

# Aangenaam!

Relatiemagazine | Kalliste Woningbouwontwikkeling

**MICHIEL RAAPHORST - V8 ARCHITECTS**  
**‘Ons ontwerp brengt via alle zintuigen  
en zónder taal de boodschap over’**

**JASPER JANSEN -  
GIESBERS  
ONTWIKKELEN EN  
BOUWEN**  
**‘Ons duurzame  
project in Westrik is  
bekroond met een  
SGK-publieksprijs’**

**HELEN AMERIKA & HÉLÈNE SCHEPENS  
- AKRO CONSULT**  
**‘Gemeenten moeten kritisch  
kijken naar wanneer zij het  
aanbestedingsinstrument inzetten’**



KALLISTE



**4 INTERVIEW**  
V8 Architects – Michiel Raaphorst

**8 PROJECT**  
Wonen in Westrik te Prinsenbeek

**21 BEWONERS**  
Kopers aan het woord

**22 THEMA**  
Akro Consult –  
Helen Amerika & H  l  ne Schepens



COLOFON | EDITIE JUNI 2020

Bladmanagement: Wendy van Rooijen (Kalliste)

Fotografie: Concrete Bouwfotografie, Thea van den Heuvel, Martijn van Dam, Kimberly Gomes

Teksten: Wendy van Rooijen (Kalliste), Ton Manders (Ton Manders Tekst & Publiciteit),  
Jasper Jansen (Giesbers Ontwikkelen en Bouwen).

Vormgeving: Christa Dieden (Christa Design)

Drukwerk: EPC Nieuwegein

*Aangenaam is een uitgave voor relaties van Kalliste Woningbouwontwikkeling BV – Nieuwegein.*

*Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen of vermenigvuldigd. Zet en drukfouten voorbehouden.*

# Flexibiliteit en inventiviteit

Het is een bijzondere tijd. Een periode die ons, zowel qua werk als privé, verplicht een minimale afstand van 1,5 meter van elkaar te houden. We zoeken en vinden manieren om toch contact te blijven houden met onze omgeving. We zoeken en vinden manieren om onze bedrijven Corona-proof te maken en, al dan niet via andere wegen, inkomsten te blijven genereren. Een bijzondere periode die een beroep doet op onze veerkracht en ons uitdaagt tot flexibiliteit en inventiviteit.

V8 Architects, ontwerper van het Nederlandse paviljoen voor de Expo in Dubai, weet er alles van om uitgedaagd te worden tot flexibiliteit en inventiviteit. Niet alleen door de Coronacrisis (de Expo zou bijvoorbeeld gehouden worden vanaf oktober 2020, maar is in verband met de COVID-19 uitbraak verschoven naar oktober 2021), maar ook door de enorme concurrentie van andere deelnemers aan de EXPO. Doordat V8 in vergelijking met die andere deelnemers een relatief krap budget heeft, worden Michiel Raaphorst en zijn collega's uitgedaagd om op andere wijzen op te vallen tussen de ontwerpen.

In de eerdere edities van Aangenaam! belichtten we altijd een van onze eigen projecten. Voor deze editie hebben we echter besloten eens een kijkje in de keuken te nemen van... onze zustermaatschappij Giesbers Ontwikkelen en Bouwen in Wijchen.

Hun project Wonen in Westrik te Prinsenbeek is, op meerdere vlakken, een bijzonder en succesvol project. De eisen welke de gemeente Breda voor de ontwikkeling stelde, zorgde er in eerste instantie voor dat de collega's bij Giesbers even flink moesten slikken, maar deed hen vervolgens besluiten de ecologie te omarmen en het



Jeroen Suijkerbuijk, directeur Kalliste

project op een onderscheidende manier in te markt te zetten.

Akro Consult, een procesmanagementbureau met expertise op het gebied van zowel legal als finance, geeft op basis van hun expertise, strategisch advies bij ontwikkelingsopgaven aan zowel overheids- als commerciële partijen. Nu gebiedsontwikkeling steeds complexer wordt, wordt ook de samenwerking tussen deze twee partijen steeds complexer. Gebiedsontwikkeling vindt in toenemende mate binnenstedelijk plaats. Er doen zich nieuwe uitdagingen voor en er zijn ook veel meer partijen bij betrokken. Dat maakt de vraag hoe je de samenwerking inricht veel urgenter, qua organisatie en verdeling van taken en verantwoordelijkheden. Vooral omdat grootschalige gebiedsontwikkeling al gauw 10 à 15 jaar in beslag neemt.

Daarom heeft Akro Consult in opdracht van Neprom, het ministerie van Binnenlandse Zaken, VNG, Bouwend Nederland en TU Delft de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling opnieuw onder de loep genomen.

De volledige verhalen treft u aan in dit magazine. Mede namens mijn collega's wens ik u veel leesplezier.

#stayhome #staysafe

*Jeroen Suijkerbuijk*



## V8 Architects ontwerpt Nederlands paviljoen EXPO 2020

# “De ultieme uitdaging voor een architect!”

Grenzen opzoeken en verleggen. Dat is wat zijn team beweegt. Onderzoeken, experimenteren, vanuit de ambitie nieuwe, genereuze gebouwen te creëren. “Ontwerpen die altijd uitgaan van een goede balans tussen mens en leefomgeving én er waarde aan toevoegen,” legt Michiel Raaphorst uit. Michiel is mede-eigenaar van het Rotterdamse bureau V8 Architects, dat tekent voor het ontwerp van het Nederlands paviljoen voor de EXPO te Dubai die, in verband met COVID-19, verschoven is van oktober 2020 naar oktober 2021. Een even overtuigende als imponerende demonstratie van Dutch innovation power!

Hoewel V8 Architects hoogst zelden meedoet aan tenders (“naar onze overtuiging kun je alleen samen met een opdrachtgever iets goeds maken”), besloten Raaphorst en zijn compagnon Rudolph Eilander in het voorjaar van 2018 toch in te schrijven voor de Nederlandse EXPO-deelname. “Voor een architect is dit natuurlijk de ultieme uitdaging. Zeker gezien het krappe budget van € 7,5 miljoen, voor design, engineering, bouw en demontage van het tijdelijke bouwwerk. Bovendien stelde het ministerie als voorwaarde dat je als consortium indiende. Juist daarin ligt de kracht van ons bureau; in het betrekken van en samenwerken met specialisten uit diverse sectoren, om vanuit daadwerkelijke co-creatie je concept werkend te krijgen.”

### DUTCH DUBAI CONSORTIUM

Het Dutch Dubai Consortium bundelt alle benodigde expertise op het gebied van architectuur, paviljoenbouw, interactieve bezoekerservaringen, circulariteit en duurzaam bouwen. Naast V8 Architects nemen Expomobilia, Kossmann.dejong en Witteveen+Bos deel. Daarnaast is een groot aantal Nederlandse innovatieve bedrijven, waaronder Sign en Aardlab, betrokken bij de totstandkoming van het concept. Een concept dat teruggaat naar de essentie, licht Raaphorst toe. “In Dubai deelt een LED-scherm van 33.000 m<sup>2</sup>, onderdeel van het Burj Khalifa, met 828 meter ‘s werelds hoogste gebouw, boodschappen met de wereld. 3D, hologrammen ... de communicatiemogelijkheden zijn daar nagenoeg



*Michiel Raaphorst*  
*V8 Architects*

onbegrensd. In zo'n omgeving wordt de EXPO straks een veelvoud van inzendingen die om aandacht schreeuwen. Daar kunnen wij met ons budget natuurlijk nooit mee concurreren. Daarom kiezen wij voor een concept dat een beroep doet op alle zintuigen - zicht, tast, reuk, smaak en gehoor - en zónder taal de boodschap overbrengt."

### UNITING WATER, ENERGY AND FOOD

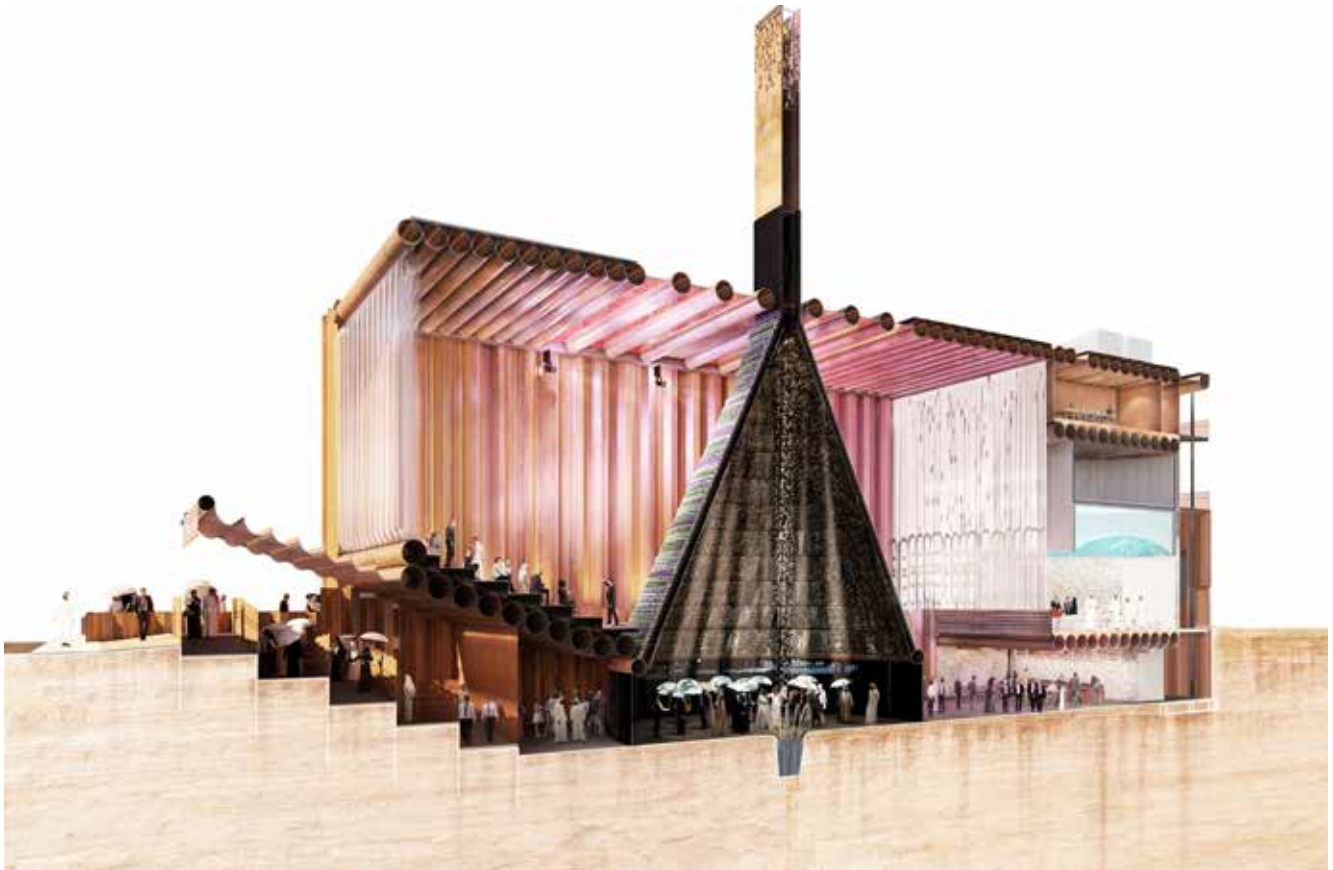
Die boodschap die de overheid in Dubai wil uitdragen, is verwoord in het motto van een tweejarige campagne, waarmee Nederland zijn kennis en kunde voor een wereldwijd voetlicht brengt: Uniting water, energy and food. Het antwoord op de grote maatschappelijke vraagstukken op aarde, is te vinden in de verbinding van oplossingen binnen deze thema's. En dat is precies waar de expertise van ons land ligt. In het Nederlands paviljoen wordt dat op knappe wijze gedemonstreerd. In een circulair klimaatsysteem waarin water, energie en voedsel onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en elkaar voeden.

*"Wij ontwerpen gebouwen die hun omgeving dienen. Die meer geven dan nemen."*

### VRUCHTBARE BIOTOOP, MIDDEN IN DE WOESTIJN

Het concept van V8 Architects is geïnspireerd door de schraalheid van de woestijn. In een omgeving waar weinig meer te vinden is als zon en zand, creëert de Nederlandse inzending een vruchtbare biotoop. Het paviljoen fungeert als een machine waarmee water, energie en voedsel worden geogst. Duurzaam gerealiseerd met lokaal beschikbaar bouw materiaal dat van Nederlandse bedrijven wordt gehaald. Staal en damwanden bijvoorbeeld. Alle overige materialen, zoals textiel, zijn bio-based. Raaphorst: "Het productieproces van deze machine start met het omzetten van warmte van de zon in koud water. Met een liter koud water kan een slimme wateroogstmachine, een 'regenmaker' zogenoemd, liters water uit de lucht oogsten. Het klimaat in Dubai kent namelijk een relatief hoge luchtvochtigheid. Dat levert circa 800 liter water per dag op, waarmee we het in een centrale, donkere ruimte in het paviljoen laten regenen. De temperatuur daalt mede daardoor tot zo'n 18 graden; een ideale omgeving om oesterzwammen te





laten groeien. Van mycelium worden tegels gemaakt voor de vloeraankleding van de representatieve ruimtes in het paviljoen. Bovendien produceren paddenstoelen heel veel CO<sub>2</sub>. De buitenzijde van het paviljoen is bekleed met eetbare planten, die worden geïrrigeerd met het water van de opgewekte regenbuitjes. Deze planten zetten het CO<sub>2</sub> weer om in zuurstof. Het zonlicht dat voor deze fotosynthese nodig is, valt door glazen panelen in het dak, waarin heel speciale zonnecellen zijn geïntegreerd. Die zonnecellen laten dat deel van het lichtspectrum door dat nodig is voor de fotosynthese. Het restant van het lichtspectrum wordt omgezet in elektriciteit.” Klinkt allemaal logisch en eenvoudig, maar wat hier tot stand wordt gebracht is razend knap, complex en vernieuwend. Tot stand gebracht met vindingen en technologieën van Nederlandse bodem!

### RELEVANTE ARCHITECTUUR

Technology is a driver for change. V8 Architects staat voor architectuur die veel verder reikt dan mooie plaatjes en bijzondere vormen. Raaphorst, Eilander en hun team brengen als aanjager, inspirator en regisseur van het proces technische innovaties samen en ontwerpen daarmee een aangename, toegankelijke en duurzame leefomgeving. Het Nederlands paviljoen op de EXPO 2021 in Dubai is een overtuigende demonstratie van relevante architectuur.

### DUTCH INNOVATION POWER

Het Nederlands paviljoen (3.727 m<sup>2</sup>) in Dubai toont hoe ons land verbinding weet te leggen tussen duurzame energie, watermanagement, agricultuur en circulariteit. Het vertelt het verhaal van de Nederlandse deelname op een manier die alle zintuigen prikkelt. Op bijzondere wijze ervaren bezoekers de onderlinge samenhang tussen innovatieve Nederlandse oplossingen voor wereldwijde water-, energie- en voedselvraagstukken.

Het paviljoen vormt het hoogtepunt van een meerjarige campagne in de Golfregio, waarin de Nederlandse expertise op het gebied van water, energie en voedsel centraal staat. Het geheel wordt gebouwd met lokaal aanwezig bouw materiaal, waardoor transport tot een minimum wordt beperkt. Alle materialen worden na afloop teruggegeven of krijgen een andere toepassing. De ecologische footprint is daarmee tot een minimum beperkt.





# Wonen in Westrik

**Aan de rand van Prinsenbeek, op nog geen 10 minuten fietsen van Breda, verrijst Westrik; een fraai buurtschap met een geheel eigen identiteit, veel groen en alle ruimte om te wonen, te leven en te genieten. Het leven is goed in het Brabantse land.**

## LANGE ADEM

De ontwikkeling van Westrik heeft lang op zich laten wachten. Kalliste's zusteronderneming, Giesbers Ontwikkelen en Bouwen te Wijchen, kocht de grond rond 2008 aan met de bedoeling om het gebied te transformeren van een kassengebied, naar een rustige woonwijk in de luwte van Breda. De realisatie van het plan is, om meerdere redenen, pas weer in 2014 opgepakt.

## EISEN VANUIT DE GEMEENTE

In 2014 kwam wel toestemming om de rafelrand te bebouwen. Doch met de nodige eisen vanuit de gemeente Breda, vooral ten aanzien van duurzaamheid en ecologie. Zo besloot de gemeente dat langs het spoor

een ecologische verbindingzone moest komen, in het geval van Westrik 500 meter lang en 25 meter breed, met het doel om een gevarieerde flora en fauna de ruimte te geven. Ook werd een ecologische inrichting van het groen gevraagd, dat na oplevering door de gemeente – seizoensgebonden en ecologisch - beheerd wordt, onder meer door gras beperkt te maaien.

## DUURZAAMHEID OMARMED

In eerste instantie waren deze eisen een tegenvaller voor Giesbers; wanneer 20% van het totale plangebied ineens niet meer als 'uitgeefbaar' bestempeld kan worden heeft dit natuurlijk een grote impact op de businesscase. Giesbers heeft toen besloten om de ecologie te omarmen









en het project op een onderscheidende manier in de markt te zetten. Dit leidde er toe dat juist de gemeente Breda moest worden overtuigd van innovatieve duurzame oplossingen.

Bijvoorbeeld door de keuze het hemelwater niet via het riool te laten lopen, maar het, vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie, bovengronds af te voeren naar de wadi's en poelen of het in de bodem te infiltreren.

Daarnaast is er voor gekozen om de ecologische verbindingzone in een deel van de wijk ook breder te maken dan gevraagd was en is het geluidsscherm niet alleen circulair gebouwd, maar ook vergroend waardoor de ecologische verbindingzone verticaal is doorgetrokken. Een begroeid geluidsscherm levert een mooier uitzicht op voor de bewoners en het groen is afgestemd op de wensen van insecten en vogels.

### **DORPSE UITSTRALING**

Giesbers heeft, in samenspraak met de dorpsraad en de gemeente, gekozen voor een dorps uitstraling die past bij het historische weefsel van het bestaande Prinsenbeek. Hoewel er ruimte was voor 160 woningen, is uiteindelijk gekozen voor een lagere dichtheid om de natuur meer ruimte te bieden.

### **GROENE ZONE**

Westrik wordt een buurtschap met een onderscheidende sfeer. De openbare ruimte van de buurt oogt ontspannen en doet authentiek dorps aan. Met smalle, autoluwe straten, gevarieerde woningtypen en volop leef-, speel- en ontmoetingsplekken. Bijzonder aan Westrik is de groene opzet; de groene ruimten vormen een doorgaand netwerk,

maar kennen elk een eigen karakter. Van parkachtig, met een grote variëteit aan bomen en struiken, tot een ecologische verbindingzone, die de natuurgebieden Liesbos en park Overbos met elkaar verbindt. Deze zone doet dienst als leef- en voortplantingsgebied voor dieren en planten en maakt onderdeel uit van het Natuurbeheerplan van de Provincie Noord-Brabant.

### **PUBLIEKSPRIJS SKG AWARD**

Tijdens het SKG Jaarcongres op 7 november 2019 is deze publieksprijs voor duurzame gebiedsontwikkeling aan Giesbers uitgereikt voor Westrik. Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Bijvoorbeeld ook behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Natuurinclusief bouwen is een manier van duurzaam bouwen, waarbij de natuur een prominente rol krijgt. Giesbers heeft samen met haar partners een stap verder gedacht, zodat er een meerwaarde ontstaat voor de natuur en voor de leefomgeving van de bewoners van Westrik. Een belangrijk gegeven bij deze ontwikkeling.

### **ONTWIKKELPROCES**

De ontwikkeling van Westrik in Prinsenbeek gaat volgens een geheel eigen, procesmatige en integrale aanpak van Giesbers. Het zorgt ervoor dat alle betrokken partijen vroegtijdig hun inbreng hebben in het proces. Zij worden in staat gesteld om met inventieve oplossingen te komen en samen het proces te dragen. Met als uiteindelijk resultaat kwaliteitsverbetering, een vlot en efficiënt verloop van het project en draagvlak bij alle betrokkenen, dus ook de omgeving.



## WOONCONCEPTEN

De woningen zijn ontwikkeld volgens het DIT is wonen concept; een concept van de samenwerkende Giesbersbedrijven, dat de opdrachtgever de mogelijkheid geeft zelf te bepalen hoeveel invloed hij zijn toekomstige bewoners geeft. Niet alleen bij de keuze voor architectuur of stedenbouw. Al in de ontwerpfase worden bewoners bij het maken van weloverwogen keuzes persoonlijk begeleid.

Door de energiezuinige woningen levensloopbestendig te ontwerpen, hebben zij ook in de toekomst de mogelijkheid om hun woning naar wens uit te breiden.

In de tweede fase heeft Giesbers een achttal woningen gerealiseerd volgens het FITWONEN concept (Flexibel, Innovatief en Toekomstbestendig), een Nul-op-de-Meter-concept ontwikkeld vanuit woonbeleving.

### Feiten en Cijfers

- 105 koopwoningen van € 315.000,- tot € 665.000,- VON
- 8 sociale huurwoningen
- Variërend van vrijstaande villa's en tweekappers tot rij- en hoekwoningen
- 39 woningen fase 1a opgeleverd najaar 2019
- 49 woningen fase 1b opgeleverd voorjaar 2020
- 25 woningen fase 2 naar verwachting eind 2020 opgeleverd
- Onderscheiden met een SKG Award voor duurzame gebiedsontwikkeling
- 8 NOM-woningen met een energieprestatiegarantie (EPG)







*Locatie in 2017 voor ontwikkeling*



*Locatie in 2019 na ontwikkeling*





**Westrik**

Wonen in de nieuwste buurt van Prinsbeek

*'Ik ben trots op veel aspecten van het plan, maar er springen er toch wel twee uit. De eerste is dat we in dit plan acht nul-op-de-meter (NOM) woningen hebben ontwikkeld, de tweede is dat we de SGK-Publieksprijs voor duurzame gebiedsontwikkeling in ontvangst mochten nemen.'*

Jasper Jansen, manager ontwikkeling Giesbers Ontwikkelen en Bouwen







## Giesbers Ontwikkelen en Bouwen – Jasper Jansen

Wij hebben ons ingespannen om, samen met Gemeente Breda, te komen tot een flexibel bestemmingsplan, waardoor wij de vrijheid hadden om in de jaren daarna in te kunnen spelen op de klantbehoefte. Zo hebben wij bijvoorbeeld op basis van de klantvraag het aantal vrijstaande woningen teruggebracht en extra tweekappers toegevoegd. Het bood ons tevens de vrijheid om de kavels groter of kleiner te maken.

Voor de opstalontwikkeling hebben wij ons woonconcept DIT is wonen ingezet, een concept dat verder gaat dan een standaard concept woning. De kopers hebben tijdens het gehele traject invloed gehad om van hun huis een 'thuis' te maken. Tijdens de verkoopgesprekken zaten wij al bij de makelaar aan tafel om de mensen te adviseren over locatie, oriëntatie, type woning, architectuurstijl, duurzaamheidsambities en de mogelijkheden qua woningindeling. Tijdens de gesprekken met de kopersbegeleiding konden de kopers op basis van een menukaart zelf de architectuur-ingredienten kiezen. Daardoor is er geen woning hetzelfde in Westrik en is er een gevarieerd straatbeeld ontstaan dat past bij het beoogde dorps karakter.

Doordat we het project in drie fasen in verkoop hebben gebracht waren wij door het flexibele bestemmingsplan vrij om tussentijds het woonprogramma af te stemmen op de marktbehoefte. De onduidelijkheden en kleine



omissies die naar voren kwamen vanuit de contacten met de kopers van de eerste fase, hebben we verwerkt in de verkoopstukken van de volgende fasen. Bij de realisatie van opeenvolgende fasen zie je met name de efficiëntie toenemen, er worden minder fouten gemaakt en doordat de vaklieden op de bouw elkaar leren kennen is er een grotere bereidheid om elkaar te helpen wat de samenwerking ten goede komt. Eén expliciet voorbeeld is dat we bij een aantal woningen in de eerste fase 'geëxperimenteerd' hebben met het toepassen van een hogere luchtdichtheid van de woning, zodat we bij de NOM-woningen in de volgende fase exact wisten hoe we de daarvoor benodigde eisen konden halen.

Een ander in het oog springend kenmerk van Westrik is de duurzame inrichting van de openbare ruimte. Om bij te dragen aan de klimaatadaptatie en om hittestress tegen te gaan, hebben wij er voor gekozen om al het hemelwater van Westrik bovengronds af te voeren en binnen de plangrenzen te laten infiltreren in de aangelegde wadi's en poelen. Met het inpassen van een ecologische verbindingszone (EVZ) hebben we niet alleen de biodiversiteit gediend maar zien we ook dat er bij de bewoners een stukje bewustwording ontstaan is voor de natuur. Aan de planzijde die grenst aan het spoortraject Breda-Roosendaal, hebben we een geluidsscherm geplaatst om het treingeluid te reduceren. Het 3,5 meter

hoge geluidsscherm is gemaakt van een meter brede schanskorf en circulair 'aangekleed' met materialen die vrij kwamen in Westrik, zoals boomstammen en metselwerkafval, hierdoor hebben we de EVZ ook verticaal kunnen doortrekken. In het geluidsscherm zelf zijn 50 duurzame nestkastjes opgenomen die we bij de vogelbescherming hebben afgenomen.

In de afgelopen vijf jaar dat ik met Westrik bezig ben geweest ben ik trots op veel aspecten van het plan, maar er springen er toch wel twee uit. De eerste is dat we (vooruitlopend op de regelgeving) in dit plan acht nul-op-de-meter (NOM) woningen hebben ontwikkeld, waarvan de eerste vier inmiddels naar volle tevredenheid zijn opgeleverd. De tweede is dat we de SGK-Publieksprijs voor duurzame gebiedsontwikkeling in ontvangst mochten nemen, een bekroning voor alle inspanning die we geleverd hebben om van Westrik een 'echt' duurzaam project te maken.

Vertrekpunt bij de ontwikkeling van Westrik was dat het een levensloopbestendige buurt moest worden, alle woningen zijn getoetst aan de uitgangspunt van Woonkeur. Op wijkniveau is er door het team gestuurd op 'extra' kwaliteit, wat geresulteerd heeft in een stedenbouwkundige opzet die prettig aanvoelt en een inrichting die veel extra's biedt. We hebben met elkaar een vitale woonwijk ontwikkeld!



## OD205 – Ralf Hottenträger

Prinsenbeek is na de oorlog enorm gegroeid. Veel woonbuurten hebben de kenmerkende jaren 60 en 70 sfeer. De woningbouw en de openbare ruimte is er prima op orde, maar tegenwoordig vinden mensen het fijn als er meer verschillen zijn tussen de woningen, zowel qua uiterlijk als qua interieur. Gemakkelijk parkeren is belangrijk, maar de buurt moet ook groen, verkeersveilig en kindvriendelijk zijn. Ons plan speelt daarop in.

De Zuidlaan vormt, met de oude bomen, houtwallen en groene speelplek, een mooie rand van het dorp. Westrik ligt daarachter, een beetje verscholen in het groen. Bij het ontwerpen hebben wij ons laten inspireren door die wat afzijdige ligging en de ontstaansgeschiedenis van de plek. We hebben een eigen buurtschap ontworpen, anders dan vorige uitbreidingen van Prinsenbeek, met méér verschil in de straatruimtes en de gebouwen en meer groen in de directe omgeving.

Bij het ontwerp van de buurtschap als geheel hebben we nauw samengewerkt met de diverse partners. We vonden elkaar in het idee dat je niet modieus moet willen ontwikkelen en ontwerpen. Als je wilt dat mensen er over 15 jaar nog graag wonen, dan moeten de openbare ruimte en de natuur van goede kwaliteit zijn, de woningen toekomstbestendig en het parkeren goed geregeld zijn.

Vanuit dat oogpunt heb ik bijvoorbeeld om veel aandacht gevraagd voor het slim omgaan met de klimaatveranderingen; met hevige regenbuien en langere droge periodes. Dat hebben we goed in de openbare ruimte geregeld door regenwater deels in de grond te infiltreren en deels af te voeren naar watergangen en poelen in de ecozone. Zo proberen we het rioolstelsel zo min mogelijk te belasten.

Ook hebben we er voor gezorgd dat de auto niet dominant in de woonomgeving aanwezig is. De meeste parkeerplaatsen zijn gesitueerd tussen de achtertuinen. De voorkant is tamelijk ontspannen vormgegeven. Een mooie rondweg biedt wat parkeerplekken voor bezoekers én groene dwarsverbindingen waaraan gewoond wordt zonder auto's voor de deur. Ik ben er ook trots op dat we een gebied realiseren dat voor iedereen, dus ook voor mindervaliden, toegankelijk is.



## **Weusten Liedenaum Architecten / Hugo Liedenaum**

Wij zijn vanaf de eerste stedenbouwkundige schetsen betrokken geweest bij het plan. Vooral deze eerste fase was erg intensief, omdat wij (Giesbers, Weusten Liedenaum Architecten en OD205) toen veel constructieve overleggen met de gemeente hebben gevoerd.

Het doel van het plan was om een nieuw buurschap te realiseren, een vriendelijke dorps sfeer. Vandaar dat er gekozen is voor een ruime variatie in verschijningsvormen van de woningen. In basis zijn er qua verschijningsvorm twee typologieën te onderscheiden. Een traditionele en een eigentijdse architectuur stijl. Binnen die verschijningsvormen is er gezocht naar veel variatie, zonder de eenheid uit het oog te verliezen, maar met de mogelijkheid gehoor te kunnen geven aan de individuele wensen van de kopers. Veel gebruikte toevoegingen zijn kaders om deuren, Franse balkons, dakkapellen, erkers en luiken. Door met deze middelen heel bewust, gerelateerd aan de positie binnen het stedenbouwkundig plan, gevels te componeren hebben we het gewenste dorps beeld kunnen realiseren.

Het meest bijzondere in dit project is naar mijn mening de verwevenheid tussen landschap (natuur), stedenbouw en architectuur. We hebben gezorgd voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, waarbij natuur inclusieve maatregelen (ecologische verbindingzone) een grote rol speelden. Binnen dit groene raamwerk hebben wij op een zorgvuldige manier hoogwaardige woningen gerealiseerd met een tijdloos karakter die reageren op de groene omgeving. Daardoor hebben wij willen waarborgen dat de kopers over, laten we zeggen, 15 jaar nog steeds met plezier in Westrik wonen.

Ik ben er trots op dat we met het hele team van ontwikkelaars, ontwerpers, ecologen, de medewerkers van de gemeente, technici en uiteindelijk de makers op de bouw, in een harmonieuze en goede sfeer, met aandacht voor elkaars standpunten, dit plan hebben kunnen realiseren. Die samenwerking was niet alleen erg bijzonder, maar heeft er ook toe geleid dat we het plan, binnen de complexe context, tot een fraai en aansprekend eindresultaat hebben kunnen brengen.



## Van de Water Groep - Saffira Schaeffer, Makelaar



Mensen wonen graag in een unieke woning, in een rustige omgeving met veel ruimte en groen om zich heen. Westrik voldoet hier allemaal aan. Er is door Giesbers veel aandacht besteed aan het inrichtingsplan van de openbare ruimte, zo is er veel groen te vinden binnen het plan, maar ook aan de zuidzijde in de ecologische verbindingzone. Parkeerterreinen zijn gesitueerd tussen de woningen waardoor de auto's op straat zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Er is gewerkt met diverse kleuren metselwerk, in zowel een moderne als in een klassieke uitvoering, waardoor bijna ieder huis uniek werd. Giesbers heeft principes uit het woonconcept ingezet, daardoor werden de mensen enorm geholpen bij het maken van de juiste keuze over hoe zij willen wonen. Toen bij fase 1 bleek dat er veel vraag was naar een bepaalde aanpassing, zijn er meerwerkopties toegevoegd om gehoor te kunnen geven aan de individuele woonwensen van de kopers. Het plan is gebouwd op een bijzondere locatie, met de woonbeleving van de bewoners als uitgangspunt en met als doel blije kopers en uiteindelijk gelukkige bewoners.



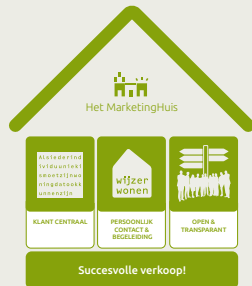
## Bosland adviesbureau – Ido Borkent

Buiten dat ik me bezig heb gehouden met het sortiment, de planten- en bomenkeuze, in de wijk zelf, ben ik verantwoordelijk voor het ontwerp van de ecologische verbindingzone (EVZ) aan de zuidrand van Westrik. Dit zal resulteren in een levendig gebied met een gevarieerde flora en fauna, bestaande uit diverse bloeiende planten en mooie fruitbomen en een leefgebied voor watersalamanders, insecten, broedende vogels en vleermuizen. Bijzonder aan de inrichting van de inrichting van de EVZ is dat we een ecologisch functioneel geluidsscherm hebben weten te realiseren, waarin ook

resten van bouwlinkers verwerkt zijn.

Mijn andere bijdrage aan het plan bestaat uit het schrijven van enkele korte columns over natuuraspecten, te relateren aan de EVZ en de beplanting in de wijk. Deze gaan over natuuraspecten te relateren aan de ecologische verbindingzone en worden geplaatst op de website [www.woneninwestrik.nl](http://www.woneninwestrik.nl). Op deze wijze worden bewoners meegenomen in het ontwikkelingsproces van de natuur in hun directe woonomgeving. Leuk om te schrijven!

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



Wonen



Ja ik wil



Denk mee



Start bouw



De première



Aankoop



Woonwens

**KALLISTE**





Sinds december 2019 wonen Jeroen en Ingrid, samen met hun honden, in Westrik. Daarvoor woonden zij in een nieuwbouw huis in de Waterdonken te Breda. Zij woonden daar fijn in een vier-onder-een-kap herenhuis met vrij uitzicht over water, maar wilden graag meer tuin en vrijstaand wonen in een natuurlijke omgeving. Hun grote droom is om uiteindelijk zelf een huis te ontwerpen en te bouwen, maar dat vonden zij nu nog een brug te ver.

“Een unieke woning aan de ecologische verbindingszone”



Op zoek naar een nieuwbouw project in omgeving Breda sprak het project 'Wonen in Westrik' ons erg aan en wij hadden nog vrije keuze betreft de vrijstaande woningen. De woning die wij gekozen hebben ligt pal aan de ecologische verbindingszone (EVZ), wat voor ons de doorslag gaf.

De huizen waren al ontwikkeld voordat ze in verkoop gingen, dus toen wij besloten een huis in Westrik te kopen, waren de basiswoningen en de te kiezen opties reeds uitgewerkt. Wij hebben achteraf nog diverse aanpassingen gedaan om onze woning uniek te maken en op onze persoonlijke wensen af te stemmen. De natuur staat centraal bij de groene inrichting van Wonen in Westrik. Ook op dit vlak was het plan al goed doordacht en wij hopen dat dit, en dan met name de ecologische verbindingszone, ook werkelijk zal worden zoals men het bedacht heeft. Het meest unieke aan onze woning is namelijk de ligging ten opzichte van de EVZ.

Wij zijn tevreden over de wijze waarop Giesbers ons geïnformeerd heeft over de ontwikkelingen omtrent het plan. Er zijn meerdere kijkdagen geweest en er is informatie verschaft via Facebook, nieuwsbrieven en de projectwebsite. Wat ons wel is opgevallen is, dat sinds het moment dat alle woningen verkocht waren, er minder activiteit te zien is op Facebook en op de projectwebsite. Het zou fijn zijn als Giesbers ons weer wat intensiever gaat informeren; wij zijn erg nieuwsgierig naar de ontwikkeling van de rest van de wijk.

Er hangt een goede sfeer in de wijk Wonen in Westrik. Via de whatsapp groep met de andere bewoners worden regelmatig goede en leuke, positieve berichten gedeeld. Dat is fijn.

Inmiddels krijgt het buitenterrein ook steeds meer vorm, het wonen kan dus alleen maar prettiger worden. Laat de natuur maar komen!

*Jeroen en Ingrid*



## Helen Amerika & H el ne Schepens – Akro Consult: “De nieuwe reiswijzer als reisleider”

“Je zou ons kunnen zien als het oliemannetje tussen publiek en privaat,” opent H el ne Schepens van Akro Consult. Samen met collega Helen Amerika verzorgde zij onlangs voor Kalliste een training rond de nieuwe Reiswijzer Gebiedsontwikkeling. Ging het in de oude Reiswijzer uit 2006 vooral over efficiënte aanbesteding en partnerselectie, de herziene editie richt zich veel meer op procesmanagement en duurzame samenwerking tussen gemeenten/grondeigenaren en marktpartijen. “Met oog voor het gezamenlijke  n ieders afzonderlijke belang.”

Akro Consult positioneert zich als partner bij vastgoeden gebiedsontwikkeling. H el ne Schepens: “We zijn een procesmanagementbureau met expertise op het gebied van zowel legal als finance. Op basis daarvan geven wij strategisch advies bij ontwikkelingsopgaven. Zowel aan overheids- als commerciële marktpartijen. We kennen beide werelden en spreken hun talen, die soms heel verschillend zijn.”

### NIEUWE REISWIJZER VOOR NIEUWE OPGAVEN

De samenwerking tussen die werelden wordt almaar complexer, omdat gebiedsontwikkeling almaar complexer wordt. Reden voor Akro Consult om in 2019 opdracht van Neprom, het ministerie van Binnenlandse Zaken, VNG, Bouwend Nederland en TU Delft de Reiswijzer opnieuw onder de loep te nemen. “Gebiedsontwikkeling vindt in toenemende mate binnenstedelijk plaats,” licht Helen Amerika toe. “Er doen zich nieuwe uitdagingen voor, zoals versnelling van woningbouw, energietransitie, duurzaamheid, circulariteit, behoud van erfgoed. Er

zijn ook veel meer partijen bij betrokken. Denk aan energiebedrijven, mobiliteitspartijen, parkeerbedrijven, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten, social designers ... Dat maakt de vraag hoe je de samenwerking inricht, qua organisatie en verdeling van taken en verantwoordelijkheden, veel urgenter. Temeer omdat grootschalige gebiedsontwikkeling zich al gauw over een periode van tien, vijftien jaar uitstrekt.”

### TENDER OF EEN-OP-EEN SAMENWERKING?

Hoe kan die samenwerking het beste tot stand komen? Via tenders? Marktpartijen tonen zich steeds minder enthousiast om daaraan deel te nemen, vanwege de enorme kosten en risico’s. Amerika: “Wij proberen gemeenten ervan te overtuigen dat er een gezonde verhouding dient te bestaan tussen de tenderkosten – van haarzelf en van de marktpartijen –, de winkans en de uiteindelijke waarde van de opdracht. Daarom adviseren wij doorgaans niet meer dan drie, hooguit vijf partijen voor een tender uit te nodigen. Het is immers in ieders belang



de tenderkosten, die uiteindelijk in het winnende voorstel worden doorberekend, zo laag mogelijk te houden en het hele proces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen.” “Ook dat willen we met de Reiswijzer bereiken,” vult Schepens aan. “Dat een gemeente kritisch kijkt naar wanneer zij dat aanbestedingsinstrument wil inzetten. Is dat wel nodig? Kan zij – als de regelgeving dat toestaat – niet volstaan met reguliere verkoop? Is een-op-een samenwerking niet slimmer? Bijvoorbeeld als je te maken hebt met een ontwikkelaar die zijn kwaliteit en betrouwbaarheid al bewezen heeft en die al betrokken is in het ontwikkelingsgebied. Wat overigens niet wegneemt dat een tender een heel effectief instrument kan zijn, dat marktpartijen uitdaagt met scherpe, creatieve inzendingen te komen.” “Dat is zeker het geval als het gaat om complexe opgaven waarbij de gemeente al goed weet wat zij wil,” beaamt Amerika. “Is de opgave echter minder complex, dan zou het aangaan van een een-op-een samenwerking wel eens effectiever kunnen zijn. Hoe dan ook, het is in alle gevallen noodzakelijk dat de spelregels aan de voorkant duidelijk moeten zijn. Dat de voorwaarden en kaders van de opdracht helder en

*“De spelregels moeten duidelijk zijn. Voorwaarden en kaders dienen aan de voorkant helder te zijn geformuleerd.”*

ondubbelzinnig zijn geformuleerd bij een tender, om te voorkomen dat een deelnemende partij achteraf alsnog afhaakt. En bij een reguliere verkoopprocedure om de toets op marktconformiteit te kunnen doorstaan.”

#### **HERKENNING EN ERKENNING VAN ELKAARS BELANGEN**

Hoe de samenwerking ook wordt ingestoken, het succes ervan staat of valt met wederzijds vertrouwen. Dat veronderstelt openheid en transparantie. Herkenning en erkenning van elkaars belangen. “Die lopen niet altijd parallel,” besluit Amerika. “Het maatschappelijk belang van de overheid is anders dan het commerciële belang van een ontwikkelaar. Het gezamenlijke belang is vaak dun. Het is onder meer de taak van ons als ‘olijfmannetje’ om dat te vergroten en te verhelderen. Hoe meer we daarin slagen, hoe succesvoller de samenwerking zal verlopen en hoe beter het resultaat zal zijn.” Vanuit dat besef heeft de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling inmiddels een plek in het onderwijs gekregen. Voor een nieuwe generatie gebiedsontwikkelaars die elkaar beter weten te vinden en te begrijpen.



# 20 JAAR KALLISTE!

2000 - 2020



**KALLISTE'S EERSTE PROJECT;**  
*Zeven Zusters - Beek en Donk*  
Start ontwikkeling in 2000



**KALLISTE'S NIEUWSTE PROJECT;**  
*PUUR Wonen in Meerhoven - Eindhoven*  
In ontwikkeling in 2020



KALLISTE