DE BORGERHOF
EEN NIEUW WOON-ZORGGEBOUW MET UITSTRALING





Op de locatie van de wooncomplexen Borgerhof en de Eshof in Borger is door Koenen Bouw in opdracht van Woonservice Drenthe en zorggroep Tangenborgh een nieuw, modern woon-zorgcomplex gebouwd. De nieuwe Borgerhof heeft nog wel een aardgasaansluiting, maar in de toekomst kan men gemakkelijk switchen naar andere energiebronnen.

'Het gebouw laat zich lezen als losse appartementen'

- Harry Nanninga



Met de realisering van de Borgerhof is een investering van vijftien miljoen euro gemoeid. Er wordt in twee fasen gebouwd: eerst 62 en daarna 24 appartementen. Eind 2014 werd Michel Jager van Woonservice Drenthe gevraagd als procesbegeleider bij de planvorming. Jager: 'Het bestaande bestemmingsplan was een van de randvoorwaarden van onze uitvraag. Ook het parkeren is meegenomen. De huidige functie van woon-zorg vraagt niet veel parkeerruimte, maar als de appartementen in de toekomst als huurwoning vrijkomen, dan moet je dat parkeren nú oplossen.'

Aanbestedingen

Voor de selectie van architecten zijn vier bureaus gevraagd om een visie. Jager: 'We vroegen niet een uitgewerkt ontwerp, omdat dat van de bureaus veel tijd en geld vraagt. Het ging ons om een massastudie met een footprint en beelden van referenties, hoe het eruit zou moeten komen te zien. HJK architecten kwam als winnaar uit de bus omdat de architect er goed over heeft nagedacht hoe hij het gebouw niet kolossaal kon laten overkomen. Daarnaast heeft hij de verbinding naar het centrumplan goed gezocht. Het is een passend ontwerp zoals we dat voor ogen hadden.' Harry Nanninga van HJK architecten licht toe: 'Er moesten appartementen komen die qua grootte en indeling allemaal gelijk zijn, en tegelijk moesten we zorgen voor kleinschaligheid en individuele woningen. Binnen ons kantoor is daar stevig over gediscussieerd - HJK werkte met vier architecten aan deze opdracht - maar ik denk dat we er op een goede manier in zijn geslaagd en dat het gebouw zich laat lezen als losse appartementen. Het is een plek waar mensen op leeftijd op een mooie manier kunnen wonen, waarbij ze onderdeel zijn van het dorp.'



Prijsvastclausule

‘Via een onderhandse aanbesteding verkregen wij in 2016 de opdracht op prijs’, vertelt Raymond Rolink - nu nog projectleider bij Koenen Bouw - na de zomervakantie wordt hij vestigingsmanager. Rolink: ‘De uitvraag was tot in de punt en komma uitgeschreven en bedacht. Dus wij hebben geen invloed op bestek en het plan van aanpak.’ De opdrachtgever had een prijsvastheidsclausule opgenomen in zijn voorwaarden. Jager: ‘Die hanteren we al heel lang, maar we zien nu ook wel dat dat geen stand meer kan houden in deze markt van stijgende prijzen.’ Bert Wekema, projectleider bij Aalbers Installatietechniek, geeft toe dat de marges klein zijn. Jager: ‘Ik heb wel een vast budget onder aan de streep, maar wij denken ook wel mee over hoe we daar gezamenlijk zo goed mogelijk kunnen uitkomen.’

Bouwproces

Er is redelijk traditioneel gebouwd met een constructie van breedplaatvloeren, prefab balkons en kalkzandsteen wanden met hier en daar wandliggers in de holle wand uitgevoerd. Rolink: ‘Na de sloop zijn wij gestart met het ontgraven van de kelder, we hebben boorpalen aangebracht en zijn met de fundatie gestart. Alleen de schil is in 3D-BIM gemoduleerd.’ Het model van de architect en constructeur werd samengevoegd en er werden zelf nog wat onderdelen gemoduleerd in combinatie met leveranciers als Calduran, VBI en Orion. Rolink: ‘Zodat we de clashcontroles en dergelijke kunnen uitvoeren. Ook onze timmerlieden betrekken we bij de 3D-bouwtechnieken om te laten zien hoe het in elkaar steekt. Aan de voorkant kost het een hoop energie, maar het bespaart faalkosten.’





‘3D-bouwtechnieken besparen faalkosten’

- Raymond Rolink







‘Het is een zichtlocatie, dat vraagt uitstraling’

- Michel Jager

Eigen uitstraling

Een uitdaging voor de aannemer was de gevel. Rolink: ‘Het is een gebouw met individuele geveltjes met veel details en verschillende aansluitingen.’ Jager legt uit: ‘De locatie is gezichtsbepalend voor Borger. Dat vraagt uitstraling. Dat is echt een van de uitgangspunten geweest bij de selectie.’ Nanninga voegt toe: ‘Het is het eerste gebouw dat je ziet als Borger binnenrijdt. Ons streven was een grootschalig complex in te passen in een kleinschalige dorpsstructuur.’ HJK architecten heeft gebruik gemaakt van veel verschillende materialen, zoals Trespa, cementgebonden vezelplaten, polytech goten, aluminium, zink, Siberisch larixhout, staal en prefabbeton. Er zijn bakstenen in verschillende kleuren en texturen - handvormstenen en Wasserstrichstenen - met lichte en donkere voegen toegepast. Daarnaast zijn er veel balkons, uitstekend of inpandig, met een plat of schuin dakje erop, afgewisseld met loggia’s. Rolink: ‘Het is een schitterend aanzicht.’

De zorgwoningen bestaan uit drie kamers en meten in totaal ongeveer 70 m2. Nanninga legt uit hoe het gebouw in elkaar steekt: ‘In de eerste fase liggen de woningen om een atrium; deze zijn opgebouwd uit woonblokken met elke een eigen uitstraling. Daarnaast is een gedeelte waar appartementen aan een brede binnengang liggen. Hierin zijn vides aangebracht om het daglicht naar binnen te halen. Aan de ene kant van deze gang zijn de woningen vormgegeven als rijtjeswoningen, aan de andere kant als parkwoningen, waarbij we gebruik hebben gemaakt van houten gevels.’ De tweede fase heeft op de begane grond appartementen met de voordeur aan de straat; op de verdieping hebben de appartementen de galerij en entree aan de achterkant. De straatgerichte woningen hebben elk hun eigen kleur metselwerk, en elke woning heeft een ander raam. Het gebouw heeft verschillende hoogtes, de ene keer mét dakpan, de andere keer zonder. ‘Elke woning heeft zelfs een eigen kleur zonnewering.’







koudeval is.' Wekema: 'Bijzonder is dat er een sprinklerinstallatie is geïnstalleerd, omdat er in en rond het atrium toch steeds meer activiteiten plaatsvinden in dergelijke gebouwen. De overheid wordt daardoor steeds strenger waar het gaat om brandveiligheid. In alle vertrekken zijn ook brandmelders geplaatst.'

De inhuizing is door zorggroep Tangenborgh ingepland na de zomervakantie. Zowel de bewoners van het oude Borgerhof als die van de Eshof verhuizen dan naar de nieuwbouw, waarna de Eshof gesloopt kan worden en aan het eind van het jaar de tweede fase gestart kan worden.



'Regeling per vertrek'

- Bert Wekema

Energieconcept

Het energieconcept voor woningen van Woonservice Drenthe bestaat uit het bouwen van een goede schil, en het installeren van lage temperatuur vloerverwarming, zodat men in de toekomst kan switchen naar een andere warmtebron dan gas. Daarnaast worden tripple beglazing, zonnepanelen en balansventilatie met wtw toegepast. 'Installatietechnisch is het complex bij deze 62 woningen vrij standaard', licht Bert Wekema toe. 'Een standaard cv-ketel, een ventilatie wtw-unit, en 152 zonnepanelen. Overal komt vloerverwarming en elke woning heeft een temperatuurregeling per vertrek. Dat zie je niet zo vaak.' Via een centraal ketelhuis worden de centrale ruimten weersafhankelijk geregeld. Jager: 'De keuze voor tripple beglazing gaat om comfort. De doelgroep zit vaak bij het raam en je moet zorgen dat er zo weinig mogelijk

ZORGCENTRUM BORGERHOF, BORGER

Opdrachtgever	:	Woonservice, Westerbork

BOUWTEAMLEDEN

Architect	:	HJK Architecten, Groningen
Aannemer	:	Koenen Bouw, Emmen
Installateur	:	Aalbers Installatietechniek, Nieuw-Buinen
Brandadvies	:	Munnik Brandadvies, Kolham

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

Afbouw	:	Heigro, Klazienaveen
Levering en plaatsing Salto toegangscontrolesysteem	:	Raadsma, Groningen
Uitbloeiingsarme doorstrijkmortel, Kimfix en blokkenlijm	:	Remix Droge Mortel, Borger

Schetsen: HJK Architecten

Fotografie: Mark Sekuur

Tekst: Henri Hendriks en Vera Bosma