

Van links naar rechts: Michael Bol (Buro Kade), Hugo Geerlings (Hendriks Coppelmans) en Karl-John Burgmans (Woonmeij).

Wij-Hoven: samen bouwen aan een duurzame leefgemeenschap

In 1894 stichtten de Zusters van de Liefde in Wijbosch het Sint-Barbaraklooster. Na verwoesting tijdens de Tweede Wereldoorlog is het in 1952 herbouwd. Tegenwoordig is het een woonzorglocatie onder de naam St. Barbara. Naast dit historische zorgcomplex ontstaat nu Wij-Hoven: een leefgemeenschap waar wonen, welzijn, ontmoeten, (be)leven, zorg, ondersteuning, leren en werken samenkomen. Samen met corporatie Woonmeij en architectenbureau Buro Kade passen we in bouwteamverband al deze elementen zo goed mogelijk in. Met volop oog voor duurzaamheid en betaalbaarheid.

Ontmoeting staat centraal

Starters, gezinnen, senioren én mensen met een zorgvraag die op een fijne manier samenwonen. Die graag klaarstaan om een ander te helpen. En elkaar en andere dorpsbewoners ontmoeten in een parkachtige omgeving. Dit wordt met Wij-Hoven vanaf 2027 realiteit voor Wijbosch, op initiatief van ouderzorgorganisatie Laverhof en woningcorporatie Woonmeij.

In totaal verrijzen er op het terrein bij St. Barbara zo'n 150 woningen: een mix van sociale huurwoningen, appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking, zorg- en koopwoningen. Ook komen er een basisschool en kinderopvang. De verwachting is dat de bouw van de eerste fase (83 woningen) start in het voorjaar van 2027.

Duurzaamheid met hoofdletter D

Prettig met elkaar samenleven, nu én in de toekomst: daar draait het om bij Wij-Hoven. Duurzaamheid is daarom onlosmakelijk verbonden met het project. "Sterker nog, het gaat hier om duurzaamheid met een hoofdletter D", stelt Hugo Geerlings, manager ontwikkeling bij Hendriks Coppelmans. "Dit thema komt overal terug. Van gemeenschappelijke ruimtes die sociale duurzaamheid stimuleren tot klimaatadaptieve oplossingen en de keuze voor circulaire en biobased materialen."

Architect Michael Bol (Buro Kade) bevestigt dit: "Wat we bij Wij-Hoven voor ogen hebben, is echt bijzonder. We streven ernaar om een duurzame leefomgeving te creëren. Daarbij zoeken we naar gezonde materialen, duurzame plattegronden en een toekomstbestendig gebruik." Opdrachtgever Karl-John Burgmans (Woonmeij) vult aan: "Wij hebben als corporatie de verantwoordelijkheid om onze huurders goed, betaalbaar en toekomstbestendig te laten wonen. Duurzaamheid moet geen extraatje zijn, maar het vertrekpunt. Door nu bij Wij-Hoven inspanningen te leveren, plukken we daar ook in toekomstige projecten de vruchten van."

Elkaars expertise gebruiken

Dat is een zoektocht, aldus het drietal. "Alle facetten binnen Wij-Hoven, van community-vorming, zorg en onderwijs tot de architectuur en technische installaties, maken dit project een complexe puzzel. Daarom trekken we met Woonmeij en Hendriks Coppelmans vanaf het begin samen op", zegt Michael. "Deze manier van samenwerken maakt het mogelijk om alle elementen slim te combineren en duurzaamheid betaalbaar te houden. En om integrale keuzes te maken en soms concessies te doen om dit plan haalbaar te houden."

Karl-John vult aan: "Een gebiedsontwikkeling als Wij-Hoven komt alleen van de grond als je vroegtijdig goede partijen om je heen verzamelt met wie je alle uitdagingen onderzoekt." Hugo: "Met Woonmeij werken we al jaren samen om kansen te spotten voor woningbouwontwikkelingen. Zo'n strategische alliantie werpt z'n vruchten af bij Wij-Hoven. We kennen elkaar al goed en gebruiken ieders expertise om tot slimme en haalbare oplossingen te komen."

Duurzaamheid in de praktijk

Hoewel de zoektocht nog doorgaat, is duurzaamheid al op allerlei manieren verweven in de plannen. Zoals de keuze voor een kloosteropzet: een ensemble van gebouwen en functies dat bijdraagt aan ontmoeting. Verwarming via een bodembron. Waterdoorlatende bestrating. De toepassing van biobased en circulaire materialen, van hout tot inblaasstro. "Iedereen heeft duurzaamheidsambities, van architect tot boer en van bouwer tot corporatie. Binnen Wij-Hoven maken wij de ambities nu concreet", zegt Michael. Karl-John voegt toe: "Daarbij sluiten we ook aan op bestaande initiatieven. Zoals de regionale Deal Veur Mekaor, die de versnelling van biobased bouwen mogelijk maakt. Hierdoor kwamen we op het spoor van inblaasstro, dat we gaan gebruiken als isolatie in de HSB-wanden."

Wij-Hoven, treffende naam

Op sommige plekken liggen nog uitdagingen. "Bij de huurwoningen voor Laverhof en Stichting Dichterbij willen we bijvoorbeeld in kunnen spelen op veranderende zorgdoelgroepen. Flexibel ontwerpen brengt echter extra kosten met zich mee", legt Karl-John uit. Ook bij de 10 grondgebonden koopwoningen is er een spanningsveld. "De verkoopprijs ligt vast, terwijl duurzame maatregelen nog niet altijd goedkoper zijn." Michael ziet een vergelijkbaar dilemma in de uitstraling. "We kiezen bewust voor een kloosterarchitectuur waarin baksteen centraal staat. Maar hoe verhoudt zich dat tot verduurzaming?"

Bij al deze vraagstukken maakt vroegtijdige samenwerking het verschil. "We bekijken de kwesties meteen vanuit verschillende perspectieven", aldus Karl-John. "Daardoor liggen nu vernieuwende oplossingen op tafel, zoals de inzet van het Hendriks-concept HUPWonen voor betaalbare koopwoningen en de toepassing van circulaire gevelstenen." Wij-Hoven blijkt een treffende naam, constateert Michael: "Het laat zien dat je zo'n project alleen samen voor elkaar krijgt." ◀

IN STEENSEL MAKEN WE DUURZAAMHEID BETAALBAAR

De toepassing van biobased en circulaire materialen ontwikkelt zich in rap tempo tot de nieuwe basishoudwijze voor nieuwbouwwoningen. Steeds meer gemeenten vertalen hun ambities op dit vlak naar concrete richtlijnen, zoals in het convenant 'Biobased bouwen en telen in de Metropoolregio Eindhoven (MRE)'. Een goede ontwikkeling, die tegelijkertijd de vraag oproept: hoe houd je deze ambities betaalbaar? In Steensel (gemeente Eersel) bewijzen we dat beide factoren prima samengaan. Met een plan dat voldoet aan het MRE-convenant én de landelijke betaalbaarheidsgrens wonnen we de aanbesteding voor de realisatie van 8 koopwoningen.

Van ambitie naar praktijk

De toepassing van hernieuwbare (biobased) materialen en/of het aandeel hergebruikte bouwmaterialen verhogen naar minimaal 25% in 2025 en 50% in 2030. En de inzet van Het Nieuwe Normaal, de nationale standaard voor circulair bouwen. Het zijn concrete afspraken uit het MRE-convenant om biobased materiaalgebruik en circulariteit in projecten te stimuleren.

Gemeente Eersel, een van de ondertekenaars, vertaalde de afspraken uit het convenant naar een verkoopprotocol voor ontwikkellocatie Boterbochten III in Steensel. Voor de 8 woningen geldt dat minimaal 25% van de massa (kg) bestaat uit biobased, hergebruikt of gerecycled materiaal. "Door de inzet van circulair beton, een circulaire gevelsteen en houtconstructies komen we ruim boven dit percentage", vertelt Edwin van Tilburg, senior ontwikkelaar van Hendriks Coppelmans. "Dit weten we op basis van eerdere nieuwbouwprojecten. Op dit moment brengt Alba Concepts het exacte percentage in kaart."

Toepassing eigen materialen

Edwin ziet dat convenanten zoals die van de MRE steeds vaker terugkomen in uitvragen. "Een mooie ontwikkeling: duurzaam wonen wordt zo de norm. Tegelijkertijd blijft betaalbaarheid minstens zo belangrijk. In Steensel bieden we 5 woningen aan onder de 420.000 euro, de grens voor betaalbare koop. Dat lukt onder meer door de toepassing van eigen circulaire en biobased materialen. We hebben de keten in eigen hand: van productie tot bouw en hergebruik. Daardoor kunnen we duurzame keuzes maken zonder dat de kosten oplopen." ◀

