

één gebied bestaat niet

het
programma

De afgelopen tien jaar heeft iedereen het ineens over gebiedsontwikkeling. Het zoveelste woord aan de hemel van de bestaande stad. In het verleden was er sprake van rehabilitatie, stadsvernieuwing, herstructurering, wijkontwikkeling en nu gebiedsontwikkeling. In dit overzicht zijn zeker een paar begrippen of woorden vergeten. Bij de nadere beschouwing wordt de complexiteit veroorzaakt door de grenzen van het publieke domein en de erbij betrokken

partijen, de schaal waarop het zich afspeelt, variërend van bouwblok tot stadsdeel en de opgave waarop de ontwikkeling zich richt (1). De huidige gebiedsontwikkeling beperkt zich niet tot een driedimensionale vorm. Er komen andere dimensies bij, die richting geven aan de ontwikkelingen. Zoals netwerken met thema's, die zich vertalen in nieuwe ruimtevverbanden, zoals zones, strips, kwartieren. Of gaat het toch om het bouwblok of de stempel?

In dit artikel wordt teruggeblikt naar de 'oude' definities en dilemma's voor samenhangende gebieden, wordt op zoek gegaan naar de nieuwe verbanden die zich laten zien, en de nieuwe benaderingen die zich voordoen; met een doorkijk naar de toekomst, met de bijbehorende bouwstenen. Het gaat er om hoe een veranderingsproces van de (stedelijke) ruimte zo gefaciliteerd wordt, dat de noodzakelijke kwaliteitsaanpassingen – zoals renovatie – de vereiste ruimte krijgen. Dan is het zoeken naar de juiste ruimtelijke bouwstenen.

REFERENTIES ALS CONCEPTEN

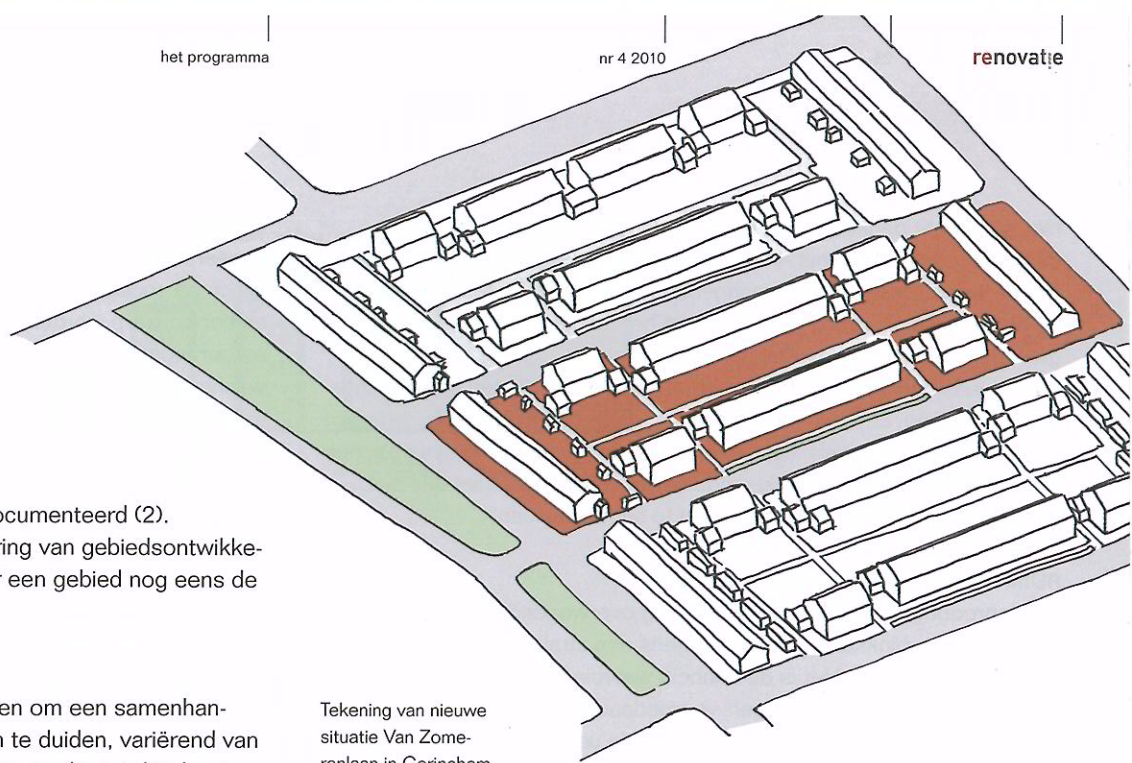
Bij de herontwikkeling van hele wijken, waarbij de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad een essentiële rol speelt, is het belangrijk op basis van een programma voor kwaliteitsaanpassing de consequenties tijdig te kennen en een beeld te krijgen van de mogelijk te realiseren kwaliteit. Als een gebied een paar duizend woningen omvat en bestaat uit twintig of meer bouweenheden – samenhangende ruimtelijke (woon)gebouwtypen: rijtjeswoning, portiekwoning en galerijwoning – is het nuttig om op basis van referenties en de typering van de belangrijkste afwijkingen een globale inschatting te kunnen maken van de consequenties. In zo'n geval worden de referenties gebruikt als concepten, die projectoverschrijdend zijn. Deze referenties of concepten zijn ontwikkeld op basis van drie belangrijke uitgangspunten:

- het gebouwtype (en/of bouwperiode), met andere woorden de technische eigenschappen;
- de gewenste kwaliteit, benoemd naar specificaties op hoofdlijnen, bijvoorbeeld ruim wonen, duurzaam wonen of exclusief wonen;
- de levensduur(verlenging).

Eenzelfde benadering is op te stellen als de kwaliteitsaanpassing zich meer toespitst op één aspect, bijvoorbeeld energiebesparing. Dan is het mogelijk per (woon)gebouwtype en levensduur de consequenties aan te geven voor de prestatie, uitgedrukt in een energielabel A, B en C. En het bijzondere is dat dit dan ingepast is in een totale visie op de kwaliteitsaanpassing. In die zin kunnen referenties worden gebruikt als oplossingsrichtingen, die voor 85 tot 90 procent passen in de bestaande kwaliteit en voor een klein deel aanpassing aan de bijzondere situatie behoeven. Een dergelijke benadering of methode wordt breed inzetbaar, als op systematische wijze de kennis over de

tekst martin liebregts,
BouwhulpGroep B.V.





Tekening van nieuwe situatie Van Zomerlaan in Gorinchem

bestaande praktijk van aanpassing wordt gedocumenteerd (2). Maar alvorens nader in te gaan op de benadering van gebiedsontwikkeling, is het zinvol de opvattingen in de tijd over een gebied nog eens de revue te laten passeren.

DE GROOTTE VAN EEN GEBIED

In de dagelijkse taal bestaan er diverse woorden om een samenhangend territoriaal stedelijk/bewoond gebied aan te duiden, variërend van dorp, buurt, wijk tot stadsdeel. Ook de omvang van deze gebieden is niet eenduidig. In een dorp wordt een gebied met bijvoorbeeld driehonderd woningen aangeduid met wijk en in een stad kan een buurt tweeduizend woningen omvatten. Net zomin als de grootte en naam eenduidig te benoemen zijn, geldt hetzelfde voor de eigenschappen en het karakter. De ene stad spreekt over stadsdelen en de andere kent alleen het begrip wijken als aanduiding voor stadsdelen. Dus de buurt of de wijk bestaat niet zomaar. En als dan de grootte enigszins gedefinieerd is, dan is de spreiding in eigenheid nog zo groot, dat er geen blauwdruk voor te geven is door onder andere het verleden en de fysieke grenzen en geen stelsel met duidelijke eigenschappen te benoemen is. Er zijn vele verhalen over een buurt, wijk of stad te vertellen als wordt geprobeerd de essentie weer te geven. Illustratief voor de ongrijpbare stad is het boek *De onzichtbare steden* van Italo Calvino (3). Hierin worden uiteenlopende verhalen verteld over de stad, of toch over verschillende steden? Voortdurend verandert het aspect dat wordt belicht. Na lezing is duidelijk dat dé stad niet bestaat, alleen als model en dan nog alleen in het hoofd, in de taal en niet in de werkelijkheid. Een ander boek, getiteld *De stad* (4), maakt ons duidelijk dat er veel abstracties over de stad zijn te formuleren. Tussen dromen over de stad en het denken over de nieuwe stad zijn vele beschouwingen te geven. En al deze beschouwingen bevatten slechts onderdelen van de werkelijkheid. Met simpele modebegrippen als schoon, heel, veilig en prettig of aanwezigheid van sociale cohesie of heterogene wijk zeggen we net niets. Het zijn opvattingen die gelden voor elke mogelijke gebiedsgrootte. Hetzelfde geldt voor uitspraken over maatschappelijke en economische functies. Deze algemeenheid is voor het ene gebied een noodzaak en voor het andere een zinloos begrip. Want er bestaan veel soorten wijken. In de praktijk staan er volkswijken en villawijken (of

volks- en villabuurt). Daar is niets mis mee. Dus heterogene – ongelijksoortige of van een andere aard – wijken zijn verzinsels van sociologen, die denken dat zij de wereld kunnen maken. Leefbaarheid is voor elk woonmilieu van belang. Maar hoe dit wordt ingevuld, is per situatie vaak verschillend. De leefbaarheid van het stadscentrum is anders dan dat van een rustig dorp. Hoe minder je weet, hoe eerder er sjablonen worden gehanteerd. Het kost tijd en energie om de essentie te doorgronden en de specifieke ruimte te zien in een situatie. Dit begint bij het loslaten van vooroordelen en is vooral een kwestie van goed kijken. De aanpassing ligt dan vaak in het detail.

NIEUWE WOORDEN

Voortdurend borrelen er nieuwe woorden op om de 'nieuwe' wijk of die van het verleden te typeren. Tegenwoordig spreken we graag over de sportieve, creatieve of servicewijk. In het verleden waren termen als rustige, kindvriendelijke wijk of inspraakwijk gangbaar. Soms doemde het woord slaapwijk op om de aanwezige rust negatief te kwalificeren. Uiteenlopende bijvoeglijke naamwoorden zijn in de loop der jaren gehanteerd om iets te suggereren wat er wel of niet gewenst was. Ook wordt er gezocht naar een eenvoudige boomstructuur in de ruimtelijke opbouw of in steeds grotere cirkels. De ontwikkelingen van de afgelopen decennia leren ons dat de wereld zo niet meer in elkaar zit. Aan de ene kant is de hele wereld onze fysieke omgeving via internet en aan de andere kant de straat waarin wij wonen. Continu bewegen we ons tussen alle schaalniveaus. Voor technocraten een onbeheersbaar proces. Toch bestaan en niet te lokaliseren.



Het is juist het denken vanuit het verleden dat ons beperkt in het denken over de toekomst. In dat geval bedoel ik niet de herwaardering van de waarde van de ons omringende fysieke wereld. Maar veel meer de beschouwing over de relatie tussen het functioneren ervan en de gewenste technische invulling en aanpassing.

Nog steeds overheersen de blauwdrukken, die zich richten op een 'enge' fysieke invulling. Een term als zorgzones is een begrip uit het verleden en heeft dezelfde impact als 'bejaardentehuis'. De toekomst is dynamischer. Een gebied met overal terugkerende eigenschappen bestaat dus niet. Maar wat is er dan wel als bouwsteen te onderscheiden?

RUIMTELIJKE EENHEID OF NETWERK

De vooroorlogse stedenbouw wordt nog overwegend gekenmerkt door gesloten bouwblokken, al of niet volgens een strak grid of organisch vorm georganiseerd. Het is de eenheid waarbinnen zich eeuwenlang de verandering en aanpassing heeft voorgedaan. In de naoorlogse periode is het gesloten bouwblok in een deel van de uitbreidingen geleidelijk vervangen door stempels en zich herhalende stedenbouwkundige bouwstenen (5). Ook nu nog voltrekken zich in de steden veranderingen conform die beide bouwstenen (bouwblok of stempel). Dit geldt ook voor de kwaliteitsaanpassing.

Een aardig voorbeeld hiervan is de benadering van de kwaliteitsaanpassing in Antwerpen. Hier wordt de term bouwblokproject gehanteerd, die wordt gedefinieerd als een nieuw strategisch, stedenbouwkundig instru-

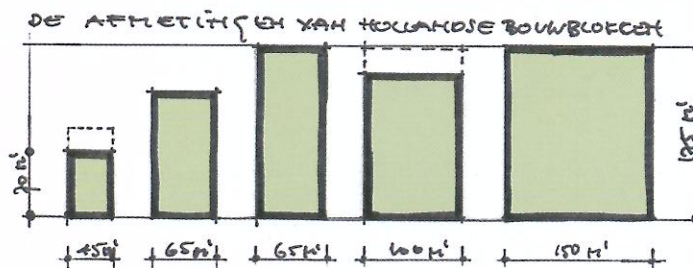
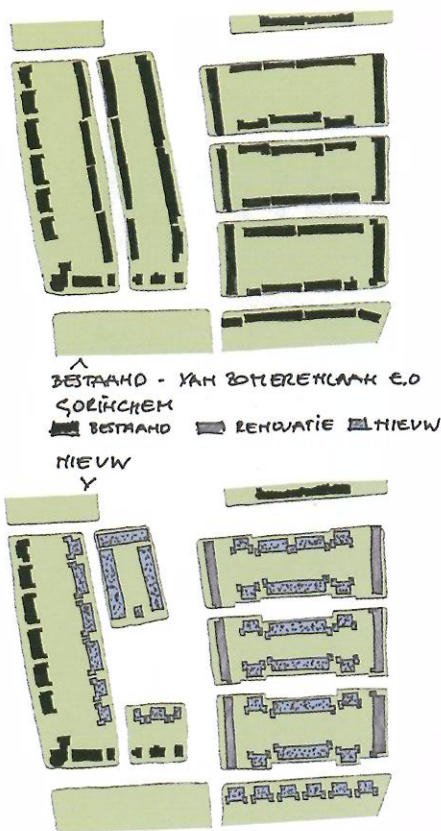
ment ter ondersteuning van de stadsontwikkeling, waarbij op basis van ontwerponderzoek wordt nagegaan hoe het bouwblok ruimtelijk, economisch en sociaal kan worden opgewaardeerd (6). Voor de organisatie en het ontwerp wordt een bouwblokteam in het leven geroepen, die ervoor moet zorgen dat er samenhang en draagvlak ontstaat. Een belangrijk uitgangspunt is, dat na aanpassing het bouwblok ook in de toekomst functieveranderingen moet kunnen ondergaan. Omdat geen enkel bouwblok hetzelfde is en men ook niet telkens het wiel wil uitvinden, heeft men ruimtelijke scenario's geformuleerd: een overzicht van ontwikkelingsmogelijkheden ter inspiratie van de ontwikkelaars. Deze methode om referenties of voorbeelden te benoemen die een mogelijkheid illustreren, moeten het project verbinden met eerdere oplossingen elders.

Het interessante aan deze werkwijze is, dat wordt getracht ruimtelijke mogelijkheden zichtbaar te maken voor specifieke situaties op gebiedsniveau. Van belang is wel dat gebieden als een ruimtelijke eenheid zijn te benoemen om er voorbeelden aan te kunnen verbinden. Misschien moet dit worden gezocht in de bestaande stedenbouwkundige bouwstenen van gesloten bouwblok tot stempel. Vergelijkbaar met het benoemen van gebouwtypen.

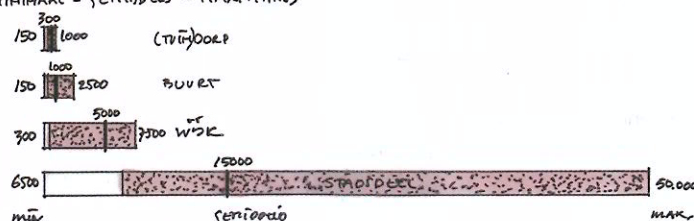
Een ander voorbeeld is de herontwikkeling van de Van Zomerenlaan en omgeving te Gorinchem. Deze herontwikkeling vindt plaats op bouwblok-niveau en gefaseerd in de tijd met verschillende niveaus van kwaliteitsaanpassing (7).

De bestaande situatie met twee invulvarianten.





AANTAL WONINGEN PER GEBIEDSONTWIKKELING
 (MINIMUM - GEBIEDSONTWIKKELING - MAXIMUM)



EEN NETWERK MET THEMA'S

De stad is geen boomstructuur, maar een verzameling van diverse ruimten, die op uiteenlopende wijzen gelinkt worden of kunnen worden. De onderlinge posities en functionele verbanden kunnen voor de gemeenschap of het individu in de tijd veranderen. Dit betekent dat niets zeker of vanzelfsprekend is. Toch is er een ruimtelijke structuur nodig die wonen, werken en uiteindelijk leven mogelijk maken en de fysieke ingrepen bepalen. Misschien moeten daarom ook wel de bestemmingsplannen, die het gebruik of de bestemming vaak eng definiëren, worden gewijzigd in bestemmingen die het leven definiëren, zoals laatst een collega zei. Voortdurend kunnen bestemmingen wijzigen: 'werken wordt wonen', wonen wordt verzorgen' enzovoort. Deze 'enge' definitie stammen nog uit de periode dat we dachten dat functies en bestemmingen eenvoudig te scheiden waren en dat we ze voor 'altijd' zouden kunnen vastleggen. De werkelijkheid is echter structureel anders. Dit geldt al sinds de stedelijke transformatie in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Kantoren werden gekraakt en gingen dienst doen als woningen. Fabrieken werden omgedoopt in cultuurcentra en ga zo maar door. In dit opzicht is het veel zinvoller om met elkaar te zoeken naar mogelijkheden om de structuur van gebieden toekomstwaard te geven. In dat opzicht biedt de bouw-blokbenadering van Antwerpen een beter perspectief en moeten we op zoek gaan naar de ruimtelijke basiseenheid van het dorp of de stad. Of misschien moeten we zoeken naar een netwerk van thema's dat over de stad wordt neergelegd en een basis voor of een ondersteuning van een ontwikkeling kan zijn, in plaats van een (behoudende) belemmering. Met als resultaat dat de (binnen)stad als een concentratie van maatschappelijke en culturele activiteiten weer een echt openbaar karakter krijgt. En niet elke dwaas een woonboulevard, een cultuurboulevard en een sportboulevard kan maken. Boulevards die allemaal te leeg zijn om een openbare ruimte te zijn en dus nooit stad worden en deels leeg (zullen) blijven.

KADERS VOOR KWALITEITSAANPASSING

Gebiedsontwikkeling moet zich verder bescheiden opstellen en niet op zoek gaan naar de grootste maar de kleinste bouwsteen. Niet de wijk maar het bouwblok, de stempel, het blok, de straat is de eenheid voor de (fysieke) aanpassing.

De schaalverkleining van de fysieke aanpassing en transformatie betekent niet dat er geen begrip is voor het grote geheel: de buurt, de wijk, het stadsdeel of de stad. Alleen zijn we ons steeds meer bewust dat er grenzen aan de maakbaarheid zijn. Met elkaar kunnen we ervoor zorgen dat de beeldkwaliteit van de omringende omgeving prettig is. De beweging van functies en het leven van alle dag kunnen we ermee faciliteren, maar niet sturen.

Dat wil niet zeggen dat we geen algemene uitgangspunten kunnen formuleren bij de invulling van de gebiedsontwikkeling. Uitgangspunten, die de toevalligheden van een project overschrijden en die de kaders vormen voor de fysieke kwaliteitsaanpassingen, zijn:

- Het ondersteunen, versterken van de bestaande netwerken in een gebied. De netwerken kunnen zowel van fysieke (energie) als van sociale, dienstverlenende (zorg, onderwijs, kinderopvang) aard zijn.
- Het versterken van het zelfvoorzienende en zelfbeherende karakter van het gebied. Op elk schaalniveau bekijken we hoe de beslissingsbevoegdheid op zo'n laag mogelijk niveau gerealiseerd kan worden.
- Het optimaliseren van het adaptief vermogen. De omstandigheden veranderen constant. De kunst is gelegen in het zo gunstig mogelijk maken van de voorwaarden voor deze aanpassingen. Bij deze gedachte vormen de oude steden aardige voorbeelden. Neem een stad met een geschiedenis van duizend of tweeduizend jaar. Niemand haalt het in zijn hoofd om de structuur grondig te wijzigen. De aanpassing wordt gezocht op gebouw- en blokniveau. De rest is culturele bagage.

Bronnen

- (1) - 'Gebied, buurt of wijk', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 4 november 2009
- (2) - 'Gebiedsontwikkeling', Martin Liebrechts, een lezing op de studiemiddag van Conceptueel Bouwen, 11 februari 2010
- (3) 'De toekomst begint bij documenteren verleden', Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 6 januari 2009
- (4) 'De stad', redactie H. Dings, Rotterdam 2006.
- (5) 'Atlas van het Hollands bouwblok', redactie mw. ir. S. Komossa e.a., uitgeverij TOTH, Bussum, 2005
- (6) Voor Antwerpen wordt verwezen naar de website van de gemeente Antwerpen, waarin de stadsvernieuwingprojecten besproken worden. Aardig is dat in België dit begrip, dat zo voor zichzelf spreekt, nog steeds gehanteerd wordt.
- (7) Zie 'Gorinchem, nieuwe inzichten door second opinion' Renovatie nr 2-2008