Gemakkelijk aanpassen aan nieuwe zorgeisen

Een half jaar eerder dan gepland leverde Jorritsma Bouw woonzorgcentrum Erasmus in Leeuwarden op. Tot januari wordt er nog volop gewerkt aan onder meer de installatie van extra zorgdomotica, de inrichting en de verhuizing van de bijna driehonderd bewoners - dit alles onder beheer van de bouwer uit Bolsward.

'Als je als bouwer logistiek kunt versnellen, zit dáár je verdienmodel', zegt Jan Grijpma van Jorritsma Bouw. Jorritsma heeft er, sinds het via een aanbesteding de klus van Zorgpartners Friesland kreeg toegewezen, alles aan gedaan om zo vlot mogelijk te werken (zie ook Bouwen in het Noorden 72). 'Door gezamenlijk efficiënter te werken voorkom je faalkosten en alleen dan is het gewenste wederzijds resultaat haalbaar.'

'Als je als bouwer logistiek kunt versnellen, zit dáár je verdienmodel'

- Jan Grijpma

Alles tegelijk

De gezonde haast van de aannemer betekende voor ondersteunende partijen aanpoten. Constructeur Wiebe Kuipers van Ingenieursbureau Dijkhuis bijvoorbeeld had eigenlijk verwacht dat eerst ofwel het Slingergebouw (een 150 meter lang appartementengebouw van zes verdiepingen langs de Aldlânsdyk) óf het multifunctioneel centrum gebouwd zou worden, al dan niet direct in combinatie met de woontoren van tien lagen. 'De aannemer wilde echter alles tegelijk. Het heeft ons handen vol werk gekost om op tijd de berekeningen en tekeningen klaar te krijgen. En daarbij waren we ook nog afhankelijk van hoe snel we het tekenwerk van de architect zouden

krijgen. Het is een flinke opgave geweest - we hadden er twee ploegen op zitten - maar het is goed gelukt, mede dankzij het feit dat we alles in 3D hebben uitgetekend.'

Kuipers had voor 40.000 vierkante meter oppervlakte, inclusief de kelders, onder meer puzzels op te lossen ten aanzien van de doorbuiging van de vloeren bij de grote overspanningen (tot 9,40 meter) en de bijbehorende vloerdikte, met het uitsluiten van geluidsoverlast tussen de appartementen onderling en met het opvangen van het verspringende metselwerk in het Slingergebouw. 'Daarvoor hebben we zelf een geveldraagsysteem ontwikkeld.' (zie ook BihN 72). Voor het hele complex had hij 836 heipalen nodig. 'In totaal zo'n dertien kilometer; die zijn met twee, soms drie stellingen tegelijk binnen een maand de grond in geramd'. Ook de relatief dunne galerijplaten met een lengte van 9,40 meter gaven de nodige problemen. 'Dit hebben we opgelost door ze op drie punten op te leggen', aldus Kuipers.

Geluidsbuffer

Ook architect Frank Rutten had een gigantisch karwei aan het woonzorgcentrum. Toen zijn bureau - destijds Weeda Van der Weijden, nu Rutten Van der Weijden - in 2006 werd geselecteerd, was dat op basis van een visie voor het bestaande terrein van het Erasmushiem. 'We wilden toe naar een heel groot gebouw met een atrium, met daar alle woningen omheen gegroepeerd'. Al vrij snel werd echter besloten om juist een stukje verderop te gaan bouwen, op een wat kleiner terrein en pal aan de rondweg. 'De geluidsbelasting door het verkeer en het parkeren vormden een grote uitdaging. We kwamen al pratende tot het idee om langs de Aldlânsdyk een lang maar relatief ondiep gebouw te maken, dat als geluidsbuffer zou dienen voor het achterliggende gebied.' De rest van het plot zou dan beschut liggen en ruimte bieden aan de gebouwen met de voorzieningen - zoals kantoren, restaurant en kleine winkeltjes -, woongroepen voor dementerenden en nog meer gewone appartementen. 'Wat meer paviljoenachtig en omgeven door een grote tuin.'

'Op voorhand rekening gehouden met een verminderende zelfredzaamheid van bewoners'

- Gerton Starink

‘De geluidsbelasting door het verkeer en het parkeren vormden een grote uitdaging’

- Frank Rutten

Brandveiligheid

Gerton Starink van Nieman hield zich, naast zaken als akoestiek en bouwfysica, ook bezig met de brandveiligheid. ‘We zijn uitgegaan van de regelgeving voor woonfuncties, niet die voor gezondheidszorg. Maar we hebben op voorhand al rekening gehouden met een verminderde zelfredzaamheid van een deel van de bewoners in de toekomst. Daarom is toch een uitgebreide brandmeldinstallatie toegepast, zodat problemen extra snel gesignaleerd worden. Daardoor ontstaat tijd om op tijd te evacueren. Bij aanmerken als gezondheidszorggebouw had je het nog meer in bouwkundige oplossingen moeten zoeken.’

Materiaalkeuze

Voor het bouwdeel op het middenterrein met een atrium berekende Starink wat de daadwerkelijke geluidsbelasting op de atriumgevels van de woningen zou zijn. Die bleek veel minder te zijn dan waar het Bouwbesluit vanuit gaat. ‘Daardoor kon het een stuk minder qua geluidisolatie. Dat bespaart materiaal, en dus geld.’

Ook architect Rutten lette bij de materiaalkeuze goed op de kosten, maar ook zeer zeker op kwaliteit. ‘Alle kozijnen en puien zijn bijvoorbeeld van aluminium. Ik wilde het liefst stenen van Strating uit Oude Pekela - ook uit het noorden immers. Maar ik verkeerde in de veronderstelling dat ze daar alleen rode stenen hadden, en de gemeente Leeuwarden wilde liever een wat lichter gebouw. Gelukkig bleek dat ze een heel brede sortering hadden van soorten en kleuren. En ook nog haalbaar binnen het budget.’ Ook voor het interieur zocht de architect het bewust in het noorden. Als afwerking van de liftschachten en trappenhuizen zijn Friese witjes uit Menaam gekozen. Ook de bewegwijzering staat op zulke tegeltjes geschilderd. ‘Door het hele gebouw wilden we materialen ‘met een verhaal’ toepassen, dat biedt de bewoners - vooral de dementerenden - herkenbaarheid.’

Voorbereid om aan te passen

Zorgpartners Friesland ging in het hele plan uit van de gedachte dat de meeste woningen zo ‘gewoon mogelijk’ moesten zijn: oudere mensen zouden ze zelf kunnen huren en dan (later) eventueel zorg kunnen betrekken. Daarbij zouden wonen en zorg dus gescheiden worden gehouden. Door gewijzigd kabinetsbeleid koos de Zorggroep gaandeweg toch voor méér zorggebonden woningen, dus alleen voor mensen met een indicatie vanuit de AWBZ. ‘We weten dat je, wanneer je voor een zorgpartij werkt, ruimte moet laten voor aanpassingen tijdens de bouw, omdat het beleid steeds wijzigt’, zegt Reinold van der Garde van de Nieman Groep, die als integraal adviseur optrad voor installaties, bouwfysica en brandveiligheid. ‘In dit specifieke geval wordt bewezen dat we er goed aan gedaan hebben door in het hele complex de infrastructuur, dus leidingwerk en bekabeling, vast mee te nemen voor zorgdomotica. Het is nu een kwestie van aansluiten van alarminstallaties, camera’s en dergelijke om van gewone appartementen zorgwoningen te maken.’

Nieman werd al vroeg in het proces betrokken: ‘Wij schoven aan zodra de architect zijn voorlopig ontwerp af had, om qua energieconcept het optimum te vinden tussen enerzijds bouwfysische maatregelen en anderzijds de installatietechniek. In dit geval kwamen we uit op een goede buitenschil, gecombineerd met een collectieve warmte-installatie en een collectieve luchtbehandelingsinstallatie met warmteterugwinning. Daarmee halen we een extreem hoog rendement van 80 procent.’

‘De aannemer wilde alles tegelijk’

- Wiebe Kuipers

‘Wij schoven aan zodra de architect zijn voorlopig ontwerp af had’

Reinold van der Garde

Verhuizing

Hoewel het eigenlijke bouwen wel klaar is, is Jorritsma Bouw tot aan de opening in januari nog volop betrokken bij het nieuwe Erasmus. Het bedrijf zorgt voor het gebouwenbeheer. Huismeester Piet Lautenbach houdt het complex netjes en houdt een oogje in het zeil bij de vele inrichters en installateurs die nu nog rondlopen. ‘Bovendien biedt Jorritsma verhuispakketten voor de toekomstige bewoners’, legt Grijpma uit. ‘Vloer- en wandafwerking, gordijnen ophangen, lampen aansluiten, tegen een scherpe prijs.’

Het belangrijkste is echter dat Jorritsma het onderhoud wil blijven verzorgen. Grijpma legt uit: ‘In principe voor altijd, maar met een jaarlijkse evaluatie. We berekenen precies wat er tijdens de exploitatietijd allemaal moet gebeuren en zetten daar een totaalprijs op. Daarmee ontzorgen we de opdrachtgever tot-en-met: die hoeft niet over een paar jaar een adviseur in te huren die overal prijzen op moet vragen. Hij belt gewoon ons: de bouwer, die de meeste affiniteit met het werk heeft, die alle documentatie zo onder de knop heeft. De gedachte leeft - misschien moet je het argwaan jegens de aannemerij noemen - dat je iedere klus moet aanbesteden omdat je alleen dan de beste prijs krijgt. Maar wij willen ons onderscheiden in resultaatgericht samenwerken. Opdrachtgevers merken dan snel genoeg dat een duurzame een-op-een-relatie financieel rendabeler is en meer kwaliteit garandeert.’

Fotografie: Sarah Janssen

Tekst: Arjen Bakker

NIEUWBOUW ZORGCOMPLEX ERASMUS, LEEUWARDEN

Opdrachtgever	:	Zorgpartners Friesland, Leeuwarden

BOUWTEAMLEDEN

Directievoering	:	BCN-Drachten, Drachten
Constructeur	:	Ingenieursbureau Dijkhuis, Groningen
Aannemer	:	Jorritsma Bouw, Bolsward
Bouwfysica,-techniek en regelgeving	:	Nieman Raadgevende Ingenieurs, Zwolle
Installateur E&W	:	Pranger Rosier, Dokkum

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Terreinafrasteringen	:	ABC Hekwerk, Heerenveen
Heiwerk	:	Haitsma Beton, Kootstertille
Prefab betonelementen	:	N.P.B. Buitenpost, Buitenpost
Prefab betonelementen	:	Smit Bedum Prefab Beton, Bedum
Levering Zorgplus	:	BPZ, Vries
Levering en montage stompe deuren	:	BPZ, Vries