



ZORGWONEN JABIKSHOF IN GOUTUM LEEUWARDEN

SLIMME INRICHTING ZORGT VOOR VEILIGE VRIJHEID VOOR BEWONERS

Voordat de bouw van het Jabikshof van start ging, is door de gemeente Leeuwarden de nadrukkelijke eis uitgesproken dat het gebouw niet mocht lijken op een zorginstelling. En die eis is meer dan ingewilligd. Aan de buitenkant is aan niets te zien dat de gloednieuwe woningen in Goutum, een dorp onder de rook van Leeuwarden, worden bewoond door mensen met dementie. Twee blokken met ieder zes woningen bieden hier echter ruimte voor een totaal van 96 zorgeenheden.

Noorderbreedte, de opdrachtgever van het project, nam voor de bouw van de zorginstelling HEVO b.v. in de arm, specialist in risicodragend projectmanagement. 'Voor ons was het voor het eerst dat wij een project als dit op deze manier uitbesteedden', vertelt Linda Post, projectleider bouw bij Noorderbreedte. Als projectassistent van haar voorganger Pier Attema was zij bij het project betrokken. 'Alles lag bij HEVO, terwijl we normaliter alles zelf doen. Ook nieuw was dat wij daarnaast het pand bij oplevering overgedragen hebben aan een investeringsmaatschappij. Dat maakt dat wij als Noorderbreedte nu huurder zijn van het gebouw.'



'We willen de bewoners een waardevolle dag bieden'

- Linda Post





‘Van buiten zijn het woonhuizen, van binnen een zorgcomplex’
- André Visser

Verticaal wonen als basis

In het Programma van Eisen van Noorderbreedte stond als uitgangspunt dat bewoners zich thuis moeten kunnen voelen. Een eigen entree, een tuintje waar de bewoners rond kunnen lopen, maar ook “boven slapen”. ‘Het merendeel van de mensen woont zijn of haar hele leven met een woonkamer op de begane grond en een slaapkamer op de verdieping. Verticaal wonen, noemen we dat. Zo zijn deze woningen ook ingedeeld. Beneden is er een grote gemeenschappelijke woonkamer, daarnaast heeft iedere bewoner boven een eigen studio die bestaat uit een ruime zit/slaapkamer met eigen sanitair.’ De gebouwen zijn bovendien zodanig ingericht dat er sprake is van “veilige vrijheid”. ‘Binnen de geslotenheid van beschermd wonen bieden wij de bewoners heel veel bewegingsvrijheid. Die behoefte is heel groot onder deze doelgroep. Wij kunnen hen die vrijheid bieden, mede dankzij domotica. De bewoners maken bijvoorbeeld gebruik van een zogeheten airtag, waarvan de zorg kan bepalen welke deuren zij daarmee kunnen openen. Zo komt een bewoner nooit per ongeluk in een ruimte die voor hem of haar niet veilig is.’

Longlist

Francis Pelders was namens HEVO betrokken bij de voorbereiding, het contracteren van de uitvoerende partijen en de uitvoering van het project. Voor de inrichting schakelde HEVO een binnenhuisarchitect in. ‘Na de bestekfase hebben we samen met de ontwerpers en opdrachtgever een longlist gemaakt met partijen uit de omgeving. Wie zitten er in de buurt, met wie hebben we goede ervaringen, wie kan een dergelijk project aan? Daaruit kwamen vijf partijen die een prijs hebben gemaakt. Op basis van de prijs kwam Reitsma Bouw als winnaar uit de bus.’ De installaties zijn gerealiseerd door Pranger-Rosier en Lodema en de sprinklerinstallatie door De Groot.





‘We hebben kwalitatief hoogwaardige gebouwen gerealiseerd’
- Francis Pelders

Gebouwen gaan op in de omgeving

De twee blokken van elk zes woningen passen qua bouwstijl goed in de omgeving. ‘De architect heeft goed naar de omgeving gekeken. Als je niet beter wist, zou je denken dat het gewoon woonhuizen zijn. De verschillende gevels passen goed in de wijk. En de woningen hebben dan wel een plat dak, maar dat is door de schuine kap bijna niet te zien’, vertelt André Visser, projectleider van Reitsma Bouw. Er is vrij traditioneel gebouwd met onder andere kalkzandsteen. ‘Maar constructief hadden we nog wel wat uitdagingen’, vertelt Visser. De woningen zijn namelijk toekomstbestendig gebouwd naar wens van de investeerder, zodat de mogelijkheid van het geven van een andere functie in de toekomst open blijft. ‘Daarom hebben we gebruik gemaakt van massieve prefab betonvloeren. Dit was vrij intensief om te plaatsen, intensiever dan gedacht’, aldus Visser.

Geen capaciteit op het elektriciteitsnet

De grootste uitdaging tijdens het project was echter het ontbreken van stroom in de wijk en de dreiging daarbij dat het gebouw niet in gebruik kon worden genomen. Er was niet voldoende capaciteit op het net, een probleem waar heel Leeuwarden hinder van ondervindt. Liander heeft er wel leidingen liggen, maar kan geen garantie op levering geven. Dat

was tijdens de bouw geen issue. ‘Maar je wilt geen gebouw opleveren dat vervolgens niet in gebruik genomen kan worden, omdat er geen stroom is. Als aannemer hebben we meegedacht om dit capaciteitsprobleem aan elektriciteit op te lossen door met de verschillende partijen snel te schakelen. Met grote batterijen erbij, die o.a. via de zonnepanelen worden opgeladen, hebben we het gebouw van stroom voorzien en zo toch volgens planning kunnen opleveren. En net toen we deze in gebruik hadden, kon Liander toch nog wat meer capaciteit bieden’, vertelt André Visser. De accu’s blijven voorlopig wel. ‘Als back-up, voor het geval er toch nog problemen met de stroom komen’, aldus Pelders.

‘Samen met alle betrokken partijen hebben wij hier een duurzame plek gerealiseerd voor een bijzondere doelgroep’, vindt André Visser. Pelders besluit: ‘We hebben kwalitatief hoogwaardige gebouwen gerealiseerd, die bovendien een heel mooie uitstraling hebben.’

WOONZORGCENTRUM JAPIBSHOF GOUTUM LEEUWARDEN

BOUWTEAMLEDEN

Opdrachtgever	: Noorderbreedte
Projectadvies + directie	: Hevo B.V.
Adviseur omgeving	: Buro Hollema
Aannemer	: Reitsma Bouw

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Kunststof kozijnen	: Kumij
Levering, montage schuifdeursystemen	: BPZ
Schilderwerk, behangwerk, beglazing, wandbescherming, plintafwerking	: Kuurman Groep
Projectstoffering	: Kuurman Groep
Afvalinzameling	: Visser ATR