

Tekst | Gerrit Tenkink Beeld | Richard Sinte Maartensdijk - RS Fotografie

De Bunterhoek: Een nieuw multifunctioneel woonzorgcentrum

Woonzorgcentrum De Bunterhoek is gevestigd in een groene wijk in Nunspeet. Toen in 2016 plannen werden gemaakt voor de nieuwbouw, werd al snel duidelijk dat het groen (met name de monumentale bomen) en inpassing in de wijk belangrijke aandachtspunten waren in het ontwerp. Een tweede 'uitdaging', gaandeweg de bouw, was de transitie van verzorgings- naar verpleeghuis. Ook deze ontwikkeling vroeg om aanpassing van de plannen.

Eigenaar van het pand is WZU Veluwe. Als architect werd gekozen voor Lengkeek Architecten. Prins Bouw nam het bouwkundige deel voor haar rekening en Unica Building Projects tekende voor het installatietechnische deel. WZU Veluwe kocht het gebouw in 2016 van vastgoedorganisatie Habion. Direct werden plannen gemaakt voor een nieuwbouw, waarbij WZU Veluwe overging van huurder naar eigenaar van het pand. Egbert van der Steege, manager Bedrijfsvoering bij WZU Veluwe legt uit: "Het oude pand was 50 jaar oud en gedateerd. De voorzieningen voldeden niet meer aan de zorgvraag. We zijn in 2016 begonnen met de plannen. Het terrein is dermate groot, dat we aan de voorkant konden bouwen terwijl het oude huis gewoon kon blijven staan. Dat betekende wel dat de architect daar bij zijn ontwerp rekening mee moest houden. Het aantal appartementen, 114 stuks, is hetzelfde

gebleven en er zijn plannen om nog 26 appartementen extra te bouwen. De oplevering van het nieuwe pand vond plaats vlak voor de kerst van 2019. In januari 2020 werd De Bunterhoek officieel in gebruik genomen."

VORM VAN TWEE VILLA'S

Jeroen Kreijne, architect-directeur van Lengkeek Architecten beschrijft het gebouw als twee villa's die verbonden worden door een middengebiet met daarin een ontvangst (met diverse zitjes), meerdere kantoren en 'specialistenruimtes'. De wensen van bewoners, personeel en opdrachtgevers werden in eerste instantie in kaart gebracht met de Care Concept methode (zie kadertekst). Kreijne: "Aanvankelijk was er bij de buurtbewoners vooral angst over de hoogte van het gebouw, namelijk vier verdiepingen. Maar we hebben het de vorm gegeven van twee villa's, met een schuine kap.

Daardoor lijkt het minder hoog en past het beter in de omgeving. Qua ruimte lijkt de schuine kap ongunstig, maar het zijn nu de mooiste appartementen van het totale ontwerp. Ook de beschermde status van de bomen en het feit dat bewoners tijdens de nieuwbouw gewoon in het oude huis bleven wonen, was een uitdaging in de ontwerpfase. Het paste allemaal maar net. Op sommige plekken zit slechts een paar centimeter ruimte tussen het nieuwe en oude pand, dat binnenkort wordt afgebroken."

TOEKOMSTBESTENDIG

Naast ruimte en inpassing in de omgeving werd van de architect gevraagd om het gebouw 'uitwisselbaar' te maken. "We hebben bij het ontwerp rekening gehouden met een tweede leven, van zorg naar wonen. De appartementen zijn individueel ingericht. Zo hebben we geen centraal geregeld klimaatvoorziening, maar



Het complex omvat twee villa's die verbonden worden door een middengebiet met daarin een ontvangst, meerdere kantoren en 'specialistenruimtes'.



Door de schuine kap lijkt het gebouw minder hoog en past het beter in de omgeving.



Ruime gangen met mooie en voor ouderen vertrouwde beeltenissen op de muren.



Ook de gemeenschappelijke ruimtes zijn zo aangekleed dat ze zorgen voor een huiselijke sfeer.



V.l.n.r.: Wim Prins, Marco Kuus, Jeroen Kreijne en Egbert van der Steege kijken tevreden terug op de bouw van De Bunterhoek.



Het nieuwe woonzorgcentrum telt 114 appartementen.

kan per kamer de temperatuur worden geregeld. Ventilieren, verwarmen en koelen gaat via een plug and play-systeem van ClimaRad (zie p. 13) via de gevel. Die techniek betekent ook dat we ruimte konden besparen en dat scheelde in de kosten. We hoefden bijvoorbeeld geen rekening te houden met een tussenlaag van 30 centimeter voor de technische voorzieningen", zegt Kreijne, die ook wijst op de slimme inrichting van de kamer. "De natte ruimtes zijn voorzien van een flexibel sanitair van de firma Alcomel, waarbij de wand met de wastafel de kamer in kan draaien. Zo konden we veel ruimte besparen, wat ten goede kwam aan het woondeel. Bovendien vereenvoudigt het draaien van de badkamerwand de verzorging van de bewoner."

ENERGIEVERBRUIK

De opdrachtgever vroeg, qua energieverbruik, om een zo klein mogelijke footprint, maar geheel energieneutraal is het gebouw niet. Van der Steege: "Zonder gasaansluiting had gekund, maar we wilden het risico niet nemen. Full-electric kent nog wat kinderziektes. We kun-

'We hebben bij het ontwerp rekening gehouden met een tweede leven, van zorg naar wonen'

nen het ons niet permitteren dat we, in een huis met zoveel kwetsbare ouderen, opeens zonder verwarming komen te zitten."

ACHTERHAALD

De uitwisselbaarheid in functies en de mogelijkheid om te schakelen van zorg naar wonen was een nadrukkelijke eis van de financiers, maar heeft ook te maken met een regelmatig veranderende vraag vanuit de maatschappij. Van der Steege: "We hebben in een relatief korte tijd de zorgvraag zien veranderen. De gemiddelde verblijfsduur in een verpleeghuis is op dit moment nog maar 1,5 jaar. We hebben dus in relatief korte tijd de transitie doorgevoerd van verzorgings- naar verpleeghuis. Dat had ingrijpende gevolgen voor de bouw, omdat we gaandeweg die bouw ruimte moesten creëren voor aanvullende diensten zoals een artsruimte, een werkplek voor de diëtiste

en een fysioruimte; diensten die voorheen buiten het huis waren gevestigd. Die ruimte werd uiteindelijk gevonden in het verbindende deel tussen de twee 'villa's.'"

FLEXIBEL

Die wisseling en veranderende inzichten vroegen de nodige flexibiliteit van de architect, maar ook van aannemer Prins Bouw. Maar dat is nu exact het sterke punt van zijn aannemersbedrijf, zegt directeur Wim Prins. "Daarnaast konden wij aantonen dat we aan de strakke tijdsplanning konden voldoen. Hoe? Door goede afspraken te maken met installateur Unica en zoveel mogelijk diensten in eigen huis te houden. Dus ook de interieurbouw en zelfs het grondwerk en de bestrating buitenom het gebouw hebben wij verzorgd. Daarbij was WZU Veluwe verzekerd van korte lijnen. Ons uitgangspunt is dat een korte bouwtijd goed is voor alle partijen. ➤

Wij zorgen dat de bouw van onderaf wordt gedragen en dat onze medewerkers trots zijn op hun werk. Tevreden en gemotiveerde medewerkers zetten net dat stapje extra." Maar er was meer, aldus Prins. "In de periode van de aanbesteding hebben we flink meege gedacht. Zo is de constructie van het gebouw in overleg met onze specialisten aangepast. Daardoor hebben we flinke besparingen kunnen realiseren, ook voor de opdrachtgever."

MEEDENKEN

Zoals bij elk bouwproces is de start belangrijk. Daar is de winst de behalen door het maken van de juiste keuzes. Prins ziet het voortschrijdend inzicht in de zorg, waarover eerder werd gesproken, als een gegeven. "Als er vanuit de maatschappij veranderingen doorkomen, dan kun je niet anders dan daarop inhaken. Dat hebben we hier ook gedaan. Zo'n gebouw moet hier staan voor minimaal een periode van 50 jaar. Het is moeilijk om zover vooruit te kijken, maar ook het inspelen op de veranderende zorg is lastig. Als bouwer moet je daar begrip voor tonen en vooral over meedenken. Hoe komen we samen tot de beste oplossing?"

Terugkijkend zijn alle partijen tevreden over het doorlopen bouwproces. Prins weet het goed te verwoorden: "Het Programma van Eisen was dan misschien niet helemaal tot in de puntjes uitgewerkt en moest hier en daar worden aangepast, maar dat past ook wel een beetje bij de zorg en bij deze tijd. Uiteindelijk zijn we heel tevreden over het totale proces. Ik heb in ieder geval weinig telefoontjes gehad en dat is altijd een goed teken." ■

Feiten en cijfers

PROJECT

Woonzorgcentrum De Bunterhoek, Nunspeet
OPDRACHTGEVER/ZORGVERLENER
 WZU Veluwe

ARCHITECT/BOUWMANAGEMENT

Lengkeek architecten en ingenieurs, De Bilt

AANNEMER

Prins Bouw, 't Harde

DECENTRAAL KLIMAATSISTEEM

ClimaRad BV, Oldenzaal

BOUWTIJD

september 2018 - december 2019

TOTALE OPPERVLAKTE GEBOUW

8.430 vierkante meter

CAPACITEIT

Aantal kamers: 114

TOTALE BOUWKOSTEN

circa 12.400.000 euro, excl. btw



De totale bouwtijd bedroeg zestien maanden.

'BLOKJES STAPELEN VOOR EEN OPTIMALE GEBOUWSTRUCTUUR'

Het structuurplan voor de nieuwbouw van De Bunterhoek is vormgegeven volgens de Care Concept methode. Bij dit concept, speciaal ontwikkeld voor wonen en zorg, zit de kracht in co-creatie. Marco Kuus van Care Concept (en tevens technisch directeur van Lengkeek Architecten) legt uit: "Met Care Concept kunnen betrokkenen tijdens een workshop, al brainstormend, hun ideeën direct inzichtelijk maken. Hierbij komen onvoorziene en vaak verrassende nieuwe mogelijkheden naar voren. Simpel gezegd werken wij in deze workshopfase met gekleurde blokjes, waarbij de kleuren corresponderen met de functies van de ruimtes. Het stapelen van de blokjes (op schaal) brengt direct de structuur van het gebouw in beeld. Bij de eerste workshop met diverse betrokkenen van De Bunterhoek hadden wij binnen twee uur de structuur van het gebouw staan. Deze sessie is daarna ook nog een keer bij de gemeente herhaald. Na goedkeuring door alle partijen kon de architect aan de slag met de architectonische en technische uitwerking, vandaar de snelle doorlooptijd van het plan."

Naast de innovatieve workshop is met diverse partijen goed nagedacht over de installatie en functionele opzet. Belangrijk uitgangspunt is dat een gebouw minimaal 50 jaar mee moet kunnen, flexibel moet zijn en voor meerdere functies te gebruiken is. Vandaar dat alle modules van Care Concept uitwisselbaar zijn voor de functies wonen, zorg en werken. Kuus: "Deze uitwisselbaarheid wordt gerealiseerd door een slimme opzet van de modules en het innovatieve 'Care Concept installatieprincipe', waarmee een energiezuinige, decentrale installatie wordt gerealiseerd. Een dergelijke installatie is circa 10 tot 15 procent voordeliger in aanschaf en is met beperkte meerkosten op te waarderen, zodat het gebouw voldoet aan de BENG-eisen. WZU Veluwe is tevreden over deze werkwijze en heeft de opdracht verstrekt om nog twee nieuwbouwprojecten met deze methode te ontwikkelen van workshop tot en met oplevering."

Tekst | Gerrit Tenkink Beeld | ClimaRad

Toekomstbestendig zorgcomplex vanwege decentrale klimaatoplossing

Om de bewoners en medewerkers van zorgcomplex De Bunterhoek veiligheid en comfort te bieden, is een gezond binnenklimaat noodzakelijk. Opdrachtgever WZU Veluwe koos voor de decentrale klimaatoplossing van ClimaRad, dat onderdeel uitmaakt van het Care Concept: automatisch ventileren, verwarmen en koelen per vertrek met warmte-/koudeterugwinning.



Deze units functioneren automatisch met behulp van verscheidene sensoren en regelen het klimaat per ruimte.

Ralph Liedenbaum, Commercieel Directeur bij ClimaRad, licht toe waarom met name in de zorg behoefte is aan een decentrale toepassing: "We hebben hier te maken met een kwetsbare doelgroep, dus gezondheid en comfort staan voorop. Daarnaast merken wij dat ouderen, maar ook medewerkers in de zorg een individuele behoefte hebben als het gaat om klimaat. In alle zorgkamers en gemeenschappelijke ruimtes zijn daarom ClimaRad Care HIC en Ventura VIC units geplaatst. Deze units functioneren automatisch met behulp van verscheidene sensoren (CO₂, luchtvochtigheid en temperatuur) en regelen het klimaat per ruimte. Zo heeft de bewoner geen omkijken meer naar de benodigde

ventilatie en ontstaat een gezond binnenklimaat. Door decentraal te ventileren, wordt de lucht niet verspreid via verschillende ruimten, wat de veiligheid verhoogt."

Daarnaast betekent decentraal toekomstbestendig bouwen: het pand blijft flexibel indeelbaar wanneer de functie van het pand verandert. Zorgkamers kunnen eenvoudig worden omgebouwd naar grotere zorgappartementen zonder dat de installatie aangepast hoeft te worden. Een bijkomend voordeel is de reductie van de bouwkosten, omdat zonder kanalen en schachten tot 9 procent kleiner gebouwd kan worden. ■