

# 'Wijk Hooghkamer is een blauwdruk voor andere projecten'

In de gemeente Teylingen werken Van der Hulst Bouwbedrijf en Heijmans Vastgoed samen aan de nieuwe wijk Hooghkamer Voorhout. De derde fase van het nieuwbouwproject moet een toonbeeld van groene gebiedsontwikkeling worden. NL Greenlabel is betrokken bij de beoordeling van het project via de methodiek van het NL Gebiedslabel. „Het is een blauwdruk voor andere projecten.“

TEKST Ralph Mens FOTO'S Ralph Mens, Van der Hulst



Foto Van der Hulst



In de wijk groeien de klapprozen weelderig, afgewisseld door ruig gras en andere wilde planten. Op diverse plekken in de woonwijk, met name in de buurt van het water, ziet de beplanting er natuurlijk uit, met allerlei inheemse bloemen en planten die voor insecten zoals bijen en vlinders interessant zijn.

Centraal in de wijk ligt park Molentocht met een vijver met daarin een trekpuntje, stapstenen en zitplekken. Ook watervogels gebruiken de vijver goed. Rondom groeit natuurlijke beplanting. Rond alle speelplekken in de wijk wordt duurzaam gemaaid.

Directeur Yvonne van der Hulst van Van der Hulst Bouwbedrijf ontvangt mij in de voormalige hooiberg van de boerderij waar nu het bedrijf is gevestigd. Hoe duurzaam wil je het hebben? Een bruggetje naar de nieuwbouwwijk Hooghkamer in Voorhout is snel gemaakt. Ook hier stonden immers voorheen boerderijen. „Samen met ecologen hebben we bekeken wat voor dieren rond de boerderijen leefden. Zo hebben we zwaluwnesten gecreëerd onder de loopbruggen in de wijk. Ook hebben we een paddenpoel gecreëerd voor de rugstreeppadden die in het gebied leefden.“

Met veel passie beschrijft Van der Hulst hoe tijdens de bouw tijdelijke paddenpoelen werden aangelegd, zodat padden in hun eigen habitat konden verblijven tot de definitieve paddenpoel klaar was. Het tekent de inzet van de directeur van het Lissese bouwbedrijf, die in de omgebouwde hooiberg partijen bij elkaar bracht,

waaronder Heijmans, gemeente Teylingen en NL Greenlabel, om een duurzaam plan te maken voor Fase 3 van Hooghkamer. Bijzonder is dat ambtenaren van de gemeente zo aan de voorkant betrokken waren bij het proces, in plaats van achteraf om plannen te toetsen. Uiteindelijk leidde dit traject tot een nieuw handboek Openbare ruimte dat behalve in Teylingen, ook in Lisse en Hillegom wordt gebruikt.

„Het besluit dat per 1 juli 2018 alle nieuwbouw gasloos moest worden gebouwd, bracht het project in een stroomversnelling. Na de kredietcrisis besloten wij al dat we duurzaam en energieneutraal wilden bouwen. Inmiddels hebben we, naast 'nul op de meter', ook woningen met 'plus op de meter'. Door gebruik van thuisbatterijen zijn woningen onderling virtueel met elkaar verbonden. Zo kan de maximale opwek van energie uitgewisseld worden met het net. Slimme sturing zorgt ervoor dat er balans op het netwerk is,

zodat er geen piekbelasting kan ontstaan.“ Uniek voor Nederland is een buurtbatterij die in de wijk Hooghkamer wordt geplaatst. Hieraan worden 17 woningen gekoppeld, zodat bewoners op een scherm kunnen zien hoeveel stroom wordt opgewekt door de zonnepanelen. „Mercedes vond dit zo'n uniek project dat ze er elektrische deelauto's voor de wijk aan gaan koppelen.“

## Regenwatersysteem

Een andere klimaatadaptieve maatregel in de wijk is een regenwatersysteem in het project Spoordijk. In de kruipruimte van de woningen komt een soort grote waterzak van 2.000 liter. Deze vult zich met regenwater en is via een buitenkraan te gebruiken om de tuin te sproeien. „Voorlopig hebben we dit als optie ingebouwd voor 36 woningen. Bewoners kunnen dit uitbreiden met een systeem waarbij het water ook wordt gebruikt voor toiletten en

de wasmachine.“

In de wijk zijn ook zeven woningen gepland die geheel met biobased materialen en natuurlijke isolatiematerialen worden gebouwd. Deze houtbouw woningen worden in de fabriek gemaakt en zijn na hun levensduur geheel demontabel.

Bijzonder is ook dat een onafhankelijk bureau gaat monitoren hoe bewoners in de wijk met plus-woningen dit in de praktijk ervaren. Het gaat om een Europees project waarbij, naast de wijk in Voorhout, ook wijken in Frankrijk en Italië worden gemonitord. „Dit project is een pilot. Dat betekent dat je er zelf erg bij betrokken bent, ook emotioneel. Het is een blauwdruk voor andere projecten. Natuurlijk horen daar ook wel eens klachten bij, daar leer je weer van.“ Van der Hulst wil de ervaringen die zij als bedrijf opdoen, ook weer doorgeven aan anderen, zodat deze ervan kunnen leren. „Daar worden we uiteindelijk allemaal beter van.“ <



Overall in de wijk zijn natuurvriendelijke oevers aangelegd. Door de zachte overgang van water naar land kunnen dieren die op en om het water leven, makkelijk de oever bereiken. Ook kan zich vegetatie vestigen die rond het water gedijt. Verder zijn op diverse plekken zogenaamde plasbermen gecreëerd waar vissen kunnen nestelen.

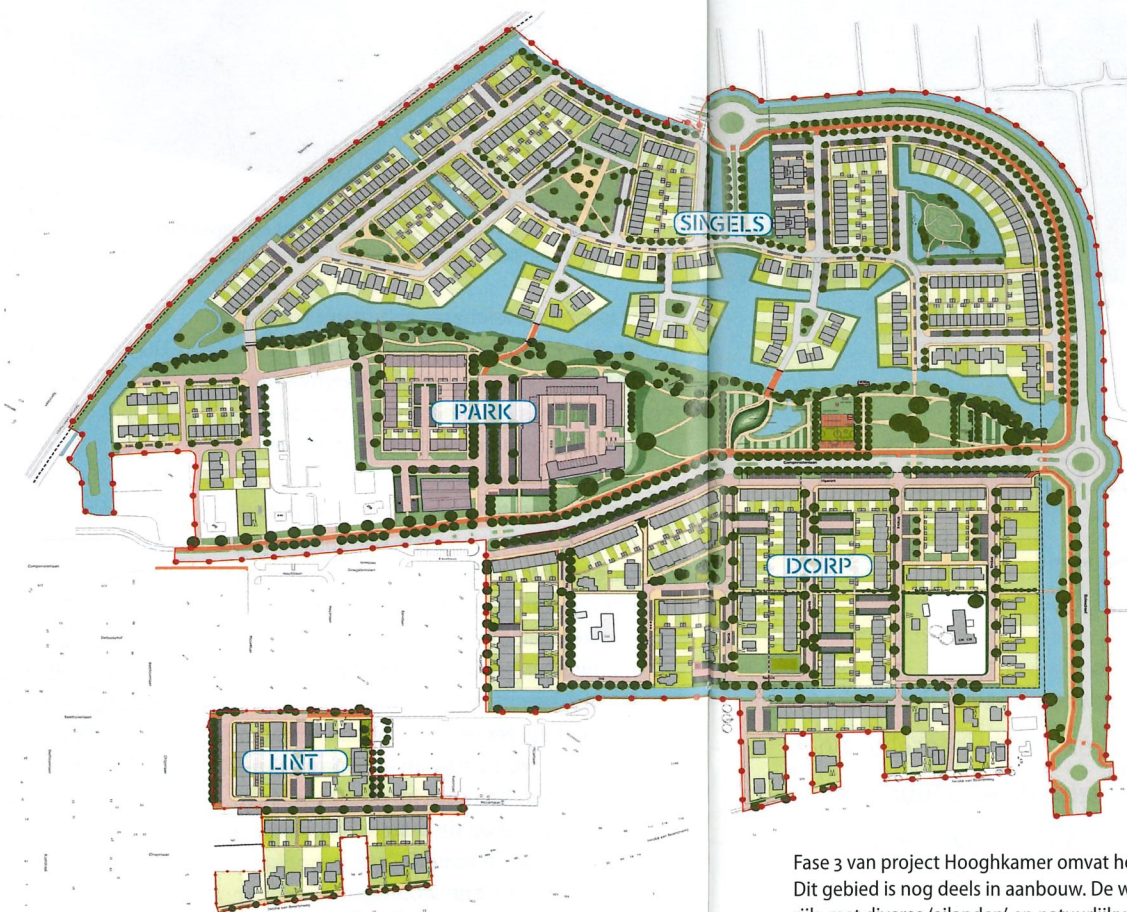


Onder de loopbruggen langs de oevers van het water zijn nestelplaatsen voor zwaluwen gecreëerd. Terwijl aan de overkant van het water nog wordt gebouwd, wordt hier inmiddels door de vogels vol-

op gebruik van gemaakt. Waarschuwingborden moeten al te nieuwsgierige toeschouwers op afstand houden, om de zwaluwen niet te storen tijdens het broeden.



Op diverse plaatsen in de wijk is gekozen voor open grasbeton. Bij zware regenbuien kan het water makkelijker in de grond wegzakken, waardoor het riool wordt ontlast. Ook ogen de parkeerplekken groener, en loopt de begroeiing als het ware door in de openbare ruimte.



Fase 3 van project Hoogkamer omvat het gebied 'Singels'. Dit gebied is nog deels in aanbouw. De wijk is zeer waterrijk, met diverse 'eilanden' en natuurvriendelijke oevers. De Molensloot, die hier oorspronkelijk al liep, is verbreed. Architect is Kokon Architectuur & Stedenbouw. Verder werd samengewerkt met ingenieursbureau IDDS.



### NL Greenlabel betrokken bij Fase 3

Yvonne van der Hulst betrok NL Greenlabel bij de ontwikkeling van Fase 3 van de wijk Hoogkamer. Vanaf het eerste ontwerp tot aan tuinworkshops voor nieuwe bewoners, begeleidde de organisatie het proces. Bij de beoordeling van het ontwerpplan is gebruikt gemaakt van het NL Gebiedslabel.

In het magazine *Energierijk Wonen* dat door Van der Hulst is uitgegeven, beschrijft Lodewijk Hoekstra hoe het proces in zijn werk ging: „Bij de eerste ontwerpen viel ons op dat het beplantingsconcept doorgaans niet erg divers was en nogal strak. We hebben dat in de eerste beoordeling opgemerkt. Daar is naar geluisterd en de ontwerpen zijn aangepast. Nu kunnen we stellen dat de biodiversiteit bij de oplevering groter zal zijn dan deze oorspronkelijk was. Ook is het natuurlijke karakter versterkt door de bomen niet strak in een lijn te plaatsen, maar hier meer variatie en differentiatie in te brengen.”

In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan waren de tuinen aan het water voorzien van een ruim één meter hoge damwand, om de oppervlakte van de tuin te maximaliseren. In dialoog met de ontwikkelaars en stedenbouwkundige is gekozen voor een oplossing die zowel meer belevingswaarde als natuurwaarden toevoegt. De woningen kennen nu een zogenaamde hoog-laagtuin. (zie foto)

Van der Hulst: „We hebben met de kopers aan tafel gezeten, om uit te leggen wat de bedoeling was. Je moet mensen meenemen in het verhaal en uitleggen wat de plannen betekenen voor de flora en fauna. Uiteindelijk krijgen bewoners zo zelf ook meer beleving en daardoor meer woongenot.”

Er zijn ook workshops voor de bewoners gegeven door NL Greenlabel en hoveniersbedrijf Van Ginkel. Deze waren bedoeld om eigenaren tips te geven hoe ze hun tuin natuurvriendelijk en klimaatadaptief kunnen inrichten.