

Zorglocatie Tichelaar

Van fabrieksterrein naar woonzorglocatie

Op de voormalige Tichelaar-locatie in Makkum krijgt een industrieel verleden een nieuwe bestemming. Bouwgroep Dijkstra Draisma realiseert er - naar een ontwerp van Benthem Crouwel Architects - 32 zorgwoningen en werkt tegelijk aan een plan waarin monumentale gebouwen behouden blijven. Juist de combinatie van historie, techniek en samenwerking vraagt om nauwkeurig bouwen.

De voormalige locatie van Koninklijke Tichelaar aan de Turfmarkt in Makkum heeft een lange geschiedenis. Het keramiekbedrijf is sinds 1572 met Makkum verbonden en verhuisde recent naar de rand van het dorp. Daarmee kwam een terrein van bijna een hectare vrij. De herontwikkeling combineert nieuwe zorgwoningen met het behoud en de toekomstige restauratie van monumentale gebouwen.

Bouwteam

Voor BGDD begon het project met een bouwteamselectie. De ervaring met vergelijkbare werkzaamheden speelde daarbij volgens projectbegeleider Marc Cornelisse een rol. ‘Wij zijn een bedrijf dat ook veel met monumenten doet.’ Ook de bestaande relatie met Tichelaar droeg volgens hem bij aan de selectie. De ontwikkeling wordt uitgevoerd in opdracht van PAAvOn Vastgoed, met Patyna als zorgpartij.

Een ontwikkeltraject van jaren

Volgens Cornelisse duurde het totale ontwikkeltraject drie tot vier jaar. In die periode veranderden de plannen verschillende keren. De locatie moest ruimte bieden aan nieuwe woningen, terwijl de karakteristieke gebouwen aan de Turfmarkt behouden moesten blijven. De gemeente stelde eerder vast dat daarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig was. BGDD dacht als bouwteampartner mee over de uitwerking. Architect, constructeur, aannemer en betrokken leveranciers stemden hun oplossingen op elkaar af.

Architectuur geworteld in Makkum

Benthem Crouwel architects maakte een ontwerp voor de zorgwoningen dat sterk is gelieerd aan de geschiedenis van Tichelaar en het karakter van historisch Makkum. Geïnspireerd door de kronkelende straatjes en gevarieerde bebouwing zijn de woningen verdeeld over twee volumes van elk 16 eenheden, die met elkaar zijn verbonden. Verspringingen in diepte en wisselende nokrichtingen creëren een kleinschalig ensemble van herkenbare huisjes. Architect Saartje van der Made: ‘Voor ons is het belangrijk dat ouderen ook in hun laatste levensfase een plek hebben die echt als thuis voelt. Daarom heeft iedere bewoner een herkenbare eigen woning, met een eigen voordeur, huisnummer en identiteit.’ Die eigenheid komt terug in de materialisering. Aan de buitenzijde zijn de woningen uitgevoerd in donkerbruine baksteen, met uitstekende koppen die de gevel reliëf en diepte geven. Aan de binnenzijde omsluit lichte bak-



Deze foto is met ai bewerkt en de steigers zijn verwijderd (redactie)



steen in een rustig, vlak metselverband de beschutte binnentuin. ‘Deze lichte kern biedt rust en overzicht voor bewoners met dementie.’

3D-modellen als gezamenlijke werktaal

In de voorbereiding is gewerkt met BIM. Iedere betrokken partij werkt daarbij zijn onderdeel uit in een 3D-model, waarna de modellen worden samengebracht. Zo ontstaat een gezamenlijk beeld van het gebouw en kunnen onderdelen in samenhang worden beoordeeld. ‘Dus dat zijn gewoon echt 3D-modellen die we allemaal in elkaar moduleren’, legt Cornelisse uit. Naast BIM is Scrum toegepast. De betrokken partijen bespreken daarbij stapsgewijs onderdelen van het project en zoeken gezamenlijk naar oplossingen. Volgens de aannemer helpt die aanpak om technische vraagstukken tijdig met de juiste partijen te bespreken.

Er is gekozen voor een traditionele bouwconstructie. De nieuwbouw bestaat uit kalkzandsteen draagmuren, HSB-dakelementen en metalstud binnenwanden. De uitdaging zit daardoor niet zozeer in een experimentele constructiemethode, maar in het zorgvuldig inpassen van technische oplossingen in een complex ontwerp.

Geglazuurde stenen vragen precisie

Een van de meest opvallende onderdelen van het project is de gevel. Aan de buitenzijde krijgt ieder huisje een plint van geglazuurde Tichelaar-stenen, precies op de plek waar ooit de fabriekshal stond. Iedere woning krijgt een eigen kleur glazuur. Van der Made: ‘Zo vormt de plint een ode aan het keramische verleden én draagt de kleur bij aan herkenbaarheid, levendigheid en de eigen identiteit van iedere woning.’ Voorafgaand aan de uitvoering is veel afgestemd en getest tussen Benthem Crouwel Architects en Tichelaar. Daarbij ging het onder meer om de uitvoering van het glazuur en de kleurstelling van de stenen. De materiaalkeuze werd zo onderdeel van zowel het ontwerp als het uitvoeringsproces.

Ook het dak vroeg om extra aandacht. De daken hebben relatief flauwe hellingshoeken en zijn voorzien van inpandige goten. Daardoor moeten waterafvoer, folie en dakopbouw zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. ‘Dan moet je goed over de details nadenken’, zegt Cornelisse. Speciale folies en met EPDM beklede goten maken deel uit van de oplossing.



‘Een plek voor ouderen die echt als thuis voelt, met een eigen voordeur, huisnummer en identiteit’

– **Saartje van der Made**
Benthem Crouwel Architects





BERISO KANTPLANK

KWALITEIT DIE JE ZIET

GEMAAKT VOOR · BERISO · KWALITEIT DE BOUW VAN NU

Sterk, strak en direct verwerkbaar.



- Leverbaar in verschillende kleuren
- Vochtbestendig
- Maatvast
- Snel te verwerken

Benieuwd naar al onze BERISO-producten?
Bezoek **www.isolatiehandel.nl**

Isolatiehandel VAN DEN BERG | BERISO DE TOEKOMST VAN ISOLATIE

Voor al uw ramen, deuren en kozijnen

DE HOUT MOLEN timmerfabriek

Op zoek naar een timmerfabriek waar persoonlijkheid, vakmanschap en snelle levering voorop staat?

De Houtmolen in Makkum is er voor de productie van al uw ramen, deuren en kozijnen.



info@houtmolen.nl

0515-232005

De Houtmolen 3
8754 GJ Makkum

houtmolen.nl



Duurzaamheid zit in de basis

De installaties worden gevoed door bronnen in het terrein. Voor de appartementen moet dat onder meer zorgen voor een constante warmtelevering. Daarnaast zijn waar mogelijk bouwmaterialen toegepast met hoge isolatiewaarden en is aandacht besteed aan luchtdichtheid. Het uitgangspunt is daarbij om de gebouwschil zo goed te laten functioneren dat relatief weinig installaties nodig zijn. 'Met bronnen uit de grond is het wat constanter', aldus Cornelisse. De technische keuze sluit daarmee aan op een bredere ontwerpbenadering waarin bouwkundige prestaties en installatietechniek samen worden bekeken.

Lokale kennis als bouwsteen

De samenwerking krijgt in Makkum een lokale dimensie. BGDD heeft historische banden met de regio en onderhoudt een nauwe relatie met Tichelaar. Die verbinding komt zelfs terug in kleine, symbolische elementen: voor bijzondere momenten op bouwprojecten laat BGDD speciale tegeltjes maken.

Op de plek waar ooit aardewerk werd geproduceerd, ontstaat een nieuwe woonzorgomgeving. De 32 zorgwoningen vormen het eerste deel van de ontwikkeling. In de monumentale gebouwen zijn later zes appartementen en voorzieningen voor Patyna voorzien. Wat dit project vooral laat zien, is hoe kennisdeling de uitvoering beïnvloedt. Niet één afzonderlijke innovatie bepaalt het resultaat. Het is juist de combinatie van BIM, gezamenlijke werksessies, materiaalproeven, lokale kennis en technische afstemming die het ontwerp uitvoerbaar maken. Of, zoals Cornelisse het samenvat: 'Door met de betrokken partijen tot een goede oplossing te komen.' Dat is in Makkum niet alleen een werkwijze, maar de rode draad door het hele bouwproces.



'Met de betrokken partijen tot een goede oplossing komen'

– Marc Cornelisse
Aannemer BGDD

Zorglocatie Tichelaar 32 zorgwoningen te Makkum

Bouwteamleden

Projectontwikkelaar	:	Kroeze & Partners
Projectontwikkelaar	:	PAAvOn Vastgoed
Huurder / Gebruiker	:	Stichting Patyna
Opdrachtgever	:	Stichting FB Oranjewoud
Architect / Stedenbouwkundige	:	Benthem Crouwel Architects
Adviseur	:	RHO adviseurs
Aannemer	:	Bouwgroep Dijkstra Draisma B.V.
Hoofdconstructeur	:	abtWassenaar
E en W-installatie	:	P. de Vries Installatietechniek

Onderaannemers & toeleveranciers

123 Digimate deuren, 64 Zorgplus schuifdeursets incl. hang- en sluitwerk	:	BPZ
Kantplanken	:	Isolatiehandel van den Berg BV
Houten Buitenkozijnen	:	Timmerfabriek de Houtmolen
Remix Green Collection Doorstrijkmortel	:	Remix Droge Mortel BV
Afval, transport en recycling	:	Visser ATR / NNRD



Fotografie: Benthem Crouwel Architects, Henri Hendriks

Tekst: Jorn Kramer