

locatie Eemlandstraat 2, Amsterdam Kop Zuidas

programma 54 appartementen voor ouderen met een zware zorgvraag, voorzieningen, tuinen en 300 m² wintertuin.

architect TANGRAM architectuur en stedelijk landschap

interieur TANGRAM architectuur en stedelijk landschap

opdrachtgever Stichting Cordaan

aannemer Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen

Z U I D O E V E R



Z U I D O E V E R

DE NIEUWE NORM VOOR ZORGWONEN

Zuidoever is de eerste locatie van De Oevers, een nieuw concept van de Amsterdamse zorgorganisatie Cordaan. Het is een woon-zorggebouw met een hoogwaardige uitstraling. De bewoners zijn ouderen met vergevorderde dementie of een ernstige somatische aandoening.

Zuidoever breekt rigouresus met de bestaande bouwtraditie van verzorgings- en verpleeghuizen. Het sluit mensen in de laatste fase van hun leven niet op, maar omarmt ze met warmte. Zorg wordt er verenigd met een hoge kwaliteit van leven, wat tevens leidt tot een lagere zorgvraag. Het gebouw biedt comfort en privacy, maar ook contact met de buitenwereld en medebewoners. Een leven zoveel mogelijk zoals de bewoners dat gewend waren, in een accommodatie die zich aan hun aanpast in plaats van andersom.

Uitgangspunt van Zuidoever is dat het activeren van ouderen leidt tot een betere leefkwaliteit én een efficiëntere zorg omdat actieve ouderen langer 'goed' en gelukkig blijven. Het gebouw is ontworpen om dat te faciliteren en te stimuleren.

Leefringen

In Zuidoever wonen zowel ouderen met dementie als ouderen met een somatische aandoening. De ene groep heeft vooral te maken met geestelijke achteruitgang, de andere met voornamelijk fysieke beperkingen. Dat stelt hoge eisen aan de woon-zorgomgeving. Dementerenden hebben vaak baat bij een meer besloten en veilige omgeving. Mensen met fysieke beperkingen willen juist graag contact met anderen en de buitenwereld. Binnen Zuidoever kan het allebei: het biedt een grotere buitenwereld én kan zich verkleinen tot een veilige, huiselijke plek.

Bij het ontwerp is in 'leefringen' gedacht zodat mensen met verschillende actieradius op een natuurlijke manier met elkaar in contact kunnen komen. Nergens zijn doodlopende gangen, de traditionele gangstructuur is vervangen door ruimtes met 'eilanden' waar omheen gelopen kan worden. Met behulp van domotica kan de leefwereld op maat worden aangepast. Die kan zich vergroten of verkleinen, afhankelijk van wat men nodig heeft of nog kan. Die ontmoetingen leveren veel winst op want men kan elkaar helpen, sterker maken en aanvullen. Dat maakt dat bewoners zich gelukkiger voelen en vaak minder zorg nodig hebben. Het gebouw zorgt daarbij voor openheid, lichtheid, warmte en optimisme.

Mental map

Zuidoever heeft 54 appartementen verdeeld over vier woonlagen. Een aantal is geschikt om met een partner te wonen. De appartementen zijn met elkaar verbonden door de eerder genoemde loopcircuits rond 'eilanden'. In de eilanden zijn voorzieningen voor het personeel verwerkt. Geen eiland is hetzelfde, wat de herkenbaarheid vergroot. Belangrijk, want veel bewoners moeten zich op intuïtie, tastzin en lichtintensiteit kunnen oriënteren. Als oriëntatiepunten zijn er onder meer speciale wandbekledingen en een vitrine voor eigen spulletjes bij de woningentree. Deze 'mental map' geeft de bewoners houvast.

Elke verdieping heeft eigen voorzieningen zoals een centrale keuken, een eetruimte, een kleine bibliotheek en zitgedeelten (woonkamers). Ook hier zijn verschillende materialen en kleuren toegepast. Op de begane grond is er een muziekruimte en zijn er ruimtes voor zorgfuncties zoals fysiotherapie en ergotherapie.

De medewerkers zijn niet alleen zorgverleners maar ook dienstverleners die allerlei andere taken hebben. Daardoor krijgen de bewoners niet steeds een ander gezicht te zien, maar mensen die ze kennen en waarmee ze vertrouwd raken.

Natuurlijke sfeer

De kas in de middenzone is essentieel voor Zuidoever. De glazen overkapping verbindt de blokken met elkaar, zorgt voor veel daglicht in het gebouw en biedt het jaar rond bescherming tegen verkeersgeluid, regen, wind en kou. De bewoners kunnen in dit tussenklimaat het hele jaar naar buiten en elkaar ontmoeten. Een goede ventilatie zorgt ervoor dat het nooit te warm wordt. 's Winters werkt de kas als een buffer tegen kou en andere weersinvloeden. Dat levert een flinke energiebesparing op.



Mede door de glazen overkapping is Zuidoever een groene oase. De tuinen beginnen op straatniveau, lopen door tot in de kas en verspringen als een groene cascade tot aan de bovenste verdieping. Alle bewoners wonen daardoor aan 'groen'. Binnen is sterk met buiten verbonden. Voor de inrichting van de tuinen is rekening gehouden met drie basisprincipes: prikkeling, herkenning en veiligheid.

Robuust van buiten, zacht van binnen

De 'harde' buitenschil van het gebouw staat in groot contrast met de 'zachte' binnenkant waar zorg en welzijn centraal staan. Bij de entree verraden grote vlakken verticaal groen de tuinatmosfeer. Eenmaal binnen opent zich een lichte, 'natuurlijke' wereld waarin de bewoners zich maximaal kunnen bewegen.

Het verschil in lichtintensiteit op de verschillende verdiepingen is kenmerkend voor Zuidoever. Hoe hoger je in het gebouw komt, hoe lichter



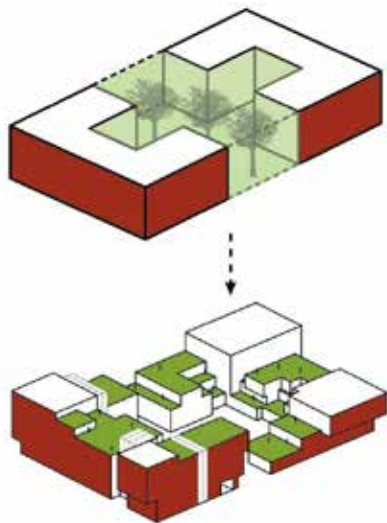
het wordt. Het interieur is daarop aangepast, het wordt donkerder, of juist lichter als er minder buitenlicht op de woonlagen schijnt.

Locatie

Zuidoever staat op de Kop Zuidas van Amsterdam, in de oksel van de A10 afslag RAI. De keuze voor deze locatie - midden in de bruisende stad - is niet toevallig. Echte stadsmensen moet je als ze oud en hulpbehoevend worden niet verkassen naar een buitengebied. De stad met haar drukte en vele faciliteiten is zeker in de eerste fase van de ziekte nog een belangrijke basis voor de leefomgeving.

De buurt waar Zuidoever staat heeft een prettige schaal met veel groen en voorzieningen op loopafstand. Het gebouw sluit aan op de bestaande blokkenstructuur op de Kop Zuidas en het vriendelijke karakter van de buurt. Het heeft graduele overgangen van publiek naar privé, een alzijdige kwaliteit en biedt veel ruimte aan groen en water.

Hoewel programmatisch kleinschalig oogt Zuidoever robuust. Om het gebouw qua schaal en maat aan te laten sluiten op de grotere blokken in de directe omgeving, is gebouw opgebouwd naar de hoeken. Het is een 'uitgehoud' blok dat van de buitenzijde stedelijk is en naar binnen toe zacht organisch. De getrapte 'uitholling' zorgt ervoor dat het gebouw veel daglicht binnenkrijgt, wat zeker voor ouderen belangrijk is.



Toekomstbestendig

Zuidoever is zo ontworpen dat het flexibel kan worden ingedeeld. Als de woon-zorgvraag in de toekomst verandert kan het zich aanpassen. Zo is er ook een opzet mogelijk waarbij zelfstandig kan worden gewoond in grotere appartementen.

Het gebouw is daarnaast ook technisch duurzaam. Het heeft een lagere EPC dan wettelijk vereist ($<0,15$), een speciaal ventilatiesysteem houdt de temperatuur stabiel, het maakt gebruik van warmte/koude opslag in de bodem en een warmtepomp, en is bovendien zeer goed geïsoleerd. Daarnaast liggen er 190 zonnepanelen op het dak.

Door de hoge restwaarde van het gebouw is de investeringsmogelijkheid vergroot. Het was daarom mogelijk om Zuidoever kwalitatief hoogwaardig af te werken. Daarvan profiteren de huidige bewoners.

DE OEVERS: EEN NIEUW CONCEPT

Zuidoever is de eerste locatie van De Oevers, een nieuw woon-zorgconcept van Stichting Cordaan.

De Oevers staat voor hoogwaardig wonen en services voor ouderen met een zware zorgvraag, zoals dementie.

Daarmee speelt Cordaan in op de groeiende vraag naar kwaliteit - zowel van de zorg als van de woonomgeving - en de stijgende welvaart onder ouderen. De huurprijzen liggen daarom iets hoger dan van 'normaal' zorgwonen.

Cordaan streeft ernaar om de komende vijf jaar vijf locaties van De Oevers te realiseren.









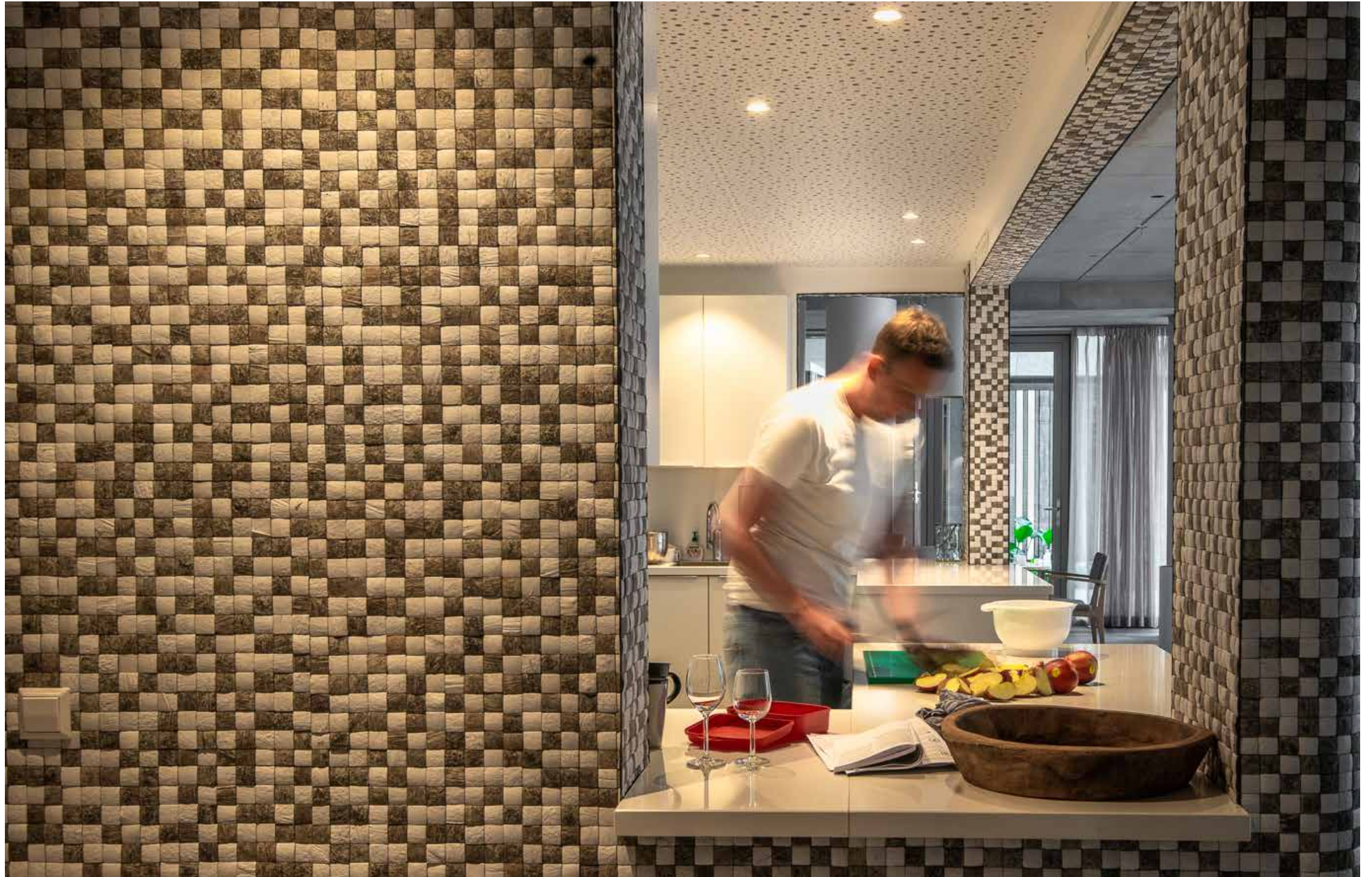














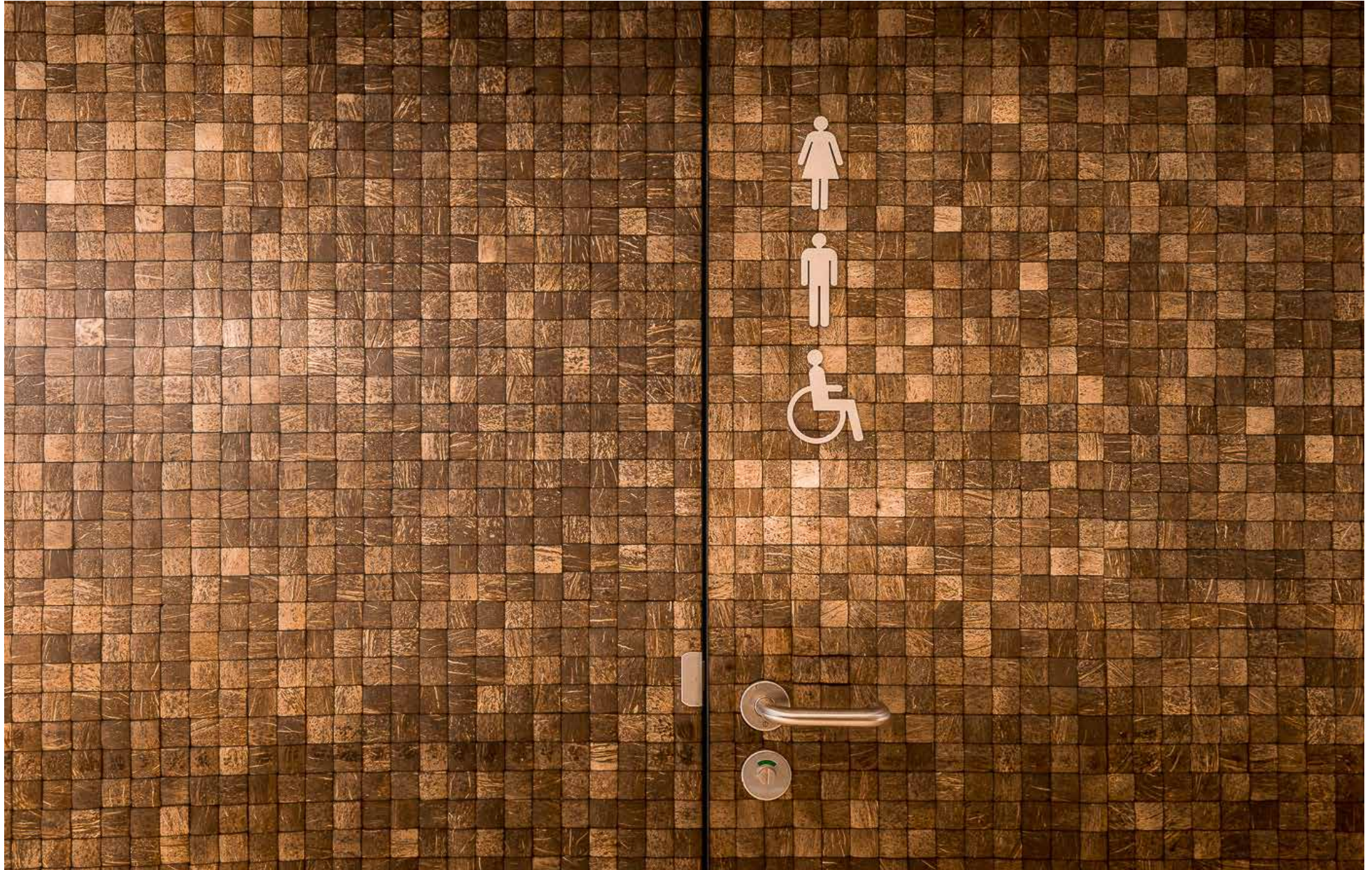


























noordgevel



zuidgevel



oostgevel



westgevel



