

# BEGRIPPEN MAKEN FEITEN OVERBODIG - 2

6 februari, 2009 | door Martin Liebrechts

Auteurs: Martin Liebrechts en Arie Verheij

## Gebiedsvisies vanuit verschillend perspectief

In de dagelijkse praktijk van 'bouwen en wonen' worden uiteenlopende termen gebruikt om de toekomstmogelijkheden van een gebied in beeld te brengen. In alle gevallen gaat het om het ontwikkelen van een visie, die veelal ingebed moet zijn in een maatschappelijk en volkshuisvestelijk kader. Er moet draagvlak voor visie zijn, anders blijft het maar papier. De visies gaan vooraf aan traditionele plannen, zoals bestemmings- en bouwplannen. Het gaat vooral om een programma dat een leidraad moet zijn voor de op te stellen plannen.

Om de gedachte-uitwisseling in de praktijk over de verschillende studies handen en voeten te geven, wordt hier een poging gedaan een eerste definitie te geven. De trefwoorden zijn hierbij: WIJK of BUURT, BEELD en LOCATIE. De wijk of buurt is de paraplu waaronder zich twee verbijzonderingen verschuilen: de beeldkwaliteit en het programma voor locatieontwikkeling.

STUDIES TUSSEN WIJK EN COMPLEX.

AANDACHTSPUNTEN Bij plannen voor WIJK, BUURT EN COMPLEX Bij drie studies →	WIJK- ONTWIK- PLAN	BEELD- Kwaliteits PLAN	LOCATIE STUDIE
VOORZIENINGEN/VEILIGHEID	■	■	■
STEDENBOUW-ARCHITECTUUR	■	■	■
(BOUW)TECHNISCHE KWALITEIT	■	■	■
ELIQUETE-GEBRUIK	■	■	■
WOONKwaliteIT-DEVELOPING	■	■	■
WOONTECHNISCHE TOETS	■	■	■
DUURZAAMHEID TOETS	■	■	■
PROGRAMMA-LEVENSDUUR (LIFE CYCLE)	■	■	■
VOORZIENINGEN TOETS	■	■	■
SCENARIO'S-VARIANTEN	■	■	■
KOSTEN (INVESTING-EXPLOIT.)	■	■	■
PROCES (IN STAPPEN)	■	■	■
COMMUNICATIE (BANGORING)	■	■	■

© BOUWKUNST .

In alle gevallen gaat het om het in beeld brengen van de toekomstmogelijkheden, waarbij de bestaande situatie wordt afgezet tegen de toekomstige vraag en de bijbehorende ambities. Voor elke beheerder zijn dit essentiële zaken, als hij besluit

tot de aanpak van een complex.

Zoals de subtitel al aangeeft, gaat het om gebiedsvisies vanuit verschillend perspectief:

- De ontwikkeling van de wijk in de vorm van een wijkontwikkelingsplan
- Het beeld van de wijk in de vorm van een beeldkwaliteitsplan
- Het programma voor ontwerp door middel van een locatiestudie.

In het schema 'STUDIES TUSSEN WIJK EN COMPLEX' zijn deze drie visies in onderlinge samenhang globaal getypeerd.

## **Een eerste definitie**

Het begint altijd met een beschrijving van wat er onder de begrippen verstaan moet worden. De drie programmatische plannen of studies zijn als volgt te typeren:

### *1. Wijkontwikkelingsplan als wijkvisie*

Een wijkontwikkelingsplan is richtinggevend voor de vernieuwing van een wijk of buurt ten aanzien van de ruimtelijke mogelijkheden en de benodigde functies binnen een sociale context (voorzieningen, veiligheid, sociale samenhang). Het plan omvat uiteindelijk een programma van eisen en een nota van randvoorwaarden. Het gaat om wonen, welzijn en zorg.

Juist het proces van totstandkoming is essentieel voor het draagvlak en de haalbaarheid van het plan.

### *2. Beeldkwaliteitsplan*

Een plan, dat opgesteld wordt ter aanvulling van bestaande, ruimtelijke plannen, om de beeldkwaliteit te behouden of te versterken. Het plan omvat streefbeelden (ambities) en/of richtlijnen over de inrichting van de openbare ruimten en over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de kwaliteit van de omgeving en de mogelijke bijdrage van de renovatie hieraan expliciet op de agenda komen te staan. Aan de ambities ligt een analyse van de bestaande kwaliteit ten grondslag, uitgedrukt in sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen.

### *3. Locatiestudie*

Deze studie richt zich op fysieke ontwikkelingsmogelijkheden van een buurt of complex en wordt vertaald naar een programma voor het ontwerp. In het verleden werd deze studie vaak aangeduid met haalbaarheidsonderzoek, omdat het zich vaak beperkte tot sloop/nieuwbouw of renovatie. Deze beperking richtte zich op één fysieke oplossing, terwijl in de praktijk vaak een mix de beste mogelijkheid biedt.

De toegevoegde waarden ten opzichte van de huidige waardering zijn:

- Het in beeld brengen van het gebruik (en de wensen)
- De duurzaamheid(-stoets)
- De procesgerichte benadering.

## **Is er meer?**

De drie genoemde studies hebben betrekking op een gebied. Het begint bij een buurt of wijk, die 250 tot 1.500 woningen omvat, afhankelijk van de ligging in een dorp of stad, en het eindigt bij een locatie of complex met 50 tot 250 woningen. De wijken, die in het verleden in een korte periode zijn gebouwd vanuit één opvatting over de samenleving, vragen na vijftig tot zestig jaar om een heroriëntatie. De maatschappij is in deze periode ook structureel gewijzigd. Het is van belang dat alle aspecten van

het samenleven (wonen, welzijn, zorg, voorzieningen) opnieuw bezien worden in het licht van de toekomst. Pas als hier duidelijkheid over is, kan geformuleerd worden wat de bijdrage van de aanpak van de bestaande woningvoorraad kan zijn aan de verbetering van de totale woonomgeving (het woonmilieu van morgen). Dit kan worden vastgelegd in een wijkvisie, gekoppeld aan een meerjarenactieplan. In de wijkvisie zal in de komende jaren - meer dan voorheen - een prominente plaats gegeven moeten worden aan duurzaamheid. Dat betekent: ruimte voor duurzame energie, energiebesparing en zuinig omgaan met grondstoffen. De gewenste veranderingen in functies en fysieke structuur kunnen in een latere fase uitgewerkt worden in een (aangepast) bestemmingsplan.

Voor delen van de wijk kan het nodig zijn om een nadere studie van de beeldkwaliteit te maken, omdat het beeld in de loop der jaren verstoord is of verminkt, of omdat het kwetsbaar voor wijzigingen wordt in de toekomst, door bijvoorbeeld versnipperd eigendom bij verkoop. In dat geval is het zinvol een beeldkwaliteitsplan op te stellen om te behouden of te corrigeren. Juist bij verkoop kan het beeldkwaliteitsplan een onderdeel vormen van het koopcontract en er zo voor zorgen dat de gewenste (kwetsbare) kwaliteit in stand gehouden wordt.

Uiteindelijk gaat het om concrete uitvoeringsplannen. Ingeval van bouwplannen is het wenselijk dat er eerst een locatiestudie wordt gemaakt. Op het niveau van een complex, bouwblok of straat wordt onderzocht wat de gewenste kwaliteitsaanpassing is - in het perspectief van de vraag - en de bestaande kwaliteit en de omgeving. Aanpassing van woningen en gebouwen vereist een wisselwerking met de omgeving. Renovatie of iets dergelijks moet ook een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het grote geheel.

In de gesprekken van alledag ondervinden we vaak veel spraakverwarring over de bovengenoemde begrippen. De een heeft bij een wijkvisie een bestemmingsplan voor ogen en de ander ziet alleen het communicatieproces. Zoals in de aanhef is gesteld 'is er meer'. Hetzelfde geldt voor de andere begrippen.

### **Begrippen helpen de opgave formuleren**

Het gaat hier niet in eerste instantie om wetenschap, maar om de dagelijkse praktijk een handje te helpen. Uiteindelijk is het zinvol dat de communicatie tussen alle betrokkenen zo soepel mogelijk verloopt en woorden zijn daarbij een hulpmiddel. En aan de 'goede' oplossing ligt altijd een helder geformuleerde opgave ten grondslag. Daarom helpen eenduidige begrippen de opgave te formuleren. Wie het anders ziet, moet het maar verwoorden.