

Boeken en publicaties

Een reeks van artikelen is verschenen na INZICHT 01 en verschijnen binnenkort van de hand van medewerkers van de BouwhulpGroep

- **'Stedenbouw: de grenzen van de maakbaarheid'**, Martin Liebrechts, Renovatie 5/2008
- **'Op zoek naar ruimtelijkheid'**, Sandra Arts en Martin Liebrechts, Renovatie 6/2008
- **'De tijd leert wat waarde heeft'**, Martin Liebrechts en Arie Verheij, Renovatie 1/2008
- **'Begrippen maken feiten overbodig -1'**, Martin Liebrechts en Haico van Nunen, kennisbank Bestaande Woning Bouw, oktober 2008
- **'Behoud de bouwcapaciteit voor de bestaande bouw'**, Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaande Woning Bouw, december 2008

- **'Een woningbouwopgave groter dan ooit'**, Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaande Woning Bouw, januari 2009
- **'De toekomst begint bij het documenteren van het verleden'**, Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaande Woning Bouw, januari 2009
- **'Zoektocht naar toekomstige ruimtebehoefte'**, Haico van Nunen, kennisbank Bestaande Woning Bouw, januari 2009
- **'Zondagochtend geeft een beeld van de context'**, Martin Liebrechts, kennisbank Bestaande Woning Bouw, januari 2009
- **'Woningmarkt in delen'**, Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaande Woning Bouw, januari 2009
- **'Begrippen maken feiten overbodig -2'**, Martin Liebrechts en Arie Verheij, kennisbank Bestaande Woning Bouw, februari 2009

postadres

Postbus 2133, 5600 CC Eindhoven

kantooradres

Insulindelaan 124, Eindhoven

telefoonnummer

040 244 57 58

faxnummer

040 244 11 90

e-mail

info@bouwhulp.nl

internet

www.bouwhulp.nl

De digitale wereld

In deze tijd van kredietcrisis is de enige betrouwbare bank DE KENNISBANK: www.bestaandewoningbouw.nl. Dit kennisplatform biedt eenieder ruimte voor vragen, visies, feiten en discussies. De leidraad is duurzaam omgaan met de bestaande woningvoorraad.

Nieuwe website

Met het begin van de lente verschijnen twee nieuwe websites:

- **www.bestaandebouwtechniek.nl**
Op deze site komen nieuwe ontwikkelingen op het terrein van renovatie aan bod.
- **www.bestaandewoonwijk.nl**
Op deze site komen nieuwe ontwikkelingen op het terrein van wonen, stedenbouw en architectuur.

teksten

BouwhulpGroep

fotografie

BouwhulpGroep

grafisch ontwerp

Volle-Kracht

INZICHT-02

maart 2009 → dit is een periodieke uitgave van BouwhulpGroep

IN DEZE UITGAVE

Wonen tussen rivier en kanaal

Zandvoort-Midden in Gorinchem, een deel van een karakteristiek tuindorp met gedifferentieerde aanpak.



Een tuindorp met nieuw perspectief

Patrimonium te Hillegom, een besloten tuindorp met eigen karakter.



Herontwikkelen met behoud van het eigene

Van Zomerenaan e.o. te Gorinchem, wordt geleidelijk aangepast aan de eisen van de toekomst.



Woord vooraf

INZICHT kiest voor elk nummer een specifiek thema. In dit nummer gaat het om gebiedsvisies op buurtniveau. De voorbeelden illustreren hoe bij een procesmatige aanpak de kennis van alle betrokkenen benut kan worden en tevens ruimte geboden wordt aan de voortschrijdende INZICHTEN.

Veel leesplezier, Martin Liebrechts

Gorinchem Van Zomerenlaan

Herontwikkelen met behoud van het eigene



In de periode 2004 tot en met 2008 - vijf jaar dus - is er gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van de buurt Van Zomerenlaan e.o. in de Haarwijk te Gorinchem.

De plannen zijn ontwikkeld tussen bewonerscommissie, corporaties, gemeente en zorginstelling in het organisatorische kader met projectgroep en stuurgroep Stedelijke Vernieuwing. Via een second opinion over de kwaliteit van de bestaande woningen en de heroverweging van het toekomstbeeld ontstond stap voor stap binnen de uitgangspunten een nieuwe visie, waarbij tijd en kwaliteit, met behoud van het eigene, belangrijke dragers waren. Tenslotte is de ontwikkeling in een gebiedsexploitatie vertaald, die heeft geleid tot een ontwikkelingsovereenkomst tussen corporaties en gemeente, waarin alle toekomstige inkomsten en uitgaven - contant gemaakt - vooraf afgerekend worden en elke partij voor

zijn eigen werkzaamheden financiële verantwoordelijkheid draagt.

De lange ontwikkelingsperiode en nog langere tijdspanne voor de verandering geven de ruimte om voortschrijdende inzichten te benutten.

Stad/dorp **Gorinchem**
Buurt/wijk **van Zomerenlaan e.o.**
Aantal woningen **265 eengezinswoningen**
Opdrachtgever **POORT 6**
Periode **2004 - 2008**

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 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.

Op zoek naar duidelijkheid

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.

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 titel 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.

STUDIES TUSSEN WIJK EN COMPLEX

AANSLACHTSTRUKTUUR Bijvoorbeeld: woon- wiel, winkel en openbaar of naar STRUKTUUR	WON- ONTWIK- ELING	BEELD- KWAALITEIT	LOCATIE- ONTWIK- KELING
VEERLEVENINGSON/VERLEVENING			
STREEFBEOELDING/BEELDWAARDE			
OPNIEUW/RENOVATIE/RENOVATIE			
OPNIEUW/RENOVATIE/RENOVATIE			
WONINGMARKET/RENOVATIE			
WONINGRECHTSOMGEVING			
DUURZAAMHEID/TOETS			
PROCESGERICHTE BENADERING			
SOEPELHEID/VANUITGANG			
TOETS (WONINGRECHTS-ONTWIK- KELING)			
PROCES (WONINGRECHTS- ONTWIK- KELING)			
COMMUNICATIE (WONINGRECHTS- ONTWIK- KELING)			

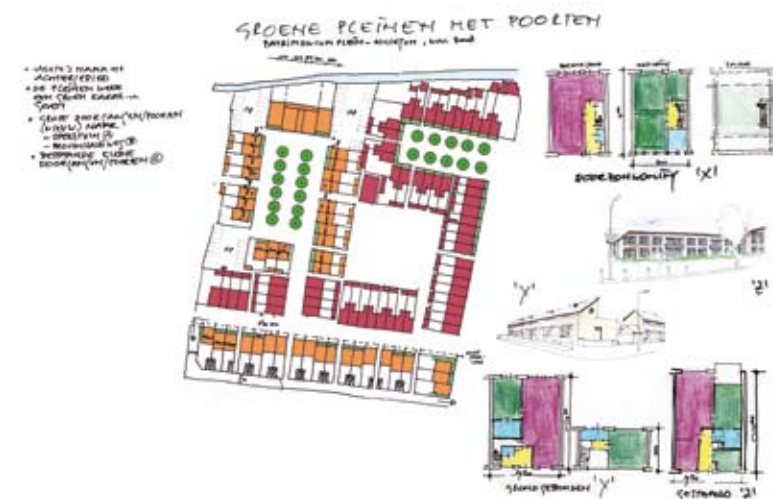
© DRUKWERK

Hillegom

Een tuindorp met nieuw perspectief

Stad/dorp Hillegom
Buurt/wijk Patrimonium
Aantal woningen 110 eengezinswoningen
Opdrachtgever Woningstichting Pago
Periode 2008-2009

We schrijven 1925, als op enige afstand van Hillegom het tuindorp Patrimonium met 110 woningen gerealiseerd wordt. Zowel in de jaren vijftig als tachtig van de vorige eeuw zijn er kwaliteitsaanpassingen uitgevoerd.



Nu opnieuw vraagt de huidige kwaliteit - qua beeld in het verleden enigszins verminkt - om een nieuwe blik op de toekomst, ofwel een ontwikkelings-scenario.

De huidige ligging van de buurtschap is geïsoleerd. De buurt wordt omsloten door industrie en sportvelden. Dit geeft het een besloten karakter. Voor de toekomst van de woningen en woonomgeving is een aantal scenario's opgesteld, waarbij de kwaliteit voor de toekomst gewaarborgd moet zijn. De huidige voorstellen zijn een combinatie van renovatie en nieuwbouw, waarbij een duurzame oplossing voor het parkeren is opgenomen.

Gorinchem Zandvoort-Midden

Wonen tussen rivier en kanaal

Zandvoort-Midden is een karakteristiek en gewaardeerd tuindorp met 167 woningen en vormt een onderdeel van de Lingewijk. Deze wijk is gelegen tussen rivier en kanaal. Het karakter van het tuindorp komt tot uitdrukking in de verschillende materialen, details, dakvlakken, straten en pleinen.

Stad/dorp Gorinchem
Buurt/wijk Zandvoort-midden
Aantal woningen 167 eengezinswoningen
Opdrachtgever POORT 6
Periode 2008-2009

Deze bijzondere beeldkwaliteit moet behouden blijven en, voor zover deze verstoord is in het verleden, ook geleidelijk weer hersteld worden. Maar het is wel belangrijk voor de toekomst om ervoor te zorgen dat de woningen en de woonomgeving aan hedendaagse en toekomstige kwaliteitseisen voldoen. Dit geldt zowel voor de plattegrond van de woning als bijvoorbeeld de ruimte voor parkeren.

Het totaal bepaalt de kwaliteit van Zandvoort-Midden en niet één woningtype, één straat of één bouwblok. Onder begeleiding van de BouwhulpGroep is er stap voor stap gekeken naar de verschillende aspecten van de woningen, het wonen en de omgeving. Daarbij is gebruik gemaakt van eerder uitgevoerde onderzoeken (funderingsonderzoek, stedenbouwkundige kwaliteit). Ook zijn er nieuwe onderzoeken uitgevoerd (bewonersenquête, woningkwaliteit).

De resultaten ervan zijn meegenomen in de afweging voor de keuze van de ingrepen. Uiteindelijk is er gekozen voor een strategie per bouweenheid.

