

Comfortabele zorgwoningen in voormalige fabrieksloods

Op de voormalige scheepswerf van Vlissingen wordt het nieuwe centrum van WVO Zorg gebouwd. Met hulp van de groenfinancieringsregeling wordt de oude plaatwerkerij geïntegreerd in een modern utiliteitsgebouw, dat voldoet aan de modernste eisen op het gebied van comfort en energie.

Tekst Joop van Vlerken Beeld atelier PRO architecten

“Veel ouderen wonen hier straks op hun oude werkplek. Want vroeger werkte bijna iedereen in Vlissingen op de scheepswerf”, vertelt Peter Morsink, projectadviseur voor WVO Zorg. WVO Zorg gaf de opdracht voor de bouw van het Zorgcentrum Scheldekwarder Vlissingen. In de voormalige plaatwerkerij en de nieuwbouw ernaast komen 91 verpleeghuiswoningen en 55 appartementen waar senioren zelfstandig kunnen wonen. Op de begane grond komt onder meer een restaurant, een atelier en een winter-tuin. Het nieuwe zorgcentrum moet in juli 2017 gereed zijn.

Herontwikkeling industrieel erfgoed

Een zorgcentrum lijkt niet de meest logische

bestemming voor een oude fabrieksloods. En dat was ook aanvankelijk niet het plan, stelt Morsink van WVO Zorg. “Het oorspronkelijke idee was om het ouderenhuisvestingsproject naast de oude plaatwerkerij te realiseren. We zijn toen gaan kijken op de locatie en zo kwamen we op het idee om het zorgcentrum in de oude plaatwerkerij te bouwen.” Vervolgens kreeg architectenbureau Atelier PRO de opdracht om samen met directeur Jan de Graaf van WVO Zorg en de gemeente Vlissingen te onderzoeken welke mogelijkheden er lagen voor de herontwikkeling van oud industrieel erfgoed in combinatie met nieuwbouw. Het bureau voerde een haalbaarheidsstudie uit met positieve resultaten, waarna de bouw van het zorgcentrum in 2015 kon beginnen.

Stalen skelet

Christina Kaiser, senior architect bij Atelier PRO, vertelt dat van de plaatwerkerij uiteindelijk alleen het skelet is blijven staan. “De staat van het gebouw was niet best. We wilden meer behouden, maar uiteindelijk hebben we bijna alle bakstenen moeten weggan. De stalen constructie was ook heel slecht. Maar die hebben we kunnen restaureren en is gelukkig over-eind gebleven, evenals de dakconstructie en de stalen poorten op de kop en de zijkant van het pand.”

“In de oude plaatwerkerij kwam heel weinig licht binnen, terwijl je dat in een woongebouw toch graag wilt. Dat was in dit project de grootste uitdaging, hoe maak je openingen in het gebouw zonder dat het zijn karakter verliest? Om dat te realiseren hebben we de ramen die er al waren groter gemaakt en ook meer ramen gemaakt.”

Warmtepompen voor koeling

Ook voor de installaties moesten de nodige ingrepen plaatsvinden. Morsink: “Eerst moest de grond in en buiten het gebouw gesaneerd worden. Toen dat klaar was, hebben we 65 bronnen voor de warmtepomp en 400 gaten voor de palen geboord, zowel binnen als buiten. Aan die 65 bronnen zijn uiteindelijk drie warmtepompen gekoppeld die het zorgcentrum voorzien van warmte en koeling. Je kunt zo'n zorgcomplex niet opleveren zonder koeling.

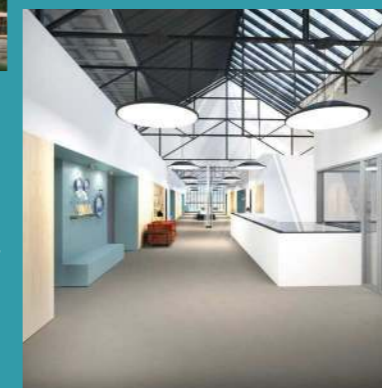
“Aan 65 bronnen zijn drie warmtepompen gekoppeld”

Een warmtepomp is dan de meest aantrekkelijke optie. De vloer van de voormalige plaatwerkerij is bovendien 30 tot 40 centimeter dik en blijft gedurende het hele jaar op een constante temperatuur. Dit zorgt met name in de zomer

Van de plaatwerkerij is uiteindelijk alleen het skelet blijven staan.



“Het dak heeft een Rc-waarde van 9, de gevel een Rc-waarde van 6. Het gebouw is winddicht. Dat is heel belangrijk, omdat we hier aan de kust zitten.”



In de voormalige plaatwerkerij en de nieuwbouw ernaast komen 91 verpleeghuiswoningen en 55 appartementen voor senioren.



De woningen in het gebouw hebben eigen aansluitingen, zodat ze makkelijk veranderd kunnen worden in zorgappartementen.

voor een prettige koelte in het gebouw.” Het hele gebouw is voorzien van vloerverwarming en alle kamers en woningen in het complex hebben een eigen elektrische boiler. “Normaal zou warm water uit een ringleiding in het gebouw komen, maar door in elke kamer een elektrische boiler te plaatsen is het rendement vele malen hoger. Met een ringleiding zou je misschien 20 procent rendement halen. Door dat we de elektrische boilers gunstig gepositioneerd hebben, halen we nu soms rendementen van boven de 90 procent”, weet Morsink.

Zonnepanelen

Een andere belangrijke energetische maatregel is nog niet rond, gaat Morsink verder. “We willen het dak vol leggen met zonnepanelen, maar daarvoor is de subsidie nog niet rond. En die is wel nodig omdat zorginstellingen heel goedkoop energie kunnen inkopen. Dat is op zich gunstig, maar maakt de businesscase voor zonnepanelen natuurlijk minder aantrekkelijk. We hebben het dan over een terugverdientijd van meer dan twintig jaar. Maar WVO Zorg vindt het aan hun stand verplicht om een zonnedak te realiseren.”

Naast de eerdergenoemde energetische maatregelen wordt het gebouw ook bijzonder goed geïsoleerd, vertelt Morsink. “Het dak heeft een Rc-waarde van 9, de gevel een Rc-waarde van 6.

Maar we hebben er vooral op gelet dat het gebouw winddicht is. Dat is heel belangrijk, omdat we hier aan de kust zitten.” De energetische maatregelen zorgen ervoor dat het gebouw zeer energiezuinig is en een A-label krijgt. Dat is nodig om in aanmerking te komen voor de groenverklaring, waarmee WVO Zorg goedkoper kan lenen voor de bouw.

Flexibel

De constructie en infrastructuur van het zorgcentrum zijn zo ontworpen dat de invulling van de zorgwoningen kan veranderen in de toekomst. Deze flexibele indeling was een belangrijke eis van de opdrachtgever, licht Morsink toe. “Op die manier is het zorgcentrum beleidsbestendig. Als de overheid in de nabije toekomst besluiten neemt waardoor de indeling van het centrum veranderd moet worden, dan is dat mogelijk. Daardoor moet het zorgcentrum nu meer investeren, maar het kan hierdoor in de toekomst veel geld besparen.” Het betekent onder meer dat de woningen in het gebouw eigen aansluitingen hebben, zodat ze makkelijk veranderd kunnen worden in zorgappartementen. Hij benadrukt dat de opdrachtgever echt zijn nek heeft uitgestoken om van dit project iets bijzonders te maken. “De opdrachtgever is echt te loven dat hij dit aangedurfd heeft op deze bijzondere plek.

WVO Zorg heeft zelf ook flink geïnvesteerd in dit project.

Prefab

Het gebouw is bijna helemaal opgebouwd uit prefab-elementen. Dat leverde hier veel voordelen op, vertelt Kaiser. “Er is zelfs een complete proefwoning in de fabriek ingericht, zodat we alles kunnen testen. Je kunt er precies zien hoe de woning in elkaar zit en hoe alles werkt. Dat is

“We willen het dak volleggen met zonnepanelen, maar daarvoor is de subsidie nog niet rond”

ideaal, omdat je dit al in een vroeg stadium kunt laten zien aan het verplegend personeel en hun suggesties nog mee kunt nemen.” Ook Morsink is erg te spreken over de toepassing van prefab-elementen in het gebouw. “Al het sanitair en de installaties worden al in de fabriek gemonteerd. Dat betekent dat je de unit alleen nog ter plekke in het gebouw hoeft te schuiven en aan hoeft te sluiten. Dat werkt sneller en makkelijker dan dat je het op de bouwplaats allemaal in elkaar moet zetten en monteren. Het levert bovendien een hogere kwaliteit op.” ■