

# ‘CO-CREATIE LEIDT TOT CREATIEVE OPLOSSINGEN EN EEN GOED DOORDACHT EINDPRODUCT’

In tijden van woningnood ligt de focus voor ruimte en groen niet direct voor de hand. Toch is dat waar Lorenz Mooij en Ivo Zweekhorst op inzetten bij de ontwikkeling van Cottage Park. Dit stukje Engels platteland in de Hollandse polder is het resultaat van krachtenbundeling en een duidelijke keuze voor kwaliteit op de lange termijn. ‘Wij willen over dertig jaar nog steeds trots zijn op ons werk.’

**Ivo Zweekhorst**  
directeur Kroon & De Koning  
**Lorenz Mooij**  
directeur NU Projectontwikkeling

Bij veel ontwikkelingen is er een partij die de kar trekt. Maar de ontwikkeling van het stuk grond tussen uitbreidingsgebied Triangel en het nieuwe centrum van Waddinxveen is het werk van twee partijen. Toen **Lorenz Mooij** de opdracht kreeg om dit gebied te ontwikkelen, wist hij een ding zeker: dit moet een samensmelting zijn van ontwikkelaar en bouwer. NU projectontwikkeling zocht de samenwerking met bouwer Kroon & De Koning. ‘Wij werken graag 1 op 1 met een bouwer’, verklaart **Lorenz Mooij**. ‘Een bijkomend voordeel is ook zijn ervaring en dus inbreng in de ontwikkeling. Wij streven naar het toepassen van het beste van twee werelden en geloven in maximale transparantie in de samenwerking. Co-creatie leidt tot creatieve oplossingen en vertaalt zich in een goed doordacht eindproduct.’

**Ivo Zweekhorst** deelt zijn enthousiasme. ‘Wij werden echt getriggerd door deze ontwikkeling. Vaak wordt een plan gewoon bij de bouwer over de schutting gegooid. Maar dit plan is geleidelijk gegroeid in goed overleg. Als je vanaf het begin samen aan tafel zit, krijg je ook vroegtijdig een scherpe discussie in de ontwikkeling en de uiteindelijke bouw. En dat is goed, want je moet wel zorgen dat 1 en 1 samen 3 wordt. Dat spanningsveld hebben we optimaal benut. Zo kun je ervoor zorgen dat wat je bedenkt, ook goed maakbaar en verkoopbaar is.’

Dat is bij Cottage Park overtuigend gelukt. De 84 woningen in Engelse landschapstijl vormen een mooie mix voor verschillende doelgroepen. De 24 huurappartementen (sociaal en middelduur), 12 koopappartementen en 48 woningen (eengezinswoningen, herenhuizen, 2-onder-1-kap en vrijstaand) zijn allemaal ruim opgezet en energieneutraal.

**Cottage Park valt op door zijn bijzondere architectuur. Waarom de keuze voor deze stijl?**

‘We waren op zoek naar een stijl die

de identiteit van de plek zou versterken. Daarom hebben we gekozen voor de Tudor stijl. Deze stijl kenmerkt zich door een detailrijke architectuur met vakwerken in de gevel, markante schoorstenen en veel variatie. Alle woningen zijn verschillend, ieder huis heeft zijn eigen identiteit. Op een verjaardag kan je precies vertellen waar je woont: in het huis met die dwarskap of die met de schoorsteen aan de voorkant. Dit zijn geen 13 in een dozijn-woningen. Deze stijl sluit aan bij een duidelijke behoefte van mensen aan geborgenheid. Traditionele bouwstijlen bieden dat. Zeker in combinatie met een groene, natuurlijke omgeving.’

**Welke rol speelt het landschap in dit project?**

‘Wij hebben ervoor gekozen om de woningen en de omgeving in samenhang te ontwerpen. Landschap en Tudor-stijl gaan hier hand in hand. Het is een ontwerp met respect voor de natuur. Dat resulteert in een groene, open omgeving met een dorps karakter. Zo hebben we bijvoorbeeld alle voortuinen van hagen voorzien en worden de opritten bestraat in dezelfde kleur en stijl.



Cottage Park



Lorenz Mooij (L) Ivo Zweekhorst

Deze integraliteit creëert eenheid en geeft rust, waardoor mensen zich veilig voelen.’

**Jullie zijn behoorlijk terughoudend geweest met het aantal woningen. Een opvallende keuze in deze tijd.**

‘We hadden makkelijk 30 woningen meer kunnen plaatsen, maar wij prefereren de ruime opzet. Samen met de architect hebben we gekozen voor kwaliteit boven kwantiteit en winstmaximalisatie. Volbouwen is niet altijd de beste keuze. Ruimte heeft ook waarde.’

**Wat hopen jullie met deze samenwerking te bereiken?**

‘We willen laten zien dat je je met co-creatie als ontwikkelaar en bouwer op een goede manier kunt onderscheiden en meerwaarde kunt creëren. Wij willen over 30 jaar nog steeds trots zijn op ons werk. Dat vereist samenwerken vanaf het vroegste stadium en een duidelijke focus op duurzaamheid en kwaliteit. Deze woningen zijn energieneutraal en dus duurzaam. Maar de belangrijkste vorm van duurzaamheid is dat iets niet afgebroken wordt. Dus moet je zorgen dat je zoiets goeds maakt, dat het over honderd jaar nog steeds staat!’

**NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL:**

**Nadeel:** Je kan kopers niet eenvoudig ontmoeten en bij elkaar laten komen

**Voordeel:** Het besef van ruimte in de woning a.g.v. thuiswerken en veel thuis zijn

**Welke discussie is relevant op het gebied van wonen:**

Waar gaan we woningen bouwen en hoe bewaken we daarbij het grote belang van de woningnood ten opzichte van het individuele belang van de omwonende?

**WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD WOONPROJECT MET DE**

**JUISTE MIX:**

Het project Harga in Schiedam. Van appartementen tot vrijstaande woningen waar vele

doelgroepen met bijbehorende woonwensen een mooie plek hebben gevonden. Veelal vergelijkbaar met Cottage Park

**ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID-19 EN HET THUISWERKEN:**

Het heeft duidelijk gemaakt dat ieder gezinlid een goede (werk)plek in huis moet kunnen hebben waar men niet

**WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD:**

Goede buitenruimtes, voorzieningen op loopafstand, gebouwd parkeren en fijne burens.

**WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST:**

Binnenstedelijk zullen we meer oplossen met hoogbouw. Duurzaamheid en natuur

inclusief ontwikkelen gaan een steeds belangrijkere rol spelen bij het ontwerpen van woongebieden

**WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING:**

Het kunnen voldoen aan de vraag naar woningen. De vraag is waar? Veel initiatieven stuiten op weerstand, omslachtige en lange procedures

**WAT Zouden PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN:**

Op de beschikbare plaatsen meer kiezen voor een geïndustrialiseerd product en proces van bouwen zoals het concept PlusWonen

**WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN:**

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema

**WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN:**

Verdere ontwikkeling van circulariteit en energieopwekking (mogelijkheden van aardwarmte en waterstof)

**WAT ZIJN JE TOP VIJF WOONPROJECTEN IN NEDERLAND EN NOEM I TOP LOCATIE IN HET BUITENLAND:**

1) Gebiedsontwikkeling Rivierzone in Vlaardingen

2) Molenpolder, Oude Tonge

3) Rotterdam, The Lee Towers (transformatie)

4) Kade Noord, Alblasserdam

5) Park Zuidhof in Dordrecht

**TOP LOCATIE BUITENLAND**  
De Mjostarnet toren in Noorwegen