



WeideWald: groen, energie- neutraal en vooruitstrevend

Met ongeveer honderdveertig energieneutrale woningen met groene daken en houten gevels zet de gemeente Doetinchem met gebiedsontwikkeling De Kwekerij een ambitieus project op de kaart: een duurzaam en natuurinclusief woongebied. WeideWald, een samenwerking met Sité Woondiensten en BAM Wonen, is hier onderdeel van.

In het groene hart van Doetinchem verrijst WeideWald: een gezonde en natuurlijke woonbuurt als onderdeel van gebiedsontwikkeling De Kwekerij. BAM Wonen won de aanbesteding van de gemeente Doetinchem in samenwerking met corporatie Sité voor de 41 koopwoningen en 32 sociale huurwoningen. Verantwoordelijk voor de ontwikkeling zijn projectmanager grootschalige ruimtelijke projecten Nard Everdij namens de gemeente Doetinchem, projectmanager vastgoedontwikkeling Koen Klein Nijenhuis namens Sité Woondiensten en commercieel manager Henk van Kleij namens BAM Wonen.

Afstappen van eilanddenken

Doordat de gemeente en Sité gezamenlijk optrokken bij het uitgeven van de kavels van WeideWald, ontstond er een plan met een grote samenhang, en dat is bijzonder. Koen: 'Tijdens de aanbesteding lag de nadruk op de kwaliteit van de stedenbouwkundige inrichting, op groen en op duurzame oplossingen. Slechts 10% van de beoordeling was gebaseerd op de prijs. Daardoor ligt er nu een integraal plan waarbij duurzaamheid en vormgeving hand in hand gaan en waarbij alle woningen, zowel koop als huur, gelijkwaardig zijn in uitstraling en duurzaamheid. Dat draagt bij aan de sociale cohesie.' Henk: 'Om iets duurzaam te zetten, moet je van dat gebruikelijke eilanddenken afstappen en het samen aanpakken. Dat is in Doetinchem goed gelukt: de gemeente en de woningcorporatie hebben echt hun nek uitgestoken.' »

Het Nieuwe Normaal

Gebiedsontwikkeling De Kwekerij wordt deels autovrij, met buurttuinen, natuurlijke speelplekken en ontmoetingsruimtes, waardoor bewoners kunnen profiteren van een gezonde en sociale leefomgeving. Hiermee is dit het eerste plan in ons land dat volledig wordt ontwikkeld volgens de criteria van Het Nieuwe Normaal in het bouwen. Dat betekent dat naast energiezuinig bouwen de focus ligt op sociale duurzaamheid, leefbare buitenruimtes, klimaatadaptatie en de integratie van biobased materialen. De gemeente besloot de al aanwezige natuur op de plek van De Kwekerij hierbij in haar waarde te laten. Nard: ‘Toen we begonnen, hebben we vanuit een ruimtelijke component onze ambities vastgelegd. Het gebied heeft 7 à 8 jaar braak gelegen omdat het oude plan niet rond kwam. We hadden daarvoor al een ecologische zone aangelegd die zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Dit hebben we als uitgangspunt genomen. Onze basis voor de buurt bestond uit groenzones, grote bomen en eiken in achtertuinen.’

Koen: *‘Alle woningen, zowel koop als huur, zijn gelijkwaardig in uitstraling en duurzaamheid; dit draagt bij aan de sociale cohesie’*

Groene daken

Daarnaast is er nagedacht over hoe dit groen in de woningen kon terugkomen. Door in de aanbesteding groene daken verplicht te stellen, is dat gelukt. Henk: ‘De groene daken voegen nieuw landschap toe en bieden een toegevoegde klimaatwaarde. De beplanting zorgt voor schaduwrijke plekken, waardoor bewoners de zomer comfortabel doorbrengen.’ De bewoners moesten er wel aan wennen. Nard: ‘Het vraagt enige gewenning, maar nu de eerste huizen met groene daken er staan, zien mensen de extra waarde hiervan in. Het gaat niet om eisen stellen, maar om het juiste verhaal vertellen en laten zien dat duurzaam bouwen kán, zonder dat het duurder of ingewikkelder is.’

Houten woningen

Ook het gebruik van duurzame materialen werd direct in het bouwprogramma opgenomen, wat resulteerde in de keuze voor de Flow-woningen van BAM. Deze hebben houten gevels, muren en vloeren, en zijn volledig biobased en modulair opgebouwd. Henk: ‘Als BAM focussen we 100% op biobased woningen. Die omschakeling hebben we voor onze grondgebonden woningen heel radicaal gemaakt. Deze tender was een uitgelezen kans om onze Flow-woning te laten zien zoals we hem hebben bedoeld én te tonen hoe we denken dat de toekomstige woningbouw eruit moet komen te zien.’ Een Flow-woning wordt in de fabriek geproduceerd, waardoor de bouwtijd bijzonder kort is. ‘Daarmee is er een heel andere verdeling van loonkosten dan bij traditioneel bouwen het geval is,’ vertelt Henk. ‘De beganegrondvloer is van beton vanwege grondwaterstanden, maar de rest van de »



Bovenaanzicht van de bouw van WeideWald



project

WeideWald, onderdeel van De Kwekerij (in totaal 140 energieneutrale woningen)

Aantal woningen
32 sociale huurwoningen en 41 koopwoningen

Type woningen
gebouwd met respect voor de natuur, met houten gevels en grasdaken/daktuinen

Partners
MIX architectuur en LAP Landscape & Urban Design zijn betrokken bij de huurwoningen

Geschied voor 2030
door het gebruik van ecologisch verantwoorde materialen zijn de woningen voor 72% biobased

MPG-score
0,46

wie is wie



Koen Klein
Nijenhuis,
project-
manager

vastgoedontwikkeling bij
Sité Woondiensten, nam
het traject over na de
uitvoeringsfase. Zijn
werkzaamheden eindigen
zodra de sleutels aan de
nieuwe huurders zijn
overgedragen



Henk van Kleij,
commercieel
manager bij
BAM Wonen,

deed de verwerving van
de tender. Tot de start van
de bouw had hij een grote
rol, inmiddels is dat iets
minder. Bij de oplevering
zit zijn werk erop.



Nard Everdij,
project-
manager
grootschalige

ruimtelijke projecten bij de
gemeente Doetinchem, is
vanaf het begin betrokken
bij de opdracht, ambities,
ruimtelijke plannen en
uitwerking, tot en met de
afsluitende borrel.



woning wordt in 4 vrachtwagens aangeleverd
en ter plekke geassembleerd. Bovendien
werken wij op de bouwplaats alleen nog
met elektrisch materieel, tot en met de
hefsteigers aan toe. Doordat hout veel lichter
is, kan dat. En doordat er zo minder mensen
nodig zijn op de bouwplaats, is deze manier
van bouwen klaar voor de toekomst. Al met
al was het een cadeautje dat dit op deze plek
samenviel.'

Hoogwaardige isolatie

Door de lage warmtevraag in de houten
woningen kon de installatie eenvoudig
worden gehouden. Koen: 'Alle energie voor
verwarming en warm water komt van zonne-
panelen. Doordat het houtbouw is, zijn de
woningen zo makkelijk warm te krijgen dat
je ze bij wijze van spreken met 2 waxine-
lichtjes al zou kunnen verwarmen. Die
hoogwaardige isolatie is overigens een ander
kernpunt van dit project.' Nard: 'Houten
woningen bieden een beter binnenklimaat
dan steenbouw. Zo warmen ze in de zomer
minder snel op, waardoor hittestress wordt
verminderd.'
Daarnaast biedt het 2D-bouwprincipe veel
ontwerpvrijheid, legt Henk uit. 'Verschil-
lende beukmaten kunnen door elkaar
worden toegepast, wat meer flexibiliteit en
variatie in de woningen mogelijk maakt.'

Belang voor samenleving en gemeente

De Kwekerij komt tegemoet aan meerdere
doelen van de gemeente, vertelt Nard.
'De gemeente Doetinchem wil voor het
800-jarig bestaan in 2036 van 60.000 naar
70.000 inwoners groeien. En dat willen we zo
duurzaam mogelijk doen. Daar draagt deze
wijk aan bij. Voor ons is het een testcase voor
het realiseren van woningen met meer dan
de normale duurzaamheidsstandaard.'

Henk: 'Doordat er
minder mensen nodig
zijn op de bouwplaats,
is deze manier van
bouwen klaar voor de
toekomst'

Dit alles trekt veel belangstelling van andere
corporaties en gemeenten, waaronder
Ede, Apeldoorn, Rheden en de Groene
Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Nard:
'We ontvangen veel mensen, vertellen het
verhaal en laten zien dat het kan. Dit project
is een goed voorbeeld van hoe integrale en
duurzame woningbouw mogelijk is. Dat
dit breed wordt gedeeld, blijkt ook wel uit
het feit dat we in 2024 de Inspiratie Award
hebben gewonnen op de Provada. Dat is
natuurlijk niet waarvoor we het doen, maar
we hebben een college met de ambitie om
duurzaam te bouwen. Daarin is het fantas-
tisch dat je dit voor elkaar krijgt, en dat het
gezien en gewaardeerd wordt. Een mooi
visitekaartje.'

Nieuwe inzichten

De aanbesteding vond plaats in 2023. Sinds
die tijd is er in de markt veel veranderd.
Andere bouwers waren bijvoorbeeld
terughoudend om voor hout te kiezen in
plaats van traditionele bouwmaterialen.
Henk: 'En er zijn nog steeds partijen die de
keuze maken voor traditionele materialen.
Daar zullen ze hun redenen voor hebben,
maar de verschuiving naar circulaire en »

Nard: *De bewoners moesten even wennen, maar nu er eind dit jaar honderd huizen met groene daken staan, zien ze er de toegevoegde waarde van in'*



biobased materialen is duidelijk zichtbaar. Duurzaamheid staat nu op de eerste plaats, en dat is al goed terug te zien in projecten als deze.'

Ook leverde WeideWald al tijdens de uitvoering nieuwe inzichten op. Nard: 'We kwamen er gedurende het project achter dat sommige van onze ambities niet haalbaar waren. We spraken erover: de woningen moeten BENG zijn, nee: energieneutraal, nee: een energieleverende wijk. Maar uiteindelijk moest het wel haalbaar blijven. En door de hoge energievraag van elektrische auto's was een energieleverende wijk dat niet. Ook moesten de keuzes die we maakten praktisch zijn. We hebben daarin kwaliteit prioriteit gegeven boven maximale opbrengst.' Koen benadrukt het belang van betaalbaarheid: 'Ambities mogen niet leiden tot onbetaalbare woningen.'

Toegankelijk voor iedereen

Energieleverende woningen bouwen bleek dus een brug te ver, maar de duurzaamheidsscores zijn bovengemiddeld fraai. Koen: 'De woningen bestaan voor 72% uit biobased materialen, die hernieuwbaar zijn én CO2 opslaan. De milieuprestatiescore van 0,46 ligt ruim onder de wettelijke eis van 0,8. En dankzij de MIA-subsidie werd het plan financieel aantrekkelijk, zonder dat het ten koste is gegaan van de betaalbaarheid van de woningen. Dankzij de gezamenlijke aanbesteding hebben we volume kunnen creëren en kosten kunnen beheersen. Zo kunnen we nu duurzame woningen aanbieden die voor iedereen toegankelijk blijven.'

Dit circulaire bouwproject vormde de katalysator voor Sité om een ambitieuze beleidsvisie te ontwikkelen. De impact ervan reikt verder dan de woningen zelf. Sité vertaalt de inzichten uit De Kwekerij direct naar structurele verbeteringen in de werkprocessen, van vastgoedontwikkeling tot onderhoud en bedrijfsvoering. ●