

SOCIAAL CONCEPT MAAKT CHIC PARK 16HOVEN EEN BEETJE RIJKER



Mo Sedighi en Desirée Simonis

Ruime groenstroken en riant wonen voor de bovenkant van de vastgoedmarkt. Zo was het jarenlang in Park 16Hoven. Met het project [De Vallei \(Hof van Maasdam\)](#), in het hart van de woonwijk, komt daar verandering in. Bouwende ontwikkelaar VORM en de gemeente Rotterdam transformeren het chique poldergebied in een modern en gemêleerd stadsdeel. ‘Rijkdom in de vorm van diversiteit’, zo zeggen Mo Sedighi en Desirée Simonis.

De kwaliteit blijft onveranderd hoog, maar de opzet van de wijk - met bijbehorende functionaliteiten zoals buurtsuper en horeca - wordt zichtbaar anders. Twintig jaar geleden werd Park 16Hoven ontwikkeld voor de hoger opgeleiden met gemiddeld hogere inkomens, woonachtig in flinke woningen. Nu komt daar een bijzonder project van VORM bij, bestaande uit voornamelijk sociale huurwoningen.

Beeld: Marcel Kruijer

‘Ooit kwamen hier louter traditionele gezinnen met jonge kinderen én een sterke drang naar ruimte en wooncomfort. Die vonden ze toen niet in de bestaande stad, maar wel ver erbuiten.

Om ervoor te zorgen dat we deze groep mensen binnen de gemeentegrenzen konden houden, creëerden we in de polder een nieuwe stek. Dat is de gedachte achter het woonconcept Park 16Hoven. Ruim. Groen. Grondgebonden woningen. Een prachtige plek voor een doelgroep die iedere stad economisch graag ziet’, vertelt Desirée Simonis.

De Projectmanager gebiedsontwikkeling van de gemeente Rotterdam, zegt het niet direct met zoveel woorden, maar ‘spannend’ vindt ze het aanstaande nieuwbouwplan daarom des te meer. De Vallei husselt de initiële samenstelling van Park 16Hoven door elkaar.

‘Met De Vallei maken wij de wijk af.’ Ze weegt haar woorden zorgvuldig. ‘We zien enerzijds de noodzaak van verdichting, om het woningtekort op te lossen. Maar de kern van deze ontwikkeling zit ‘em eigenlijk in het feit dat we geen wijken meer bouwen waar enkel gewoond wordt. We kijken vooral naar een combinatie van wonen met (maatschappelijke) voorzieningen in een fijne omgeving. In het huidige tijdsframe passen grote woonwijken zonder voorzieningen niet meer. Het gaat om *stads*ontwikkeling. Het woord zelf zegt het al. Voorzieningen voegen leefbaarheid toe. Ze kunnen bijdragen aan samenhang en zijn soms - omdat mensen elkaar daar ontmoeten - zelfs een antwoord op vereenzaming. Daarom ben ik zo trots op de planvorming van het project De Vallei. Sociaal, middelduur en de luxe woningen in één wijk met elkaar integreren. Voorzieningen en aantrekkelijke openbare ruimte. Dat is een mooi voorbeeld van hoe Rotterdam dit doet.’

Stedelijke interventie

Het is een stedelijke interventie van een lokale overheid, in samenwerking met een vooruitstrevende marktpartij. 132 nieuwe woningen, waarvan 110 sociale huur, in een omgeving met veelal grondgebonden woningen. Verschillende functies trapsgewijs op de vallei-terrassen. Een parkeergarage, niet ondergronds, maar juist met mosachtige begroeiing boven het maaiveld uit stekend, om nog meer kunstmatige hoogteverschillen in het landschap te creëren.

‘De aaibaarheid van De Vallei is op het eerste gezicht het landschappelijke. We creëren aanzienlijke heuvels in de anders zo vlakke Zuid-Hollandse polder. Veel glooiend groen in een collectieve binnenwereld, met daaromheen een buurtcafé, speelgebied, leeszaal en gezondheidscentrum. Zo focussen we ons niet op één doelgroep, maar op diverse typen. We stimuleren spontane ontmoetingen, tussen bestaande en nieuwe bewoners, die er misschien anders nooit zouden zijn. Dat is een absolute verrijking.’

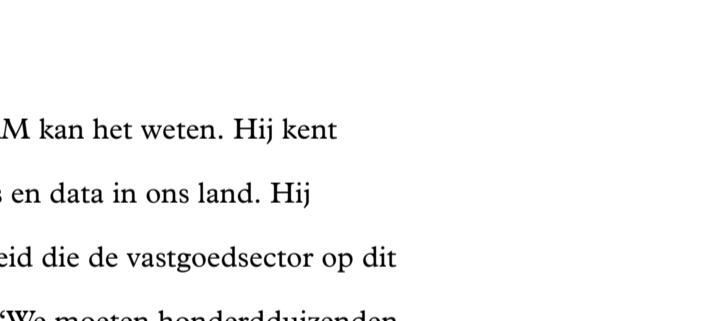
Mo Sedighi, senior conceptontwikkelaar bij VORM, praat onafgebroken over wat komen gaat. Hij kent elk detail van De Vallei en benadrukt dat sommige delen van de programmering expres nog op een invulling wachten. ‘Die moeten de bewoners zelf bedenken. Juist andere plekken zijn op de vierkante meter nauwkeurig ingedeeld: bijvoorbeeld bosschages waar dieren kunnen huizen of stilte-area’s voor mensen die kien zijn op de rust.’

Bewonersparticipatie is een andere aanjager van het beoogde succes. ‘Bewoners bedenken zelf de invulling van enkele stukjes van de binnentuin. Daar hoort vervolgens een training bij op het gebied van tuinonderhoud. Dat kunnen we voor 100 procent inkopen, maar daarmee maak je geen hechte buurt. Trots komt van binnenuit. Daarom geven we de bewoners een rol om hun thuis mooi op niveau te houden. Dat draagt zeker weten bij aan de leefbaarheid.’



‘TUINONDERHOUD KUNNEN WE VOOR 100 PROCENT INKOPEN, MAAR DAARMEE MAAK JE GEEN HECHTE BUURT. TROTS KOMT VAN BINNENUIT’

U bent halvevege



Kijk op de Wijk

De conceptontwikkelaar van VORM kan het weten. Hij kent de sociaal maatschappelijke trends en data in ons land. Hij spreekt over de verantwoordelijkheid die de vastgoedsector op dit moment in de geschiedenis heeft: ‘We moeten honderduizenden woningen bouwen, maar moeten dat wel op een verstandige en toekomstbestendige manier doen. Daar moet je over nadenken, daar moet een gedachte achter zitten. Dat laten we hier zien, in Park 16Hoven.’

Die conceptgedachte die achter het project schuil gaat, heet Kijk op de Wijk. Een intelligent, haast planologisch model van VORM om middels historische informatie, menselijke patronen en wensen van bewoners de juiste keuzes te maken in een stedelijke ontwikkeling. ‘Zo min mogelijk willekeur bij transformaties, inbreiding en herstructurering. Je wilt als stad vooraf weten wat een nieuw gebouw of een revitalisatie van een wijk gaat betekenen voor zowel de bestaande bewoners als nieuwe. Zeker hier in Park 16Hoven. Die inzichten halen wij op met ons concept. Zo hebben we meer grip op de te verwachte dynamiek in de nieuwe buurt. Het gaat daarbij over wat de broodnodige toevoeging op de bestaande woonvoorraad doet: meer woningen op dezelfde vierkante meters. Maar ook over sociaal-maatschappelijke aspecten die mensen bij elkaar brengt of juist laat clashen. Dat wil je niet aan het toeval over laten, daar wil je op een verstandige manier op kunnen sturen. Alleen zo kan verdichting echt van toegevoegde waarde zijn.’

Van opzij lacht Desirée Simonis. Zij hoort in de mooie volzinnen van VORM de Omgevingsvisie (en de ambitie daarbinnen) van de gemeente. Ze denkt aan de verdichting die gaat plaatsvinden, maar in de kern geen impact mag hebben op de groene en wijde opzet van Park 16Hoven.

Dat is niet eenvoudig, zo erkent zij. ‘We hebben niet alleen de marktpartijen uitgedaagd, maar ook onszelf als gemeente. We gaan voor gelijkwaardigheid in Rotterdam en daarom zeggen we: ‘Waarom zou er onderscheid mogen zijn tussen de afwerking en uitstraling van sociale woningen en die van de (grondgebonden) luxe woningen?’ Waarom zou de een ‘goudgerand’ wonen en de ander ‘sober en doelmatig’? We gaan dus naast interactie tussen mensen ook voor gelijkwaardigheid - die twee gaan overigens vaak hand in hand - en dat betekent dat we kiezen voor hetzelfde kwaliteitsniveau van wonen en leven voor iedereen in Park 16Hoven.’

Mo Sedighi is het roerend met haar eens. ‘Nederland is te klein om in hokjes te denken. Die zorgen voor polarisatie en zijn niet bevorderend voor de leefbaarheid in de samenleving. In Rotterdam, in Park 16Hoven of waar dan ook. Het gaat over de samenhang van mensen. Van rijk tot minima, ouder en jonger, hoog opgeleid en soms zelfs digibeten, over verschillende culturen. Iedereen wil in een buurt wonen die ‘wauw’ uitstraalt. Dat gaat niet altijd over dure investeringen, maar ook over slimme aanpassingen.’



‘WE BOUWEN AAN EEN BIJZONDER STUKJE ROTTERDAM. DAT MOGEN WE NIET VERGETEN’

De Vallei

Vernuft, kennis, lef. Het zijn urgente woorden die in het gesprek verder doorklinken als antwoord op de uitdagingen die er zijn. ‘Het leven is complexer geworden’, zo ziet de gemeenteambtenaar als ze door haar Rotterdam wandelt. ‘De individualisering neemt toe. Rotterdam onttrekt zich niet aan die (internationale) trend. Leefbaarheid kan daardoor onder druk komen te staan. Daar wil je acuut iedere dag iets aan doen. Maar wat? Je hebt niet altijd een antwoord op grote maatschappelijke vragen. Dat vind ik dan ook het bijzondere van werken aan De Vallei. Natuurlijk moet het project in goede banen geleid worden, maar het is voor mij meer dan dat. Het zijn niet de stenen die we hier leggen. We bouwen aan een bijzonder stukje Rotterdam. Dat mogen we niet vergeten.’

Mo Sedighi luistert aandachtig. Hij erkent de complexiteit in de maatschappij. ‘Je spreekt over individualisering, Desirée. Helemaal terecht. Maar aan de andere kant is er een drang naar collectiviteit. Naar impulsen voor mensen op het gebied van welzijn en natuur. Dat is de kans die we in Park16Hoven met elkaar beetpakken. Welvaart gaat namelijk niet alleen om economie, dat hebben we met elkaar nog maar eens geleerd in COVID-tijd. Er is een grote behoefte om elkaar te ontmoeten. Niet zozeer in communes, maar wel in buurten met passende voorzieningen, binnen en buiten. Dat gaat hier straks plaatsvinden.’

Desirée Simonis kan niet wachten tot het zover is. ‘Ik ben heel nieuwsgierig hoe onze vallei er straks op een mooie lentedag uitziet, Mo. Ik zie een beeld voor me van wandelende mensen, een groepje sportend, weer een paar zijn in de tuinen aan het werk, een enkeling mijmert op een bankje. Ik heb het dan over bestaande én nieuwe bewoners. Met elkaar, door elkaar. (...) Eind 2026 kunnen we daar samen koffie drinken! Nog even geduld ...’