



Assche Veld: met zorg ontwikkeld, in groen beleefd

Heerlijk wonen en groen leven aan de Assche Wetering bij Buurmalsen, in het westelijkste puntje van de gemeente Buren. Daar werken de partners die het landgoed voorbereiden aan. Kom je over de wetering het landgoed op, dan zie je de glooiingen, de waterpartijen en de bosschages. Nagenoeg het hele terrein wordt toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Auto's staan onder de twee woongebouwen die deels in de Betuwse bodem zijn verscholen. Niet bijzonder genoeg? Welnu, de bewoners van de twee appartementengebouwen zijn hier verzekerd van de zorg die ze nodig hebben. Nu of later. Landgoed Assche Veld, met zorg ontwikkeld, in groen beleefd.





PAUL VAN BERGEN, PROJECTCOÖRDINATOR ASSCHE VELD VOOR ATRIMENT BV

‘Natuurlijke keten van samenwerking bij Assche Veld’

“We hebben als JC Van Kessel Holding, waar Atriment onderdeel van is, het uitgangspunt dat we altijd ontwikkelen en bouwen naar vraag. Bij een landgoed als Assche Veld heb je natuurlijk andere partijen nodig. Die moet je meestal zoeken, maar bij dit project kwam er snel een natuurlijke keten van samenwerking tot stand.”

Van Kessel legde het naastgelegen landgoed Nieuwe Steegh al enkele jaren geleden aan en verkocht het aan een private partij. Er tegenover wordt eveneens door particulieren een landgoed ontwikkeld. “Nieuwe Steegh ontwikkelen gaf wat haken en ogen, dus ik had me voorgenomen een volgende keer te zorgen voor een partij die de invulling van het nieuwe landschap voor zijn rekening neemt. Van der Ven uit Brakel is zo’n bedrijf met gevoel voor werken in de natuur. Zij kwamen vervolgens met de suggestie landschapsarchitect Jos van de Lindeloof te benaderen. Met hem hadden we snel een klik: hij is iemand die een grote en goede kijk heeft op architectuur en tegelijk verantwoordelijk kan zijn voor landschapsbeleving. Dat geeft een goed samenspel. Via een relatie van Atriment kwamen wij in contact met de belegger, die straks het landgoed in eigendom verwerft. Die heeft in Arcom een bouwbegeleider die de realisatie van de gebouwen op het landgoed esthetisch en functioneel invult. Zo vonden we ook de Rivas Zorggroep, die in Gorinchem al een project in deze klasse realiseert. Rivas wilde graag instappen, maar het risico beperken. Dus

is afgesproken dat deze groep geen eigenaar zal worden van het geheel.”

“Assche Veld willen we realiseren omdat we geloven in het concept van groen wonen voor senioren met de mogelijkheid om naar behoefte zorg of andere diensten in te kopen. Het gaat ons niet om het ontwikkelrendement in deze, we zien het als een mogelijkheid ons bouwbedrijf productievolume te bezorgen. Nu staan we voor de laatste hobbels voordat we echt kunnen beginnen: hoe maken we dit project passend binnen het landgoederenbeleid van de provincie. Hoe overtuigen we de gemeenteraad van Buren. We hebben een denktank geformeerd om een oplossing te vinden door de beleidsmedewerkers van de provincie passende argumenten te leveren. Want zij moeten het plan onderzoeken en rapporteren aan de gedeputeerde. Rivas zorggroep is er van overtuigd dat er vraag is naar deze vorm van wonen. Met Assche Veld, zo vertellen we provincie en gemeente, dragen we bij aan vitaliteit van het platteland, werkgelegenheid van het buitengebied. Bovendien creëren de betrokken partijen samen een nieuwe economische drager in dit gebied.”





ADRIE VAN KESSEL, DIRECTEUR ONTWIKKELAAR ATRIMENT BV

‘Wonen met zorg in het

Het aanbod in seniorenwoningen differentiëren. Dat is volgens Adrie van Kessel, directeur van ontwikkelaar Atriment in Geldermalsen, de reden voor het project op Assche Veld. “Bij verschillende woningbouwprojecten in de regio merkten we bij senioren minder enthousiasme voor de geboden seniorenconcepten dan door ons vooraf was ingeschat. Uit gesprekken en workshops bij gemeenten concludeerden we hetzelfde.”

“We merkten dat veel senioren die een mooie woning in de dorpen in deze groene omgeving hebben, gewend zijn aan buiten wonen en op het moment van beslissen over verhuizen de alternatieven niet aantrekkelijk vinden. Veel senioren zoeken een woning in de nabijheid van hun vertrouwde woonomgeving, die qua uitstraling nauw aansluit bij de huidige woonbeleving. De mogelijkheid zorg in te kopen als dat nodig wordt is heel belangrijk. In de streek bestaat bovendien nauwelijks de mogelijkheid

een woning te huren in het wat luxere segment. Ook de kinderen van die senioren vinden de component zorg een pluspunt: ze worden later anders zwaar belast terwijl ze mogelijk al druk genoeg zijn met het eigen gezin of carrière. Zo is het plan voor landgoed Assche Veld geboren.” “We proberen ons als bedrijf altijd te onderscheiden en vraaggericht de markt te bedienen. Voor Assche Veld werken we samen met zorginstellingen en zorgpartijen, maar we willen het geen gesloten landgoed laten zijn. Het is



voor negentig procent opengesteld voor bezoekers, we koppelen de paden aan wandel- en

PIETER DE KORT, VOORZITTER DIRECTIE RIVAS ZORGGROEP

‘Zorg zoals we die zelf willen krijgen’



“De mensen van Rivas zijn zorgverleners met een breed repertoire. Voor senioren hebben we tot nu toe twee varianten van verblijf: wonen met verpleeghuiszorg of wonen met thuiszorg. Maar er is een groeiende groep cliënten die meer wil. Het lijkt ons mooi om mensen die een andere keuze willen voor hun oude dag, die ook te kunnen bieden.” Rivas Zorggroep, geleid door Pieter de Kort, wordt de exploitant van landgoed Assche Veld.



BART WITZIER, GREEN REAL ESTATE, VASTGOEDEXPLOITATIE

Landgoed biedt sociale context

Bart Witzier van Green Real Estate, het vastgoedbedrijf van textielondernemer Jan Zeeman, ziet het groeiend aantal ouderen als een kans op ontwikkeling van een markt. Maar niet uitsluitend: "Het is ook een gelegenheid groen en natuur te ontwikkelen, zonder dat het de belastingbetaler iets kost. Bovendien bied je een antwoord op de vraag van mensen die niet naar een verzorgingshuis willen, maar buiten willen leven en daarbij ook een sociale context zoeken; zorg en gezelschap."

groen'

fietsroutes in de omgeving en we willen een bescheiden terrasfunctie voor recreanten. Het zorglandgoed dat we creëren komt echt mooi te liggen, we bouwen het bovendien grotendeels in het landschap in. Letterlijk. Qua zorg is het landgoed straks een steunpunt voor dienstverlening in de omgeving. De exploitant, zorggroep Rivas uit Gorinchem, heeft veel vertrouwen in het initiatief. Het project koppelt een wat luxere landgoedbeleving voor ouderen aan zorg waar nodig en tegelijk integreren we Assche Veld op verschillende manieren in de omgeving. Daarnaast ontwerpen en bouwen we ook een duurzaam gebouw, we maken gebruik van technieken op gebied van energiebesparing middels zonnepanelen, warmte- en koude-opslag, een groen dak. Dat kost in eerste aanleg wat meer, maar over de lange termijn is het voordelig in de exploitatie. Dat hebben we meer dan eens bewezen."

Als investeerder moet je de verplichting ook wel durven aangaan, stelt Witzier. "Vergeet niet, dat de aanleg van een landgoed, of het nu met een zorgfunctie of een andere activiteit erop is, een kostbare zaak is. Bovendien verplicht je je om minimaal 25 jaar betrokken te blijven bij onderhoud en exploitatie. Je bent niet bezig met windhandel, zoals bedrijfspanden die lange tijd maar raak werden gebouwd. Er zit een sterke component van duurzaamheid in. Het is bovendien niet het verplaatsen van zorg, je creëert er nieuwe zorg bij. Voor een bepaalde groep mensen weliswaar, maar daar staat tegenover dat je voor een regio nieuwe terreinen ontwikkelt en openstelt. We zijn hier bezig met een maatschappelijk waardevol product, zowel qua natuur en ecologie als qua architectuur. En er komt werkgelegenheid bij."

"Gelukkig is er met Rivas Zorggroep een organisatie die met ons de uitdaging wil aangaan. In de toekomst zal het nog kariger dan nu worden in de door de overheid gesubsidieerde woonvormen voor ouderen. Misschien dat een zorgverlener op landgoederen wat verdient waardoor hij het aan de onderkant wat leuker



kan houden. Maar het staat als een paal boven water voor ons, dat in de toekomst de particulier op een of andere wijze zelf zal moeten bijbetalen aan zijn zorg. Laat ons dan de gebouwen en de omgeving mogelijk maken. En ik zie mijn ouders liever in een omgeving waar je bijvoorbeeld mag blijven logeren, of met de familie samen kunt eten, of waar een gezamenlijke wandeling mogelijk is. En de ouderen zelf zullen een centraal gelegen, goed bereikbare woonomgeving ook weten te waarderen. We weten dat er veel belangstelling voor is."

"Het verlenen van zorg begint voor ons met de vraag hoe we zelf zouden willen dat met ons wordt omgegaan. We zijn als zorgleveranciers, vind ik, de beste van Nederland, maar kunnen tot nu toe niet aan alle segmenten van de bevolking de zorg bieden die zij wensen. Om ouderenzorg betaalbaar te houden zal het nodig zijn dat ouderen ook eigen verantwoordelijkheid gaan nemen. Inmiddels zijn er mensen die bereid zijn zelf te betalen voor die zorg, maar daar is weinig aanbod in. Wij als groep gaan uit van de vraag, dus het is logisch dat we enthousiast hebben gereageerd toen de ontwikkelaar ons vroeg of we geïnteresseerd zijn in deelname aan het plan."

"Voorwaarde is wel, dat we van het begin af aan betrokken zijn, zeiden we. Want als je op deze manier wonen en zorg gaat aanbieden moet je

heel goed nadenken over hoe je dan het welbevinden van de bewoners kunt bevorderen. Je moet om te beginnen te allen tijde voorkomen dat er een instellingssfeer hangt. Het is tenslotte hun woning, die echter de mogelijkheid biedt om verpleging te ontvangen wanneer dat nodig is. Ouderen willen graag veiligheid, ze willen zicht op wie er in hun gebouw binnen kan, ze hechten aan vaste gezichten om hen heen. Daar zorgen we dus voor, we selecteren de medewerkers niet alleen op verpleegkundige vakkennis. Ze moeten duidelijk gevoel hebben voor de servicecomponent in Assche Veld. We spannen ons in om een zo prettig mogelijke woon- en verblijfsomgeving te realiseren. Het is een droom van me: senioren een mooie oude dag te bezorgen. En wie met plezier woont, is bovendien langer gezond."



**WIM VERDOUW, ARCOM PARTNERS BV,
BOUWMANAGEMENT EN ARCHITECTUUR**

‘Sfeer en gebruik Assche Veld moeten kloppen’

“Wij willen dat je een goed gevoel hebt wanneer je een van onze gebouwen binnenkomt. Het gevoel dat sfeer en gebruik kloppen. Daarom ontwerpt onze architect een gebouw met zorgfunctie altijd van binnen uit. De gevel moet natuurlijk ook fraai zijn, maar die komt eigenlijk pas als laatste.” Wim Verdouw van Arcom Partners BV uit Veenendaal treedt op als gedelegeerd ontwikkelaar van Assche Veld namens de toekomstige eigenaar, Green Real Estate.

“Je kunt zorgvastgoed niet ontwikkelen zonder dat je je verplaatst in de gebruiker. Natuurlijk moet in een landgoed als Assche Veld ook een zorgverlener kunnen functioneren en houd je rekening met alle maatvoeringen die dat mogelijk maken. Onze architect, Gert Arkema, zorgt ervoor dat de vorm en functie met elkaar in overeenstemming komen. Voorop staat dat het gebouw met zorgfunctie altijd van binnenuit wordt ontwikkeld, vanuit de visie van de organisatie. Belangrijk is dat de inrichting en indeling ervoor zorgen dat het gebruik en de sfeer op elkaar afgestemd worden. Naast de maatvoering en techniek, moet de ‘organisatie’ van de ruimten kloppen, ze moeten een logische positie hebben.”
“De bewoners zullen goede service en zorg ontvangen, maar het gebouw mag zeker meer bieden. We vragen ons tevoren af wat bewoners willen, hoe we de voorziening zo goed mogelijk laten aansluiten bij de oorspronkelijke belevingswereld. We willen zorg dragen voor een maximaal welbevinden van de bewoners. Dus komen er behalve mooie wooneenheden ook een restaurant, bibliotheek, wellness, fitness. De voorzieningen hebben een logische positie in het gebouw en zijn makkelijk bereikbaar. Wij willen dat de bewoners in een prettige, veilige omgeving wonen, met een goede sfeer en goede voorzieningen. Aangetoond is dat senioren in een dergelijke setting vaak minder medicatie behoeven en langer gezond blijven.”



HUIBERT VAN DER VEN, G. VAN DER VEN

‘Het gaat over de

Het gaat Huibert van der Ven, van G. van der Ven aannemingsbedrijf uit Brakel, om het plezier en de tevredenheid vakwerk te leveren bij het realiseren van projecten als Assche Veld. “Bij dit bedrijf hebben we allemaal een passie. Als het werk klaar is beleef ik daar trots en geluk aan.” Van der Ven geeft het landgoed letterlijk vorm door te zorgen voor het water, het terrein en de aanleg van de natuur.

**JOS VAN DE LINDELOOF,
LANDSCHAPSARCHITECT**

Landgoed van nu is méér dan wonen

Landschapsarchitect Jos van de Lindeloof uit Delft wil zorglandgoed Assche Veld vooral uitnodigend laten zijn. “Het is niet zozeer het plaatje dat telt, als wel het gebruik. Ouders, kinderen, kleinkinderen, bezoekers van buiten moeten het bevolken. Er moet dynamiek zijn, een landgoed is méér dan wonen.”

Om dat te bereiken is natuurlijk een doortimmerd ontwerp nodig. “Je hebt de locatie zelf, de groenomgeving. Belangrijk is ook de relatie met het naastgelegen landgoed Nieuwe Steegh. Daar moet Assche Veld als het ware een voortzetting van zijn, maar wel met eigenheid qua beeld. De verweving met de Assche Wetering is ook zo’n bepalend element. Daarom is het prettig dat ik door de ontwikkelaars van het zorglandgoed vanaf het begin ben betrokken bij de planvorming. Dan kun je veel beter rekening houden met de functies die er gewenst zijn, de uitstraling die het moet hebben en de fysieke inrichting van het terrein. Een landgoed met deze functie vorm geven is ook een kwestie van gevoel hebben met de gebruikers. We hebben in stedelijke omgevingen veel werk in de zorgsector gedaan, daardoor weten we wat gebruikers wensen en hoe mensen uit deze groep zich gedragen. Je houdt dus rekening met hun leeftijd in de aanleg van paden over het terrein. Het landschap trekt aan ze voorbij, er zit heel wat hoogteverschil in, maar zichzelf blijven nagenoeg vlak zich

samenleving van straks'

“We hebben ons gespecialiseerd in het uitvoeren van projecten die een omgeving mooier maken, die natuur opleveren waar je graag in verblijft. Het zou zo mooi moeten zijn dat je er niet meer weg wilt. Bij een project van 400 hectare in de Biesbosch dat we uitvoerden was dat het geval. Je kon er moeilijk komen, maar als je er eenmaal was, was het daar zo mooi....”

“We hebben mensen in dienst die in de klassieke zin van het woord nog vakmensen zijn. Mensen die een ambacht hebben. We werken vaak op of langs het water, daar heb je allerlei disciplines voor nodig. Zeker wanneer je samenwerkt zoals bij Assche Veld. Want daar ga je als partners onderweg, niet enkel als leverancier van bepaalde

diensten. Die partners staan denk ik allemaal op dezelfde manier in het leven, we willen ons werk mooi en goed uitvoeren. We voelen allemaal een maatschappelijke verantwoordelijkheid, we komen bovendien uit deze regio. Een regio waar we zelf niet willen dat er opeens in het groen grote bouwwerken verschijnen. Je moet als ondernemers samen die verantwoordelijkheid aangaan. Je bent met iets voor een heel lange termijn bezig. Dus denk je ook na over wat er met het gebied en het bouwwerk gebeurt wanneer er, zoals bijvoorbeeld bij Assche Veld, straks veel minder senioren zijn. Ook dan moet het zinvol gebruikt kunnen worden. Het gaat niet over de vierkante meters nu, maar over de sa-



menleving straks. Een goed project heeft voor mij ook maatschappelijk draagvlak, op dat gebied stonden we bij Assche Veld voor een aantal uitdagingen. Het is dan je taak dingen goed uit te leggen aan alle betrokkenen.”

voortbewegen. We zijn in het ontwerp uitgegaan van de ganzenvoet, een bijna symmetrische driehoek die het perspectief, de zichtlijn bepaalt. Dat is een klassiek ontwerpinstrument, waarbij het gebouw het uitgangspunt is. In het terrein beleef je dan die perspectiefverandering. Je bent als landschapsarchitect ook regisseur in de tijd: nu zijn de boompjes klein en lijkt het gebouw groot. Over enige tijd is dat andersom. In de soorten die je aanplant verwerk je bovendien de verzekering dat het onderhoud nu en in de toekomst goed mogelijk blijft. Dat is een van de wettelijke voorwaarden voor de realisatie. Door elk onderdeel op het perceel zijn eigen reliëf te geven, flauwe of steile oevers, in of uit de zon, krijg je op den duur natuur waarvan je ziet dat die daar thuishoort.”



‘Woonzorg als deze geeft een warm gevoel’

Volgens Paul van Bergen van Atriment is het private project De Wilgenhoeve in Hei en Boeicop een directe inspiratie geweest voor hem en directeur Adrie van Kessel in het bedenken van landgoed Assche Veld. “De Wilgenhoeve is een particuliere woonzorgvoorziening in het buitengebied, waar grote belangstelling voor is. We hebben ons tevoren goed geïnformeerd over dit soort projecten, waarmee je inspeelt op vergrijzing en de wens van mensen om ‘buiten’ te blijven wonen.”

“De Wilgenhoeve van Eip en Carla Aantjes gaf ons meteen een warm gevoel. Hier zou je je ouders graag zien wonen, zonder dat je meteen het idee hebt dat ze in de eindfase van hun leven terechtkomen. Als kind wil je toch dat je ouders goed verzorgd zijn en prettig leven? Blijven ze lang in hun eigen woning en er is zorg nodig, dan moet die soms van ver komen. Met Assche Veld en in De Wilgenhoeve is die zorg dichtbij en leven senioren gewoon goed.”

Assche Veld moet wel een zekere omvang krijgen, wil de zorg mogelijk zijn. “Wij gaan uit van een zeker aantal appartementen op Assche Veld die de basis vormen. Rivas Zorggroep is er enthousiast over, want ook op het naastgelegen landgoed Nieuwe Steegh denkt de eigenaar er over een koppeling met de vlakbij beschikbare zorg te maken. Ook daar zou Rivas dan een rol kunnen vervullen. Nieuwe Steegh is belangrijk geweest voor de realisatie van Assche Veld, zonder een grondruil met de eigenaars ervan was ons plan er niet gekomen. Tijdens de ontwikkeling zijn we ook in gesprek geraakt met het bedrijf Lander, dat mensen met een beperking werk biedt. Die organisatie wil dolgraag het landgoedterrein gaan verzorgen, want er komen bossen en hoogteverschillen, paden en bosschages, maar dat moet allemaal wel worden onderhouden. Met die sociale component aan het plan onderscheiden we ons eens te meer.”