

Aangenaam!

Relatiemagazine | Kalliste Woningbouwontwikkeling

PROJECT | ROTTERDAM
Wonen in Park 16Hoven

THEMA
**Bewust ontwikkelen
voor morgen**

INTERVIEW | RONALD SCHNEIDER:
**“Samen ontwikkelen we een
aantrekkelijke stad”**

MARCEL EN LISETTE
BEWONERS VAN 'DE VERBORGEN TUIN' PARK 16HOVEN:

**“Tijdens de woonworkshops
mochten we over alles
onze mening geven”**



KALLISTE
WONINGBOUWONTWIKKELING



4 INTERVIEW
Ronald Schneider,
wethouder gemeente Rotterdam

7 PROJECT
Park 16Hoven Rotterdam

14 PARTNER
Projectteam gemeente Rotterdam: Frans
Petersen, Frans Kegel, Theo
van Bussel en François Konings.

16 BEWONERS
Lisette en Marcel

18 THEMA
Bewust ontwikkelen voor morgen

COLOFON | EDITIE APRIL 2016.

Redactie: Kiki Smit (Kalliste), Sander Aalpol (Kalliste).

Fotografie: Kimberly Gomes, Cees Roelofs, BlijWonen.

Teksten: Sander Aalpol (Kalliste), Tom Manders, Björn Moust (Kalliste), Kiki Smit (Kalliste) en BlijWonen.

Vormgeving: Christa Dieden (Christa Design).

Aangenaam! is een uitgave voor relaties van Kalliste Woningbouwontwikkeling BV - Naarden.

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden overgenomen of vermenigvuldigd. Zet- en drukfouten voorbehouden.

Verandering is de enige constante

De doelstellingen in combinatie met de behaalde resultaten vanuit de afgelopen jaren vormen een betrouwbaar en stabiel fundament om de ambities van Kalliste voor de komende jaren te verwezenlijken. Verandering is daarbij de enige constante; wat gisteren een succesformule bleek, kan morgen hopeloos achterhaald zijn. Het team van Kalliste wordt gekenmerkt door medewerkers die beschikken over brede en kwalitatieve competenties; medewerkers die, complementair aan elkaar, een flexibele en gedreven verkooporganisatie vormen met creativiteit en inlevingsvermogen in klant en opdrachtgever. Met toenemende uitwisseling van kennis en synergie binnen Giesbers Groep en immer opererend vanuit de visie 'Als ieder individu UNIEK is, moet zijn woning dat ook kunnen zijn' wordt continu ingespeeld op veranderingen. In combinatie met de ambitie om elk project te ontwikkelen middels Dierbare Duurzaamheid zijn we daarmee bewust aan het ontwikkelen voor morgen. In deze editie van Aangenaam! vertellen wij u hier graag meer over.

De focus voor nieuwe projecten ligt daarbij nog steeds op de randstad, doch inmiddels ook weer op Gelderland en Noord-Brabant. Met een woningmarkt die gestabiliseerd is en lokaal versterkt, worden ook de twee laatstgenoemden vanuit aanwezige vestigingsfactoren zoals werkgelegenheid weer kansrijk voor lopende en nieuwe ontwikkelingsinitiatieven. Om te kunnen excelleren voor gelegenhedsgevers en kopers wordt de ingezette lijn 'wij dagen u uit' uitgebouwd en verder verspreid. Recente successen en innovatiekracht worden daarbij actief ingezet.



Jeroen Suijkerbuijk, directeur Kalliste

Eén van de recente successen zijn onze projecten in Park 16Hoven te Rotterdam. In 2008 zijn we aldaar gestart en inmiddels hebben we in 3 projecten circa 150 woningen mogen ontwikkelen. In deze editie van Aangenaam! komen diverse partners aan het woord die intensief bij deze projecten betrokken zijn. Zodoende leest u hoe de Rotterdamse wethouder Ronald Schneider in een interview met passie vertelt over zijn Havenstad en komen diverse bewoners van de projecten De Verborgten Tuin en De Allee aan het woord. Ook hebben wij uitgebreid gesproken met het projectteam van de gemeente die ervoor zorgt dat Park 16Hoven zich blijft ontwikkelen conform de Woonvisie van gemeente Rotterdam en daarbij continu kan aanpassen aan de actuele woonbehoeften.

Veel plezier bij het lezen van dit magazine. Werkt het aantekelijk en durft u de uitdaging met ons aan? Dan ontvang ik graag bericht van u.

Jeroen Suijkerbuijk

Wethouder Ronald Schneider: “Samen ontwikkelen we een aantrekkelijke stad”

IN DE VOORBIJE 49 JAAR LEERDE HIJ ALS BEWONER VAN STEEDS VERSCHILLENDE WIJKEN DE STAD ROTTERDAM EN ZIJN INWONERS KENNEN. DE IMPOSANTE STADSPLATTEGROND IN ZIJN WERKKAMER AAN DE COOLSINGEL IS VOOR HEM DAN OOK MEER DAN ENKEL EEN KAART. WETHOUDER RONALD SCHNEIDER WEET ALS GEEN ANDER HOE ELKE WIJK ZIJN EIGEN DYNAMIEK KENT, ZIJN EIGEN SFEER, KANSEN EN UITDAGINGEN. “HET KENNEN VAN EEN PLEK EN DE LOKALE EMOTIE IS MISSCHIEN WEL EEN VAN DE BELANGRIJKSTE EIGENSCHAPPEN DIE IK ZOEK IN PARTNERS WAARMEE WE DE STAD VERDER WILLEN ONTWIKKELEN.”

Het enthousiasme waarmee Ronald Schneider anekdotes aandragt over de stad van toen en nu, illustreert zijn betrokkenheid bij de grootschalige metamorfose die de havenstad door de jaren heen – en nog steeds – heeft doorgemaakt. Hier zit een bevlogen en gepassioneerd bestuurder aan tafel. “Rotterdam heeft de ambitie benoemd om in 2030 een zinderende havenstad te zijn. Daar hangen majeure uitdagingen mee samen. Voorwaarden op het gebied van werkgelegenheid bijvoorbeeld en het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Vanuit het besef dat de behoeften van inwoners continu aan verandering onderhevig zijn, vraagt dat om én betrokken partners én lenigheid van bestuur. Door intensief samenspel kunnen we de condities faciliteren, die nodig zijn voor een aantrekkelijke woonstad. Denk aan diversiteit aan woonmilieus, bereikbaarheid, onderwijs en openbare ruimte. Die beleidsgebieden dienen onlosmakelijk met elkaar verbonden te zijn om tot een veerkrachtig milieu te komen. Voldoende veerkrachtig om in de juiste huisvesting te voorzien, voor de huidige én volgende generaties.”

VAN AANBODGESTUURD NAAR VRAAGGESTUURD
Waar de wethouder echt trots op is? “Op de veelvuldig bekroonde Markthal. Op het Centraal Station. Enerzijds als blikvanger, anderzijds vanuit de mix van functies die daar zijn samengebracht. Het zijn iconen, die alleen binnen een goed netwerk van openbaar vervoer, veiligheid, aantrekkelijke woonwijken en werkgelegenheid

functioneren. Het één kan niet zonder het ander. Het zijn projecten als Park 16Hoven, ontwikkelingen op Katendrecht en het project ‘gezinnen in de stad’ die ervoor zorgen dat er ruimte is voor een initiatief als de Markthal. De focus is in de afgelopen 15 jaar ook sterk veranderd. Toen werd er meer gebouwd vanuit het idee ‘de mensen komen wel’. Nu ligt de focus echt op ‘hoe willen mensen wonen?’ en ‘wat wil mijn doelgroep?’ En dat werkt. Kijk maar naar Park 16Hoven.”

EEN NIEUWE ROL VOOR DE GEMEENTE

“Binnen de opgave van stadsontwikkeling is de rol van de gemeente sterk veranderd”, legt Schneider uit. In haar nieuwe rol is de gemeente vooral faciliterend en verbindend. Letterlijk verbindend zelfs in het geval van de Rijnhavenbrug. Het initiëren en ondernemen ligt nadrukkelijk

bij de marktpartijen. Met deze verschuiving van verantwoordelijkheden is de kwaliteit van partnerships steeds belangrijker geworden. Een gezamenlijke projectdoelstelling van partners is onmisbaar. Een eerlijk gevoel voor ‘wat nodig is in de stad’ en betrokkenheid bij de omgeving. Alleen van daaruit kun je zaken in beweging brengen om de stad te vernieuwen en te verbeteren.”

De bestuurder ziet grondexploitatie niet zozeer als een verdienmodel, maar meer als faciliterend aan de ontwikkelingen die daar gewenst zijn. De vraag van zo’n 15 jaar geleden - wat kunnen wij erop verdienen? – staat niet langer voorop. “Het gaat erom dat je een bepaald idee

hebt over hoe mensen willen wonen. Dat moet leidend zijn voor de grondpolitiek en niet het verdienmodel. Wat voor ontwikkelingen willen we op een bepaalde plek en hoe kan de grondpolitiek dat faciliteren? Daar gaat het om.”

DUURZAAM IS WAARDEVAST

Dat duurzaam bouwen alle aandacht verdient, is voor Schneider een vanzelfsprekendheid. Iets wat vanzelf voortkomt uit klantgericht bouwen. “Mensen kopen heel bewust woningen en duurzaamheid is al lang geen hype meer. Men is zich er heel goed van bewust dat er een omslag in denken heeft plaatsgevonden en dat een duurzame woning ook een waardevaste woning is. Natuurlijk, Rotterdam heeft vergaande ambities op het gebied van duurzaamheid; dat blijkt wel uit het feit dat we hier een wethouder duurzaamheid hebben. Maar uiteindelijk bouw je voor je doelgroep. Als die behoefte heeft aan bepaalde zaken, zul je dat integraal moeten meenemen in je aanbod en propositie.”

NOOIT MEER WEG UIT ROTTERDAM

In de ‘Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020’ wordt de ambitie uitgesproken dat Rotterdam een stad wil zijn waaruit je nooit meer weg wilt. Dat betekent niet alleen dat je iedere typologie aan woningen moet kunnen aanbieden, maar vooral ook dat je een omgeving creëert die beantwoordt aan behoeften in verschillende levensfasen. Met bijvoorbeeld goed onderwijs in de beginfase, later aangevuld met de componenten cultuur en sport. Dat laatste geldt zeker ook voor de wethouder zelf, die regelmatig fietst en bij gelegenheid kitesurfend op de Maasvlakte te vinden is. “Voor mensen op leeftijd is er het programma ‘Langer thuis’, zodat ze langer in hun eigen woning en omgeving kunnen blijven wonen. Daarvoor moeten er op wijkniveau voorzieningen zijn, door middel van wijkteams. Ook groen is belangrijk; denk aan het Kralingse Bos. Op de Kralingse Plas is een zeilschool. Of ze nu gerelateerd zijn aan werk of vrije tijd, het zijn allemaal functies waarmee je iets leuks van je leven kunt maken. Als dit allemaal binnen je stadsgrenzen op orde is, woon je in een fijne stad. Een stad waaruit je nooit meer weg wilt. Hooguit drie weekjes per jaar, om even bij te komen op een plek onder de zon.”

AANTREKKELIJK WOONKLIMAAT

We sluiten een leuk gesprek af, waarin Schneider zich ontpopt als een lokale bestuurder met een duidelijke koers, betrokkenheid, zelfvertrouwen en veel humor. Waar hij zelf denkt te wonen over twee decennia? “In Rotterdam! In een appartement in het centrum, met een mooi uitzicht



**Ronald Schneider,
wethouder
gemeente Rotterdam**

en allerlei voorzieningen in de buurt. Theater om de hoek, terrasje, kopje koffie, alles op loopafstand.” Daarmee is de wethouder geen uitzondering. De volgende generatie senioren geeft vaker aan in de stad te willen blijven, met alle gemakken bij de hand. Maar dan wel binnen een aantrekkelijk woonklimaat. “En dat,” besluit Schneider, “is de belangrijkste uitdaging bij het samen ontwikkelen van onze stad.”

Als ieder ind
 ividuuniek
 smoet zijn wo
 ning dat ook
 kunnen zijn

wijzer wonen

Het MarketingHuis

Als ieder ind ividuuniek smoet zijn wo ning dat ook kunnen zijn	wijzer wonen	KLANT CENTRAAL
wijzer wonen	wijzer wonen	PERSOONLIJK CONTACT & BEGELEIDING
		OPEN & TRANSPARANT

Succesvolle verkoop!

KALLISTE
 WONINGBOUWONTWIKKELING

Park 16Hoven, buiten wonen in de stad

'ROTTERDAM'S BUITEN' WORDT DEZE NIEUWE WIJK IN HET NOORDEN VAN ROTTERDAM LIEFKOZEND GENOEMD. EEN WOONWIJK DIE DE HIATEN IN HET WONINGAANBOD VAN BEGIN DEZE EEUW MOEST AANVULLEN. VEEL JONGE GEZINNEN VERLIETEN DE BINNENSTAD OP ZOEK NAAR EEN RUIMERE, GROENERE WOONOMGEVING. DE DYNAMIEK VAN HET STADSCENTRUM KON NIET VEREENZELVIGD WORDEN MET EEN GROENE RUIME OMGEVING WAAR NAAR EIGEN WENS KON WORDEN GEWOOND. IN DE POLDER ZESTIENHOVEN IS EEN ANTWOORD GEVONDEN OP DIE WOONWENS. NU, 10 JAAR NA DE EERSTE INITIATIEVEN, BLIJKT JUIST DIE WENS VAN DEZE DOELGROEP INGEVULD TE WORDEN IN PARK 16HOVEN. DE SAMENWERKENDE GEMEENTE EN MARKTPARTIJEN ZIJN DAN OOK ENTHOUSIAST EN TROTS.

De eerste 500 van de beoogde ca 1700 woningen zijn inmiddels gerealiseerd of in aanbouw. De nieuw gevestigde basisschool is uitermate populair en de diversiteit aan woningen en woonsferen spreekt tot de verbeelding. Door de oogharen kijkend naar deze ontwikkeling lijkt de woonwijk gebaseerd op de visie van Kalliste 'Als ieder individu Uniek is moet zijn woning dat ook kunnen zijn'. Geen onlogische gedachte aangezien de inzet van kopers participatie door Kalliste, tijdens de economisch lastige periode in de regio, juist hier tot aansprekende verkoopsuccessen heeft geleid.

Actieve participatie van kopers is opvoorspraak van Kalliste doch door de open houding van de gemeente succesvol gebleken. Maatwerk en betrokkenheid genereerde het noodzakelijke vertrouwen bij de jonge pioniers om te verhuizen naar Park 16Hoven. Deze persoonlijke aanpak is door de gemeente dan ook als ontwikkelrichting geïntroduceerd bij andere marktpartijen.

De projecten De Verborgten Tuin (67 woningen) en De Allee (49 woningen) zijn de afgelopen jaren ontwikkeld en gerealiseerd. In 'Wonen aan de Meander' vieren de kopers met Kalliste en de gemeente eind maart 2016 de start van de bouw van hun eigen woonwensen.



De Allee Rotterdam, Park 16Hoven



PLAN

Wonen in Park 16Hoven is echt 'buiten' wonen. Door het vele groen in de wijk en het nabijgelegen park heeft de wijk een natuurlijk karakter. De natuur ligt naast de deur; Midden Delfland, de Schiezone en de Vlinderstrik liggen op fietsafstand. Maar ondanks dat u echt buiten woont, staat u zo in het centrum van Rotterdam. Zowel met eigen vervoer, als met het openbaar vervoer via het aan de oostkant van de wijk gelegen Randstad Railstation Melanchtonweg.

Een wijk met een grote variatie aan woningen, brede straten en lanen, speelgelegenheden voor de kinderen en veel groen. In de hele wijk komen de karakteristieke uit het oude polderlandschap terug. Zo zijn bijvoorbeeld langs de oude dijken en watergangen routes aangelegd voor langzaam verkeer. Bijzonder is de inpassing van de HSL, aan de oostkant van de wijk. Die loopt daar ondergronds met daarboven het langgerekte Johanna Westerdijkpark.

PARTNERSHIP ALS SUCCESFACTOR

De transformatie van polder en sportvelden naar een toekomstbestendige woonwijk vraagt om een gezamenlijke visie, doorzettingsvermogen en het betrekken van nieuwe en bestaande stakeholders. Met de gebiedspromotie zoals deze de gemeente is opgericht zijn naast marktpartijen ook de plaatselijke ondernemers betrokken. Het ziekenhuis, de ponyclub en de golfbaan

zijn enkele voorbeelden van ambassadeurs die hier kleur aan hebben gegeven. Juist tijdens de promotie van een nieuwe woonwijk wordt de gezamenlijke doelstelling van partijen onderschreven. Ook dit blijkt weer het succes van Rotterdam te zijn.

In de aanloop van de ontwikkelingen zijn diverse Walk & Talks georganiseerd om het gebied te ontdekken. Tijdens een wandeling vanuit het westelijk gelegen park richting de golfbaan aan de oostzijde is vandaag de dag nog veel meer te ontdekken. En als u op een mooie zonnige middag op verkenning uitgaat laat u dan vrijblijvend informeren door een van de vele gastvrije bewoners die u voor gegaan zijn.

KOFFIE ALS BENCHMARK

De huidige kopers blijken de beste ambassadeurs voor hun wijk te zijn. Een bezoekje aan een van de projecten of wandeling in het nieuw aangelegde park eindigt niet zelden zonder een kop koffie bij een van de troste bewoners van Rotterdam's buiten. Een divers programma moet nog worden gerealiseerd, zo zal de komende periode met partners gewerkt worden aan een horeca gelegenheid, kavels voor zelfbouwers, vrije sector huurwoningen, winkelveorzieningen en uiteraard nieuwe woningen die aansluiten bij de individuele wensen.

DE VERBORGEN TUIN | 67 EIGENZINNIGE WOONHUIZEN

Een collectieve stadstuin met het beschutte gevoel van een extra buitenalseen verlengstuk van de eetkamer of keuken. De Verborgten Tuin verenigt deze eigenschappen door optimale inspraak van betrokken toekomstige bewoners in het stedenbouwkundig plan én in de architectuur met een persoonlijke indeling van een ieder zijn woning. Het best verkopende nieuwbouwproject in 2011 door te luisteren naar de werkelijke woonwens, mogelijk gemaakt door creatieve samenwerking tussen Gemeente en Kalliste met haar partners. **De introductie van vraaggestuurd ontwikkelen in Rotterdam.**



DE ALLEE | 49 STATIGE LAANVILLA'S

Statig wonen aan een brede laan met grote percelen en 100% inspraak in ontwerpen individuele woonwensen. Geïnteresseerden – nu zeer tevreden bewoners – hebben met de grenzen van architectuur en stedenbouw opgezocht om tot optimale woningen te komen. De kansen aan het water zijn met geïntegreerde zonterrassen ingevuld en de diversiteit aan kapvormen heeft Park 16Hoven verrijkt. Doordachte blokverdeling, spreiding van metselwerk en kleurkeuzen resulteren in **sterke individualiteit binnen één statig ensemble.**

WONEN AAN DE MEANDER | 72 WATERVILLAS

Door de woningen samen met geïnteresseerden te herpositioneren heeft bijna ieder vanuit de woning zicht op het water. Een bijzonder plan waarbij het meanderen van het water een grote diversiteit aan oriëntaties en woningplattegronden oplevert. Met de 500ste woning binnen Park 16Hoven komen na de pioniers en de trendsetters nu ook hun opvolgers wonen in Rotterdam's Buiten. **De eerste projectmatige extra duurzame woningen in Park 16Hoven worden hier gerealiseerd!**



Hofleverancier Park 16Hoven Rotterdam

DE NIEUWBOUWWIJK PARK 16HOVEN HEEFT ZICH DE AFGELOPEN JAREN WETEN TE BEWIJZEN IN DE ROTTERDAMSE WONINGBOUWMARKT. HET VASTHOUDEN AAN EEN DUIDELIJK WONINGBOUWPROGRAMMA VOOR EEN SPECIFIEKE DOELGROEP DIE IN ROTTERDAM ONVOLDENDE AANBOD KON VINDEN, HEEFT ERVOOR GEZORGD DAT DEZE WIJK LANGZAAM MAAR ZEKER DE DOELSTELLING VAN DE GEMEENTE WEET IN TE VULLEN. KALLISTE IS MET DRIE SUCCESVOLLE PROJECTEN IN PARK 16HOVEN 'HOFLEVERANCIER' GEWORDEN VAN NIEUWBOUWWONINGEN IN DEZE WOONWIJK.

Belangrijkste reden is dat de wij onze ontwikkelactiviteiten volledig hebben afgestemd op de wensen van de consument. Wij hebben deze doelgroep door-en-door leren kennen en daardoor kon Kalliste een passende woning aanbieden voor een marktconform prijs. De werkelijkheid is echter niet zo simpel. Bij de 'De Verborgene Tuin' moest bijvoorbeeld het stedenbouwkundig plan worden aangepast. De 67 woningen werden met behulp van zelf georganiseerde woonworkshops ontwikkeld, waarbij de geïnteresseerden hun wensen op tafel legden. Het bevolgen architectenbureau Heren5 architecten paste al hun kennis en kunde toe in het woningontwerp. Dit resulteerde in een project dat staat als een huis en hét beeldmerk is geworden voor Park 16 Hoven.

DE ALLEE

Het vervolg kwam met De Allee. Dit project moest tegen het sentiment van de crisis op de woningmarkt worden ontwikkeld en verkocht. De beeldregie voor deze woningen aan de Van der Waalslaan was stringenter vastgelegd, waardoor als gevolg dat de keuzevrijheden voor geïnteresseerden beperkter waren. Binnen deze mogelijkheden zijn ook voor dit project woonworkshops georganiseerd. In de eerste fase is gestart met een sterke basis, niet lang daarna kon fase twee aangeboden worden in een geoptimaliseerde vorm.



Ruud de Hoogt,
commercieel projectmanager
Kalliste woningbouw-
ontwikkeling

WONEN AAN DE MEANDER

Inmiddels is het derde project 'Wonen aan de Meander' in volle gang. Dit project is gedeeltelijk ontsloten aan de Van der Waalslaan en Tinbergenlaan en bestaat uit drie fasen. Ook in dit project is in goed overleg met de gemeente Rotterdam het stedenbouwkundig plan aangepast. Dit keer om de woonbeleving aan het water beter tot zijn recht te laten komen. De verkoop van de eerste fase (29 woningen) verliep, in concurrentie van andere projecten in Park 16Hoven, zeer voorspoedig. Na slechts een maand was al 70% van de woningen verkocht. De bouw van de eerste fase zal omstreeks de kerstdagen in 2016 worden afgerond. We zijn op dit moment druk bezig met de voorbereiding van de tweede fase (30 woningen). Een bijzonder moment want de 150ste woning die Kalliste heeft ontwikkeld in Park 16Hoven zal in deze fase worden verkocht. Ook dit project kan nu al rekenen op bijzonder veel belangstelling.

WAAROM IS PARK 16HOVEN NOU EEN SUCCES?

Het antwoord op deze vraag is veelzijdig. De gemeente heeft een duidelijke visie met Park 16Hoven en houdt daar zowel in woord en daad aan vast. Er is ruimte voor verbeteringen als die worden voorgesteld en de kwaliteit van de openbare ruimten is in alle opzichten hoogwaardig. Kopers zien en waarderen dat waardoor de gemeente verzekerd is van een duurzame investering. Wij ontwikkelen en verkopen woningen in het middeldure tot dure segment. Dat is de afgelopen jaren op verschillende momenten een uitdaging geweest. De manier van ontwikkelen waarbij een passende oplossing kan worden aangeboden voor een specifieke woonwens en dat ook nog commercieel aansluit bij de wensen van geïnteresseerden zorgt voor een succes. Het succes wordt dus bepaald door de betrokkenen in het proces en niet in de laatste plaats door de kopers zelf.



Hans en Jackolien, bewoners van het plan 'De Allee': 'Het hele ontwikkelproces, met alle keuzes die we moesten maken, werd goed begeleid.'

"Het project De Allee sprak ons direct aan."

"Wij waren, vanuit onze dubbele benedenwoning in Blijdorp, op zoek naar een nieuwe woning. Onze oude woning had maar twee slaapkamers en met een tweeling op komst was dat natuurlijk te weinig ruimte. In onze zoektocht kwamen we al snel terecht in Park 16Hoven en bij de diverse projecten die hier liepen. Het project De Allee sprak ons direct aan. Enerzijds

door de ruime kavels en grote woningen, maar ook door het werken met woonworkshops. Wij hebben aan alle woonworkshops meegedaan en het waren altijd creatieve en interessante avonden. Het hele ontwikkelproces, met alle keuzes die we moesten maken, werd goed begeleid. Ook als we buiten de woonworkshops spontaan een vraag hadden konden we altijd bellen met iemand van Kalliste. Na circa een half jaar vond de start verkoop plaats. We waren en zijn nog steeds dolgelukkig dat we onze eerste voorkeur kregen toegewezen."



Kalliste zorgt voor veelzijdig wonen in Park 16 Hoven



Van der Waalslaan

Park 16Hoven

Gevonden en omarmd door jong Rotterdam

ZE KENNEN ELKE STEEN EN HUIS IN DE WIJK EN HEBBEN BIJNA IEDERE BEWONER VAN DE EERSTE 500 WONINGEN WEL EENS ONTMOET. THEO VAN BUSSEL, FRANÇOIS KONINGS, FRANS KEGEL EN FRANS PETERSEN. ZE MAKEN DEEL UIT VAN HET BETROKKEN TEAM DAT DE KAR TREKT IN PARK 16HOVEN, DE NIEUWBOUWWIJK IN ROTTERDAM DIE GESTAAG VERRIJST OP EEN LOCATIE VAN VOORMALIGE SPORTVELDEN EN VOLKSTUINEN. NU AL HIP, HOT EN HAPPINING OP DE 21^E VERDIEPING VAN DE ROTTERDAM REAGEREN DE HEREN OP DE VRAAG WAAROM PARK 16HOVEN ZO SUCCESVOL IS.

Het uitzicht boven in De Rotterdam is fenomenaal. Voorbij het markante silhouet van de bebouwing van en rond het markante nieuwe centraal station ontwaren we op de achtergrond de woningen aan de Van der Waalslaan in Park 16Hoven. Een wijk die een plek biedt aan jonge gezinnen in Rotterdam, zodat zij in de stad blijven wonen en niet naar randgemeenten vertrekken. Zo ongeveer luidde de opgave voor het stedenbouwkundige kader dat de toenmalige dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting in 2006 vanuit een volkshuisvestelijke doelstelling formuleerde. En het werkt. Anno 2016 blijkt dat deze doelgroep de ruime, groene wijk heeft gevonden en omarmd. In het 'Rotterdams Buiten', lekker rustig, maar slechts een kwartier fietsen van de dynamiek op en rond de bruisende Coolsingel. Locatie, opzet, kwaliteit, diversiteit, het blijkt allemaal te beantwoorden aan de woonwensen van jonge Rotterdammers. Park 16Hoven is een schot in de roos.

KERNWAARDEN, TERECHT GEGOTEN IN BETON

"Het is een gerichte keuze geweest om grondgebonden koopwoningen in het midden en hoog segment te realiseren en mogelijkheden voor zelfbouw te bieden," zo opent Theo van Bussel, senior projectleider en al lange tijd betrokken bij Park 16Hoven.

"Binnen de gebiedspromotie is samen met de ontwikkelaars vanaf de allereerste fase intensief gecommuniceerd over de vastgestelde kernwaarden. Conditie als groen, water, buiten spelen, gezin, buitengebied, stad in de voortuin – natuur in de achtertuin dienden voor gezinnen vanzelfsprekend te zijn."

"We zijn er uitstekend in geslaagd om de afgelopen 10 jaar die vastgestelde kernwaarden in alle facetten vast te houden," vult collega Frans Petersen aan. Frans is vanuit de gebiedspromotie dagelijks betrokken bij het project. Hij is regelmatig in de wijk aanwezig en voor de bewoners van de wijk, die nu voor zo'n 30% klaar is, is hij een bekend gezicht van de gemeente. "De rol van de gemeente is natuurlijk de gebiedsontwikkeling en gebiedspromotie. Dat is een taak die zich over de jaren heen uitstrekt. Met zo'n diversiteit aan ontwikkelaars en architecten als hier is het cruciaal dat je daar strak op stuurt. Dat is volgens mij heel goed gegaan in deze wijk."

KWALITEIT ALS ONDERDEEL VAN WAARDEVASTHEID.

De kwaliteitsambities zijn hoog. Tegelijk veranderen woonwensen voortdurend. Hoe wordt daar in Park 16Hoven mee omgegaan? "Uitgangspunt is en blijft steeds een intelligent, kwalitatief hoogstand stedenbouwkundig plan," antwoordt François Konings. "Een plan dat voor

Frans Petersen,
communicatie adviseur
gemeente Rotterdam



Theo van Bussel,
gebiedsontwikkelaar
gemeente Rotterdam



zichzelf spreekt." François is een van de schatbewaarders van het stedenbouwkundige plan. Dat is een absolute must om de samenhang, structuur en beoogde kwaliteit te handhaven, terwijl je voortdurend reageert op de veranderende woonwensen. Een sterke structuur die helderheid geeft. Met de Van der Duijn van Maasdamweg als ruggengraat en de lanen die daar haaks op staan. Die lanen met direct aangrenzende bebouwing hebben een vrij formeel karakter, terwijl er in de binnengebieden veel meer vrijheid bestaat. Daardoor kun je veel verschillende producten maken, vanuit een heldere opzet. Kalliste heeft daar met De Verborgene Tuin van kunnen profiteren. Binnen de lijst van de lanen bestond er voldoende vrijheid die Kalliste kon benutten. We willen dat je in de binnengebieden iets ontdekt wat je niet verwacht. Ze mogen allemaal verschillend zijn. Kwaliteit en duurzaamheid van een wijk hebben ook te maken met de materialen die je kiest. Zijn ze waardevast? En hoe zorgvuldig ben je bij woningen met voortuinen. Hoe zijn de begrenzingen, hoe gaan de tuinen bij hoekwoningen de hoek om? Alle aspecten van zo'n verkaveling spelen een rol en zijn hier zorgvuldig vormgegeven. Het is een enorme uitdaging om de steeds verschillende woonwensen per woning en per project in samenhang gecomponeerd

te krijgen binnen de wijk als één ensemble. Maar met creatieve en bevlogen partners lukt dat.

ANTICIPEREND VERMOGEN

Het duurt meer dan 10 jaar om ca. 1.700 woningen te realiseren. Je móet dus kunnen reageren op nieuwe wensen en nieuwe normen. Hoe organiseer je de noodzakelijke creativiteit en flexibiliteit om opnieuw te kijken naar zo'n binnenwereld of laan? "Dat is inderdaad een belangrijke vraag," besluit Theo van Bussel. "Als we het al anders ingaan richten, hoe gaan we dat dan samen doen? Stel: een aanvullend programma is bijvoorbeeld wenselijk. Maar als dat afbreuk doet aan wat je al hebt gerealiseerd of aan de essentie van het totaalplan, gaat het allicht de verkeerde kant op. Vanuit dat uitgangspunt anticiperen we op nieuwe ontwikkelingen. Het is altijd de visie op en de doelstellingen met de ontwikkeling van deze wijk, dat richting geeft en moet blijven geven aan het nieuwe ontwerp. Met partners die realistisch en met respect voor het totaalplan het optimale uit de kernwaarden weten te halen voor onze bewoners, zoeken we altijd naar beter. Zo blijft Park 16Hoven een succes, nu en vooral op de langere termijn."

"De geneugten van de stad in je voortuin en de natuur in de achtertuin. Dat is in het kort waar het hier ook om gaat."



Lisette en Marcel, Bewoners 'De Verborgen Tuin' Park 16Hoven

De Verborgen Tuin, een groentje aan de rand van de stad

WIE GROEN WIL, KAN HET KRIJGEN! EEN NAAM ALS 'DE VERBORGEN TUIN' SPREEKT TOT DE VERBEELDING. PLAATJES VAN EEN WEELDERIG BEGROEIDE BUURT DRINGEN ZICH OP EN DAT WAS PRECIËS WAT LISETTE (DOCENT NEDERLANDS) EN MARCEL (CUSTOMER SERVICE MANAGER VOOR EEN PARFUM- EN COSMETICABEDRIJF) VOOR OGEN HADDEN. "HET HELE PROJECT SPRAK ONS AAN, EEN RUSTIGE WOONBUURT DICHTBIJ DE STAD MET VEEL GROEN ÉN VEEL EIGEN INSPIRAK." DE LIGGING AAN EEN 'MEANDEREND GROEN BINNENGEDEELTE', DE HOUTEN VERANDA'S ÉN DE CO-CREATIE MET DE BEWONERS MAKEN HET EEN LETTERLIJK EN FIGUURLIJK GROENTJE EN EEN BIJZONDER PROJECT DAT DAAROM WERD GENOMINEERD VOOR DE ROTTERDAM ARCHITECTUURPRIJS 2015.

NIEUWBOUW WAS GEEN OPTIE

Al in 2009 raakten Marcel en Lisette in de ban van nieuwbouwproject 'De Verborgen Tuin'. Lisette: "Dat hadden we van te voren nooit gedacht. Nieuwbouw was geen optie voor ons. We wilden in de stad blijven, het liefst in een oud pand." Het liep anders. Vanuit hun woning in Bergpolder bekeken ze huizen in het Liskwartier, Kleiwegkwartier, Oude Noorden en Schiebroek, maar overal moest iets aan gebeuren. "Soms hadden mooie oude panden een heel slechte fundering of enkel glas en zelf opknappen, daar hadden we toch niet zo'n zin in." Na een jaar rondkijken bezochten ze de Nieuwbouwbeurs in het oude postkantoor op de Coolingsingel. Daar kwam Park 16Hoven op de radar.

WOONWORKSHOPS

Tijdens de beurs hoorden ze voor het eerst over een project van een andere ontwikkelaar in Park 16Hoven. Marcel: "Dat leek interessant. Bij de start van de verkoop namen we een kijkje." Dat viel het stel tegen. De indeling was niet naar hun zin en er was weinig eigen inspraak. Toen ze vervolgens hoorde over het project De Verborgen Tuin en dat hiervoor woonworkshops werden georganiseerd met potentiële kopers, waren Lisette en Marcel direct geïnteresseerd.

Robuust moest het worden!

Het stel schoof aan bij de eerste woonworkshop in 2010, georganiseerd door Kalliste en Heren 5, Architecten. "De groep bestond uit veel geïnteresseerden, Kalliste en de architect. We mochten over alles onze mening geven." Tijdens de eerste bijeenkomst werden zaken als voor- en achtertuin en parkeerplekken besproken. Hoewel er veel diverse ideeën waren, was er ook veel eensgezindheid onder de belangstellenden. Zo zag niemand paneeldeuren met glas zitten, net als een ornamenteel metalen hekwerk voor de veranda. Van de beoogde knipoog naar de jaren dertig is weinig tot geen sprake meer. Robuust met veel hout, dat moest het worden.

Het voelde alsof we ons eigen huis bouwden

Door de inspraak die ze hadden, voelde het voor Lisette en Marcel alsof ze hun eigen huis samenstelden. "De veranda zat bijvoorbeeld oorspronkelijk niet in het plan", licht Marcel toe.

"Dat idee is echt door de geïnteresseerden ingegeven." In drie workshops werden omgeving, exterieur en indeling van het interieur besproken. Na afloop van de tweede workshop konden deelnemers inschrijven op een twee-onder-een-kapwoning, hoek- of tussenwoning. Bij een loting kreeg je dan voorrang. In 2011 zetten Lisette en Marcel hun handtekening onder het koopcontract, in december 2012 werd hun huis opgeleverd.

BINDING MET DE BUURT

Hoewel ze een huis kochten in een nog niet bestaande woonbuurt, was er door de woonworkshops toch al binding met de burens. "Je hebt elkaar al gezien en gesproken. Met kopers hebben we daarnaast een vereniging opgericht die ons een stem gaf richting de bouwers." Hoewel alle huizen onderdeel zijn van De Verborgen Tuin, is er veel diversiteit qua indeling. "De burens hiernaast lieten de muur naar de gang een stukje opzij zetten. Ook het kookeiland bevindt zich in bijna elk huis op een andere plek, van voor tot midden tot achter."

Ouders op de veranda en kinderen die onbezorgd buitenspelen.

Door de beeldbepalende veranda's en de gedeelde groene tuin is er vaker contact met de burens. "De relatie is goed, ongedwongen. Vooral mensen met kinderen kennen elkaar goed. Het is hier een grote kinderspeelplaats en 's avonds zie je ouders vaak rondlopen, op zoek naar hun kind bij één van de burens. Wij hebben vooral contact met mensen in ons eigen rijtje, maar er is – gelukkig – geen enorme sociale controle zodat je het gevoel hebt dat je in een dorp woont. Stel je voor!" Lisette en Marcel zijn behoorlijk verknocht geraakt aan de luxe en dynamiek die de stad biedt.



Bewust ontwikkelen voor morgen

HET TEAM VAN KALLISTE IS VANUIT HUN PASSIE CONTINU BEZIG OM DE GEBOUWDE OMGEVING MOOIER TE MAKEN. OP BETROKKEN WIJZE WORDEN KANSEN UIT DE BESTAANDE CONTEXT EN DE BELANGEN VAN OPDRACHTGEVERS GEBUNDELD TOT ÉÉN PROJECTDOESTELLING WAARDOOR PROJECTEN WÉL HAALBAAR WORDEN. DE VISIE VAN KALLISTE 'ALS IEDER INDIVIDU UNIEK IS MOET ZIJN WONING DAT OOK KUNNEN ZIJN' WORDT BEGIN 2016 DOOR VELEN HERKEND EN IS IN DE AFGELOPEN 16 JAAR IN HET WIJZERWONEN-CONCEPT GEBORGD.

Naast de erkenning die vraaggestuurd ontwikkelen in Nederland heeft gekregen ontstaan nieuwe behoeften bij gemeenten, corporaties en beleggers: 'het courant houden van vastgoed én de omgeving in de tijd'. De professionals bij Kalliste herkennen dit en spreken over veerkracht. Anders gezegd: In welke mate kan een nieuwe ontwikkeling, een wijk, een gebied in de behoeften van volgende generaties voorzien. 'Wij hebben binnen Kalliste de veerkracht van het gebied opgenomen in onze ambitie van DierbareDuurzaamheid* en integreren deze in onze nieuwe initiatieven. Zo verschijnen er het komende jaar duurzaamheidsarrangementen die inspelen op de ambities van zorg, comfort, levensloopbestendigheid en energiebesparing. Het wordt steeds eenvoudiger en leuker voor gebruikers om met behulp van onder meer ICT slim om te gaan met vastgoed en optimaal onze kostbare grondstoffen in te zetten.'

In toenemende mate wordt de wens om slim om te gaan met de ontwikkeling van gebieden door gemeenten duidelijker benoemd in selectiecriteria van onder meer prijsvragen. 'Afgelopen jaar hebben wij de kans gehad om bijvoorbeeld in Houten en Utrecht initiatieven op te nemen waarbij de DierbareDuurzaamheid als voorwaarde wordt meegenomen en niet langer als sluitpost.' Een trend die wij graag stimuleren.

Ook daar waar niet door de lokale overheden de lat hoger wordt gelegd, maar het initiatief juist bij de klant wordt gelegd, ziet Kalliste kansen. 'In Rotterdam worden EPC 0 woningen gerealiseerd op basis van bewezen technieken. Dit is ontstaan vanuit de gezamenlijke wens van betrokken kopers en Kalliste. Bij de prijsvraag in Houten zijn begin 2015 al 'negatieve' EPC-waarden geïntroduceerd waardoor niet alleen voorzien wordt in de energielast van het gebouw maar voor een gedeelte ook in die van de gebruiker.



Toepassing van DierbareDuurzaamheid in Utrecht

'Wij kijken graag vooruit: Hoe willen wij straks leven, wat is het effect op energie, mobiliteit en ruimtegebruik? Collectief of juist individueel gebruik maken van voorzieningen, de relatie tussen buiten- en binnenklimaat en hoe gaan we voorzien in opwekking van energie, het verbouwen van eten en hergebruik van bestaand vastgoed en openbare ruimten?' Het zijn vragen die met regelmaat op tafel komen bij Kalliste maar ook actief ingebracht worden in de denktank van het Giesbers Atelier waarvan Kalliste partner is.

Wat opvalt is dat vragen snel worden beoordeeld op basis van techniek 'wat is maakbaar' en helaas in mindere mate vanuit de klant / de gebruiker. Waar heeft de gebruiker behoefte aan? De terugtrekkende beweging van landelijke ontwikkelaars op het gebied van vraaggestuurd ontwikkelen is dan ook opmerkelijk te noemen. Kalliste blijft dit adagio wel trouw. Bij het willen zijn van een betrokken ontwikkelaar ligt immers ook de oorsprong van Kalliste. Het WijzerWonen-concept en DITiswonen hebben dan ook de klantervaring als centrale drager gemeen. Ook hier zal innovatie nieuwe kansen in beeld brengen, op het gebied van ontzorgen en een toename van de feestvreugde die bij de aanschaf van een nieuwbouwwoning hoort.

Toepassing van DierbareDuurzaamheid in Houten



* DierbareDuurzaamheid: Optimaal gebruik van schaarse middelen door het creëren van bewustwording bij gebruikers van nieuw te (her)ontwikkelen gebieden en woningen op het gebied van onder meer materiaalgebruik, aanpasbaarheid en energieverbruik.

Prestaties uit het verleden geven in grote mate een beeld van kwaliteit en service die geboden wordt. Mede door de wijzigingen in wetgeving betreffende kwaliteitsborging zullen hier grote stappen in gezet gaan worden. Naast participatie in een consumenten platform als Bewust Nieuwbouw is een transparante prestatie beoordeling door gebruikers een behoefte waar Kalliste zich voor inzet.

Kalliste past zich continu aan, aan de veranderende behoeften van klanten en opdrachtgevers maar altijd vanuit bewezen techniek. Het continu verbeteren van de klantvraag tot de oplossing is als een perpetuum mobile, de motor van het team van Kalliste.

'Heeft u een visie, vernieuwende woonwensen of concepten, daag ons uit' Kalliste investeert graag haar creativiteit in het haalbaar maken van uw uitdaging.



Kalliste ontwikkelt succesvol met oog voor detail en door kritisch te luisteren naar uw verhaal.

**Interesse? Neem dan contact met ons op!
Telefoonnummer: 035 - 694 25 44**



KALLISTE
WONINGBOUWONTWIKKELING