Duurzaam onderkomen voldoet aan alle passiefhuiseisen

HOE WOONZORGCENTRUM MUIZENHOF MODULEBOUW HERDEFINIEERT

Met het programma 'Thuis in de Toekomst' ontwikkelt en realiseert zorgorganisatie Thebe verschillende innovatieve woonzorgconcepten en bouwprojecten. Eén daarvan is de op 10 juni jongstleden betrokken nieuwbouw van woonzorgcentrum Muizenhof in Breda-Noord. De aan de Muizenberglaan gelegen zorgvoorziening voldoet in de volle breedte aan de passiefhuisvereisten en omvat 42 studio's voor mensen met dementie. Binnen het gebouw staan de leefomgeving en het welzijn van bewoners dan ook nadrukkelijk centraal. Een kwalificatie waarvoor hoofdaannemer Peters Bouw en Onderhoud en architectenbureau KAW mede de basis legden...

Tekst **Chris Elbers** Beeld **Koen van der Zanden**

Door te bouwen met hout en biobased materialen is een gebouw gerealiseerd dat niet alleen duurzaam is, maar ook bijdraagt aan het welzijn van zijn gebruikers en de leefomgeving.

> ‘Ik ben erg onder de indruk van de hoge precisie waarmee de modules zijn afgewerkt. Zoiets heb ik op een Nederlandse bouwplaats zelden gezien’

Thebe levert wijkverpleging, specialistische zorg, thuisbegeleiding en dagbesteding binnen negentien gemeenten in West- en Midden-Brabant. Daarnaast biedt de organisatie professionele zorg in 25 woonzorgcentra in de regio, waaronder Muizenhof. Met de oplevering van deze nagelnieuwe huisvesting ging onlangs een innig gekoesterde wens in vervulling. “Nadat we in Breda zo'n twee jaar geleden woonzorgcomplex Heilaarstaete realiseerden, waren we ter vervanging van een tijdelijk gehuurd onderkomen op zoek naar een volgende locatie voor zo'n veertig tot vijftig mensen”, vertelt ontwikkelaar zorgvastgoed Johan Loeffen namens Thebe. “Omdat we de grond waarop Muizenhof nu is gebouwd al in bezit hadden, was de keuze redelijk snel gemaakt om de verouderde zorglocatie op deze plek te vervangen door nieuwbouw. →

De groene binnentuin versterkt het welzijn van haar gebruikers door een rustige, geborgen omgeving te bieden voor ontmoeting en verblijf.

ZORGTECHNOLOGIE
AVICS

GEÏNTEGREERDE MAATOPLOSSING

Om de bewoners en zorgmedewerkers van Muizenhof optimaal te ondersteunen, koos Thebe voor een geïntegreerde zorgtechnologieoplossing van Avics. De technologie moest naadloos aansluiten bij de individuele behoeften van alle bewoners. Een voorwaarde die de keuze voor de zorgscenario's van Avics verklaart. “Hiermee kan de zorgtechnologie worden afgestemd op de specifieke zorgvraag van iedere bewoner en eenvoudig worden aangepast wanneer de behoefte verandert”, aldus adviseur Ahmed El Dakkak. “Zo ontstaat een oplossing die meebeweegt met de dagelijkse praktijk.”

De prefab bouwmethode dwong Avics al vroeg te kijken naar de positionering van de zorgtechnologische componenten. In nauwe samenwerking met Thebe, bouwpartners en installateurs werden oplossingen ontwikkeld die de bouwkundige én zorginhoudelijke wensen in vervulling deden gaan.

Voor Avics was het mooi om opnieuw een Thebe-locatie succesvol op te leveren. Dankzij de sterke samenwerking tussen alle betrokkenen kon de zorgtechnologie, ondanks enkele uitdagingen, tijdig worden geïnstalleerd, getest en ingericht. El Dakkak: “Met oplossingen die bijdragen aan meer werkplezier voor zorgmedewerkers en meer leefgeluk voor bewoners, ondersteunen we organisaties bij de realisatie van toekomstbestendige zorgomgevingen. Muizenhof is daarvan opnieuw een mooi voorbeeld.”

De centrale huiskamers vormen een rustige en uitnodigende ontmoetingsplek die verbinding stimuleert en bijdraagt aan een prettige leefomgeving voor bewoners en bezoekers.

Ook omdat de locatie prima aansluit bij de vergrijzing en daaruit voortkomende zorgbehoefte binnen dit specifieke stadsdeel."

EISENPAKKET

Na het afvinken van de locatiekeuze zette Thebe via een aanbesteding onder een viertal bouwbedrijven de volgende stap. De daarbij geformuleerde eisen waren kort en krachtig tegelijk: binnen de nieuwe huisvesting moesten niet alleen zoveel mogelijk duurzame materialen worden gebruikt, de geboden oplossing moest ook aan de passiefhuisnormen voldoen. "Concreet praat je dan over onder meer een hoge luchtdichtheid, een dito brandveiligheid, hoge isolatiewaarden en compacte, decentrale installaties, zoals warmtepompen en ventilatie-units", vervolgt Loeffen. "Het maakte ons eigenlijk niet uit welk bouwsysteem het zou worden. Waar we wél naar zochten, was duurzaamheid, circulariteit en toekomstbestendigheid." Het vanuit Horst en 's-Hertogenbosch opererende Peters Bouw en Onderhoud, onderdeel van Bouwgroep Zuiderbosch en al meer dan veertig jaar actief op het gebied van hoogwaardige woning- en utiliteitsbouw, gaf met prefab houten modules een meer dan passend antwoord op de door Thebe gestelde vraag. Een mooie extra daarbij vormde de prima prijs-kwaliteitverhouding van de oplossing.

SAMENWERKING ALS SLEUTEL

Nadat het door Peters Bouw en Onderhoud voorgestelde moduleconcept door Thebe was goedgekeurd, kon het startschot voor het ontwerp door architectenbureau KAW (zie kader) en de aansluitende bouw van Muizenhof worden gelost. Een traject dat de betrokken partijen voor mooie uitdagingen stelde. "Omdat het hier gaat om modulebouw, is de procesaanpak totaal anders dan bij traditionele bouw", aldus John van Gestel, directeur van Peters Bouw en Onderhoud. "Omdat je meerdere bouwfases in één keer doorloopt en er al vroegtijdig keuzes moeten worden gemaakt wat betreft installaties en afwerkingen, komt er veel meer druk op het voorbereidingstraject te liggen. Eigenlijk moet je 95 procent van het gehele plaatje dan al helder en klaar hebben. Tot aan de plaatsing van de stopcontacten en toiletborstels toe. Juist doordat we die voorbereiding samen met onze projectpartners in een open, proactieve setting zo goed op orde hadden, is het uiteindelijk gelukt om het gebouw in minder dan zes weken van fundatie tot volledige plaatsing van de prefab houten modules te realiseren. Intensief samenwerken was daarbij de sleutel en kwam zowel het proces, de snelheid als het eindproduct ten goede. We hebben in teamverband de volle verantwoordelijkheid durven nemen om tot een prachtig eindresultaat te komen."

ALLES OP ÉÉN SCHIP

Daaraan droeg ook de slimme – en soms spectaculaire – logistieke invulling stevig bij. "De productie van de hoogwaardige en ruim bemeten prefab modules hebben we via Timbular Homes, eveneens onderdeel van Bouwgroep Zuiderbosch, ondergebracht bij Kodumaja AS in Estland", vervolgt Hans de Bonth, commercieel projectleider namens Peters Bouw en Onderhoud en Timbular Homes. "Hier zijn ze binnen een tijdsbestek van twee maanden onder geconditioneerde omstandigheden in een fabriek gebouwd. Inclusief afwerkingen, zoals badkamer, wanden en vloeren. Vervolgens hebben we ze met

LIFTINSTALLATIE
ORONA

SAMENWERKING CENTRAAL

Voor Thebe Breda realiseerde specialist in liften en mobiliteitsoplossingen Orona een brancardlift in een stalen schacht met gipswandafwerking. De oplossing is perfect afgestemd op de functionele en esthetische eisen van de woonzorgomgeving.

Volgens projectleider nieuwbouw Luuk Brans kenmerkte het traject zich door efficiëntie en wederzijds begrip. "De korte communicatielijnen en Brabantse nuchterheid in werken maakten écht het verschil. We konden snel schakelen en kwamen samen tot de beste oplossingen."

Bij Orona gaat het verder dan techniek en zinvolle innovatie alléén. Met de slogan 'Getting closer' benadrukt de organisatie haar focus op het verkleinen van afstanden voor mensen, letterlijk én figuurlijk. Actief in vijftien landen beschikt Orona over de grootste liftfabriek van Europa. Vanuit deze sterke positie bouwt de coöperatie mee aan toekomstbestendige oplossingen. "Juist in zorgprojecten zoals dit komt onze visie tot uiting: bouwen aan toegankelijke, comfortabele leefomgevingen waarin bewoners en gebruikers centraal staan", aldus Brans.

Door het ruime dakterras en balkon ontstaat een levendige ontmoetingsplek die de twee bouwdelen met elkaar verbindt en de sociale samenhang versterkt.

Met zomernachtventilatieluiken worden de zorgappartementen 's nachts op natuurlijke wijze gekoeld, wat bijdraagt aan comfort, gezondheid en energie-efficiëntie.

Prefabricage combineert een hoogwaardige badkamerafwerking met een efficiënte realisatie, waardoor kwaliteit, snelheid en uitvoeringszekerheid samenkomen.

een groot schip richting Nederland getransporteerd. Vanuit de haven Moerdijk zijn ze met diepladers naar Breda vervoerd. Dat moest in de nachtelijke uren gebeuren, simpelweg omdat de RDW voor dergelijke afmetingen geen transport overdag toestaat. Op de projectlocatie zijn ze ten slotte opgebouwd tot de huisvesting die er nu staat." Dat alles tot volle tevredenheid van opdrachtgever Thebe, dat namens Loeffen zeer verheugd is met het eindresultaat. "De modules bieden onze bewoners een comfortabele en open verblijfsomgeving. Tegelijk voldoen ze op alle fronten aan onze wensen en eisen qua duurzaamheid. Zo kunnen de gedane metingen qua lucht- en geluiddichtheid, isolatie en brandveiligheid met gemak worden vergeleken met die van de traditionele bouw. Verder ben ik erg onder de indruk van de hoge precisie waarmee de modules zijn afgewerkt. Zoiets heb ik op een Nederlandse bouwplaats zelden gezien." ■

ARCHITECTUUR
KAW

PIONIEREN MET HOUT

Muizenhof toont hoe duurzame zorg, welzijn en toekomstbestendig bouwen mooi samen kunnen gaan. KAW tekende voor het architectonisch ontwerp van het intramurale woonzorgcentrum.

"Thebe vroeg ons om de locatie aan de Muizenbergweg onder de loep te nemen en een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren", vertelt Douwe Boonstra. "Daarop hebben we geadviseerd om het oude gebouw te slopen en in lijn met Thebes duurzaamheidsambities te vervangen door een nieuw onderkomen met 42 zorgappartementen en gedeelde woonkamers. Dat heeft een omgeving opgeleverd zich onderscheidt door rust, comfort, overzichtelijkheid, herkenbaarheid en veel daglicht. Precies die zaken waaraan de bewoners van het zorgcentrum behoefte hebben."

WELZIJN CENTRAAL

De kleinschalige woonzorglocatie bestaat uit twee houten volumes die op de verdieping via een ruim dakterras en balkon met elkaar zijn verbonden. Deze beschutte ruimte biedt de bewoners een veilige plek om midden in een stedelijke omgeving naar buiten te gaan. "Het ontwerp sluit aan bij de principes uit de Dementietoolkit Woongebouw", zegt Boonstra. "Dat zie je terug in herkenbare looproutes, een heldere oriëntatie en overzichtelijke leefomgevingen." Elk bouwdeel telt een aantal flexibel in te richten zorgappartementen en een centrale huiskamer. Hier kunnen de bewoners samen eten en worden sociale activiteiten georganiseerd. De behandeling van de mensen gebeurt in de eigen, vertrouwde leefomgeving.

ENERGIEZUINIG

Het ontwerp van Muizenhof is gebaseerd op passiefhuisprincipes. Daardoor is de energievraag uitzonderlijk laag. Zo wordt de warmte van de winterzon optimaal benut, terwijl overstekken 's zomers voor natuurlijke verkoeling zorgen. "Voorzieningen die energieverslindende airco's overbodig maken", meent Boonstra. "Belangrijk in een tijd van netcongestie en stijgende energiekosten." Grotendeels uitgevoerd met herbruikbare HSB-elementen, houten gevels en biobased isolatiematerialen is de CO_2-voetafdruk van het gebouw minimaal. Daardoor is Muizenhof ook op de langere termijn zeer duurzaam.