wij hebben er een handelsmerk van gemaakt om historische sites om te toveren in hotels ”

#### Zoveel opdrachtgevers en belangen

Burgemeester Frieda Brepoels van Bilzen is bijzonder trots op de realisatie als ze het verhaal vertelt van “the making of” van het “Martin’s Rentmeesterij Hotel”. “We zaten met een vervallen monument dat enkel geld koste. Nu hebben we een bruisend toeristisch project dat veel leven in de lokale brouwerij gaat brengen en ons in ruime omgeving op de kaart gaat zetten”. Ed Somers spreekt voor de investeerders Vestio, Group GL en LRM, wanneer ook hij zegt dat dit project een mooi voorbeeld is van “willen is kunnen”.

“Het is niet omdat ik bij de Vlaamse minister-president aanklop dat de Vlaamse portefeuille opengaat. En Martin’s Hotels gaat deze exploitatie niet aan als dit niet echt een goed project is”, zegt de burgemeester.

Maar dat zowel Stijn Bijmens (LRM) als Ed Somers (Vestio) een boontje voor Bilzen hebben, heeft toch een rol gespeeld in dit dossier.

Ed Somers zegt: “Alden Biesen is een schitterend domein en – geluk bij een ongeluk – door de sluiting van Ford Genk en het SALK, is toerisme een speerpunt geworden waarin men wil investeren. Ik was er vanaf het begin van overtuigd dat we met dit project internationaal moesten gaan. Maar het is LRM die de exploitant heeft getipt. Hoewel, zo eenvoudig was het nu ook allemaal niet”.

Maikel Vande Velde van Martin’s Hotels legt uit: “Wij hebben er een handelsmerk van gemaakt om historische sites om te toveren in hotels. Kijk maar naar Brugge, Genval, Leuven, Mechelen. Dus dat klopte voor Alden Biesen perfect. Bovendien kregen we de kans om een nieuwbouw mee te ontwikke-













## Technische Fiche Martin's Hotel - Alden Biesen

Investeerders: LRM – Vestio – Group GL - Stad Bilzen  
Uitbater Hotel + Rentmeesterij: Martin's Hotel Group

Ontwerp interieur en Rentmeesterij:  
- PCP architecten - Genk  
- Delta VanderAvort - Leuven

Hoofdaannemer: Interieur afwerking Jansen Group - Meeuwen  
Hoofdaannemer: Ruwbouw Bouwbedrijf Janssen - Mopertingen

### Onderaannemers Martin's Hotel - Alden Biesen

Verlichting: Vangronsveld - Bilzen  
Los Meubilair: Belisia - Bilzen  
Schrijnwerk: Aussems Jacky - Bilzen  
Interieur decoratie: Dome-Deco - Dilsen  
Vast tapijt: Tarket – Desso - Dendermonde  
Gevels: Eternit Equitone - Kapelle-op-den-bos  
Liften: Spie - Brussel  
Tuinarchitectuur: Buro landschap Daenen Pieter - Tongeren  
Buitenaanleg vergunningen omgeving: Geotec - Bilzen  
Omgevingsaanleg: Slegers - Bilzen  
Studiebureau: Enerdo - Lummen  
Tegels: 4D tegels - Maasmechelen







## MARTIN'S HOTEL – ALDEN BIESEN



“ De partijen aan de onderhandelingsstafel waren zeker niet van de minste ”

len die perfect ingericht is voor de exploitatie van een modern hotel, met kamers, restaurant, wellness; maar uiteraard ook met alle faciliteiten voor efficiënte exploitatie en logistiek”.

De vestiging in Alden Biesen zal zich vooral richten op een (inter)nationaal publiek. Maikel Van de Velde zegt: “Toeristen kunnen naar de antiekmarkt in Tongeren, shoppen in Maastricht, er zijn zoveel mogelijkheden. En dat is volledig complementair aan de ZomerOpera of het Schots Weekend en andere organisatie op de historische site van Alden Biesen. Om de huwelijksfeesten in oude Rentmeesterswoning niet te vergeten”. De partijen aan de onderhande-

lingstafel waren zeker niet van de minste. LRM bevestigde met haar laatste jaarverslag dat het op de centen let. Group GL heeft al flink wat hotelervaring. Martin's Hotels biedt garanties op internationale branding, marketing & sales, maar doet dit project niet voor de “mooie ogen” van de burgemeester.

#### Feitelijke beperkingen en kansen

Het is niet gebruikelijk dat in een bouwproject twee architectenbureaus worden ingezet, maar hier werkten PCP uit Genk en Delta Vander Avort uit Leuven voorbeeldig samen.

Jochen Kerkhofs – architect-zaakvoerder van PCP legt uit: “Onze



## MARTIN'S HOTEL – ALDEN BIESEN



“ Je zou kunnen verwachten dat het historische deel ingericht werd als onthaal, maar dat hebben we net niet gedaan ”

Leuvense collega's hadden al een zakelijke relatie met de uitbater van het project Martin's Hotels en meer ervaring met historische panden. Wij hebben ook ervaring met hotelexploitaties en we kenden het dossier en de mogelijkheden van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan. Zodoende waren we operationeel complementair". De historische site van Alden Biesen en vooral het landschappelijk waardevol karakter waren uiteraard zeer belangrijk in het ontwerp. Zo is er enorm veel glas gebruikt en werd de aanleg van parking en tuin meteen heel belangrijk. Het terrein in Bilzen is zacht glooiend en groen met een unieke collectie van hoogstammen. Door de

aansluiting tussen de oude Rentmeesterswoning en de nieuwbouw, alsook een groot deel van het restaurant quasi volledig in glas op te trekken, haal je prachtige buiten naar binnen.

"Als je aan de balie staat of je loopt in de gangen van het hotel, overal hebben we de kans willen bieden om zicht op de omgeving te houden", zegt Jochen Kerkhofs.

Uiteraard moest ook de buitenkant meer dan gewoonlijk "respectvol" ontworpen worden. Het werd een laagbouw, gelijkvloers en één verdieping, met zichtbeton en heel veel cederhout. En veel glas dus. De kelderverdieping is gebruikt voor wellness, en uiteraard als logistieke ader onder het gebouw.





“ Dit is een belangrijke investering van 8 miljoen euro in totaal ”

“Je zou kunnen verwachten dat het historische deel ingericht werd als onthaal, maar dat hebben we net niet gedaan”, vervolgt Jochen Kerkhofs. “De schuur is perfect geschikt als feestzaal, zowel privé als zakelijk en complementair aan het hotel – en verder zijn er meer ingetogen bar en salons, zonder de luxesuites te vergeten. Daar logeren, bijvoorbeeld voor het bruidspaar, is natuurlijk helemaal top”.

**Maximaal opgaan in alle gegevens**

“Ik heb een achtergrond als architect”, zegt burgemeester Brepoels, “waardoor ik nog meer gepassioneerd was om de historische waarde te zien herstellen, om bij

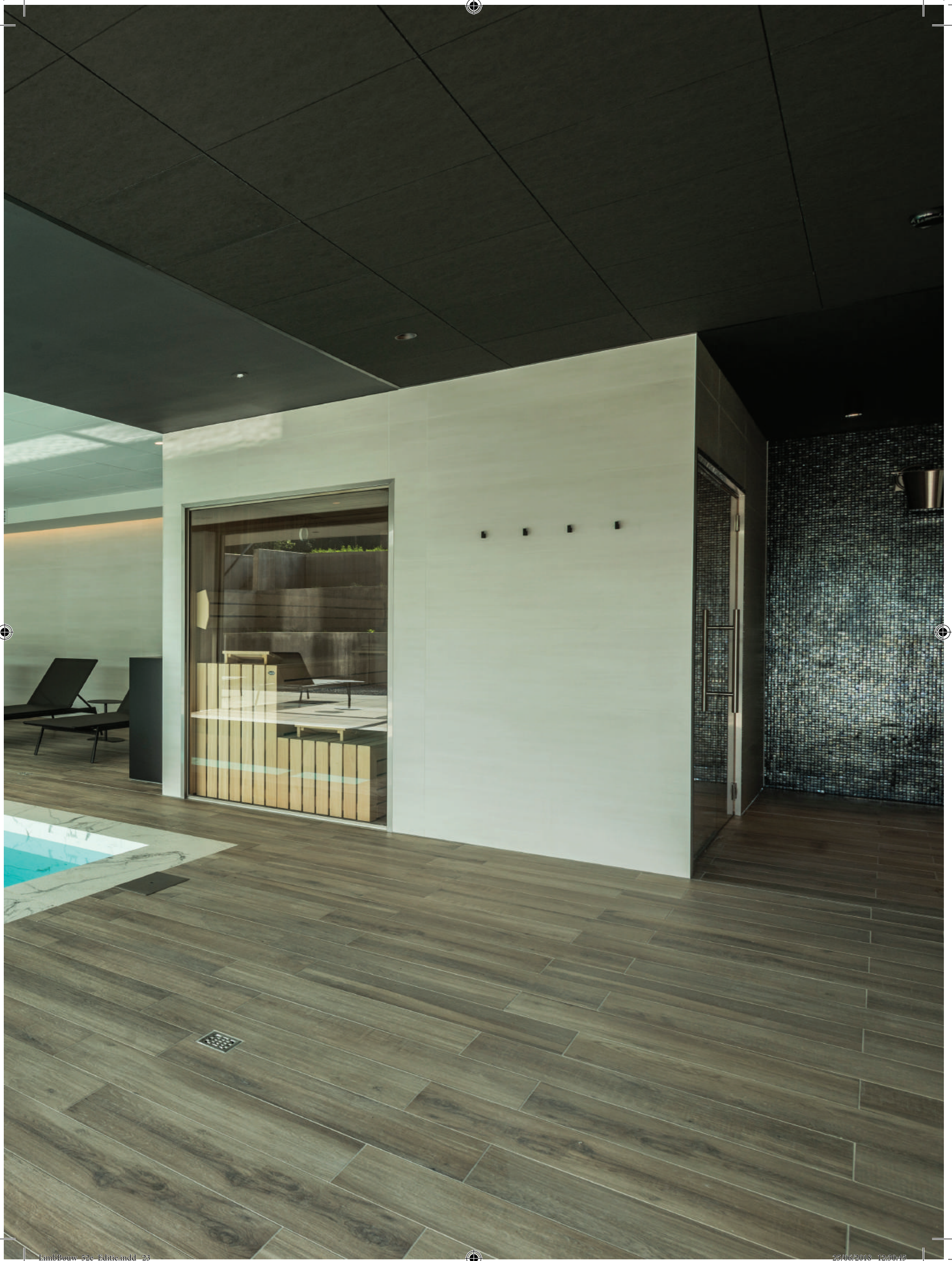
de administratie die dit dossier te bepleiten, om te zien hoe de exploitant ook een professionele stem op de ontwerpen drukte, hoe de omgeving werd geïntegreerd. Ik denk dat we oprecht trots mogen zijn op dit eindresultaat.”

Ed Somers (Vestio): “Ik bekijk dit project niet alleen emotioneel. Integendeel. Dit is een belangrijke investering van 8 miljoen euro in totaal en daarom is het een absolute professionele noodzaak geweest om zo’n topexploitant met internationale reputatie te vinden. Dat mag men toch niet onderschatten. En uiteraard wens ik dat ze het goed doen, want anders verdienen we onze investering niet terug”. (schaterlach).

















REPORTAGE

## MARTIN'S HOTEL – ALDEN BIESEN



“ Het is een schitterende prestatie geweest van alle betrokken partijen om dit voor mekaar te krijgen ”

Maikel Vande Velde van Martin's Hotels steekt zijn appreciatie voor dit huzarenstukje niet onder stoelen of banken. “Dit is perfect wat de site en de regio kan gebruiken en dit is precies wat wij kunnen realiseren. En het is een schitterende prestatie geweest van alle betrokken partijen om dit voor mekaar te krijgen”.

### **Trotse (Limburgse) aannemers**

Nu zullen politici, investeerders en exploitanten wel zeggen dat hun project mooi is; maar als ook de (onder)aannemers zich reppen om hun verhaal met onze redactie te delen, dan moet er toch wel iets van waar zijn. Niet ?

*pag. 25*



## MARTIN'S HOTEL – AANNEMERS

### Bouwbedrijf Janssen



De coördinatie en realisatie van de ruwbouw, dakwerken, gevelbekleding en ramen werd deskundig uitgevoerd en gecoördineerd door Bouwbedrijf Janssen uit Bilzen. Taco Van de Berg, projectleider van deze werf, is bijzonder positief over de uitvoering van dit complex verhaal en de samenwerking met de neven-aannemers. Dankzij de scherpe coördinatie van het bouwteam was het mogelijk om dit project op deze korte termijn uit te voeren dat resulteert in een prachtig resultaat.

Bouwbedrijf Janssen nv is een familiebedrijf gelegen te Mopertingen (Bilzen), dat met zijn kwaliteit, prijs en service bouwprojecten uitvoert gaande van villabouw, appartementen, scholen, apothekers tot industriële gebouwen of poolhouses met zwembad, het behoort allemaal tot de referenties die de polyvalentie van de firma tot uiting laten komen.

[www.bouwbedrijf-janssen.be](http://www.bouwbedrijf-janssen.be)

### Schrijnwerkerij Aussems BVBA

De keuze van het hout voor de buitengevel was een moeilijke zaak. Jacky Aussems, zaakvoerder, vertelt dat er uiteindelijk ca. 100 m<sup>3</sup> cederhout ingevoerd werd uit Canada. De afwerking in houtwerk van de gevels is opgebouwd uit panelen van 3m60 lang in verschillende breedtes. Dit zorgt voor een warme, natuurlijke en hedendaagse look die vlekkeloos integreert met het natuurlijk landschap van de site en de bestaande Rentmeesterij.

Jacky Aussems is een betrouwbare partner voor al uw binnen- of buitenschrijnwerk. Een jarenlange ervaring is de garantie voor een feilloze afwerking. De talloze referenties van zowel projecten voor particulieren als kantoren en/of bedrijven voor de levering en plaatsing van daken, ramen & deuren, binnen- en buitenschrijnwerk, gevelbekleding, brandwerende plafonds en wanden, getuigen van hun deskundigheid.

[www.schrijnwerkerijaussems.be](http://www.schrijnwerkerijaussems.be)

**JACKY AUSSEMS**  
ALGEMENE SCHRIJNWERKERIJ

### Jansen Group



Voor de volledige binnenaafwerking werd beroep gedaan op de deskundigheid van Jansen Group. Peter Lowist beklemtoont dat de succesformule hier grotendeels te maken had met het inzetten van eigen projectleiders en vakmensen op de werf. Hij zwaait veel lof naar projectleider Tim Voets en werfleiders Jeroen Mathijs en Mitch Hendriks.

Een van de uitdagingen was de optimalisatie van de akoestiek. Naast het gebruik van verschillende type vloeren afgestemd op de betreffende functionaliteit van de ruimte, werden eerst de wanden geplaatst en vervolgens de chape gelegd, met een reductie van overgangsgeluiden van de ene naar de andere kamer als resultaat. Ook de realisatie van het vast meubilair werd aan Jansen Group toevertrouwd.

Jansen Group is actief in verschillende domeinen. U kunt er terecht voor een totaalaanname en/of -renovatie of zij zorgen voor de algemene binnenaafwerking van uw project, alles onder één dak mét specifieke vakkennis.

[www.groupjansen.com](http://www.groupjansen.com)

### Eternit Equitone

Ieder EQUITONE [tectiva] paneel bezit het originele karakter van het in de massa gekleurde vezelcementmateriaal. Door het productieproces is ieder paneel uniek in zijn afwerking en in zijn kleurschakering. Daardoor kunnen er opmerkelijke gevels worden gebouwd. EQUITONE [tectiva] is ruw en is niet gepolierd, maar heeft wel een licht geschuurd vezelcementoppervlak. Het paneel heeft een linnen aanvoelen en bijzonder eerlijke uitstraling.



[www.eternit.be](http://www.eternit.be)







## MARTIN'S HOTEL – ONDERAANNEMERS



**burolandschap**



**Geotec**  
INFRA • TOPOGRAFIE • RUIMTE • EXPERTISE O.G.



**SLEGERS**

### **BuroLandschap – Geotec - Slegers**

Voor het ontwerp en de aanleg van de tuinen en het omliggende landschap werd beroep gedaan op een samenwerking tussen BuroLandschap, Geotec en Slegers Tuinbouw.

Het ontwerp is uitgewerkt door BuroLandschap, de vergunningsaanvraag en het uitvoeringsdossier is opgemaakt door Geotec en de effectieve tuinaanleg werd door Slegers gerealiseerd.

Werfopvolging werd door beide partijen verzekerd. BuroLandschap deed dat met focus op ontwerp, groenaanleg en esthetische kenmerken. Geotec hield de focus op infra (riolering, technieken) en topografie.

Voor de buitenomgeving van het hotel was de historische context heel belangrijk: het Haspengouwse landschap met hoogstamfruitbomen en de historische tuinzone van akkerland en moestuin. De hoogstamboomgaard werd behouden, in de tuin werden vaste planten met siergrassen aangeplant alsook 15 verschillende oude groente soorten, op het binnenplein werden de oude kasseien gerecupereerd, de haagstructuur werd behouden, op de grasvlaktes zijn er ook bloemen ingezaaid... Veel van al dit moois zal binnen een jaar pas helemaal tot zijn recht komen.

[www.burolandschap.be](http://www.burolandschap.be)  
[www.geotec.be](http://www.geotec.be)  
[www.slegers.be](http://www.slegers.be)

### **Belisia Interior Concepts**

In een hotel staat er uiteraard ook los meubilair. In dit project was het leidmotief: de aansluiting met de natuurlijke elementen van de omliggende hoogstamboomgaard. Deze uitdaging ging naar Hilde Castro van Belisia Interior Concepts en resulteerde o.a. in lange tafels in massieve eik voor het restaurant, houten boomstammetjes als nachttafels op de kamers... Hiervoor werd gewerkt met bestaande standaardproducten en werd er maatwerk geleverd.

Belisia verzorgt interieurconcepten van de bovenste plank. Alles vertrekt vanuit de vraag van de klant, waarbij elke mogelijke manier bekeken wordt om alleen maar het allerbeste te bezorgen. Dit betreft niet enkel design, want dat is relatief eenvoudig met een behoorlijke portie goede smaak. Belisia zorgt voor die extra toets door, bijvoorbeeld, audiovisuele producten te integreren.

[www.belisia.be](http://www.belisia.be)



**belisia**  
interior concepts

### **Vangronsveld**



**VANGRONSVELD**  
VERLICHTING & ELECTRO

Peter Vangronsveld vertelt ons over het technisch/elektrisch totaalproject dat zij in deze hebben geleverd, nl. de binnen- en buitenverlichting, databekabeling, camerabewaking, branddetectie, electriciteitswerken, domotica voor de centrale gedeeltes van het hotel, geluidsinstallatie & projectoren... Dit is echt een prestigeproject voor Bilzen. De grote troef van deze werf is dat alle betrokken partijen erg gemotiveerde en plichtsbewuste mensen aan het werk hebben gezet.

Het bedrijf Vangronsveld werd opgericht in 1968 als installatiebedrijf, in de jaren 80 werd gestart met de verkoop van verlichting. Vandaag de dag bieden zij een brede waaier aan van zowel binnen als buitenverlichting. Met hun team van ervaren installateurs richten zij zich -zowel voor privé, winkels en industrie; voor renovatie & nieuwbouw- op het plaatsen van verlichting en domoticasytstemen.

[www.vangronsveld.be](http://www.vangronsveld.be)