

Tekst | José Mulder Beeld | Hendriks Bouw en Ontwikkeling, Wim Roefs, Van de Looi Van Aken architecten

Huiselijke woonomgeving in toekomstbestendig gebouw

RUIME APPARTEMENTEN IN NIEUW LA VERNA

Woningcorporatie Talis dacht al langere tijd na over de toekomst van Zorghuis La Verna. Het gebouw in het Wijchense kerkdorp Alverna was niet meer geschikt voor de zorg die de doelgroep nodig had. Op het bestaande terrein verschijnt nu een nieuw zorgcentrum.



Het nieuwe La Verna, een T-vormig, transparant verzorgingshuis, passend in de omgeving. (Beeld: Van de Looi Van Aken architecten)

Dat er iets moest gebeuren met La Verna was voor zowel eigenaar Talis als huurder LuciVer duidelijk. De zorg voor de bewoners was praktisch gezien niet goed uitvoerbaar door krappe ruimtes en veel drempels. Ook technisch gezien was het gebouw 'op'; in de zomer was het er te heet en in de winter niet goed warm te krijgen. Met elkaar werd een Programma van Eisen opgesteld voor een nieuw gebouw. Naast Talis en LuciVer sloot ook Driestroom uit Wijchen aan. Door het ouder worden van bewoners kreeg ook zij problemen met de toegankelijkheid van haar woonvorm. Zo ontstond de vraag voor 90 woningen; 70 voor LuciVer en 20 voor oudere bewoners van Driestroom.

RUIME APPARTEMENTEN

Frans van de Looi, van Van de Looi Van Aken architecten, vertaalde het Programma van Eisen naar een landschappelijk gelegen nieuw zorgcen-

trum op hetzelfde terrein. Het T-vormige gebouw telt 9 woongroepen van 10 woningen, met een gemeenschappelijke huiskamer en een balkon. Op de begane grond bevinden zich de voorzieningen voor alle woongroepen zoals een ontmoetingsruimte met keuken en een stilteruimte. De appartementen, van elk 42 m², hebben een woonkamer, slaapkamer en badkamer met toilet. Michel Pott, project manager bij Talis: "Talis heeft eerder ervaring opgedaan met nieuwbouw voor ZZG Zorggroep. Toen is gekozen voor relatief grote appartementen. Zo is het gebouw in de toekomst ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk en ben je als woningcorporatie op lange termijn flexibeler. Om diezelfde reden is ook hier voor grotere appartementen gekozen."

BOUWPARTNER MET TOEGEVOEGDE WAARDE

Na de afronding van het schetsontwerp is gestart met het vinden van een bouwpartner. Daarvoor is een aanbesteding gedaan, waarbij Hendriks



Het hoogste punt bereikt. De vlag wordt gehesen door een van de bewoners en tevens oud-medewerker van Hendriks. (Beeld: Wim Roefs)



Bewoners en andere betrokkenen krijgen een rondleiding over de bouwplaats. (Beeld: Wim Roefs)



Na de oplevering van fase 1 kon gestart worden met de sloop van het oude gebouw. (Beeld: Hendriks Bouw en Ontwikkeling)

Bouw en Ontwikkeling uit Oss eruit sprong. Pott: "We zochten naar een bouwer die op slimme wijze het Programma van Eisen kon realiseren. Ook huurders LuciVer en Driestroom zijn hierbij betrokken. Het gaat tenslotte om een intensieve samenwerking, dus de klik moet goed zijn."

Tjeerd van de Put, bedrijfsleider onderhoud bij Hendriks Bouw en Ontwikkeling: "Onze missie is bouwen aan een duurzame leefomgeving. Met ons familiebedrijf maken we plekken waar mensen fijn wonen, werken, leren en zorgen. Van het ontwikkelen van een gebied tot en met het beheer van installaties; we hebben alles onder één dak. Dat betekent een compleet dienstenpakket met korte doorlooptijden." Pott bevestigt: "Hendriks is specialist in ontwikkeling en bouw tegelijkertijd. Dus je

kunt alles in een keer oppakken. Dat is, zeker als je te gast bent in een bestaande omgeving, een absolute meerwaarde."

Er is gekozen voor nieuwbouw in twee fases, zodat La Verna kon blijven functioneren en bewoners niet dubbel hoeven te verhuizen. Na de verhuizing van de bewoners is de oudbouw gesloopt. Fase twee wordt nu gebouwd.

Bij projecten als deze gaat het niet alleen om het bouwen van de woningen. Zo is het ook van belang dat zorgpersoneel zich een beeld kan vormen van de toekomstige werkplek. Om zeker te zijn dat alle partijen elkaar goed begrijpen, is er na de aanbesteding een kick-off geweest waarbij een mock-up van een woning is gemaakt. Toen werd duidelijk dat bijvoorbeeld de positie van het bed beter kon, zodat het praktischer was voor het zorgpersoneel. Een modelwoning werkt goed om te schaven aan een betere werkomgeving, zonder dat het direct gevolgen heeft voor de bouw. Pott: "Ook dachten we na over de verdiepingshoogte van de begane grond. Voor een zaal is wat extra hoogte wel fijn, maar voor de appartementen juist niet." ➤

'De grote appartementen bieden bewoners hun eigen huiselijke plek, omgeven door eigen spullen'



De fundering van fase 2, met op de achtergrond de reeds bewoonde 1e fase. (Beeld: Hendriks Bouw en Ontwikkeling)



De eerste fase werd gebouwd op slechts enkele meters afstand van de oude woningen. (Beeld: Hendriks Bouw en Ontwikkeling)



Dan zoek je samen naar de beste oplossing; zoveel mogelijk hoogte in de zaal, maar wel akoestisch comfortabel voor de appartementen." "Het vraagt wat geduld en flexibiliteit", vult Van de Put aan, "maar door tijd te nemen om te finetunen, voorkom je verrassingen achteraf."

'Met goede communicatie en soms een kleine aanpassing, kun je vragen en twijfels gemakkelijk wegnemen'

PRIKKELARM BOUWEN

Omdat de bouw op een paar meter afstand van de bestaande woningen plaatsvond, is ook goed nagedacht over de manier van bouwen. "Prikkelarm bouwen is een must als je overlast voor bewoners wilt beperken. Dat vraagt om een overzichtelijk bouwsysteem", zegt Van de Put. "We hebben bewust gekozen voor kalkzandsteenbouw in plaats van prefab, want minder kraanuren en minder transport geeft minder overlast." Hendriks Bouw en Ontwikkeling en Talis zijn gewend om bewoners en omwonenden te informeren. Of het nu gaat om het verduurzamen van bestaande huurwoningen of over een compleet nieuwe wijk: met goede communicatie kun je vragen en twijfels wegnemen. Dat vraagt soms om een aanpassing. Omdat omwonenden vreesden voor overlast van licht in de avonden is ervoor gekozen om bepaalde gevels geen ramen te geven. Om overlast van installatiegeluid te voorkomen, is er gekozen voor een bodemwarmtepomp.

De gefaseerde bouw vraagt om tijdelijke voorzieningen, want alles moet blijven werken. Zoals bijvoorbeeld de toegankelijkheid van het gebouw, maar ook een tijdelijke ruimte waar je bij overlijden afscheid kunt nemen. Het vraagt om een flexibele instelling van zowel opdrachtgever, uitvoerder, zorgpersoneel als bewoners. Als de tweede fase klaar is, kan het gebouw gebruikt worden zoals het bedoeld is. La Verna is dan klaar voor de toekomst; een modern en huiselijk zorgcentrum op een unieke locatie. Van de Put sluit af: "Het is voor ons een multidisciplinair project en meer dan bouwen alleen. Het is ontwikkelen, plannen, bouwen en af en toe wat bijschaven. Met elkaar, waarbij de doelgroep steeds voor ogen moet worden gehouden. Dat sluit goed aan bij de missie van ons familiebedrijf." ■

Feiten en cijfers

OPDRACHTGEVER

Talis, woningcorporatie Nijmegen en Wijchen

GEBRUIKERS

LuciVer en Driestroom

ARCHITECT

Van de Looi van Aken architecten

AANNEMER

Hendriks Bouw en Ontwikkeling

PROGRAMMA

9 woongroepen van 10 woningen

OPLEVERING

gefaseerd, voltooid medio 2023