VASTGOED JOURNAAL

Ontwikkelen vanuit drijfveren

24-03-2023 08:43



“Eenzaamheid bestaat. In de trein is het stiller geworden; we kijken op onze telefoonschermen en minder om ons heen en naar elkaar. Stilte is voelbaar, de roep om actie wordt luider.” Aan het woord is Cherryl Djoegan, van de HD Groep en daar verantwoordelijk voor de circulaire bedrijfsstrategie en als ontwikkelaar met het daadwerkelijk uitvoeren van die strategie in projecten.

HD is een projectontwikkelaar die zich richt op projecten met veel oog voor sociale cohesie en heeft een aantal woonconcepten/ woonvormen die niet alleen duurzaam zijn in uitvoering, maar ook sociale cohesie bevorderen. Cherryl legt uit: “Wij willen als mensen elkaar (kunnen) ontmoeten, elkaar verhalen vertellen, met elkaar zijn. Vertaald in woningbouw, moet je ervoor zorgen dat dat mogelijk wordt gemaakt. Dat er interactie, ook tussen generaties, mogelijk is. Normaal gesproken gaat het heel erg over een optimum van gebruiksoppervlakte vanuit financiële overwegingen. Maar wat gebeurt er als je de gebruiksoppervlaktes vanuit een sociaal perspectief gaat optimaliseren? Hoe kun je dat vertalen in de planvorming?” Een belangrijk gegeven in deze tijd waarin eenzaamheid op de loer ligt. Dat geldt ook voor hedendaagse nieuwbouw die nogal rechtlijnig is en waarin er nauwelijks plekken zijn te vinden waar je elkaar kunt ontmoeten. Ook groene openbare ruimtes zijn niet meer vanzelfsprekend. En dat terwijl contact zo belangrijk is. In de projecten van HD staat sociale cohesie daarom juist voorop. Aan de rand van Middelharnis en in Rotterdam werkt ze momenteel aan projecten waarbij dit thema op twee manieren wordt vormgegeven: Menheerse Erf en MIX.

VASTGOED JOURNAAL



Een impressie van het project Wonen in MIX in Rotterdam vanuit de lucht met de 4 woongebouwen

Menheerse Erf
Menheerse Erf is een circulaire ontwikkeling van 40.000 vierkante meter in Middelharnis, met een programma van wonen, welzijn en zorg. Cherryl: “Dit wordt een duurzame, levensloopbestendige wijk voor jonge gezinnen, starters, empty nesters en senioren. Dus een brede mix. Hier hebben we gewerkt vanuit drijfveren: waarom doe je wat je doet. Die drijfveren hebben we onderverdeeld in drie types: oog voor elkaar, oog voor de omgeving en oog voor de toekomst. Ontwerpen tegen eenzaamheid staat centraal en daarmee ontwerpen voor samenhorigheid en ontmoeten. In een dorp als Middelharnis waar het ons-kent-ons gehalte hoog is, moeten we dat vooral behouden en versterken. De omgeving moet groen zijn, want dat is van onschatbare waarde. En met het oog op de toekomst gaat het vooral om de materiaalkeuze en de impact die het heeft op het milieu. Dus het uitgangspunt is biobased, circulair en gezond ontwikkelen en bouwen.”

Ontmoetingen
De bebouwing van Menheerse Erf ligt helemaal ingebed in een groene omgeving, waarin volop gelegenheid is elkaar te tegen te komen. Cherryl: “Vanuit stedenbouwkundig perspectief hebben we plekken vastgesteld voor collectieve groene buitenruimtes waar activiteiten kunnen plaatsvinden; een avonturenspeelplek voor kinderen, een gemeenschappelijke moestuin, een prachtige bloementuin. Iets om naar toe te gaan wat bijzonder is. We zoeken naar manieren dat mensen elkaar kunnen vinden, waardoor mogelijk sociale contacten kunnen ontstaan of bevorderd worden. We kijken naar kleine details als schaduwrijke looproutes langs die tuinen, met

bankjes waar af en toe pauze gehouden kan worden. Dit zorgt namelijk voor interactie in die buitenruimtes. Ergens bij horen, dat is belangrijk. Het gaat er vooral om dat we die plekken reserveren in het plan en dat we de gemeenschappelijke tuin centraal stellen. De wijk wordt dan ook zoveel mogelijk autovrij/luw. Wij willen ervoor zorgen dat mensen elkaar kunnen vinden; op welke manier dan ook. Met een goeie mix van privacy, collectief en openbaar."



De locatie van Menheerse Erf vanuit de lucht (beeld: Martens Multimedia)

MIX Rotterdam

Een ander woonconcept waar HD dat idee toepast is in het project MIX, in Het Lage Land in Rotterdam. In dit project is gekeken hoe doelgroepen op de beste manier bij elkaar gebracht kunnen worden om sociale cohesie te bevorderen. Dat gebeurt op basis van het BSR-model, een wetenschappelijk model dat gebruikt wordt om mensen in te delen in verschillende leefstijlen en drijfveren. Doelgroepen worden daarbij ingedeeld op basis van kleuren: rood, groen, blauw en geel. Kleuren die staan voor vier leefstijlen/persoonlijkheidstypes: rode (creatieve), gele (harmonieuze), blauwe (controlerende) en groene (veilig). Niemand is overigens voor 100% in één van die kleuren te vangen. Cherryl legt vervolgens uit waar het BSR-model toe heeft geleid: "Uiteindelijk heeft die aanpak ervoor gezorgd dat we in dit project van 256 woningen, verschillend woningtypen hebben ontwikkeld, waarin gekozen kan worden voor meer of minder privé, en meer of minder sociale contacten. Zo

hebben we verschillende soorten buitenruimtes, variërend van zogenaamde juichbalkons en ontmoetbalkons, tot privébalkons. De eerste bieden volop gelegenheid een praatje te maken met de buurman of -vrouw, terwijl je naar de verrichtingen op het sportveld beneden kijkt. De laatste zijn puur privé. We spelen in de architectuur in op verschillende mensentypes en kijken niet alleen naar functionele behoeftes, maar ook naar sociale behoeftes. Want niet iedereen heeft evenveel behoefte aan contact, of, anderzijds, privacy."



Een impressie van de collectieve binnentuin tussen de 4 woongebouwen die gerealiseerd wordt in het Lage Land, Rotterdam

Tot slot

Cherryl, terugkomend op de vraag wat er gebeurt als je gebruiksoppervlaktes vanuit een sociaal perspectief gaat optimaliseren en daarbij kijkend naar Menheerse erf: "Er zit een heel hoog percentage natuur in het plan. Dus een hoog percentage aan sociale gbo's. Ook bij MIX zijn de gebruiksoppervlaktes ideaal te noemen. Want de enorm brede ontsluitingsroutes aan de balkons bieden volop ruimte voor spontane ontmoetingen. Wij hebben als ontwikkelaars en ontwerpers een sturende rol in de gebouwde omgeving, de openbare ruimte en daarmee de sociale omgeving. We hebben daarmee een grote invloed op welzijn en gezondheid. Waarom benutten we die dan niet beter? Wij spelen als HD in op de sociale behoeftes en richten ons juist op

ontmoeten, groene leefomgeving en gezondheid. En proberen de juiste combinatie van woningtypen en doelgroepen te matchen. Hierdoor zorgen we ervoor dat het geluk van de bewoner voorop staat.”



MIX wordt een woningbouwontwikkeling gelegen naast het sportveld in het Lage Land, Rotterdam

Meer weten?
Wie meer wil weten over de woonconcepten van HD kan contact opnemen met HD Groep, tel. 010 414 8667. Voor meer informatie over Menheerse Erf of MIX kun je de websites raadplegen: www.menheerse-erf.nl en www.woneninmix.nl

Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

Redactie