Stebru
magazine
#1

STEBRU

# Bouwen voor de toekomst

Hoe onze gebouwen wonen, leven en werken verbinden en ontmoetingen stimuleren

Bekijk het magazine


**02**
Waarom we plekken maken waar ontmoetingen centraal staan

**03**
Fijn wonen in de stad

**04**
Groen maakt gelukkig

**05**
Levendige gebouwen: De Groene Kaap

**06**
Hoe het activeren van daken grootstedelijke problemen oplost

**07**
Het belang van ontmoetingsplekken voor de sociale cohesie in een wijk

**08**
Toekomstige plekken voor leven, wonen en werken

**09**
Ontmoet Stebru

# Waarom we plekken maken waar ontmoetingen centraal staan

## De stad als voedingsbodem

Studie, carrière, vertier: de stad vormt een goede voedingsbodem voor vooruitgang en een plezierig leven. Helaas leidt deze populariteit ook tot uitdagingen. Onder meer op het gebied van klimaat, gezondheid en veiligheid. Door de toenemende verdichting van steden dreigen groen en ontmoetingsplekken, zowel binnen als buiten, verder te verdwijnen. Plekken die juist ontzettend belangrijk zijn voor de sociale cohesie en die grootstedelijke problemen als stress, gebrek aan lichaamsbeweging en eenzaamheid verminderen.

## Mix & match van natuur en stad

Daarom is het heel belangrijk dat we plekken creëren waar ontmoetingen centraal staan. Waar informeel contact tussen bewoners van verschillende leeftijden, achtergronden en levensstijlen mogelijk is. En waar natuur een vaste plek krijgt. Pleinen, tuinen, huiskamers, dakterrassen: gezamenlijke ontmoetingsplekken verbeteren de kwaliteit van leven. Ze dragen positief bij aan een gezonde omgeving om te wonen, werken en recreëren. Waar bezoekers graag komen en bedrijven zich vestigen.

**Van binnen naar buiten denken**
Daarom volstaan afgesloten appartementencomplexen waar de lift en de gedeelde gang zo'n beetje de enige mogelijkheden zijn tot 'spontaan' menselijk contact niet meer. Misschien een goede oplossing voor alleen de verdichtingsopgave, maar géén oplossing voor verbetering van de leefbaarheid van een stad. Je creëert dan een anonieme wereld die niet in verbinding staat met de omgeving. Een omgeving die bovendien op lange termijn fysiek en geestelijk minder gezond is voor haar bewoners, zo blijkt uit diverse onderzoeken.

**Verdichten én groen creëren**
Hoe dan wel? Het goede nieuws is: het een hoeft het ander niet uit te sluiten. Verdichten en tegelijkertijd groene ontmoetingsplekken creëren, het kán. In Nederland maken we nog niet optimaal gebruik van alle vierkante meters die er zijn. Op en in gebouwen is veel meer ruimte dan we denken. Die ruimte moeten we actief gebruiken. Op gebouwen door daken in te zetten als gemeenschappelijke plekken waar mensen met verschillende achtergronden en levensstijlen elkaar kunnen ontmoeten. Zowel bewoners als bezoekers. Door daken van omringende gebouwen met elkaar te verbinden kunnen we nog meer ruimte maken. In gebouwen door gezamenlijke ruimtes of woonkamers te creëren waar mensen met elkaar kunnen leven, werken en recreëren.

**Samenwerken in de keten**
We kunnen dat natuurlijk niet alleen. De maatschappelijke uitdagingen vragen om veel ambitie op het gebied van duurzaamheid, maatschappelijke (doel)groepen, ruimtelijke, technische kwaliteit en veiligheid. Dit maakt dat er in een vroeg stadium met partijen uit de gehele keten samengewerkt moet worden. Van gemeente, belegger en corporatie tot en met de aannemer en onderaannemers (partners). Het vraagt om partijen die bereid zijn om samen te werken en verder te denken dan hun eigen belang. En het vergt dat we echt met toekomstige gebruikers rekening houden en met ze in gesprek gaan.

**Partijen verbinden**
Stebru is al sinds 2005 actief bezig met dit soort oplossingen voor stedelijke uitdagingen. Als familiebedrijf zijn we langdurig betrokken bij al onze projecten en willen we bijdragen aan een gezonde stad. Elke locatie heeft zijn eigen dynamiek en elk project begint met een proces dat we samen met een gemeente, opdrachtgever en gebruiker doorlopen. We leggen de verbinding tussen de verschillende partijen om initiatieven van de grond te krijgen. We combineren wensen en eisen met onze visie op de toekomst, en laten ons niet inkaderen door de huidige kijk op een gebied.

*Maatschappelijke uitdagingen vragen om veel ambitie op het gebied van duurzaamheid, maatschappelijke (doel)groepen, ruimtelijke kwaliteit en veiligheid.*

En dat levert bijzondere projecten op. Denk aan De Groene Kaap waar we midden in Rotterdam vier torens met elkaar verbinden en zo een verrassend groene binnenwereld creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Of het Westhovenplein waar mensen met dementie, andere bewoners en omwonenden elkaar in dezelfde binnentuin tegen komen.

## Inspirerende voorbeelden

Benieuwd naar meer projecten waarin het combineren van wonen, ontmoeten en het activeren van daken centrale thema's zijn? Lees vooral verder. Dit magazine staat vol met inspirerende voorbeelden.

## Wil je weten wat wij onder een fijne woonplek verstaan?

Lees verder

# Fijn wonen in de stad

Een fijne woonplek is een subjectief gegeven. Waar de een waarde hecht aan reuring en werkgelegenheid, heeft de ander juist meer behoefte aan veiligheid en rust in de buurt. Door de toenemende verdichting komen echter steeds meer mensen, allemaal met hun eigen unieke behoeftes, in hetzelfde gebied te wonen. Met als gevolg dat de leefomgeving zo ingericht moet worden dat al deze wensen aan bod komen.

Tegelijkertijd hamert de politiek er steeds meer op dat wijken voldoen aan een breed scala aan eisen. Plekken moeten **veiliger, duurzamer, gezonder.** De eisen en wensen stapelen zich op, terwijl de beschikbare ruimte krimpt. Slimme ruimtelijke oplossingen moeten het wonen in de stad weer fijn maken.

## Omgaan met ruimtegebrek: nieuwe kansen

Door ruimtes efficiënt en multifunctioneel in te zetten, kunnen huizen ondanks hun geringe oppervlakte voldoen aan de eisen van bewoners en overheden. Mensen zijn bereid genoegen te nemen met kleinere woningen mits er meer voorzieningen in de omgeving bijkomen. Ook het ontstaan van een deelcultuur, met name onder nieuwe generaties, verkleint de benodigde ruimte per persoon. Denk aan de groeiende populariteit van de deelauto en de deelfiets. Partijen worden verplicht samen te werken en gaan met elkaar in gesprek over efficiënt ruimtegebruik en het openbaar gebied tussen verschillende gebouwen.

### Up:town
### Een woning met view

Up:town van 107 meter hoog siert sinds juli 2019 de skyline van Rotterdam. De nieuwste eyecatcher op het Wijnhaveneiland heeft een binnentuin op de 4e verdieping, waar bewoners elkaar kunnen treffen.

Up:town bevat 178 woningen en parkeervoorzieningen. Bouwinvest heeft 150 appartementen afgenomen die verhuurt worden in het middensegment. Het bouwproces is goed verlopen, waardoor de toren een maand eerder kon worden opgeleverd. HD Groep was verantwoordelijk voor de conceptontwikkeling voor de 178 woningen en parkeervoorzieningen. Stebru trad op als ontwikkelende bouwer.

### In het kort

- Conceptontwikkeling: architect Jeroen Hoorn en HD Groep; bouwende ontwikkelaar Stebru
- 107 m hoog en één van de 15 hoogste gebouwen van Rotterdam
- Binnentuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten
- 178 appartementen, met penthouse van 412 m²
- Gelegen op het Wijnhaveneiland

### Interview up:town

> De nieuwste eyecatcher op het Wijnhaveneiland heeft een binnentuin op de 4e verdieping, waar bewoners elkaar kunnen treffen.

### Hoe creëert Stebru fijne woonplekken?

Bij het creëren van een fijne woonplek richt Stebru zich op de belangrijkste voorwaarden hiervoor: **duurzaamheid, veiligheid, gezondheid, bereikbaarheid, werkgelegenheid en belevingswaarde.** Op deze onderwerpen vergroten we onze eigen expertise en benutten we de expertise van onze partners. Aangezien elke wijk om een eigen invulling vraagt, kijken we bij het opstellen van een plan naar veel verschillende factoren. Denk aan de behoeftes van nieuwe en bestaande bewoners, maar ook aan de al aanwezige gebouwen, infrastructuur, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Vervolgens maken we keuzes die leiden tot een fijne woonplek.

### De vaste ingrediënten:

- Meer openbare ruimte
- Meer groen
- Een grote diversiteit aan woningen
- Ruimtes voor voorzieningen (kantoren, winkels, zorg etc.)
- Vernieuwende mobiliteitsconcepten met voldoende ruimte voor de fiets
- Passende architectuur

### OurDomain
### Rotterdam Blaak

OurDomain Rotterdam Blaak is een goed voorbeeld van een woonconcept dat feilloos aansluit op de behoeftes van de young urbanists. Stebru bouwt deze 70 meter hoge en 24-verdiepingen-tellende woontoren midden in Rotterdam, op steenworp afstand van de Markthal en treinstation Blaak.

De toren telt straks 612 kamers en appartementen voor studenten en starters die in het kloppende hart van de stad willen wonen. De huurwoningen zijn hoogwaardig afgewerkt en bewoners kunnen gebruik maken van tal van voorzieningen, zoals 24/7 hospitality, fitness, lounge en koffiebar en bibliotheek.

Op het dak van het gebouw realiseert Stebru een 600 m² groot groen dakterras met uitzicht over de skyline van Rotterdam. Greystar neemt de woningen na oplevering in eigendom en exploitatie.

Mark Kuijpers, Managing Director Netherlands van Greystar: “We zijn heel trots dat we ook in Rotterdam ons OurDomain-concept kunnen realiseren. De appartementen worden volledig rondom onze toekomstige bewoners ontwikkeld en sluiten helemaal aan op de nieuwe, moderne manier van leven die zij nastreven.”

### In het kort

- 70 m hoog
- 24 verdiepingen
- 612 kamers en appartementen (huur)
- Ontwerp: Tangram Architecten
- Gelegen in de bruisende binnenstad
- In de crisis van de grond getrokken
- Doelgroep: studenten en starters
- 24/7 services
- Groen dakterras van 600 m²

### Interview OurDomain

> De appartementen worden volledig rondom onze toekomstige bewoners ontwikkeld en sluiten helemaal aan op de nieuwe, moderne manier van leven die zij nastreven.

## Maakt groen gelukkig? De cijfers bewijzen het

Lees verder

# Groen maakt gelukkig

Het verder verdichten van steden zorgt voor uitdagingen op het gebied van gezondheid, welzijn en klimaat. De natuur verdwijnt verder uit de stad en ontmoetingsplekken worden schaarser. Als gevolg raakt de lucht meer vervuild en worden mensen steeds eenzamer en minder tevreden. De oplossing voor deze problemen is het herintroduceren van groen. Groen zuivert de lucht, bevordert de gezondheid, verbindt mensen van verschillende leeftijden en achtergronden en zorgt voor meer biodiversiteit in de stad. Kortom: groen maakt gelukkig. Hieronder het wetenschappelijk bewijs.

Uit een studie in 381 buurten in 10 steden in Nederland blijkt dat groen bijdraagt aan **sociale cohesie** door te fungeren als locatie waar buurtgenoten elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten. Met name ouderen hebben hier profijt van.

Meer sociale cohesie door groen gaat gepaard met **minder verloedering, overlast, agressie en criminaliteit.**

's Zomers

**4 °C**

koeler binnenshuis door groene daken. Groen werkt namelijk het hele jaar door **isolerend** en kan in de zomer de temperatuur in een stad helpen te verlagen door water te verdampen. Voor huizen met oudere daken (constructie van voor ca. 1987) kunnen groene daken een **besparing van 75%** op energie voor airco opleveren.

Groene daken verkoelen ook buitenshuis. Als er in een stad **6% meer groene daken** bijkomen, dalen de zomerse piektemperaturen daar met **1,5 °C.**

Groen haalt fijnstof en andere verontreinigingen uit de lucht. De gemiddelde stadsboom verwijdert jaarlijks **100 gram fijnstof.** Dat staat gelijk aan de fijnstofproductie van

**Meer biodiversiteit** door groen. Inheemse planten trekken vlinders, bijen en andere insecten aan en dat zorgt op zijn beurt weer voor meer vogels en vleermuizen.

**15%**

**minder obesitas** bij kinderen door een groene leefomgeving. Groen zorgt ervoor dat mensen actiever en vaker buiten zijn.

Wanneer obesitas door vergroening van de leefomgeving met 15% afneemt, bedraagt de jaarlijkse maatschappelijke besparing op directe zorgkosten **meer dan 100 miljoen euro.**

**10 EXTRA BOMEN**

per stratenblok zorgen ervoor dat leeftijd gerelateerde gezondheidsklachten, zoals hart- en vaatziekten, gemiddeld **zeven jaar later** optreden. Zo blijkt uit een Canadese studie.

**10 dB**

**minder geluidsoverlast** binnenshuis en 3dB buitenshuis. Groen absorbeert geluid en zorgt voor een rustigere leefomgeving, zowel binnen als buiten.

**Groen vermindert stress.** Alleen al uitzicht op groen vanuit huis of werk leidt tot een afname van het stresshormoon cortisol en een hoger gevoel van welzijn. Een wandeling in een groene omgeving werkt nog rustgevender.

In een groene leefomgeving ligt het gebruik van **ADHD-medicijnen** onder kinderen met ca. 10% lager. Een 10% afname van het landelijke ADHD-medicijngebruik kan jaarlijks een besparing van **ruim 2 miljoen euro** opleveren.

## *Hoe gebouwen de stad kunnen verlevendigen: De Groene Kaap*

Lees verder

# Levendige gebouwen: De Groene Kaap

## Hoe we een gebouw met een enorme dichtheid levendig houden

Op Katendrecht verrijst in rap tempo het Rotterdamse antwoord op de mythische 'hangende tuinen' van Babylon. De Groene Kaap: een reeks woontorens, met elkaar verbonden via groene hoven, bruggen en weelderige daktuinen. Een verrassend groene binnenwereld midden in de stad, waar jong en oud, gezinnen, stellen en singles elkaar kunnen ontmoeten.

Bij de meeste bouwprojecten is weinig budget beschikbaar voor groen. Reden voor Stebru om voor De Groene Kaap een andere insteek te kiezen. De Groene Kaap moest iets doen aan het enorme tekort aan gezinswoningen in Rotterdam én groen moest van meet af aan worden meegenomen in het ontwerp. Aan het woord zijn architect Koos Kok van bureau MASSA en Eric-Jan Pleijster, senior landschapsarchitect en mede-oprichter van LOLA Landscape Architects die voor het ontwerp nauw met elkaar samenwerkten.

**Koos vertelt**

*"Gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de publieke ruimte vergroot de sociale controle en cohesie."*

"Ik zie de publieke ruimte als een middel bij uitstek om mensen aan hun woningen, aan hun buurt en aan elkaar te verbinden. Het idee gezamenlijk verantwoordelijk te zijn voor de publieke ruimte vergroot de sociale controle en cohesie. Een binnenruimte, pleintje, hof of tuin waar bewoners elkaar ontmoeten, juist dát maakt wonen fijn."

Koos heeft het dan ook niet zo op gebouwen die er prachtig uitzien maar weinig binding hebben met de omgeving: "Een beetje het 'gated community'-idee: van binnen één en al pracht en praal, maar van buiten wat anoniem en onpersoonlijk. Alsof je woont in een kantoorgebouw. De nadruk ligt niet alleen op samen wonen, het gaat ook om samen leven."

"De Groene Kaap wordt een plek die uitnodigt tot spontane ontmoetingen. Juist die ontmoetingen zijn belangrijk voor het buurtgevoel. Uniek aan het project is onder meer dat de hoven, bruggen en daktuinen een doorgaande groene route gaan vormen. Via een gastvrije entree kunnen de bewoners en bezoekers een wandeling door het complex maken. Het groene binnenterrein wordt zo een volwaardige verblijfsruimte. De woonblokken zelf vormen een soort 'stad in de stad' waar allerlei mensen samenkomen."

Dat zie je ook terug in het woonaanbod. Naast zeer ruime eengezinswoningen komen er ook appartementen met een woonoppervlakte van 45m2."

**Eric-Jan vertelt**

*"We creëren condities waarin ook planten en dieren zich thuis gaan voelen."*

Niet alleen mensen moeten zich thuis gaan voelen in de Groene Kaap. Het wordt een levend gebouw. Eric-Jan: "We creëren condities waarin ook planten en dieren zich thuis gaan voelen. Denk aan vogels als roodborstjes, merels en koolmezen. Maar ook aan insecten en ja, zelfs aan kleine zoogdieren waaronder bijvoorbeeld die egel." Het mooie is: die natuur bestaat al in de stad. Je hoeft het alleen maar naar een gebouw te halen. De Groene Kaap doet dat door bijvoorbeeld nestkasten in de gevels te maken waar vogels, vlinders en vleermuizen een veilig onderkomen vinden.

Behalve dieren, planten en struiken zal De Groene Kaap ook bomen herbergen: "De ondergrond waarop het daklandschap wordt gerealiseerd, variëert van zo'n dertig centimeter tot een meter dik. Voor licht wortelende soorten met kronen die niet te massief zijn, is dat diep genoeg. Denk aan berken, krentenbomen of de robinia. Of deze soorten ook daadwerkelijk worden geplant, is echter nog niet zeker. Die keuzes worden nog gemaakt."

Ook aanwezig: zonnepanelen om onder meer de verlichting in de gemeenschappelijke buitenruimte van stroom te voorzien. "De nadruk blijft dus liggen op het groen. Bergachtig en bosrijk op de hoogste hoven, knus en beschut op de lager gelegen daktuinen. Veel groener dan De Groene Kaap wordt het niet."

Maar waar Eric-Jan zich nog wel het meest op verheugt, is de gedachte aan hoe mensen straks gebruik zullen maken van dit daklandschap.

Want behalve beschutting en privacy nodigt zo'n groene wildernis voor je deur ook uit tot spontane ontmoetingen: "Gezamenlijk borrelen met vrienden of buren. Een kopje thee drinken op het neergezette meubilair, terwijl even verderop de kinderen spelen. Of op gezette tijden even een rondje doen om te kijken hoe de natuur op andere daktuinen in bloei staat. Het kan allemaal op De Groene Kaap. Sterker, het hele ontwerp schreeuwt erom."

*Uniek aan De Groene Kaap is dat de hoven en daktuinen een doorgaande groene route vormen.*

### *In het entreegebied van Katendrecht - één van dé hotspots van Rotterdam - ontwikkelt en bouwt Stebru De Groene Kaap.*

De 450 nieuwbouw huur- en koopwoningen in vier stoere havengebouwen met vijf groene torens worden een thuis voor mensen met allerlei verschillende achtergronden: jong en oud, gezinnen, stellen en singles, stedelijke genieters en mensen die wat meer op zichzelf zijn. Met de zeer ruime eengezinswoningen speelt de Groene Kaap in op het enorme tekort aan woningen voor gezinnen. Daarnaast komen er kleinere appartementen met een woonoppervlakte van vijftig m2 en groter.

**Groen route, voor een levendige binnenwereld**
Via een gastvrije entree kunnen bewoners en bezoekers een wandeling door het complex maken. Het groene binnenterrein wordt zo een volwaardige verblijfsruimte, waar bomen en planten groeien. De groene wildernis nodigt ook uit tot spontane ontmoetingen en individuele genietmomenten; gezamenlijk barbecue-en met vrienden of buren.

**Wooncarrière maken**
De grote diversiteit aan faciliteiten en woningen maakt het mogelijk wooncarrière te maken in De Groene Kaap of om als familie dichtbij elkaar te (blijven) wonen.

## #OntmoetStebru

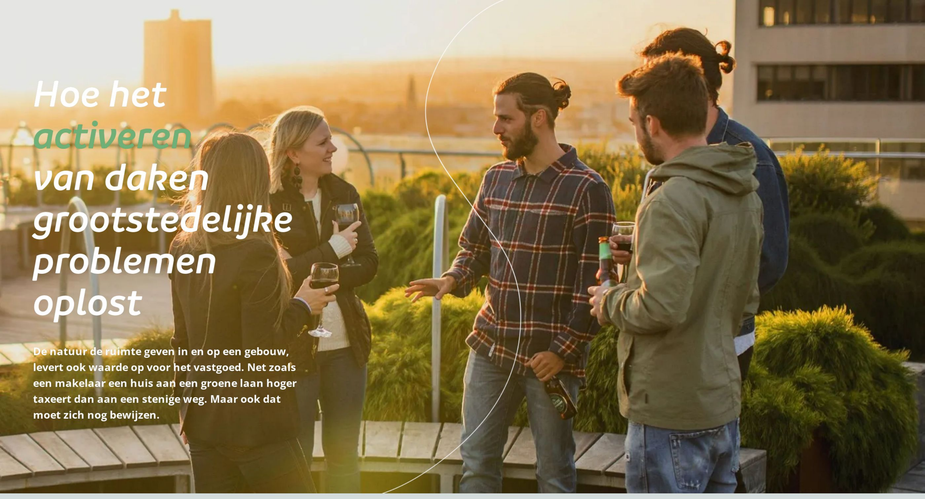
## Succesvolle ontmoeting op De Groene Kaap

In bijna al onze projecten creëren we woonomgevingen waar ontmoetingen tussen mensen gestimuleerd worden. Om de daad bij het woord te voegen, gaven we belangstellenden de kans om Stebru offline te ontmoeten. En wat op één van de meest bijzondere projecten die op dit moment gebouwd wordt; De Groene Kaap; vier torens midden in Rotterdam die met elkaar verbonden worden door bruggen, hoven en daktuinen.

Vijfendertig man kwam af op onze meetup en hoorden de presentatie aan van architect Koos Kok. We sloten af met een rondleiding over de enorme bouwplaats en een borrel. Een geslaagde offline ontmoeting!

## *Hoe we daken activeren*

Lees verder



# Hoe het activeren van daken grootstedelijke problemen oplost

**De natuur de ruimte geven in en op een gebouw, levert ook waarde op voor het vastgoed. Net zoals een makelaar een huis aan een groene laan hoger taxeert dan aan een stenige weg. Maar ook dat moet zich nog bewijzen.**

## Elke ruimte zo efficiënt mogelijk benutten

Dat vormt de basis van bijna elk van onze ontwerpen en typeert Stebru-projecten als Lozerhof, Franck is een Binck, De Zaanse Helden en Burano. Daken vormen belangrijke schakels hierin: in al onze hoogbouw zetten we daken multifunctioneel in. Niet alleen voor energie, maar ook voor een combinatie van wonen, recreëren en het verhogen van de klimaatbestendigheid van een locatie. Door daken van verschillende gebouwen op hoogte met elkaar te verbinden ontstaan verrassende ontmoetingsplekken voor bewoners of omwonenden.

## Drie vragen aan Stebru:

### 1

**Waarom vindt Stebru (groene) daken belangrijk?**
"Lekker buiten voor je woning zitten, genieten van de natuur en met je kinderen op straat spelen. Dit is niet alleen ons ideaalbeeld, maar dat van heel veel Nederlanders", zegt Bart van Veenendaal, hoofd acquisitie van Stebru. "Vanwege de zeer beperkte ruimte voor groen lijkt dit in steden onmogelijk in te willigen. Door een soort maaiveld te creëren op verschillende hoogtes van een gebouw kun je echter wél aan veel van deze wensen voldoen. Je creëert daarmee natuur op bijvoorbeeld 2 of 3 hoog of zelfs op het dak van een toren. Alleen voor bewoners of zelfs voor de gehele buurt toegankelijk. Een groene oase in de stad. Zo bied je een oplossing voor verschillende problemen waar onze steden mee worstelen."

### 2

**Wat voor een soort stedelijke problemen zijn dit dan?**
"Eenzaamheid en veiligheid bijvoorbeeld. In steden weten veel mensen nauwelijks wie er naast hen woont. Dat is niet goed voor de sociale cohesie. Door dit soort buitenruimtes te creëren ontmoeten mensen elkaar, maken ze weer contact en leren ze elkaar beter kennen. Tal van onderzoek toont aan dat een groene omgeving bijdraagt aan de kwaliteit van leven. Het maakt ons weerbaarder tegen stress en psychische klachten, en draagt bij aan sneller herstel na ziekte. Waarom zou groen op hoogte dat niet doen? Bovendien dragen we met dit soort groene leefomgevingen ook bij aan klimaatbestendigheid. Minder fijnstof en geluidsoverlast, verkoeling in hete zomers. Ook de biodiversiteit verbetert weer."

### 3

**Tegen welke ontwerpuitdagingen lopen jullie aan?**
"De grootste uitdaging is dat we nog niet precies weten wat werkt. Er zijn nog niet zoveel daken die zo worden ingezet", zegt Van Veenendaal. "We zijn bijvoorbeeld heel benieuwd of Nederlanders het hoogteverschil accepteren als ze behoefte hebben aan groen of natuur. Natuurlijk proberen we dat wel te stimuleren door bijvoorbeeld de voordeuren van woningen aan een maaiveld te leggen. Of gezamenlijke huiskamers en ruimtes met horecafunctie te creëren die grenzen aan een groene ruimte. Buurtbewoners verleiden we door bijvoorbeeld een ruime straat te creëren die net als bij een Italiaans bergdorp groen golvend naar boven loopt. Die verleiding is voor elke opgave weer anders. Hierover ontstaat ook altijd weer discussies met opdrachtgevers zoals corporaties en gemeenten. Logisch want groen op hoogte is vrij uniek. Wij hebben ook niet alle wijsheid in pacht. Andere uitdaging is hoe je de nieuwe openbare ruimte beheerst en onderhoud. Doen bewoners dit? De VvE of de gemeente? Ook hierover verschillen de meningen van de stakeholders."

> *Tal van onderzoek toont aan dat een groene omgeving bijdraagt aan de kwaliteit van leven. Het maakt ons weerbaarder tegen stress en psychische klachten, en draagt bij aan sneller herstel na ziekte. Waarom zou groen op hoogte dat niet doen?*

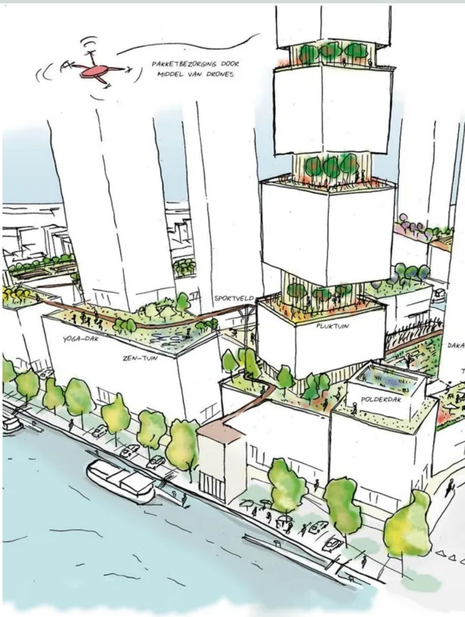
## Case Jufferhof : Dakenlandschap slim inzetten - hoe dan?

In opdracht van Stebru, gemeente Rotterdam, Amvest en Accresco onderzoekt plein06 manieren om het dakenlandschap van het Jufferhof beter in te zetten.

**Quickscan**
In de quickscan kijken de onderzoekers naar mogelijkheden om de daken van verschillende gebouwen aan elkaar te schakelen en in te richten met onder andere beplanting, zonder de samenhang van de huidige omgeving te vergeten.

**Twee varianten, twee voordelen**
Er zijn inmiddels twee varianten die de voorkeur genieten van de deelnemers. Een variant verbindt de verschillende gebouwen met bruggen aan elkaar, de ander gaat uit van een overkapt Jufferhof. Koen de Boo van plein06: "Het voordeel van een overkapping is dat er meer (gedeeld) dakoppervlak ontstaat en dat ruimte van het hof bruikbaar is als opslag- of parkeerruimte. Het voordeel van bruggen is de verbinding tussen daktuinen en de verhoogde toegankelijkheid.

**De strijd aan!**
Beide opties activeren dakoppervlaktes en maken de daken bereikbaar voor bewoners en bezoekers. Daarmee gaan ze de strijd aan met de verdichting van Rotterdam en voegen ze leefkwaliteit toe aan de stad.




## Het belang van ontmoetingsplekken voor de sociale cohesie in een wijk

Lees verder

# Het belang van ontmoetingsplekken voor de sociale cohesie in een wijk

## Dit is waar het voor ons om draait

Buurtbewoners die elkaar kennen, prettig met elkaar omgaan en elkaar helpen, ervaren meer verbinding. En mensen die in hun buurt meer verbinding ervaren zijn gelukkiger, zo blijkt uit recent onderzoek van het CBS. Conclusie: voor het creeren van een fijne leefomgeving gaat het niet om de stenen, maar om het sociale cement ertussen. Wat kunnen wij hiervan leren als stedenbouwkundigen, architecten en ontwikkelaars?

*Voor het creëren van een fijne woning en leefomgeving gaat het niet om de stenen, maar om het sociale cement ertussen.*

"Het CBS-onderzoek bewijst eigenlijk wat we allemaal intuïtief al aanvoelen", zegt hoofd acquisitie Stebru Bart van Veenendaal. "Sociaal contact leidt ertoe dat mensen meer tevreden zijn met de plek waar ze wonen. Reden te meer om ruimte voor interactie en plekken voor ontmoetingen een standaard onderdeel te maken in elk bouwplan. Dat geldt zeker voor stedelijke bouwprojecten waar de woningnood, en daarmee de druk op eenzijdig gebruik van vierkante meters, het hoogste is. Want zoveel mogelijk huizen op een beperkte ruimte levert niet per definitie meer gelukkige gebruikers op."

**Ontmoetingsplekken creëren**
"Mensen moeten uiteraard zelf verbinding maken. Maar je kunt hiervoor wél de juiste omstandigheden scheppen. Je moet de sociale en fysieke wereld zo op elkaar afstemmen dat je het maken van contact stimuleert. Door allerlei prettige ontmoetingsplekken te creëren waar bewoners samen voor moeten zorgen bijvoorbeeld. Hierover moeten stedenbouwkundigen, architecten, ontwikkelaars en opdrachtgevers samen en in vroegtijdig stadium met elkaar in gesprek."

**Samen met gemeente en opdrachtgevers**
Zo ontwikkelen we op het Westhovenplein in nauwe samenwerking met de gemeente Den Haag, zorgorganisatie Saffier, belegger Syntrus Achmea en woningcorporatie Arcade een gebouwencomplex voor zowel hulpbehoevende ouderen als sociale huurders. Bewoners en mensen uit de wijk ontmoeten elkaar in de gemeenschappelijke binnentuin die de vijf gebouwen verbindt.

Aan die tuin hebben we bewust de gezamenlijke woonkamers van de zorgwoningen en de voordeuren van de woningen voor sociale woningbouw gelegd. Door de tuin voor iedereen toegankelijk én interessant te maken - onder andere door plekken te reserveren voor een restaurant, kapsalon, herinneringsmuseum en andere werkplekken – betrek je ook de andere buurtbewoners.

**Ontworpen door landschapsarchitecten**
Zo ontwerpen we de tuin als een veilige omgeving waar de zintuigen van bewoners op subtiele wijze worden geprikkeld. Zij moeten zich thuis kunnen voelen in een leefomgeving die ze gewend zijn. Een geur, geluid of bepaalde textuur kan herinneringen oproepen van een oud gevoel van geborgenheid. Dat helpt de bewoners met dementie een relatief stabiel bestaan op te bouwen.

Ook een kas, moestuin, kippenren of vijver worden naar verwachting onderdeel van de tuin. Elementen die gezamenlijke activiteiten aanmoedigen, en bewoners verbinden met mensen uit de buurt. Buiten bezig zijn - voor de dementie bewoners in een veilige, bekende omgeving - is goed voor de fysieke en mentale gezondheid. In het gebouw zelf komt de natuur terug in vormen, kleuren en geuren.

*Door een plek te creëren waar bewoners thuis zijn en waar ouderen zich veilig voelen, dragen we bewust bij aan het vergroten van de sociale cohesie in een buurt.*

*Klein is niet per definitie minder: hoe leven, wonen en werken in de toekomst samensmelten*

Lees verder

# Toekomstige plekken voor leven, wonen en werken

## Delen is het nieuwe hebben

We betalen liever voor gebruik dan eigendom. Spotify, Huub en Airbnb zijn goede voorbeelden, maar geldt dit ook voor de eigen woning? Het zou in ieder geval bijdragen aan een oplossing voor een aantal lastige maatschappelijke vraagstukken. De stijgende prijzen voor woonruimte bijvoorbeeld. Als gedeelde leefruimtes en veel gezamenlijk groen afdoende compenseren voor kleinere woningen, kunnen meer mensen op evenveel vierkante meters wonen. En creëer je extra ontmoetingsplekken voor buren en buurtgenoten.

### Drie duidelijke bouwtrends

"In de stadsontwikkeling is een aantal duidelijke trends zichtbaar. Kleinere woningen, mix-use in gebouwen en het gebruik van daken", zegt ontwikkelingsmanager Paul Vernooy van Stebru. "Deze trends zijn eigenlijk oplossingen voor urgente maatschappelijke vraagstukken die vooral in de stad spelen:

- stijgende vierkante meter prijzen,
- gebrek aan verbondenheid met de buurt
- beperkte ruimte voor groen en steeds verdere congestie van het verkeer.

Het concept van delen hangt eigenlijk als een soort paraplu over deze drie trends heen. Als ontwikkelaars vragen we ons dan ook steeds vaker af: wat vindt de consument essentieel in huis en wat wil hij met buren delen? Bijvoorbeeld omdat hij er niet elke dag gebruik van maakt?"

## 1

**Klein is niet per definitie minder**

"Het antwoord is nog niet volledig bekend, en verschilt ook per situatie. Maar het is wel de reden dat we er steeds vaker voor kiezen om gebouwencomplexen in te richten met kleine, maar super efficiënt ingerichte woningen. Want als in het complex een kookstudio en gezamenlijke woonruimte beschikbaar is waar je met vrienden kunt koken en eten, volstaat in je eigen huis een kleinere keuken. Zeker als deze woonkamer aan een prachtige binnentuin ligt waar je kunt genieten van de zon in een groene omgeving. Bijkomstig voordeel is dat deze gedeelde binnen- en buitenruimtes bijdragen aan de verbondenheid in de buurt. Niet alleen buren ontmoeten elkaar daar, vaak zijn ook omwonenden welkom."

## 2

**Parkeerplekken? Niet nodig**

We ontwikkelen steeds vaker gebouwen zonder - of met heel weinig - eigen parkeerplaatsen. Mensen moeten uiteraard nog van A naar B, maar dat kan op verschillende manieren. Lopend, met een deelfiets, met kleine elektrische auto's voor korte ritjes in de stad of met een stationswagen als je op vakantie wilt. Als je een mobiliteitshub in of rondom je gebouw creëert waar je al deze vormen vindt, los je voor bewoners hun mobiliteitsvraagstuk en voor steden een infrastructureel probleem op. Maar je hebt wel een commerciële partner nodig die dat deel van je kan overnemen. Zo hebben we met Next Urban Mobility de tender voor het Zomerhofkwartier in Rotterdam gewonnen. Daar zijn zelfs helemaal geen eigen parkeerplekken meer gepland, maar wel die mobiliteitshub met ruimte voor bijna 100 deelauto's en andere deelvoertuigen"

## 3

**Mix-use gebouwen voor betere sociale cohesie**

"Ook multifunctionele gebouwen dragen bij aan een oplossing voor genoemde maatschappelijke problemen. Door functies als wonen, werken, short stay, horeca, mobiliteit en zorg te herbergen in één gebouw en beschikbaar te maken voor bewoners en omwonenden creëer je een prettige dynamiek in de stad en voer kracht(ige wijken. Ontmoetingen in de wijk komen op natuurlijke wijze tot stand, waardoor de sociale cohesie verbetert. Het ontwikkelen van dit soort gebouwen vergt wel meer aandacht. Je moet met meerdere partijen om tafel die allemaal invloed hebben op het ontwerp. Want de verschillende functies moeten wél hun eigen broek ombroog kunnen houden."

# Drie toekomstige pareltjes van Stebru

**Hoe vertalen bovenstaande trends en ontwikkelingen zich in projecten van Stebru? Bekijk deze toekomstige en unieke wooncomplexen.**

## 1. De Zaanse Helden

### Groene dahen stimuleren ontmoetingen

Op de voormalige Vrodest-locatie in Zaandam ontwikkelt Stebru samen met Impact Vastgoed De Zaanse Helden. We creëren tien wooncomplexen met verschillende woningtypes voor zowel gezinnen, senioren, starters als doorstromers. Tussen de woongebouwen ontwikkelen we een parkeervoorziening met daarop een openbaar toegankelijke, natuurinclusieve en klimaatadaptieve daktuin die de route vanaf het centraal station verbindt met de naastgelegen 300-jaar oude molen De Held Jozua en het buitengebied van Zaanstad. Hiermee draagt De Zaanse Helden zowel maatschappelijk als op het gebied van duurzaamheid bij aan de doelstellingen van de gemeente Zaandam.

### In het kort

- Ruim 600 sociale en middeldure huur- en koopwoningen van circa 50 tot 115 m2
- Het treinstation, de bushalte en winkels voor dagelijkse boodschappen bevinden zich op loopafstand
- Ruimte voor zorg aan huis en kinderdagverblijf
- Gasloos, voorzien van WKO-systeem, zonnepanelen: resultaat epc van 0,2
- Groot aantal deelauto's in parkeergarage
- Hoogwaardige isolatie gevels, daken en vloeren
- Eerste 231 woningen verkocht aan Altera Vastgoed

## 2. Scheepmakershaven

### Woongebouw met spectaculaire buitenruimtes

Aan de Scheepmakershaven in Rotterdam verrijst in 2021 een nieuw woongebouw. Het multifunctionele gebouw krijgt een mix van verschillende woningtypes, kantoren en overige commerciële functies. Het gebouw wordt deels op bestaande bebouwing geplaatst die vanwege de cultuurhistorische waarde ervan grotendeels wordt behouden. Tussen de bestaande gebouwen en de nieuwbouw zit een bijzondere laag waar een gemeenschappelijke ruimte ontworpen is in de vorm van een huiskamer en een daktuin. Dit wordt dé ontmoetingsplek van het gebouw.

### In het kort

- 60 meter hoog en circa 50 woningen
- Onderste lagen gereserveerd voor oa horeca en kantoren
- Woningen met oppervlakte tussen de 50 m2 en 250 m2
- Mix-use gebouw met elegante uitstraling voor hogere segment
- Tussenlaag als ontmoetingsruimte voor bewoners
- Ontworpen door MoedersscheimMoonen Architects

## 3. LEVELS - Den Haag

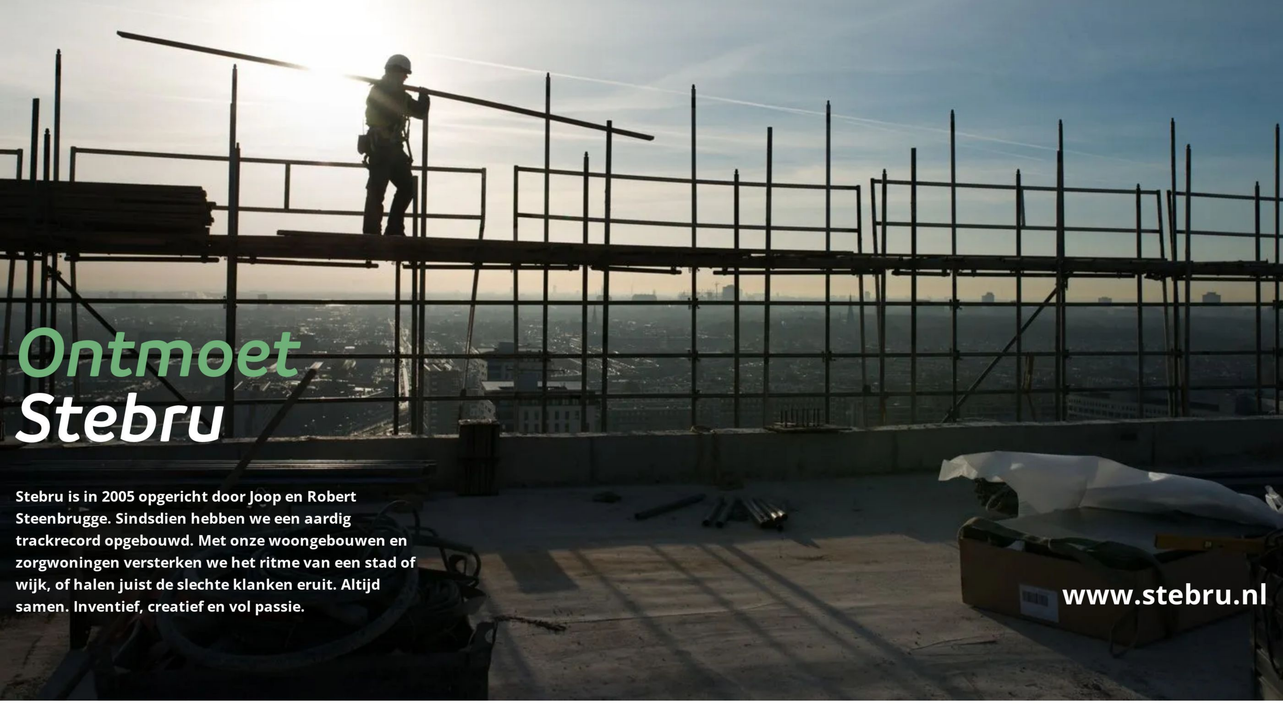
In Den Haag Zuidwest, direct naast station Moerwijk, ontwikkelt Stebru een nieuw stuk stad. Met de ontwikkeling van LEVELS krijgt Den Haag Zuidwest een echte stadsentree. LEVELS is een samenwerking tussen de gemeente Den Haag, Stebru en Vestia. In de stedenbouwkundige opzet en architectuur komen de verschillende niveaus en functies terug met een stedelijke laag en daarboven hoogbouw opliepend van 40 naar 70 meter. Met op de kop een landmark van 100 meter. De planning is om eind 2021 te starten met bouwen.

### In het kort

- Circa 540 woningen: sociale huur, ruime middeldure huur tot koop van 45 m2 tot 125m2
- Mix-use gebouw: wonen, parkeren, leer-werkplekken, bedrijvigheid en mogelijk horeca
- Architecten: HVE Architecten en AArchitecten
- Klimaatadaptief dakland schap voor bewoners

## Ontmoet Stebru

Lees verder



# Ontmoet Stebru

**Stebru is in 2005 opgericht door Joop en Robert Steenbrugge. Sindsdien hebben we een aardig trackrecord opgebouwd. Met onze woongebouwen en zorgwoningen versterken we het ritme van een stad of wijk, of halen juist de slechte klanken eruit. Altijd samen. Inventief, creatief en vol passie.**

**www.stebru.nl**

## Robert Steenbrugge

*Algemeen directeur*

"14 jaar geleden zijn we begonnen in een garage. We zijn nog steeds trots op het vertrouwen dat we toen hebben gekregen en nog steeds krijgen van onze opdrachtgevers en samenwerkingspartners. Daardoor zijn wij in staat om al deze fantastische projecten op een plezierige wijze en gericht op de toekomst van de grond te krijgen."

Contact Robert

## Bart Snijders

*Adjunct Directeur Ontwikkeling*

"Doordat ik met veel plezier samen met mijn collega's en onze partners mag zoeken naar mogelijkheden om een gebied te verbeteren en gebouwen te realiseren die waarde toevoegen aan hun omgeving, ga ik iedere dag weer graag naar mijn werk. De voldoening die je krijgt als je een project uiteindelijk hebt gerealiseerd en kunt laten zien aan je kinderen, maakt iedere dag de moeite waard."

Contact Bart

## Bart van Veenendaal

*Hoofd Acquisitie*

"Ik mag supertoffe projecten doen met leuke en inspirerende mensen. En iedere dag leer ik weer bij. Ik probeer altijd in mijn achterhoofd te houden dat bij het creëren van een fijne woning en leefomgeving het niet alleen om de stenen gaat, maar juist ook om het sociale cement ertussen. Als een ontwerp individuele vrijheid faciliteert én binding met de buurt stimuleert, dan zeg ik: missie geslaagd."

Contact Bart

## *Contact Stebru*

**Ringvaartlaan 4**
**2914 VJ Nieuwerkerk aan den IJssel**

**T +31 (0)180 333 170**
**E info@stebru.nl**

*www.stebru.nl*

STEBRU