



# TRANSFORMATIE KANTOORGEBOUW NAAR ZORGAPPARTEMENTEN

Omdat in woongebouw Vasalis in Roden veel kantoorruimte op de begane grond leegstond doordat zorginstellingen en bedrijven zich hadden terugtrokken, en voor deze ruimtes geen nieuwe huurders konden worden gevonden, zocht woningcorporatie Woonborg een nieuwe bestemming voor het gebouw. Naast de bestaande 45 huurappartementen kregen ook de leegstaande kantoren een woonfunctie. Zodoende zijn er nu in totaal 58 appartementen beschikbaar voor de sociale verhuur.





**‘Door extra ruimte te creëren konden we ook de hoofdentree meer uitstraling geven’**

**- Tjade Timmer**

Werkvoorbereider en projectleider bij de verbouw Ben Boersema van bouwbedrijf Tadema vond het een mooie klus: ‘We hebben deze opdracht gekregen via een onderhandse aanbesteding. Het gebouw is ruim vijftien jaar geleden neergezet met de destijds gangbare indeling van seniorenappartementen op de verdiepingen en beneden ruimte voor kantoren en zorg. Nu zijn er op de begane grond nog drie kantoren over, de rest hebben we verbouwd tot mooie ruime appartementen.’ De drie overgebleven kantoren zullen op termijn ook veranderen in woonruimte, als de huidige huurders besluiten te verhuizen.

### Zelfde indeling

In de appartementen, die qua indeling nagenoeg gelijk zijn aan die op de verdiepingen, treffen de huurders een woonkamer met open keuken, een slaapkamer en een hobbykamer. Daarnaast is er een inpandige berging en een extra eigen berging per appartement. ‘De woonruimtes zijn zoveel mogelijk drempelloos, zodat mensen er ook gemakkelijk met een rolstoel of rollator in kunnen vertoeven’, aldus Boersema.

Hoewel de oorspronkelijke opleverdatum van 1 oktober uiteindelijk te krap bleek, is Boersema bijzonder tevreden over het bouwproces. ‘Dat verliep gewoon goed. De communicatie onderling en de samenwerking ging soepel.’ Dat vindt ook Gerry Elfrink van Faay Vianen bv, leverancier van de wanden in het gebouw, die werden geplaatst door Unipé: ‘Het was een geolied team, dat ondanks de tijdsdruk goed functioneerde. Het was soms improviseren, maar het is allemaal goed gegaan.’

**‘Door de leegstand was er een ongezellige uitstraling, maar nu is het prachtig!’**

**- Martijn Vreeling**

Voor het scheiden van de appartementen is gebruikt gemaakt van woningscheidende wanden. Geluidsoverlast moest beperkt worden tot het minimale. De FAAY IW200 wand bleek hiervoor een uitstekende oplossing te zijn. ‘Mede door die wanden kon vlot gewerkt worden’, vindt Ben Boersema: ‘We zijn begonnen in april en de oplevering was eind oktober. De grootste uitdaging was de tijd, maar doordat we deze wanden gebruikten, konden we toch in zo’n korte tijd zoveel werk verrichten.’

### Duurzame oplossing

Volgens Elfrink zijn deze wanden uitermate geschikt voor appartementen zoals in Roden. ‘Het zijn massieve wanden met een goede geluidsreductie, die bijvoorbeeld ook veel worden toegepast bij studentenhuisvesting, in de zorg en op kantoren. Vooral als het gaat om renovatiewerken.’ Hij verklaart het Faay-concept: ‘Het voordeel van ons systeem is dat het massief is. De wandpanelen hebben een kern van vlasseven, een restproduct van de vlasteelt. Vlas is milieuvriendelijk en eindeloos hernieuwbaar. Andere componenten van de vlasplant worden bijvoorbeeld gebruikt in de textiel- en papierindustrie. Daardoor wordt 100% van de vlasplant benut. Bovendien hebben de wanden een hoge brandwerendheid door en een uitstekende isolatie. En ze zijn ook nog eens zeer eenvoudig te monteren.’ Naast duurzaamheid was ook het gemak voor architect Tjade Timmer van TTAB een reden om voor dit project te kiezen voor de Faay-wanden. ‘We gebruikten ze om zo snel mogelijk te kunnen werken, en om de overlast voor de bestaande bewoners zo beperkt mogelijk te houden.’



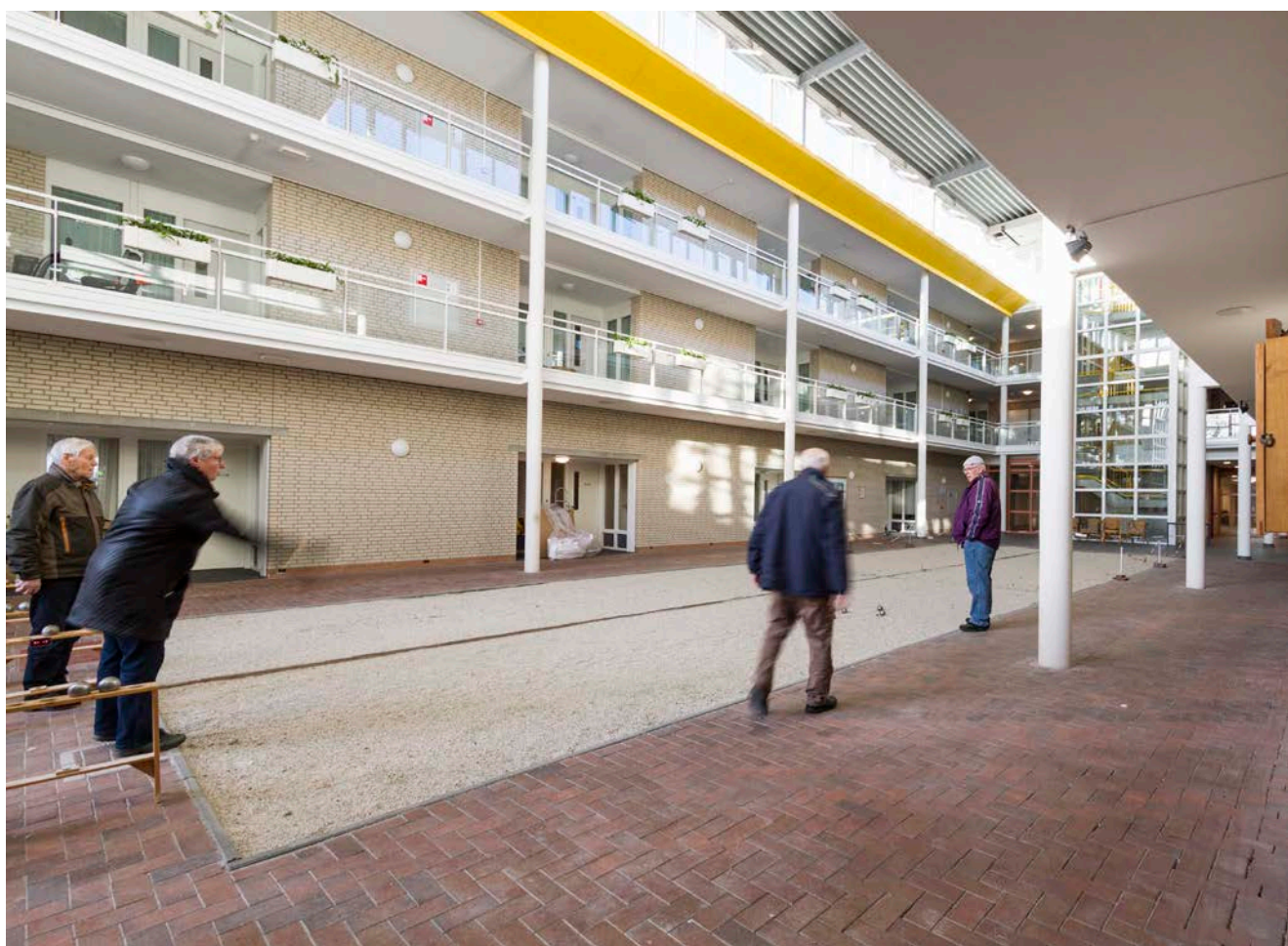
Naast de Faay-wanden is gebruik gemaakt van Eternit-gevelplaten. Timmer: 'Met name voor de nieuwe loggia op de begane grond, maar ook als gevelwanden in de gemeenschappelijke verblijfsruimtes.'

### Snel werken zonder overlast

Timmer: 'Op verzoek van de huidige bewoners hebben we de entree aantrekkelijker gemaakt. We hadden nu mooi de kans om de hele begane grond te herinrichten.' 'De bestaande huurders van het wooncomplex hadden Woonborg gevraagd of de entree kon worden opgevrolijkt – en met name verlicht', vertelt Martijn Vreeling, projectleider nieuwbouw en verbeterprojecten van opdrachtgever Woonborg. 'Er was een heel donkere gang, maar die is nu voorzien van een mooie ledverlichting.' Timmer legt uit: 'Normaliter werk ik het liefst met daglicht, omdat dit een behagelijke sfeer met zich meebrengt, maar dat was hier niet mogelijk. Daarom is er gekozen voor een lichtstraat met het Ecophon Soundlight Comfort Ceiling-systeem, dat als prachtige eigenschap heeft dat het het buitenlicht nabootst. Overdag is de verlichting helderder dan 's avonds. Dat geeft een mooi natuurgetrouw effect.'

**'We konden in korte tijd veel werk verrichten'**

- Bert Boersema



### Extra ruimte

Voor de architect zat de inspiratie niet zozeer in het visuele, omdat er uiterlijk niet zoveel veranderd is. Timmer: 'Het ging mij meer om de beleving van de ruimte en het goed functioneren ervan. Oorspronkelijk wilde Woonborg 17 appartementen op de begane grond huisvesten. Op mijn advies zijn dat er 16 geworden, zodat we fatsoenlijke buitenbergingen konden creëren. Bovendien zorgde die extra ruimte ervoor dat we ook de hoofdentree meer uitstraling konden geven. Tevens is in het entreegebied ruimte gemaakt voor een vitrinekast, waar de bewoners gebruik van kunnen maken. In de buurt wordt bijvoorbeeld vrij fanatiek jeu-de-boules gespeeld. Nu kunnen in die vitrine mooi de bekers getoond worden.'

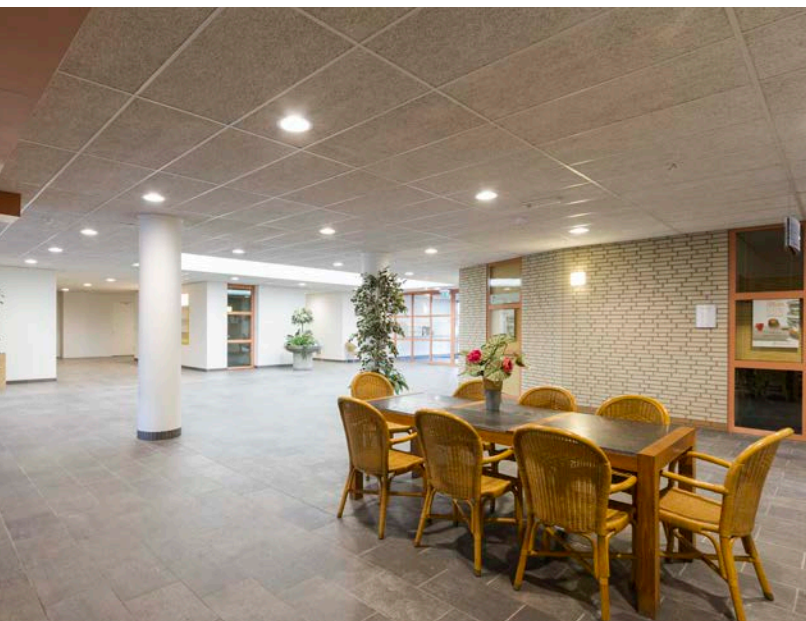


**'Massieve wanden met een goede geluidsreductie'**

- Gerry Elfrink







### Goede samenwerking

Martijn Vreeling is namens Woonborg in zijn nopjes met het eindresultaat. ‘We zijn sinds 2010 al bezig geweest met het zoeken naar een goede oplossing, omdat we te maken kregen met aflopende huurcontracten. We hebben eerst geprobeerd een zorgorganisatie in de leegstaande ruimtes te krijgen, maar dat lukte niet. Vervolgens besloten we om er appartementen van te maken. Door de leegstand kreeg de begane grond een ongezellige uitstraling, en het was natuurlijk ook zonde dat er zoveel ruimte leeg stond, maar nu is het prachtig!’

Over het bouwproces is Vreeling meer dan tevreden: ‘Het is uitstekend verlopen, met een goede planning en een snelle opvolging daarvan. Alle uitvoerende partijen hebben prima met elkaar samengewerkt. Ook met de bewoners op de verdiepingen is alles heel goed verlopen. Natuurlijk was er wel overlast, vooral tijdens de sloopwerkzaamheden, maar door goede en eerlijke communicatie vooraf is er geen enkele noemenswaardige klacht geweest, wat fantastisch is.’

## WOONCENTRUM VASALIS, RODEN

**Opdrachtgever** : Stichting Woonborg, Vries

### BOUWTEAMLEDEN

**Architect** : TTAB, Winschoten

**Aannemer** : Bouwbedrijf Tadema, Groningen

### ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

**Vloerbedekkingen** : Abeln Projectstoffering, Almelo

**Postkasten** : BBK, Ede

**Bouwplaatsinrichting** : Sijperda verhuur, Groningen

**Leverancier wanden** : Faay wanden, Vianen

Fotografie: Mark Sekuur

Tekst: Johan Koning