

Tekst | José Mulder Beeld | Burgland Bouw, Aedifica, Lengkeek Architecten en Ingenieurs BV en José Mulder

Zelfstandig wonen met 24 uren zorg nabij Bijzonder mooi wonen in Tielse Hof van Waal

Middenin een bestaande wijk in Tiel is onlangs een nieuw complex gebouwd waar wonen en zorg elkaar vinden. Ontwikkelaar Carebeek, vastgoedinvesteerder Aedifica en woonzorgorganisatie Saamborgh bundelden hun krachten. Daarbij keken zij voorbij de zorgbehoefte en vooral naar de woonwens van (toekomstige) gebruikers. Het gebouw moest voldoen voor nu én voor de toekomst. Dit heeft geresulteerd in een prachtig wooncomplex, met zorg op verzoek: Hof van Waal.

Patrick van Beek, directeur eigenaar bij vastgoedontwikkelaar Carebeek is vooral geïnteresseerd in het ontwikkelen van vastgoed met een maatschappelijke bestemming. "Er stond in Tiel een school leeg. Het terrein aan de Gasthuislingelaan ligt nabij winkels, een station en een ziekenhuis. Behoorlijk centraal dus. Onderzoek vertelde dat

er ook in Tiel behoefte was aan geschikte zorgwoningen. Wij hebben het perceel toen aangekocht met de intentie er zorgwoningen te gaan bouwen." Eerder werkte Carebeek al samen met vastgoedinvesteerder Aedifica en woonzorgorganisatie Saamborgh aan een project in Almere. Die samenwerkingsdriehoek vroeg om een her-

haling. Ze zijn het met elkaar eens dat je drie partijen nodig hebt om een goede zorglocatie te realiseren: een belegger, een ontwikkelaar en een zorgpartij. Zonder deze drie komt er niets van de grond. Net als in Almere, ontfermden de drie partijen zich over het stuk grond en bespraken ze de mogelijkheden en wensen.



De betrokken partijen. V.l.n.r.: Arie Huigen, Martijn Mortier, Patrick van Beek, Gerwin Holland en Robert Kromhof. (Beeld: José Mulder)

'Samenwerking tussen belegger, ontwikkelaar en zorgpartij is de basis voor een goede zorglocatie'

VERNIEUWENDE VISIE

Het is geen nieuws dat er behoefte is aan seniorenwoningen. Vernieuwend is wel dat Saamborgh zich richt op woningen waar het zelfstandig wonen centraal staat, maar waar zorg direct ingezet kan worden wanneer nodig. "In onze visie scheiden we wonen van zorg", verklaart Gerwin Holland, initiatiefnemer en aandeelhouder bij Saamborgh. "We bieden een geclusterde woonvorm aan. Mensen huren een appartement waarin ze volledig zelfstandig kunnen wonen. Daarbij leveren wij 24 uren zorg op die locatie." Hof van Waal is daarmee geen standaard verzorgingshuis. Deze visie sluit goed aan bij de huidige vraag, maar is door zijn vorm ook goed inzetbaar voor andere bewoners. Dat maakt het geheel zeer flexibel en daarmee toekomstbestendig.

Martijn Mortier, Manager Property & Development bij Aedifica NV Nederland vult aan: "De visie van de zorgverlener spreekt ons aan. In deze tijd willen we natuurlijk sowieso duurzaam bouwen. Aedifica heeft daarbij een langere termijn visie, we gaan per slot van rekening een langdurige relatie met de gebruiker aan. Wij denken in de ontwikkeling altijd aan het nog verder terugdringen van het energieverbruik door toepassing van nog duurzamere installatieconcepten." ➔



De entree van Hof van Waal, uitnodigend en toegankelijk. (Beeld: Aedifica)



Een verpleegkamer op de begane grond. Linksachter de decentrale ClimaRad-unit. (Beeld: Aedifica)

Elk appartement beschikt over een eigen badkamer. (Beeld: Aedifica)



Beneden in het gebouw is een sfeervolle gezamenlijke ruimte ingericht. (Beeld: José Mulder)



Prachtig gelegen in het groen. (Beeld: Lengkeek Architecten en Ingenieurs BV)

'De ruime differentiatie en flexibele opzet van dit gebouw zorgen dat het kan inspelen op veranderingen en ontwikkelingen in de markt'

In het geval van Tiel hebben wij nog eens extra geïnvesteerd in het zelf opwekken van energie. Hierdoor gaat de energielast van de gebruiker nog veel verder omlaag. Daarbij is het ook belangrijk dat het gebouw flexibel is voor de toekomst, zodat het kan inspelen op veranderingen en ontwikkelingen in de markt. Het ontwerp kent nu al een ruime differentiatie om op een ruime vraag van de markt in te spelen, maar is ook flexibel van opzet. Daarmee kan het eenvoudig worden aangepast als er bijvoorbeeld andere gebruikers in komen. Dat maakt het voor ons nog duurzamer en daarmee interessanter."

BESTAANDE BASIS

Robert Kromhof, architect bij Lengkeek Architecten en Ingenieurs BV ontwierp samen met collega Tim Ras het gebouw voor 38 woningen verdeeld over 3 lagen. De derde woonlaag is onder het dak, waardoor het pand kleinschalig en vriendelijk oogt. "Natuurlijk willen we zo duurzaam mogelijk bouwen. Bovendien zijn dat de huidige regels. Het begint al met de bestaande groene omgeving maximaal in te zetten. De opzet van beide ingangen aan weerskanten van het schoolgebouw zit ook in ons ontwerp. De bestaande ontsluiting met de

parkeergelegenheid is gehandhaafd. Zo sluit de nieuwbouw meteen perfect aan op de bestaande groene omgeving. Vanuit de ontmoetingsruimte met zijn terrassen, maar ook vanuit de appartementen is er zicht op de prachtige groene omgeving en dat is heel prettig."

Om aan de wensen van verschillende bewoners te voldoen, is gekozen voor appartementen van 26 tot 45 m², voorzien van alle comfort. Elk appartement is uitgerust met een eigen klimaatunit, een eigen keuken en eigen sanitair. De woningen zijn toegankelijk voor alleenstaanden, maar ook echtparen kunnen er terecht. Op de begane grond is een centrale ruimte om elkaar te ontmoeten. Ook zijn daar enkele verpleegkamers gerealiseerd, voor bewoners met een hoge zorgvraag.

DENKEN VAN BINNEN NAAR BUITEN

Omdat in dit project vooral het leven centraal staat en niet direct de zorg, is kennis en kunde nodig. Uiteindelijk moet het wel allemaal kunnen. Holland zegt dat bij dit project niet louter is gekeken naar het stapelen van stenen, maar vooral naar hoé je die stenen stapelt. "Er wordt vaak van buiten naar binnen gedacht, terwijl juist binnen – het wooncomfort – het belangrijkste is. Als je achteraf constateert dat je een muurtje of kozijn beter een meter naar links of naar rechts had kunnen plaatsen, is dat moeilijk op te lossen. Daarom hebben we nog voor de feitelijke bouw een specialist op de inrichting van zorglocaties betrokken: Olea Zorgvastgoed. Zij heeft tijdens de bouw goed



Hof van Waal in aanbouw. (Beeld: Burgland Bouw)

meegedacht bij de inrichting en het functioneren van het zorgproces en het bewaken van het PvE van Saamborgh binnen dit woonhuis met zorg. Van de indeling en inrichting tot de verlichting, rustgevende kleuren en innovatief comfortabel zorgmeubilair. Er is nagedacht over zaken als positieve prikkels, prettige en functionele verlichting en een praktische maar vooral ook gezellige huiskamer. Ook dacht er een landschapsarchitect mee. In de voorfase was er al aandacht voor een tuin, met geurende bloeiërs en groeiers."

ONVOORZIEN

Als bouwpartner werd gezocht naar een aannemer die, zoals Van Beek zegt, 'waarmaakt wat ze zegt'. "Burgland Bouw paste het best bij onze plannen. Al eerder bleek het een betrouwbare partner die goed omgaat met onverwachte veranderingen in het bouwproces. Alle partijen zijn erbij gebaat om een goed pand op te leveren, en ook nog volgens planning", vult Mortier aan. Door de uitgebreide voorfase was het voor Burgland Bouw helder wat er moest gebeuren. Projectcoördinator Arie Huigen: "Alle wensen waren duidelijk geïnventariseerd, dat was voor ons heel belangrijk bij het bouwproces. Wel was er op deze manier door veel verschillende partijen toezicht. Soms is dat een beetje ongemakkelijk, maar uiteindelijk was het op deze manier wel mogelijk om een puntgaaf gebouw op te leveren."

Wat niet was voorzien, van de inval in Oekraïne. Dat had nogal wat gevolgen voor de prijs van sommige producten, zoals staal. "Prijsstijgingen zijn natuurlijk altijd vervelend.

Een goede partner overlegt dit. Doordat de samenwerking zo helder en open was, hebben we voor deze stijgende kosten een passende, gezamenlijke oplossing gezocht. Dat kan alleen maar als de verhoudingen onderling goed zijn", besluit Huigen.

DREMPELLOOS

Het resultaat is een fraai wooncomplex, waarbij niet direct zichtbaar is dat het om een zorgcomplex gaat. Kromhof bevestigt: "Het woonproduct is hier het voornaamst, het is geen zorggebouw maar een gebouw waar mensen wonen." Het uitgebreide voortraject heeft zijn vruchten afgeworpen. Van Beek: "De samenwerking heeft bijzonder goed uitgekapt, we hadden allemaal hetzelfde doel voor ogen. Niet alleen is er drempelloos gebouwd, ook de samenwerking verliep drempelloos." ■

Feiten en cijfers

OPDRACHTGEVER

Carebeek, Aedifica en Saamborgh

ARCHITECT

Lengkeek Architecten en Ingenieurs BV

AANNEMER

Burgland Bouw

DECENTRAAL KLIMAATSYSTEEM

ClimaRad BV

INRICHTING

Olea Zorgvastgoed

OPLEVERING

zomer 2023



Ook een gezellige tafel ontbreekt niet in de gemeenschappelijke ruimte. (Beeld: José Mulder)