

# GEBIEDSONTWIKKELAAR AM NEEMT VOORTOUW MET GEZONDE WIJK

ma di wo do vr

4 MEI 2022 VISIE PRESENTEERT

de Bredse  
Vestgoedweek



MENSENMAKEN deSTAD

Met het concept ‘de gezondste wijk van Nederland’ zetten de gemeente Breda en gebiedsontwikkelaar AM de fysieke en mentale gezondheid centraal in een nieuwe wijk op het zogeheten Hero-terrein in Breda. Het doel is dat de fysieke omgeving gezond gedrag en gezamenlijk verantwoordelijkheidsgevoel uitlokt bij de bewoners. Hiermee versterkt AM haar positie als maatschappelijk betrokken ontwikkelaar en geeft zij een stevige impuls aan haar kernthema ‘Healthy Urban Living & Working’. We spreken met de adjunct-directeur van AM, Jaap van Engelshoven over dit project en over De Drie Hoefjzers, ook een project in Breda, op het terrein van een voormalige bierbrouwerij.

## ‘BIJ DE Breda HERO-LOCATIE WILLEN WE HEALTHY URBAN LIVING VOOR EEN HEEL GEBIED UITWERKEN’

‘Gebiedsontwikkelaar AM heeft met een multidisciplinair expertteam een innovatief nieuw concept voor gezond leven in de stad ontwikkeld’, zegt van Engelshoven. ‘Hiermee wordt invulling gegeven aan één van de vijf kernthema’s van AM, namelijk ‘Healthy urban living and working’. De overige vier kernthema’s zijn: Gedurfde duurzaamheid, Inclusieve stad, Stad- en gebiedmaker en Gelukkig leven.’

Tekst: Michiel Mastenbroek  
Beeld: Peter van Aals

*Dat klinkt heel mooi, maar hoe geef je daar invulling aan?*

‘Ons eigen kantoor in Utrecht voldoet aan de WELL Building Standard, een certificaat voor kantoren. WELL kent 11 thema’s die de gezondheid in gebouwen bevorderen: lucht, water, voeding, licht, beweging, thermisch comfort, geluid, materialen, geestelijke gezondheid, sociale gezondheid en innovatie. Dat is al heel interessant. Bij de Breda Hero-locatie gaan we nog een stap verder. Want daar willen we healthy urban living voor een heel gebied uitwerken. Ook om te onderzoeken wat dat voor een gebiedsontwikkeling betekent en of je een AM standaard kunt ontwikkelen. We zijn nu het bestemmingsplan aan het voorbereiden. Met als belangrijk doel het gedrag van de bewoners op een gezonde manier te beïnvloeden. ‘Hoe doe je dat? ‘De eerste stap was dat multidisciplinaire

expertteam dat ik al noemde met onder meer een gedragsconoom, een wetenschapper op het gebied van volksgezondheid, een marketeer, conceptdenker en een gamechanger in de sportwereld. In verschillende sessies hebben zij nieuwe ideeën ontwikkeld en een aanzet gegeven tot de ontwikkeling van standaarden voor een dergelijke gebiedsontwikkeling.’

*Wat is daaruit gekomen?*

‘Er is onder meer een matrix met interventies ontwikkeld, gebaseerd op een zestal doelen: bewegen, rookvrijzones, alcoholvrije alternatieven, gezonde voeding dichtbij, voldoende ontspanning en sociaal betrokken. Oftewel de AM BRAVOS. Die interventies zien we terug in het ontwerp en de bouw van de wijk en in de organisatie als de wijk klaar is. Zo gaan we fietsen en wandelen stimuleren, hebben we autoluwe straatjes en zeer toegankelijke fietsroutes in de wijk en stimuleren we het gebruik van deelauto’s. Ook gaan we ontmoetingen stimuleren via een buurtvereniging in samenwerking met WonenBrebreg en worden een plan uitgewerkt waarin we gaan samenwerken met de GGD en de huisartsen met het oog op preventieve zorg. De buurtvereniging is ervoor gezamenlijke activiteiten en in principe worden alle bewoners van de circa vierhonderd woningen in het gebied automatisch lid van die buurtvereniging.’

*Van meet af aan willen jullie dus door allerlei stimulansen en verschillende ingrepen bewegen en sociale samenhang stimuleren?*

‘Jazeker. Ook met behulp van sportactiviteiten. We zijn nu bijvoorbeeld bezig om samen met een sportschool een plek voor buitensport te creëren bij een spoortunnel. Die plekken bij het spoor zijn vaak wat unheimisch, maar daar willen we een fijne plek creëren die bijdraagt aan onze zes doelen van gezondheid. Ook gaan we à la de centrale leestafel in een dorpscafé een goede plek midden in de wijk creëren, met tafels en wifi. Waar je kunt werken en elkaar kunt ontmoeten. Daarbij gaan we naast een groentetuin,

## ‘WE GAAN EEN PLUK-TUIN MET FRUITBOMEN CREËREN, INDACHTIG DE HERO-GESCHIEDENIS VAN DE PLEK’

een pluktuin met fruitbomen creëren, indachtig de Hero-geschiedenis van deze plek. Verder zijn we bezig met de ontwikkeling van een goede buurtapp. Zodat de bewoners elkaar op allerlei thema’s goed kunnen vinden, ook voor sporten wandelactiviteiten.

Daarnaast komen er zorgwoningen boven de drie huisartspraktijken in de buurt. De mensen die in zo’n zorgwoning wonen hebben vaak een dagprogramma. Dat proberen we te combineren met het buurtcentrum en nuttige activiteiten, bijvoorbeeld meehelpen met het onderhoud van groen in de wijk.’

*Voor we verder gaan naar dat andere project, Drie Hoefjzers, kun je stellen dat in Nederland nog nooit tevoren een buurt ontwikkeld is waar zoveel interventies en stimulansen voor gezond leven en sociale samenhang worden geboden.*

‘Je ziet dat bij andere gebiedsontwikkelingen sommige elementen die wij inbrengen ook geïntegreerd worden. Maar bij het Heroterrein worden alle elementen geïntegreerd op één locatie toegepast. Dat maakt het anders dan bij andere ontwikkelingen. Bijkomend voordeel is dat bij Hero veel doelgroepen betrokken zijn. Er zijn rond de 200 vrije sector-woningen, circa 100 appartementen middenhuur, 80 sociale huur-woningen, en 20 zorg-appartementen, een huisartsenpraktijk, een starters-appartement en een horecafaciliteit. Dat maakt het wel extra bijzonder en geeft ons de mogelijkheid om meer inzicht te krijgen in het gezondheidsgedrag van de verschillende doelgroepen. Wij blijven namelijk als AM de ontwikkelingen in deze buurt ook op de lange termijn volgen Met dat monitoren willen we kennis verwerven om waar nodig mogelijk aanpassingen te kunnen doen en voorts om ervan te leren. Voor andere gebiedsontwikkelingen in de toekomst.’



De Drie Hoefjzers

*En Drie Hoefjzers?*

‘Dat betreft de afsluiting van een langdurige gebiedsontwikkeling. Voor de ontwikkeling van dat terrein hebben we al in 2005 een overeenkomst gesloten met de brouwerij die daar zat, de Drie Hoefjzers. Dit terrein aan de rand van het centrum van Breda is getransformeerd tot een bruisend leefgebied met stedelijke allure. In 2010 kwamen de eerste bewoners en in 2023 zullen de laatste hun intrek nemen. Al die tijd is het gebied van 8 1/2 hectare al van ons. Bij aanvang van deze ontwikkeling waren die vijf kernthema’s van AM er nog niet. Als je nu terugkijkt dan passen de thema’s Inclusieve stad, Stad- en gebiedmaker en Gelukkig leven hier naadloos in. Die langjarige betrokkenheid is wel bijzonder en kenmerkend voor een partij als AM. Het wordt door de betrokken partijen, onder meer de gemeente, corporaties en belegger, zeer gewaardeerd dat je langdurig betrokken bent en blijft. Ook als er zich tussentijds (financiële) crisissen voordoen.’

*Dat je dan samen die periodes doorstaat en tot goede aanpassingen komt die het wezen van het plan niet aantasten?*

‘Ja, zo kun je dat formuleren. Er zijn dingen tussentijds zaken aangepast, maar de kwaliteit heeft er niet onder geleden. Het is een supermooie wijk geworden en deze wordt ook door de bewoners zeer gewaardeerd. Daar zijn we trots op.’

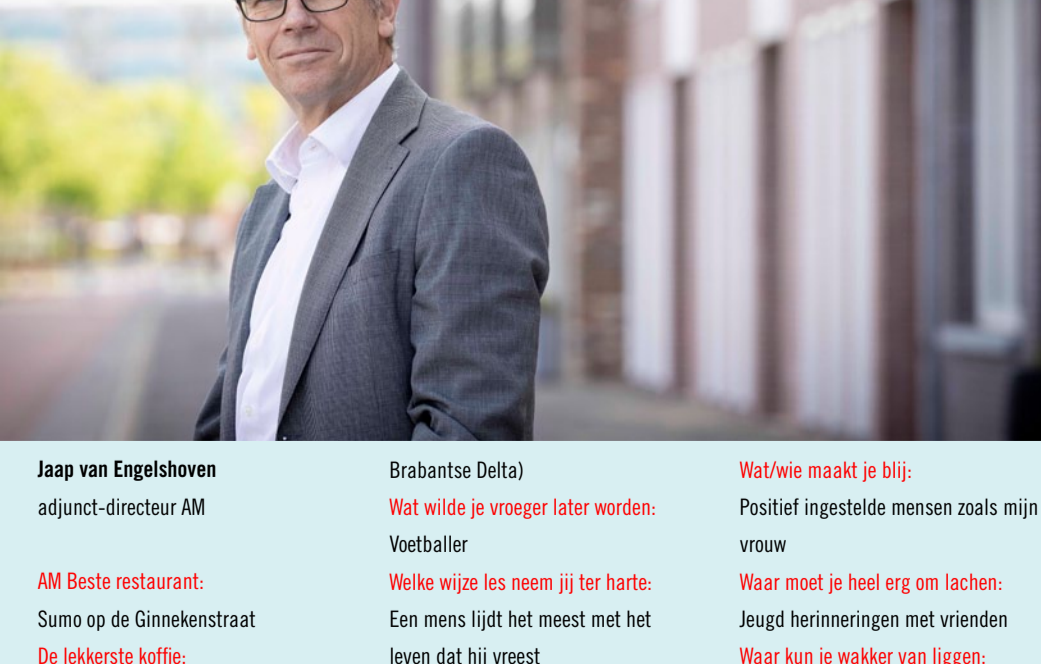
*Weer terugkomend op het Hero-terrein, blijft het thema de gezonde stad, wijk, de komende jaren de boventoon voeren bij gebiedsontwikkeling?*

‘Jazeker. We willen als gebiedsontwikkelaar blijven inspelen op de

## ‘HEEL INTERESSANT OM EEN BIJDRAGE TE LEVEREN AAN DE VERDERE ONTWIKKELING VAN DE DUURZAME, GEZONDE EN INCLUSIEVE STAD’

belangrijke thema’s van deze tijd zoals we deze ervaart hebben in onze vijf kernthema’s. We zullen daarbij steeds een gebied, wijk, als een soort ecosysteem benaderen: hoe organiseren we de sociale samenhang, de duurzaamheid, het wonen, het werken en het ontmoeten. De ontwikkeling van het Heroterrein smaakt naar meer. Wij vinden het heel interessant

om een bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van de duurzame, gezonde en inclusieve stad.’



- Wat is je favoriete sport? Windsurfen
- Ben je een eenzelaar of een groepsdier? Groepsdier
- Introvert of extravert? Extravert
- Optimist of pessimist? Optimist
- Welke eigenschap waardeert u in uw partner? Onvoorzorgelijkheid
- Guilty pleasure: Chocolade
- Welk jaargetijde is het fijnst: Voorjaar
- Favoriete vakantie bestemming: Belgische kust
- Topserie op Netflix: Eerlijk gezegd ben ik niet zo’n Netflix kijker en al helemaal geen series. Series geven mij een soort onrust dat ik continu naar de tv wordt getrokken omdat ik ze zo snel mogelijk wil afkijken. La Casa de Papel is de laatste die ik gezien heb
- Wat ga je zeker nog een keer doen: Door China reizen

Jaap van Engelshoven  
adjunct-directeur AM

Brabantse Delta  
Wat wilde je vroeger later worden: Voetballer

Wat/wie maakt je blij: Positief ingestelde mensen zoals mijn vrouw

AM Beste restaurant: Sumo op de Ginnekenstraat

Welke wijze les neem jij ter harte: Een mens lijdt het meest met het leven dat hij vreest

Waar moet je heel erg om lachen: Jeugd herinneringen met vrienden

De lekkerste koffie: Moeke Ginnekenmarkt

Ben jij altijd zeker van je zaak: Nee

Waar kun je wakker van liggen: Stress

Waar staat de stad voor in vier woorden: Historisch – Bourgondisch – Gezellig – Stijlvol

Waar kunnen ze jou voor wakker maken: Toblerone

Waar ben je trots op: Mijn gezin

Mooiste gebouw: Kasteel Bouvigne (waterschap)

Waar ben je bang voor: Kanker

Wat is je favoriete muziek: Ben niet echt een muziek liefhebber. Afhankelijk van mijn stemming; lounge muziek maar ook stevige rock

vgvisie.nl