

Woon-zorgcomplex De Werf in Joure

PROMINENTE A1-LOCATIE

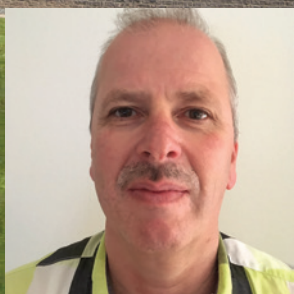
INVULLING VOOR

Zeventien appartementen, twee verpleeghuiswoningen voor elk acht bewoners, een wijkcentrum en een praktijkruimte voor een breed scala aan zorgverleners. Dat is woon-zorgcomplex De Werf, de nieuwe trots van Joure, gebouwd door Bouwgroep Dijkstra-Draisma.

'Dit is voor Joure een heel belangrijk project', zegt projectleider Harm Jan de Vries van Bouwgroep Dijkstra-Draisma (BGDD). Hij kan het weten, want hij is zelf een geboren en getogen Jouser en woont om de hoek van de Sluisdijk, waar De Werf is verrezen op de oude locatie van zorgcentrum Vegelinshof. Directeur-bestuurder John van Arnhem en manager facilitair bedrijf Annette Verstraaten van Zorggroep Hof en Hiem kunnen het alleen maar beamen.

Integraal plan

'Joure had veel behoefte aan verschillende soorten appartementen voor senioren die hun eigen huis wilden verkopen om op hun oude dag te profiteren van het gemak van huren', legt Verstraaten uit. 'Er was ook specifiek vraag naar appartementen met bovengemiddeld comfort. Daarnaast groeit de groep ouderen met dementie. We wilden graag meer kleinschalig wonen kunnen aanbieden. Toen we bezig waren met plannen daarvoor, kwamen ziekenhuis De Tjongerschans uit Heerenveen en de Jouser eerstelijnszorgverleners - zoals de huisartsen - op ons pad, die graag een anderhalvelijns-zorgcentrum zouden beginnen. En zo is uiteindelijk het integrale plan voor De Werf geboren.'



'Voor Joure
een heel
belangrijk project'

- Harm Jan de Vries



Dit alles speelde zo ongeveer tussen eind 2013 en het najaar van 2016, toen de bouw begon. 'En eind december 2017 is het gebouw al opgeleverd', zegt Van Arnhem. 'Dat is een prestatie van formaat, want met achtduizend vierkante meter bruto vloeroppervlak is het best een groot complex.'

Drie volumes

Toch komt De Werf niet heel massaal over. Dat komt deels doordat er veel ruimte omheen ligt, maar ook doordat architect Rudolf Zijlstra van Zijlstra Architecten uit Bakhuizen koos voor drie verschillende volumes: een prominent middenstuk in gele steen met daarin de vijftien appartementen en twee penthouses en twee laagbouwdelen in grijze steen met het anderhalvelijns- zorgcentrum en het kleinschalig wonen. 'We hebben heel veel contact gehad met de stedenbouwkundige van gemeente De Fryske Marren, zegt Verstraaten. 'Het is een A1-locatie, vlak achter de Midstraat, de centrale winkelstraat van Joure. Die moest dus een prominente invulling krijgen en daarnaast een goede ruimtelijke inpassing.'

Van Arnhem: 'Je ziet wel één geheel, maar er is een duidelijke afbakening van de onderdelen. Er zijn bijvoorbeeld drie ingangen: naar de appartementen, naar het kleinschalig wonen en naar de zorgpraktijken.' Zijlstra liet ook nadrukkelijk zien dat De Werf een duurzaam gebouw is, met groenbeplanting op het laagbouwdak en een volledig met zonnepanelen bedekt dak aan de zuidkant van de penthouses. Verstraaten: 'Aan die kant zijn ook alle balkons gesitueerd, altijd lekker in de zon.' Niet zichtbaar, maar wel heel functioneel zijn de warmtepompen met warmte-koudeopslag in de bodem. Daarnaast is alle verlichting in led uitgevoerd.



**'Een A1-locatie,
vlak achter de
Midstraat'**

- Annette Verstraaten



Tempo maken

‘We hebben de appartementen en het zorgdeel tegelijk opgetrokken en het kleinschalig wonen als laatste’, legt De Vries uit. ‘Dat kon niet anders, omdat dat bouwdeel op de aanvoerroute van de bouwelementen en de grote rupskraan staat.’ Het kleinschalig wonen is ook als enige opgebouwd met traditionele lijmelementen: het grootste deel van de constructie bestaat uit prefabbeton, het ‘favoriete bouwsysteem’ van BGDD, dat die systematiek zelf verwerkte in het basisontwerp van Zijlstra. ‘Het was geen echte Design & Buildopdracht, maar de aannemer mocht de stukken optimaliseren naar het bouwsysteem waarin hij het beste thuis is. Voor ons is dat dus betonbouw. Voor een groot project als dit ook de enige manier om de ambitie van veertien maanden bouwtijd te halen. Als je dat allemaal traditioneel moet doen, haal je het tempo niet.’ Om dezelfde reden zijn de penthouses en het kleinschalig wonen gedekt met een kant-en-klare kap van hsb. ‘Wij fabriceren die zelf – of laten ze maken bij vaste partners – en hebben zo in een paar weken een dak dicht. Anders ben je een paar maanden op zo’n dak aan het spijkeren – en manuren zijn risicovol. En het is mijn taak om risico’s juist zo veel mogelijk uit te sluiten, zodat je de planning haalt.’



📍 ‘Binnen de bouwtermijn en het budget’

- John van Arnhem

Vakmensen

De uitvoering begon met het slaan van een damwand voor de kelder, waarin 28 parkeerplaatsen voor de bewoners, bergingen en technische ruimtes een plek kregen, onder meer voor de noodstroomvoorziening. ‘Installateur ITBB is vanaf het eerste moment meegegaan in onze planning, want zij waren na ons de grote partij in het gebeuren.’ Dankzij de genoemde prefab-materialen was het casco mooi op tijd wind- en waterdicht, zodat binnen de afbouw kon beginnen. Gelukkig maar, want zo ondervond het project als geheel geen nadeel van de vertraging in het opmeten van de gevelschil. ‘De metselploeg was in feite te klein om de planning te kunnen halen. Maar we konden simpelweg niet meer vakmensen krijgen. Dat wordt een steeds groter probleem nu de bouw weer zo aantrekt.’

De Werf Joure

Ingenieursbureau Boorsma uit Drachten was als hoofdconstructeur verantwoordelijk voor het constructieve ontwerp van het gebouwcomplex, dat uit drie bouwdelen bestaat. Voor elk bouwdeel werd een geoptimaliseerd constructieprincipe toegepast, rekening houdende met onder meer gebouwfunctie en bouwsnelheid, maar ook met flexibiliteit van de gebouwindeling. De uitwerking vond plaats samen met de overige betrokken bouwpartijen in één integraal virtueel 3D-informatiemodel. Ingenieursbureau Boorsma modelleerde de hoofdconstructie en de bouwkundige gebouwmhulling. Daarnaast adviseerde het ingenieursbureau bij de realisatie van de bouwkuip en stelde het een bemalingsadvies op in verband met de grondwateronttrekking voor de bouw van de ondergrondse parkeerkelder. Tijdens de uitvoeringsfase verzorgde Boorsma de constructieve controles op de bouwplaats.



Van Arnhem: ‘Half december is het gebouw opgeleverd, binnen de bouwtermijn en ook binnen het budget. Dat laatste hebben we te danken aan het feit dat we daar met alle partijen goed bovenop hebben gezeten. Elke week even samenkomen: zijn er tegenvallers? Dan moeten we die elders in het project opvangen. Wij waarderen het zeer hoe intensief BGDD, ITBB en de andere partijen in dat opzicht met ons samenwerkten.’ De Vries vindt dat niet meer dan logisch: ‘Als je allemaal de hakken in het zand zet heb je geen leuk project. Je kunt veel beter elkaar blijven opzoeken.’

📍 WOON-ZORGCOMPLEX DE WERF, JOURE

Opdrachtgever	: Zorggroep Hof en Hiem, Joure
BOUWTEAMLEDEN	
Architect	: Zijlstra Architecten, Bakhuizen
Constructeur	: Ingenieursbureau Boorsma, Drachten
Aannemer	: Bouwgroep Dijkstra Draisma, Bolsward
Installateur E&W	: ITBB Elektrotechniek, Heerenveen

ONDERAANNEMERS & LEVERANCIERS

Stukadoorswerk en spackspuitwerk	: Afbouw Perdok, Groningen
Binnendeuren, hang- en sluitwerk	
& zorgplus schuifdeursystemen	: BPZ, Tynaarlo
Hang- en sluitwerk	: Raadsma, Dokkum
Uitbloeiingsarme Metselmortel	: Remix Droge Mortel, Borger
Betonwerken	: C. van der Hauw Betonbouw, Joure
Isolatie	: Soprema, IJlst

Fotografie: Henri Vos

Tekst: Arjen Bakker