



# NIEUWBOUW IN SNEEK VOOR PHILADELPHIA ZORG: MET ZORG BOUWEN VOOR DE ZORG

Door heel Nederland biedt Philadelphia op ruim vijfhonderd locaties zorg aan cliënten met een verstandelijke beperking. Zo ook op de locatie Marsdiep/Brewijd in Sneek, waar de oude paviljoens zijn vervangen door nieuwbouw met 48 zorgappartementen. De nieuwbouw wordt nog voor de bouwvak opgeleverd, een paar maanden eerder dan oorspronkelijk was gepland.

De bouw volgt op een tamelijk lang voortraject waarbij veel informatie is verzameld die door AchterboschZantman architecten is verwerkt in het uiteindelijke ontwerp. Sander den Besten, projectmanager bij Philadelphia: 'Ook de input van het multidisciplinaire team, met medewerkers van de locaties waar de toekomstige cliënten vandaan komen, heeft bijgedragen aan het ontwerp. We hebben het daarvoor kunnen uitwerken tot een breed gedragen plan.' Jorritsma Bouw mocht als meest voordelige inschrijver het project realiseren.







‘**Bij ons advies zijn we Book uitgegaan van de mate van zelfredzaamheid van cliënten**

- Harrie Munnik

### Prikkelarm

Voor al haar (ver)bouwactiviteiten heeft Philadelphia een huisvestingskader opgesteld, met daarin de ruimtelijke en technische uitgangspunten per doelgroep. Cliënten, buurt, familie en medewerkers worden actief uitgenodigd om mee te denken over de vormgeving van nieuwe en te verbouwen locaties. Bij de locatie in Sneek gaat het om bewoners met ‘moeilijk verstaanbaar gedrag’: volwassen cliënten met een verstandelijke beperking én gedragsproblematiek. Met het oog daarop zijn in het ontwerp bijvoorbeeld de lange middengangen opgesplitst, waardoor een soort patio’s zijn ontstaan. ‘Bij een middengang zouden cliënten elkaar meer tegenkomen en daar zijn deze mensen meestal niet bij gebaat’, legt Den Besten uit. Ook de akoestiek kreeg veel aandacht. ‘Met akoestische plafondafwerking konden we in de gemeenschappelijke verblijfsruimtes de nagalmtijd drastisch omlaag brengen.’ Het ontwerp voorziet daarnaast in goede zichtlijnen, zodat de medewerkers kunnen zien waar cliënten zich bevinden.

De dagbesteding, die plaats moest maken voor de nieuwbouw, kon tijdens het bouwtraject grotendeels worden gehuisvest in een leegstaand pand, dat Jorritsma Bouw hiervoor elders in Sneek heeft aangeboden en aangepast. Juli 2016 ging de eerste paal de grond in.







### Parkachtige omgeving

De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen, waarbij vanuit een centraal gebouwdeel drie zijtakken ontspringen met elk twee vleugels met daarin de appartementen. Uitgangspunt was een gebouw dat paste in een parkachtige omgeving. Den Besten: ‘Dus niet alleen maar steen, maar ook hout aan de buitenkant. En niet een groot parkeerplein, maar parkeerplaatsen die we deels aan de rand van het perceel hebben gemaakt.’

### Brandveiligheid

Ook bij het brandveiligheidsadvies, opgesteld door Munnik Brandadvies, is veel rekening gehouden met de bewonersgroep. In dit advies gaat het om alle gegevens die noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning en worden alle uitgangspunten, zowel bouwkundig, installatietechnisch als organisatorisch, benoemd. Zaken als welk soort glas en de afdichting van schachten komen daarbij aan de orde, maar ook de eisen waaraan trappenhuizen, deuren, vluchtroutes en nood-



 **‘Het ontwerp is uitgewerkt tot een breed gedragen plan’**

- Sander den Besten







verlichting moeten voldoen en het aantal mensen dat in een gebouw mag verblijven. Harrie Munnik, algemeen directeur bij het gelijknamige bedrijf, legt uit dat bij het opstellen van dit plan is uitgegaan van de verschillende gebruiksfuncties van het gebouw, maar ook van de mate van zelfredzaamheid van de cliënten. 'Bij een eventuele ontruiming is dat heel belangrijk, dus moeten de keuzes goed onderzocht worden.' Munnik had hier te maken met een ontwerp waarin veel facetten zitten, kijkend naar de regelgeving. 'Er zijn ruimtes waar mensen wonen en leven, en ruimtes die voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Wettelijk gezien gelden dan andere regels voor de brandveiligheid.'

Munnik stak veel tijd in de optimalisatie voor de opdrachtgever. 'Je moet een brandveilig gebouw hebben, zonder dat je daarvoor teveel moet betalen.' Bij een deel van de beglazing was het bijvoorbeeld mogelijk om bij gelijkblijvende brandveiligheid een voordeliger glasvariant te kiezen dan in eerste instantie de bedoeling was. Munnik: 'Opdrachtgevers kiezen er nog weleens voor om ook waar dat niet per se noodzakelijk is, dure brandveiligheidsmaterialen toe te passen. Wij kunnen dan met onze kennis van regelgeving en van materialen zorgen voor een besparing op de kosten, zonder dat je concessies doet aan de brandveiligheid.'







**‘We konden de bouwWtijd bekorten en een flinke bezuiniging realiseren’**  
- Theo van der Molen

### Slim besparen en overlast beperken

Volgens Theo van der Molen verliep de bouw zo vlot doordat in het voortraject in overleg is besloten om het project in één fase in plaats van twee fases uit te voeren. ‘Door de bewoners tijdelijk elders onder te brengen, konden we de bouwWtijd bekorten, en konden we ook nog een flinke bezuiniging realiseren. Besparingen werden verder gevonden door te kiezen voor een duurzaam – all electric – systeem, met zonnepanelen en warmtepompen. ‘Hiervoor kon Philadelphia een subsidie aanvragen, en het scheelt straks ook nog eens behoorlijk in de exploitatiekosten’, aldus Van der Molen.

Een aantal cliënten kwam naar de dagbesteding in een woning vlak naast de bouwplaats. Van der Molen: ‘Philadelphia had er daarom voor gekozen om te boren in plaats van te heien, want boren geeft veel minder overlast.’ De keuze voor één bouwWfase en de kortere bouwWtijd beperkte die overlast nog verder.



### Uitdagingen

Voor Den Besten lag de uitdaging niet zozeer in de planning, als wel in hoe er zoveel mogelijk wensen konden worden ingevuld met het beschikbare budget, ‘waar ook nog eens behoorlijk in gesneden is de afgelopen jaren.’ Het feit dat de bouwput op drie meter afstand lag van drie bestaande woningen die tijdens de bouw in gebruik zijn gebleven, was iets wat veel afstemming vereiste. ‘We wilden deze bewoners niet twee keer laten verhuizen, daar zouden zij het heel moeilijk mee hebben gehad.’

De eindoplevering is gepland voor 13 juli. Bij het schrijven van dit artikel heeft de eerste van vier vooropleveringen al plaatsgevonden. Er waren slechts een paar kleine respuntjes. Den Besten: ‘Als het gebouw helemaal zo wordt opgeleverd, dan is het helemaal prima.’ Hij kan, net als trouwens Van der Molen en Munnik, met een tevreden gevoel terugkijken op het hele traject. ‘Het ontwerp is goed afgerond, gevoed door de input vanuit de zorg. De bouwende partijen zijn zo hard gegaan dat ze ruim voor de prognose klaar zijn. Het liep allemaal op rolletjes!’

## 48 ZORGAPPARTEMENTEN SNEEK

**Opdrachtgever** : Stichting Philadelphia Zorg

### BOUWTEAMLEDEN

**Architect** : Gear Coöperatie, Leeuwarden  
**Adviseur brandveiligheid** : Adviesbureau Munnik, Kolham  
**Constructeur** : Raadgevend ingenieursbureau Jansen Wesselink, Drachten  
**Aannemer** : Jorritsma Bouw, Bolsward

### ONDERAANNEMERS & LEVERANCIERS

**Acoestisch spuitwerk** : Asona Benelux b.v., Uithoorn  
**Kunststof kozijnen** : EuroprovyL, Augustinusga  
**Steigerwerk** : Sijperda Verhuur, Sneek  
**Verhuur droogapparatuur** : Tiedema Droogtechniek, Sneek  
**Hang en sluitwerk, deuren en salto toegangscontrole** : Raadsma, Dokkum  
**Uitbloeiingsarme doorstrijkmortel antraciet** : Remix Droge Mortel BV, Borger