



# MET EEN FLEXIBEL ONTWERP HET HOOFD BIEDEN AAN VERANDERINGEN

Met het aansprekende ontwerp voor het nieuwe woonzorgcentrum Het Hooge Heem in Grootegast bouwde HJK Architecten uit Groningen verder aan een samenwerking die ruim dertig jaar teruggaat. Het gebouw past goed in het karakteristieke coulisselandschap van het Westerkwartier. De steeds veranderende wet- en regelgeving maakte dat het plan meermaals over de kop is gegooid. Uiteindelijk kon Brands Bouwgroep BV in augustus 2013 beginnen met de nieuwbouw. Kuipers Drinkwater Security BV gaf advies op het gebied van drinkwaterkwaliteit en legionellapreventie.



**‘Zoeken naar oplossingen, dat is het mooiste wat er is!’**

- Harry Nanninga

Woonzorgcentrum Het Hooge Heem biedt zorg aan 66 ouderen uit Grootegast en omgeving. Al in 2007 werden er plannen voor de nieuwbouw gemaakt. Eddy Delies, werkzaam bij zorgcentrum Vredewold dat onder dezelfde bestuurder als Het Hooge Heem valt, nam de bouwbegeleiding van dit project voor zijn rekening. Samen met HJK Architecten stelde een stuurgroep een Plan van Eisen op. Delies: ‘Begin 2008 hadden we nog de intentie om onze toenmalige medebewoners - de thuiszorg, kinderopvang en Wmo-voorzieningen - ook weer bij ons onder te brengen. Door eigen reorganisaties moesten zij helaas afhaken. Dat vonden we jammer, omdat vooral de interactie tussen kinderen en ouderen heel bijzonder is.’ Doordat de gemeente Grootegast financieel garant stond, kon de bouw doorgaan.

## Getekend PvE

Harry Nanninga, directeur van HJK Architecten: ‘Wij maken meestal, en nu ook, een getekend Plan van Eisen. We gaan samen om tafel zitten, de opdrachtgever vertelt zijn verhaal en ik probeer dat al schetsend in structuren en telmodelletjes te vertalen.’ De uitgangspunten van het Rijk veranderden meerdere malen. ‘Wij hebben steeds dezelfde schets gebruikt, en probeerden daarbij de keuzes die we hadden gemaakt overeind te houden. We waren steeds op zoek naar een flexibele oplossing.’ Dat lijkt lastig werken, maar, zo werpt Nanninga tegen: ‘Dat is het mooiste wat er is! Ik heb namelijk geen plaatje in mijn hoofd. Mijn opdrachtgever heeft een probleem en daar moet een oplossing voor bedacht worden.’

## Wispelturige regelgeving

Het Plan van Eisen is drie keer over de kop gegaan. Delies: 'In 2008 hadden we plannen voor appartementen van circa 85 m<sup>2</sup>. Door ervaring rijk geworden bij de nieuwbouw van Vredewold, hebben we de appartementen verkleind.' Door nieuwe kabinetsplannen gingen het plan in de aanbestedingsfase in 2012 nogmaals terug naar de tekentafel. De kamers werden teruggebracht naar een oppervlakte van ongeveer 45 m<sup>2</sup>. Eddy Delies: 'Het beleid van het kabinet is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dat betekent dat onze bewoners steeds vaker oudere, zorgbehoeftige cliënten zijn met geestelijke beperkingen. Daarom is ons ontwerp afdelingsgericht, met huiskamers voor tien cliënten en appartementen met een eigen woonkamer voor het ontvangen van familie. Het is een complex proces geweest, maar ook een uitdaging om het ontwerp steeds weer aan te passen.'

Door het flexibele ontwerp is het woonzorgcentrum klaar voor de komende twintig jaar. Nanninga: 'De appartementen kunnen ook worden aangepast voor andere doelgroepen. Ze zijn voorzien van een slaap- en een badkamer en alle woningen hebben een meterkast.'

## Coulisselandschap

De gemeente nam stedenbouwkundig bureau HKB uit Groningen en de stedenbouwkundige van de provincie Groningen in de arm. Nanninga: 'Gezamenlijk en in goed vertrouwen hebben we een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt.' Het gebouw moest passen in het coulisselandschap van het Westerkwartier. Het metselwerk van Groninger bakstenen en gevels die zijn voorzien van cognackleurig Siberisch larikshout geven het gebouw een warme en open uitstraling. Delies: 'In de ontwerpfase hebben we gekozen voor drie kleinere vleugels, die onderling worden verbonden door restaurant, recreatiezaal, kapper, pedicure, winkeltje en administratie. De derde vleugel moesten we vlak voor de aanbesteding opofferen, maar installatietechnisch is er wel rekening mee gehouden dat die vleugel kan worden aangebouwd.' Nanninga vult aan: 'Door een extra laag op beide vleugels te plaatsen kon het aantal woningen gelijk blijven.' De welstandscommissie was bijzonder tevreden met het ontwerp.



 **'We hebben enorm gebouwt met deze aannemer'**

- Eddy Delies



## Respect

Zijn inspiratie haalt Nanninga uit het respect dat hij heeft voor de mensen die er wonen en werken: 'Daarom zijn de leefruimtes aangenaam, is er veel daglicht en een goede akoestiek, en kun je aan de buitenkant laten zien waar je woning is. Er zijn brede gangen met vides waar het daglicht van boven komt. Geen eindeloze gangen, maar mensen kunnen wel rondlopen.'

## Directieleveringen

Delies vertelt over de grootste uitdaging van dit project, waar hij zelf wel wat nerveus van werd: 'Om het plan toch te kunnen realiseren, werden er veel bezuinigingen doorgevoerd in het bestek en namen we zelf als opdrachtgever veel directieleveringen op, zoals de zonwering, pvc vloeren en de keukens. We hebben enorm gebouwt met deze aannemer, hij heeft in de planning en logistiek heel goed meegedacht. Daardoor hadden wij na de oplevering niet nog eens weken nodig om alles klaar te krijgen.'



**‘Die korte bouwtijd kon alleen worden gerealiseerd door intensief overleg’**

- Gert Stap

### Zorgeloos watergebruik

Oeds Kuipers van KDWS werd in een vroegtijdig stadium betrokken in het bouwproces. Kuipers: ‘Er zijn gescheiden schachten toegepast, zodat het koude drinkwater niet in contact komt met warme circulatiesystemen.’ KDWS werkt met de Simdeum rekenmethodiek om tot een optimaal watergebruik te komen. Kuipers: ‘Hoe minder inhoud in het systeem, hoe hoger de verversingsgraad. Het water gaat dan met grote snelheid door de leidingen, wat een reinigend effect heeft.’ Door de seriële aanleg van het drinkwatersysteem wordt het steeds ververst als er een kraan opengaat. Kuipers: ‘Het Hooge Heem heeft een drinkwaterinstallatie waarvan men zorgeloos gebruik kan maken.’

Het bouwproces verliep volgens Gert Stap in een prettige, amicale sfeer: ‘Zo zie je dat je, ondanks een krappe planning, door een goede samenwerking toch tot een goed resultaat kunt komen.’ Harry Nanninga deelt die mening: ‘Als je met zijn allen maar in het achterhoofd houdt wat het eindresultaat is.’ Ook Oeds Kuipers is tevreden: ‘We hebben alle medewerking gekregen om de installatie veilig te maken.’

De oplevering was 1 september 2014. Begin oktober konden de bewoners van Het Hooge Heem naar hun nieuwe onderkomen verhuizen.

**‘Hoe minder inhoud in het systeem, hoe hoger de verversingsgraad’**

- Oeds Kuipers

### Strakke planning

Brands Bouwgroep BV verkreeg de opdracht uit een aanbesteding op basis van de prijs. Projectleider Gert Stap: ‘We hebben het project in een bouwtijd van krap dertien maanden kunnen realiseren. Dat kon alleen door intensief te overleggen met alle partijen die op dat moment leading waren op de bouw.’ Het gebouw is traditioneel, maar volgens moderne eisen gebouwd. Stap: ‘De houten terrasdeuren van de appartementen op de begane grond zijn voorzien van aluminium draaikiepramen, dat is wel bijzonder. Net als de functionaliteit van de kleurstellingen trouwens. Daar is over nagedacht.’ Extra aandacht is besteed aan de luchtdichtheid. De beide vleugels zijn voorzien van een energiedak. Nanninga legt uit: ‘In de isolatielaag zijn slangen aangelegd waarin het water wordt opgewarmd door de zon, dat werkt als een zonnecollector. Het dient als voorverwarming van de warmwatervoorziening.’ Om de legionellaveiligheid van deze warmwatervoorziening te garanderen, adviseerde Kuipers Drinkwater Security bv (KDWS) het zonne-energiesysteem thermisch te reinigen.

## WOONZORGCENTRUM HET HOOGHEE, GROOTEGAST

**Opdrachtgever & gebruiker** : Stichting Woonzorgcentrum  
Het Hooge Heem, Grootegast

### BOUWTEAMLEDEN

**Directievoering & Architect** : Architectenbureau HJK, Groningen  
**Constructeur** : Ingenieursbureau Dijkhuis, Groningen  
**Adviseur duurzaamheid** : Nina Elshof Feng Shui, Doetinchem  
**Adviseur legionella preventie** : Kuipers DrinkWater Security, Grootegast  
**Aannemer** : Brands Bouwgroep, Groningen

### ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

**Grondwerk** : Van der Wiel Infra & Milieu, Drachten  
**Balustraden en leuning** : Level Trappen & Constructies, Hoogeveen  
**Gietvloeren** : Vloertechniek Hoogeveen, Hoogeveen  
**Kitwerken en tegelzetter** : Eisinga en Brands, Emmer-Compascuum  
**Wand- en vloertegels** : Kuurman Noord, Hoogezand  
**Schilderwerk** : Harryvan, Slochteren  
**Houten kozijnen en Interieur** : G.G.B. Installaties, Zuidbroek  
**Dakgoten en hemelwaterafvoeren** : G.G.B. Installaties, Zuidbroek  
**Levering en montage stompe deuren, ZORGPLUS schuifdeursystemen en hang- en sluitwerk** : BPZ, Tynaarlo  
**Uitbloeingsarme doorstrijkmortel** : Remix Droge Mortel, Borger