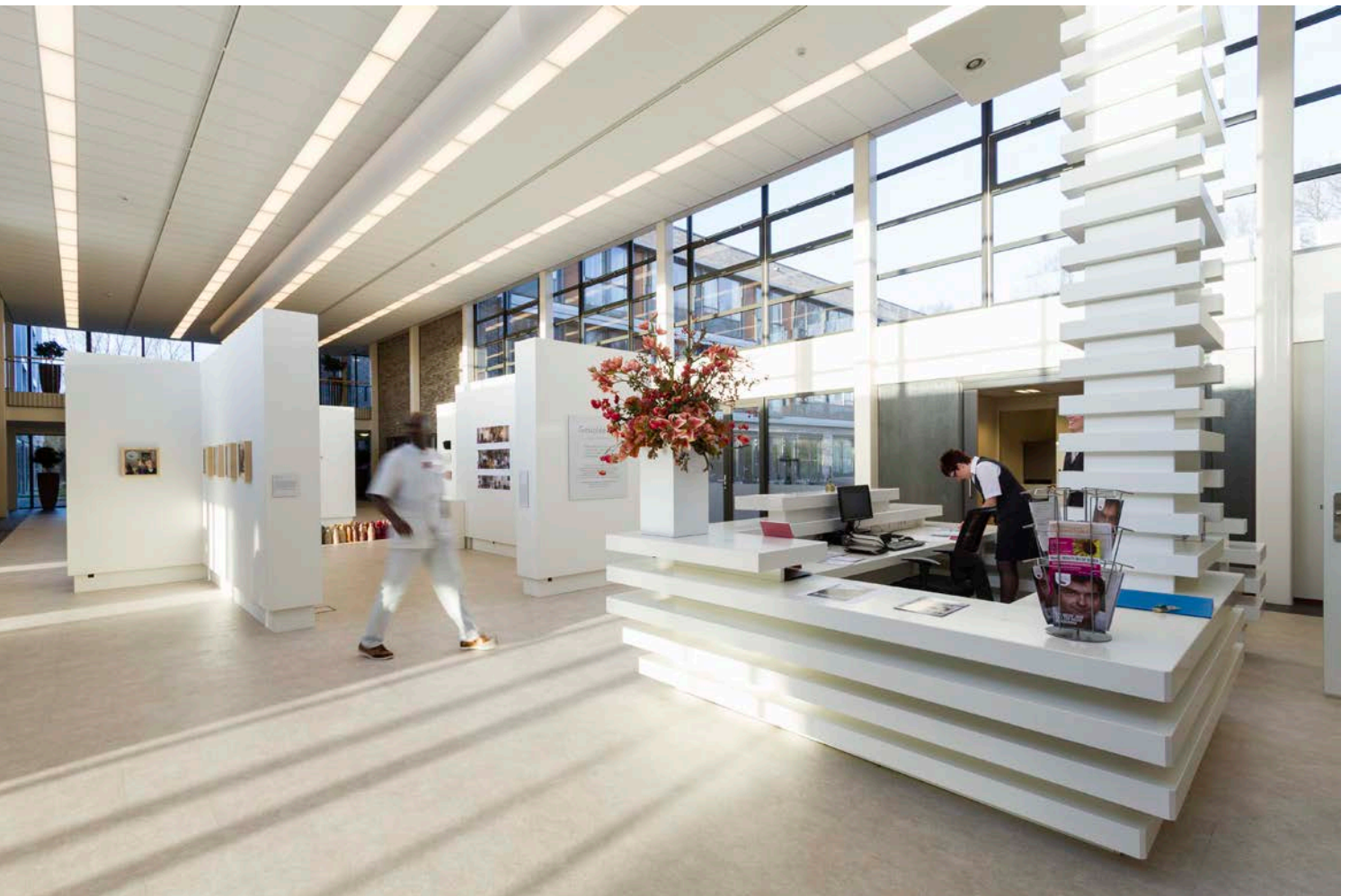


Zelfstandige woonbeleving met zorg binnen handbereik

Geen verzorgingshuis meer, maar een woongebouw waarvan de bewoners makkelijk toegang hebben tot zorg. Met dat uitgangspunt liet Zorggroep Drenthe een nieuw Tienelswolde in Zuidlaren bouwen. Het resultaat heet Mozaiek en is gerealiseerd door Paas BV uit Nieuw-Buinen, naar een ontwerp van HJK Architecten uit Groningen.



Geen verzorgingstehuis

Zorggroep Drenthe legde omstreeks 2008 een heel heldere visie neer bij Harry Nanninga van HJK Architecten in Groningen. 'Maak een complex met grote driekamerappartementen: een woonkamer, een kleine en een grote slaapkamer. Nadrukkelijk geen verzorgingshuis, maar woonbeleving met de zorg binnen handbereik. En verder met de nodige functionele ruimtes voor zaken die het wonen aangenaam maken, zoals een restaurant, een theaterruimte en een galerie.'

Dat was een kolfje naar de hand van Nanninga, wiens bureau al jaren een vaste partner is van de zorggroep. 'Het staat ze wel aan dat wij nuchtere ontwerpers zijn: we zorgen voor gewone, degelijke gebouwen, niet te opzichtig. De woonbeleving van de bewoners staat voorop, daarna kijken we pas naar de uitstraling aan de buitenkant.' Waarmee hij niet wil zeggen dat de gebouwen saai zijn: 'Ook een rechthoekig gebouw kun je een specifieke signatuur geven: in dit geval dankzij een mooie, lichte, genuanceerde steen die voor schaduwwerking zorgt en aluminium kaders die de gevel telbaar maken.'



Eigen signatuur

Binnen zorgde Nanninga voor veel openheid – ‘Er is volop contact mogelijk tussen de begane grond en de woonverdiepingen’ – en voor variatie: elk appartement heeft net een andere entree en bewoners krijgen de kans hun eigen signatuur achter te laten, bijvoorbeeld met een stoeltje of een bloemetje voor hun ‘huis’. Nanninga: ‘De woningen komen niet uit op lange saaie gangen, maar op levendige verkeersruimtes met een gebruiksfunctie zoals een schouwburg of sport en spel. Waar je ook staat, je kunt naar buiten kijken. Je loopt ook nooit naar een gesloten wand toe.’

Voordeurdelers

Het gebouw is in twee fases gebouwd, of eigenlijk in drie, zegt Jack Paas van Paas BV uit Nieuw-Buinen. Eind 2012 begon zijn bedrijf met het eerste deel: de nieuwbouw van de eerste vleugel. Vanaf oktober 2013 verhuisden de bewoners van het oude Tienelswolde met zijn allen naar dit nieuwe deel. ‘Ze plaatsten twee mensen in één nieuw appartement: één had dan de slaapkamers, de ander de woonkamers. Dat zegt al wel genoeg over hoe groot die nieuwe woningen zijn.’



‘Ik hoor alleen maar positieve geluiden’

- Jack Paas

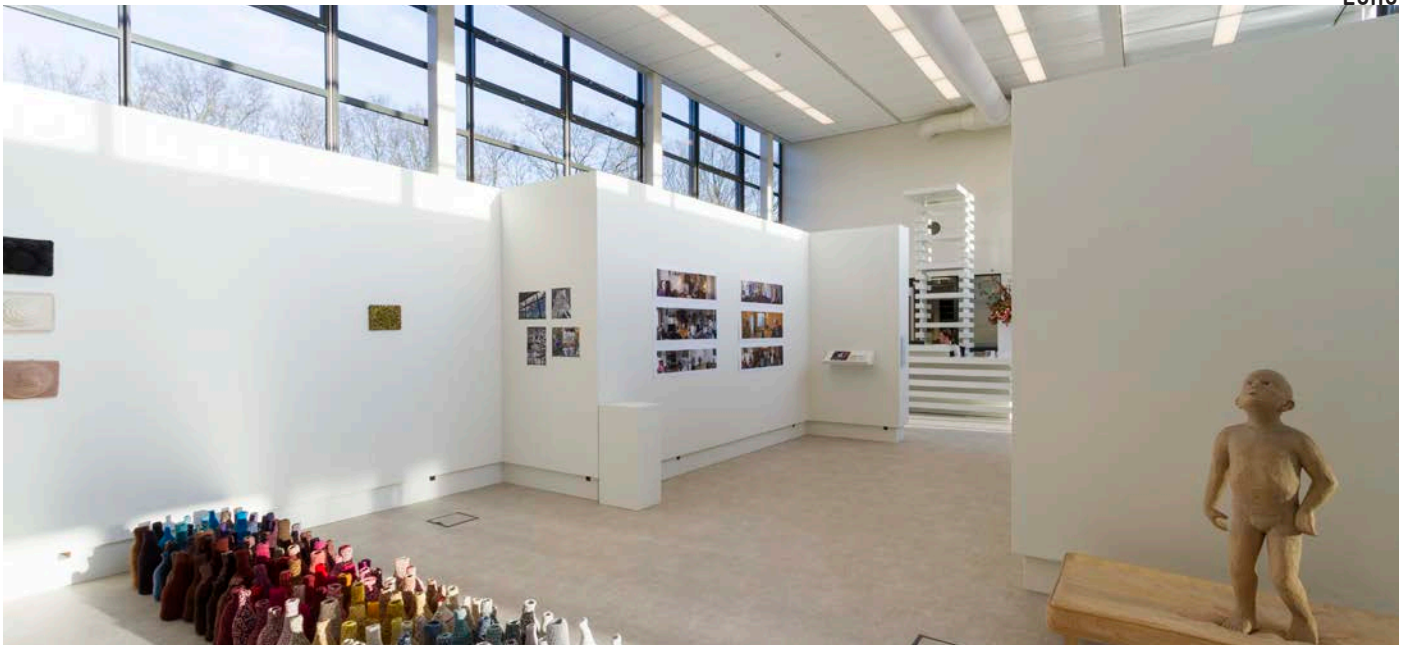


Dat klopt, zegt Nanninga: ‘Het is in feite helemaal geen zorgspecifiek vastgoed: het zijn appartementen van tachtig vierkante meter. De constructie is wel zo opgezet dat er eventueel later alsnog twee verzorgingskamers van veertig vierkante meter van gemaakt kunnen worden. Overigens is het wel grappig om te melden dat een aantal bewoners het zo gezellig vond om een appartement te delen, dat ze samen zijn blijven wonen nadat het hele complex klaar was.’

Efficiënt bouwen

Na de verhuizing naar het eerste nieuwbouwdeel kon eind 2013, begin 2014 het oude Tienelswolde worden gesloopt, gevolgd door de nieuwbouw van de tweede vleugel. Paas: ‘Deze tweede fase van het bouwen begon in maart 2014 en is in juli 2015 opgeleverd. De derde fase betreft de renovatie van de kern van het oude gebouw, die is blijven staan.’

De uitdaging van het project Tienelswolde zat voor Paas niet zozeer in het bouwen zelf: ‘Het was heel efficiënt werken met prefab kanaalplaatvloeren, gevelementen, kant-en-klare aluminium kozijnen. In feite als een bouwpakket alles in elkaar zetten.’ Nanninga: ‘Omdat



Paas al vroeg in het bouwteam betrokken was, konden we heel efficiënt omgaan met de constructie. Er is bijvoorbeeld geen kruipruimte: we hebben specifieke installatiegoten uitgespaard in de fundering. Daardoor was veel minder grondverzet nodig en kon alle vrijgekomen grond gewoon op eigen terrein weer verwerkt worden.’

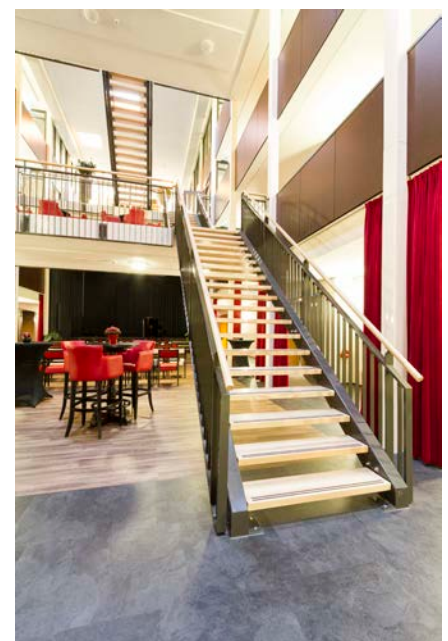
Paas: ‘De puzzel zat in de logistiek. Het was een vereiste dat het zorgcentrum gewoon kon blijven doordraaien, dus dat vergde heel veel overleg met de leiding: over wanneer we bepaalde installaties konden uitschakelen, over afsluitingen van routes, over het zoveel mogelijk voorkomen van overlast. Op een gegeven moment hebben we bijvoorbeeld een soort tunnel gebouwd van het nieuwe deel naar het oude, waar het restaurant nog zat. De bewoners konden zo veilig de bouwplaats oversteken: anders hadden ze een heel eind moeten omlopen.’

Looproutes

Over omlopen gesproken: ‘We hebben heel bewust gekozen voor een gebouw met meerdere gelijkwaardige in- en uitgangen’, zegt Nanninga. ‘Het is best een groot complex – er zitten zestig appartementen en twaalf verpleeghuisplaatsen in. We wilden niet dat bewoners eerst al een heel eind moeten lopen voor ze buiten zijn, want het gevolg is dan dat ze bij



‘In feite geen
Izorgspecifiek vastgoed’
 - Harry Nanninga



vorubaat al thuis blijven. Nee, ze moeten makkelijk eruit kunnen om een ommetje te maken, verschillende wandelroutes kunnen kiezen, naar de tuin, het park, een lang rondje, een kort rondje.’

Voordeel van meerdere ingangen is ook dat Zorggroep Drenthe het gebouw op die manier eventueel ooit nog in verschillende segmenten kan verhuren aan andere partijen. ‘Flexibele gebruiksmogelijkheden zijn een must voor zorgaanbieders: ze investeren voor twintig, dertig jaar, maar in die periode moeten ze wel kunnen inspelen op veranderende inzichten en nieuwe regels, ook qua bekostiging.’

Om de exploitatielasten in toom te houden, is het gebouw opgetrokken uit onderhoudsarme materialen: het al genoemde steen en aluminium, aangevuld met staal en glas. Op energiegebied valt op dat elk appartement zijn eigen cv-ketel heeft. ‘Zelfstandigheid staat ook hier voorop,’ aldus Nanninga, ‘er is bewust niet gekozen voor een grote warmtepomp en/of wtw-installaties.’ Wel ligt op het dak een groot aantal zonnepanelen, die in (een deel van) de stroombehoefte van de algemene ruimtes voorzien.

Samenwerking

Terugblikkend spreken zowel Paas als Nanninga van een heel plezierig project, dat een schitterend gebouw heeft opgeleverd. Paas: ‘Ik hoor alleen maar positieve geluiden: de gebruikers, maar ook dorpsbewoners ervaren het allemaal als vriendelijk en ruimtelijk en ook de algemene ruimtes als het theater en het restaurant ervaren ze als erg bijzonder.’

Nanninga: ‘We hadden een mooi bouwteam van partijen die elkaar al goed kenden, elkaar waardeerden en accepteerden. Dan kom je gemakkelijk tot een goedlopend proces en een goede dialoog.’ Paas: ‘Het is ook absoluut nodig om die korte lijnen te hebben. Je werkt in een bestaande situatie, er zijn altijd wel dingen waarop je ad hoc moet reageren: dan moet je erop aan kunnen dat de ander even tijd voor je maakt als je aan de bel trekt.’

WOONZORGCENTRUM MOZAÏEK, ZUIDLAREN

Opdrachtgever : Zorggroep Drenthe, Assen
Projectontwikkeling : Kroeze & Partners, Heerenveen

BOUWTEAMLEDEN

Architect : HJK Architecten, Groningen
Constructeur : Ingenieursbureau Dijkhuis, Groningen
Aannemer : Paas, Nieuw-Buinen

ONDERAANNEMERS & LEVERANCIERS

Deuren en kozijnen : BPZ, Tynaarlo
Hekwerken & leuning binnen : Hullhorst & Partners, Tynaarlo
Heipalen & prefab fundering : IJB groep, Lemmer
Aluminium gevelbanden : Meilof Riks, Veendam
Dekvloeren, stucwerk, wand- en vloertegels : Rubingh Afbouw, Stadskanaal
Begane grondvloer & verdiepingsvloeren : VBI, Huissen
Glas- en schilderwerk : Dick Zijlstra meesterschilders, Ter Apel
Interieur : Perdon Hout & interieur, Assen
Uitbloeiingsarme doorstrijk- mortel en metselmortel : Remix, Borger

