



Handreiking

Woonwijken van de toekomst

Vormgeven aan de naoorlogse wijken in transitie

MOOI NL

versie januari 2025

Leefbare
Steden en Regio's

Ruimtelijke
kwaliteit in
handelings-
perspectief





Van Adrichemweg met woonpad en gemeenschappelijke tuin, Rotterdam 1951
Foto: Collectie Stadsarchief Rotterdam, fotograaf onbekend

Voorwoord

Voor u ligt de aangescherpte en aangevulde handreiking voor het thema ‘Woonwijken van de toekomst’. Deze handreiking is onderdeel van een set die is bedoeld om handelingsperspectieven aan te reiken voor het werken aan ruimtelijke opgaven op concrete plekken, van binnenstad tot buitengebied. U vindt ze als pdf op www.ruimtelijkeordening.nl onder ‘Ruimtelijke kwaliteit’.

Het initiatief voor het maken van deze handreiking komt voort uit het programma Mooi Nederland. Het programma is in de zomer 2022 van start gegaan onder aanvoering van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Inzet van de handreikingen is het werken aan ruimtelijke kwaliteit in de fysieke leefomgeving: plekken waar het prettig verblijven is (belevingswaarde), plekken die onze natuur niet uitput, maar voedt en beschermt (toekomstwaarde) en waar we het landschap doelmatig hebben ingericht, zodat verschillende functies elkaar versterken (gebruikswaarde). Kortom: plekken die bij elkaar opgeteld leiden tot een mooier Nederland, nu en in de toekomst.

In de praktijk zien we dat dit geen eenvoudige opdracht is. We zien in toenemende mate strijd om de schaarse ruimte: waar bouwen we nieuwe woningen, waar is ruimte voor duurzame energieopwekking, en welke ruimte vraagt bijvoorbeeld klimaatadaptatie? Om de kwaliteit van de leefomgeving op orde te houden, maar tegelijk wel ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen, zijn keuzes en regie nodig. Om gemeenten en professionals die deze keuzes moeten maken te helpen, zijn handreikingen opgesteld met concrete handelingsperspectieven hoe om te gaan met ruimtelijke vraagstukken.

De handreikingen zijn opgesteld door brede allianties van organisaties, direct betrokken bij de opgaven die worden geadresseerd en bedoeld voor de coördinerende partijen in gebieden, zoals gemeenten, ontwikkelaars nutsbedrijven. De adviezen zijn opgesteld met behulp van ontwerpend onderzoek. Bij elke handreiking is een ontwerp bureau gevraagd het voortouw te nemen, en hebben de alliantiepartners meegedacht om de uitkomsten goed aan te laten sluiten op de praktijk.

De inrichtingsconcepten in deze handreiking bieden inzichten die makkelijk zijn toe te passen in concrete projecten of gebiedsontwikkelingen. Ze werken als een goed kookboek: volg de recepten en je krijgt resultaat met kwaliteit. Natuurlijk staat het u vrij om de recepten aan te passen aan specifieke lokale omstandigheden – de handreikingen zijn geen blauwdruk.

De eerste versie van de handreiking verscheen in april 2024. In deze nieuwe versie van begin 2025 zijn twee nieuwe delen toegevoegd, namelijk ontwerpverkenningen voor gemeente Delft, Capelle aan den IJssel en Zoetermeer (in relatie tot erfgoed). Ook is er instrumentarium gekoppeld aan de zogenoemde Hercirkel, waarmee deze aanpak handen en voeten krijgt voor gemeenten.

Hopelijk helpen de adviezen uit deze handreiking u verder, en bieden ze voldoende houvast om met partners in uw gemeente meer kwaliteit te realiseren.

Succes met uw bijdrage aan een Mooi Nederland!

Paola Huijding
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Kwaliteit & programma
Mooi Nederland
Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening



Inhoudsopgave

6	Samenvatting
8	Introductie
12	Deel I. Terugkijken
14	De tijdlijn
20	Transitieopgaven
32	Terugkijken: 10 lessen
36	Deel II. Handelingsperspectief
38	De Her-cirkel: route voor duurzame transitie
44	Stap 1. Her-zien
46	Stap 2. Her-ijken
54	Stap 3. Her-gebruiken
56	Stap 4. Her-nieuwen
58	Stap 5. Her-halen
64	Stap 6. Her-schalen
66	Stap 7. Her-verdelen
68	Stap 8. Her-faseren
74	Stap 9. Her-waarderen
78	Deel III. Ontwerpverkenningen
80	Wijkvergelijking
84	De jaren 50-60 wijk: Buitenhof Delft
92	De jaren 70-80 wijk: Schollebaar Capelle aan den IJssel
100	Erfgoed inclusief verdichten: Buytenwegh Zoetermeer
108	Bijlage 1: Transitieopgaven
126	Bijlage 2: Wijkanalyses
130	Den Haag, Zuidwest
132	Purmerend, Wheermolen
142	Groningen, Beijum
148	Capelle aan den IJssel, Schollebaar
154	Literatuuroverzicht
156	Colofon

Samenvatting

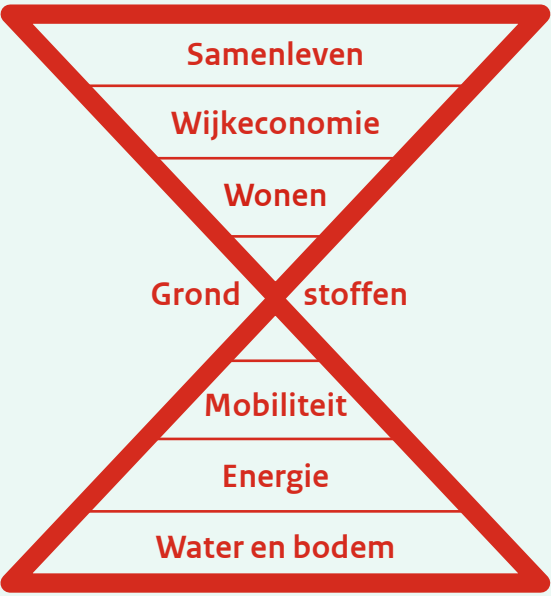
De Handreiking Transformatie Naoorlogse wijken is bedoeld voor gemeenten en andere actoren in naoorlogse wijken. De handreiking is tot stand gekomen in collegiaal overleg met gemeenten en andere departementen.

Transitie zandloper

De transitiezandloper geeft de meervoudige transities weer waar de stad en de planeet voor staan. Zoals Kate Raworth in haar Doughnut Economy (2017) al aangeeft is er sprake van twee grenzen: het sociaal fundament en het ecologische plafond. In de zandloper weerspiegelt de onderste helft de fysieke netwerken met drie transities: water en bodem, energie en mobiliteit. Deze transities hebben hun weerslag allereerst in de openbare ruimte. De netwerken staan ten dienste van ons allemaal en zijn bij voorkeur publiek bezit. Dit zijn de elementen van de wijk waar de overheid in alle vormen een centrale actor is: van het waterschap tot NS en de netwerkbeheerder, van gemeente tot rijk.

De zandloper kan ook omgekeerd worden; dan is het fundament sociaal. Vanuit het sociaalmaatschappelijke perspectief zijn drie transities toegevoegd: samenleven (demografie, culturele veranderingen, gedrag), wijk economie (nabijheid van voorzieningen en werk) en wonen (andere woningtypen, nieuwe vormen van samenleven). Deze weerspiegelen de kernactiviteiten van mensen en krijgen hun weerslag met name in de gebouwen. Gedrag van individuen, bewoners, ondernemers, beleggers, projectontwikkelaars is hier sturend. Door de plek van functies worden de netwerken beïnvloed, bijvoorbeeld door energiebronnen en afnemers bij elkaar te plaatsen of door met werken in de wijk de mobiliteit te verminderen.

De transitiezandloper



De zandloper plaatst de meest complexe en trage transitie aan de buitenzijde: water en bodem is de fysieke basis: dit is de langetermijntransitie die onder invloed van klimaatverandering steeds sneller gaat. Energie en mobiliteit zijn sneller en hebben meer wisselwerking met de bovenste driehoek van gedrag: als we minder energie gebruiken heeft dat invloed op de netwerken. De sociaalmaatschappelijke transitie stuurt ons toekomstige gedrag, wat essentieel is voor verandering. Ook dit is een langzame transitie die over generaties gaat, demografie en migratie zijn belangrijke factoren. De onderliggende transities zijn sneller: de woontransitie wordt bijvoorbeeld beïnvloed door bewoners die uit een wijk wegtrekken omdat ze zich niet meer thuis voelen.

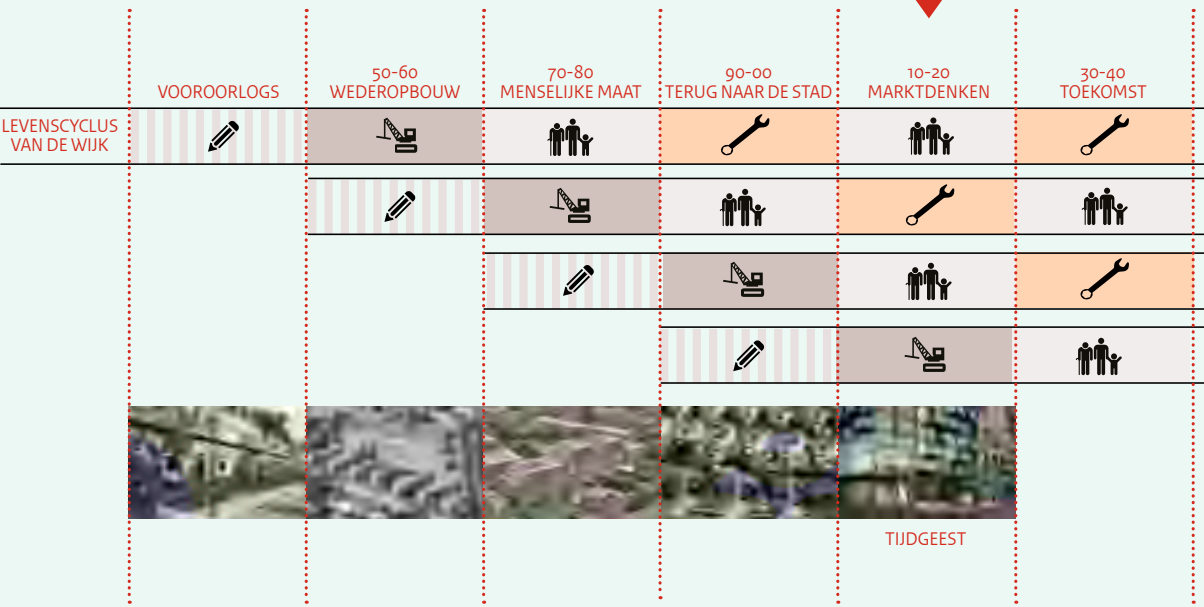
De zevende transitie die wordt meegenomen is de grondstoffentransitie. De eindigheid van materialen heeft zowel invloed op de netwerken als de gebouwen. De grondstoffentransitie vraagt om een ketenbenadering en is in die zin ook een systeemopgave. Hier is samenwerking tussen publieke en private actoren essentieel. De transformatie van naoorlogse wijken wordt langs deze zeven meetlatten gelegd om te komen tot een integrale opgave en een holistische aanpak. Het is goed denkbaar dat er in de toekomst transities bij komen, de wereld is permanent in verandering.

Deel I. Terugkijken in de tijd

Om de impact van de transitie in beeld te krijgen, kijken we terug: welke ontwikkelingsgolven zijn er na de tweede wereldoorlog geweest en hoe zijn die zichtbaar in de naoorlogse wijken? Grofweg is er sprake van vier tijdvakken van 20 jaar:

- 50-60 wederopbouw: standaardisatie, opkomst van de auto;
- 70-80 menselijke maat: communityvorming, woonexperimenten, aandacht voor duurzaamheid;
- 90-00 terug naar de stad: VINEX en eerste binnenstedelijke vernieuwing, dominantie van het wonen;
- 10-20 marktdenken: vastgoed als verdienmodel en hernieuwde aandacht voor duurzaamheid.

In de wijken uit de jaren 50-60 heeft al een eerste ronde stedelijke vernieuwing plaatsgevonden. Deze laat sporen zien van de tijd waarin die plaats vond: de jaren 90 met nadruk op wonen. Nu staat een volgende vernieuwingsronde op stapel met de nadruk op energie, klimaatadaptatie en verdichting. Deze ontwikkeling laat zien dat een stad nooit af is en dat de volgende vernieuwingsronde sporen nalaat van de tijd waarin die plaatsvond.



Terugkijken in de tijd

Zo ontstaat een gelaagde stad met sporen uit verschillende decennia. Tien lessen vormen het slotstuk van dit deel. Deze lessen zijn de resultante van de wijk analyses die in de bijlage zijn weergegeven.

Deel II. Handelingsperspectief

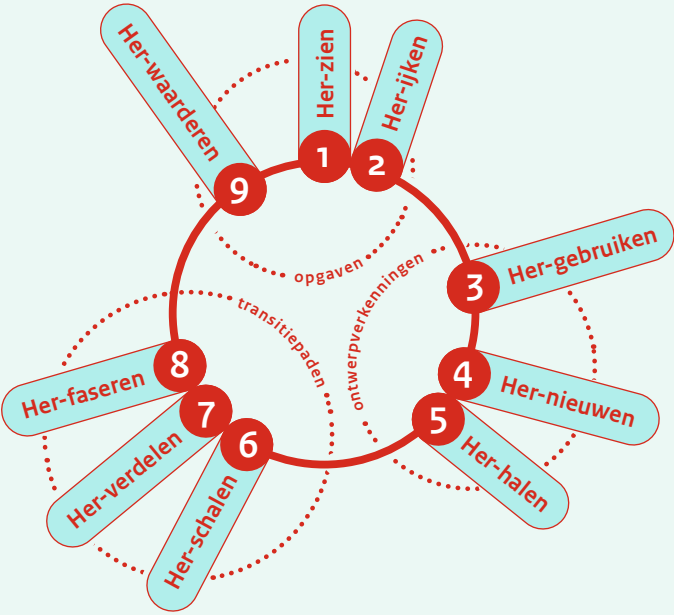
Het handelingsperspectief voor duurzame transitie put inspiratie uit de R-ladder die wordt gebruikt in de circulaire economie. In de R-ladder zijn drie delen te onderscheiden: de eerste treden gaan over anders kijken naar de opgave, de middelste treden zijn de praktische toepassing van het product in een andere vorm en in de laatste treden wordt radicaal veranderd, wat systeemverandering vereist. Deze driedeling is ook bruikbaar in binnenstedelijke transformatie, daartoe is de Her-cirkel ontwikkeld. De eerste ronde gaat om het scherp krijgen van de opgave, de tweede ronde gaat in op mogelijke oplossingen, de derde ronde onderzoekt hoe die oplossingen te realiseren zijn. De toepassing van de R-ladder is optimaal als er zo min mogelijk treden worden ingezet: voor de Her-cirkel geldt juist dat alle stappen doorlopen worden. Er is sprake van een cyclisch proces, waarbij de stappen elkaar opvolgen en beïnvloeden. De laatste stap, her-overwegen, sluit weer aan bij het begin: doen we het goede?

De Her-cirkel bestaat uit negen stappen, die in drie rondes te groeperen zijn. Per stap zit de oplossing in de combinatie van de verschillende transities. Per stap is instrumentarium benoemd. Zo is het financiële instrumentarium terug te vinden in stap 7: herverdelen. Het instrumentarium is niet uitputtend. Idealiter is de Her-cirkel een levend instrument dat wordt aangevuld. De Her-cirkel kan op verschillende manieren worden ingezet: als quickscan (herwaardenen in één dag), als projectdefinitie/opgaveformulering (herwaardenen in één jaar) of als volledige buurttransitie (herwaardenen in tien jaar). Ook kan de Her-cirkel werken als checklist: zijn alle aspecten en alle transities aan bod gekomen? [Klik hier](#) om direct door te bladeren naar de toepassing van de Her-cirkel.

Deel III. Ontwerpverkenningen

In de ontwerpverkenningen zijn een wijk uit de jaren 50-60 (Delft Buitenhof) en een wijk uit de jaren 70-80 (Capelle Schollevaar) vergeleken. Hierbij wordt inzichtelijk hoe de transitiekansen per wijktype verschillen. Het principe van aanjagers, transitie die andere veranderingen mee op sleeptouw kunnen nemen, is hierin getest. Het ontwerpend onderzoek naar de rol van erfgoed in de wijk aan de hand van Zoetermeer Buytenwegh heeft opgeleverd dat de tijdlijn niet alleen een analyse-instrument, maar ook een ontwerp-instrument kan zijn.

De Her-cirkel



Introductie

De Nederlandse woonomgeving staat voor een ingrijpende verbouwing om duurzamer te worden, met meer ruimte voor groen, klimaatadaptatie, energie- en warmtetransitie, en de mobiliteitstransitie. Met name de naoorlogse woonwijken zijn op dit moment aan een kwaliteitsimpuls toe. Met een samenhangende aanpak gericht op het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit in naoorlogse wijken kunnen we een groot gedeelte van het bestaand bebouwd gebied toekomstbestendig maken en gericht woningen toevoegen. Met de ontwikkeling van een handreiking ondersteunen we de uitvoering van de verduurzamingsopgave (energietransitie, klimaatadaptie, mobiliteit) in de woonwijken en ontsluiten we kennis over binnenstedelijk verdichten (wonen en werken). Zo kunnen we van de naoorlogse wijken de woonomgeving van morgen maken.

Inleiding

De handreiking voor Naoorlogse Wijken raakt aan de twee andere thema's binnen het perspectief Leefbare steden van Programma Mooi NL: 'Groen en gezond leven in de stad; netwerken met meer ruimte voor natuur, bewegen en ontmoeten' en 'Stedelijke Knooppunten: aanjagers van hoogwaardige verdichting'. De bouwstenen, inrichtingsprincipes en instrumentarium uit deze handreikingen kunnen ook gebruikt worden in een aanpak voor naoorlogse wijken, en vice versa.

De handreiking die voor u ligt beschrijft een stappenplan voor herstructurering van naoorlogse woonwijken, en is daarmee primair gericht op gemeenten. Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen stadsontwikkeling en stedelijk beheer: de betrokkenheid van beide organisatieonderdelen zijn noodzakelijk voor een integrale aanpak van zowel de openbare ruimte, de ontwikkeling van de wijk, en het toevoegen van woningen en voorzieningen. Wel wordt in de handreiking de samenwerking met wooncorporaties en netbeheerders en eventuele andere partners besproken, die noodzakelijk zijn voor een integrale aanpak. Daarnaast biedt de handreiking input en aanbeveling voor departementen en Rijksprogramma's die beleid ontwikkelen in relatie tot naoorlogse wijken en de transities, zoals de Nota Ruimte, de NOVEX-verstedelijkingsgebieden en Programma Beter Benutten.

De handreiking biedt geen kant-en-klare oplossing. Keuzes op het lokale schaalniveau zijn contextafhankelijk en besluiten moeten door bestuurders van lokale overheden gemaakt worden. Wel maakt de handreiking de keuzes en ruimtelijke afwegingen daarachter inzichtelijk en biedt de handreiking informatie en handvatten om deze keuzes te maken. De handreiking brengt beschikbare kennis, voorbeelden en instrumentarium bij elkaar in een overzichtelijke aanpak. Daarbij signaleert het ontbrekende instrumenten en doet het aanbevelingen voor doorontwikkeling van de aanpak op zowel nationaal als decentraal niveau.

Aanleiding

Nederland staat voor een grote transitieopgave. Klimaatverandering, demografische ontwikkelingen, technologische vooruitgang en nieuwe maatschappelijke tendensen vragen om een nieuwe visie en aanpak op hoe we ons land willen inrichten. Het bewustzijn groeit dat we niet door kunnen gaan op de bestaande weg en het wordt steeds duidelijker dat het welvaartsniveau dat we hebben bereikt door deze ontwikkelingen steeds meer onder druk komt te staan. En dat roept de essentiële vraag op hoe we in toekomst met elkaar willen samenleven.

De transitieopgave raakt aan een aantal belangrijke onderliggende uitdagingen, zoals de actuele woningbouwopgave, het verduurzamen van de bebouwde omgeving, vernieuwen van energie- en infrastructuurnetwerken, biodiversiteit en natuurherstel. Al deze uitdagingen zijn in zekere zin deeltransities en meer thematisch van aard. Wat ze vergelijkbaar maakt is de dat ze allen een belangrijke ruimtelijke component in zich hebben. Zodoende is de transitieopgave ook nadrukkelijk een ruimtelijke opgave. Je zou daarom kunnen stellen dat Nederland aan de vooravond staat van een grondige verbouwing.

De afgelopen jaren is het besef gekomen dat de Rijksoverheid een grotere rol moet gaan spelen bij deze verbouwing. Met het aanstellen van een nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie en Programma Mooi Nederland wil de Rijksoverheid opnieuw regie nemen bij grote ruimtelijke vraagstukken in ons land en onze rijke traditie van ruimtelijk ordening in ere te herstellen. Het Programma Mooi Nederland vormt het startschot voor het ontwikkelen van wenkende toekomstperspectieven voor Nederland en concrete handelingsperspectieven op gebiedsniveau. Deze handreiking is één van die handelingsperspectieven die vallen in de categorie Leefbare steden en regio's: woonwijken van de toekomst.



Naoorlogse wijken gebouwd tussen 1950-1990.
Ruim 5,5 miljoen woningen en 13 miljoen inwoners.

Bron, Hogeschool van Amsterdam & Tauw (2017); bewerkt door Urhahn

Opgave

Hoewel de transitieopgave van nationaal belang is zal de impact hiervan vooral zichtbaar worden op lokaal schaal-niveau. Met name op plekken waar meerdere uitdagingen samen komen is de urgentie voor transitie het hoogst. Tot deze plekken behoren onder andere de naoorlogse woonwijken. Deze wijken, gebouwd in de decennia na de tweede wereldoorlog, waren een antwoord op de opgaven uit die tijd. De woningnood, nieuwe woonidealen en de opkomst van de auto hebben hierin een belangrijke rol gespeeld. Dit betekent echter niet dat de naoorlogse wijk zoals we die nu kennen een gestold product is dat de tand des tijds heeft doorstaan. In een poging om aan te sluiten op nieuwe ontwikkelingen zijn deze wijken continu aan verandering onderhevig. Tegenwoordig zien we dat de uitdagingen van vroeger dezelfde zijn als van vandaag, met de woningbouwopgave als meest prominente. Maar er zijn meer uitdagingen bijgekomen. Dat maakt de transformatie van deze woonwijken complex. Tegelijkertijd liggen er juist kansen om uitdagingen integraal op te pakken.

Enkele uitdagingen die hier samen komen zijn:

- Verduurzamen van bestaande bebouwde omgeving. Veel vastgoed is verouderd en aan verduurzaming en een update toe.
- Verduurzamen van de inrichting van de openbare ruimte om wateroverlast en hittestress in de toekomst tegen te gaan en ruimte te bieden voor nieuwe vormen van mobiliteit.
- Ruimte voor verdichting als antwoord op de actuele woningbouwopgave, om buitengebieden te sparen en de leefbaarheid van de bestaande stad een kwaliteit-simpuls te geven.

De naoorlogse wijken, gebouwd tussen 1950 en 1990, beslaan een groot deel van ons bebouwd gebied. Gegeven de systematische opzet van deze wijken met kenmerkende karakteristieken, is opschaling en versnelling van de transitieopgave hierdoor mogelijk. Uit onderzoek door KAW (Ruimte zat in de stad) blijkt de potentie van naoorlogse wijken voor de woningbouwopgave groot.

Doelstelling

Deze handreiking biedt inspiratie, lessen uit het verleden en instrumenten om de transitieopgave in de naoorlogse woonwijken vorm te geven. Deze instrumenten zijn het resultaat van uitgebreid literatuuronderzoek en inventarisatie van succesvolle – en minder succesvolle – praktijkvoorbeelden en wijkanalyses. Ze zijn waardevol voor iedereen die betrokken is in het vakgebied van de ruimtelijke ordening. Deze handreiking focust nadrukkelijk op de vraag hoe de transformatie van naoorlogse woonwijken een bijdrage kan leveren aan de transitieopgave. Het gaat niet zozeer over het mooie plaatje, maar vooral over de praktische bezwaren en wetten die in de weg staan om daar te komen, en over hoe het anders moet.

Dit onderzoek levert ook een aantal adviezen op aan de Rijksoverheid. Om zowel inspirerend als effectief beleid te maken is het immers noodzakelijk om allereerst de opgaven goed te doorgronden. Dat begint met het bestuderen van de ontstaansgeschiedenis van de naoorlogse woonwijken. Welke valkuilen moeten we, met de kennis van nu, proberen te omzeilen? En welke succesfactoren die in de vergetelheid zijn geraakt verdienen het om afgestoft te worden? Met deze adviezen hopen wij een bijdrage te leveren aan het maatschappelijk debat en een doeltreffend ruimtelijk beleid op nationaal niveau.



Heechterp Leeuwarden
Foto: Urhahn

Proces

Het handelingsperspectief is tot stand gekomen in een samenwerking met de alliantie, een samengestelde groep van partijen die aan naoorlogse wijken werken. De alliantie bestaat uit ambtenaren vanuit verschillende gemeenten, provincies en het Rijk, vertegenwoordigers vanuit corporaties, vastgoedontwikkelaars en aannemers. Naast het betrekken van de alliantie zijn er ook gesprekken gevoerd met experts en diverse gemeenten om het handelingsperspectief te toetsen en te verfijnen.

Scope

In dit onderzoek noemen we alle wijken die na de tweede wereldoorlog gebouwd zijn naoorlogse woonwijken. Als we de maatschappelijke tendensen en karakteristieken van de woonwijken in ogenschouw nemen kunnen we de wijken opdelen in tijdvakken van 20 jaar:

- Jaren 50-60: Wederopbouw
- Jaren 70-80: Menselijke maat
- Jaren 90-00: Terug naar de stad
- Jaren 10-20: Marktdenken

In dit onderzoek ligt de nadruk op de eerste twee tijdvakken. De conclusies en aanbevelingen kunnen echter ook worden toegepast op wijken uit andere tijdperiodes. We analyseren twee wijken uit de wederopbouwperiode en twee wijken uit de periode waarin nieuwe stedelijke experimenten een centrale rol speelden in het ruimtelijk beleid. Dertig jaar na de bouw zijn veel wijken toe aan een opknapbeurt die samenhangt met veroudering van de bebouwde omgeving. De wederopbouw wijken hebben zodoende al een eerste opknapronde gehad vanaf de

jaren 90. Voor wijken uit de periode 70-80 zijn nog weinig voorbeelden te zien van transformatie. De opgave is in beeld maar de oplossingen zijn nog niet gerealiseerd.

Leeswijzer

Deel I 'Teruguitkijken' beschrijft de transitieopgave vanuit een breder historisch perspectief en de zeven transities die relevant zijn voor naoorlogse wijken. Vier wijkanalyses (in de bijlage) laten zien hoe daar in huidige planvorming op wordt ingespeeld. De lessen die we uit het bureau-onderzoek en de wijkanalyse hebben betrokken besluiten dit deel.

Deel II 'Handelingsperspectief' beschrijft aan de hand van de Her-cirkel in 9 stappen hoe een integrale wijktransformatie tot stand kan komen. Per stap wordt aangegeven welk instrumentarium van toepassing is en hoe de zeven transities een plek krijgen in deze stap. De belangrijkste conclusies worden tenslotte vertaald in een lijst met aanbevelingen voor zowel gemeenten als Rijk ten aanzien van hun rol en bijbehorende taken.

In deel III 'Ontwerpverkenningen' zijn een wijk uit de jaren 50-60 (Delft Buitenhof) en een wijk uit de jaren 70-80 (Capelle Schollevaar) vergeleken. Hierbij wordt inzichtelijk hoe de transitiekansen per wijktype verschillen. Het principe van aanjagers, transities die andere veranderingen mee op sleeptouw kunnen nemen, is hierin getest. Het ontwerpend onderzoek naar de rol van erfgoed in de wijk aan de hand van Zoetermeer Buytenwegh heeft opgeleverd dat de tijdlijn niet alleen een analyse-instrument, maar ook een ontwerp-instrument kan zijn.



Vlissingenhof, De Laar-Oost, Arnhem, ca. 1990
Foto: Gelders Archief

DEEL I.

Teruguitkijken

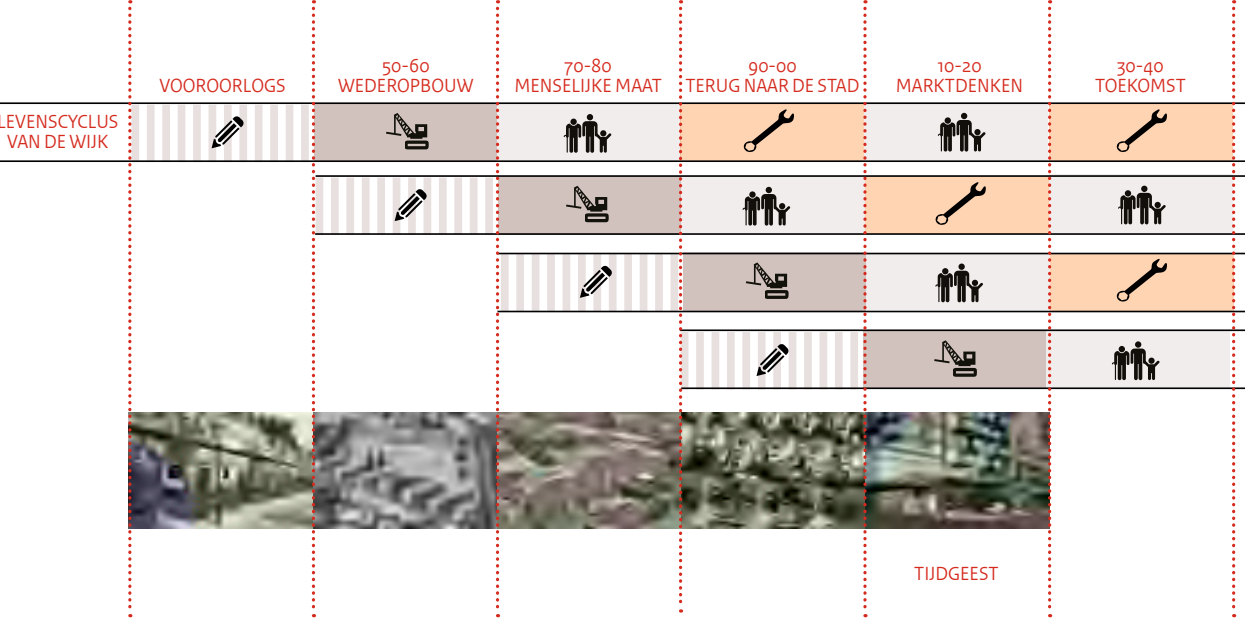


Z-flat aan het Chopinplein met rechts de 3-hoog flat aan het Bart Verhallenplein, Groenord, Schiedam
Foto: Beeldbank Schiedam, fotograaf onbekend

De tijdlijn

Stedenbouw is een langzaam vak: de wijken die we bouwen zijn meestal tenminste tien jaar eerder ontworpen. En als de wijken eenmaal in gebruik zijn, zien we vaak dat de ideeën die ten grondslag lagen aan de wijk alweer achterhaald zijn. Iedere periode heeft zijn eigen stijl en is een reactie op de vorige: bouwen voor de buurt als reactie op de herhaling van de wederopbouw, Vinex als reactie op de kleinschaligheid van de jaren 70. Om de naoorlogse wijken goed te doorgronden is het daarom belangrijk om ze in de tijd te plaatsen en te relateren aan belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen.

Transitie is een cyclisch proces

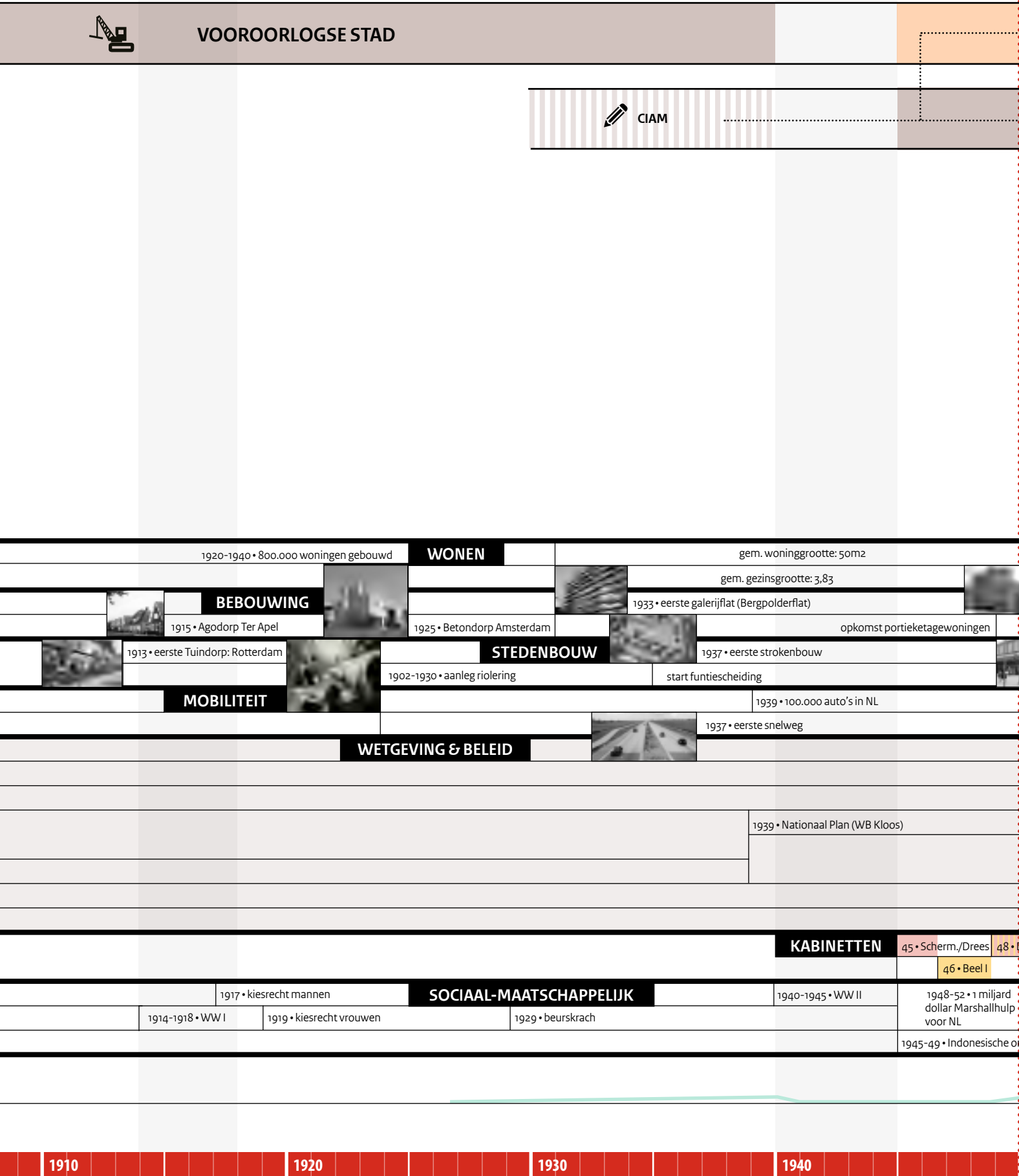


Ontwikkelingen en stijlen

De tijdlijn toont in horizontale richting de ontwikkeling van een wijk: ontwerp – bouw – gebruik (eerste generatie) – renovatie – gebruik (tweede generatie) – enzovoort. Daarnaast wordt een bondig overzicht gegeven van belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen die een rol speelden bij de planvorming en realisatie van de wijk. In de verticale richting is per tijdperiode een stijl te herkennen en is de relatie af te lezen tussen de stijl en deze maatschappelijke ontwikkelingen.

Een belangrijke les uit de tijdlijn is dat de invloed van ontwerp zich niet beperkt tot de eerste bouwphase. Ook de vernieuwing draagt de sporen van de periode waarin die is uitgevoerd en legt daarmee een nieuwe laag over de bestaande wijk. Veel wijken zijn bovendien geen zuivere uitvoering van een bepaalde periode, maar een lappendeken van buurten uit verschillende periodes. Plannen werden soms vlak voor de bouw nog aangepast of vertonen sporen van twee periodes. Wat we nu doen is vaak niet nieuw, maar een voortzetting of herinterpretatie van een periode van dertig of veertig jaar geleden. Brutalisme uit de jaren 60 vinden we nu weer mooi, de waardering voor de bloemkoolwijken is in opkomst. We zijn weer toe aan ontwerpen met gevoel voor menselijke maat na de grote verdichtingslag waar we middenin zitten. Het lijkt wel mode.

VOORoorlogs

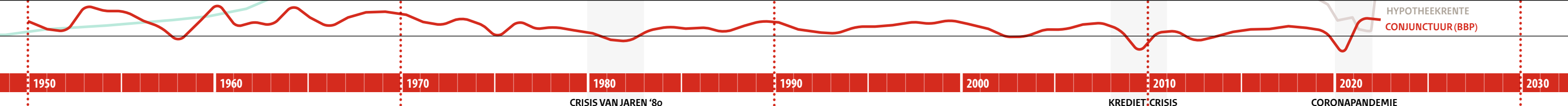
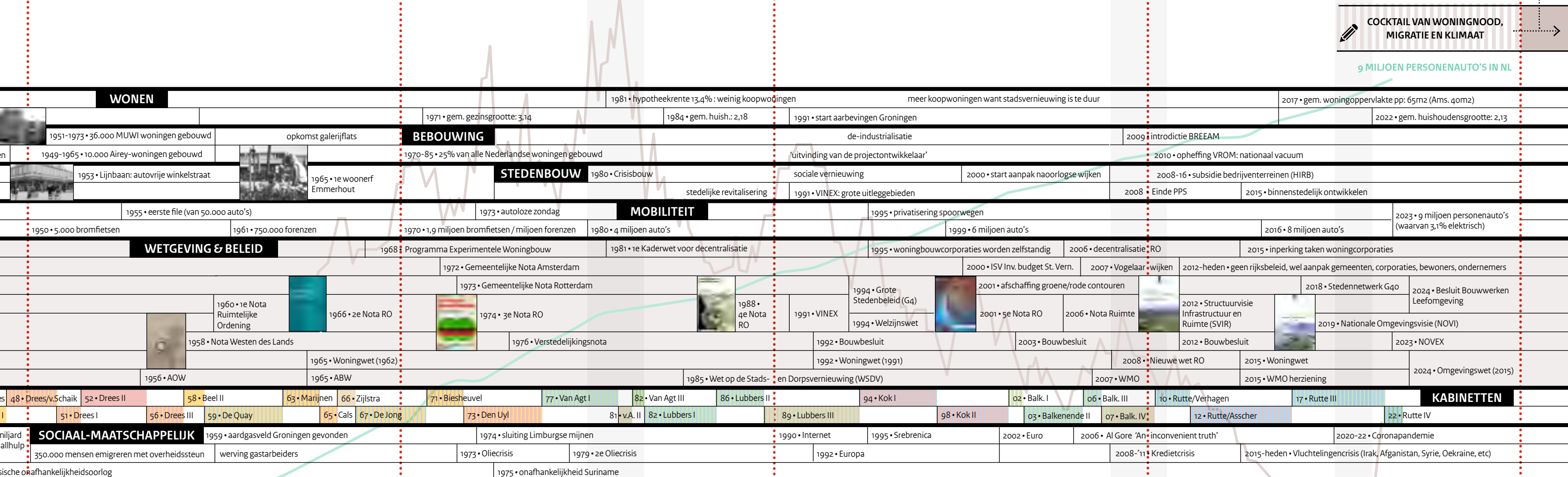
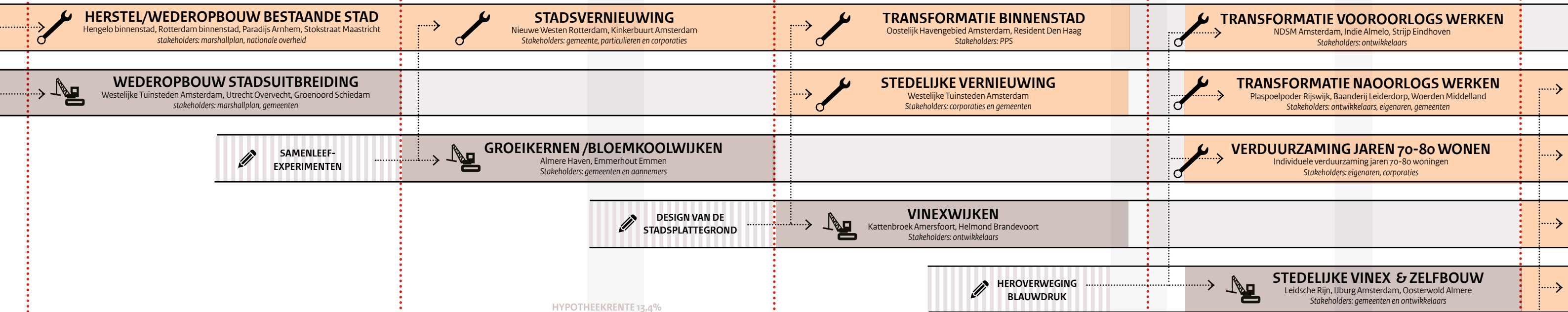


50-60 WEDEROPBOUW

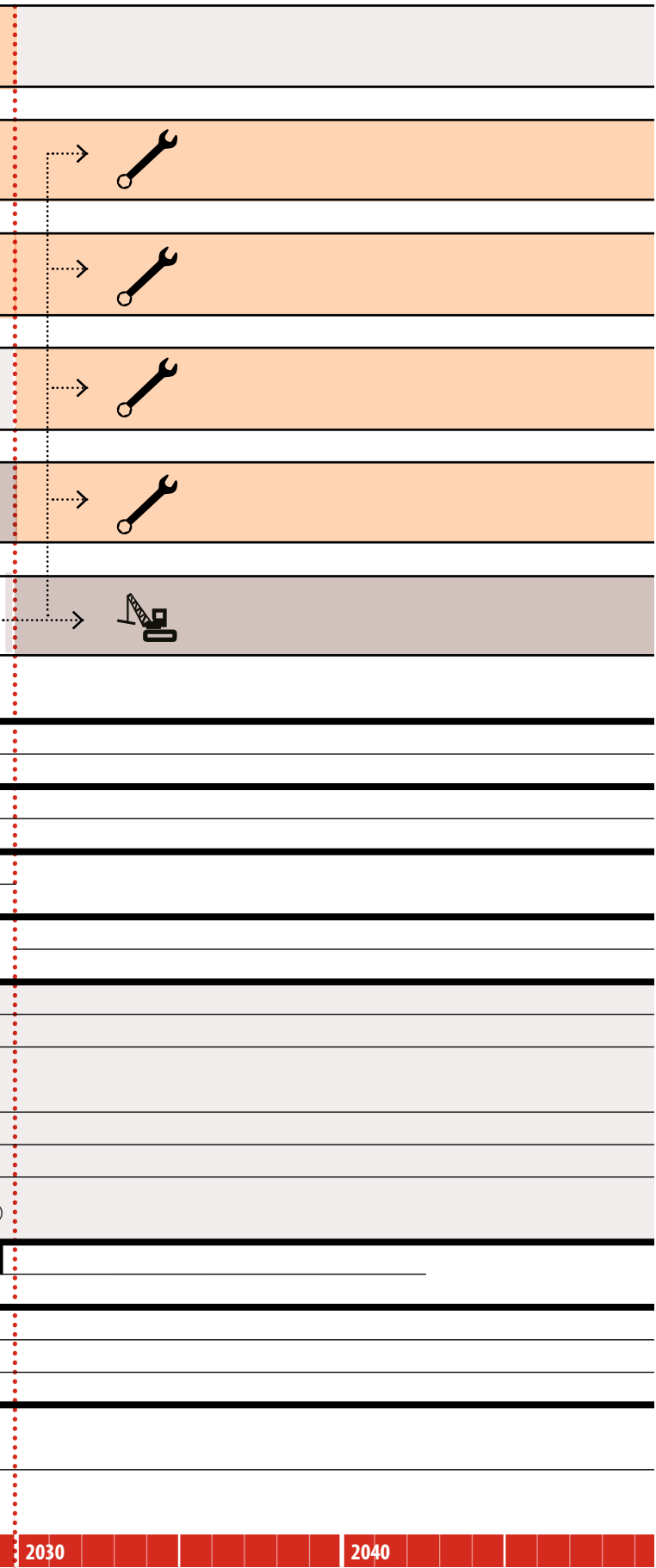
70-80 MENSELIJKE MAAT

90-00 TERUG NAAR DE STAD

10-20 MARKTDENKEN



30-40 TOEKOMST



Jaren 50-60: wederopbouw

Al tijdens de Tweede Wereldoorlog, en in de jaren erna, werd onder centrale regie van de overheid het land ‘wederopgebouwd’. Het was een periode van schaarste, maar ook van optimisme en vernieuwing. De grote opgaven waren herstel en groei van de economie, de verbetering van de landbouwproductie en voedselvoorziening, het opheffen van de woningnood en de herinrichting van de steden. Na de Watersnoodramp in 1953 in het zuidwesten van Nederland kwam de waterveiligheid er als een vierde ruimtelijke opgave bij.

Om snel het grote tekort aan woningen na de tweede wereldoorlog op te vangen, worden uitbreidingswijken ontwikkeld. Deze wijken zijn ruim opgezet en hebben een groen karakter met als credo licht, lucht en ruimte. De hiervoor gangbare opzet van gesloten bouwblokken met versteende straten wordt vervangen door een meer open structuur van repeterende blokken, opgebouwd uit stroken en haken geclusterd in buurten, omgeven door groen en infrastructuur. Deze functionalistische planningsideologische wijkopzet is geworteld in het modernisme van de jaren 20 en komt voort uit de behoefte om de levenskwaliteit van stadsbewoners te verbeteren.

Jaren 70-80: de menselijke maat

In de beginjaren zijn de nieuwe wijken gewild onder woningzoekenden. Een decennium later neemt de populariteit alweer af en verhuizen de eerste bewoners naar de nieuwere bloemkoolwijken of gaan de stad uit. De nieuwe wijken worden ontwikkeld op basis van kleinschaligheid, diversiteit, afwisseling, beslotenheid en menselijke maat en zijn een reactie op de eenvormige en hiërarchische wederopbouwwijken. Er wordt in de jaren 70 en 80 flink geëxperimenteerd met woningtypen en samenlevingsvormen, zoals wonen op een verhoogd dek, de HAT-woning en de woongroep. De gedachte is om mensen hun eigen woonomgeving mee te laten bepalen, samenleven staat centraal. Die idealen zijn niet overal uit de verf gekomen. Terugkijken wat wel en niet gelukt is helpt ons om vorm te geven aan de transitie van deze wijken.

Jaren 90-00: terug naar de stad

De wederopbouwwijken worden in de jaren 80 de vestigingsplaatsen van arbeidsmigranten. In de jaren 90 hebben deze wijken te kampen met een afbrokkelende sociale cohesie en soms ook leegstand als gevolg van verslechterende sociaaleconomische ontwikkelingen. De bestaande woningvoorraad komt ter discussie te staan, zowel qua type als bouwkundige kwaliteit. Men kiest voor grootschalige sloop van de veelal goedkope (sociale) woningvoorraad onder het beleid van de ‘stedelijke vernieuwing’. Woningen van nog geen dertig jaar oud worden vervangen, in de hoop dat stenen de sociale cohesie kunnen terugbrengen.

Crisis en herstel

De financiële crisis zet de woningbouw stil. Even is er ruimte en tijd om na te denken. De demografische en economische krimp van de crisisjaren leiden tot leegstand van vastgoed, verschraling van de openbare ruimte en verlies van economische dragers voor voorzieningen in de wijk. De crisis maakt ook de weg vrij voor het benoemen en opnieuw inzetten van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten. Maar als de economie weer opveert is het al gauw weer ‘business as usual’. Er wordt veel en compact gebouwd, de woningen worden kleiner en in de grote steden wordt een woning onbetaalbaar. Nu de rentes en bouwkosten stijgen en duurzaamheid steeds meer gemeengoed wordt, is weer oog voor renovatie en verduurzaming. Ook neemt de populariteit van wederopbouwwijken weer toe; onder andere door de toenemende schaarste aan (betaalbare) woningen.

De naoorlogse wijk anno nu

Zestig jaar later zien veel wederopbouwwijken er anders uit dan tijdens de eerste bewoningsfase. Huishoudensamenstelling en woonwensen zijn veranderd, evenals standaarden qua comfort en duurzaamheid. Nu ouderen en mensen met een beperking steeds langer thuis moeten blijven wonen, zijn niet alleen woningaanpassingen nodig maar ook (zorg-)voorzieningen en een aantrekkelijk totaalconcept. Jonge, nieuwe stedelingen ontdekken deze wijken als opstapplaats voor hun wooncarrière en ook de allochtone middenklasse ziet hier kansen. Bewoners waarderen deze wijken vooral om de ruime en groene opzet. Na dertig jaar zijn de bloemkoolwijken ook aan de beurt. De openbare ruimte is sleets en aan vernieuwing toe. Ook hier speelt de opgave van veranderende demografie, met nieuwe behoeften aan wonen, voorzieningen en openbare ruimte.

Transitieopgaven

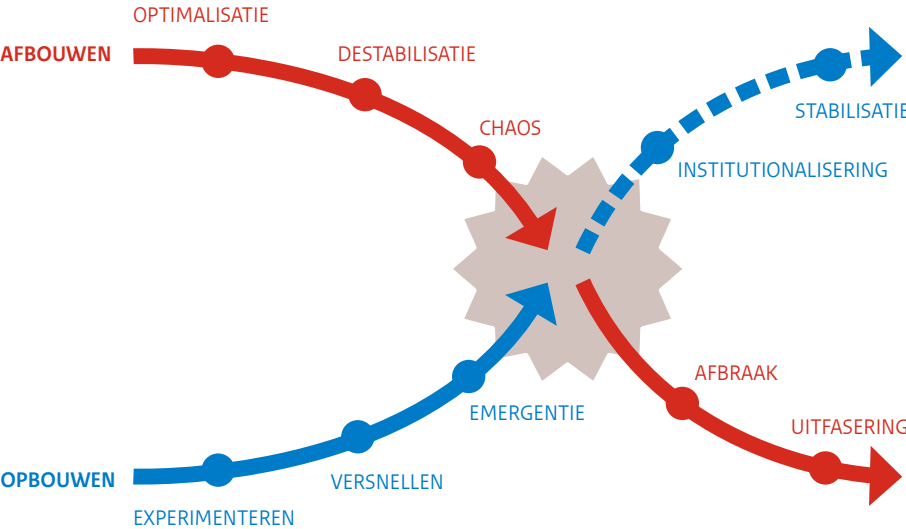
De transitieopgave waar steden en wijken nu voor staan komt niet als een donderslag bij heldere hemel maar is het resultaat van verschillende ontwikkelingen door de tijd. Het is daarbij goed om te beseffen dat we al eerder grote transities hebben gezien die van invloed zijn geweest op de naoorlogse woonwijken. In de jaren 60 en 70 is Nederland bijvoorbeeld overgestapt van kolen op gas, met een bijbehorend netwerk. We beschrijven in dit deel de transitieopgave aan de hand van zeven thematische transities en welke impact deze hebben op naoorlogse wijken. Welke praktische problemen treffen we vandaag de dag aan in deze wijken, en wat kunnen we leren uit het verleden?

Transitiekunde

Grote transities hebben hun eigen dynamiek. Sommige zijn traag en duren lang, andere volgen elkaar relatief snel op, en sommige zijn compleet nieuw. DRIFT (Dutch Research Institute for Transitions) is een toonaangevend onderzoeksinstituut binnen het veld van duurzaamheidstransities. Volgens de X-curve van DRIFT verlopen

het afbouwen van het oude systeem en het ontstaan van het nieuwe stapsgewijs naast elkaar. In de praktijk van de naoorlogse woonwijk betekent dit dat er in bepaalde transities, zoals de energietransitie, een tijd lang ruimte moet zijn voor het oude en het nieuwe systeem naast elkaar.

De X-curve van DRIFT geeft aan dat transities veranderingen in twee richtingen zijn: opbouw van nieuwe systemen en afbraak van oude systemen vinden tegelijk plaats.



Transitiezandloper

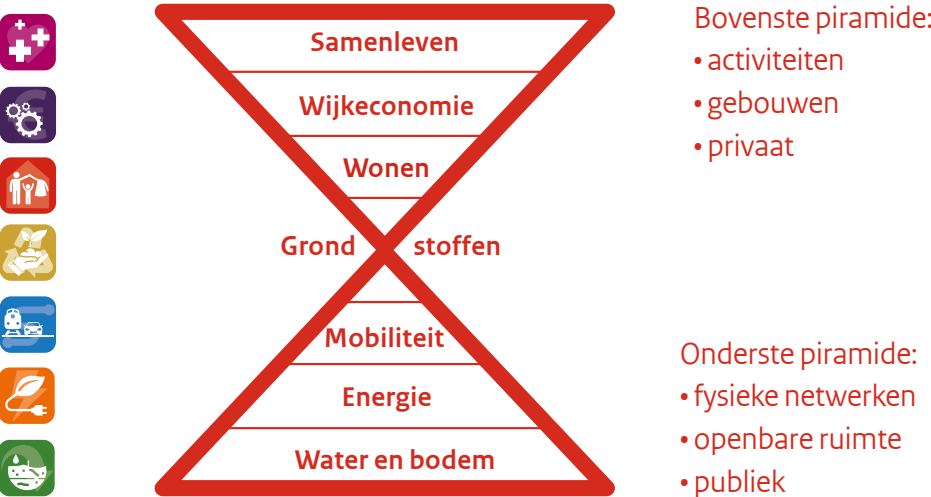
De transitiezandloper geeft de meervoudige transities weer waar de stad en de planeet voor staan. Zoals Kate Raworth in haar Doughnut Economy (2017) al aangeeft is er sprake van twee grenzen: het sociaal fundament en het ecologisch plafond. In de zandloper weerspiegelt de onderste helft de fysieke netwerken met drie transities: bodem en water, mobiliteit en energie. Deze transities hebben hun weerslag allereerst in de openbare ruimte. De netwerken staan ten dienste van ons allemaal en zijn bij voorkeur publiek bezit. Dit zijn de elementen van de wijk waar de overheid in alle vormen een centrale actor is, van gemeente tot rijk en van waterschap tot NS en netwerkbeheerder.

Vanuit het sociaalmaatschappelijke perspectief zijn drie transities toegevoegd: de sociaalmaatschappelijke transitie (demografie, vergrijzing, culturele veranderingen, gedrag), buurteconomie (nabijheid van voorzieningen en werk) en wonen (andere woningbezetting, nieuwe vormen van samenleven). Deze weerspiegelen de kernactiviteiten van mensen en krijgen hun weerslag met name in de gebouwen. Gedrag van individuen, bewoners, ondernemers en beleggers is hier sturend. Door de positie van functies worden de netwerken weer beïnvloed, bijvoorbeeld door energiebronnen en afnemers bij elkaar te plaatsen of door met werken in de wijk de mobiliteit te verminderen.

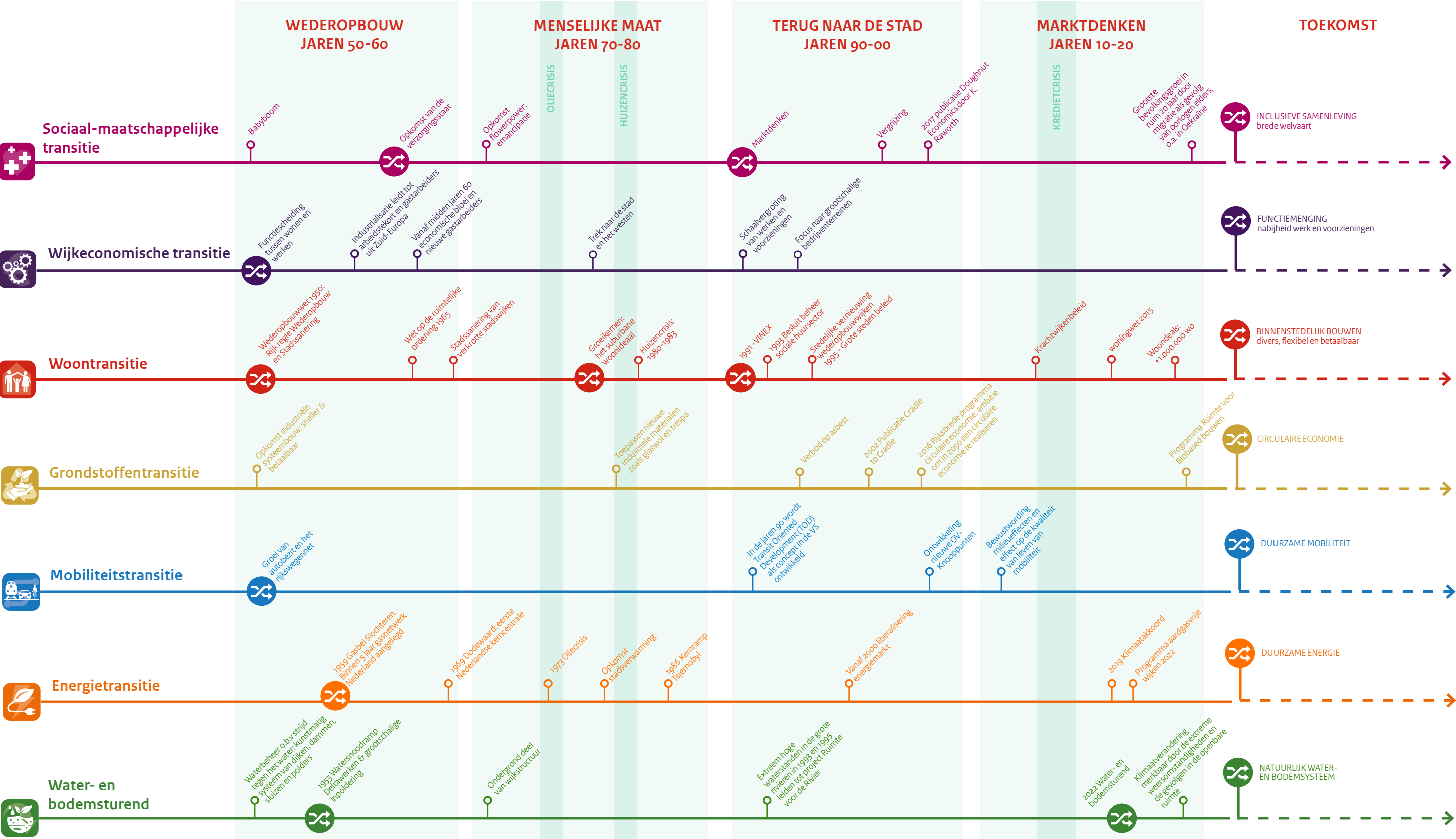
De zandloper plaatst de meest complexe en trage transities aan de buitenzijde: water en bodem is de fysieke basis, dit is de langetermijntransitie die onder invloed van klimaatverandering steeds sneller gaat. Mobiliteit en energie zijn sneller en hebben meer wisselwerking met de bovenste driehoek van gedrag: als we minder energie gebruiken heeft dat invloed op de netwerken. De sociaalmaatschappelijke transitie stuurt ons toekomstig gedrag, wat essentieel is voor verandering. Ook dit is een langzame transitie die over generaties gaat, demografie en migratie zijn belangrijke factoren. De onderliggende transities zijn sneller: de woontransitie wordt bijvoorbeeld beïnvloed door bewoners die uit een wijk wegtrekken omdat ze zich niet meer thuis voelen.

De zevende transitie die wordt meegenomen is de grondstoffentransitie. De eindigheid van materialen heeft zowel invloed op de netwerken als de gebouwen. De grondstoffentransitie vraagt om een ketenbenadering en is in die zin ook een systeemopgave. Hier is samenwerking tussen publieke en private actoren essentieel. De transformatie van naoorlogse wijken wordt langs deze zeven meetlatten gelegd om te komen tot een integrale opgave en een holistische aanpak. Het is goed denkbaar dat er in de toekomst transities bij komen, de wereld is permanent in verandering.

De transitiezandloper geeft weer hoe de transities in naoorlogse wijken zich tot elkaar verhouden.



Transities in de tijd
Een kleine terugblik op de transities sinds de jaren 50 laat zien wat we al eerder hebben gedaan en ook welke transities al lang spelen en welke relatief nieuw zijn, zoals de grondstoffentransitie. Zaken die we nu als vanzelfsprekend en onmisbaar beschouwen, zoals de auto, zijn pas zeventig jaar gemeengoed.



Transities in ruimte

De zeven transities worden aan de hand van een doorsnede geïllustreerd. De kleuren verwijzen naar de zeven transities. In de bijlage worden de transities stuk voor stuk behandeld en de onderdelen in de doorsnede toegelicht.



 Sociaalmaatschappelijke transitie

 Wijk economische transitie

 Woontransitie

 Grondstoffentransitie

 Mobiliteitstransitie

 Energietransitie

 Water- en bodemsturend

Aanjagers en afhankelijkheden

Wat we in de praktijk zien, is dat sommige transities meer aanjagende werking hebben dan andere. De basis daarvoor ligt in de urgentie. De wooncrisis, de klimaatopgave en de energietransitie staan hoog op de agenda. Die worden aangejaagd door:

- sturend beleid dat actie afdwingt, zoals het verduurzamen van EFG-labels voor corporatiewoningen;
- financiering via een langjarige beheercyclus waar geld voor gereserveerd is, zoals vervanging van de riolering;
- commerciële mogelijkheden: er is geld mee te verdienen, zoals bij verdichting.

Daarmee zijn bepaalde transities sturend voor de start van een project in de wijk. Andere transities zijn meer volgend, en dus belangrijk om ze niet uit het oog te verliezen.



Samenleven

De sociaalmaatschappelijke opgave is zeker een aanjager, denk maar aan het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid, waarin aan twintig gebieden wordt gewerkt die leefbaar en veilig als startpunt hebben. Deze transitie is lastig te koppelen aan langjarige fysieke transities. Dat heeft te maken met de financieringsvorm, die meestal tijdelijk en kortlopend is. Door het ontbreken van structureel geld kunnen grotere transities in de wijk niet vanuit deze transitie worden aangejaagd. Er moet een transitie bij komen, bijvoorbeeld verdichting of energie, om tot fysieke ingrepen te kunnen komen.



Wijkeconomie en voorzieningen

In naoorlogse wijken zijn veel maatschappelijke voorzieningen tenminste 50 jaar oud en toe aan vervanging. Daarvoor zijn andere (tijdelijke of definitieve) plekken nodig, zodat een school open kan blijven tijdens de bouw. Gemeenten reserveren budget voor deze vervangingsopgave. Daarbij komt dat de scholen of winkelstripjes vaak klein zijn en in het huidige tijdperk van efficiëntie gezocht wordt naar clustering of stapeling. Bij nieuwbouw of clustering ontstaat ruimte in de wijk voor verdichting en is deze transitie financieel rendabel te maken. Wijkeconomie wordt vaak ondergeschikt gemaakt aan de woningbouwopgave: de druk op de woningmarkt maakt dat minder rendabele functies bij transformatie makkelijk worden vervangen. Maar een wijk waarin het goed samenleven is en waar de mobiliteit wordt beperkt, heeft voorzieningen en werken in de wijk nodig.



Wonen

Voor het oplossen van de woningnood zijn er meerdere aanjagers: de veranderende woonvraag, de taak van corporaties en het verdienvermogen bij verdichting. Door de veranderende huishoudensamenstelling is er behoefte aan andere woonvormen. Veel ouderen willen wel uit hun te grote huis vertrekken, maar hebben geen aantrekkelijk alternatief. Veel jongeren zijn op zoek, maar kunnen de woning van hun ouders niet betalen. Nieuwe woningen voor andere huishoudens en doorstroming op gang brengen is een belangrijke aanjager. Voor corporaties is het hun kerntaak om betaalbare woningen te realiseren, ze krijgen daarvoor een lagere grondprijs van gemeenten of verdichten op eigen grond. Daarbij moeten ze meer dan voorheen kwetsbare doelgroepen huisvesten door de extramuralisering van zorg. Daarnaast staan corporaties aan de lat voor beheer en onderhoud van bestaand vastgoed, gekoppeld aan verduurzaming en energietransitie. Tenslotte is bij verdichting door ontwikkelende partijen geld te verdienen met de duurdere woningtypen.



Grondstoffen

Als je niks doet, gebruik je ook geen grondstoffen. Niets doen is daarom altijd een optie die moet worden meegewogen. Daarmee is de grondstoffentransitie volgend op vrijwel alle andere transities waarbij fysieke transformatie plaatsvindt. Waar wel aanjagende kracht vanuit kan gaan is de omgang met afvalstromen. Mooi voorbeeld is het afvalstation van Superuse in Rotterdam Zuid. Er moest een nieuw afvalstation komen, daarmee was het thema grondstoffen actueel. Er is een bureau bij gezocht dat circulair werken centraal stelt.



Mobiliteit

De veranderingen in mobiliteit komen voornamelijk voort uit de klimaatopgave: mobiliteit op basis van fossiele brandstoffen is niet meer houdbaar. Maar er speelt meer: de komst van de auto heeft de suburbane woonwijk mogelijk gemaakt. Wonen en werken zijn uit elkaar gelegd, waardoor de mobiliteit is toegenomen. Daarmee ligt de structurele oplossing voor het mobiliteitsvraagstuk in het mengen en nabij brengen van functies, verdichten om draagvlak voor voorzieningen te vergroten en aanbieden van alternatieve vormen van vervoer, zoals deelmobiliteit en openbaar vervoer. Het verminderen van mobiliteit vergroot de kwaliteit van leven, omdat er geen uren per dag verloren gaan aan woon-werkverkeer. Dat is een transitie die decennia gaat duren. In de tussentijd zal mobiliteit nodig blijven om het dagelijks leven mogelijk te maken. Dat maakt deze transitie één van de meest complexe, omdat lange termijn en korte termijn niet met elkaar in lijn zijn. Bij verdichting neemt de ruimtevraag voor mobiliteit toe, en daarmee ook de kosten, op die manier is de mobiliteitstransitie gekoppeld aan verdichting. Er zijn ook aanjagers vanuit beleid: denk aan subsidie voor elektrisch rijden, 30km/u in de stad.



Energie

De basis voor de energietransitie in woonwijken is de warmtetransitie, waarmee woningen van het gas af gaan. Om dit mogelijk te maken is een alternatief warmtewerk of een verzwaard elektriciteitsnet nodig. Er ligt dus een publieke opgave (netwerkuitbreiding) en een private opgave (zonnepanelen op het dak, verduurzamen van de eigen woning). Bij de eerste speelt de discussie over privaat of publiek eigenaarschap van de netwerken, dit vertraagt uitvoering. Ook de ruimtevraag voor de bijbehorende nutsgebouwen is een niet te onderschatten opgave. Bij netwerken is meekoppelen van klimaat- en mobiliteitsmaatregelen een kans. Bij de private opgave spelen subsidies een belangrijke aanjagende rol.

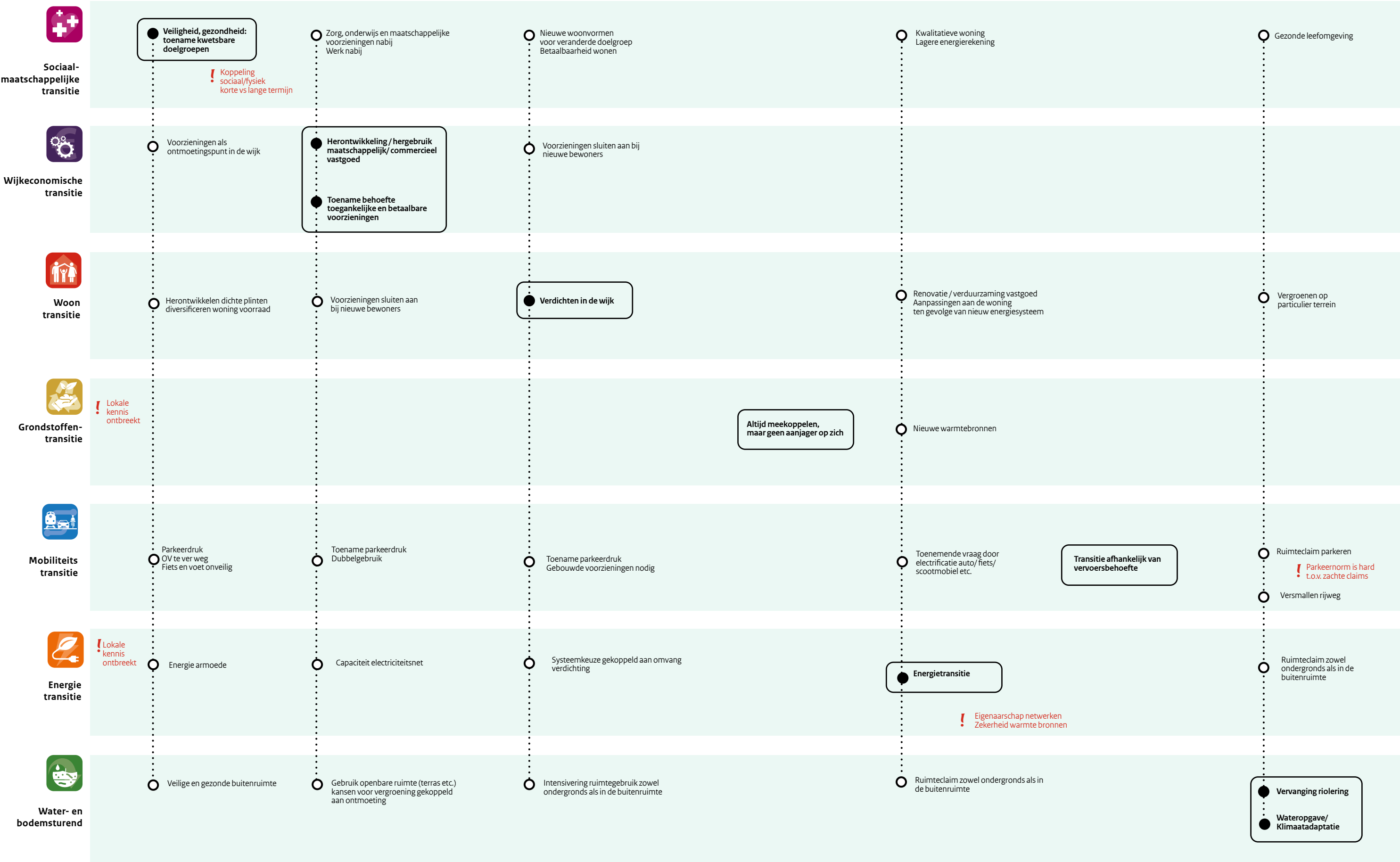


Water en bodem

Klimaatverandering is beperkt als aanjager zolang hittestress en overstroming- en wateroverlast nog niet als structurele verliesposten worden gezien. Er is wel regelgeving vanuit het waterschap om te zorgen voor voldoende waterberging in de openbare ruimte, met name bij nieuwbouw via de watertoets. Het verminderen van hittestress en het vergroten van biodiversiteit zijn belangrijke doelen, maar nog niet hard verankerd in beleid. In de openbare ruimte is het combineren van ondergrondse en bovengrondse opgaven een kans. In veel naoorlogse wijken is riolering toe aan vervanging en daarmee een belangrijke aanjager voor transitie in de bovengrondse ruimte, zoals klimaatadaptatie en veranderende mobiliteit. De ruimte wordt gezocht door parkeren op straat te verminderen en rijwegen te versmallen. Water en bodem speelt ook bij het vastgoed, denk aan funderingsherstel en schade door wateroverlast.

Aanjagers & afhankelijkheden

Dit schema laat zien hoe de transities samenhangen. In een kader is de aanjager aangegeven, daar zijn de afhankelijkheden op andere transities mee verbonden.



● aanjager
○ afhankelijkheden
! complexiteit

Actoren
Iedere transitie kent specifieke actoren. In onderstaand schema is een eerste overzicht van actoren per transitie weergegeven, onderverdeeld in actoren van onderop (individueen, verenigingen), actoren vanuit het systeem, en de rol die de overheid in de verschillende transities inneemt. Daarbij is de factor tijd van belang: niet alle transities gaan even snel, zoals de zandloper aangeeft.

	ACTOREN LOKAAL	ACTOREN SYSTEEM	ACTOREN OVERHEID	POLSSLAG: TEMPO VAN DE TRANSITIE
 Sociaal-maatschappelijke transitie	Koplopers / kwartiermakers / pioniers / kunstenaars: aanwakkeren verandering Wagenhangers: kritiek maakt scherp	Politieke partijen, ngo's	Temperatuur aanvoelen Innovatie ondersteunen	Langzame lokale transitie met kantelpunten
 Wijkeconomische transitie	Ondernemers, stadmakers, broedplaatsen	Schoolbesturen, zorginstellingen, werkgevers, beleggers, vastgoedeigenaren	Maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, zorg) Visie & beleid wijkeconomie: ondernemerschap faciliteren, betaalbaarheid bedrijfsvastgoed	Snelle experimenten Middellange transitie: nieuw schoolsysteem, zorg
 Woontransitie	Huishoudens / huiseigenaren, wooncoöperaties (knarrehoven), wijkraad	Woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, grondeigenaren	Visie & beleid > wijkspecifiek i.r.t. stad Woningopgave formuleren en sturen op hoofdlijnen	Snelle experimenten
 Grondstoffentransitie	Huishoudens, grondstoffengebruikers, ondernemers, afvalverwerkers	Afvalverwerkingsbedrijven, sloopbedrijven, bouwbedrijven, architecten, afvalverwerkers, circulaire bedrijven	Mondiale transitie stimuleren Visie & beleid > nieuwe regelgeving Circulair overheid: o.a. rechtvaardig inkopen	Langzame lokale en mondiale transitie
 Mobiliteitstransitie	Mobiliteitsgebruikers, mobiliteitslobby	Netwerkbeheerders (publiek, privaat, semi-publiek)	Netwerken publiek eigendom Voorkomen sustainability lock-ins Subsidies stimuleren transitie	Middellange transitie netwerken
 Energietransitie	Energiegebruikers, ondernemers, energiecoöperaties	Netwerkbeheerders (publiek, privaat, semi-publiek), energieleveranciers, warmteleveranciers	Netwerken publiek belang > eigendom Visie & beleid > uitvoeringsstrategie Voorkomen sustainability lock-ins Subsidies stimuleren transitie	Middellange transitie netwerken
 Water- en bodemsturend	Bodembeheerders, boeren	Waterschappen, drinkwatermaatschappijen, waterzuiveringsmaatschappijen, landbouworganisaties	Netwerken publiek eigendom Voorkomen sustainability lock-ins Subsidies stimuleren transitie	Langzame lokale en mondiale transitie met kantelpunten

Teruguitkijken: 10 lessen

Vanuit de verschillende transitieopgaven en de wijkanalyses nemen we een aantal inzichten mee voor het handelingsperspectief. Deze inzichten uit de naoorlogse wijkaanpak gaan in op wat de transities ingewikkeld maken en wat nodig is om die te realiseren. Het zijn de rode draden door de transitieopgaven heen. Het instrumentarium is gebaseerd op deze inzichten.

1. Tijd als ontwerptool

De verschillende transitieopgaven in de wijk zijn niet op elkaar afgestemd. Elke transitie heeft zijn eigen snelheid, niet alles kan meteen. Redeneer terug vanuit de langetermijnvisie of het langetermijnperspectief.

Veel transities vinden geleidelijk plaats omdat het systemische veranderingen zijn die veel tijd en geld kosten. Zo kan bij de energietransitie de gaskraan pas dicht als alle woningen afgekoppeld zijn. Tot die tijd is er sprake van twee systemen: het nieuwe systeem is in het begin onrendabel, het oude systeem aan het eind van de transitie. Denk niet in eindbeelden maar heb oog voor de transitie-stappen. Bouw daarbij ruimte in voor verandering, want gedurende het traject blijkt de beste oplossing vaak toch weer anders. Iedere transitie heeft zijn eigen tempo en zijn eigen financieringsmomenten die vaak niet op elkaar wachten of niet vooruit getrokken kunnen worden.

2. Alles komt samen in de openbare ruimte

Het functioneren van individuele functies is gekoppeld aan het netwerk. De netwerken komen samen in de openbare ruimte en daar is steeds minder ruimte beschikbaar. Overmaat (modernistisch) biedt andere mogelijkheden dan menselijke maat (bloemkoolwijken).

De bestaande openbare ruimtestructuur ligt er voor de lange termijn. Zuinig zijn op het publieke domein en doorbouwen op wat er al is vormen de basis. In de openbare ruimte speelt de auto nu de hoofdrol, zowel rijdend als stilstaand. Er moet ruimte vrijgemaakt worden voor de netwerken en tussenstations van de energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, een gezonde leefomgeving met ruimte voor ontmoeten, sporten, spelen en trage netwerken. Bij herinrichting dienen duurzame materialen en inrichtingselementen toegepast te worden. Op het eerste gezicht lijken de wederopbouw wijken met brede wegen, grootschalige groene structuren en ruimte tussen de gebouwen hiervoor meer ruimte te hebben. Het is hierbij belangrijk de bestaande kwaliteiten geen geweld aan te doen. De bloemkoolwijken zijn kleinschaliger en naar binnen gekeerd, de structuur is minder lineair. Hier is maatwerk nodig.



Lokale context heeft de nieuwe architectuur geïnspireerd (Dickensplaats, Utrecht).
Foto: LEVS Architecten

3. Oog voor erfgoed in de lokale context

Iedere wijk heeft een eigen ziel en specifieke context. Principes kunnen worden herhaald, maar heb oog voor lokale context, zowel sociaal, ruimtelijk als bestuurlijk.

De wederopbouw wijken en bloemkoolwijken zijn opgezet vanuit een bepaalde tijdgeest en ruimtelijke vorm, ook de wijkvernieuwingen weerspiegelen hun eigen tijd. Analyseer hoe een wijk oorspronkelijk ontworpen is en wat de verschillen zijn met de wijk zoals die er nu bij ligt. Zo wordt duidelijk wat door de tijd heen stand heeft gehouden en is beter te begrijpen waarom ontwerpkeuzes zijn gemaakt. Lokale context beïnvloedt de wijkkenmerken. Veel ruimtelijke principes van wijken uit dezelfde periode zijn generiek, maar lokaal is sprake van verschillen. Ook het huidige functioneren kan per plek verschillen. Een dekwoning kan in Zoetermeer problematisch zijn en in Assen goed functioneren. Een buurt met een sterke sociale cohesie en sterke betrokkenheid van bewoners en ondernemers zal leiden tot een andere aanpak. Analyseer dus altijd eerst de bestaande (en vaak deels verdwenen) cultuurhistorische en sociaalmaatschappelijke kwaliteiten van een wijk. Bestuurlijke verschillen, omvang van de gemeente en haar organisatie kunnen ook leiden tot een andere aanpak en andere prioriteiten.

4. Sociaal netwerk en buurtvoorzieningen

Een goed sociaal netwerk is de basis van een prettig leven in de wijk. Behoud en versterking van sociale netwerken en gemeenschappen is essentieel voor draagvlak en commitment.

Door bewoners te betrekken en oog te hebben voor de behoeften vanuit de wijk, worden de wijken sociaal versterkt en wordt de leefbaarheid vergroot. In een samenleving waar ouderen langer thuis blijven wonen en mantelzorg eerder norm dan uitzondering is, moeten we de sociale netwerken en voorzieningen in de wijk koesteren. Voorzieningen vormen niet alleen een dagelijkse behoefte (van boodschappen tot sport), maar zijn ook de plekken waar je je burens tegenkomt. We moeten zuinig zijn op vastgoed voor economische activiteiten en maatschappelijke voorzieningen: de woonopgave drukt deze functies makkelijk weg. Zonder aandacht hiervoor kan bij wijkvernieuwing veel verloren gaan en zelfs tegenmacht ontstaan. Als bewoners gedwongen worden te verhuizen kan een heel scala van bijeffecten optreden zoals vereenzaming en stress. Daar wordt een wijk alleen maar slechter van, of het probleem verplaatst zich naar een andere wijk.



Alles komt samen in de openbare ruimte (Apeldoorn)
Foto: Urhahn

5. Eigendom is sturend bij vernieuwing

Grootschalig en geconcentreerd bezit bij een beperkt aantal partijen maakt vernieuwing makkelijker; kleinschalig en versnipperd bezit vraagt om maatwerk.

Een van de succesfactoren van de stedelijke vernieuwing in de wederopbouwwijken is het grootschalig corporatiebezit in die wijken. Door de omvang en het vaak geconcentreerde bezit is het mogelijk geweest grootschalig te verduurzamen en of sloop/nieuwbouw toe te passen. Schaalvoordeel is vaak prijsvoordeel. Samenwerking is eenvoudiger omdat het een beperkt aantal partijen betreft in de afstemming van het proces van planvorming tot uitvoering. In wijken met veel particuliere eigenaren komt de transitie moeilijker op gang.

6. Aanjagers en afhankelijkheden

Niet elke transitie heeft de kracht om als aanjager te functioneren.

Als er sprake is van urgentie en sturing kan een transitie een aanjagende werking hebben. Aanjagen kan door sturend beleid, financiering via langjarige beheercycli of afspraken en door commerciële mogelijkheden. Daarmee zijn bepaalde transities sturend voor de start van een project in de wijk. Andere transities zijn meer volgend, en daarmee extra belangrijk om niet uit het oog te verliezen.

7. De inrichting van onze omgeving geeft vorm aan ons gedrag

Gedrag bepaalt inrichting, inrichting bepaalt gedrag. Regelgeving werkt stimulerend.

We zien bij naoorlogse wijken dat het ruim baan geven aan de auto heeft geleid tot meer autogebruik. Wat je ziet om je heen, wat je burens doen en wat makkelijk is wordt overgenomen. De mobiliteitstransitie komt van twee kanten: aanpassing van de ruimte (minder parkeren, langzamer rijden) en aanpassing van gedrag. Dan moet er wel de mogelijkheid zijn voor ander gedrag door de aanwezigheid van alternatieve vervoersvormen. Ook bij andere transities is deze wisselwerking zichtbaar: als het met de VvE lastig is zonnepanelen te plaatsen of het welstandsbeleid dit onmogelijk maakt, als duurzame afvalinzameling niet wordt ondersteund, als het delen van een woning niet is toegestaan. De sleutel zit vaak verderop in de keten: de grondstoffentransitie komt niet van de grond als de (rest)materiaalstromen geen plek hebben in de keten.

8. Een integrale benadering

De verschillende transitieopgaven in de wijk vragen de betrokkenheid van veel sectoren. Duurzame transitie is pas mogelijk bij een integrale benadering.

Uit de wijkvernieuwingen in het verleden zien we dat er veel mis kan gaan met de samenwerking binnen de gemeente: verschillende afdelingen weten vaak niet van elkaar waar ze mee bezig zijn en werken langs elkaar heen. Het sociale en ruimtelijke domein zijn vaak gescheiden werelden waardoor het niet lukt integraal naar opgaven en oplossingen te kijken. Een integrale aanpak vraagt meestal om een andere manier van samenwerken of organisatiestructuur die niet zomaar is opgezet binnen een voortdurende ambtelijke organisatie. In de stedelijke vernieuwing zien we dat als processen en opgaven niet op elkaar worden afgestemd dit leidt tot onnodige verspilling van financiële middelen en toenemende overlast voor bewoners. Dit verslechtert de leefbaarheid: de straat die eerst opengaat bij de verduurzaming van woningen en later nog een keer overhoop moet bij de herinrichting van de openbare ruimte, het ontbreken van één aanspreekpunt, veel verloop van mensen. De transitieopgaven spelen zo op elkaar in dat integratie nodig is voor:

- Ruimte-efficiëntie: het past letterlijk niet. Daarnaast kan niet alles gelijktijdig en moet geanticipeerd worden op toekomstige maatregelen door bijvoorbeeld een ruimtereservering.
- Kwaliteit maximaliseren: er is weinig budget en alles kost geld. De afzonderlijke (sectorale) budgetten bij elkaar maken de integrale opgave (financieel) makkelijker en zijn nodig voor de kwaliteitsimpuls.
- Overlast minimaliseren: de verbouwing van de wijk is langdurig en kan voor veel stress zorgen. Dit is onwenselijk vanuit de leefbaarheid in vaak kwetsbare buurten.

9. Beleid en uitvoering op één lijn

Samenhang tussen beleid en uitvoering: soms is het beleid vooruitstrevender of loopt het juist achter, wat uitvoering in de weg staat. Ook het beleid van verschillende bestuurslagen moet op elkaar aansluiten.

In veel naoorlogse wijken lukt het niet goed de transities voor elkaar te krijgen omdat beleid en uitvoeringsprojecten niet op elkaar aansluiten. Bijvoorbeeld de mobiliteitstransitie die niet van de grond komt omdat parkeernormen verouderd zijn, of een vooruitstrevend mobiliteitsbeleid dat niet wordt toegepast in de wijk. Ook wordt er vaak verwezen naar een andere bestuurslaag waar het vast loopt: landelijk beleid dat lokaal handelen in de weg zit of juist ontbreekt.

10. Durven kiezen en regie nemen

De toekomst is onzeker, niemand weet wat de goede keuzes zijn voor de lange termijn. Maar niet kiezen en niet handelen is ook een keuze. Op basis van de kennis van nu moeten keuzes worden gemaakt.

De toekomst is moeilijk te voorspellen: tegen de tijd dat een transitie daadwerkelijk wordt uitgevoerd zijn we alweer verder in het denken. Dat is onvermijdelijk en mag het handelen niet belemmeren. We moeten keuzes maken op basis van wat we nu weten, en die waar mogelijk aanpassen gedurende de rit. Ruimte voor verandering inbouwen is toekomstbestendig. De wederopbouwwijken, die inmiddels flink zijn vernieuwd, laten zien dat een ruime opzet en overmaat zowel in openbare ruimte als in de bebouwingsstructuur en ook in de woningplattegrond flexibiliteit bieden voor de huidige en mogelijke toekomstige transities.



Ruim baan voor de auto leidt tot toenemend autobezit
(Burgemeester Röellstraat Amsterdam in 1980)
Foto: Stadsarchief Amsterdam



DEEL II.

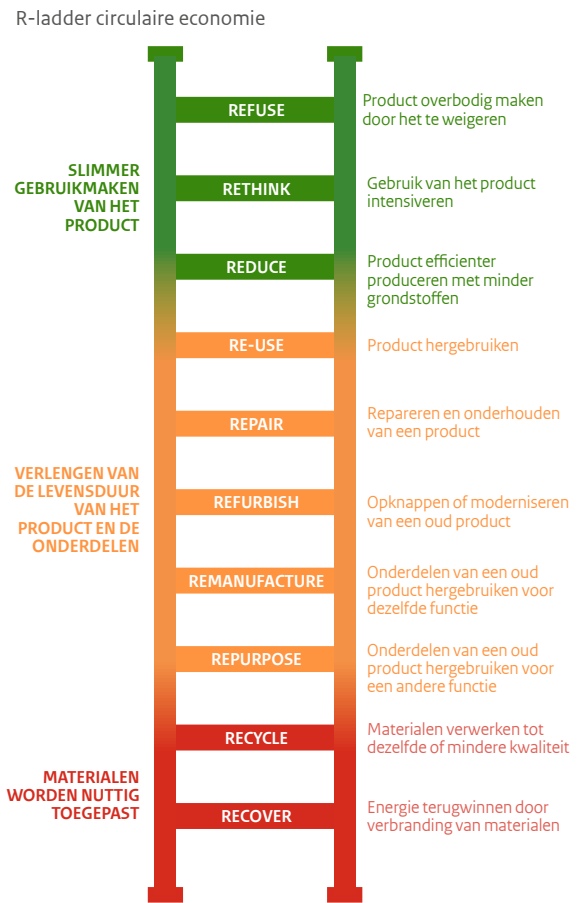
Handelingsperspectief

De Her-cirkel: route voor duurzame transitie

De transities in naoorlogse wijken volgen elkaar in rap tempo op. Als de ene opgave is aangepakt, dient de volgende zich alweer aan. Tussentijds moet uitvoering regelmatig worden herzien om te voorkomen dat we de opgave van gisteren aan het oplossen zijn. Het handelingsperspectief geeft handreikingen om in dit proces een weg te vinden.

De R-ladder als inspiratie

Het handelingsperspectief voor duurzame transitie put inspiratie uit de R-ladder die wordt gebruikt in de circulaire economie. In de R-ladder zijn drie delen te onderscheiden: de eerste treden gaan over het anders kijken naar de opgave: refuse, rethink, reduce. Door goed te kijken naar wat nodig is kun je overmatige productie voorkomen. Dit is een stap die veel denkkraft en weinig doekraft vereist. De treden reuse, repair, refurbish, remanufacture en repurpose zijn de praktische toepassingen van het product in een andere vorm. Dit is een stap van maken. De treden recyle en recover gaan een stap verder: het bestaande product wordt afgebroken en de grondstoffen of de energie wordt hergebruikt. Dit is een stap die grotere systemen vereist en minder lokaal toepasbaar is.



De Her-cirkel

Drie rondes, negen stappen
De driedeling van de R-ladder is ook bruikbaar in binnenstedelijke transitie. Daartoe is de Her-cirkel ontwikkeld, die bestaat uit negen stappen in drie rondes.

De eerste ronde gaat om het scherp krijgen van de opgave (waarom). Daarin kijk je terug (wat is er nu, hoe is dat zo ontstaan) en vooruit (welke transitie spelen op korte en lange termijn). Door alle zeven transitie mee te nemen, ontstaat inzicht in mogelijke afhankelijkheden en komen opgaven in beeld die nog niet helder waren. Na de eerste ronde kan de conclusie ook zijn dat er op dit moment geen grote ingrepen gewenst zijn (refuse en rethink uit de R-ladder).

De tweede ronde gaat in op mogelijke oplossingen (wat). Daarbij ligt de basis in wat er nu al is, fysiek en sociaal. Is dat beter of anders te benutten? Zijn er lessen te leren uit andere wijken? Als we slopen, levert dat dan een hefboom op voor andere zaken?

De derde ronde onderzoekt hoe die oplossingen te realiseren zijn (hoe). Ruimte, geld en tijd zijn daarin de wezenlijke elementen. Als het echt beter en anders moet dan we nu gewend zijn is een systeemverandering nodig. Die is op de schaal van een naoorlogse wijk meestal niet te realiseren. Hoe kun je opschalen en andere partijen betrekken die wel in staat zijn om het anders te doen? Zijn er alternatieve financieringsvormen denkbaar?

Anders dan de R-ladder zijn de treden niet aflopend in waarde. De toepassing van de R-ladder is optimaal als er zo min mogelijk treden worden ingezet. Voor de Her-cirkel geldt juist dat alle stappen doorlopen worden. Er is sprake van een cyclisch proces, waarbij de stappen elkaar opvolgen en beïnvloeden. De laatste stap, herwaarden, sluit weer aan bij de eerste ronde. Sluit wat wordt voorgesteld wel aan bij de opgave die in het begin geformuleerd is? Het kan nodig zijn om tussen verschillende rondes heen en weer te gaan. Per ronde zit de oplossing in de combinatie van verschillende stappen: één oplossing voldoet niet voor een veelheid aan transitieopgaven. De stappen leiden tot herwaarding van de wijk in de brede zin van het woord.

Inzet van de Her-cirkel

De Her-cirkel kan op verschillende manieren worden ingezet: als quickscan (herwaarden in één dag), als projectdefinitie/opgaveformulering (herwaarden in één jaar) of als volledige buurttransitie (herwaarden in tien jaar). Ook kan de Her-cirkel werken als checklist: zijn alle aspecten en alle transitie aan bod gekomen?

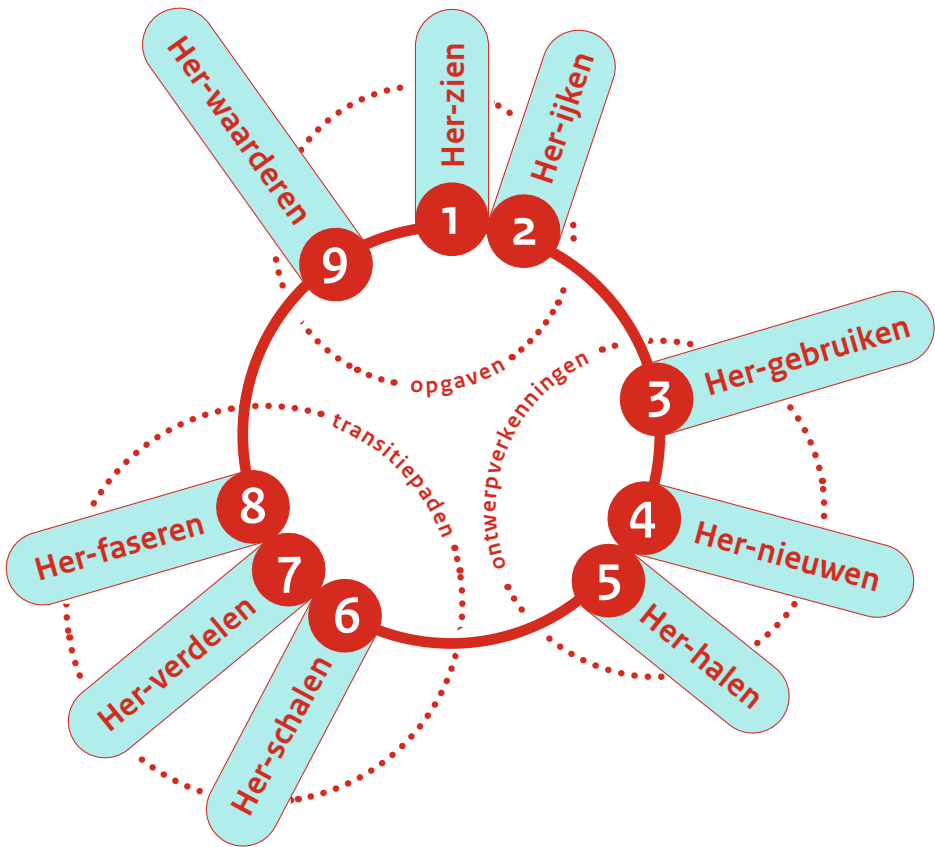
Herwaarden in één dag: door de drie rondes met een groep stakeholders op één dag te doorlopen wordt inzichtelijk waar mogelijke samenhang is, en waar onzekerheden en witte vlekken zijn. Herwaarden in één dag kan ook in de andere opties worden ingezet als reflectie en ijkmoment.

Herwaarden in één jaar: om een goede projectdefinitie te maken ligt de nadruk op ronde 1. Een nulmeting is nodig en de urgenties en potenties van de transitie worden in beeld gebracht. Om vervolgens tot een projectdefinitie te komen worden ronde 2 en 3 snel doorlopen als oefening, om kansen te zien en samenhang in de tijd op het spoor te komen.

Herwaarden in tien jaar: in een volledig proces worden alle stappen zorgvuldig doorlopen. Tussentijds is het waardevol om te herwaarden in één dag om te checken of de koers nog passend is.

Her-cirkel: herwaarden van de naoorlogse wijk

- Ronde 1. Opgaven - wat speelt er
- 1. Her-zien: de nulmeting, hoe zit de wijk in elkaar (nu en verleden)
 - 2. Her-ijken: welke urgenties en potenties zijn er (toekomst en verre toekomst)
- Ronde 2. Ontwerpverkenningen - mogelijke oplossingen
- 3. Her-gebruiken: goed kijken naar wat er is en wat toekomstwaarde heeft
 - 4. Her-nieuwen: verkennen van mogelijke oplossingen
 - 5. Her-halen: niet het wiel opnieuw uitvinden, gebruik maken van brede kennis en kunde
- Ronde 3. Transitiepaden - de weg ernaar toe
- 6. Her-schalen: uitzoomen, oplossingen liggen soms buiten de plangrens
 - 7. Her-verdelen: baten en lasten goed verdelen
 - 8. Her-faseren: transitiepaden in de tijd zetten
- Ronde 1. Opgaven - wat speelt er
- 9. Her-waarden - reflectie op de match tussen opgave en oplossing



Her-cirkel in projecten

De Her-cirkel is primair ontwikkeld op transformatie van bestaande wijken. Het gemeentelijk planproces gaat uit van vier stappen: verkenning/initiatief (Principenota, Nota van Uitgangspunten), haalbaarheid/definitie (Projectnota, Programma van Eisen), ontwerp (Investeringsnota, Masterplan) en voorbereiding/uitvoering. Dit planproces heeft grofweg de vorm van een trechter: gaandeweg wordt steeds duidelijker wat er wordt gemaakt en zijn alternatieven niet meer aan de orde. In de Her-cirkel komen dezelfde elementen terug, maar wordt breder gekeken.

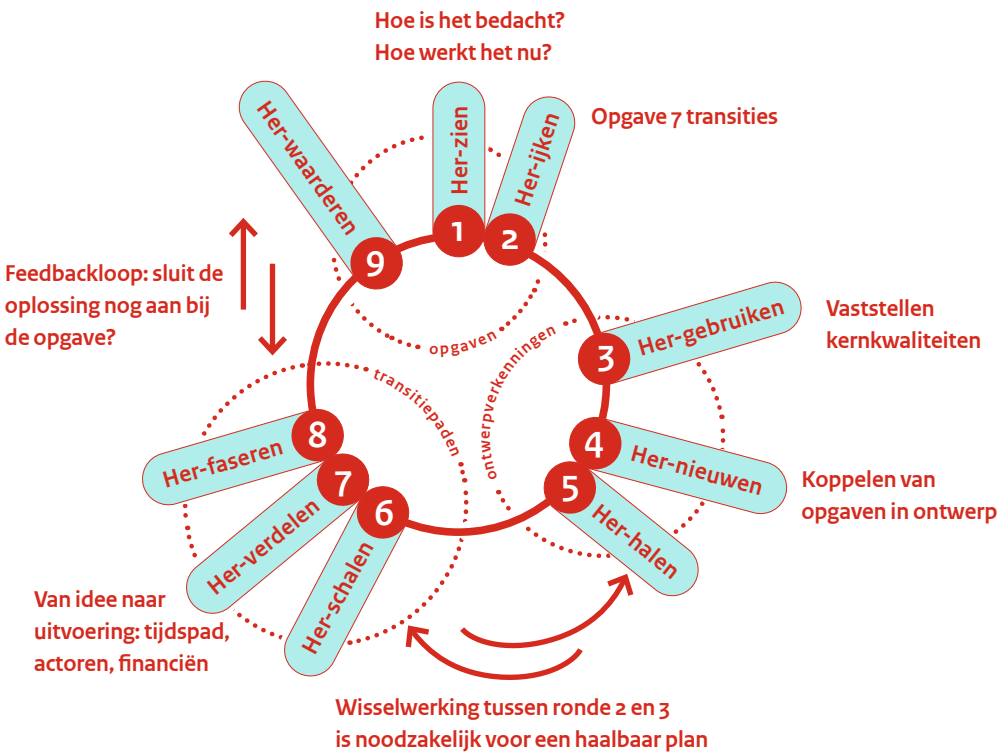
Her-cirkel en beleid

Ook bij het opstellen van (gemeentelijk) beleid kan de Her-cirkel van nut zijn. De sectorale benadering die ten grondslag ligt aan het meeste beleid (parkeerbeleid, groennota) wordt met de Her-cirkel in bredere context gezet. Welke ongewenste effecten kan het beleid oproepen op andere terreinen? Hoe kunnen ruimte, tijd en geld beter worden ingezet? Wat kan er slimmer en handiger? Ongetwijfeld zijn systeemveranderingen nodig om het echt goed te laten werken. Het helpt al om die te signaleren en te bespreken. Sommige stappen kunnen een andere interpretatie krijgen als het beleid betreft. Her-halen kan bijvoorbeeld worden gezien als kennisdelen in plaats van letterlijk een oplossing breder implementeren.

Her-cirkel en transities

De Her-cirkel wordt in dit hoofdstuk besproken aan de hand van de rondes en de stappen. Per stap zijn enkele praktijkvoorbeelden gebundeld. De stappen werken vooral goed bij een project, als het een andere toepassing betreft, kunnen de stappen ook losgelaten worden. Andersom is het ook mogelijk de Her-cirkel te versimpelen door juist de rondes als uitgangspunten te nemen. Zo zijn de stappen 6, 7 en 8 (transitiepaden) geen volgordelijke stappen, maar thema's die elkaar beïnvloeden en in samenhang moeten worden beschouwd. Opschalen kan nieuwe inzichten bieden, maar zorgt ook voor nieuwe partijen en een ander tijdspad. De oplossing zit vaak in de combinatie van de verschillende transities.

Per stap is instrumentarium benoemd. Het instrumentarium is niet uitputtend. Idealiter is de Her-cirkel een levend instrument dat wordt aangevuld. Ronde 1 is een wezenlijke toevoeging aan het planproces: zijn we met het goede bezig? Kijken we niet teveel naar één aspect? In Ronde 2 is het vooropstellen van hergebruik een andere benadering dan gangbaar. Ronde 3 probeert de oplossingen buiten de gangbare oplossingen te zoeken door ruimte, tijd en geld breder te benaderen. Het perfecte proces bestaat niet, dus er zijn in retrospectief zeker zaken vergeten.



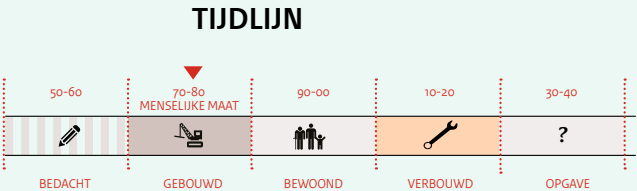
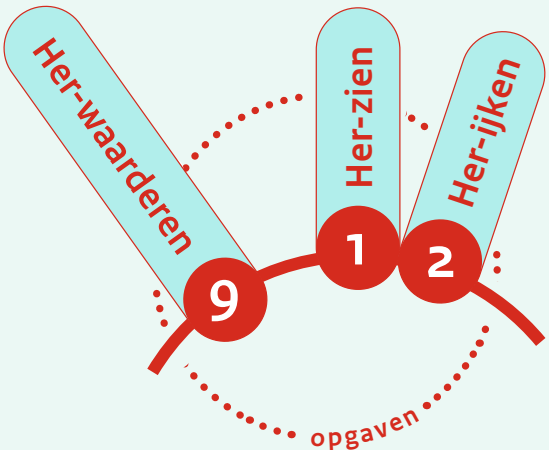
Instrumentarium herzien

Bij de herziene versie van deze handreiking is een aantal nieuwe inzichten ontstaan, met name over het instrumentarium. De tijdlijn blijkt meer dan een analyse instrument te zijn en ook de zandloper kan verschillend worden ingezet.

Ronde 1. Opgave: tijdlijn en transitiematrix

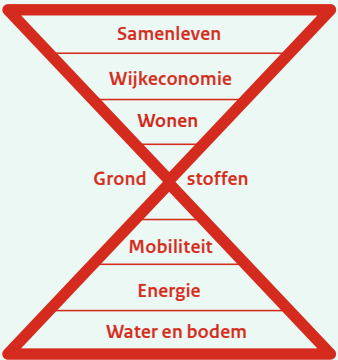
Stap 1, herzien, neemt waar hoe de wijk tot stand is gekomen en hoe het er nu bij ligt. De tijdlijn is daarvoor een behulpzaam instrument. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de situatie nu, maar ook naar het oorspronkelijke gedachtegoed en wat daarvan terecht gekomen is. Zouden ambities die in het verleden niet tot wasdom zijn gekomen in het huidige tijdsgewricht wel slagen? Of is het simpelweg te hoog gegrepen? De tijdlijn werkt het beste als meerdere perspectieven zijn vertegenwoordigd: hoe is het bedacht en hoe wordt het ervaren (geplande en geleefde stad).

Herijken draait om het in beeld krijgen van de opgave. Daarbij is de transitiematrix een hulpmiddel. Door systematisch naar alle transities te kijken wordt duidelijk welke opgaven er op verschillende terreinen zijn. De matrix koppelt daaraan de vraag of de transitie een direct op te lossen probleem (urgentie) of een kans (potentie) is.



Tijdlijn: de verschillende ontwikkelfasen in beeld, en meerdere perspectieven (geplande en geleefde stad)

TRANSITIE ZANDLOPER



Alle transities los van elkaar analyseren om het totaal beeld van verandering in beeld te krijgen. Raadpleeg pagina 20 voor een toelichting op de transitie zandloper.

TRANSITIE MATRIX

MOOI NL						
HANDELINGSPERSPECTIEF RAOONLOGIE WIKEN - 18 DECEMBER 2014						
Ronde 1. Opgave						
Transitieopgaven	Urgentie	Potentie	Actoren	Actoren	Actoren	Actoren
1. Her-waarderen						
2. Her-zien						
3. Her-ijken						
4. Her-gebruiken						
5. Her-nieuwen						
6. Her-halen						
7. Her-schalen						
8. Her-verdelen						
9. Her-faseren						

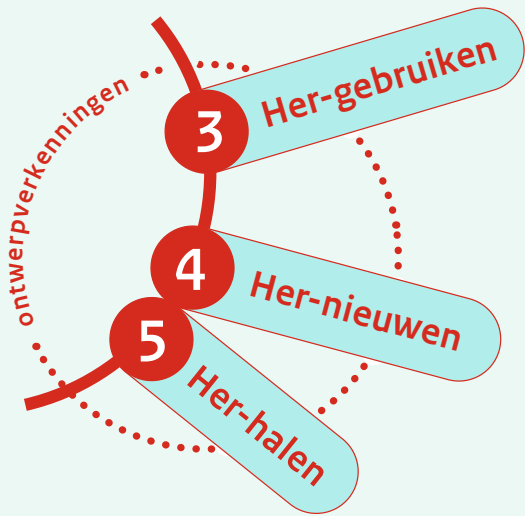
Matrix: urgentie en potentie helpen om hoofd- en bijzaken te onderscheiden. Meer informatie over dit instrument is te vinden op pagina 50.

Ronde 2. Ontwerpverkenningen: tijdlijn en zandloper

In de stap hergebruik kan de tijdlijn als inspiratiebron dienen. In welke fase van de ontwikkeling van de wijk liggen de kernkwaliteiten waarop kan worden doorgebouwd? Waar zijn kansen voor hergebruik, erfgoed en cultuurhistorische waarde? Er kan doorgebouwd worden op hoe het nu is, een moment in de tijd, waarbij de uiterlijke vorm herkenbaar blijft. Hergebruik kan ook zitten in het oorspronkelijke gedachtegoed, waarbij de principes van het ontwerp worden gebruikt en niet zozeer de vorm waarin die gestold zijn. Zie de ontwerpverkenningen van de Buytenwegh op pagina 100 als voorbeeld hiervan.

In de stap hernieuwen wordt onderzocht of en hoe de verschillende transitie op elkaar passen. Hierbij is voor de onderste helft van de zandloper een alternatieve indeling die aansluit bij de lagenbenadering denkbaar. De lagenbenadering gaat uit van drie lagen: de ondergrond (bodem en water), de netwerken en de occupatielaag. De netwerktransities (mobiliteit en energie) horen bij elkaar omdat ze boven elkaar liggen en verder gaan dan alleen de wijk zelf. Ook ecologische netwerken en waternetwerken horen hierbij. De occupatielaag vraagt meer differentiatie. Naast de gebouwde programma's zoals die in de bovenste piramide zijn uitgesplitst is er ook nog iets als plek. Hier komen de ruimtevragers in de buitenruimte bij elkaar: parkeren, vergroenen, waterberging, spelen, ontmoeten, sporten, ontspannen. Plek is de informele buitenruimte die een wijk nodig heeft die nu veelal wordt ingenomen door parkeren.

Met behulp van deze zandloper kunnen de ruimteclaims worden gecombineerd en gezocht naar combinaties die optimaal gebruik maken van de ruimte, zowel in de openbare ruimte (onderste helft van de zandloper) als in de gebouwde programma's (bovenste helft van de zandloper).

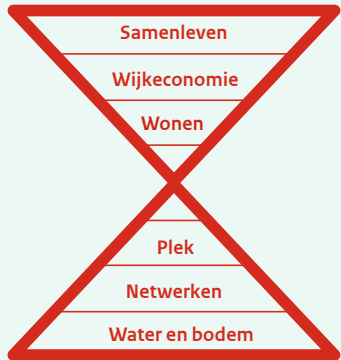


KERNKWALITEITEN:
WAAR GRIJP JE OP TERUG?



Kernkwaliteiten bepalen aan de hand van de tijdlijn: Wat is leidend? Wat is waardevol?

ZANDLOPER & LAGEN BENADERING

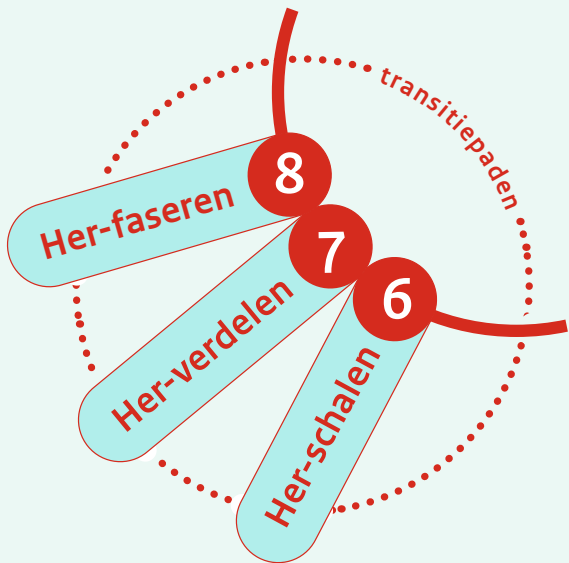


Bij de ontwerpverkenning is een andere indeling van de zandloper behulpzaam: Door netwerken samen te voegen wordt de onderlinge afhankelijkheid duidelijk. Plek gaat om de ruimtevragers in de buitenruimte.

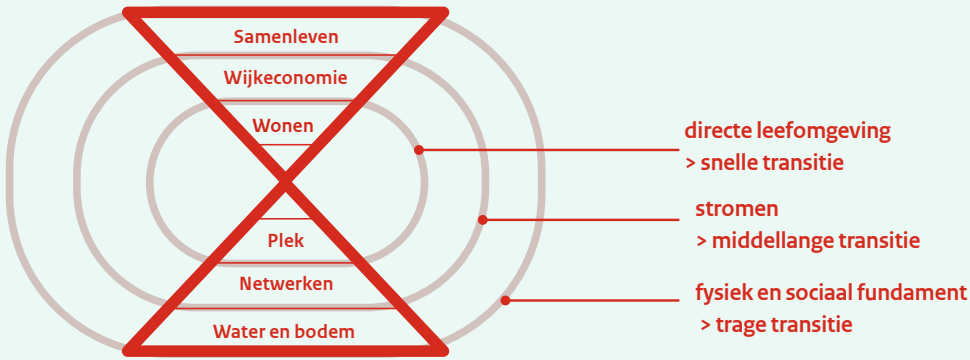


Ronde 3. Transitiepaden: de zandloper in tijd en ruimte

De lagen zandloper is ook te lezen als drie tijd en ruimte schalen. De buitenste tredes, samenleven, bodem en water, zijn het natuurlijke en sociale fundament. Veranderingen hierin gaan langzaam, en zijn nationaal of zelfs mondiaal. De middelste tredes, netwerken en voorzieningen, zijn veranderingen van de middellange termijn. De afhankelijkheden reiken tot buiten de wijk. Ze hebben ook een relatie met elkaar: voorzieningen liggen op strategische plekken in de buurt en zijn gekoppeld aan de netwerken. Wonen en plek zijn de buurtschaal, hier zijn de verandering relatief snel en hebben bewoners makkelijker invloed.

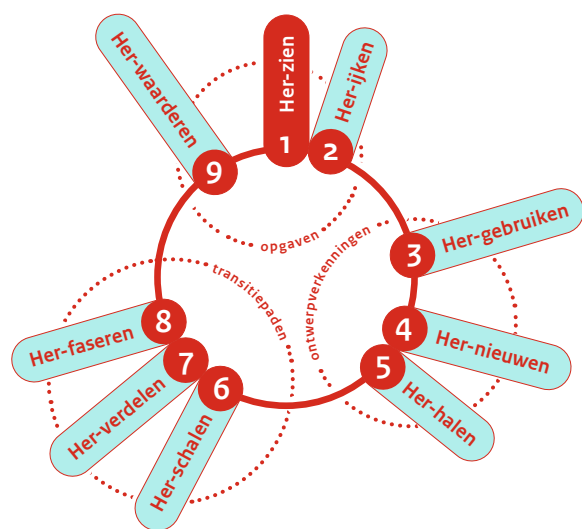


SCHAAL & TIJD



De fysieke zandloper kent drie schalen en drie snelheden.

Stap 1. Her-zien



Om te kunnen waarnemen wat er in een buurt nodig is moet de verandering zichtbaar zijn. Een nulmeting is daarbij een belangrijke eerste stap. De nulmeting bestaat uit de analyse (o.a. data-analyse en de ruimtelijke analyse) maar ook uit informatie vanuit de buurt: de bewoners en gebruikers zelf weten het beste wat er in een buurt speelt. Experts van buiten nemen hun eigen manier van kijken mee (bias). Om een bredere blik te hebben is het van belang de blik van anderen mee te nemen in de waarneming. Man of vrouw, jong of oud, afkomst, het speelt allemaal mee in de beleving en waardering van de buurt en de problematiek die ervaren wordt.

De nulmeting richt zich ook op het verleden of de ontwikkeling in de tijd. Wat waren de oorspronkelijke ambities en staan die nog overeind? Door de oorsprong te kennen wordt duidelijk wat de intenties waren en ook waarop de intenties eventueel gesneuveld zijn. Voor de nulmeting is het belangrijk de wijk zowel sociaal als fysiek in beeld te brengen en voor de analyse zowel harde data als ook zachte data uit de wijk mee te nemen. Ook is het van belang om ontwikkelingen door de tijd waar mogelijk mee te nemen.

Instrumentarium

Harde data

Er is open source veel harde data beschikbaar, zoals via websites die verschillende data bij elkaar brengen bijvoorbeeld [Hart van Brabant](#), [Klimaat-effectatlas](#), [Klimaatatlas](#), [Erfgoedatlas](#) en de [Leefbaarometer](#). Belangrijk is hoe men omgaat met de beschikbare data: verschillende data-lagen over elkaar heen kunnen beter inzicht verschaffen in de opgaven of problematiek in de wijk, ook in relatie tot de stad en omgeving. Sommige gemeenten of provincies hebben zelf een systeem hiervoor opgetuigd, zoals de [Basismonitor Groningen](#). Onderdeel hiervan is het wijkkompas dat buurten scoort (i.r.t. de stad) op samenstelling, kwaliteit fysieke leefomgeving, kwaliteit van leven en kwaliteit sociale omgeving. Een soortgelijk instrument is de Buurtmonitor van Assen: De buurtmonitor wordt voorgelegd aan de buurt om te horen of zij de analyse herkennen. De buurt kan vertellen of de analyse klopt.

Zachte data

Worden met name verzameld in de wijk zelf: buurtre-gisseur, wijkteams maar ook de energicoach (Arnhem) die bij mensen binnenkomt voor energieadvies en daarmee een beeld heeft van wat er achter de voordeur speelt.

Cultuurhistorische waarde

Het opstellen van een gebiedsbiografie is een goed middel om de geschiedenis van een plek vast te leggen. Een gebiedsbiografie belicht in woord en beeld hoe een gebied in de loop van de tijd veranderde onder invloed van de wisselwerking tussen mens en omgeving, en hoe het verleden in het hedendaagse 'landschap' doorwerkt. Belangrijk is dat 'landschap' niet alleen iets tastbaars is (het 'fysieke', 'functionele' of 'materiële' landschap) maar ook een sociale dimensie heeft (het 'sociale' en 'mentale' landschap). Daarom is het logisch dat bewoners bij het maken van een gebiedsbiografie betrokken zijn. De RCE heeft hiervoor een handleiding [Gebiedsbiografie als basis voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving](#) opgesteld.

Water en bodem

Sommige gemeente introduceren (nieuwe) instrumenten om beter grip te krijgen op opgaven zoals 'water en bodem sturend'. In Leiden wordt een bodemeffectenrapportage opgemaakt om de opgaven in de ondergrond in beeld te brengen, wetende dat meervoudig en effectief ruimte-gebruik noodzakelijk is. Met de bodemeffectenrapportage worden de karakteristieken en functionaliteiten van de bodem in kaart gebracht (bodemschicht, bodemvitaliteit, wateropgave, kabels en leidingen) om vooraf de kaders voor (toekomstige) keuzes te bepalen.

Sociale Agenda

In de gemeente Tilburg is in het kader van de gebiedsvisie voor Tilburg Noord de Sociale agenda (GROW-waarden) als leidraad gebruikt voor een brede ruimtelijke en sociale analyse van de wijk: de foto van Noord.

- G Goede start > Jeugd tot 12 jaar, gezinswoningen, speelplekken, goede scholen
- R Ruimte om te leven > gezonde leefomgeving, mobiliteit, klimaatadaptief
- O Optimale kansen > opleiding, werk, starterswoningen, goede ontmoetingsplekken, talentontwikkeling
- W Wereld die mij ziet > eenzaamheid, ouderen, zwakkeren

De foto van Noord bestaat uit waarden en opgaven. Aan de hand van deze waarden is bepaald welke data-lagen over elkaar heen te leggen. De opgaven komen voort uit data-analyse (lagen aan de hand van GROW-over elkaar) uit de participatie en inventarisatie uit de wijk (bewoners, sociaal-maatschappelijke partners, wijkteams, omgevings-managers en sleutelfiguren), beleid en maatschappelijke trends en ontwikkelingen.

Buurtschouw

Met de bewoners en gebruikers door de wijk wandelen om met elkaar de toestand van de wijk te monitoren en de visies vanuit verschillende invalshoeken te combineren.

Transitieopgaven



Sociaal-maatschappelijke transitie

- Met verschillende brillen de nulmeting maken: een blik is gekleurd en doet ertoe.
- Veiligheid en fysieke en mentale gezondheid, leefbaarheid, kansengelijkheid.
- Wie wonen er in de wijk toen, nu en straks (leeftijdsgroepen/leefstijlen/gezinssamen-stelling...).
- Wat is de voorzieningenbehoefte in de wijk.



Wijkeconomische transitie

- Wat is de DNA van de wijkeconomie: voorzieningen (detailhandel, zorg, maatschappelijk, cultuur, sport, vrijetijd), onderwijs, type bedrijven (bedrijfslocaties).
- Onzichtbare economie: zzp'ers, thuiswerkers, vrijwilligers.
- Nabijheid van werk?
- Wat is het arbeidspotentieel in de buurt (werkloosheid, opleidingsniveau)?



Woontransitie

- Wat is de woningvoorraad?
- Hoe werd en wordt die bewoond?
- Wat zijn cultuurhistorische waardevolle aspecten van de woonvoorraad?
- Wat is de verduurzamingsopgave van de woning-voorraad?
- Wat is de woonbehoefte nu en straks?



Grondstoffentransitie

- Witte vlek m.b.t. relevantie nulmeting.



Mobiliteitstransitie

- Verkeersmodellen bieden vaak alleen informatie over auto en OV.
- Modal split: nu – straks – lange termijn.



Energietransitie

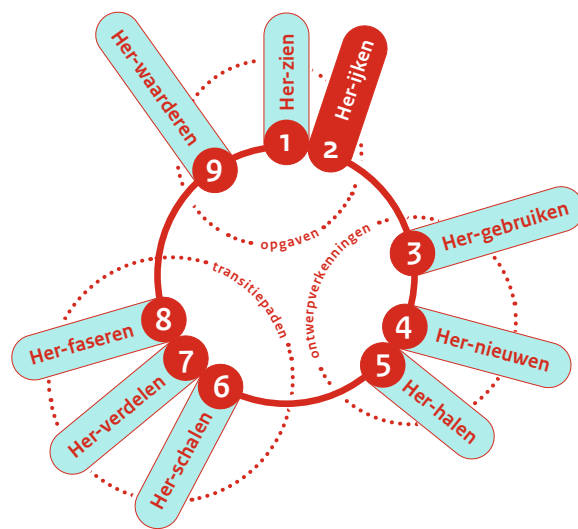
- Kabels en leidingen goed in beeld, voorkomt verrassingen later.
- Netbeheerder vroegtijdig aan tafel.



Water en bodem sturend

- Bodemopgave: soort en kwaliteit bodem, bodemvitaliteit.
- Ondergrondse infra (energie, riolering (gescheiden systeem?).
- Wateropgave (vanuit het systeem: bergend vermogen; koppelingen).
- Klimaatopgave: wateroverlast & hittestress.
- Kwaliteit groen (o.a. bomenwaardering; ecologische structuur).
- Archeologie in de ondergrond.

Stap 2. Her-ijken



Gebiedsontwikkelingen worden vaak benaderd vanuit de urgentie van het moment. Om daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan toekomstbestendige wijken is het van belang om de korte én lange termijn en de scope van de opgave in beeld te krijgen. Bij deze stap staat het in beeld krijgen van de zeven transities centraal, zodat een beeld van urgentie, potentie en te betrekken partijen ontstaat. Deze stap kan alleen door een brede groep van stakeholders compleet worden gemaakt.

Het verleden leert ons dat fysieke transformatie vaak dominant is in het proces: woningvernieuwing bij de stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing, nu klimaatadaptatie, energietransitie en mobiliteit. Deze transities zijn doelgericht/oplossingsgericht en daarmee makkelijker te kwantificeren, te begroten en te realiseren. Bij sociale transities is het effect van maatregelen minder zeker omdat het om (gedrag van) mensen gaat. In deze ronde verdienen de sociale opgaven extra aandacht.

Per transitie worden de potentie en urgentie geduid. Daarbij wordt zowel naar de korte termijn (2030) als de lange termijn (2050) gekeken. Het kan ook zijn dat er op een thema geen issues zijn, dan is de transitie (voor dit moment) op orde. Een transitie start vaak vanuit een bepaalde urgentie: hier is sprake van momentum en budget. Dat kan een aanjager zijn voor andere transities, dus goed om te duiden.

Instrumentarium

Barcode Utrecht

Methodiek om de kwantitatieve ruimtevraag in Utrecht in beeld te brengen. Daarbij is de ambitie van de 10 minuten stad vertaald in kwalitatieve ruimtelijke eisen voor de leefomgeving. Welke voorzieningen zijn nodig in de 10 minutenbuurt?

Initiatieftafel

Eén loket waar alle nieuwe initiatieven worden besproken. Heeft verschillende namen per gemeente, bijvoorbeeld Rode loper in Zoetermeer.

Swipocratie Utrecht

Laagdrempelige tool om mensen te laten aangeven wat ze belangrijk vinden in hun buurt. Bewustwording van burgers en een indruk krijgen van de lokale opinie komen samen.

Gebiedsbeeld Delft

Compacte definitie van de opgave op 2 A4, wordt jaarlijks herijkt.

Waardenbenadering PBL

Erfgoed gaat over de bestaande gebouwen, landschappen, wijken en overige plekken die mensen waarderen als hun leefomgeving. Wat mensen daar precies aan waarderen is heel divers. Om deze diversiteit beter hanteerbaar en zichtbaar te maken in planprocessen, heeft het PBL een [referentiekader](#) ontwikkeld van acht leefomgevingswaarden van erfgoed. Het referentiekader helpt om de leefomgevingswaarde van erfgoed bij een aanstaande ruimtelijke ingreep te benoemen, te ontdekken, vorm te geven, te adresseren in het planproces en beleidsopties tegen elkaar af te wegen.

Bouwmeester Wijkvernieuwing Groningen

Endry Van Velzen is in Groningen aangesteld als bouwmeester wijkvernieuwing. Dat biedt kansen voor kennisoverdracht.

Warmtevisie

- [Regionale klimaatmonitor](#): datasite met effecten klimaatbeleid op klimaatakkoord (emissie, energie, resultaten en voortgang)
- [Klimaat-effectatlas](#)

Transitieopgaven



Sociaal-maatschappelijke transitie

- Verandering van bevolking (korte – lange termijn).
- Vertalen van de behoefte die extra woningbouw met zich meebrengt in voorzieningen (leisure, zorg maatschappelijk, detailhandel) buiten-ruimte (groen, verblijfs- en ontmoetings-plekken, sport en speelplekken).



Wijkeconomische transitie

- Toekomst wijkeconomie: krimp/groei/ clustering/menging.
- Relatie werken in de stad en werken in de wijk.



Woontransitie

- Woningbehoefte is een belangrijke (financiële) motor achter vernieuwing, heeft de neiging de andere transities te overschaduwen/weg te drukken.
- Verdichtingsopgave: woningvraag buurt versus stad – nu en straks (woonvisie).
- Anders kijken naar bezit/grondpositie: er ligt ook een opgave bij privébezit.



Grondstoffentransitie

- Witte vlek: nieuw onderzoek PBL?



Mobiliteitstransitie

- Modal split: nu – straks – lange termijn.
- (Regionale) ontwikkelingen op het gebied van ov.
- Beperken mobiliteit door nabijheid van functies.



Energietransitie

- Opgave in beeld: er is een duidelijke ruimtebehoefte, afhankelijk van het systeem kan die op verschillende manieren worden ingevuld. Gaat om ruimte in de ondergrond én om trafo's/ onderstations op straat/in gebouwen (impact op je BVO-GO vormfactor).
- Schaalniveaus buurtstation/wijkstation/rand van de stad.
- Energiebesparing/vraagreductie: daar begint alles mee.



Water en bodem sturend

- Risicoprofiel van de locatie (water, bodem, ecologie).
- Is de locatie op de lange termijn houdbaar?
- Langetermijnvisie voor de ruimtevraag voor 2050 en verder.
- Watertoets van de waterschappen is korte termijn.
- Zie: [Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018](#)
- Zie: [Toolbox Klimaatbestendige Stad](#)

Ronde 1. Opgave: praktijkvoorbeelden

Praktijkvoorbeeld: Barcode Utrecht

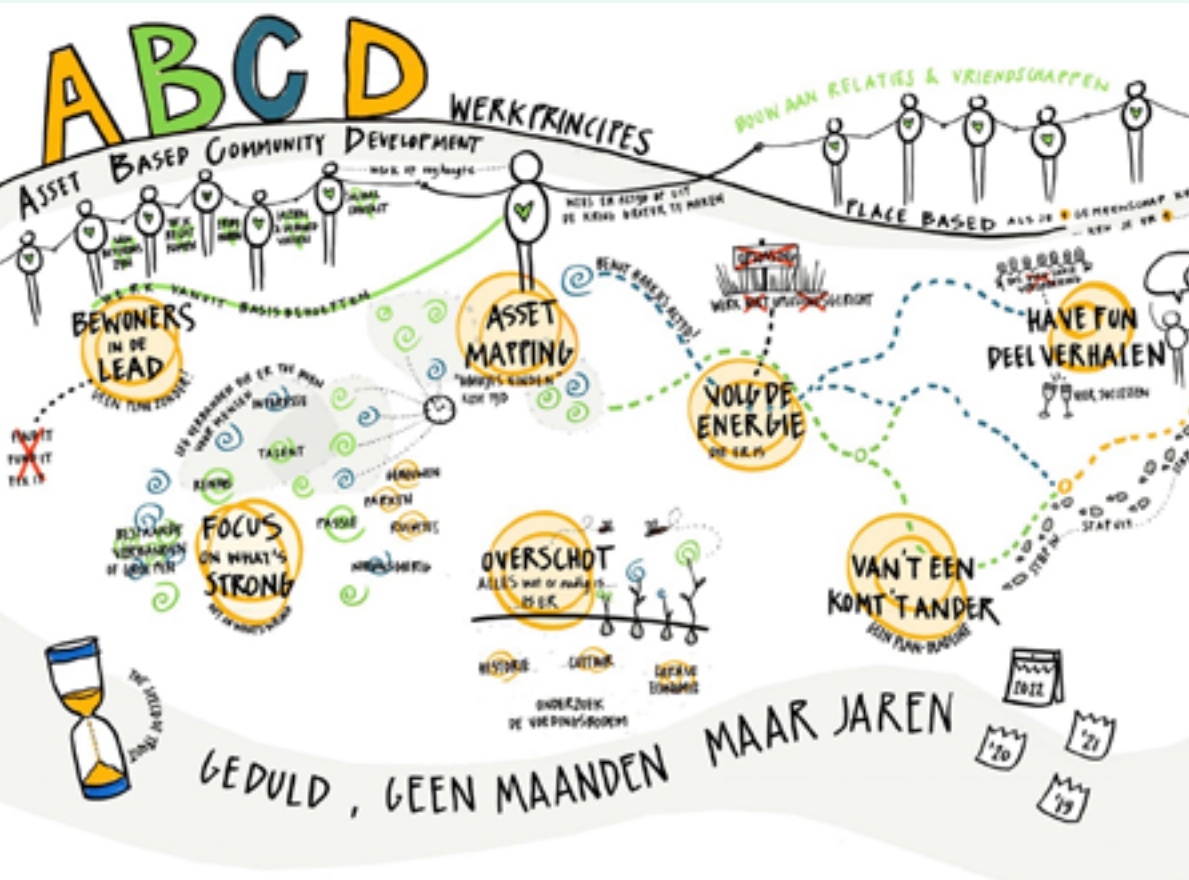
De Utrechtse Barcode helpt de stad om het voorzieningenaanbod op peil te houden of te verbeteren bij de snelle groei van de stad. De bouw van duizenden woningen per jaar vereist ook het toevoegen van voorzieningen als stedelijk groen, zorg, ontmoetingsruimte, energie-infrastructuur en plek voor cultuur. De Barcode laat zien welke voorzieningen in een gebied moeten komen en wat de ruimtevraag daarvan ongeveer is. Ontwikkelpannen worden tussentijds langs de barcode gelegd om de balans op te maken. Zo wordt de leefbaarheid geborgd, ook bij zeer snelle groei van de stad.



De 'Utrechtse barcode' uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Beeld: Gemeente Utrecht

Groeikern Purmerend (2021, International New Town Institute)

Cultuurhistorische verkenning van de naoorlogse uitbreidingswijken van Purmerend uit de periode 1945-1990 door het International New Town Institute in opdracht van de Gemeente Purmerend. Hierin zijn de zeven naoorlogse uitbreidingswijken uit de periode 1945-1990 onderzocht. Aanleiding voor dit onderzoek is de steeds vaker voorkomende noodzaak van (her)ontwikkelen in de naoorlogse wijken van Purmerend. Hierbij is onbekend wat historisch waardevolle objecten, structuren en ensembles uit de groeikernperiode zijn en mogelijk in het gedingkomen bij herontwikkeling. Het onderzoek beschrijft de ontstaansgeschiedenis van ieder stadsdeel en formuleert per wijk de bijzondere kenmerken en structuren. Tevens is per wijk ingezoomd op een aantal gebouwen en (woningbouw)ensembles, die bijzonder zijn vanwege hun stedenbouwkundige, architectonische of cultuurhistorische waarde.



BoTu Social Impact by Design (SiBD, Rotterdam)

Voor de wijkvernieuwing van BoTu wordt de aanpak Social Impact by Design bij de wijkvernieuwing toegepast. Het vernieuwende van de aanpak is het intensief en vroegtijdig uitgaan van samenwerking tussen overheid, bewoners, kennisinstellingen en bedrijfsleven. Deze partijen erkennen dat ze alleen niet in staat zijn om de hardnekkige sociale problemen op te lossen. Alleen door echt samen te werken lukt het om sociale impact te hebben. Doel is komen tot nieuwe (vormen van) coalities tussen markt, bewoners en overheid, en nieuwe (innovatieve) methodes en praktijken van wijkverbetering. Door middel van een open oproep is bewoners, bedrijven en ondernemers gevraagd om teams te maken en plannen voor te dragen om te werken aan de veerkracht van de wijk.



Instrument: de transitiematrix

Als hulpmiddel bij stap 2 kan de transitiematrix worden ingezet. Door voor de zeven transities in beeld te brengen of er sprake is van urgentie, potentie of 'niks aan de hand', ontstaat inzicht in de opgave en worden geen onderwerpen vergeten. Daarbij kunnen de actoren per transitie worden benoemd. In deze stap gaat het niet om keuzes maken maar om het totaalbeeld. Met de alliantie van gemeenten hebben we een oefening gedaan aan de hand van twee wijken.

Transitieopgaven		Instrumentarium			Actoren		
	Potentie	Urgentie	Op orde	Aanpak	Begeit	Agenderen / blinde vlek	rolle eigenaar / stakeholder
Sociaal-Maatschappelijke transitie 1. Particulier inkoop Consortium 2. Sector of Medici in effect in sense of belonging 3. Initiator (vrijwillig)	ecologische - capaciteit een nieuw platform - Lowlands inkoop Consortium - Sector of Medici in effect in sense of belonging	Sociaal welzijn - Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden grote woning aan goede prijs → politieke en sociale verandering?	Veel mensen overleg dus kan vrijwilligers / lokale dynamiek	- Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden	- Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden - Arbeidsomstandigheden	collectieve aanpak beheer wordt niet	sector all in Wonen compakt met kinderopvang etc.
Versterken wijkenconcreet 1. Lokale publiek-private samenwerking 2. Voor de regio 3. Werk, leven en ontspannen	Wijkconcreet - Lokale publiek-private samenwerking - Voor de regio - Werk, leven en ontspannen	Wijkconcreet - Lokale publiek-private samenwerking - Voor de regio - Werk, leven en ontspannen	Wijkconcreet - Lokale publiek-private samenwerking - Voor de regio - Werk, leven en ontspannen	- Lokale publiek-private samenwerking - Voor de regio - Werk, leven en ontspannen	- Lokale publiek-private samenwerking - Voor de regio - Werk, leven en ontspannen	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw 4. Woningbouw 5. Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	Woontransitie - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	- Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw - Woningbouw	verbreiden v. dienstverlening verbreiden v. dienstverlening	doelgroep abstract niet andere wijk dan polder andere van de toekomst?
Woontransitie 1. Woningbouw 2. Woningbouw 3. Woningbouw <							

Ronde 1. Opgaven: Praktijklessen

Plan en proces op elkaar afstemmen

Goed ontwerp en goed proces samen zijn de sleutel. Een idee kan nog zo goed zijn, als het verkeerd wordt aangeboden komt het niet aan en kost het veel tijd. Timing is belangrijk: een lange termijn oplossing presenteren aan een buurt waar de schimmel op de muren staat werkt averechts. Mooi voorbeeld van corporatie HaagWonen is de renovatie van een complex in Den Haag, waar de corporatie geen toestemming van de bewoners kreeg voor verduurzaming. Verduurzaming was helemaal geen thema bij de bewoners: wat speelde was vergrijzing, eenzaamheid en dementerende ouderen. Dat heeft HaagWonen eerst aangepakt door een ontmoetingsplek te maken in de flat. Daarna was er wel ruimte voor verduurzaming. Woonin, corporatie in Utrecht, heeft ervaren dat voorafgaand aan een renovatie bewoners veel stress ervaren en daarmee sociale hulp niet kunnen accepteren. Door juist na de renovatie terug te komen kunnen bewoners met problemen veel beter worden geholpen. Klinkt logisch toch? Inspelen op de energie en de urgentie die er is.

Lange termijn verbinden aan de korte termijn

Ontwerpers zijn lange termijn denkers, maar daarmee zijn de dagelijkse problemen van bewoners niet direct oplost. Sterker nog, als je vertelt dat alle auto's uit de straat moeten en je wordt gedwongen parkeergeld te betalen levert dat terechte weerstand op. Participatie is een reality check: wat kan er nu, op dit moment, in deze buurt? En waar moeten we langzaam naar toe werken? Toekomst- en systeem-denken kan wel een scheutje pragmatisme gebruiken. Andersom is het van belang om in de gaten te houden dat kortetermijnoplossingen lange termijn oplossingen niet blokkeren. Denk bijvoorbeeld aan een energiesysteem afhankelijk maken van de accu's van elektrische auto's, waardoor de auto in de buurt moet blijven.

Tactische laag: het gat tussen beleid en projecten

In de huidige plansystematiek ontbreekt de tactische laag tussen (hoog-over stedelijke) ambities en (postzegel) projectontwikkeling. Hoe maak je in de praktijk (korte & middellange termijn) waar wat je in het beleid (voor lange termijn) hebt vastgelegd? In Rotterdam noemen ze dit de tussenlaag of het tactisch gat; ontstaan doordat de omgevingsvisie te abstract is en de projecten los van elkaar opereren.

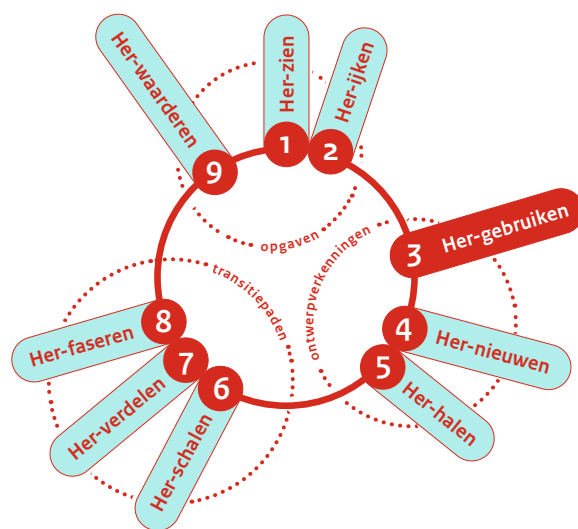
Op specifieke thema's is dat gat extra groot. Bijvoorbeeld energie: de visies zijn er op diverse schaalniveaus (regio, stad en stadsdeel), maar de doorvertaling naar buurniveau ontbreekt vaak. Ook binnen de organisatie zijn afdelingen vaak gescheiden: een beleidsmedewerker geeft een project niet door aan een projectleider in de uitvoering. Niet alleen bij gemeentes speelt dit, ook binnen de organisatie van een corporatie is die scheiding zichtbaar. Complexbeheerders weten goed wat er op buurniveau speelt, bestuurders hebben het stedelijk overzicht, maar daartussen mist kennis. Fysiek hebben we vaak de situatie goed in beeld, maar op sociaal gebied weten we te weinig om te kunnen handelen.

Het ontbreken van de tactische laag zorgt ervoor dat beleid niet genoeg wordt uitgevoerd in projecten. Het maakt het ook moeilijk om te prioriteren tussen projecten. Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid focust op 20 wijken, dat is een goed begin. De complexiteit en veelheid van transities en belangen maakt het lastig om die focus vast te houden. Voor grotere gemeentes is de voor de hand liggende oplossing om een laag toe te voegen: nieuw beleid. Veel steden zijn op het moment bezig met een uitwerking van de omgevingsvisie, een hoogbouwvisie of ander 'tussen' product. Dat is extra werk en ook weer extra kaders. De vraag is of dat het passende antwoord is. De oplossing kan ook zitten in al bestaande producten (omgevingsvisie of projecten), of in het proces (wie maakt de keuzes). Soms ontbreekt het simpelweg aan besluitvorming door de veelheid van belangen.

Beleid versus producten op wijkniveau in Zwolle.



Stap 3. Her-gebruiken



In de ontwerpverkenningen worden de urgenties en potenties vertaald naar de fysieke leefomgeving. Daarbij wordt gestart vanuit wat er al is. Wat er is gaat verder dan fysiek: het gedachtegoed dat de basis vormde voor een wijk en de sociale netwerken spelen hierin ook een rol. Naoorlogse woonwijken hebben zichtbare en onzichtbare kwaliteiten en unieke kenmerken: architectuur, sociale verbanden of volgroeide groenstructuren. Door inzichtelijk te maken hoe en welke bestaande gebouwen of openbare ruimte kansrijk zijn voor behoud of renovatie, worden deze bijzondere kwaliteiten gekoesterd. Het vormt een belangrijk uitgangspunt om op een duurzame manier met het bestaand gebied (materiaal, grondstoffen, sociale structuren en ruimtelijke kwaliteiten) om te gaan. Functieverandering kan een waardeloos pand weer waardevol maken: bergingen worden buurtschuur, grasveld wordt wadi, weg wordt fietspad. Tijdelijke transformaties van plekken of gebouwen kunnen bijdragen aan nieuwe wensen of behoeftes. Praktische mechanismes zijn welkom. Bijvoorbeeld: bestaande panden kennen lagere huren dan nieuwbouw en zijn daarmee kansrijker voor maatschappelijke voorzieningen.

De bestaande woningvoorraad kan beter worden benut door o.a. splitsen, samenwonen, optoppen, betere doorstroming en diverser woonaanbod. Volgens de [Kamerbrief Beter Benutten van de Woningvoorraad](#) kunnen deze maatregelen de woningvoorraad aanzienlijk vergroten zonder nieuw bij te bouwen. [Platform Woonopgave](#) heeft hier onderzoek naar gedaan.

Instrumentarium

Brede waardebeoordeling

De keuze voor sloop-nieuwbouw wordt nu met name benaderd vanuit de korte termijn en een haalbare businesscase. Het is nodig verder vooruit te kijken en de balans tussen financiële, cultuurhistorische, energetische, milieu, sociale en wooncomfortabele factoren te zoeken. Niet alleen vanuit professioneel oogpunt maar ook vanuit de waardering door bewoners en gebruikers van het gebied.

Cultuurhistorische waardestelling

Er is veel kennis van de cultuurhistorische waardering van naoorlogse wijken o.a. door onderzoek gedaan door de RCE. Dit betreft zowel de stedenbouwkundige, landschappelijke als architectonische kwaliteiten en de manier waarop je die erfgoedwaarden kunt benutten om een gebied door te ontwikkelen. Zie [Handreiking voor het opstellen van transformatiekaders](#), [Wederopbouw](#) en [Handreiking Borging van Post 65 Erfgoed](#) van het RCE.

Bouwtechnische keuring

Veel gebouwen in naoorlogse wijken kunnen behouden worden door renovatie maar niet allemaal. Soms is de bouwtechnische kwaliteit zodanig dat gebouwen niet duurzaam te renoveren zijn. Ook constructieve gebreken kunnen aanleiding zijn om tot sloop over te gaan, zie [Beter Benutten Bestaande Woningbouw](#), [Onderzoek naar Belemmeringen en Kansen](#).

Herbestemmen

Functieverandering van bijvoorbeeld verouderde kantoorpanden naar wonen. Door regelgeving aan te passen kan functieverandering vergemakkelijkt worden. Tegelijkertijd moet ruimte beschikbaar blijven voor economisch kwetsbare functies. Hiervoor is aanvullend beleid/instrumentarium nodig. Vernieuwende ideeën als een werkcorporatie dienen nog uitgewerkt te worden: net als bij de wooncorporatie zorgt de werkcorporatie voor betaalbare (sociale) huur voor bedrijfsruimtes.

Beter benutten

Beter benutten is de overkoepelende term voor het anders en beter inzetten van het bestaande vastgoed, van woningdelen tot optoppen. Nu nieuwbouwen duur is, wordt gezocht naar alternatieven die sneller te realiseren zijn. De bijbehorende instrumenten liggen grotendeels op het vlak van regelgeving, toeslagen etc. Zie ook [Techniek Innovatie Woningcrisis](#), [Stichting Statiegeld Op Jeugd](#), [Waarom het zo moeilijk is woningen te splitsen](#) en [Woningsplitsen als antwoord op het tekort aan woonruimte](#).

Transitieopgaven



Sociaalmaatschappelijke transitie

- Sociale netwerken en voorzieningen intact houden.
- Balans tussen zittende bewoners en toekomstige bewoners.
- Tijdelijkheid als kans én valkuil: tijdelijke contracten verschuiven het probleem in de tijd.
- Huisvesting van kwetsbare groepen in sociale huur.



Wijkeconomische transitie

- Bestaand vastgoed is goedkoper dan nieuwbouw, dat vergroot de kans op betaalbare bedrijfsruimte.



Woontransitie

- Beter benutten van de bestaande woningvoorraad (zie instrumentarium).
- Optoppen/strippen/plinten: minder makkelijk dan het lijkt, constructie van gebouwen voldoet niet, hoge kosten voor beperkte woningaantallen.



Grondstoffentransitie

- Nieuwe materialen, ruimte voor experiment.
- Verzekering van materialen om hergebruik mogelijk te maken.
- Ruimte voor afvalinzameling in de straat of in het gebouw.
- Iedere buurt heeft een circulaire hub nodig waar materialen kunnen opgeslagen (recycle/re-use) voorbeeld: afvalbrengstation Den Haag/superuse



Mobiliteitstransitie

- Ruimte voor parkeren in de bestaande openbare ruimte neemt af door maatregelen voor klimaatadaptatie. Alternatieven nodig.
- Ook voor fietsenstalling is ruimte nodig: inpandig, buurtfietsenstalling.
- Ruimte voor elektrisch laden optimaal benutten. Geen parkeerplaats maar een laadplaats: auto verwijderen als die opgeladen is, zodat ruimte komt voor de volgende.



Energietransitie

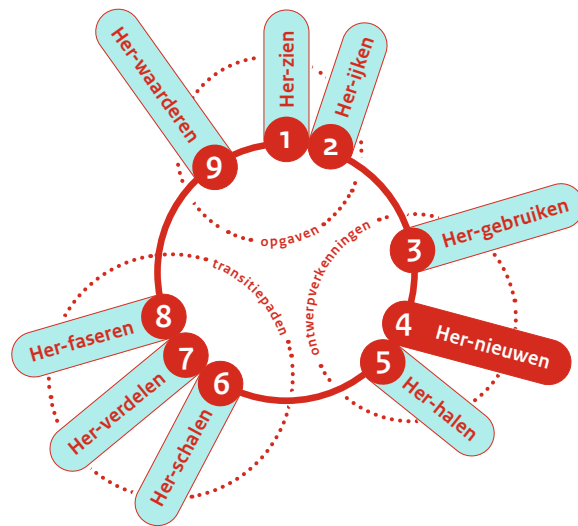
- Nieuwe netwerken: kansen voor meekoppelen.
- Nieuwe aansluitingen voor gebouwen: ruimtevrage in de standleidingen.
- In de woning: meterkast niet groter, maar andere invulling.
- Isolatie kost veel ruimte, maar is ook een kans voor nieuwe gevel/nieuwe uitstraling.



Water en bodem sturend

- Meerlaagse veiligheid: vitale en kwetsbare netwerken (hoofdwegen, elektriciteit, drinkwater, ziekenhuizen) waterdicht; evacuatie op orde, kennis en gedrag m.b.t. vluchten.
- Oude keringen in stand houden voor de onzekere toekomst.
- Waterbeschikbaarheid: beter hergebruiken van water (grijswatersystemen). Opslag in de bodem werkt beter dan aanleg van een plas.
- Aanpassing waterpeilen en zoute kwel hebben invloed op waterkwaliteit, bodem, en funderingen.
- Ruimte voor waterberging en vergroening in de openbare ruimte.

Stap 4. Her-nieuwen



In de stap hernieuwen wordt gekeken waar transitie op een natuurlijke manier bij elkaar komen, bijvoorbeeld omdat ze dezelfde ruimte nodig hebben. Een wijk floreert door nabijheid van de dagelijkse behoeftes: school, werk, boodschappen. Menging van functies is goed voor de levendigheid van de buurt, beperkt mobiliteit en vergroot de kansen voor optimaal ruimtegebruik. Een klassieke koppelkans is dubbelgebruik van parkeren, wat het beste kan als er functies met een verschillend dagritme naast elkaar staan. Welke ruimtevragers zijn er en waar kan ruimte beter benut worden? Dat speelt in de buitenruimte: parkeren, vergroenen, waterberging, spelen, ontmoeten, sporten, ontspannen strijden om de ruimte. Het speelt ook in collectieve ruimtes zoals scholen: een gymzaal of speelplein die overdag voor een school zijn en 's avonds voor de buurt. Deze vormen van dubbelgebruik worden steeds meer nodig omdat er niet genoeg ruimte is om alles naast elkaar te hebben. Exploitatie en beheer zijn essentieel om dubbelgebruik te laten werken. Vaak wordt er enthousiast begonnen, maar gedeeld eigenaarschap is ook gedeelde verantwoordelijkheid en gedeelde lasten.

Het is waardevol om te onderzoeken hoe nieuwe volumes of structuren (groen, water, mobiliteit) gekoppeld kunnen worden aan bestaande structuren of vastgoed om hier optimaal gebruik van te maken. Een belangrijke voorwaarde bij vernieuwing is behoud van groene en sociale netwerken in de wijk. Bomen kappen is ook sloop als de bomen gezond zijn. Materialen en grondstoffen worden zoveel mogelijk hergebruikt en nieuwbouw bestaat uit hernieuwbare bronnen. De praktijk wijst uit dat nieuwbouw veel gebeurt vanuit veronderstellingen die passend zijn bij ons huidige systeem. Zo wordt een sociale huurwoning makkelijker aangemerkt voor sloop dan een particuliere koopwoning, wordt een achterstandswijk makkelijker aangepakt dan een villawijk. Dit heeft alles met de visie op eigendom te maken. De kunst is om breed te zoeken en te onderzoeken wat echt meerwaarde kan opleveren op meerdere transitie. Lokale kennis en expertise van buitenaf vullen elkaar daarbij aan.

Instrumentarium

Onteigening

Wanneer gaat het algemeen belang voor het particulier belang? Voor infrastructuurprojecten is onteigening denkbaar, voor de grote woningopgave is dat nog niet het geval. Hernieuwen in buurten met veel koop is complex, maar op superbereikbare plekken is het te onderzoeken of onteigening als instrument kan functioneren.

Aanwijzing

Hogere overheden kunnen gemeenten aangeven waar gebouwd moet worden. Hierbij kan de lange termijn meer in acht worden genomen, zodat niet op plekken wordt gebouwd waar dat vanuit bodem en water in de toekomst risicovol is.

Tenders

Tenders voor nieuwbouwprojecten zijn nu vaak overladen met eisen. Door te focussen op een beperkt aantal ambities die belangrijk zijn, kan beter gestuurd en beter geselecteerd worden.

Sloopvergunning koppelen aan termijn

Door veranderingen in het proces of de economie komt het voor dat er een groot gat is tussen sloop en nieuwbouw. Te vroeg slopen moet voorkomen worden, ga pas slopen als er zekerheid is over nieuwbouw.

Beheer en exploitatie

Het neerzetten van een gebouw is één ding, het met elkaar zorgen voor optimaal gebruik is minstens zo belangrijk. Als in het ontwerpproces moeten de toekomstige partijen worden betrokken zodat ze mee kunnen denken over het optimaal functioneren van complexe gedeelde gebouwen en ruimtes.

Transitieopgaven



Sociaalmaatschappelijke transitie

- Behoud sociale netwerken en voorzieningen
- Balans tussen zittende bewoners, nieuwe bewoners en omwonenden/gebruikers van de wijk.



Wijkeconomische transitie

- Bedrijven zijn de dupe van verdichting: lage dichtheid, lage huren en beperkte huurbescherming van ondernemers maken het uitkopen van een bedrijf voor een woningbouwontwikkeling rendabel.
- Nieuw instrumentarium is nodig: potentie en toekomstige behoefte aan voorzieningen en werken in de wijk, betaalbare maatschappelijke huren, herhaalbare concepten zoals de Buurtfabriek Delft (ruimte voor ontmoeting).



Woontransitie

- Prioriteit van wonen is hoog. De trend is om kleinere appartementen te realiseren, dat past bij een duurzaam ruimtegebruik. Het vraagt ook om een verandering in gedrag en verwachtingen. Een eengezinswoning is passend voor een gezin, maar niet voor een één- of tweepersoonshuishouden.
- De huidige woningvoorraad bevat voldoende eengezinswoningen, maar er is geen sprake van een evenwichtige verdeling.



Grondstoffentransitie

- Bouwmaterialen moeten hernieuwbaar zijn. Wat kunnen we nog gebruiken met Parijs-afspraken als richtlijn?
- Materialen die niet meer nieuw gemaakt kunnen worden zoals staal worden kostbaar. Terugwinning is nodig.



Mobiliteitstransitie

- Verdichten in bestaande buurten vergroot de stallingsvraag. Nieuwe concepten zoals mobiliteitshubs vragen ruimte.
- Functiemenging draagt bij aan beter benutten en daarmee betaalbarer maken van het parkeeraanbod. BVO-GO fietsenberging.
- Parkeernormen voor bestaande bouw anders dan voor nieuwbouw maakt verdichting makkelijker, maar zet zittende bewoners op achterstand.



Energietransitie

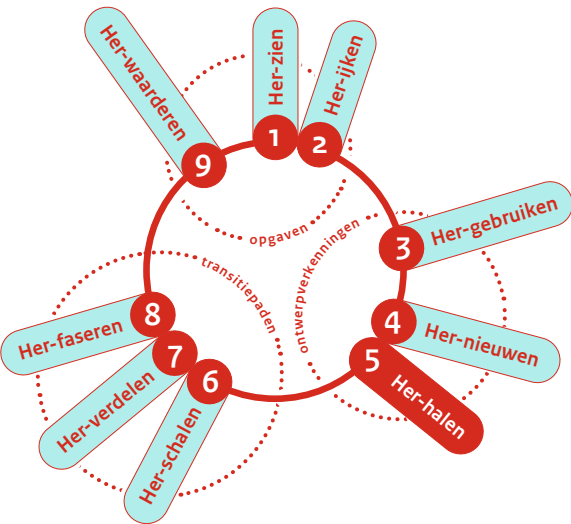
- Functie van dak en gevel: Daken inzetten voor meerdere functies (energie, groen, water ontmoeten). Afstemming is nodig.
- Mate van verdichting heeft impact op je energievoorziening. Hoge dichtheid vraagt om gezamenlijke oplossing (te weinig dakoppervlak voor individuele oplossingen).
- Rijsnelheid van 50 km/u naar 30 km/u – hierdoor kan open verharding i.p.v. asfalt; meer ruimte onder de rijweg voor kabels en leidingen.



Water en bodem sturend

- Vegetatie afstemmen op de ondergrond.
- Niet meer druk op het systeem leggen.

Stap 5. Her-halen



Standaardisatie, systeembouw, prefab, industrialisatie, modulair bouwen. Er wordt in de bouw hard gewerkt aan duurzaam, betaalbaar en sneller bouwen. De winst zit niet alleen in kosten, bouwsnelheid en bouwoverlast, maar ook in de proceduretijd. De les van de wederopbouw wijken is dat eindeloze herhaling niet voldoet aan de behoefte aan diversiteit en herkenning. De kunst is om het maximale uit het generieke systeem te halen en daarmee iets neer te zetten dat specifiek is voor de locatie en de opgave. Daarbij kan open source leiden tot innovatie die hard nodig is voor een circulaire bouwpraktijk. Dus goed leren van elkaar en niet iedere bouwer zijn eigen systeem en patent. Binnen de keten is goede afstemming nodig waarbij de wensen van de eindgebruiker meegenomen worden in het proces.

Herhalen is ook bruikbaar in het proces. Gemeenten kunnen leren van elkaar en hoeven daardoor niet iedere keer het wiel opnieuw uit te vinden.

Instrumentarium

Standaardisering bouwmethodes

Verskillende bouwbedrijven experimenteren met prefab of conceptbouwmethodes. Hierin wordt een standaard-module gebruikt om snel te kunnen bouwen, in de fabriek of op locatie. Het concept kan één keer worden getoetst op het bouwbesluit, waardoor procedures sneller zijn. Er is vraag vanuit de markt om een standaardvergunning die de kwaliteit van een prefab woningtype garandeert, ongeacht de geveluitstraling die locatiespecifiek wordt afgestemd (welstand) ten behoeve van de procesversnelling. Belangrijk is dat dit soort systemen de samenwerking niet beperken en daarmee voorkomen dat hele wijken nog maar met één partij kunnen worden uitgevoerd. Kennis delen en open source werken is essentieel. Geef ruimte voor het experiment; bij dit soort vernieuwingen mag het ook wel eens mislukken.

Kennisinstituut/Kennisnetwerk

Verzamelen en delen van kennis is voor gemeenten geen dagelijkse kost. Leren van elkaar en samenwerken is essentieel, zoals in het Noord-Hollands bouwakkoord van corporaties voor de vervangingsopgave in Noord-Holland. Provincie Zuid-Holland organiseert een kenniskring voor circulaire gebiedsontwikkeling. Het Rijk speelt een rol in het kennisdelen, onder meer via Mooi NL, Citydeals en Atelier Rijksbouwmeester, maar ook door Het Nieuwe Instituut, kennisplatforms, VNG, Aedes.

Vervangingsopgave

In een naoorlogse wijk van een bepaalde periode komt de vervangingsopgave van maatschappelijk vastgoed in één keer. Niet alleen de woningen, ook de scholen, voorzieningstrips en werkruimtes zijn allemaal uit dezelfde tijd. Dat biedt kansen voor herhaling. Zo heeft Amsterdam gekozen voor een aanpak voor vernieuwing van scholen, waarbij een basisontwerp op meerdere plekken wordt toegepast. Denk aan de H-scholen uit de wederopbouwperiode. Een goed concept is meermaals bruikbaar.

Transitieopgaven



Sociaalmaatschappelijke transitie

- Lessen van sociale processen van elders, zoals participatietools.



Wijkeconomische transitie

- Actieplan scholen Amsterdam: één modulair schoolontwerp dat op alle locaties kan worden toegepast.



Woontransitie

- Modulair bouwen is duurzamer, sneller en veroorzaakt minder overlast.
- Demontabel/verplaatsbaar: locaties die tijdelijk beschikbaar zijn beter benutten.



Grondstoffentransitie

- Conceptbouw maakt toepassing van andere materialen mogelijk omdat in de fabriek onder gelijke condities kan worden gewerkt.
- Materialenpaspoort: hergebruik van materialen mogelijk omdat duidelijk is hoe het in elkaar is gezet.



Mobiliteitstransitie

- Kennis delen over parkeergarages, mobiliteitshubs en bijbehorende financieringsmodellen.



Energietransitie

- Systeemkeuzes inzichtelijk maken.
- Kennis delen over nieuwe onderwerpen, zoals elektrische laadplekken in garages.



Water en bodem sturend

- Leren van gemeenten met gelijksoortige opgaven.

Ronde 2. ontwerpverkenningen: praktijkvoorbeelden

Her-gebruiken bestaande weg als fietspad, Tilburg

De Stokhasseltlaan in Tilburg Noord bestond voorheen uit twee rijstroken in elke richting. Een deel van deze weg is heringericht tot een tweebaansweg voor de auto's. Het andere deel is omgedoopt tot losliggend fietspad. Dit is een veilige fietsroute die het fietsgebruik stimuleert. Bij dit project is slim gebruik gemaakt van het bestaande. Het asfalt van de autoweg is blijven liggen en daar is simpelweg een rode laag op aangebracht voor de herkenbaarheid als fietspad. De grondstoffen voor een nieuw fietspad zijn bespaard gebleven en duurzame mobiliteit en beweging worden gestimuleerd.



Beter benutten

Onderzoek naar belemmeringen en kansen bij beter benutten van bestaand vastgoed. Doel van de publicatie is een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort en daarmee woon- ruimte te bieden aan mensen die dat hard nodig hebben. Het onderzoek behandelt tal van redenen waarom bestaande woningen niet beter worden benut, en maakt onderscheid in drie vormen: méér mensen in één huis, méér woningen op hetzelfde perceel en méér doorstroming van senioren uit grote eengezinswoningen. Met voorbeelden voor optoppen, spitsen e.d. komen de mogelijkheden tot intensivering aan bod.



Afvalbrengstation in woonwijk, Transvaal den Haag

Na de sluiting van een afvalbrengstation in Scheveningen besluit de gemeente Den Haag om hun nieuwe afvalbrengstation niet aan de rand maar, veel bereikbaar, in de stad te huisvesten. De aangewezen locatie is een binnenstedelijk bedrijventerrein dat grenst aan de woonwijk Transvaal in Den Haag. Het energieneutrale gebouw, ontworpen door Wessel van Geffen architecten & SuperUse Studios, is een nieuwe stap in het ontwerpen met hergebruikte materialen.

Modulaire houtbouw aan de Koelmanlaan, Alkmaar

Woningcorporatie Woonwaard heeft 129 huurwoningen laten bouwen met modulaire houtbouw als bouwsysteem. De modules worden geleverd door Finch Buildings en gefabriceerd door De Groot Vroomschop. Modulaire houtbouw gaat snel in vergelijking met traditionele (beton)bouw en beperkt overlast voor de omgeving. En nog belangrijker: de CO2-voetafdruk is flink lager dan van betonbouw. Daarnaast is het een flexibele vorm van bouwen: de gebouwen zijn demontabel en kunnen (elders) worden hergebruikt. Een belangrijk voordeel van systeembouw is dat het gemakkelijk herhaald kan worden. De 'bouwstenen' kunnen naar wens aan elkaar geschakeld worden tot de gewenste woninggrootte. In sommige gevallen pakt een dergelijk bestaand concept goed uit op de betreffende locatie. In andere gevallen zal de ruimtelijke context vragen om een meer diverse manier van bouwen. In die gevallen is een combinatie van modulaire bouw en traditionele bouw een optie. Maar de modulaire bouw zal zich naar verwachting ook doorontwikkelen om tegemoet te komen aan deze flexibiliteitseisen.



Verdichting in de Kolenkitbuurt, Amsterdam

Woningcorporaties, de Gemeente Amsterdam, en andere partners sloegen in 2003 de handen ineen voor de vernieuwing van de Kolenkitbuurt in Amsterdam West. In twintig jaar tijd zijn veertienhonderd woningen nieuw teruggebouwd en negenhonderd woningen toegevoegd. De openbareruimtestructuur is behouden, maar door de straten te versmallen (parkeren eruit) is meer ruimte voor wonen ontstaan. Monotone woonrijen zijn vervangen door duurzame en gevarieerde blokken, de openbare ruimte is heringericht en gebruiksvriendelijk gemaakt, de wijk is autoluw geworden en de overgang tussen openbaar en privé is verzacht. Her-nieuwen heeft zowel de openbare ruimte als de woningbouw verbeterd.



Ruimte zat in de stad

Onderzoek door KAW naar de potentie voor verdichting in naoorlogse wijken gebouwd tussen 1950 en 1980. Door middel van ontwerpend onderzoek zijn verdichtingskansen in vier categorieën voor de naoorlogse wijken in beeld gebracht.



D'Rode Garrels, Purmerend Wheermolen

D'Rode Garrels is een galerijflat in de jaren 60-wijk Wheermolen-Oost in Purmerend. De flat is gerenoveerd om aan nieuwe duurzaamheidsstandaarden te voldoen. De dode plint is aangepakt door vierentwintig garages te transformeren naar twaalf eengezinswoningen met elk drie kamers. Er zijn nieuwe, transparante entrees op de koppen van het gebouw. De uitstraling is verbeterd en er is een verbinding tussen gebouw en omgeving gecreëerd, wat bijdraagt aan een veiliger gevoel op straat. Met de verduurzaming van bestaande woningen en de toevoeging van (een nieuw type) woningen draagt het project bij aan de energietransitie en de woontransitie.



Ronde 2. Ontwerpverkenningen: Praktijklessen

Kennislacunes: Energie, wie snapt het echt?

Jarenlang was energie een vanzelfsprekendheid. Netcongestie speelt overal en wordt een steeds groter probleem. Hierdoor vertraagt de bouw van grote energievragers. De Autoriteit Consument & Markt houdt toezicht op de energiemarkt. De transitie van fossiele energie naar schone energie is een grote operatie die veel ruimtelijke impact heeft: ondergrondse netwerken, trafohuisjes en tussenstations. In buurten moet opwek, opslag en het afstemmen van gebruik in tijd worden meegenomen. Corporaties zijn druk bezig met het renoveren van E-G-F-labels en maken hun vastgoed klaar voor een andere vorm van energievoorziening. De schaal tussen de woning en het energiesysteem speelt zich af in de wijk, en daar ontbreekt kennis.

Keuzes voor een warmtesysteem werken door in het ruimtegebruik in de wijk. Per systeem verschilt de plek waar ruimte moet worden gezocht (in de woning, in het complex, in de openbare ruimte, onder de grond) en de mate van samenwerking/afhankelijkheid. Net als bij parkeren is dubbelgebruik/afwisseling in tijd een sleutel, overtollige warmte en koude kunnen worden uitgewisseld. Het energieprofiel van een functie gaat een rol spelen bij de positionering van functies, dat vraagt om korte lijntjes en gemengde buurten. Hoe zorg je voor een woonwijk die voor een groot deel zelfvoorzienend is zodat er minimaal transport nodig is? Hoe ga je om met afhankelijkheid van (private) bronnen? En wat betekent dat dan weer op de schaal van de stad voor het netwerk? Als ruimtelijke professionals hebben we te weinig kennis over dit onderwerp. Zo bepalend als parkeren nu is bij ruimtelijke vraagstukken, zo weinig invloed heeft energie. Plannen krijgen nu al geen doorvoering doordat hier geen aandacht voor was en is. Dat gaat de komende tijd snel veranderen en we moeten bijleren om grote missers te voorkomen.

Buurteconomie voor een gezonde buurt

Een ruimtevrager die vaak wordt vergeten is werken en maatschappelijke voorzieningen in de wijk. Met de grote druk op wonen worden oude bedrijfsruimtes en winkelstripjes weggetekend ten faveure van wonen. In het kader van efficiëntie worden scholen geclusterd in multifunctionele accommodaties of brede scholen, waarmee de loop- of fietstafstand voor kinderen groter wordt. Ook zorg is steeds meer op afstand wat bijvoorbeeld niet te rijmen valt met de toename van ouderen in de wijk die vaak zorg nodig hebben. Buurten worden zo nog monofunctioneler, wat leidt tot meer mobiliteit, minder ontmoeting in de buurt, minder buurtbinding en in het ergste geval sociale isolatie.

Wie maakt en beheert werkruimtes en maatschappelijke voorzieningen? Een corporatie mag wel ruimte voor maatschappelijk vastgoed maken, want dat is toe te schrijven aan belang van de huurder. Een betaalbare bedrijfsruimte is niet gekoppeld aan de huurder en daarom geen taak van de corporatie. Dat is een belemmering voor het realiseren van betaalbaar vastgoed. Door beperkt rendement is er weinig interesse vanuit ontwikkelaars. Wie pakt de maatschappelijke rol? De gemeente pakt de rol als het gaat om beleid, maar kan ook een rol spelen via grondbeleid en erfpacht.

De kwetsbare bewoner

Het belang van sociale woningbouw is helder, maar het sentiment is dat de woning alleen gaat naar de grootste probleemgevallen en bijzondere doelgroepen. De gevolgen van voormalig beleid zijn zichtbaar: er is een achterstand gecreëerd, we hebben niet genoeg kunnen bouwen en daarmee is het probleem vergroot. Tegelijk zijn er meer urgente bewoners door de sluiting van instellingen. De gemiddelde sociale huurder is veranderd. Er zijn mensen waar echt zorg om is, niet iedereen kan zelfstandig in de buurt. Iedereen trekt zijn handen af van de lastige gevallen en dat heeft impact op de omwonenden en de buurt. Corporaties doen hun best om kwetsbare bewoners passend te plaatsen en kijken daarbij goed naar de samenstelling in de straat. Desondanks ontstaat concentratie van problemen, simpelweg omdat de problemen altijd in dezelfde buurten landen.

Er is noodzaak om nieuwe woonvormen te ontwikkelen: prikkelarm, Skaeve Huse. Corporaties doen dat al, maar het gaat om kleine aantallen. Locaties voor dit soort woonvormen is lastig: je moet het willen als gemeente, en samen met zorgpartijen doen. Het succes is mede afhankelijk van de manier waarop de zorgorganisatie georganiseerd is en de cultuur van de gemeente. In Tilburg lukt het wel. Het is van belang dat de portefeuilles wonen en zorg goed verbonden zijn. In Delft zitten wonen en zorg in één portefeuille bij dezelfde wethouder, dat is bijzonder én handig, zeker nu de vergrijzing een belangrijk speerpunt is en wonen steeds meer gaat over het huisvesten van ouderen en zwakke doelgroepen.

Verdichting: de makkelijke plekken zijn op

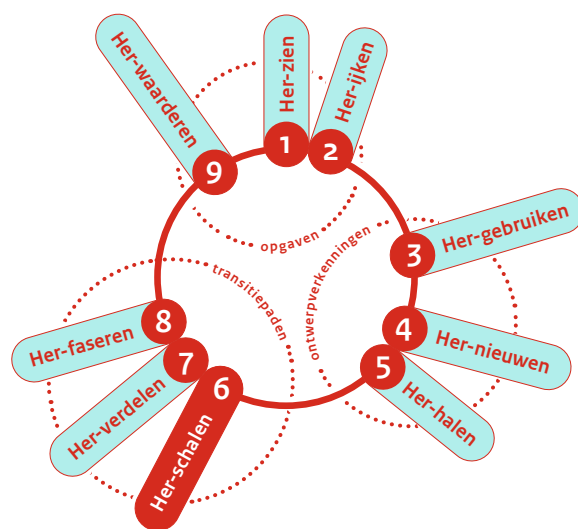
Bij verdichting is parkeren het grote probleem. Naoorlogse wijken liggen vaak niet goed ten opzichte van openbaar vervoer en bewoners hebben vaak banen die een auto noodzakelijk maakt. De makkelijke plekken zijn op. Met kunst- en vliegwerk wordt wonen naast de snelweg mogelijk gemaakt. Verschillende gezondheidsstudies hebben aangetoond dat dit tot gezondheidsrisico's leidt. Veel kleine woningen zonder eigen buitenruimte vergroten de druk op de openbare ruimte, maar de publieke verblijfsruimte neemt ook af.

Er wordt gekeken naar zogenaamde quick wins, zoals optoppen. Dat lijkt fysiek makkelijk, maar is relatief duur en de effecten op de omgeving worden niet meegenomen. Als het gaat om snelheid zien corporaties meer in het beter benutten van de bestaande voorraad. Woningdelen is makkelijker te realiseren dan woning splitsen. Woningdelen is een kwestie van andere regels (afschaffen kostendelersnorm, regels over verkamering). Woningsplitsen vraagt grote investeringen in het vastgoed. Kamerverhuur is op dit moment het enige wat snel kan.

De impact van systeembouw

Bij nieuwbouw wordt nadrukkelijk gekeken naar gestandaardiseerd bouwen en het stroomlijnen van de keten. Bij corporatie Woonbron levert dat in ieder geval op dat de corporatie over haar grenzen heen kijkt en weet hoe het er bij anderen aan toe gaat. Een aanleiding voor kennisdelen. Bouwers ontwikkelen elk hun eigen systeem, hoe makkelijk is het om dat straks weer aan te passen en door te ontwikkelen? En hoe gaan de wijken van de toekomst eruitzien? Bij systeembouw hoort ook nadenken over de verschijningsvorm, andere beeldkwaliteitplannen. Waar zit de vrijheid, wat is een vast uitgangspunt.

Stap 6. Her-schalen



Wijken zijn geen eilanden maar onderdeel van een stedelijk systeem. Door buiten de projectgrenzen te kijken en uit te zoomen naar de stad of de regio, wordt inzichtelijk wat de positie is in het netwerk, wat buiten de buurt moet worden opgelost en welke kansen er liggen op stedelijke schaal. Met name netwerkopgaven zoals mobiliteit, energie en groen worden op de hogere schaal aan de orde gesteld.

Instrumentarium

Omgevingsvisie

De samenhang op stedelijke schaal en de wezenlijke opgaven wordt in beeld gebracht in de omgevingsvisie. De wijken passen in dit grotere beeld, maar vanuit de wijken wordt ook input gegeven aan de omgevingsvisie.

Stedelijke strategie

Stedelijk programmeren (Delft) is een manier van werken waarin voortdurend in- en uitgezoomd wordt tussen regio, stad, gebied en project. Stadsbeeld en gebiedsbeeld worden in samenhang ontwikkeld. In het stadsbeeld worden de ambities voor de komende tien jaar concreet gemaakt. Het is een dynamisch document dat ieder jaar wordt geactualiseerd. Daarnaast is Delft verdeeld in drie gebieden. In het gebiedsbeeld worden de specifieke opgaven weergegeven.

Stedelijke uitruil

Op stedelijke schaal kijken naar de mix van woningbouwsegmenten, zodat sociaal beter verdeeld wordt over de stad, zowel ruimtelijk als financieel. Ook andere zaken kunnen slecht verdeeld zijn over de stad door de behoefte van een bepaalde periode. Zo heeft Amsterdam Zuid een grote concentratie aan middelbare scholen en is in Delft West een grote concentratie van sporthallen.

Transitieopgaven



Sociaalmaatschappelijke transitie

- Voor sociaalmaatschappelijke opgaven kunnen op grotere schaal oplossingen voorhanden zijn. Nabijheid en lokale oplossingen staan voorop.



Wijkeconomische transitie

- Nabijheid van werken en voorzieningen buiten de wijk, bijvoorbeeld ligging van de wijk naast een bedrijventerrein.



Woontransitie

- Diversificatie van het woningaanbod op verschillende schaalniveaus.



Grondstoffentransitie

- Lokale/regionale kringlopen onderzoeken.
- Afvalverwerking op stedelijke/regionale schaal.



Mobiliteitstransitie

- Positie in het netwerk: welke kansen biedt de nabijheid van ov-knooppunten, parkeerhubs etc.
- Voetganger en fietser centraal in de wijk: delen van hoofdinfrastructuur met andere wijken.
- Logistiek: minimaliseren van bezorgverkeer, afhaalpunten/logistieke hubs op wijk/stadsdeelniveau.



Energietransitie

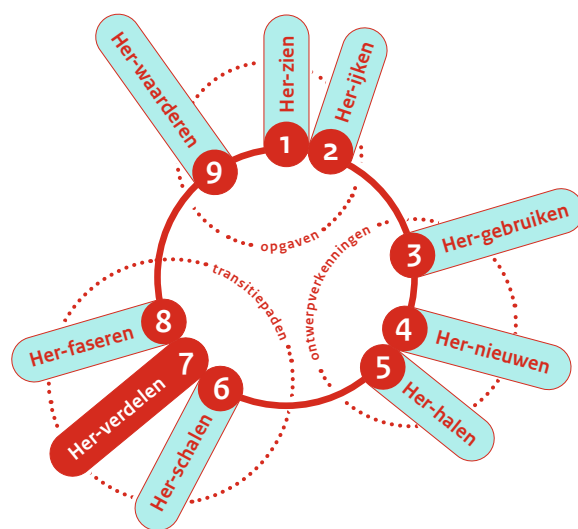
- Hoofdinfrastructuur bundelen en systeemkeuzes op stad/stadsdeelniveau maken.



Water en bodem sturend

- Wateropgave oplossen in de buurt of bundelen van de opgave met andere buurten.

Stap 7. Her-verdelen



Herverdelen gaat uit van een andere manier van kijken naar waarde: niet alleen korte termijn en financieel, maar een brede waardebenadering voor de lange termijn. Dat kan complex en tijdrovend zijn en is niet voor iedere wijk haalbaar. De juiste combinatie van opdrachtgever, opdrachtnemer, context, economische situatie is nodig. Systeemverandering is op buurniveau lastig te bewerkstelligen, maar er kan wel iets in gang gezet worden.

Herverdelen heeft betrekking op middelen, budgetten, taken, verantwoordelijkheden. De rekenen van verduurzaming liggen niet altijd in het ruimtelijke domein: gezondheidswinst door betere woningen, minder stress door overlastbeperking, minder jeugdcriminaliteit door beter onderwijs of buurtvoorzieningen. De potjes zijn veel diverser. Onverwachte partijen zoals zorgverzekeraars en succesvolle lokale ondernemers willen wellicht ook investeren in de wijk. Tijd speelt een belangrijke rol: verduurzaming is op langere termijn veelal rendabel, maar de overbrugging is niet voor alle partijen te financieren. Wie neemt welk risico op welk moment?

Instrumentarium

Maatschappelijke Kosten en Baten analyse (MKBA)

Instrument om de kosten en baten in brede zin in beeld te krijgen. Voorbeeld van een vernieuwende versie is de MKBA voor Rotterdam Zuid van Rebel Group. Voorbeeld is het Kompas voor goede groei (Delft): duurzaam, inclusief en kwalitatief, dat is de basis voor goede groei. Het Kompas voor goede groei geeft vorm aan groei binnen het stedelijke gebied en start vanuit de kernwaarden van Delft. Hiermee probeert Delft te werken vanuit een brede waardebeoordeling die verder gaat dan financiële waarde.

Financieringsstromen in beeld

Gemeenten hebben te maken met een veelheid aan subsidies en financieringsmogelijkheden vanuit mobiliteitsprojecten (MIRT), vanuit woningbouwprojecten (WBI), vanuit verduurzaming, vergroening, vanuit grondopbrengsten, vanuit WOZ-waarde. Inzicht in de potjes en in de omvang van de bijdrage maakt duidelijk of een subsidie daadwerkelijk de moeite waard is.

Woningbouw impuls subsidie (WBI)

Gemeenten kunnen een beroep doen op de Woningbouwimpuls voor het versnellen van de bouw, het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project of het vergroten van de betaalbaarheid van woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. De subsidie heeft een vaste deadline, wat ook zorgt voor voortgang in het proces. De effecten van de WBI zijn nog niet bekend, maar in de planvorming is zeker sprake van versneling.

Grondexploitatie (GREX)

De grondexploitatie is een belangrijk sturingsinstrument voor de gemeente om de haalbaarheid van een project te borgen. De GREX heeft een looptijd die medebepalend is voor de haalbaarheid. Anders kijken naar de GREX kan een andere kostenverdeling opleveren (voorbeeld Almere).

Anterieure overeenkomst (AO)

De gemeente sluit met marktpartijen een AO die mogelijkheden biedt om afspraken te maken over investeringen. Zo is in Werkstad Overamstel standaard 7% maatschappelijk vastgoed opgenomen.

Kostenverhaal

Kostenverhaal is het verrekenen van de kosten van de aanleg van voorzieningen van publiek belang zoals straten, riolering, groen en bovenwijkse voorzieningen. Klassiek gebeurt dat via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij waarin een vast bedrag wordt afgesproken. Nieuw onder de omgevingswet is kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling. In dat geval zijn er geen duidelijk eindbeeld en duidelijke planning. De omgevingswet voegt ook een nieuw instrument toe: de afdwingbare financiële bijdrage. Een initiatiefnemer moet in bepaalde gevallen een afdwingbare financiële bijdrage betalen voor kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, of voor bijvoorbeeld aanpassingen van infrastructuur en realisatie van sociale woningbouw. Zie [Kostenverhaal gebiedsontwikkeling](#).

Werkcorporatie/Bedrijven investeringszone (BIZ)

Instrumentarium voor het behoud en versterken van werken in de wijk. Bij een BIZ worden inkomsten op buurniveau in de buurt geïnvesteerd.

Grondbeleid

Een Community Land Trust betreft bewoners, gebruikers, ondernemers, buurtgenoten en lokale overheden bij het eigenaarschap en de zeggenschap over grond. Deze 'Community' van mensen ontwikkelt samen, leeft samen, en deelt en beheert faciliteiten. Het 'Land' wordt aan de markt onttrokken en komt in gedeeld eigenaarschap van de gemeenschap. Daardoor worden vastgoedprijzen niet meer beïnvloed door stijgende grondprijzen en blijft het eerlijk en toegankelijk. De 'Trust' zorgt voor gedeeld beheer van het land en de bebouwing, en garandeert betaalbaarheid en duurzaamheid voor komende generaties. Duurzame ontwerp-, bouw- en beheerkeuzes worden bevorderd omdat een Community Land Trust naar de lange termijn en de belangen van de community kijkt.

European Green Deal

Corporate sustainability reporting verplicht bedrijven om inzicht te geven in hun duurzaamheidsrisico's en doelen. Bij substantieel groenere prestatie zijn er kansen voor groene leningen.

Transitieopgaven



Sociaalmaatschappelijke transitie

- Gezondheidswinst investeren in de wijk.
- Ongelijk investeren (meer middelen naar kwetsbare wijken).



Wijkeconomische transitie

- Betaalbare ruimtes voor werken en voorzieningen vragen om aanvullend instrumentarium, bijvoorbeeld een werkcorporatie, sociale huur voor bedrijfsruimtes.



Woontransitie

- Duurdere woningen zijn vaak de kurk voor gebiedsontwikkeling. Andere vormen van financiering maakt een andere mix mogelijk die meer is gericht op de behoefte van de wijk dan op de opbrengsten.



Grondstoffentransitie

- Materialen vertegenwoordigen waarde. Beter gebruik maken van die waarde, bijvoorbeeld door de producent te dwingen tot terugname.



Mobiliteitstransitie

- Nieuwe kostenposten: parkeren was gratis op straat, nu is het een belangrijke kostenpost. Er zijn nieuwe financieringsmodellen nodig voor mobiliteitshubs, laadnetwerken etc.



Energietransitie

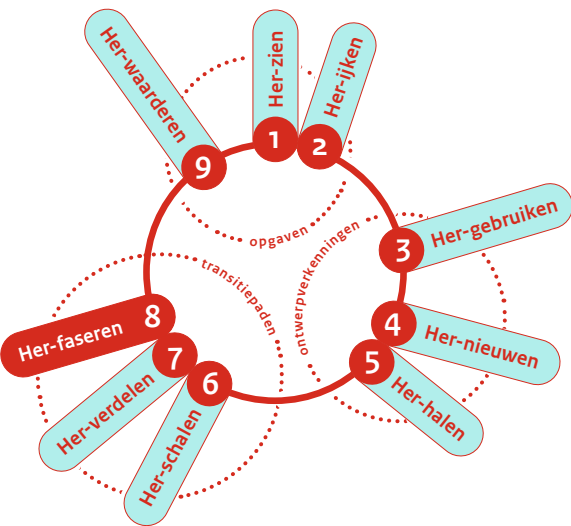
- Regelgeving/aansluitplicht/aansluitrecht: collectieve systemen vragen om maximale deelname.
- Netwerkbeheerders kunnen los van de ruimtelijke procedures opereren: dat vraagt meer afstemming.



Water en bodem sturend

- Kosten voor water en bodem op de langere termijn beschouwen.

Stap 8. Her-faseren



De transities hebben zoals eerder al aangegeven allemaal hun eigen snelheid. In deze ronde worden de transities in de tijd gezet. Zo wordt inzichtelijk op welke momenten transities samenvallen en welke koppelkansen daarmee wellicht voorhanden zijn. Door het in de tijd te zetten en op te schalen ontstaat ook de mogelijkheid te onderzoeken of tijd en schaal een oplossing bieden in het herfinancieren. Procestijd speelt hierbij ook een rol: hoeveel tijd kost het aanpassen van omgevingsplannen, milieuvergunningen etc. Alles kent zijn transitiepad. Niet definitief maken wat niet voor altijd is.

In planvorming worden verschillende tijdsframes gehanteerd, afhankelijk van de investering en het type investeerder. Gezien de verschillende snelheden van de transities is het nodig de lange termijn in acht te nemen en tijd als deel van het ontwerpproces te zien. Daarbij hoort beheer en exploitatie. Niet alles is in één keer klaar: transitiepaden nemen jaren in beslag, daarna volgt beheer, etc.

Instrumentarium

Omgevingsplan

De nieuwe omgevingswet combineert elementen die vroeger los van elkaar werden beoordeeld. Zo maakt een terrassenplan nu deel uit van de omgevingsvergunning, zodat in een later stadium geen elementen aan een plan worden toegevoegd die niet meer passen.

City Deals

In City Deals worden concrete samenwerkingsafspraken tussen steden, Rijk, andere overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties verankerd. Die deals moeten leiden tot innovatieve oplossingen. Een City Deal binnenstedelijk bouwen en transformatie kan een langere looptijd krijgen en een breder netwerk. Samenwerking met de TU Delft is mogelijk, waar een leergang gebiedstransformatie is gestart.

Routekaart circulaire openbare ruimte (Leiden)

De gemeente Leiden heeft zich ten doel gesteld om vanaf 2023 100% circulair uit te vragen bij bouwprojecten die vallen binnen haar opdrachtgeverschap. In 2030 is de stad Leiden 50% circulair om uiteindelijk in 2050 te resulteren in een 100% circulaire stad. Voor 100% circulair inkopen ligt de eerste focus op projecten in de openbare ruimte. Hiervoor zijn vijf routekaarten opgesteld die tot en met 2024 beschrijven hoe 100% circulair inkopen van eigen GWW-projecten kan worden bereikt. Zie [Routekaarten circulaire openbare ruimte gemeente Leiden](#).

Materialenpaspoort/Madaster

Hergebruik van materialen in bestaande gebouwen wordt mogelijk door het gebouw te voorzien van een materialenpaspoort. Het Madaster is een idee voor een informatiebank (zoals het Kadaster) waarin deze kennis wordt gebundeld.

Uitvoeringsagenda

In de tijd zetten van de benodigde acties en deze aan elkaar relateren.

Transitieopgaven



Sociaalmaatschappelijke transitie

- Bij sloop van sociale huur worden bewoners vaak de buurt uit gedwongen, waardoor fragiele netwerken uit elkaar vallen. Herplaatsing van bewoners kan een doorschuifpuzzel zijn; draag zorg voor behoud van sociale netwerken.



Wijk economische transitie

- Volgorde van realisatie: niet eerst alleen de woningen en pas jaren later de voorzieningen.



Woontransitie

- Doelgroepen en gemeenschappen versterken en verbeteren. Clustering van een groep heeft ook voordelen: zelfredzaamheid, passende voorzieningen. Te veel menging kan leiden tot afgunst, sterke ongelijkheid en botsingen.



Grondstoffentransitie

- Beheer van nieuwe materialen vraagt nieuwe kennis.



Mobiliteitstransitie

- Verschil tussen beleid en uitvoering.



Energietransitie

- Koppelen van opgaven – waterberging kratten en warmtesysteem.
- Afstemming in de tijd ondergronds en bovengronds.
- Versnellen herontwikkeling elektriciteitsnet vraagt ander beleid.
- Overgang van het oude naar het nieuwe systeem: er zijn een tijd lang twee systemen nodig, dat is een dubbele ruimte vraag.



Water en bodem sturend

- Breng de lange en korte termijn met elkaar in balans. Zijn de ingrepen die we nu doen over 20 jaar nog wel bruikbaar?

Ronde 3. Transitiepaden: praktijkvoorbeelden

Ondernemersfonds Utrecht, Utrecht Kanaleneiland
Het Krachtstation is een multifunctioneel wijkcentrum in de naoorlogse wijk Kanaleneiland. Het is opgericht om bewoners te voorzien van betaalbare bedrijfsruimte, zodat ondernemerschap wordt gefaciliteerd en geld wordt vastgehouden in de wijk. Het voormalige ROC is zonder subsidie omgebouwd tot wijkcentrum met een sportschool, kantoren, studentenkamers, wijkondernemingen, een lunchroom en meer. De initiatiefnemers en ondernemers hebben zelf bijgedragen aan het Krachtstation, maar ook vermogende families hebben bijgedragen en woningcorporatie Mitros en de Gemeente Utrecht hebben meegewerkt. Het verbinden van partijen en vanuit de kracht van de wijk een sluitend businessmodel vinden heeft geleid tot een sterkere wijk economie.



De MIX, Utrecht Overvecht
In Utrecht Overvecht maken tachtig sociale huurwoningen en vijfendertig parkeergarageboxen van woningcorporatie Woon plaats voor ongeveer honderdtachtig duurzame vrijesectorwoningen, die worden ontwikkeld door BPD. Daarbij wordt ook de openbare ruimte aangepakt. Woonin bouwt de gesloopte sociale huurwoningen op andere locaties in Utrecht terug. Het gaat om een uitruil van grond tussen de twee partijen. Deze uitruil is mogelijk geworden door te her-schalen en zo te redeneren vanuit het schaalniveau van de stad. Overvecht is een wijk met een relatief eenzijdige bevolkingssamenstelling en een concentratie van sociale huurwoningen. Enerzijds worden nieuwe woningtypologieën en -segmenten toegevoegd, wat leidt tot een meer diverse bevolkingssamenstelling. Anderzijds wordt de bouw van sociale huurwoningen op een andere locatie mogelijk gemaakt, waardoor de corporatie deze woningaantallen niet verliest.



BoTu Rotterdam
Bospolder en Tussendijken (BoTu) zijn twee buurten in de Rotterdamse wijk Delfshaven. De inkomens zijn er laag en veel mensen zijn werkloos, maar er zijn ook buurtbewoners die initiatief nemen om de buurt te verbeteren en te versterken. BoTu heeft dan wel een zwakke sociaaleconomische positie, het heeft ook een hoog potentieel. Hoe kunnen buurtbewoners en buurtondernemers dat potentieel inzetten? Inzicht in de geldstromen draagt bij in de beantwoording van deze vragen. Het doel was vooral die geldstromen in beeld te brengen die op buurt- en gemeentelijk niveau kansen bieden om met minder geld meer te bereiken. Daarom is gekozen voor de thema's 'werk en inkomen', 'armoede en schuld', 'wonen' en 'zorg en welzijn'. Het gaat om geldstromen die de sociaaleconomische positie van BoTu bepalen en beïnvloedbaar zijn door de instellingen, ondernemers en bewoners in de buurt. Bovendien gaat het hierbij vooral om gemeenschapsgeld, geld dat de samenleving moet opbrengen.



ZoHo Rotterdam
In het Zomerhofkwartier (ZoHo) is samen met de gebruikers van het gebied (bewoners, bedrijven, organisaties en bezoekers) een geleidelijke stedelijke ontwikkeling ingezet. Van een wijk met veel leegstand naar een maakkwartier waar alles mogelijk is en waar momenteel meer dan honderdtwintig bedrijven actief zijn.



Benthemplein Rotterdam
Waar het Benthemplein voorheen een versteend plein met een lage verblijfskwaliteit was, is het sinds 2013 een wateropslag, basketbalveld, theater en ontmoetingsplek in één. Meestal wordt het recreatief gebruikt, maar bij hevige regenval stroomt het vol met water. Naast de multifunctionele inrichting is dit project interessant vanwege de manier van financiering. De partners in het project gebruikten budget dat dient voor watermanagement. Dit is doorgaans een relatief groot budget. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van budget voor de herinrichting en het onderhoud van de openbare ruimte, doorgaans een veel kleiner budget. De opwarmingscapaciteit zorgt voor lagere kosten voor uitbreiding van het riool of de singels en voorkomt schade door wateroverlast of verontreiniging van de singels bij overstrooming van het riool.



Vervroegd vervangen van balkons bij renovatie, Rijswijk
Bij de renovatie van enkele portiekflats uit de jaren 50 staat woningcorporatie Rijswijk Wonen voor de mogelijkheid om enkele vernieuwingen, die nog niet nodig zijn, toch mee te nemen in de renovatie. Daaronder valt ook de vervanging van de balkons, waarvan de levensduur nog ongeveer dertig jaar is. Omdat de complexen door de renovatie nog langer meegaan, worden ook de balkons vervangen, nu de aannemers toch al aan de slag gaan. Zo wordt bespaard op vervangingskosten in de toekomst en op onderhoudskosten voor relatief verouderde balkons. Dit budget wordt vervolgens gebruikt voor onderhoud. Bijkomend voordeel is dat de balkons ruimer worden en de woonkwaliteit verbeteren. Deze manier van het analyseren van exploitatie- en onderhoudskosten op de lange termijn versus vervroegde vernieuwing kan leiden tot andere, efficiëntere keuzes: her-fasering.



Ronde 3. Transitiepaden: Praktijklessen

Wat zijn aanjagers in de wijkontwikkeling?

Sommige transformaties zijn zo helder of urgent dat ze een ontwikkeling aanslingeren. De vervanging van de riolering bijvoorbeeld is gekoppeld aan een meerjaren-onderhoudsplan, dat zie je al van verre aankomen en er is geld voor gereserveerd. De kunst is dan om er andere noodzakelijke ingrepen zoals het klimaat-adaptief herinrichten van de openbare ruimte, hieraan te koppelen, zodat die tegen lagere kosten kunnen worden meegenomen. Ingrepen moeten in de tijd op elkaar worden afgestemd, budgetten verplaatst en samengevoegd. Bijkomend voordeel is minder overlast voor de buurt door in één keer i.p.v. twee keer de straat open te gooien. het Platform Integrale Samenwerking Openbare Ruimte (ISOR), vervolg op de City Deal Openbare Ruimte, wordt een platform waar gemeenten kennis kunnen vinden en delen over een integrale aanpak in de openbare ruimte, maar waar ook kennis wordt ontwikkeld. Thema's waarmee aan de slag wordt gegaan zijn: integrale financiering, integraal programmeren (tactisch gat), en harmonisering regelgeving.

Verdichting is een aanjager voor transformatie als er geld verdiend kan worden, maar er moet geld bij om een nieuwe sociale huurwoning te realiseren. Door duurdere woningen toe te voegen is het makkelijker om partijen te vinden die aan de slag willen, maar de urgentie zit bij betaalbare woningen. Transformaties die geld kosten en voor de buurt minder urgent zijn, worden makkelijker ter zijde geschoven. De energietransitie op buurtniveau komt alleen van de grond als de urgentie onomstreden is en het geld gedekt. Bewoners zullen niet zo snel de motor zijn achter de aanleg van een warmtenet, terwijl ze wel te porren zijn voor zichtbare veranderingen zoals vergroening. Door goed in beeld te hebben wat leidend en volgend is wordt duidelijk waarom de ene buurt makkelijker uit de startblokken komt dan de andere.

Parkeren: opgave in de tijd en financieel

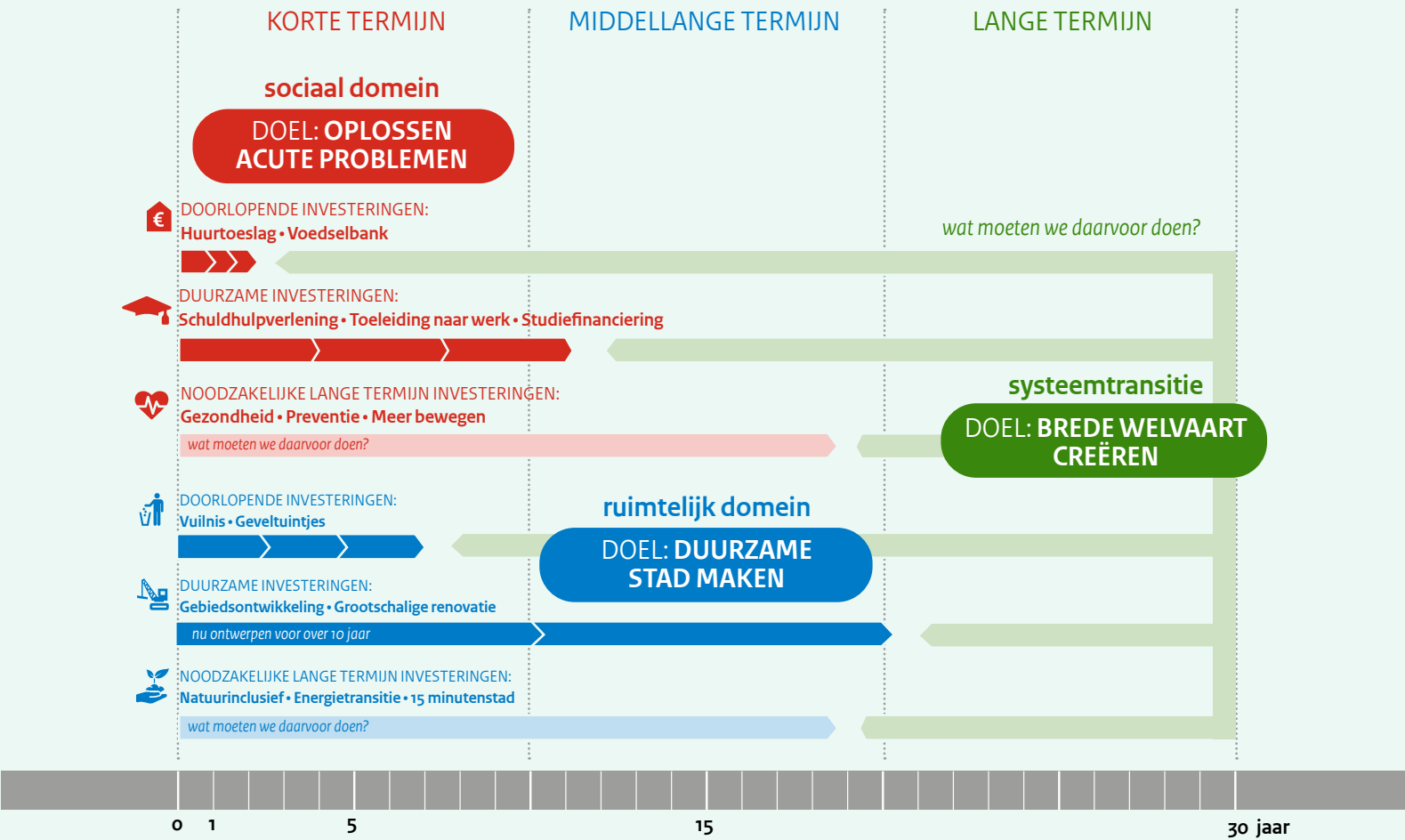
Bij verantwoord verdichten van de stad speelt parkeren een cruciale rol. Het besef leeft dat parkeren voorlopig nog wel nodig is, en juist wie het niet kan betalen heeft de auto vaak het hardste nodig (zie Rli publicatie Toegang tot de stad). We moeten de schaarste van de ruimte mét parkeren oplossen voor de korte/middellange termijn, want de autoafhankelijkheid is er. Er zal voorlopig nog geparkeerd worden en dat is zwaar onrendabel. Den Haag is ooit risico-dragend gestart met het realiseren van gebouwd parkeren, maar daar is Q-park als eigenaar ingestapt voor de parkeer-garages. Wat als de businesscase niet rendabel is voor een marktpartij, wie gaat de kosten dragen?

Tegelijk is er een lange termijn ambitie om die afhanke-lijkheid van de auto af te bouwen door nabijheid van voorzieningen en werk te organiseren en voorrang te geven aan andere vormen van mobiliteit, zoals OV, fiets en deelmobiliteit. Ook daar liggen de nodige opgaven in de buurten. Fietsparkeren neemt ook ruimte in op straat. De opgave is het goed inpassen van fietsparkeren in de gebouwen; dat levert veel druk op de begane grond van gebouwen en onaantrekkelijke plinten op. Deelmobiliteit is nog een onontgonnen gebied, zeker buiten de centra van grote steden. Dat vraagt om financiële constructies. Hoe om te gaan met een parkeerfonds? Moet er met concessies gewerkt worden zoals bij het openbaar vervoer? Gereguleerd parkeren is een voorwaarde voor dit soort mobiliteit.

Beleidsrijk sturen: via projecten beleidsdoelen tot stand brengen

Beleid en projecten zijn niet altijd in lijn met elkaar. Beleid beschrijft hoe het zou moeten zijn, in de projecten heerst de pragmatiek van de dag. Er gaat veel geld om in de instandhouding van het publieke domein. Bij gemeentes zijn uitkeringen en onderhoud en beheer de grootste kostenposten. Als gemeente kun je de vaste geldstromen die je hebt beter benutten om beleidsdoelen te realiseren. Niet alleen vervangen van de riolering, maar nadenken hoe dat wat je toch al doet kan bijdragen aan de beleidsdoelen. Een klein beetje extra voor een lopend project is kansrijker dan een apart budget.

Beleidsrijk sturen is ook voor corporaties een interessante invalshoek. Renovatie en onderhoud is de grootste kostenpost van corporaties. Zwaarwegende factor is dat bij grootschalige renovatie 70% van de bewoners moet instemmen. Dat leidt tot grofweg twee strategieën: aanpak met de bewoners of de verduurzaming opknippen in kleinere acties zodat de bewoners kunnen blijven zitten en geen toestemming nodig is. De eerste strategie leidt soms tot iets extra's: niet alleen de noodzakelijke renovatie, maar ook de balkonhekken vervangen, de zolder verbouwen tot woonruimte, extra woningen door optoppen of een woning vervangen voor een gemeenschappelijke ruimte of fietsenstalling. Daarmee zien de bewoners iets terug van de renovatie en is de overlast niet voor niets geweest.



Fysiek en sociaal hebben andere snelheden

Waar veel gemeentes nog een grote slag moeten maken is de koppeling tussen fysiek en sociaal. De organisatie is daar niet op ingericht, de sectoren spreken een andere taal. Belangrijk inzicht is dat de tijdshorizon van fysiek en sociaal anders is. Bij sociaal staat de korte termijn voorop: er zijn mensen die direct geholpen moeten worden. Fysiek is gericht op de lange termijn: een bouwproject duurt tenminste 10 jaar en een echte transitie 20 of 30 jaar. Toch kunnen die twee bij elkaar komen en van elkaar leren. Sociaal heeft namelijk ook een lange termijn: echte verbeteringen gaan over generaties. Lange termijn gaat over investeren in onderwijs, ander beleid, anders omgaan met armoede.

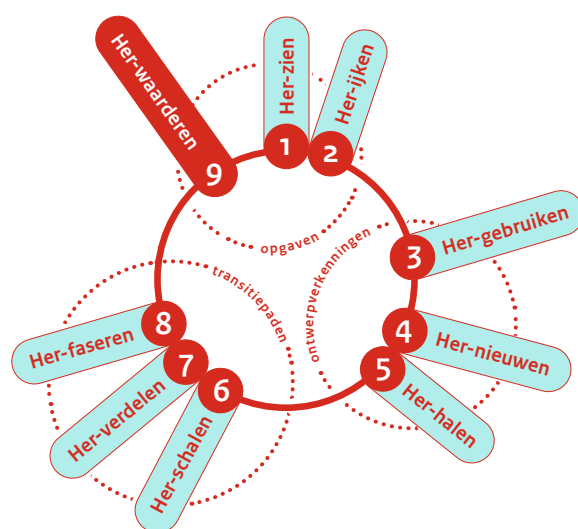
Andersom is ook in het fysieke domein van belang de korte termijn in het oog te houden. In naoorlogse wijken wordt verbouwd met de winkel open. Nieuwbouw duurt lang, maar renovatie en beter benutten van de bestaand voorraad zijn sneller. Als ingrepen te lang duren, verdwijnt het vertrouwen en commitment van de bewoners. In Tilburg Noord is begonnen met doorbraak initiatieven. Dat duurt al vier jaar, en het is er nog steeds niet. Er moet fysiek iets gebeuren, dat kan ook het opknappen van een speeltuin zijn, maar na zo lang wachten is een groter gebaar nodig. Omdat plannenmaken zo lang duurt bouwen we de plannen van gisteren. Het is van belang dat we de plannen kunnen blijven herijken op de behoefte van het moment. Anders krijg je desinvesteringen zoals leegstaande parkeer-

garages (Amsterdam Nieuw West), een openbare ruimte die niet aansluit bij de behoeftes (vergroening Wagnerplein-Tilburg Noord), of woningen die niet aansluiten bij de vraag.

Ook in het verbinden van fysiek en sociaal zijn lessen te leren uit het verleden. In Den Haag Zuid West was in Zuidwest 32 jaar geleden een sociaal en een fysiek coördinator. En de inzet van bestuurders helpt. Een wijkwethouder zit dichterbij de inhoud en kan daarmee fysiek en sociaal verbinden. Een wethouder met fysiek en sociaal in de portefeuille snapt beide domeinen. Wethouders zijn er om keuzes te maken, vooral als zaken niet goed lopen, daar ben je als bestuurder voor aangesteld. Dus als het vastloopt, direct langs bij de wethouder. Uitstellen van moeilijke besluiten leidt tot stilstand en verergering van de problematiek.

Het is ook een cultureel vraagstuk: fysiek en sociaal spreken een andere taal, en een gemeente heeft ook een specifieke cultuur. Bij de ene gemeente gaat het makkelijker dan bij de andere. Binnen een college is ont-politiseren het toverwoord. Het zijn geen politieke keuzes waar we voor staan, het zijn maatschappelijke opgaven die vragen om een oplossing. De politiek kan verschillende ideeën hebben over welke oplossing de beste is, maar het begint met overeenstemming over de opgave. Daarna kun je dingen gaan uitproberen.

Stap 9. Her-waarderen



Heroverwegen, of reflecteren, gaat terug naar de opgave. Tijdens het proces veranderen de omstandigheden continu. Beleid verandert (parkeernormen, duurzaamheidsambities en normen), investeringsvermogen verandert (rente, prijzen e.d.), transitie en urgenties veranderen, bewoners raken betrokken of haken af. Soms is het mogelijk een verandering mee te nemen, soms is het goed om dat niet te doen en de voortgang erin te houden. Het ideale proces bestaat niet. Open staan voor de kansen en mogelijkheden die zich voordoen, maar voorkomen dat iedere verandering leidt tot twijfel en vertraging. Neem de tijd om met elkaar te zien of het resultaat aansluit bij de opgave die bij aanvang is geformuleerd.

Om iedereen aangehaakt te houden is een open houding nodig. Laat partijen vooral meedenken vanuit het eigen belang om zo te komen tot innovatieve oplossingen (her-organisatie, her-beleid, her-juridisch, her-bestuur) voor het collectieve belang. Telkens de vraag stellen: wat is er nodig, wat is belemmerend in de oplossing, is er nieuw instrumentarium of zijn er samenwerkingsverbanden nodig om belemmeringen op te heffen?

Instrumentarium

360 graden feedback

Zoals je het functioneren van jezelf kunt monitoren, kun je ook een project monitoren. Benader het vanuit verschillende invalshoeken met open blik en open vragen.

Evaluatiegesprek

Besprek met de verschillende actoren wat er goed en fout ging tijdens het proces. Hoe heeft eenieder het proces ervaren? Zijn de partijen allemaal gehoord?

Monitoren

Door bij de nulmeting duidelijk af te spreken waarop wordt gemeten, is het mogelijk na een afgesproken aantal jaren de vooruitgang of achteruitgang ten opzichte van de nulmeting in beeld te krijgen.

Sleutelinstrumenten ruimtelijke kwaliteit

Tilburg heeft een kwaliteitsinstrumentarium gebaseerd op vier kwadranten van kwaliteitsborging. Dit kan werken als een waarderings- en toetsingsinstrument.

Transitieopgaven

In deze stap gaat het niet alleen om de transitie-opgaven die al zijn bekeken. Zijn er nieuwe transities die we nog niet in het vizier hebben? Wat zijn recente ontwikkelingen? Is er nieuw beleid nodig? De maatschappelijke trends en de manier waarop de politiek daarop reageert hebben invloed.



Samenwerking gemeente, corporatie en Rijk

Samenwerken is belangrijker dan de organisatievorm

Ontwikkelaars denken vaak met weemoed terug aan de tijd van de PPS, publieke private samenwerking. De ontwikkel-maatschappij wordt nu ook no wel gezien als oplossing, wat meer afstand van de politiek, een eigen projectorganisatie los van de stroperigheid van de grote moederorganisaties. Maar een andere organisatie met dezelfde hoeveelheid geld gaat het niet makkelijker maken. Corporaties werken aan dezelfde doelen als gemeentes, maar toch is het soms lastig om afspraken te maken met de gemeente. Door de opdeling in projecten en de eigendomssituatie lukt niet alles. Soms zijn er kansen net naast je gebied, maar weet de gemeente nog niet wat ze daar willen. Ook de stapeling van ambities vraagt lenigheid. Iets meer focus en durven kiezen zou helpen. Stedelijk programmeren in Delft doet daar een poging toe. Het helpt al als je naar elkaar kunt uitspreken dat het complex is en het gesprek erover kunt hebben.

De ene gemeente is de andere niet. De manier waarop we samenwerken en hoe dingen georganiseerd zijn maakt veel uit voor het resultaat. Binnen gemeentes is sprake van verschillende sturingslijnen: beleidssturing, gebiedssturing of programmasturing. Samenwerking of overdracht tussen deze lijnen is lastig. In Tilburg zijn de welzijnsorganisaties met elkaar verbonden en een goede samenwerkingspartner. In Breda zijn er 70 losse partijen, dat maakt het lastiger om afspraken te maken. Ook per buurt kan dat verschillen: in Tilburg noord zit veel energie bij de bewoners, daar is veel uit te halen. Het vastgoed is hetzelfde, maar de mensen zijn veranderd. Dat zie je in veel naoorlogse wijken: de doelgroep waarvoor gebouwd is, is anders dan de doelgroep van nu. Dat vraagt om fysieke verandering. Daarbij moet je in gesprek met de bewoners om te ontdekken wat die behoefte is. In Tilburg Noord was het plan om kleine studio's voor jongeren te bouwen, maar toen de corporatie in gesprek ging met de jongeren kwamen ze erachter dat deze jongeren helemaal geen kleine studio willen. Ze blijven liever langer thuis wonen om te sparen, zodat ze later een echt huis kunnen kopen of wachten op een woning waar ze een gezin kunnen starten en niet aan een tijdelijke woning alle gespaarde inschrijftijd kwijt zijn. Wat helpt:

- Vakmanschap bij alle organisaties. Ambtelijk vakmanschap heb je als ambtenaar om tegen te spreken en als wethouder om tegengesproken worden.
- Keuzes durven maken, en zo snel mogelijk de keuzes leggen waar die gemaakt kan worden. Driehoek wethouder - omgevingsmanager - wijkdirecteur geeft mandaat. Doorbreken sectoraal denken/macht van de lijnorganisatie.
- Duidelijke verantwoordelijkheden: omgevingsmanagers of gebiedsregisseurs zijn de kapiteins.
- Van elkaar weten wat er speelt: gebiedsteam met vertegenwoordigers van de gemeente, corporatie, welzijn, onderwijs.
- Een helder doel waar je samen aan kunt werken.
- Scherper prioriteren, er loopt te veel tegelijkertijd.

Samen durven leren

Het is van groot belang dat we elkaar begrijpen. Door elkaars problemen te kennen weet je beter waar de opgave en de pijn zit. De realiteit is dat plannen voor NPLV wijken onbetaalbaar zijn, en je kunt het beter één keer goed doen dan een paar keer half. Vaak kan een Rijksbijdrage nodig zijn voor financiering. Bijvoorbeeld parkeren is showstopper voor elke ontwikkeling. De kortdurendheid van subsidies maakt het lastig om plannen voor de lange termijn te maken. Een tweede is de (ongewenste) nevenef-fecten van beleid. De verhuurdersheffing heeft stilstand veroorzaakt, een achterstand die we nu zien en niet zomaar kunnen inhalen. We kunnen lessen leren van de stadsver-nieuwing uit de jaren 80. Er was toen geld om een langeter-mijninvestering te doen, waarbij de corporaties de positie hadden om particulier bezit te verwerven en op te knappen. Corporatie en overheid trokken samen op als partners.

Op alle niveaus is vakmanschap en langdurige betrok-kenheid van mensen nodig om kennis door te geven en te vergroten. Waar de politiek iedere vier jaar verandert, zorgen de ambtenaren voor langjarige kennis en expertise. Dat staat onder druk door de veelheid van personeelswis-selingen en de inzet van inhuur. Grote gemeentes hebben de capaciteit om nieuwe dingen uit te vinden (bv koppel-kansen gemeente Amsterdam en vitale systemen gemeente Rotterdam), kleinere gemeentes zijn wendbaar en hebben kortere lijntjes naar het bestuur (bv omgevingsvisie Doetinchem). Mensen en cultuur zijn daarin belangrijk: durven luisteren, durven experimenteren, durven fouten maken. Goed voorbeeld zijn de vrijdagmiddagsessies bij het Rijk in het kader van het NPLV. Hier komen verschillende departementen met programmamanagers van gemeenten en corporaties samen. Daar komt boven water waar tegenstrijdigheden zitten en waar beleid van verschillende departementen elkaar tegenwerkt.

Informatie en open data

De juiste expertise is niet op de juiste momenten op het passende schaalniveau aanwezig. Door de veelheid aan transitieopgaven en de onbekendheid met de materie worden kansen gemist. Er is veel data beschikbaar, maar de vindbaarheid is een opgave, dat kan efficiënter en effectiever. Niet alles is open source, het kost veel tijd om alles te vinden. Meer combineren, beter vindbaar. Topotijdreis is een mooi voorbeeld van een website die laagdrempelig veel informatie ontsluit. Data zijn altijd van het verleden, doorvertalen naar de toekomst is niet lineair en vraagt om interpretatie in relatie tot de transities en de ambities voor de toekomst. Instituten zoals de universiteiten kunnen hier een rol in spelen.

Bestendigheid en continuïteit

Nationale sturing vraagt om langjarige zekerheid. Alle projecten in de bouw zijn langjarige projecten, dat vraagt om investeringszekerheid. Alleen dan zijn Rijk, gemeente en corporatie betrouwbare samenwerkingspartners. Dat zit niet alleen in financiën, maar ook in regelgeving. Corporaties maken lange termijn afspraken met gemeentes, bewoners en bouwers op basis van regelgeving. Ingrijpen in de huur, zoals het bevroren van de huurver-hoging, heeft direct grote consequenties voor de bedrijfs-voering, want de huur is de enige vorm van inkomsten.

De verplichting om nu te investeren in het verduurzamen van vastgoed met E-F-G-label is een goed voorbeeld van regelgeving die sturend werkt. Het is lastiger in complexen waarin een deel van het bezit is verkocht (gespikkeld bezit), of bij rijwoningen waarbij corporatie en particulier bezit elkaar afwisselen. Dan heb je andere financiering voor particulieren nodig, zoals de gemeente met een warmtefonds, of het volkshuisvestingsfonds.

In Aedes verband hebben de corporaties afgesproken dat ze in volle vaart doorzetten. Daarbij is wel sprake van die drietrapraket: in stand houden, verduurzamen, tenslotte nieuwbouwen. Onderlinge solidariteit is daarbij ook een thema, corporaties steunen elkaar als één van hen in de problemen komt. Er valt nog veel te verbeteren als het gaat om rechtvaardigheid. Zo betalen corporaties vennoot-schapsbelasting, die werkt door in de huur van de mensen met de kleinste portemonnee.

Botsing tussen lokale en nationale afspraken

De urgentie is groot: het Rijk voert regie om de woning-productie aan te jagen. Het opleggen van woningaantallen van bovenaf botst soms met lokale afspraken. Op stedelijk niveau werkt de driehoek gemeente-corporatie-bewoners samen. Die samenwerking is in 2015 formeel geworden, de handtekening van de bewonersraad is nodig om te mogen renoveren of slopen. Bewoners hebben dus invloed op de woningaantallen. Corporaties werken regionaal om de aantallen te realiseren. Dat is per regio verschillend. Haaglanden is groot genoeg om te schuiven met woning-aantallen en locaties, maar ook daar zijn de aantallen nog niet geland. Er is een spanningsveld: wethouders kunnen verschillende belangen hebben, huurdersraden moeten buiten de gemeentegrenzen kijken en dat is lastig, spanning tussen steden en dorpen. Zorg zou erbij betrokken moeten worden om de opgave rondom vergrijzing goed op te pakken.

Rol voor het Rijk in systeemtransities

Waardegestuurd keuzes maken

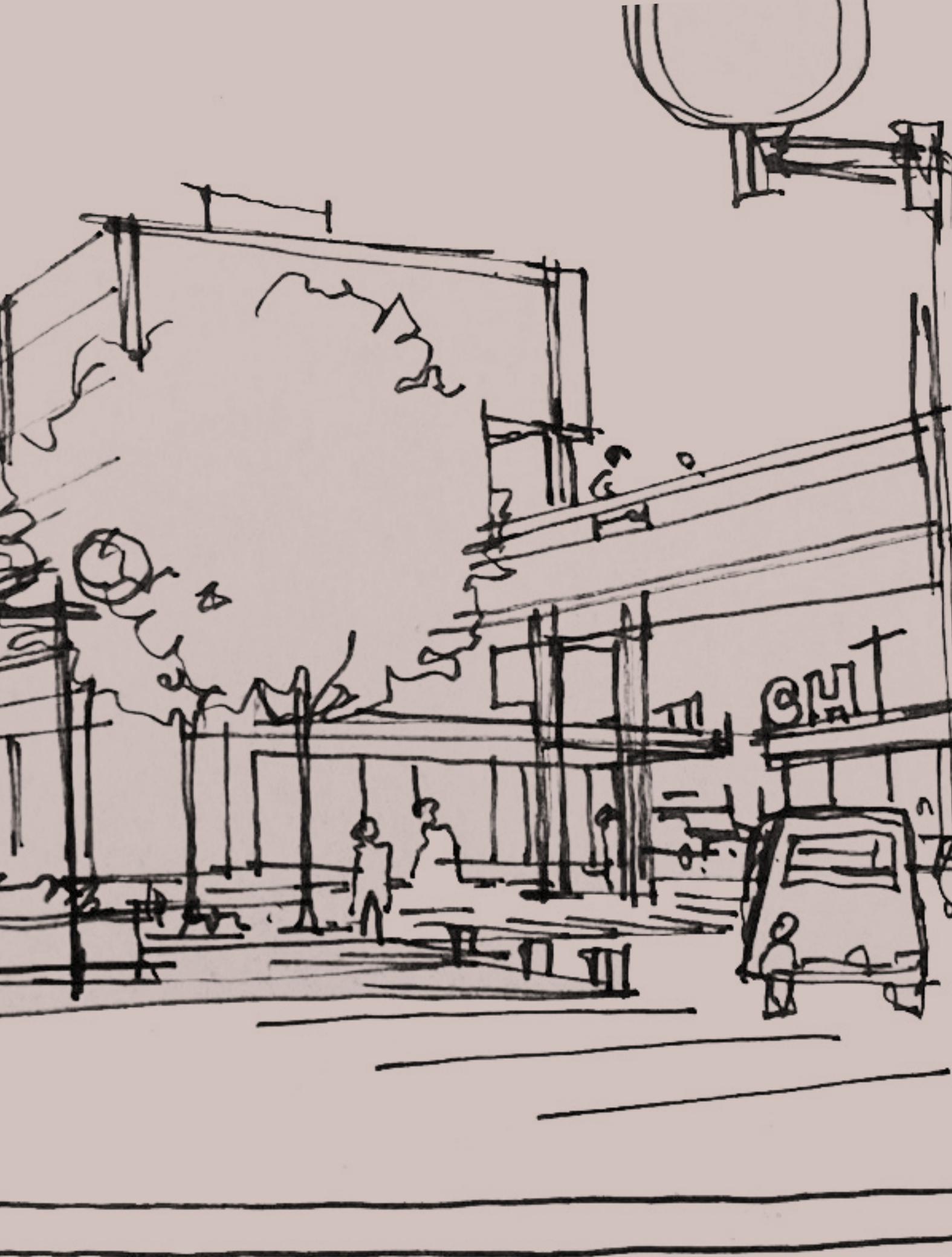
Om tot een andere aanpak te komen is een systeemver-andering nodig waarin waarde anders wordt benaderd. In een nieuw economisch-fiscaal systeem zouden maatschap-pelijke baten eerder kunnen worden meegewogen in bijvoorbeeld een GREX. Kunnen we waarden uitdrukken in bijvoorbeeld gezondheid, hoeveel bespaart een zorgver-zekeraar op langere termijn? Het Rijk zou een rol kunnen spelen in het overleg met banken en beleggers, met zorginstellingen die niet of nauwelijks mogen investeren in preventie. Er is behoefte aan een soort MKBA-tool. Op welke schaal (ruimte en tijd) zijn we effectief en kunnen we meer op transities sturen. De oplossingen zijn anders als de waarden anders zijn.

Financieel-juridisch ontschotten

Financieel-juridisch ontschotten is noodzakelijk: er kan niet met geld worden geschoven en op ieder potje wordt apart gestuurd, gekoppeld aan specifieke doelstellingen. Soms zijn er al schotten binnen het fysieke domein. Bij kleinere gemeenten zijn de muren tussen de domeinen lager, wat kunnen grotere gemeenten en het Rijk daarvan leren? Voor gemeenten zijn de subsidies van het Rijk een zegen om de woningbouw op gang te krijgen, maar de bijbehorende hokjes en deadlines maken het lastig om tot een integrale aanpak te komen. Dit speelt op alle overheidsniveaus.

Aandacht voor sociale rechtvaardigheid in beleid

Onbewust maken we in beleid verschillen tussen buurten. Denk aan het beheer- en investeringsniveau van de openbare ruimte, dat hoger is in de binnenstad dan in de naoorlogse wijk, of het mobiliteitsbeleid dat meer parkeerplaatsen voorschrijft in de buitenwijk dan in het centrum. Ook kennis en stemgedrag zijn machtsfactoren die doorwerken in beleidskeuzes: denk aan de plaatsing van windmolens bij IJburg. Dat werkt ook door in subsidies vanuit het Rijk.



DEEL III.

Ontwerpverkenningen

Wijkvergelijking jaren 50-60 en 70-80

In de naoorlogse wijken zijn drie type uitbreidingswijken te onderscheiden: de jaren 50-60 wederopbouwwijk, modernistisch van opzet, de jaren 70-80 bloemkoolwijk met menselijke maat, en de jaren 90-00 VINEX wijk. In alle drie ligt de nadruk op wonen. De jaren 50-60 wijk heeft al een stadsvernieuwingsronde achter de rug, de 70-80 wijk begint sleets te raken en de 90-00 wijk is nog niet aan de beurt. In dit hoofdstuk wordt onderzocht hoe de ruimtelijke verschillen tussen de 50-60 wijk en de 70-80 wijk van invloed zijn op de mogelijkheid van transformatie. De 90-00 wijk laten we nog even buiten beschouwing, maar er zijn zeker lessen te leren voor toekomstige transformaties.

De Buitenhof in Delft staat model voor de wederopbouwwijk uit 50-60: modernistisch van opzet, voorzieningen geclusterd aan de rand van de wijk en veel ruimte tussen de flats. Capelle Schollevaar is voorbeeldig voor de bloemkoolwijk uit 70-80: een wijkwinkelcentrum bij een station, een rondweg die de buurten verbindt en woonclusters gericht op de menselijke maat. Per buurt wordt eerst de karakteristiek beschreven gedaan aan de hand van de zeven transitie. Daaruit zijn opgaven gedestilleerd en ontwerpverkenningen uitgevoerd. Per ontwerpverkenning is gewerkt vanuit een transitie die als aanjager werkt en die invloed heeft op andere transitie. Soms leiden dezelfde opgaven tot dezelfde oplossing, soms kan een vergelijkbare opgave tot een andere ruimtelijke uitwerking leiden.

Ten derde is voor de wijk Buytenwegh in Zoetermeer onderzoek gedaan naar erfgoed inclusief ontwerpen. Daarbij is gewerkt met een drieslag: Hoe is het bedacht? Hoe werkt het nu? Wat is de transitieopgave? Het onderzoeken van de achterliggende gedachte bij het ontwerpen van de wijk geeft inzicht in wat onhaalbaar is gebleken. Het kan ons helpen om dezelfde fouten niet nog eens te maken, maar ook om de oorspronkelijke ambities af te stoffen en te onderzoeken of ze in deze tijd wel zouden kunnen werken.

Lees hiernaast de conclusies van de wijkvergelijking.

Sociale transitie

De cruciale vraag bij al deze transitie is: wordt de wijk er naast fysiek ook sociaal beter van? Bij transformatie verhuizen veel bewoners en door variatie in het woningaanbod verandert de samenstelling van de wijk. Een lagere energierekening, een beter geïsoleerde woning en aantrekkelijker buitenruimte dragen zeker bij aan een prettiger leefklimaat. Beide type wijken kennen een hoge concentratie kwetsbare bewoners door het tekort aan betaalbare woningen, zowel sociaal als middenhuur. Zorgvuldig toewijzen en beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door woningdelen, zijn de korte termijn oplossingen. Daarvoor is experimenteerruimte in de regelgeving nodig.

In Schollevaar is te zien dat kleinschalige menging van appartementen en grondgebonden woningen zorgt voor minder sociale problemen. In het nieuwere oostelijke deel zijn veel appartementen geconcentreerd, daar is de problematiek ook groter. Ook appartementencomplexen geïsoleerd aan de rand zijn problematisch. Verder is in de jaren 70-80 wijk de diversiteit aan woningtypes kansrijk, dat geeft meer mogelijkheden voor verschillende doelgroepen en huishoudenssamenstellingen. In de Buitenhof valt het grote verschil tussen de buurten op. Ongelijk investeren, dus meer geld naar de complexe buurten, is deel van het antwoord, maar ook de buurten uit hun isolement halen door aanpak van de hoofdinfrastructuur en positionering van voorzieningen op de grens van buurten.

Proces

De opzet van de jaren 50-60 wijken sluit goed aan op de manier waarop we in Nederland graag werken: georganiseerd vanuit de grote (professionele) partijen, met nationale programma 's en subsidies, resultaatgericht. De energietransitie en klimaatadaptatie sluiten aan bij die aanpak. Ook het verdichten werkt op die manier, maar het inpassen van parkeren is daarbij het grote struikelblok. Dit was altijd gratis op straat, maar de druk op de openbare ruimte neemt toe en meer auto's op straat past niet. Parkeren moet daarmee ondergronds of gestapeld, en daar is bij (sociale) woningbouw geen geld voor.

De processen waarin de 78-80 bloemkool wijken tot stand zijn gekomen zijn gebaseerd op betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving. Er is geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen, waarin hofjes, woonerven en decks gericht zijn op community vorming. Er is sprake van fysiek en sociaal erfgoed, daar is de vakgemeenschap zich steeds meer van bewust. Een grootschalige aanpak van bovenaf sluit niet aan bij deze opzet. Het vraagt om maatwerk, om een aanpak die aansluit bij de schaal van het woonerf en de bewoners. Dat is een aanpak die we nog niet goed kennen: stimuleren, ondersteunen en activeren van bewoners en VvE's. Het vraagt om ander instrumentarium: handboeken en subsidies die begrijpelijk zijn voor bewoners en die helpen in plaats van compliceren door regelgeving. Zekerheid dat de investeringen die je doet ook rendabel zijn. Dat het niet ieder voor zich is, maar samenwerken aan je woonerf.

Verdichting

De transformatie van de jaren 50-60 wijk is iets waar we al veel ervaring mee hebben. In de jaren 90-00 is al een ronde stedelijke vernieuwing geweest waarbij is verdicht, in veel gevallen door sloop-nieuwbouw. In de Buitenhof zijn woningen toegevoegd aan de rand van de wijk, tegen het landschap aan, en het winkelcentrum in de Voorhof is vernieuwd en verdicht. Op de logische plekken zijn daarmee al nieuwere en duurdere woningen toegevoegd. De wijk is opgebouwd uit verschillende buurten met een eigen profiel, vaak met een concentratie van bepaalde typen bewoners (ouderen, gezinnen). Een concentratie van sociale woningbouw is vaak ook een concentratie van problemen.

De makkelijkste kans voor transformatie doet zich voor bij de voorzieningen: scholen en maatschappelijke voorzieningen zijn meer dan 50 jaar oud en toe aan vernieuwing. Hier kan gestapeld worden en ontstaat ruimte voor woningbouw. Daarmee komen er woningen in de voorzieningstrook, omgekeerd moet in de woonbuurten ruimte worden gemaakt voor voorzieningen: dat zijn de plekken waar ontmoeting plaatsvindt. Dit geldt in beide type wijken, maar in de jaren 50-60 wijk is het maatschappelijk vastgoed ruimer opgezet waardoor er letterlijk meer ruimte is. Daar staat tegenover dat de erfgoedwaarde van bijvoorbeeld scholen in jaren 50-60 wijken groter is dan in jaren 70-80, maar daar kunnen we over 10 jaar we anders over denken.

Voor de particuliere eengezinswoningen zijn de oplossingen in beide buurten vergelijkbaar. In de eengezinswoningen wonen relatief veel ouderen. Zij zijn best bereid te verhuizen naar een appartement, maar het aanbod is er niet. De oplossing zit in maatwerk: splitsen van woningen, kleine toevoegingen, maatwerk voor parkeren. Bij de transformatie van corporatiebezit zijn de verschillen groter. In beide gevallen is het corporatiebezit geclusterd, dat maakt grootschaliger transformeren kansrijker. In de jaren 50-60 wijken is meer ruimte om eerst nieuw te bouwen en daarna te renoveren, zodat er doorverhuismogelijkheden voor bewoners zijn.

Voor de appartementencomplexen is er wel een duidelijk verschil. In de jaren 50-60 wijk is ruimte om woningen toe te voegen. De crux zit in de parkeeropgave. De parkeerdruk is hoger dan waar de wijk ooit op is ontworpen. Het toevoegen van woningen in combinatie met het parkeerbeleid levert onhaalbare plannen op. Parkeerregulering en het maken van gebouwde parkeeroplossingen, zoals parkeerhubs, kan een oplossing bieden. In de 70-80 wijken is nauwelijks ruimte voor nieuwbouw zonder sloop. Bouwkundige stapeling bij de experimentele woonvormen en winkelcentra met parkeren onder wonen leidt tot een knoop van eigendom, zeggenschap en belangen. In het winkelcentrum bij de metrohalte is grootschalig vernieuwen denkbaar omdat er kansen liggen voor flinke verdichting met hoogstedelijk wonen op de knoop en dubbelgebruik van parkeren. Dat geldt minder voor de complexen in de wijk. Bij te sterke verdichting kan dat weer leiden tot nieuwe sociale problematiek.



Openbare ruimte

De ruime opzet van de jaren 50-60 wijk maakt de vele netwerktransities, zoals energie en mobiliteit, in de openbare ruimte en ondergrond makkelijker inpasbaar. Wegen kunnen worden versmald zodat de auto minder hard door de wijk rijdt en bij verdichting kan parkeren op straat verminderen door parkeerregulering en parkeerhubs. De robuuste groenstructuren hebben ecologische waarde, maar kunnen gecombineerd worden met meer beweegruimte (wandelen, fietsen, sporten etc). De veelheid van openbare ruimte biedt ruimte voor het maken van verschillen: goed onderhouden speel- en ontmoetingsplekken versus extensief beheer voor natuurlijke plekken. De vervanging van de riolering is een aanjager. Het grondwater staat hoog, kelders bouwen is daardoor duur en er is ruimte nodig voor extra oppervlaktewater.

In de jaren 70-80 wijk is de openbare ruimte schaars door de fijnmazige ruimtelijke opzet. De woonerven zijn de plekken waar de woonkwaliteit verbeterd kan worden, maar parkeren is daarbij de grote showstopper. Per woonef kan de behoefte verschillen: het vraagt om een maatwerkbenaadering waarbij de bewoners gestimuleerd moeten worden tot ander gedrag. De wijk Schollevaar is perfect bereikbaar met openbaar vervoer en fietsend is alles bereikbaar. Er zijn dus alternatieven voor de auto, maar die worden nog niet goed genoeg benut. Op netwerkniveau is een verschuiving van de auto naar prioriteren van langzaamverkeer gewenst. Ook de sociale veiligheid is een belangrijke opgave in dit netwerk. Het extensieve fietsnetwerk bevindt zich structureel aan achterkanten en voelt al gauw sociaal onveilig. Aan de ringweg zorgen de woningtypologieën met parkeren op de begane grond zorgen voor een onprettig straatbeeld. Deze ringweg kan meer op langzaam verkeer worden in gericht door hier een fietsstraat van te maken en sociaal veiliger worden vormgegeven door nieuwe entrees en functies in de plint.

In de 50-60 wijk zijn de laagbouwclusters overwegend particulier bezit. Het zoeken is naar stimulerende maatregelen voor particulieren, subsidies en samenwerking om de parkeeropgave op te lossen.



In de 70-80 wijk is de opgave vergelijkbaar, maar materialen en energiessystemen zijn anders.

Erfgoed

Erfgoed is niet alleen te vinden is wat we in een buurt aantreffen, maar ook in de archieven die ons laten zien hoe een plan oorspronkelijk bedacht is. Met alle goede bedoelingen ontstaat niet altijd wat de ontwerpers voor ogen hadden. Dat inzicht is van grote waarde bij de transitie van wijken: een wijk is een levend organisme waarbij we niet alles van tevoren kunnen voorspellen. De manier waarop een wijk zich ontwikkelt en hoe het gebruikt gaat worden is van veel factoren afhankelijk. Terugkijken naar de oorspronkelijke intenties kan ons helpen om dezelfde fouten niet nog eens te maken, maar ook om de oorspronkelijke ambities af te stoffen en te onderzoeken of ze in deze tijd wel zouden kunnen werken.

Een voorbeeld is de manier waarop we omgaan met parkeren. In veel plannen van nu is de parkeerhub de oplossing voor het gebrek aan ruimte op straat. Maar in feite is een parkeerhub niets anders dan een parkeergarage. In de Bijlmermeer hebben we geleerd dat de garages een belangrijke factor waren in de onveiligheid van de buurt. Ook de dekken waar onder geparkeerd wordt in Buytenwegh zijn de zwakke plek van de buurt. Hoe voorkomen we dat we dezelfde fout niet nog een keer maken?

Het aantrekkelijker maken van de hoofdweg voor fietsers en voetgangers is in beide wijken een opgave, maar de ruimtelijke uitwerking is anders.



In de 50-60 wijk is ruimte om bebouwing toe te voegen en daarmee een actieve plint en ogen op straat te creëren.



In de 70-80 wijk is geen ruimte. De hoofdweg tot fietsstraat maken is een oplossing die bij kan dragen aan bewustwording en ander gedrag.

Jaren 50-60: Buitenhof, Delft

Wijkkarakteristiek

Sociaal-maatschappelijke transitie

- De wijk Buitenhof bestaat uit ruimtelijke buurtclusters met grote sociaal-economische verschillen: stapeling van sociale problematiek in buurtclusters met veel sociale woningen versus “gouden randjes” met vooral privaat eigendom. Ook demografisch zijn er grote verschillen: clusters waar de vergrijzing hoog is en met veel kinderen. Eentonige openbare ruimte inrichting (o.a. van speelplekken). Mensen wonen meer in een buurtcluster dan in een wijk.
- Sociale onveiligheid: verloedering, criminaliteit en ondermijning in sommige buurten.

Wijkeconomische transitie

- Funciescheiding: werken en voorzieningen liggen aan de rand van de wijk. De buurt kent twee kleine wijkwinkelcentra en maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige buurtvoorzieningen zijn verdwenen als gevolg van veranderende demografie en beleid.
- Het wijkwinkelcentrum en het ziekenhuis zijn al vernieuwd.
- Er is geen duidelijk ‘hart van de wijk’. Voorzieningen liggen verspreid in de wijk, met name langs de grotere infrastructuur, die door bewoners veelal als ‘achterkant’ wordt getypeerd.
- Grote opgave in de vernieuwing van scholen en maatschappelijk vastgoed.

Woontransitie

- Stedenbouwkundige opzet en gebouwtypologie verschilt sterk per buurt. Vaak een concentratie van óf gestapeld óf grondgebonden per buurt.
- Eenzijdige woningvoorraad op buurtniveau zowel in segment als in typologieën.
- Relatief veel woningen zijn in bouwkundig slechte staat (hoge energielasten en geluidsoverlast);
- Sociale woningen in corporatiebezit geclusterd op buurtniveau: buurten met hoog percentage (>50%) sociaal en buurten met nauwelijks sociaal.
- Gesloten plinten met bergingen dragen bij gevoel van sociale onveiligheid.

Grondstoffentransitie

- Binnen een buurt is sprake van stempels dezelfde technieken en materialen. Stempel is een combinatie van gebouwtypen.
- Inrichting van de openbare ruimte is uniform met veel hetzelfde materiaal.
- Afvalinzameling voor grondgebonden woningen gebeurt met kliko’s, dat kost veel ruimte in de tuin op straat. Appartementen hebben een inpandig afvalruimte. Er wordt daarom niet gewerkt aan een uniform afvalsysteem.

Energietransitie

- Vastgoed met name corporatiebezit: verduurzamen kan collectief.
- Verduurzaming particulier bezit en VVE’s is complex.
- Keuze is vaak al gemaakt voor Warmtenet en wordt nog verder uitgewerkt in WUP’s. De warmte voor het aan te leggen Warmtenet komt vanuit de TU wijk (Geothermie).
- WarmtelinQ in de Beatrixlaan is de snelweg van energie, die ligt naast de wijk. Delft krijgt daar vooralsnog geen aansluiting op.

Mobiliteitstransitie

- Wijk sterk gericht op de auto met brede hoofdwegen die de buurten van elkaar scheiden.
- Parkeren is gratis en domineert de openbare ruimte.
- Goede OV bereikbaarheid met tram en bus.
- Het fiets- en voetnetwerk is op buurtniveau vaak op orde, maar op wijkniveau en tussen de buurten zijn nauwelijks doorgaande verbindingen. Met name in oost-westrichting ontbreken belangrijke schakels. Vrijliggende fietsroutes zijn vaak sociaal onveilige kruip-door-sluip-door routes.

Water en bodem

- Open stedenbouwkundige opzet met zongerichte oriëntatie.
- Relatief veel openbare ruimte (gemiddeld lage GSI) maar wel hoge woondichtheid (FSI).
- Hoge grondwaterstand, waardoor (parkeer) kelders duur zijn.
- Veel groen met grote bomen en hoge ecologische waarde met inheemse soorten door o.a. lage intensiteit onderhoud door de jaren heen. Vervangingsopgave van een deel van de bomen door leeftijd en verwachte levensduur.
- Op erfniveau nauwelijks groen door parkeren in de openbare ruimte en tuinen veel verhard.

Deze karakteristiek leidt tot de volgende opgaven:

- Voorzieningen in de buurt als ontmoetingspunten
- Wonen en werken mengen maakt de parkeeropgave betaalbaar
- Verdichten binnen een stempel
- Een collectieve oplossing - energie als aanjager voor renovatie
- Ruimte om klimaatadaptatie en groenstructuur meervoudig op te pakken

Buurtclusters

Buurtclusters worden van elkaar gescheiden door wegen, water en groen. voorzieningen geclusterd aan de noordzijde.



Netwerken

Mobiliteit en energie vallen samen.



Bodem en water

Ecologische, groene en bouw netwerken zorgen voor verkoeling, maar scheiden de buurten ook van elkaar.

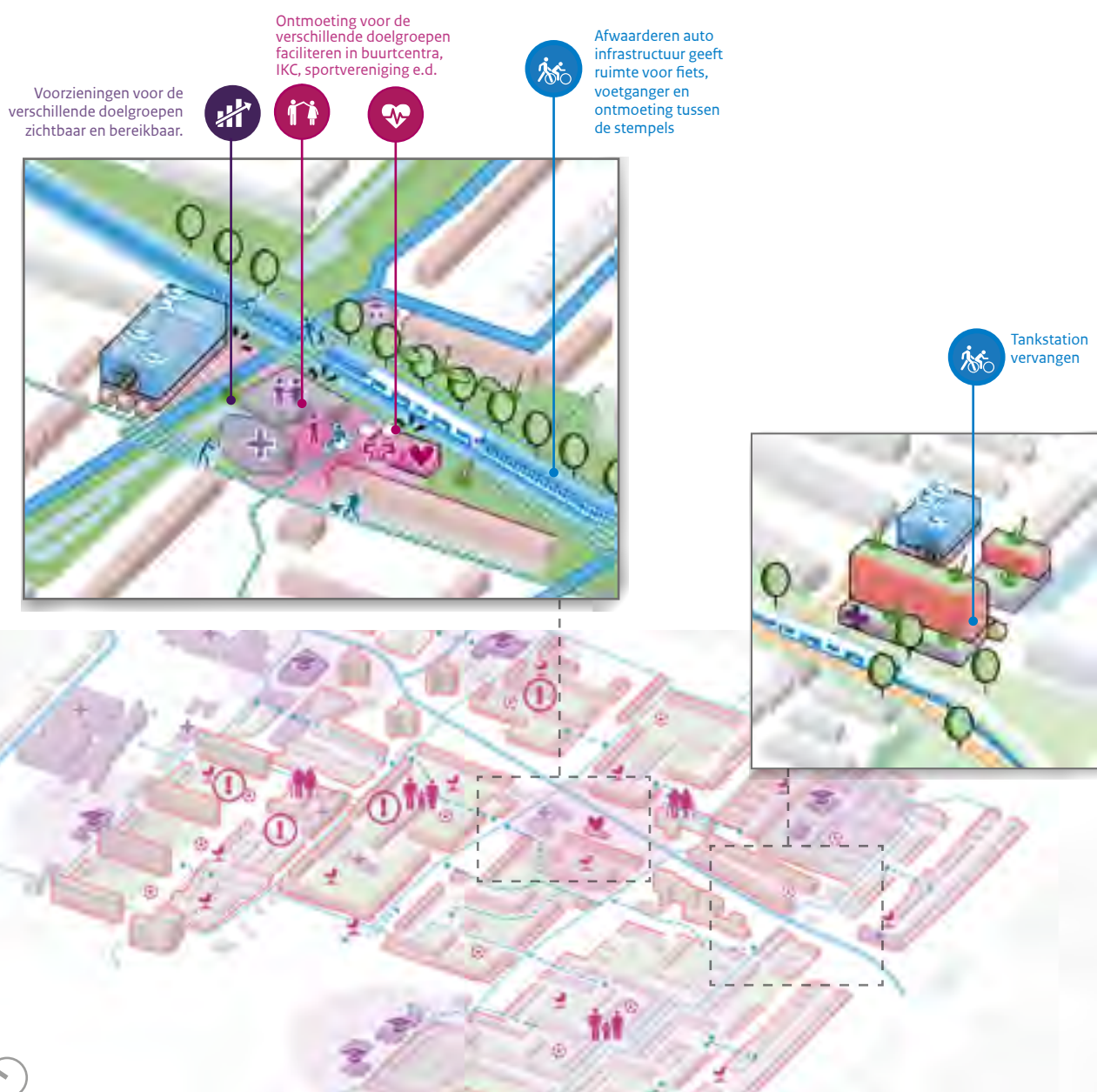


Sociaal-maatschappelijk als aanjager:
Voorzieningen en ontmoetingsplekken tussen de buurten

De scheiding van wonen en voorzieningen, de gesloten plinten en de sleetse en matig onderhouden buitenruimte zijn mede de oorzaak van het gevoel van onveiligheid en beperkte leefbaarheid. De buurten worden van elkaar gescheiden door water en infrastructuur, de sociale problematiek verschilt sterk per buurt. Naast oplossingen binnen het stempel zoals woningkwaliteit en speelplekken, is er behoefte aan voorzieningen tussen de buurten: zorgvoorzieningen, werken in de wijk en ontmoeting op loopafstand, gekoppeld aan goede fiets- en wandelroutes. Dat kan door renovatie en functieverandering van bestaand vastgoed (kerken, scholen, bibliotheek) of door het toevoegen van voorzieningen aan de doorgaande wegen. Hier is ruimte te maken door minder ruimte te geven aan de auto. Gesloten plinten niet alleen transformeren naar woningen, maar juist ook naar voorzieningen. De inrichting van de openbare ruimte hoort hierbij. Beheer kan worden ingezet als ontwerpinstrument: intensiever waar het nodig is (speel-/ ontmoetingsplekken), extensiever waar het kan.



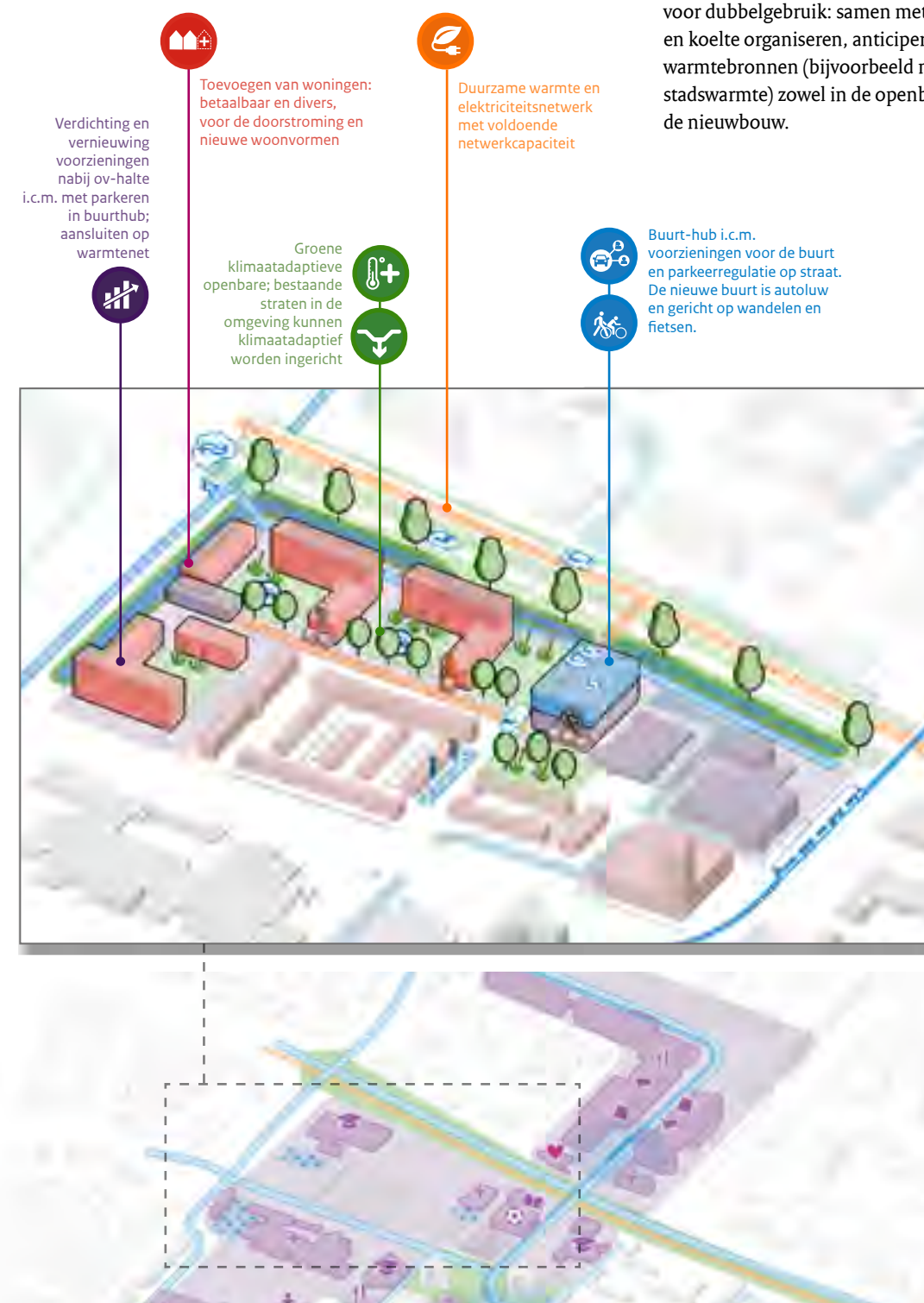
speelkooi, groene plek en bushalte kunnen samen een aantrekkelijke verblijfsplek worden.



Buurteconomie als aanjager:
Functiemenging als oplossing

In de wederopbouw wijken zit veel potentiële winst in de voorzieningenstrips aan de rand van de wijk: scholen en maatschappelijke voorzieningen die in één laag gebouwd waren, zijn toe aan vernieuwing en kunnen worden gestapeld om ruimte te bieden aan woningen. Hierdoor wordt de voorzieningenstrip een gemengde woonbuurt. Door de diversiteit aan gebruik ontstaat de kans voor een parkeerhub waar de verschillende gebruikers op verschillende momenten van de dag gebruik van maken. Ook bestaande garages kunnen beter worden benut: kunnen bewoners 's avonds parkeren in de garage van het

ziekenhuis? Dat draagt bij aan betere betaalbaarheid van parkeren. Een parkeervoorziening vraagt om gereguleerd parkeren. Dat valt vaak slecht in de wijk. Maak het gratis voor bewoners en zie het als een kans voor bewoners om weer in de buurt van hun woning te parkeren. Positioneer de hub zo dat het ontmoetingsplek wordt met voorzieningen zoals een fietsenmaker. De transitie rondom de buurtentrees kunnen worden aangegrepen om het gevoel van 'welkom in de buurt' te vergroten. Kijk naar de nieuwe samenstelling van de wijk en bedenk welke voorzieningen en welke openbare ruimtes kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de behoeftes van de diverse doelgroepen; redeneer vanuit een levensloopbestendige wijk. Ook voor energie zijn wellicht kansen voor dubbelgebruik: samen met het ziekenhuis warmte en koelte organiseren, anticiperen op nieuwe duurzame warmtebronnen (bijvoorbeeld nog aan te leggen stadswarmte) zowel in de openbare ruimte inrichting als in de nieuwbouw.



Woontransitie als aanjager:

Vernieuwen binnen de stempels

Ruimte voor inbreiding is er op verschillende niveaus: op stempelniveau, op gebouw niveau en op woning-niveau. Renovatie en verduurzaming kunnen worden gecombineerd met optoppen, uitbreiden en verdichten. Let op het ruimtegebruik voor nieuwe duurzame warmtebronnen, zowel in de openbare ruimte als in de nieuwbouw. Het is van belang om verschil maken in woningtypen in grootte en segmentering voor doorstroming. Bij renovatie speelt de vraag van het gevelbeeld: de eenheid in de architectuur is een belangrijke kwaliteit. De waardebeoordeling van de buurten speelt een rol bij de beoordeling van renovatieplannen.

Om sociale structuren en bewoners in de wijk te houden is een zorgvuldige schuifpuzzel nodig waarbij eerst nieuw wordt gebouwd voordat er gesloopt of gerenoveerd wordt. De aanpak voor een blok van de corporatie is anders dan bij particulier woningbezit. Stimuleren van individuele verduurzaming vraagt om passende regelgeving en subsidie. Ook kansen als samenwonen of woningsplitsen horen daarbij. Extra woningen betekent extra parkeren. Door goed te kijken naar doelgroepen (bv studenten hebben geen auto) en te zoeken naar collectieve oplossingen (deelmobiliteit) is het wellicht inpasbaar. Een parkeerhub is een alternatieve oplossing.

Verdichten door bijbouwen en optoppen bij verduurzamen bestaand vastgoed in corporatiebesit. Daarbij ook gesloten plinten transformeren naar wonen.

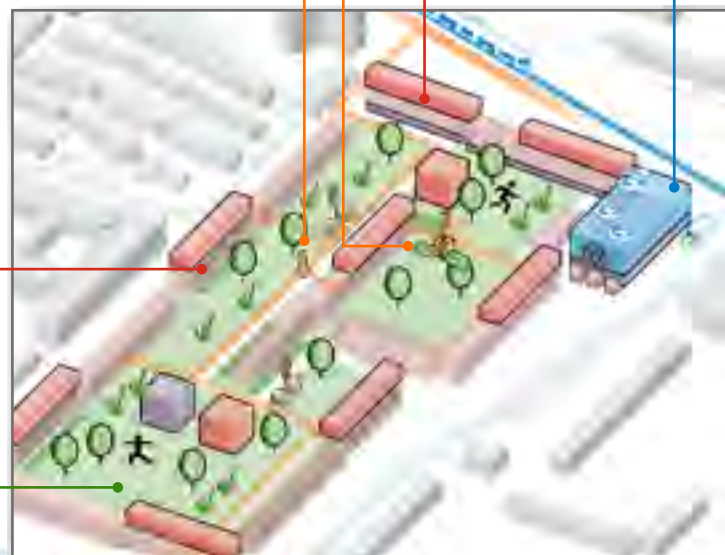
Klimaatadaptief herinrichten openbare ruimte. Neem hierin mee: ondergrondse infra zoals een nieuw aan te leggen warmtenet als ook te vervangen riolering. Ga uit van behoud bestaande groen waarden (bomen, ecologie etc.)

Woningen aansluiten op duurzame warmtebron. Wijk voorzien van duurzame elektriciteitsnetwerk met voldoende netwerkcapaciteit.

Verduurzamen bestaand vastgoed in corporatiebezit. Daarbij ook mogelijk heden voor verdichten door optoppen e.d. meenemen en gesloten plinten transformeren naar wonen.

Duurzame warmte en elektriciteitsnetwerk met voldoende netwerkcapaciteit

Buurt-hub i.c.m. voorzieningenplint en parkeerregulatie op straat.



Een collectieve oplossing – energie als aanjager

Het collectieve eigendom van de corporaties is de grote kans voor deze wijken. Een nieuwe energiebron is past echt effectief als het vastgoed wordt geïsoleerd. Dit kan worden gecombineerd met de nodige aanpassingen om het nieuwe energiesysteem aan te sluiten op de woningen. Er is veel repetitie in de bebouwingsvoorraad: verduurzamen gaat makkelijker, als je eenmaal weet hoe het moet is het herhalen. Dat komt ook de ruimtelijke samenhang ten goede. Er is ruimte in de openbare ruimte om het netwerk in te passen, maar het risico is dat nieuwe ondergrondse

netwerken ten koste gaan van de groenstructuren en volwassen bomen en dat de openbare ruimte verrommeld door de noodzaak voor trafo huisjes en onderstations. Vastgoed en netwerk moeten dus in samenhang met elkaar worden aangepakt. Pas op voor korte termijn oplossingen met onhandige lange termijn gevolgen: bv individuele laadpalen voor auto's voor de deur, dan krijg je de auto nooit meer uit de openbare ruimte. Laat staan als je de accu van je auto als energieopslag gaat gebruiken.

Verzwaren energienetwerken leidt tot meer trafo's in de openbare ruimte. Bij voorkeur inpandig oplossen!

Individuele laadpalen voor auto's voor de deur: dan krijg je de auto nooit meer uit de openbare ruimte.

Buurt-hub i.c.m. maatschappelijke buurtvoorziening en parkeerregulatie op straat.

Verdichten door splitsen en optoppen bestaand vastgoed in particulier bezit. Daarbij nieuwe entrees toevoegen aan de huidige achterkanten aan de openbare ruimte voor meer sociale veiligheid

Particulier verduurzamen: iedere individuele woning krijgt een ander gevelbeeld.



Buitenhof, Delft

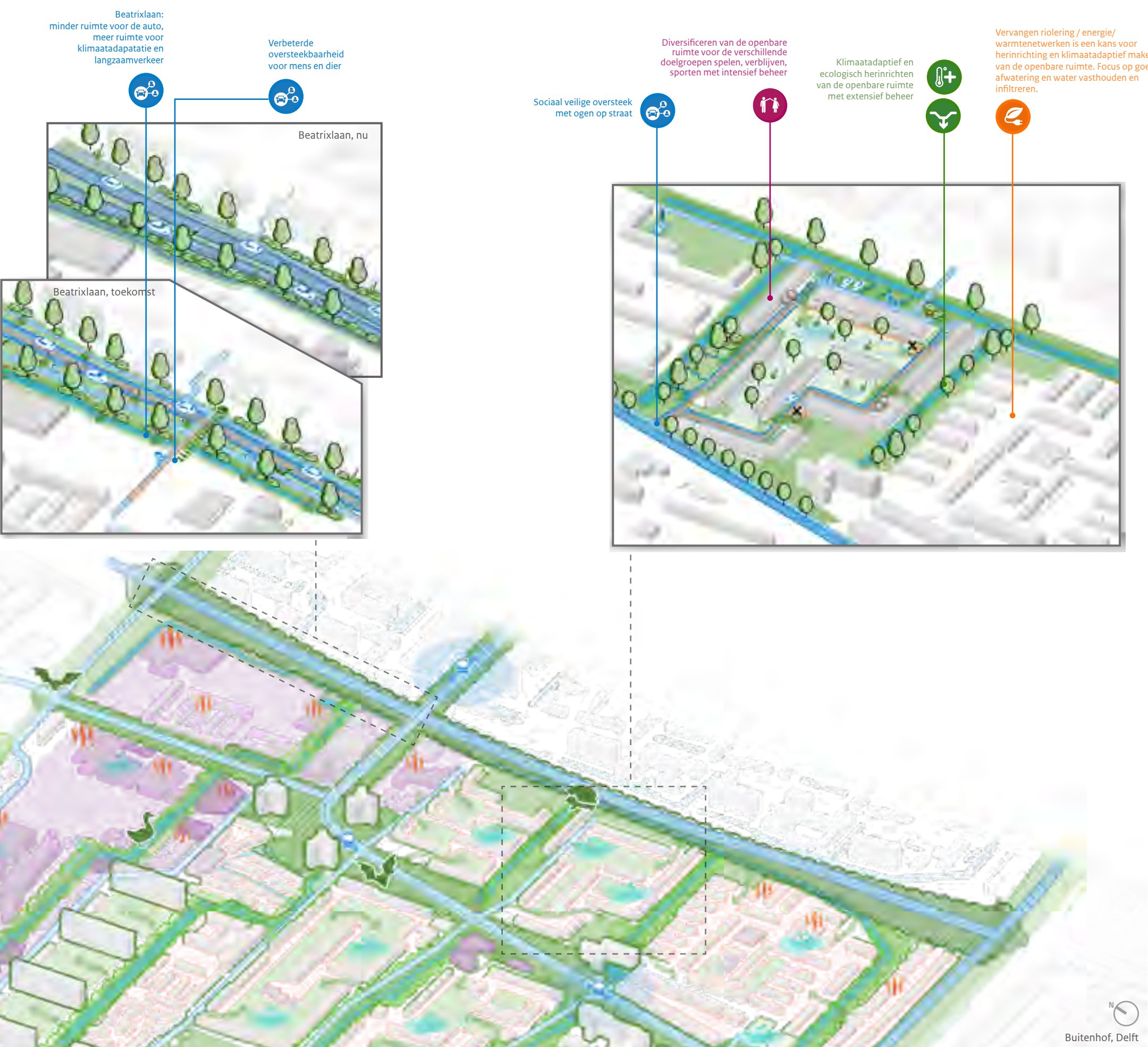
Ruimte om klimaatadaptatie en groenstructuur meervoudig op te pakken

De hoeveelheid groen is aanzienlijk in deze wijken, dat maakt de klimaatopgave relatief goed inpasbaar en soms ook minder urgent. Wegen kunnen worden versmald om automobiliteit te ontmoedigen, dat biedt ruimte voor langzaam verkeer, groen en water. Vervanging van de riolering is de aanjager. Bodem is een issue, verzakkingen komen voor en het grondwater staat hoog waardoor parkeergarages duur of onmogelijk zijn. De eisen aan waterberging bij nieuwbouw bieden kansen om waterstructuren te herstellen, te verbreden en duikers te vervangen door open water.

De openbare ruimte mist veel kwaliteit: de gebruikswaarde kan meeliften op klimaatadaptatie door anders inrichten van speelplekken, het realiseren van schaduwrijke routes en beweegvriendelijkere netwerken, toegankelijk maken van bosschages als koele verblijfsplekken, met oog voor meer ouderen en mindervaliden in de wijk. Sociale veiligheid (zicht op route en plekken) staat daarbij soms haaks op ecologie (bosjes, plekken die voor mensen niet toegankelijk zijn).



Gebrek aan beheer zorgt voor opgeschoten groen; dat is een kans voor ecologie, maar door gebrek aan zicht voelt het 's avonds onveilig.



Jaren 70-80: Schollevaar Capelle a/d IJssel

Wijkkarakteristiek

Sociaal-maatschappelijke transitie

- Bewoners wonen rond een erf, niet zozeer in de wijk.
- Structuur van doorgaande meanderende wegen leidt tot verdwalen en weinig herkenbaarheid en gevoel van (sociale en verkeers-) onveiligheid.
- Stapeling van sociale problematiek is geconcentreerd in de buurten waar veel sociale woningen zijn.
- Vereenzaming onder ouderen.
- Gevoel van sociale onveiligheid in sommige buurten en op afgezonderde plekken.

Wijkeconomische transitie

- Het was oorspronkelijk de bedoeling dat diverse voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) langs de voorzieningenstrook ontwikkeld zouden worden. Er is clustering bij het station ontstaan en door de jaren heen zijn nieuwe voorzieningen in de groene randen (verstrooit) ingepast.
- Bestaand vastgoed is aan vernieuwing toe; o.a wijkwinkelcentrum en scholen met bijbehorende voorzieningen als een sporthal.
- In de centrum is de eigendomsverhouding complex door de stapeling van parkeren, winkels en woningen. Parkeerdekken maken vernieuwing ingewikkeld.

Woontransitie

- Circa 2/3 particulier woningbezit, corporatiewoningen zijn vaak geclusterd.
- Stedenbouwkundige opzet is kleinschalig en fijnmazig; buurten rondom verharde parkeererven omringd door groenstructuur. Zowel in de buurt als in het groen tussen de buurten is weinig overmaat.
- Grote variatie aan typologieën, mix van privaat- en corporatiebezit op buurtniveau.

Grondstoffentransitie

- Veel dezelfde materialen
- Ondergronds afvalstelsel voor appartementen en grondgebonden woningen

Energietransitie

- Delen van de wijk (of buurten) zijn gebouwd in de jaren 80 crisis; slechte bouwkundige kwaliteit, slechte isolatie en lekkage.
- Schollevaar heeft al een warmtenet, dat wordt nu gevoed door gas en is verbonden met de haven/afvalverbranding.
- De energietransitie zit met name in de verduurzaming van woningen en uitbreiden netwerkcapaciteit (elektrificatie o.a. van mobiliteit etc.). Daarvoor is weinig ruimte in de openbare ruimte.

Mobiliteitstransitie

- Een centrale ring vormt de basis voor de wijk, daar hangen de buurten aan. Daardoor staat iedere buurt/woonerf op zich.
- Woonerf wordt gedomineerd door de auto. Door de jaren heen zijn er meer en grotere auto's bijgekomen. Dit is ook zichtbaar in de groene omzooming van buurten waar de auto meer ruimte claimt.
- Fijnmazig langzaam verkeersnetwerk is vaak losgekoppeld van autonetwerk.

Water en bodem

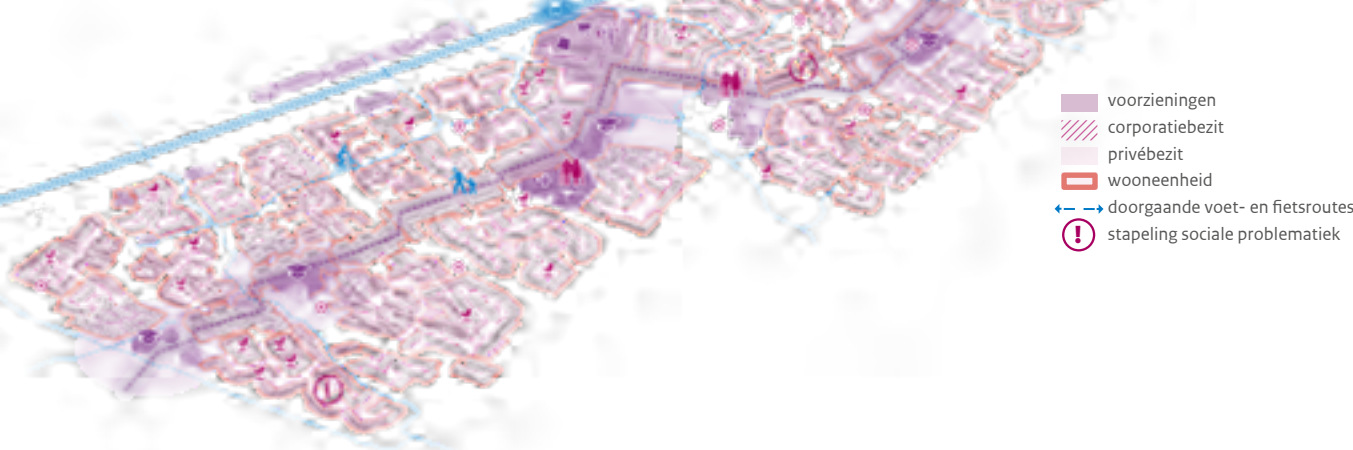
- Hittestress binnen de buurten met veel verharding (ca. 50-80%) en in het centrum met grote dakoppervlakken.
- Kleinschalige en fijnmazige bebouwingsstructuur resulteert in relatief weinig openbare ruimte (hoge GSI) op buurtniveau (veel uitgifbaar of privaat).
- Waterhuishouding is een issue; als het grondwater hoog staat in de winter, merken bewoners dat.
- Openbare ruimte sleets en toe aan vernieuwing; verloederding.

Deze karakteristiek leidt tot de volgende opgaven:

- Samenleven rond het woonerf van de jaren 80
- Wonen als aanjager: overal is het passen en meten
- Wijkeconomie als aanjager - het wijkwinkelcentrum als kans voor verdichting
- Rijke schoolomgeving
- Particulier maatwerk voor energie
- Klimaatadaptatie is broodnodig in de verharde woonerven

Woonerf

Clusters zijn vaak óf sociaal, óf privébezit. Voorzieningen aan de centrale as en bij de metrohalte.



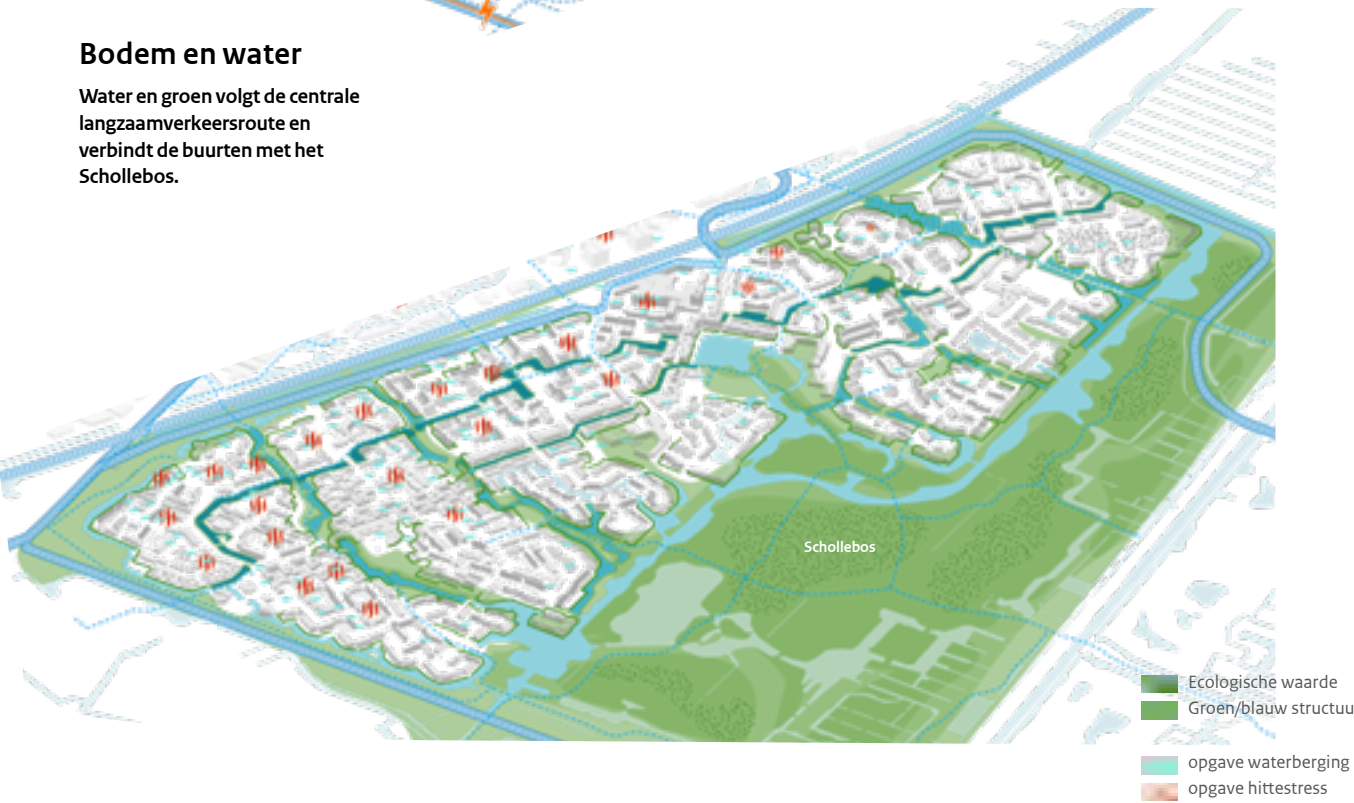
Netwerken

Energie volgt de doorgaande langzaamverkeerroutes en af en toe de rondgaande autoweg.



Bodem en water

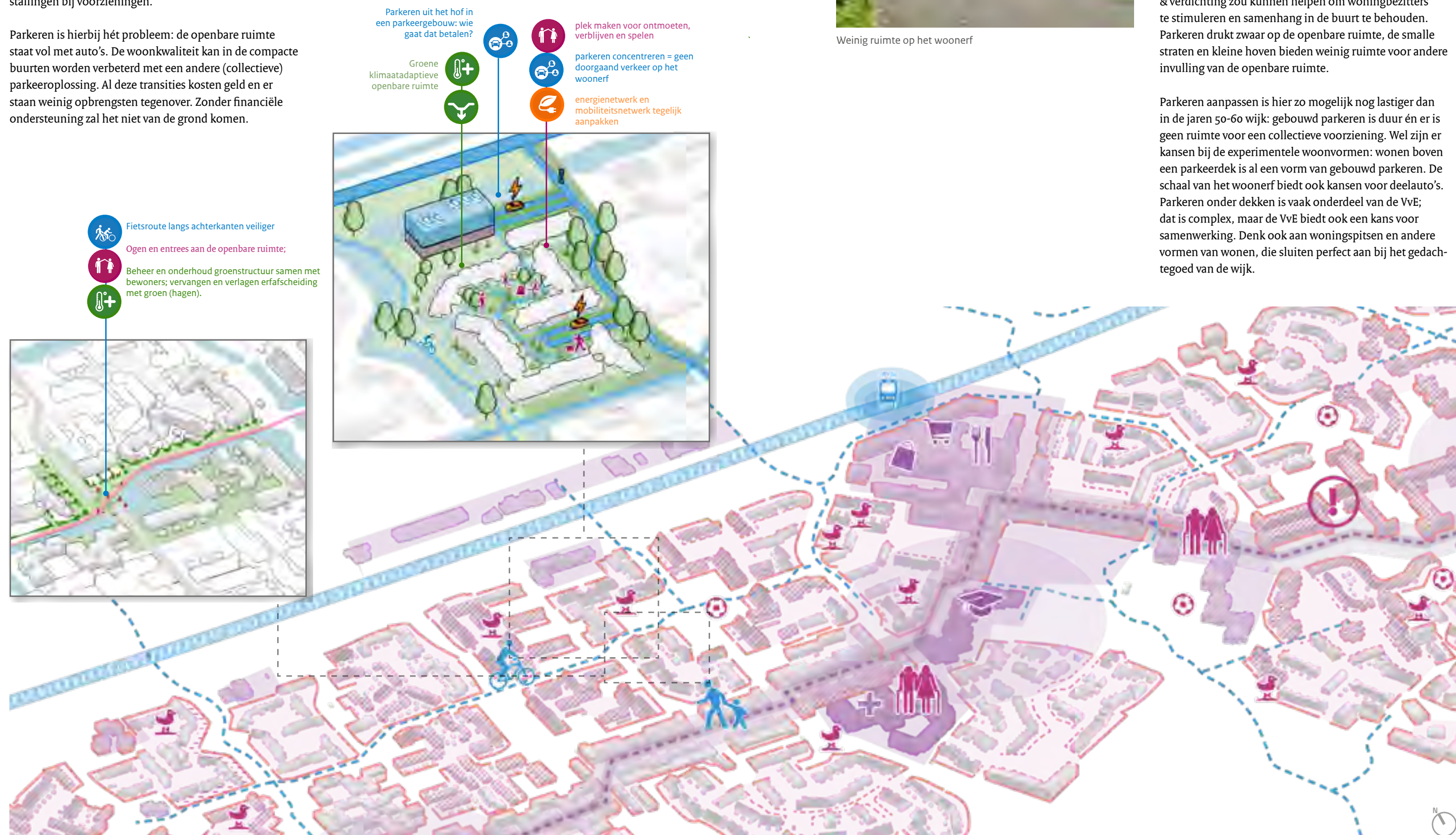
Water en groen volgt de centrale langzaamverkeersroute en verbindt de buurten met het Schollebos.



Samenwonen rond het woonerf van de jaren 80

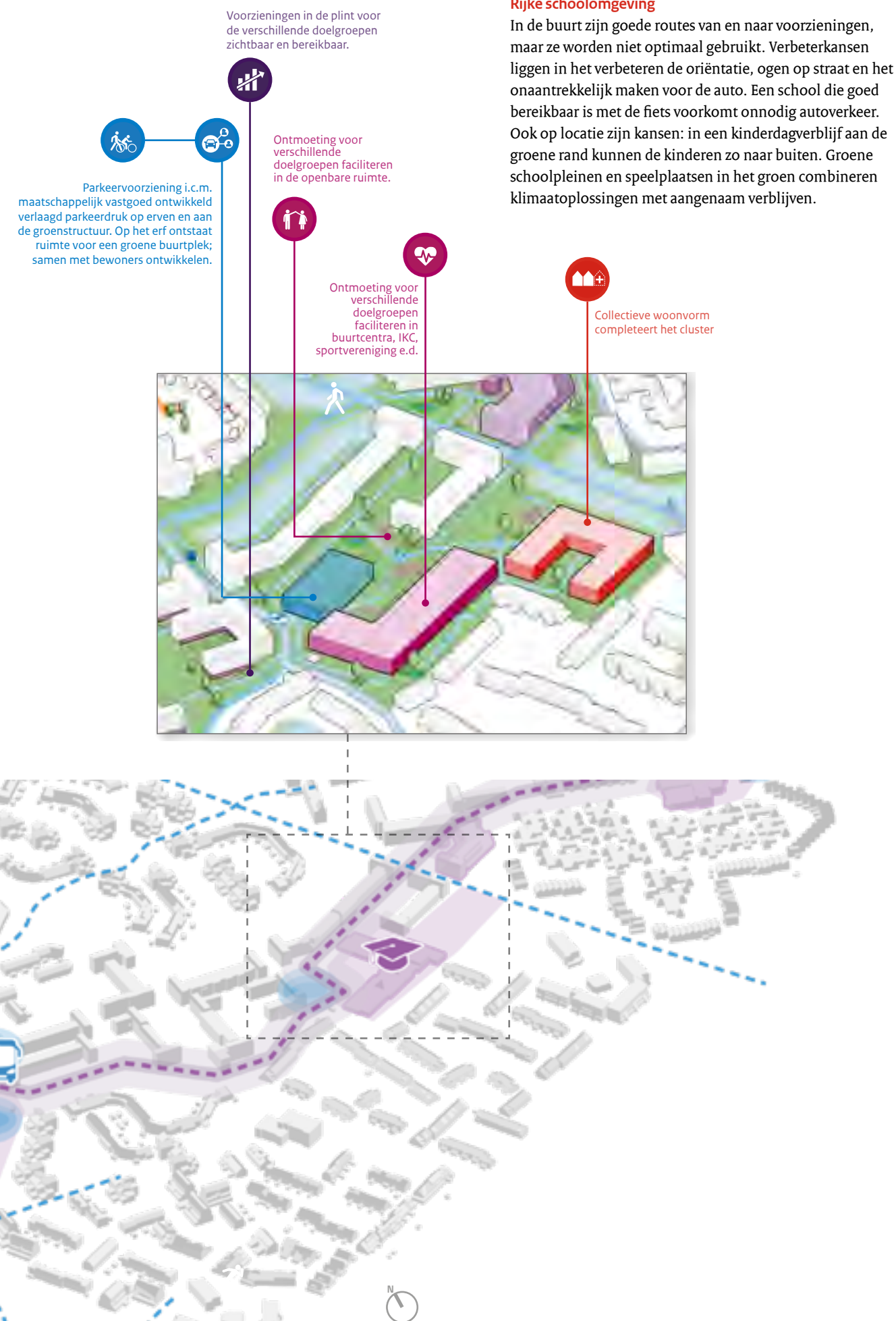
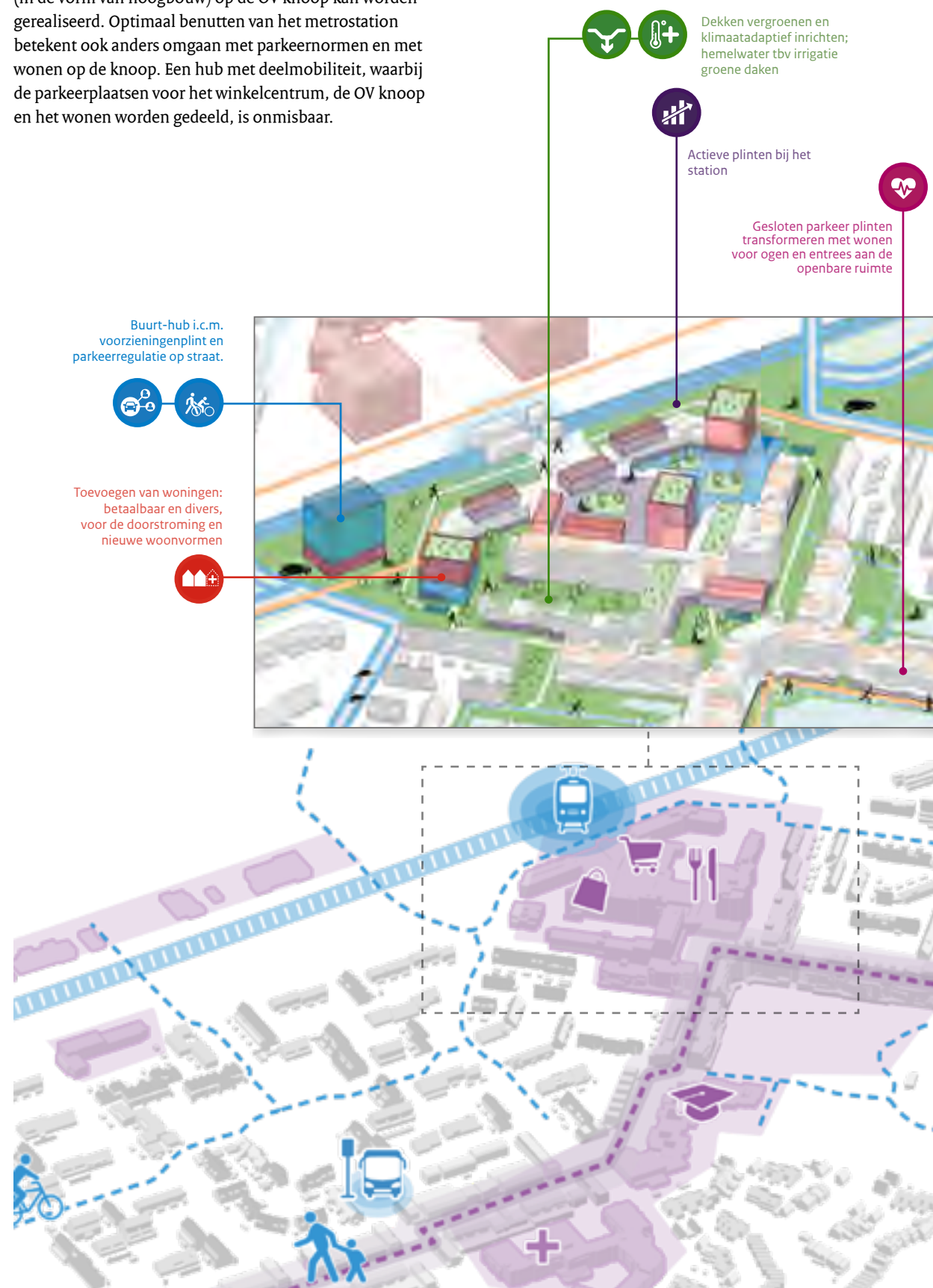
Het woonerf is de eenheid die typerend is voor deze buurten. De opzet van het woonerf, met menselijke maat, biedt kansen voor een autoluwe en lommerrijke omgeving met ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten. Door samen te werken aan je woonerf kan de sociale cohesie in de buurt worden versterkt: wonen achter een groene muur of carport transformeren naar ogen en entrees aan de straat, blinde gevels openen, een openbare ruimte die aanzet tot bewegen en spelen, fietsen en wandelen stimuleren door veilige en overzichtelijke routes, fietsenstallingen bij voorzieningen.

Parkeren is hierbij hét probleem: de openbare ruimte staat vol met auto's. De woonkwaliteit kan in de compacte buurten worden verbeterd met een andere (collectieve) parkeeroplossing. Al deze transitie kosten geld en er staan weinig opbrengsten tegenover. Zonder financiële ondersteuning zal het niet van de grond komen.



Wijkeconomie als aanjager -het wijkwinkelcentrum als kans voor verdichting

Verdichting rondom de metro en het winkelcentrum is aantrekkelijk, maar door de manier van bouwen (winkels op een parkeerdek) zijn er veel afhankelijkheden en stakeholders. Radicalere sloop-nieuwbouw oplossingen zijn daarmee wellicht geëigend, zodat er echt dichtheid (in de vorm van hoogbouw) op de OV knoop kan worden gerealiseerd. Optimaal benutten van het metrostation betekent ook anders omgaan met parkeernormen en met wonen op de knoop. Een hub met deelmobiliteit, waarbij de parkeerplaatsen voor het winkelcentrum, de OV knoop en het wonen worden gedeeld, is onmisbaar.



Rijke schoolomgeving

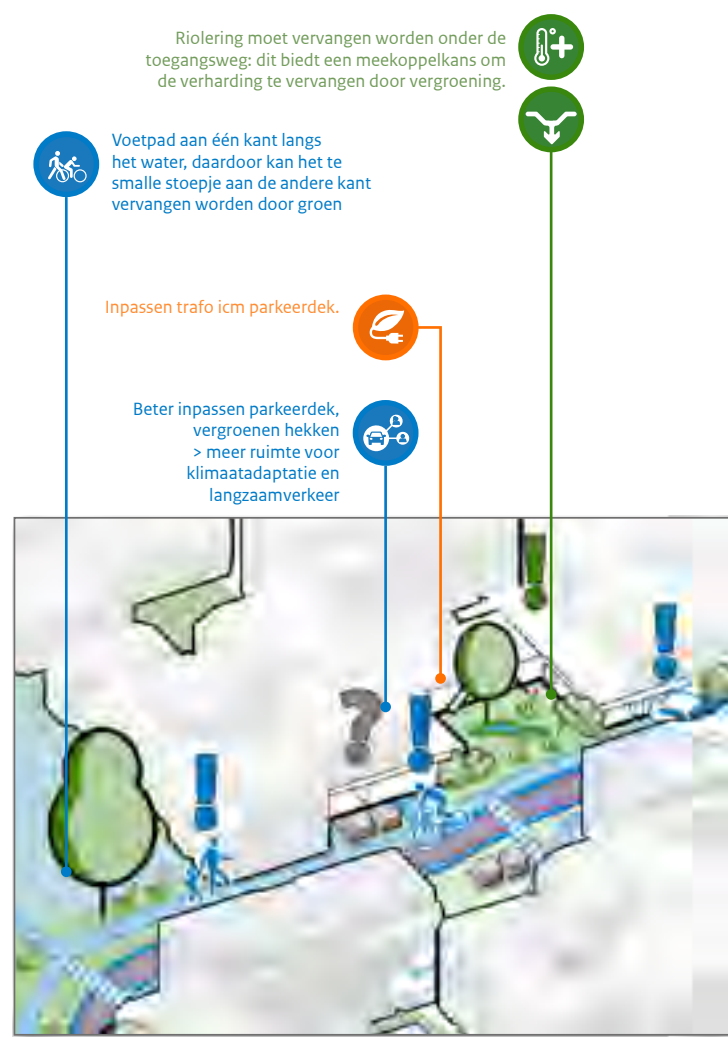
In de buurt zijn goede routes van en naar voorzieningen, maar ze worden niet optimaal gebruikt. Verbeterkansen liggen in het verbeteren de oriëntatie, ogen op straat en het onaantrekkelijk maken voor de auto. Een school die goed bereikbaar is met de fiets voorkomt onnodig autoverkeer. Ook op locatie zijn kansen: in een kinderdagverblijf aan de groene rand kunnen de kinderen zo naar buiten. Groene schoolpleinen en speelplaatsen in het groen combineren klimaatoplossingen met aangenaam verblijven.

Particulier maatwerk voor energie

Verduurzaming van warmtenet is een collectieve aangelegenheid. Daarnaast is de energietransitie een particuliere aangelegenheid en maatwerk, waarbij energiecoöperatieven een rol kunnen spelen. Ook het corporatiebezit is deels gespikkeld en bestaat voor een flink deel uit eengezinswoningen, dus er moet per woning verduurzaamd worden. Dat vraagt om ondersteuning van particuliere initiatieven, zekerheid dat de investering loont. Ook is er aandacht nodig voor beeldkwaliteit bij verduurzaming: als ieder voor zich de gevel isoleert, ontstaat een divers beeld. Is dat gewenst of wordt een eenheid nagestreefd? Daar waar sprake is van dekken is een individuele aansluiting op het elektriciteitsnet of warmtenet complex. Pas op voor korte termijn oplossingen met onhandige lange termijn gevolgen: denk aan individuele laadpalen voor auto's voor de deur, dan krijg je de auto nooit meer uit de openbare ruimte. Laat staan als je de accu van je auto als energieopslag gaat gebruiken.



Filomeentje erf is onderdeel van de centrale ringweg: er is weinig ruimte voor fiets en voetganger, hekken aan de straat geven een onveilig gevoel.



Klimaatadaptatie is broodnodig in de verharde woonerven

Hittestress en wateroverlast zijn in deze wijken veel aanwezig. Aan de westzijde van Schollevaar is de problematiek het grootst, met name op de wegen en de verharde erven. Dat begint met vergroenen op erfniveau met bewoners: tegelwippen, collectief groen op het woonerf. Verharding langs de wegen kan worden vervangen door groen en wadi's. Langs de hoofdinfrastructuur moet de riolering vervangen worden. Hier kan verharding worden vervangen voor groen. Dit zo mogelijk koppelen aan de plinten, die dicht zijn aan de zijde van de weg. Voor parkeren moet een structurele oplossing worden verzonnen, zodat de erven anders kunnen worden ingericht. Daar zijn veel mogelijkheden voor het combineren van spelen, vergroenen en ontmoeten.

Afbouw autogebruik en parkeren is ingewikkeld en moet uitgedacht worden in de tijd. Het begint met ander gedrag: je kind naar school brengen op de fiets. De condities zijn aanwezig, zeker als fietsroutes worden verbeterd, voorzieningen in de buurt versterkt en de school niet meer bereikbaar is per auto. Voorzieningenclusters kunnen worden gecombineerd met buurthubjes, kleine parkeer-voorzieningen met deelmobiliteit.



Particulier verduurzamen: iedere individuele woning krijgt een ander gevelbeeld.



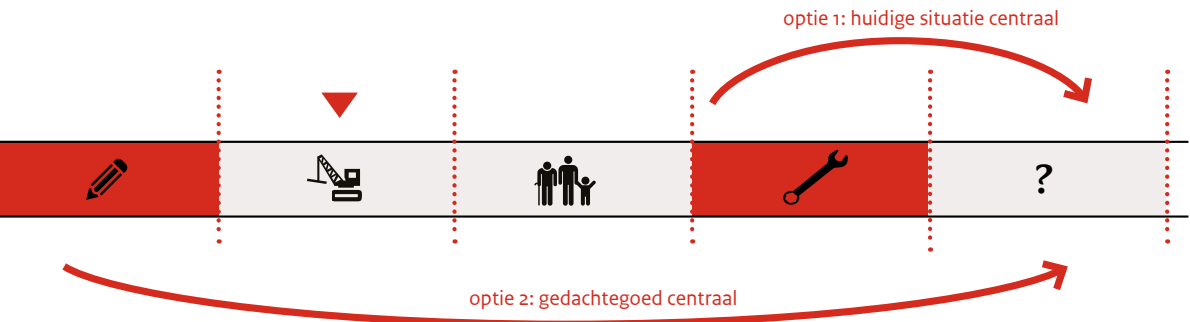
Erfgoed inclusief verdichten (jaren 70-80): Buytenwegh, Zoetermeer

In opdracht van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) is door Urhahn onderzocht hoe de 7 transities zich manifesteren in een post 65 wijk met erfgoedpotentie. Buytenwegh is een karakteristieke jaren '70-wijk met woonerven, een kleinschalige opzet en veel groen. Het oorspronkelijke ontwerp staat onder druk door zowel sociaal-maatschappelijke als ruimtelijke ontwikkelingen. De eerste ronde van de HER-cirkel gaat om het scherp krijgen van de opgave. De jaren 70-80 wijk Buytenwegh is geanalyseerd aan de hand van de drieslag: Hoe is het bedacht? Hoe werkt het nu? Wat is de transitieopgave? De tijdlijn is hier als analyse instrument gebruikt. Opvallend

is dat het oorspronkelijke plan uitging van een sociale buurt met menselijke maat die veel ruimte bood voor eigen inbreng en aanpassing van de buurt aan de behoeftes van het moment. In sommige delen is dat ook zo uitgevoerd, maar functioneert het niet meer. In andere delen is het niet zo uitgevoerd, en is daarmee de kern van het plan al bij de uitvoering verloren gegaan. Het onderzoeken van de achterliggende gedachte bij het ontwerpen van de wijk geeft inzicht in wat onhaalbaar is gebleken. Het kan ons helpen om dezelfde fouten niet nog eens te maken, maar ook om de oorspronkelijke ambities af te stoffen en te onderzoeken of ze in deze tijd wel zouden kunnen werken.



De tijdlijn als analyseinstrument: hoe is de wijk bedacht, hoe is het gebouwd en wat is er daarna nog aan verbouwd? Door dit te ontrafelen wordt zichtbaar wat heeft gewerkt en wat niet. Erfgoed is geen statisch gegeven, maar ontstaat door verschillende tijdslagen over elkaar.



De tijdlijn als ontwerpinstrument: op welk moment in de tijd bouw je voort? Wat werkt als inspiratie voor de volgende ronde van aanpassingen?

De tijdlijn als ontwerpinstrument

De tweede ronde van de Her-cirkel gaat in op mogelijke oplossingen. Voor drie locaties zijn ontwerpverkenningen gedaan om te onderzoeken of het mogelijk is met behoud van erfgoed de benodigde transitie uit te voeren. Daarbij is gekeken wat de kernkwaliteit is die bij transitie overeind moet blijven. De tijdlijn (naar welke periode kijk je terug) wordt hierbij als inspiratie gebruikt. Per ontwerpverkenning is op een andere manier omgegaan met het erfgoed.

Voor de woondekken zijn twee opties uitgewerkt; één optie gaat uit van de situatie zoals het nu is, waarbij de dekken van elkaar zijn losgekoppeld. De erfgoedwaarde zit in wat er staat en dat kan anders worden gebruikt. De tweede optie gaat uit van het oorspronkelijke gedachtegoed: een gebouwde parkeeroplossing, waardoor er een doorgaande bovenstraat ontstaat die autovrij is en ruimte biedt voor ontmoeten. In deze optie wordt meer gesloopt, het erfgoed zit meer in de gedachte dan in de fysieke verschijningsvorm. Beide opties zijn denkbaar als hoogwaardige omgang met erfgoed. Bij het bouwen van een parkeergarage moeten de lessen uit het verleden van elders ook worden meegenomen: de parkeergarages in de Bijlmer werkten niet door gebrek aan toezicht en beheer. Een oplossing is alleen een echte oplossing als die ook in het gebruik zijn waarde bewijst.

Voor het centrum is in de ontwerpverkenning gekozen voor een andere oplossing per deel. Het noordelijk deel is gebouwd in de oorspronkelijke gedachte, hier wordt veel behouden. Het zuidelijk deel is anders uitgevoerd, hier wordt meer gesloopt. Dat biedt de ruimte om de wijkontsluitingsweg te verbinden en een parkeergarage te bouwen. Dit past in het gedachtegoed én zorgt voor een noodzakelijke revitalisatie van het winkelcentrum waardoor de supermarkten beter levensvatbaar worden. De koppeling van het winkelcentrum met de metrohalte, wat in het oorspronkelijke plan essentieel was, is juist nu niet meer zo sterk. Door te verdichten met woningen kan de metrohalte beter worden benut en zijn er 's avonds meer ogen op straat. In deze uitwerking wordt duidelijk dat de omgang met erfgoed per transitie kan verschillen.

De derde ontwerpverkenning betreft de auto entree van de wijk. Hier is geen sprake van een erfgoedwaardig ontwerp, de opzet is meer planologisch. Wel kunnen er lessen worden geleerd van andere entrees van de wijk: voor de fietsers zijn de entrees zorgvuldig ontworpen met een groene ruimte en adressen aan de entree. Deze uitgangspunten zijn als inspiratie gebruikt voor de auto entree, waarbij verdichten rond de metrohalte een belangrijke aanjager is voor ontwikkeling. Erfgoed inspiratie kan dus ook vanuit andere plekken in de wijk komen.

Dekwoningen

Karakteristiek oorspronkelijk plan

De mens staat centraal. ‘Er dienen ruimtes tot stand te komen waar de bewoners elkander kunnen ontmoeten, verpozen en spelen waarbij zelf te komen tot de inrichting van een aantal sociale ruimten’ (Zoetermeer, ontwikkeling van een nieuwe stad, Van Gent, 1999). Een grote rijkdom aan typologieën is specifiek voor deze periode: dekwoningen, dijkwoningen, beneden bovenwoningen, bijzondere dakvormen.

Karakteristiek nu

Er is sprake van stapeling van sociale problematiek rondom de dekken: sociale onveiligheid, verloedering, criminaliteit en ondermijning. Er wordt gedeald in de ruimtes onder de dekken, die zorgen voor onzichtbaarheid voor de politie. De open en publieke parkeerplint zorgt voor weinig toezicht op straat.

Transitieopgave

De veiligheid en woonkwaliteit moet terugkeren om en onder de dekken. Samenleven en wonen zijn de aanjagers voor transitie, mobiliteit hoort erbij. Groen, water en bodem zijn meekoppelkansen.

Ontwerpverkenning

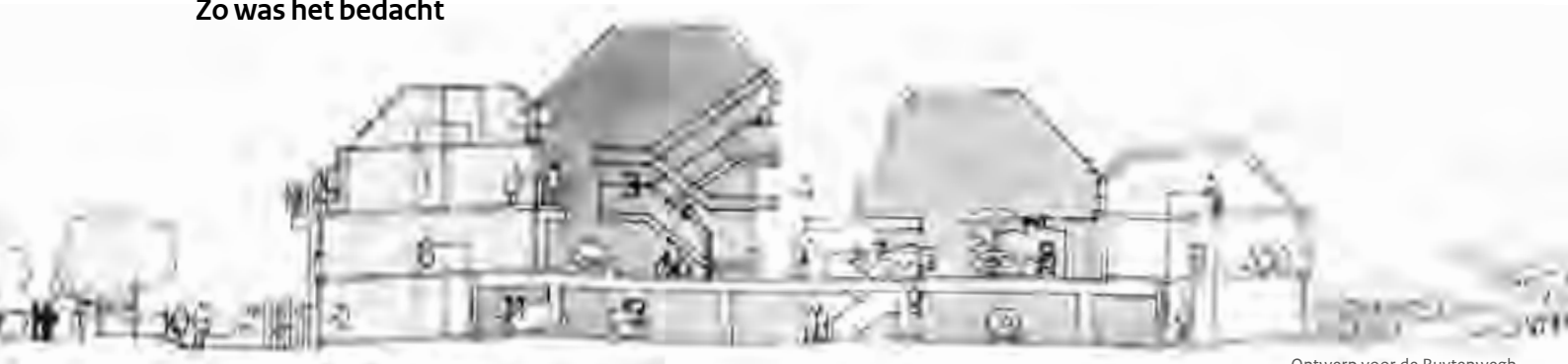
De dekken zijn een architectonische kernkwaliteit die karakteristiek is voor de jaren 70 buurt, maar functioneren niet meer zoals gedacht. Door het slopen van de tussenliggende loopbrug worden de dekken ontkoppeld, wat de overlast nu beperkt. Echter, hiermee verdwijnt de karakteristiek en wordt het probleem niet echt opgelost. Twee opgaven staan centraal: goed samenleven op het dek en een veilige oplossing voor het parkeren. Eén denkrichting is om ieder hof een eigen bubbel te laten zijn door toewijzing aan een collectief of specifieke doelgroep. Per hof wordt daarbij het parkeren aangepakt: de parkeerbehoefte kan verschillen per doelgroep, de open parkeer dekken worden afgesloten met hekken. Verdichting is beperkt in deze denkrichting.

Een andere denkrichting is juist de reeks van hoven te herstellen en te verbinden met een collectieve parkeeroplossing. De plinten kunnen dan van functie veranderen, wonen kan naar de begane grond worden getrokken waardoor een aangename en betere relatie ontstaat met de omliggende woningen. Er kan gekozen worden op een aantal plekken sloop/nieuwbouw te realiseren om extra woningen toe te voegen.



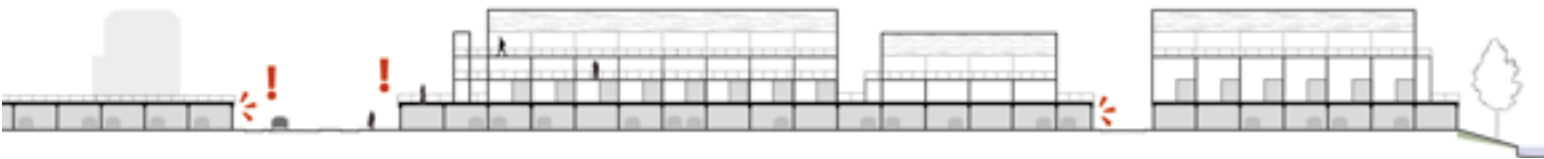
De wereld onder de dekken is onguur en er is geen toezicht.

Zo was het bedacht



Ontwerp voor de Buytenwegh
Afbeelding: Architecten en Ingenieursbureau Sterenberg

Zo werkt het nu



Zo kan het worden



Optie 1: ieder cluster zijn eigen kleur, toewijzen aan specifieke doelgroepen die ook het parkeren in beheer krijgen en het parkeren aanpassen naar hun behoefte.



Optie 2: parkeergebouw aan de Muzieklaan wordt via de bruggen verbonden met de hoven. De parkeerplinten kunnen worden getransformeerd naar wonen.



Buytenwegh
Foto: Urhahn

Winkelcentrum Buytenwegh

Karakteristiek oorspronkelijk plan

Het winkelcentrum is de 'spin' in netwerk van looproutes. Door het winkelcentrum gaat een doorgaande route voor voetgangers en fietser die het buurtcentrum verbindt met de rest van de wijk en Zoetermeercentrum. De bovenstraat verbindt de omliggende woningen met de metrohalte. De woonwereld met een woonstraat en de winkelwereld met winkelstraat liggen boven elkaar. Aan de zuidzijde overlapt het centrum met een zorgcluster, zodat kwetsbare doelgroepen optimaal gebruik kunnen maken van de voorzieningen

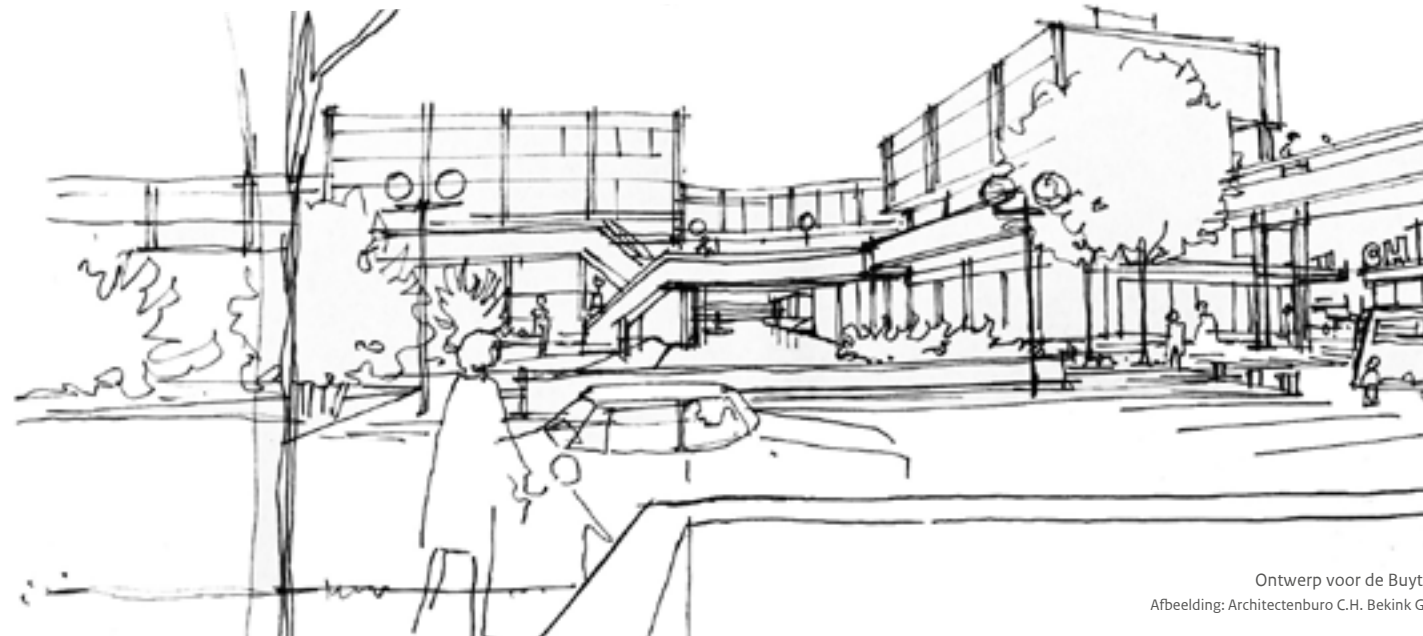
Karakteristiek nu

Het plan is aan de noordzijde van het centrum anders uitgevoerd dan aan de zuidzijde. De bovenstraat is alleen aan de noordzijde gerealiseerd en is nu alleen nog toegankelijk voor bewoners. De stapeling van publiek en private ruimtes bleek te complex. Het winkelcentrum is

voetgangersgebied, waardoor een logische doorgaande fietsroute ontbreekt. Het centrum is rond het centrale plein goed, maar door de schaalvergroting van de winkels zijn de plinten in de straten afgeplakte zijgevels van de supermarkten. Het zorgcentrum aan de zuidzijde is ook anders uitgevoerd en sluit daarmee het centrum aan de zuidzijde af. De aansluiting op de omgeving is aan beide zijden slecht vormgegeven, daarmee ontstaan donkere hoekjes en is de vindbaarheid van het centrum niet goed.

Transitieopgave

De 'krakeling', de metrolus, heeft niet genoeg reizigers om goed rendabel te zijn. Verdichting rondom de metrohalte is gewenst om de metro in stand te houden. De te kleine en minder goed bereikbare supermarkten hebben het moeilijk. Als de winkels dicht zijn is het onaangenaam in het centrum. Ook 's avonds moet er sprake zijn van een aantrekkelijke route naar de metrohalte. Mobiliteit, wijk economie en wonen zijn de aanjagers voor transitie.



Ontwerp voor de Buytenwegh
Afbeelding: Architectenburo C.H. Bekink Groningen



Winkelcentrum Buytenwegh
Foto: Urhahn

Ontwerpverkenning

De kernkwaliteit van het centrum is een autovrij winkelgebied rondom de metrohalte. Het Kentgensplein is de centrale plek met goede voorzieningen en verblijfskwaliteit. Erfgoedkwaliteit is het sterkst aan de noordzijde. Kansen voor verdichting liggen aan de randen van het centrum, omdat daarmee de aansluiting op de buurt wordt verbeterd én het historische hart gespaard. In de verdichtingsoptie ligt de focus op de randen van het centrum, zodat het centrum beter aansluit op de wijk en het hart karakteristiek blijft. Dat verbetert de entrees naar het centrum en vergroot het toezicht in de avond. Aan de zuidzijde kan door sloop van een deel van het zorgprogramma de ringroute worden hersteld. De zichtbaarheid en bereikbaarheid van het centrum verbeteren daarmee en dit is ook de logische plek voor een parkeerhub. Parkeren is een cruciaal onderdeel bij verdichten, de ruimte daarvoor is beperkt wat leidt tot dure parkeeroplossingen. De nabijheid van de metro zou de aanleiding moeten zijn om hier met een lagere parkeernorm te werken.

bestaande situatie



Ontwerpverkenning: door te verdichten aan de randen behoudt het plein en de noordelijke straat de karakteristieke opzet. Met nieuwe randen wordt het centrum beter zichtbaar en vindbaar én wonen er meer mensen direct bij de metrohalte.

Autoentree van de wijk

Karakteristiek oorspronkelijk plan

De wijk wordt door de Amerikaweg/Europaweg gescheiden van het centrum en de andere wijken. De gescheiden systemen voor fiets en auto zijn karakteristiek voor de wijk. Voor de fiets zijn de entrees goed ontworpen, waarbij de bebouwing een uitnodigend gebaar maakt en een groen plein omsluit. De entree voor auto's is eerder een planologische dan een ontwerpoplossing.

Karakteristiek nu

Het wijkpark en de Zwaardslotseweg waren oorspronkelijk bedoeld als het hart van de wijk, maar vormen nu een barrière tussen Buytenwegh en de Leyens. Door de positie van het ministerie (nu AIVD) bij de entree naar het centrum is een onaantrekkelijke fietsroute ontstaan tussen de hekken van de kantoren door. De metrohaltes op de oost-west lijn zijn belangrijker geworden voor de wijk vanwege de snelle verbinding met Den Haag en station

Laan van NOI. Voor voetgangers is de wandeling naar de metrohalte Voorweg Hoog/Laag onaantrekkelijk.

Transitieopgave

Ontwikkeling rond de metrohalte Voorweg Hoog/ Laag is als voorbeeld genomen voor het ontwerpen aan de entrees. Hier liggen kansen om te verdichten en een betere verbinding van de wijk met de metrohalte te realiseren. Minder de auto als hoofdweggebruiker is een belangrijk signaal om het gedrag van bewoners te beïnvloeden. De mobiliteitstransitie fungeert hier als aanjager, minder verkeersruimte voor auto's betekent dat er meer ruimte ontstaat voor samenleven, wijk economie en groen en water.

Ontwerpverkenning

De ontwerpverkenning focust op de ontwikkelingen bij de entree van de wijk, maar rondom de metrohalte zelf zijn ook verdichtingsmogelijkheden. Een quick win is het opheffen van de dubbele autoinfrastructuur bij de entree: met één rijbaan is de wijk prima bereikbaar en wordt de automobilist uitgenodigd om meteen langzaam te gaan rijden bij het betreden van de wijk. Een groen plein met bestaande boom gebruikt het idioom van de fietsentree. Nieuwbouw aan de straat en op de plek van het tankstation kan een combinatie zijn van wonen en wijk economie. Een verdergaande optie is om de bebouwing aan de noordoostzijde ook mee te ontwikkelen. Dat biedt de kans om de metrohalte beter te integreren in bebouwing en echt aantrekkelijke routes van en naar de wijk te creëren.



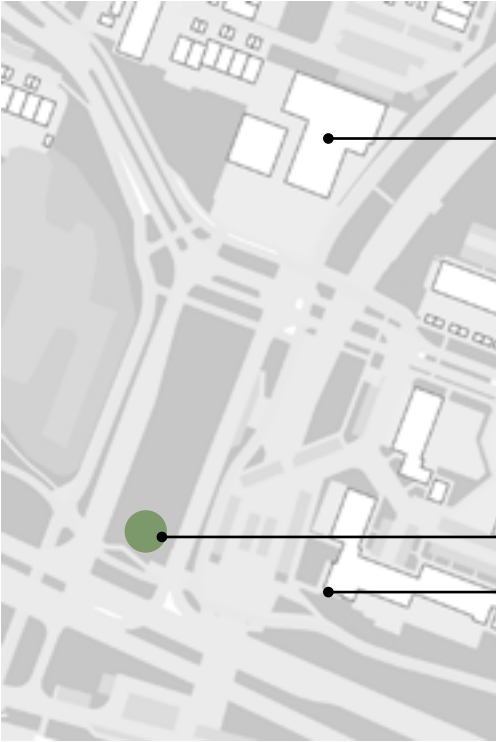
Bij metrohalte Centrum West is al behoorlijk verdicht.



Wijkentree voor de fiets met groen plein: zo ziet een entree van de Buytenwegh er idealiter uit.



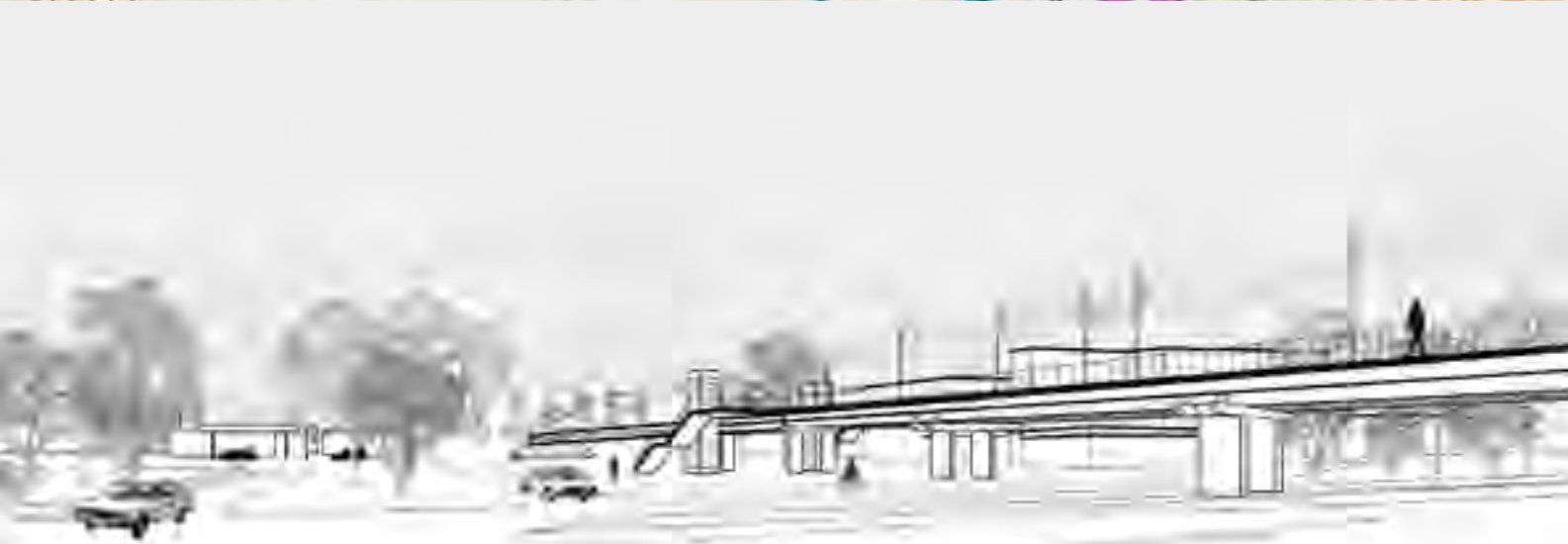
Structuurkaart Buytenwegh - De Leyens
Afbeelding: Architecten en Ingenieursbureau Sterenberg



Locatie tankstation is de blikvanger bij binnenkomst

Gebouw op de dubbele infrastructuur met behoud van monumentale plataan

Verdichten direct aan de metrolijn



bestaande situatie



ontwerpverkenning Urhahn

Bijlage 1: Transitieogaven



Montagefoto Bijlmermeer Amsterdam, 1973
Beeld: Stadsarchief Amsterdam

Zeven transities

De zeven transities worden aan de hand van een doorsnede geïllustreerd. De kleuren verwijzen naar de zeven transities. Op de volgende pagina's worden de transities stuk voor stuk behandeld en de onderdelen in de doorsnede toegelicht. Dat gebeurt van onder naar boven: de netwerktransities die de basis vormen komen eerst.

 Sociaal-maatschappelijke transitie

 Wijkeconomische transitie

 Woontransitie

 Grondstoffentransitie

 Energietransitie

 Mobiliteitstransitie

 Water- en bodemsturend





Water- en bodemsturend

‘God schiep de aarde, maar de Nederlanders schiepen Nederland.’ Nederland heeft een rijke traditie van bescherming tegen het water en landwinning. De deltawerken en de inpoldering van grote delen van Nederland zijn hier het zichtbare bewijs van. Door middel van grootschalige kunstmatige ingrepen heeft ons kleine land de volledige controle gekregen over het natuurlijke bodem- en watersysteem. Dit is een trage en geleidelijke ontwikkeling geweest die meerdere decennia beslaat. Met de klimaatverandering en de achteruitgang van de biodiversiteit komt het besef dat we anders moeten omgaan met het bodem- en watersysteem. Zodat we ons niet meer alleen verzetten tegen het water, maar water juist meer de ruimte bieden. En in plaats van het compleet kunstmatig beheren van de bodem meer inzetten op vitale ecosystemen met een rijk bodemleven.

Transitie

- Kunstmatig beheer -> natuurlijke dynamiek

Deskresearch

Het rapport Ruimtelijke implicaties water en bodem sturend in de stad van Defacto spreekt van zes opgaven die betrekking hebben op de water- en bodemtransitie: hitte, slappe bodems, wateroverlast, waterveiligheid, waterbeschikbaarheid en bodem vitaliteit en biodiversiteit. Welke opgave het meest urgent is, is locatie afhankelijk. Het westen van Nederland heeft last van slappe bodems en wateroverlast. Dit leidt tot schade en hogere beheerkosten van infrastructuur, dijken, bebouwing, openbare ruimte (groen), leidingen riolering en tuinen. In het oosten is waterbeschikbaarheid belangrijker dan slappe bodems. Hite is met name in stedelijk gebied een steeds groter risico, in het bijzonder voor kwetsbare groepen zoals ouderen en vitale functies, zoals wegen en elektriciteitsnetwerken.

Voor de naoorlogse wijken ligt de opgave met name in de openbare ruimte, maar deze werkt ook door in de gebouwde omgeving. De openbare ruimte is vaak vooral groen met weinig oppervlaktewater, waardoor de bergingscapaciteit beperkt is. Met nadelige gevolgen voor de beplanting in droge periodes. In de wederopbouwwijk is het groen weinig kwalitatief zowel de ecologische waarde als de gebruikswaarde. Ondanks veel groen in de naoorlogse wijken is er toch op buurtniveau vaak sprake van hittestress door veel verharding zowel in de openbare ruimte als in de tuinen. Bij de verduurzaming van gebouwen gaat het niet alleen om goed isoleren, wateropvang en waterhergebruik, maar ook hittebestendig en natuurinclusief bouwen.

Zie ook: [Ruimtelijke implicaties water en bodem sturend in de stad \(Defacto\)](#)

Wat zien we in naoorlogse woonwijken?

Bij de aanleg van veel naoorlogse wijken is vaak geen rekening gehouden met de ondergrond. Er werd vaak op nieuw aangebrachte zandlagen gebouwd en er werd veel ruimte werd bestemd voor ondergrondse infrastructuur. Dat maakt het lastig om bij deze transitie rekening te houden met het natuurlijke systeem, en geschikte ruimte te vinden voor water en groen.

De druk op de ruimte wordt overal gezien en gevoeld, zowel bovengronds als ondergronds. Het belang van het mee-ontwerpen van de ondergrond is (ambtelijk) ondertussen goed (ambtelijk)geland. In het proces blijkt de samenhang weerbarstiger door de betrokkenheid van andere partijen met eigen werkwijze en agenda. De aanpak van de openbare ruimte is versnipperd en wordt vaak sectoraal aangepakt. De vernieuwing van de riolering zou bijvoorbeeld een aanleiding kunnen zijn om een integraal plan te maken voor de gewenste herinrichting van de openbare ruimte en de ondergrond. Dit gebeurt helaas nog erg weinig.

Een helder overzicht van stakeholders en rolverdeling is een belangrijke factor voor het integraal-mee-ontwerpen van ondergrond en bovengrond. Waterschappen worden zich steeds meer bewust van hun rol in het stedelijk gebied, maar soms is het nog onduidelijk waar de zeggenschap ligt. Ligt deze bij het waterschap of bij de gemeente? Zij

hebben verschillende eisen en prioriteiten in kwantiteit en kwaliteit. Door de rol van de waterschappen is waterkwaliteit relatief goed geborgd, maar daarmee staat ruimte voor groen juist onder druk.

Het ambitieniveau voor verduurzaming ligt vaak op isolatie. Opgaven zoals grijswatersystemen zijn vaak te duur of te complex voor bestaande bouw en de urgentie van de drinkwateropgave staat nog niet hoog op de lijstjes.

Ruimte maken voor klimaatmaatregelen hangt sterk samen met de mobiliteitstransitie, omdat daar de grootste ruimtewinst te behalen valt. Het beperken van het aantal auto's in de straat geeft ruimte voor groen en water. Maar waar moeten die auto's dan heen?

Verdichting betekent vaak minder openbare ruimte. Hoe worden de klimaatopgave en de verdichtingsopgave tegen elkaar afgewogen? De korte termijn is daarbij vaak bepalend. Vaak wordt de oplossing gezocht in techniek, bijvoorbeeld door kratten voor waterberging in plaats van open water aan te leggen. Beheer en houdbaarheid op de lange termijn zijn hierdoor kwetsbaar.

In dit stuk kan ook verwezen worden naar een aantal lessen en inzichten vanuit de City Deal Openbare Ruimte, over samenwerking stadsbeheer en stadsontwikkeling, in de ordening van de ondergrond.





Mobiliteitstransitie

De 20e eeuw was een ware mobiliteitstransitie. In een relatief korte periode heeft paard en wagen het afgelegd tegen de auto, het vliegtuig en de sneltrein. Gemotoriseerd verkeer is de norm geworden. Technologische vooruitgang bracht mensen in kortere tijd steeds verder weg. Met name na de Tweede Wereldoorlog, toen de welvaart steeg en het bezit van personenauto's toenam, werd de infrastructuur uitgebreid en werden steden en dorpen steeds beter met elkaar verbonden. Deze ontwikkeling heeft decennia geduurd. Deze transitie heeft een immense impact gehad op het dagelijks leven van mensen. De auto, intercity of het vliegtuig zijn randvoorwaardelijk geworden voor onze huidige manier van leven. Daarnaast nemen alle (spoor-) wegen, vliegvelden en parkeerplaatsen een aanzienlijk deel van de ruimte in beslag, zeker ook in bestaand stedelijk gebied. En ze kunnen een negatief effect hebben op onze gezondheid.

De impact van deze mobiliteitstransitie op het klimaat is aanzienlijk geweest. De mobiliteitssector draagt in grote mate bij aan de wereldwijde CO₂-uitstoot. Maar denk ook aan luchtvervuiling door fijnstof, vervuiling van de bodem door slijtend rubber van banden, of geluidshinder. Al deze consequenties vragen om een nieuwe mobiliteitstransitie. Een transitie die stuurt op schone en ruimte-efficiënte mobiliteitsvormen.

Transitie

- Vervuilende mobiliteit -> schone en hernieuwbare mobiliteit

Deskresearch

De mobiliteitstransitie heeft als doel om gemotoriseerde mobiliteit te reduceren en daarmee CO₂-uitstoot te verminderen en ruimte te maken voor duurzame inrichting. De grootste winst zit in het onnodig maken van gemotoriseerde mobiliteit. Hoe groter de nabijheid, hoe meer er gebruik kan worden gemaakt van duurzame mobiliteit (lopen, fietsen, OV). Compact en op de juiste plaatsen bouwen zorgt ervoor dat de potentie van meer duurzame mobiliteit tot uiting kan komen. Daarbij is het verbeteren van de alternatieven (bijv. voldoende fietsenstallingscapaciteit en OV) een vereiste. De rapportage van Studio Bereikbaar richt zich op de schijf van vijf waarin verbeteren van de alternatieven en verminderen automobilititeit centraal staat. De schijf van vijf bestaat uit: inzetten op het STOMP-principe; parkeer- en stallingsmogelijkheden; ketenmobiliteit; ruimtelijk vriendelijke logistiek en bezorging; en vergroten aantrekkelijkheid van de openbare ruimte voor fietser en voetganger.

Voor naoorlogse wijken is nabijheid en het beter benutten van het netwerk de basis. Naoorlogse wijken die goed gesitueerd zijn ten opzichte van bestaande openbaarvervoersknopen zijn geschikt voor verdichting. Om meer nabijheid in de wijk te realiseren is functiemenging en nabijheid van voorzieningen nodig. Zo wordt gewerkt aan wijken waar de auto geen noodzaak is. Dat vraagt om goede alternatieven en andere inrichting.

Zie ook: [Toolbox Mobiliteitstransitie. Een ruimtelijk handelingsperspectief voor de mobiliteitstransitie](#) (Studio Bereikbaar)

Wat zien we in naoorlogse woonwijken?

Autoparkeren is een dominante factor in het stedenbouwkundig ontwerp van de naoorlogse wijk. Dat hangt sterk samen met de populariteit en het groeiend bezit van de privéauto's in die tijd. Dit resulteerde in relatief hoge parkeernormen en veel parkeergelegenheid. Deze erfenis speelt tegenwoordig een belangrijke rol in het vormgeven van de mobiliteitstransitie in deze wijken. Daarnaast speelt ook de autoafhankelijkheid van bewoners in de naoorlogse wijken in suburbane gebieden.

Om de huidige mobiliteitstransitie te verankeren in beleid wordt in veel steden het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility As A Service, Privéauto) toegepast. Helaas blijft het in de praktijk lastig om dit principe toe te passen. Het terugdringen van het aantal parkeerplaatsen, het verhogen van parkeertarieven of het vertragen van de doorstroming voor de auto zijn lastige onderwerpen in de gemeenteraad.

Parkeren is de dominante factor in stedenbouwkundig ontwerp. De mate van verdichting in naoorlogse

woonwijken is vaker meer afhankelijk van de benodigde parkeercapaciteit dan van het aantal woningen dat men wil realiseren. Daarnaast is parkeerbeleid niet ingericht op ander autogebruik, denk aan deelmobiliteit, en vaak al achterhaald bij vaststelling. De kosten voor gebouwd parkeren zijn voor sociale woningbouw te hoog en voor de andere segmenten hangt het af van de locatie. Gebouwd parkeren voor bezoekers is lastig te financieren. Parkeerhubs zijn in veel plannen opgenomen, maar wie de partij is die een hub gaat financieren, realiseren en beheren blijft een heikele kwestie, zeker in naoorlogse wijken waar parkeren nog vaak kosteloos is.

Het openbaar vervoer is voor veel mensen duur in vergelijking met het bezit van een (oude) auto. Er zijn grote verschillen tussen de ov-bereikbaarheid in grote steden en in het buitengebied. Bij gebrek aan nabijheid van werk en voorzieningen zijn bewoners aangewezen op de auto. Ook binnen een stad zijn de verschillen soms groot. Dat vraagt om een buurtspecifieke aanpak.





Transitie

- Fossiele brandstoffen en netwerken -> Schone brandstoffen en netwerken
- Systemen zullen een tijd lang naast elkaar bestaan, dat levert een dubbele ruimte vraag op

De energietransitie zet in op het vertalen van de Trias Energetica naar de opgave in de naoorlogse wijken:

- In de naoorlogse wijk ligt in de bebouwing de nadruk op verminderen van het gebruik en overstappen op duurzame bronnen. In de openbare ruimte ligt de nadruk op de overstap naar nieuwe energiebronnen en de daarbij behorende netwerken. De netwerken kosten ruimte in de ondergrond en in de woning. De overstap is afhankelijk van de ligging van de buurt, en van de aanwezigheid van bronnen, zoals een warmtenet. Het ruimtebeslag van het energienetwerk is daarmee verschillend.

Zie ook: [De energietransitie in de stad \(Generation.Energy\)](#)

In veel naoorlogse woonwijken zien we een verouderde vastgoedvoorraad. Vaak zijn deze woningen slecht geïsoleerd en is het energielek groot. Dat betekent dat energierekeningen hoog zijn. Bewoners met een relatief laag inkomen, vaak een relatief grote groep in deze woonwijken, zijn hier als eerste de dupe van. De zwakste schouders dragen de zwaarste lasten.

De huidige energienetwerken zijn ontoereikend en moeten zowel ondergronds als bovengronds de ruimte krijgen. In de ondergrond gaat dat vaak ten koste van bomen, zowel van bestaande bomen (kappen) als aan gebrek aan ruimte om nieuwe bomen te planten. Op sommige plekken is de ondergrond vol. Daarnaast stuit het vergroten van de netwerkcapaciteit ook op weerstand in de wijk, bijvoorbeeld bij het vergroten van onderstations of trafo's met straling.

De energietransitie heeft ook een directe relatie met de mobiliteitstransitie. Elektrische auto's vragen andere voorzieningen. In parkeergarages kan opladen problematisch zijn vanwege brandgevaar van de accu. De effecten daarvan op de mogelijkheden en kosten van garages zijn nog onduidelijk. Opladen van auto's in de openbare ruimte is een nieuwe ruimtevrager. Ook in de bouw is de omslag naar elektrisch materieel aan de gang, zodat er schoner kan worden gewerkt. Dat vraagt om speciale oplaadplekken in de stad. De ruimtevraag bij elektrisch rijden is overigens niet kleiner dan bij rijden op benzine of diesel. Ruimtwinst wordt dus pas behaald als reizigers wandelen, fietsen of van ov gebruikmaken.





Grondstoffentransitie

Tegenwoordig is men steeds meer bewust van het feit dat de planeet niet eeuwig grondstoffen kan blijven leveren. De traditionele lineaire economie, waarbij grondstoffen na gebruik worden vernietigd, heeft geen toekomst. Daarom moet voor alle grondstoffen in de bouw worden nagedacht of ze hernieuwbaar of herbruikbaar zijn, of dat ze duurzaam gewonnen kunnen worden en duurzaam verwerkbaar zijn. Dit geldt voor alle gebiedsontwikkelingen, zo ook voor vernieuwings-, verdichtings- of transformatieprojecten in naoorlogse woonwijken. Een dergelijke transitie is, zeker gezien de omvang en schaal, niet eerder vertoond.

De circulaire ladder bestaat uit 10 trappen, en is voor nieuwe gebiedsontwikkeling samen te vatten in drie hoofdpogingen.

1. Beter benutten: Refuse / Rethink / Reduce
Is de ontwikkeling waar we voor staan echt nodig? Draagt het bij aan een duurzame leefomgeving? Het gaat om het beter benutten van wat er is en bewustzijn creëren over wat er echt nodig is. Beter benutten van vastgoed: woningdelen, woningsplitsen, herverdelen. Beter benutten openbare ruimte: dubbelgebruik. Verminderen van het energieverbruik en de productie van afval.

2. Renovatie & herbestemming: Reuse / Repair / Refurbish / Remanufacture
De bestaande leefomgeving herinterpreteren, aanvullen, hergebruiken. De vraag gaan we slopen of (her)gebruiken wat er is moet actiever aan de voorkant van ieder project worden gesteld. Als een gebouw leegstaat moet functieverandering om een object te kunnen hergebruiken/herbestemmen eenvoudig zijn.
3. Hergebruik & hernieuwbaar: Repurpose / Recycle/ Recover
Als het gebouw op zich niet meer bruikbaar is kan er hoogwaardig worden gesloopt zodat materialen hergebruikt kunnen worden. Bij verduurzamen toepassen van hernieuwbare materialen en bouwsystemen. Bij nieuwbouw al nadenken over de hergebruiksmogelijkheden van materialen zodat gebouwen duurzaam gedemonteerd kunnen worden als ook met hernieuwbare en natuurlijke materialen of bio-based bouwen. Als hergebruik van een materiaal niet mogelijk is, is energie terugwinnen uit materialen het laagste niveau van hergebruik.

Transitie

- Lineair gebruik van grondstoffen -> Circulair gebruik van grondstoffen (afval, energie en materialen)

Wat zien we in naoorlogse woonwijken?

Beter benutten van bestaand vastgoed wordt door regelgeving bemoeilijkt. Samenwonen, woningdelen of huurders in huis nemen heeft direct effect op de financiën, belastingen en toeslagen. Deze moeten de negatieve effecten zoals uitbuiting tegengegaan. De minister heeft een experiment woningdelen aangekondigd. Daarnaast is de aantrekkelijkheid van verhuizen naar een beter passende woning beperkt, omdat de huur of koopprijs van een nieuwe (ouderen)woning vaak hoger ligt.

Op dit moment zijn kosten richtinggevend voor de afweging renovatie versus sloop/nieuwbouw. Daarbij is sloop vaak goedkoper vanwege de noodzakelijke verduurzaming van het vastgoed, die makkelijker te realiseren is in nieuwbouw. De kosten van grondstoffen wordt in die overweging niet meegenomen. Hergebruik wordt met name overwogen als er sprake is van monumentale of esthetische waarde. Ook verdichting speelt daarin een rol: oude éénlaagse niet-woongebouwen (scholen, zorg) worden gestapeld nieuw gebouwd om ruimte te sparen, wat hergebruik onmogelijk maakt.

Er zijn diverse initiatieven vanuit de bouw om duurzamer om te gaan met materialen. Dat begint met innovatie op het gebied van materialen en inzicht in de bijbehorende CO₂-belasting. Een materialenpaspoort maakt het mogelijk om een gebouw in plaats van te slopen te ontmantelen en volledig her te gebruiken. Bij materiaalkeuze moeten prijs en levensduur aan elkaar gekoppeld worden: gebakken klinkers zijn duurder, maar gaan langer mee dan betonstraatsteen.

Deskresearch

De bouwsector voelt de druk om snelheid te maken en is bezig met standaardisering. Diverse bouwers ontwikkelen een standaard bouwconcept om snel te bouwen met beperkte overlast voor de omgeving. Er zijn veel verschillende aanbieders, voor gemeenten is niet duidelijk wat welk concept inhoudt en kost. De standaardmaten van deze concepten zijn niet altijd passend binnen de bestaande structuren van de stad.

Zie ook: [City Deal Conceptueel en Circulair Bouwen](#)
Zie ook: [Strategische Verkenning Biobased Bouwen](#)
Zie ook: [Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw](#)





Woontransitie

Hoe wij wonen en samenleven is continu in ontwikkeling. Woonidealen - wie woont waar, in welke type woningen en met welke voorzieningen in de buurt -, woonwensen en een groeiende bevolking spelen hierin een belangrijk rol. De afgelopen eeuw waren er diverse heersende woonidealen die elkaar opvolgden (zie ook tijdlijn in de introductie) en bepalend zijn geweest voor hoe wij onze steden vormgaven. Deze woonidealen hebben meerdere woontransities ingeluid. Kenmerkend waren de tuinstad-gedachte, de modernistische principes van de CIAM, het suburbane wonen in de groeikernen en het gezinsvriendelijk wonen in de Vinex. Deze idealen konden worden gerealiseerd door een continue bevolkingsgroei, die soms in een stroomversnelling kwam door bijvoorbeeld de babyboom of de komst van arbeidsmigranten na de Tweede Wereldoorlog. Het heeft een groot aandeel gehad in de bouw van eengezinswoningen, dat tegenwoordig 64% van de woonvoorraad beslaat.

De demografie van Nederland is gebaseerd op natuurlijke groei en migratie. Anno 2023 zien we dat de natuurlijke groei afneemt, Nederland vergrijsst en het aandeel eenpersoonshuishoudens toeneemt. Het gezin, en de eengezinswoning, kan daarom niet meer als enige hoeksteen van de samenleving worden beschouwd. Huishoudensverdunding zorgt voor een grotere vraag naar woningen en een afnemende bevolkingsdichtheid in sommige gebieden. En dit heeft gevolgen voor de woontransitie.

De standaardisering en optimalisering van de eengezinswoning is sinds de jaren 50 uitgewerkt tot een product met minimale bouwkosten en optimale plattegrond voor een gezin van vier. Maar de eengezinswoning is niet de perfecte woning voor het eenpersoonshuishouden. Door vergrijzing is er meer zorg nodig en met de afbouw van bejaardenhuizen en zorgcentra blijven ouderen langer zelfstandig wonen. Ook psychiatrische instellingen en andere woonvormen voor kwetsbare groepen zijn afgebouwd. Dat zet druk op de woningvraag en is ook niet voor iedereen aantrekkelijk. Vereenzaming ligt op de loer. Eenoudergezinnen, samengestelde gezinnen, en ouderen vragen om andere woonvormen.

Het is daarom belangrijk om de transformatie van de woningvoorraad af te stemmen op de demografische ontwikkelingen op de lange termijn. Daarnaast is migratie de basis voor bevolkingsgroei de komende decennia, en zodoende lastiger te voorspellen. Oorlog en klimaatverandering dragen bij aan migratiegolven. Kennismigratie zorgt voor een aanzienlijk deel van de bevolkingsgroei. De onzekerheid over de omvang van de bevolking vraagt daarom om meer flexibiliteit in de planvorming en aandacht voor tijdelijke huisvesting.

Transitie

- Monofunctionele woonvoorraad -> Gevarieerde en flexibele woonvoorraad

Wat zien we in naoorlogse woonwijken?

De naoorlogse woonwijken uit de jaren 50 t/m 80 bestaan uit veel eengezinswoningen, deels gestapeld en deels grondgebonden, en zijn vaak ingebed in een groene, maar ook eenzijdige omgeving. De heersende woonidealen van het modernisme hebben hier een sterke invloed op gehad. Lucht, licht en ruimte, maar ook scheiding van functies. De moderne mens woont op de ene plek en werkt of recreëert op de andere. In de wijken speelt een veranderende bevolkingssamenstelling een belangrijke rol en wordt bij transformatie veelal de ambitie uitgesproken om een meer divers woonaanbod te creëren. Een woonaanbod dat doorstroming bevordert en sociale structuren in stand houdt. De wijken kennen vaak een bevolkingsafname door huishoudensverdunding en vergrijzing. Verdichting biedt kansen om de bevolking op peil te houden en te diversifiëren, maar leidt ook tot meer draagkracht voor voorzieningen.

Op kleine schaal wordt geëxperimenteerd met alternatieve vormen van samenwonen. Denk daarbij aan woonvormen voor ouderen, zoals het Knarrenhof. Prijsvragen, zoals 'Who Cares' van het college van Rijksadviseurs over wonen en zorg, en nieuwe concepten zoals de wooncoöperatie, als middel voor betaalbaar wonen naar eigen wens, spelen hier ook op in.

Deskresearch

Zie ook: [CRA: Who Cares](#)

Zie ook: [CRA: A home away from home](#)

Zie ook: [CRA: Ruimte maken voor ontmoeting](#)

Zie ook: [Community Land Trust model](#)

Zie ook: [Woningvoorraad naar bouwjaar en woningtype, 2019](#)

Flexwonen wordt van Rijkswege gestimuleerd om de tijdelijke opvang voor (Oekraïense) vluchtelingen te organiseren. Er wordt ingezet op units die maximaal 10 jaar op één locatie staan, waardoor snellere ruimtelijke procedures mogelijk zijn. Na 10 jaar kunnen de units op een andere plek worden gebruikt.

Betaalbaarheid staat onder druk omdat een woning niet alleen dak boven je hoofd is maar ook een beleggingsobject. Sociale woningbouw staat onder druk. De hoeveelheid sociale woningen neemt af terwijl de vraag toeneemt.





Wijkeconomische transitie

De opzet van de stad heeft een belangrijke invloed op waar men woont en werkt. In historische binnensteden waren vroeger veel verschillende functies aanwezig. Woningen, winkels, cafés en werkplaatsen: alles kon je vinden in de straat. Na de industriële revolutie ontstonden er in veel steden grote fabriekscomplexen, ieder met een eigen industrie, waar arbeiderswijken naast werden gebouwd. Het leverde vervuilde steden op die slecht waren voor de gezondheid. In de 20e eeuw heeft de drang naar gezonde steden geleid tot nieuwe stedelijke gebiedsontwikkelingen waar functiescheiding en schaalvergroting centraal stond. Werken deed men op industriegebieden of bedrijventerreinen, winkelen in grote winkelcentra en wonen in monofunctionele woonwijken, zo was de opvatting. Lokale ondernemers werden weggeconcentreerd door grote ketens en kleinschalige maakindustrie in oude wijken verplaatste naar grootschalige bedrijventerreinen. Technologische ontwikkelingen maakte het tenslotte mogelijk om efficiënter te produceren en hebben in een rap tempo het werkveld veranderd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opkomst van 'online winkelen' en de hieraan gerelateerde 'verdozing' van het landschap.

Door onder andere de congestie op infrastructuurnetwerken, de wens om buitengebieden te sparen en de populariteit van steden, mede door de levendigheid en voorzieningenniveau, verschuift het denken over functiescheiding. Door functies op buurniveau te mengen stimuleren we meervoudig ruimtegebruik, levendige buurten en kortere woon-werkafstanden wat het aantrekkelijk maakt om te wandelen of fietsen. Bovendien biedt het bewoners van monofunctionele naoorlogse wijken - met vaak een lagere werkgelegenheid - de kans op ontwikkeling in de wijk. Deze transitie, van scheiden naar mengen, heeft een directe invloed op de transformatie van naoorlogse woonwijken.

Transitie

- Functiescheiding -> functiemenging

Wat zien we in naoorlogse woonwijken?

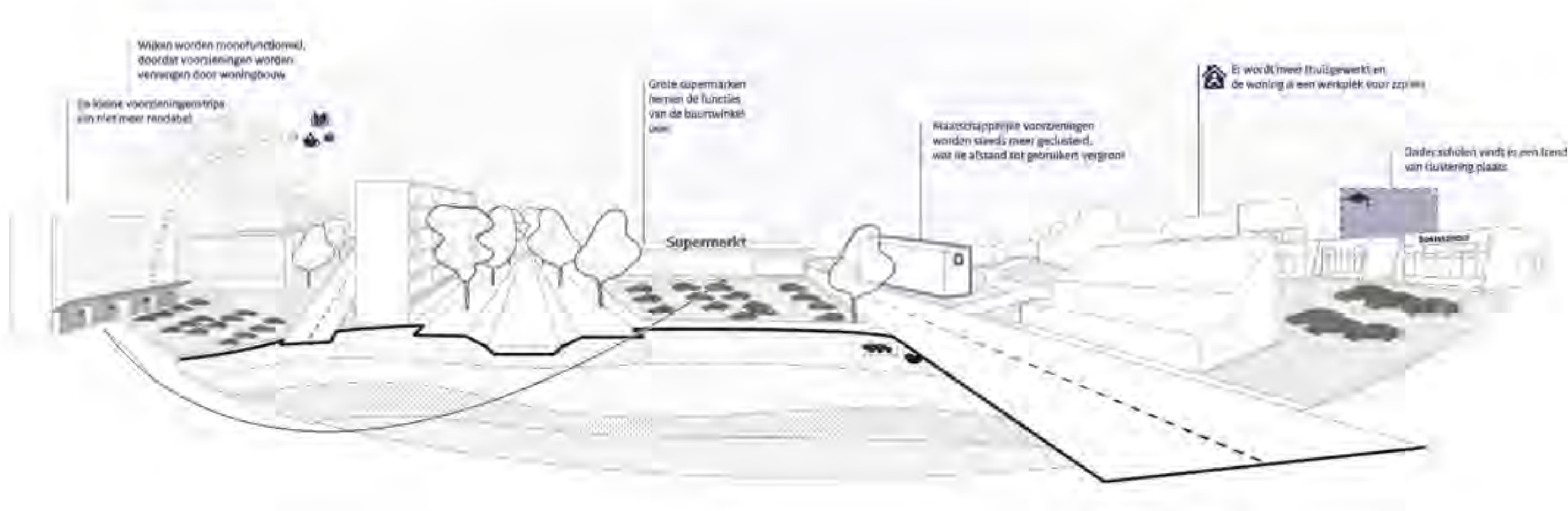
In de naoorlogse wijken zijn twee ontwikkelingen zichtbaar. Enerzijds zijn grote maatschappelijke voorzieningen (scholen, zorg) buiten of aan de rand van de wijken geplaatst, aansluitend op het modernistische principe van functiescheiding. Deze voorzieningen zijn nu vaak aan vernieuwing toe. Anderzijds zijn de kleine voorzieningstrips in de buurt niet meer rendabel, omdat de grote supermarkten de functie van de buurtwinkel hebben overgenomen. Bij vernieuwing worden deze kleinschalige voorzieningen vaak vervangen door woningbouw. Hierdoor worden de wijken nog monofunctioneler. Voorzieningenarmoede ligt op de loer. Minderdraagkrachtige bewoners leidt tot minder voorzieningen. Dichtheid en draagkracht zijn nodig om voorzieningen in een buurt rendabel te laten zijn.

Werken is in de naoorlogse wijken nauwelijks ingepast. Soms is er een klein bedrijvenstripje, maar vaker is het werken buiten de wijk gepland op een bedrijventerrein. Kantoren zijn vaak op locaties aan de snelweg of bij een openbaar vervoerknooppunt gesitueerd. Dat betekent niet dat er niet wordt gewerkt in de buurt. Een blik op Google Maps laat zien dat een doorsnee woonbuurt vol zit met zzp-ers, en thuiswerken heeft sinds corona aan populariteit gewonnen. Voor kleinschalige maatschappelijke- of werkfuncties is het echter lastig om een plek in de buurt te vinden tegen een betaalbaar huurniveau. Het is moeilijker

een plek voor de huisarts te vinden. In nieuwbouw zijn de huren te hoog en plinten worden casco opgeleverd. Hierdoor is de aanvangsinvestering te hoog, is tijdelijk gebruik onmogelijk en staan plinten lang leeg.

Onderwijs is permanent in verandering en het vastgoed verandert mee. De huidige trend is clustering, vanwege efficiëntie en flexibiliteit. Clustering zorgt voor besparing op bouwkosten en beheerskosten of exploitatielasten. En daarnaast zorgt het voor flexibiliteit, omdat groei en krimp van verschillende functies elkaar op kunnen vangen. De multifunctionele accommodatie (MFA) combineert opvang en onderwijs van 0 tot 12 jaar vaak met zorgfuncties zoals een consultatiebureau. Scholen komen daardoor verder uit de buurt te liggen. Het toewijzingssysteem van de gemeente is bepalend voor het succes van buurtscholen. Als er vrije schoolkeuze is, ontstaan er meer bubbels en kunnen buurtscholen als ze impopulair zijn omvallen. Bij meer sturing hebben buurtscholen de kans om zich te vernieuwen.

Ten slotte wordt gezondheid een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk domein, onder meer door de integrale benadering in omgevingsvisies en -plannen. Bedrijvenlijsten bij milieucategorieën zijn streng: een proefkeuken valt binnen de categorie 3.2 en dat is niet te mengen met woningbouw. Mengen van wonen en werken wordt op beleidsniveau toegejuicht, maar is in de praktijk lastig.





Sociaal-maatschappelijke transitie

In een samenleving veranderen de culturele waarden langzaam maar gestaag. Waar in de jaren 70 het samenleven en de menselijke maat meer ruimte kregen, is sinds de jaren 90 de nadruk komen te liggen op het individu en zelfredzaamheid. Met een groeiende bevolking door migratie, steeds minder zorgvastgoed en toenemende vergrijzing en vereenzaming is er nu weer meer oog voor zorg voor elkaar (samenredzaamheid in een 'de participatiesamenleving'). De behoefte aan een buurt en stad die zijn ingericht op samenleven en meer sociale cohesie wordt steeds urgenter.

Door de grote druk op de woningmarkt wordt juist in wijken met veel sociale woningen en lage woningprijzen verdicht. Transitie en gentrificatie levert buurten op waar een mix van verschillende leefstijlen ontstaat, wat kan leiden tot onbegrip en irritatie. Hierdoor kan de sociale cohesie die door de jaren heen is opgebouwd onder druk komen te staan. Onderzoek laat zien dat op de lange termijn, bij de volgende generatie, menging van groepen bijdraagt aan sociale stijging.

De woonomgeving heeft invloed op de gezondheid en levensgeluk van haar bewoners. De aanwezigheid van voorzieningen op loopafstand en passende woonvormen is essentieel voor een levensloopbestendige wijk. Daarbij

willen bewoners invloed hebben op hun woonomgeving, maar ze hebben meestal niet de tijd, kennis of middelen om dat structureel te doen. Het betrekken van bewoners bij de transitie in de wijk is essentieel om de transitie ook door te laten werken in het gebruik van de wijk.

Huidige gebiedsontwikkelingen, ook in bestaande wijken, zijn sterk financieel gestuurd. Zowel vanuit de gemeente, waar grondopbrengsten een belangrijke pijler zijn onder de gemeentefinanciën, als bij corporaties, waar extra kosten worden vertaald naar het aantal sociale woningen die daarvoor gebouwd hadden kunnen worden. Grondeigendom is soms letterlijk in de straat terug te zien door welk deel wordt beheerd door de corporatie, en welk deel door de gemeente. Toevoegen van dure woningen is een manier om gebiedsontwikkelingen financieel rendabel te maken. Om gezonde wijken te maken is het van belang dat de financiële haalbaarheid niet een doel op zich is, maar een middel om ruimtelijke en programmatische interventies te kunnen realiseren die een bijdrage leveren aan de brede welvaart.

Transitie

- Focus op financiële haalbaarheid -> focus op brede welvaart
- Meer ruimte voor bewoners in de transitie van de wijk

Wat zien we in naoorlogse woonwijken?

Achterstallig onderhoud en concentratie van problemen hebben gezorgd voor een leefmilieu dat aandacht nodig heeft. In naoorlogse woonwijken komen sociaal-maatschappelijke problemen relatief veel voor: armoede, vereenzaming, criminaliteit, gezondheidsproblemen, depressie of stress. Het (tijdelijk) verhuizen van sociale huurders heeft grote gevolgen voor de sociale netwerken. Het sociaal vangnet in de buurt verdwijnt, waardoor sociale problemen verergeren.

Ondersteunende maatschappelijke organisaties zijn wegbezuinigd. Corporaties mogen niet meer investeren in maatschappelijk vastgoed omdat het niet bij hun kerntaak hoort.

Er wordt geëxperimenteerd met andere vormen van eigendom, bijvoorbeeld bij wooncoöperaties en community landtrusts. Wie investeert in oplossingen voor de buurt, zoals de buurtgarage, collectieve ontmoetingsruimten of werkplaats heeft een organisatie en een financiële basis nodig. Deze ontbreekt vaak nog.

Buurtbewoners die zich niet serieus genomen voelen in de transitie verenigen zich en claimen het recht om mee te praten, zoals hart voor de K buurt in Amsterdam Zuidoost.

Deskresearch

Zie ook: [Mensen maken de shift](#)



Bijlage 2: Wijkanalyses



Bouwvakkers plaatsen een betonnen gevelement tijdens de
bouw van flats aan de Oost-Sidelinge, Rotterdam, 1949
Foto: Stadsarchief Rotterdam

Wijkanalyses

Om een beeld te krijgen van de huidige aanpak van naoorlogse wijkvernieuwing hebben we een 4 wijken geanalyseerd: twee wijken uit de wederopbouwperiode (den Haag Zuidwest en Wheermolen, Purmerend) en twee bloemkoolwijken (Beijum, Groningen en Schollevaar, Capelle aan den IJssel) uit de periode waarin nieuwe stedelijke experimenten een centrale rol speelde in het ruimtelijk beleid. Naast deskresearch is ook in de Alliantie kennis opgehaald over de ontwikkeling van deze wijken.

De wederopbouw wijken hebben in de jaren 90 al een eerste ronde wijkvernieuwing gehad. De bloemkoolwijken uit de periode 70-80 zijn nu aan de beurt. De opgave is hier in beeld maar de oplossingen zijn nog niet gerealiseerd. Twintig jaar wijkvernieuwing heeft geleid tot aanpakken die voor een groot deel ingegeven wordt door het besef dat duurzame vernieuwing begint bij het herwaarderen en koesteren van het bestaande: zowel het fysieke, het bestaande vastgoed, de groenstructuur, het wegennetwerk als het sociale netwerk van bewoners, ondernemers en organisaties actief in de wijk. Dit leidt er o.a. toe dat er bijvoorbeeld minder gesloopt wordt en er meer aandacht is voor cultuurhistorisch erfgoed.

Men is zich ervan bewust dat de stapeling van transitie-opgaven zodanig complex is dat een integrale aanpak en nauwe samenwerking tussen partijen nodig is. De schaarste zowel in de fysieke ruimte als in de beschikbare middelen om te komen tot kwalitatieve oplossingen dwingt ook tot samenwerking en een integrale aanpak.

Dit alles leidt ertoe dat gemeenten hun interne organisaties deels aanpassen voor betere afstemming, de samenwerking met externe partijen opschroeven en allerlei nieuwe kaders ontwikkelen. De rijksoverheid is terug van weggeweest met verschillende nationale programma's (Leefbaarheid & Veiligheid; Aardgasvrije wijken), met name gericht op de woningbouwopgave, de leefbaarheid, de energietransitie en de klimaatadaptatie. De beschikbaarheid van middelen, expertise en aandacht helpt bij de aanpak en versnelling van de transitie binnen de naoorlogse wijken.

Uit de wijkanalyse blijkt dat het allemaal nog niet van zelf gaat. We zien dat er in beleid veel aandacht is voor de transitieopgaven maar dat de transities in de praktijk van projecten nog niet van de grond komen. Knelpunten komen voort uit de beperkingen in bestaande processen (slechte afstemmen van beheer & onderhoud- en vernieuwingstrajecten) en in de juridische en financiële kaders in de gebiedsontwikkeling. In Purmerend bijvoorbeeld blijkt bijvoorbeeld dat gesloten plinten transformeren naar begane grondwoningen zo kostbaar dat het slechts een enkele keer kan maar niet overal. Om snelheid te kunnen maken en betaalbaar te kunnen ontwikkelen worden verschillende mogelijkheden zoals systeembouw, tijdelijke bouw of transformatie van bestaande bouw (optoppen, plint omvormen) onderzocht. In de praktijk blijken veel van deze oplossingen financieel niet haalbaar.



Wheermolen-Oost Purmerend
Foto: Aiste Rakauskaite (DOOR architecten)

Den Haag Zuidwest

Zuidwest ligt aan de zuidwestelijke rand van Den Haag tegen Rijswijk en het Westland aan. Zuidwest is een groot wederopbouwgebied en bestaat uit de wijken: Moerwijk, Morgenstond en Bouwlust Vrederust. Het Zuiderpark en de Uithof maken deel uit van Zuidwest.

Ontwerpfase 30-50

Al in de jaren 30 van de vorige eeuw is Zuidwest bij de gemeente Den Haag in beeld gekomen als uitbreidingslocatie nadat Berlage twee decennia eerder al was begonnen met plannen maken voor het Zuiderpark en Moerwijk. Het gemeentelijke grondgebied was destijds nagenoeg volgebouwd, en men was naarstig op zoek naar nieuwe gebieden om te kunnen bouwen. Onder leiding van de architect Dudok werd in 1935 een plan opgesteld, maar door de uitbraak van de Tweede Wereldoorlog kwam dit toen niet van de grond.

Direct na de beëindiging van de oorlog ontstond een groot tekort aan woningen en werd al snel weer gekeken naar de Escampolder. Dudok begon met een globaal stadsbreed structuurplan (1948), waarin de verwachte bevolkingsgroei de eerstvolgende decennia kon worden opgevangen. Dit structuurplan had geen wettelijke status en moest vooral beschouwd worden als visie en richtlijn voor toekomstige stadsuitbreidingen.

Structuur en ondergrond

De basis voor dit structuurplan vormde de wegenstructuur, een stelsel van zeer brede verkeerswegen die aansloten op de belangrijkste doorgaande routes. De lineaire structuur van Den Haag met lange verkeerswegen parallel aan de kust werd in het nieuwe stadsdeel voortgezet, wat zorgt voor een goede aanhechting met de bestaande stad. Brede groene stroken vormden de scheiding tussen de woonwijken, die samen met de bestaande groengebieden één groot groensysteem vormden. De uitbreiding voor Zuidwest sloot grotendeels aan bij de bestaande wegenstructuur en de verkaveling van de polders, waardoor iedere nieuwe buurt binnen korte tijd bouwrijp gemaakt kon worden.



Bouwfase 50-60

Den Haag Zuidwest is voor het grootste deel tussen 1950 en circa 1967 gebouwd. Voor de oorlog waren het Zuiderpark en een deel van Moerwijk (naar structuurplan 1948 van Berlage) al opgeleverd. Op een kleine naoorlogse bijsturing in Moerwijk-zuid na werd deze wijk volledig gebouwd volgens het oorspronkelijke plan. Daarna was het de beurt aan de nieuwe wijken Morgenstond, Bouwlust, Vrederust en Berestein.

Al snel nadat de eerste blokken van Morgenstond waren opgeleverd uitte de gemeenteraad veel kritiek op de monotonie. Desondanks presenteerde Dudok kort daarna vergelijkbare plannen voor de wijken Bouwlust, Vrederust en Berestein. Hierop kwam ook kritiek van de Provincie Zuid-Holland, met name op de schaalgrootte waardoor te veel tuindersgrond verloren zou gaan. Berestein en Vrederust werden daarom maar voor de helft uitgevoerd. Door deze inkrimping waren de wijken te klein voor wijkvoorzieningen zoals een eigen winkelcentrum en Berestein en Vrederust werden bij Bouwlust getrokken.

Wijkeconomie

De hiërarchie in de winkelcentra werd gaandeweg aangepast. In plaats van twee hoofdwinkelcentra aan het Almeloplein en aan de Loevesteinlaan (ter hoogte van de Erasmusweg) kreeg winkelcentrum Leyweg ook een grotere rol. De plannen voor Bouwlust, Vrederust en Berestein werden na het vertrek van Dudok in 1951 grondig gewijzigd. De kenmerkende strokenverkaveling werd grotendeels geschrapt. In plaats daarvan ging men meer experimenteren met stempels en hoven.

Energie

In 1959 werd in het Groningse Slochteren een enorme aardgasbel ontdekt. Dit leidde tot een aardgasrevolutie in Nederland. Aardgas werd snel een belangrijke energiebron en verving steenkool en stadsgas. In rap tempo werd in het hele land het aardgasnetwerk aangelegd. Zo ook in Den Haag Zuidwest.

Bewoning (60-90)

In de jaren 60 bestond Zuidwest uit bruisende wijken voor de nieuwe middenklasse met veel jonge gezinnen. Een vooruitgangsparadijs voor bewoners uit de vochtige verkrotte woningen in de oude stad, die vanaf de jaren 50 werden gesaneerd. Al gauw vond een verandering in Zuidwest plaats. De kinderen van de gezinnen verlieten het ouderlijke huis waarmee een groot deel van de collectieve ruimten er verlaten bij kwamen te liggen. Door de komst van de auto en telefoon werden afstanden minder belangrijk met o.a. schaalvergroting als resultaat. De buurt was niet langer de maat der dingen. Vanaf 1980 trokken ook de bewoners van het eerste uur langzaam weg naar de nieuwe wijken in Zoetermeer en eind jaren '90 naar die van Wateringseveld, Ypenburg en Leidschenveen. De goedkope woningen in Zuidwest raakten verouderd en er kwamen steeds meer mensen met een kleinere portemonnee en opnieuw kinderen in de wijken te wonen. De huizen waren hiervoor eigenlijk te klein en dit conflicteerde met de gewenste rust onder ouderen.

Eerste vernieuwingsfase (90 - crisis)

De sociale problematiek in Den Haag Zuidwest als ook de noodzaak tot vernieuwing van de inmiddels slechte bouwkundige staat van de woningen leidde tot de eerste wijkvernieuwing. Vanaf de jaren 90 werkt de gemeente samen met de corporaties aan Zuidwest. In eerste instantie is deze gericht op verduurzaming van de woningen. Grootschalige herstructurering met sloop-nieuwbouw vindt m.n. plaats vanaf 2000 tot de kredietcrisis in 2008. De gemeente werkt in deze periode samen met de drie grote corporaties Vestia, HaagWonen en Staedion en het Rijk draagt ook bij in het kader van het Grote Steden Beleid (GSB). Hiervoor sluiten de gemeente en het Rijk een stadsconvenant voor de periode 2000-2004 af. Vanaf 2008 tot 2012 draagt het Rijk bij via het Krachtwijkenbeleid. Het herstructureringsprogramma richt zich op het aanpakken van de verschillende uitdagingen in de wijken,



waaronder verouderde woningen, achterstallig onderhoud, de eenzijdige voorraad in sommige buurten, de stapeling van sociale problemen en het gebrek aan (passende) voorzieningen.

Een groot deel van Morgenstond (omgeving Leyweg en Zuidlarenstraat) en delen van Moerwijk (Stadspark Overvoorde), Bouwlust (Raden) en Vrederust worden flink aangepakt. Woningen worden beter geïsoleerd met nieuwe kunststof kozijnen en de gevels worden ingepakt. Er worden ook woningen gesloopt en vervangen met nieuwbouw. In de wijk Bouwlust - Vrederust is ongeveer 14% van de woningen in of na 2000 gebouwd. Met de nieuwbouwwoningen wil men de doorstroming bevorderen maar ook nieuwe (kapitaalkrachtige) doelgroepen aantrekken. Op een aantal locaties zijn sportvelden en scholen vervangen door woningbouw. Verdunning en een lager percentage sociale huur moet de leefbaarheid positief bevorderen. Desondanks hebben de wijken (behalve Leyenburg) hierna nog steeds een relatief hoog percentage sociale woningen.

Openbare ruimte

Er wordt bij de herstructurering ook geïnvesteerd in de openbare ruimte. Hierbij gaat het met name om een aantrekkelijke openbare ruimte voor sociale ontmoeting en cohesie. Middels buurtbudgetten wordt de participatie en betrokkenheid van de buurt mede vormgegeven. Klimaatadaptatie speelt nog geen rol bij de herinrichting van de openbare ruimte.

De wijkvernieuwing heeft lokaal geleid tot verbetering van buurten, maar op grote schaal heeft dit geen kanteling van de sociaaleconomische positie van Zuidwest teweeggebracht, mede doordat een groot aantal plannen en de wijkvernieuwing door de economische crisis (Vestia debacle) stil kwam te liggen.



Tweede fase wijkvernieuwing (2010 -2020)

Tijdens de crisis komen er steeds meer kwetsbare mensen in de sociale huurwoningen te wonen en verdwijnen ook steeds meer winkels en andere voorzieningen. Vanaf 2010 is er een instroom van arbeidsmigranten uit Midden-Oost Europa en meer recent de vestiging van statushouders en een toename van verwarde personen (WMO 2015, langer zelfstandig wonen). Dit zorgt voor een neerwaartse sociaaleconomische spiraal. Deze neergaande spiraal is aanleiding voor de stad om nogmaals flink te investeren in de wijk en de wijkvernieuwing weer op te pakken. Met de Regio Deal Den Haag Zuidwest (2019-2022), een samenwerking tussen Rijk, regionale overheden, bedrijven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties met als doel de regio te versterken en te ontwikkelen, draagt het Rijk bij aan de wijkontwikkeling.

In 2014 wordt de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest (de WOM DHZW) opgericht, een publiek private samenwerking (PPS) tussen corporatie en gemeente. De WOM werkt in de verschillende buurten projectmatig aan vernieuwing met, naast renovatie, veel sloop en nieuwbouw, gericht op verdichting en diversifiëring van de woningvoorraad.

Heden (na 2020)

In 2022 maakt Den Haag Zuidwest deel uit van het nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Het Rijk investeert hiermee weer flink in de wijkontwikkeling waarbij sociale en fysieke ontwikkeling samen worden opgepakt. Met een nieuwe structuurvisie/Omgevingsprogramma Den Haag Zuidwest 2040 (2022) is voor de lange termijn een ontwikkeld kader vastgesteld dat de ontwikkeling van de wijken op structuurniveau in samenhang brengt. Verdichting wordt als aanjager ingezet voor de transitie op het gebied van mobiliteit, energie, grondstoffen en de wijk economie.

Participatie en brede integrale aanpak

De wijkvernieuwing wordt erkend als een langdurig proces waar politiek commitment en intensieve samenwerking met corporaties en sociaal maatschappelijk partners nodig zijn voor draagvlak en betrokkenheid. Deze betrokkenheid wordt vastgelegd met het Verbond van Zuidwest, een coalitie of Alliantie van 100 partners bestaande uit bewoners, ondernemers, maatschappelijk veld, vastgoedpartijen zoals Staedion, Haag Wonen en Vestia en Rijksoverheid. De Alliantie onderschrijft zes thema's: participatie & sociale samenhang, onderwijs, werk & economie, veiligheid & leefbaarheid, gezondheid & vitaliteit en wonen & leefomgeving.

De alliantievoorzitters zijn de burgemeester en wethouder. Vertegenwoordigers van het Rijk en de Partnerraad Zuidwest vormen de Alliantieraad, de stuurgroep voor de aanpak voor Zuidwest.

Lopende plannen voor vaststelling Structuurvisie 2040

- De Venen vertoont een verdichting met zowel renovatie van woningen als sloop en nieuwbouw. De stedenbouwkundige stempel opzet wordt als cultuurhistorische waardevolle karakteristiek bij de vernieuwing behouden. Ook circulariteit is onderdeel van de vernieuwingsopgave.
- Zuidlarenstraat: een bestaande school wordt herbestemd als bedrijfsgebouw voor ondernemers; nieuwbouwwoningen in de sociale huur als betaalbare koop worden met name voor de doorstroming gerealiseerd.
- In de wijk Bouwlust – Vrederust is het project Dreven Gaarden Zichten een goed voorbeeld van de nieuwe visie en aanpak. Deze gebiedsontwikkeling van Heijmans en woningbouwcorporatie Staedion i.s.m. de gemeente heeft een looptijd van twintig jaar. In het



ontwikkelingsplan voorziet Heijmans in de bouw van 3.500 nieuwe woningen en bouwt 2.058 bestaande woningen terug of renoveert ze. Er wordt veel gesloopt en teruggebouwd met de conceptbouw van Heijmans. Om dit mogelijk te maken wordt o.a. de status van beschermd stadsgezicht opgeheven.

De projecten en plannen van voor de Structuurvisie 2040 die in uitvoering zijn of nog moeten worden uitgevoerd, voldoen (voor een groot deel) niet aan de kaders en ambities vastgesteld in de Structuurvisie. Daarbij vallen een aantal dingen op:

- Verdichting lukt maar niet met de gewenste mobiliteitstransitie. Dit komt voor een deel omdat de parkeernormen e.d. nog niet zijn afgestemd op de mobiliteitstransitie en bewoners nog steeds veel waarde hechten aan de auto (voor de deur). Grootchalige sloop is daarbij nodig en in veel gevallen mogelijk door het grootchalige corporatiebezit, maar veel bewoners zijn tegen sloop.
- De mobiliteitstransitie moet met de nieuwe Structuurvisie de komende jaren vorm gaan krijgen. Vooral nog lukt het niet om het parkeren voornamelijk in hubs te realiseren (te duur) en wordt ingezet op een combinatie van parkeren onder een dek bij de woningen en waar mogelijk een hub. De inpassing van techniek, fietsparkeren en autoparkeren is een uitdaging voor een goed plintontwerp met actieve gevels.
- Om sneller en betaalbaar te kunnen bouwen wordt gekeken naar systeem of conceptbouw. Sneller bouwen heeft als voordeel minder overlast voor de buurt. Nadelen van conceptbouw is dat afwijkende woningconcepten lastig zijn en de mate van flexibiliteit/variantie afhankelijk is van het concept; ook is de bouwhoogte beperkt tot circa 5 bouwlagen. Toepassen van conceptbouw vraagt ook extra

aandacht in de beeldkwaliteit. Grootchalige sloop maakt de toepassing van conceptbouw (Heijmans in Bouwlust-Vrederust) financieel haalbaar.

- De energietransitie van de wijk is in ontwikkeling en bestaat uit een combinatie van oplossingen: woningen worden beter geïsoleerd door renovatie en afgekoppeld van het gasnet. Het warmtenet, voorheen op aardgas, wordt overgezet op duurzame warmtebronnen en uitgebreid. De komende jaren wordt ingezet op een warmtenet van verschillende warmtebronnen: restwarmte uit Rotterdam, de geothermiebron nabij het ziekenhuis Leyenburg. Er wordt verder onderzocht hoe en waar nieuwe warmtenetten in Zuidwest kunnen komen te liggen. Voorstel is om nieuwe warmtenetten te koppelen aan de stadsstraten, waar veel verdichting en programma toegevoegd zullen worden. Omdat veel van deze warmtesystemen er nog niet liggen moet hierop geanticipeerd worden in projecten die nu reeds in planvorming en uitvoering zijn.

In de Structuurvisie 2040 worden de volgende ruimtelijke principes ingezet voor de verschillende transitieopgaven:

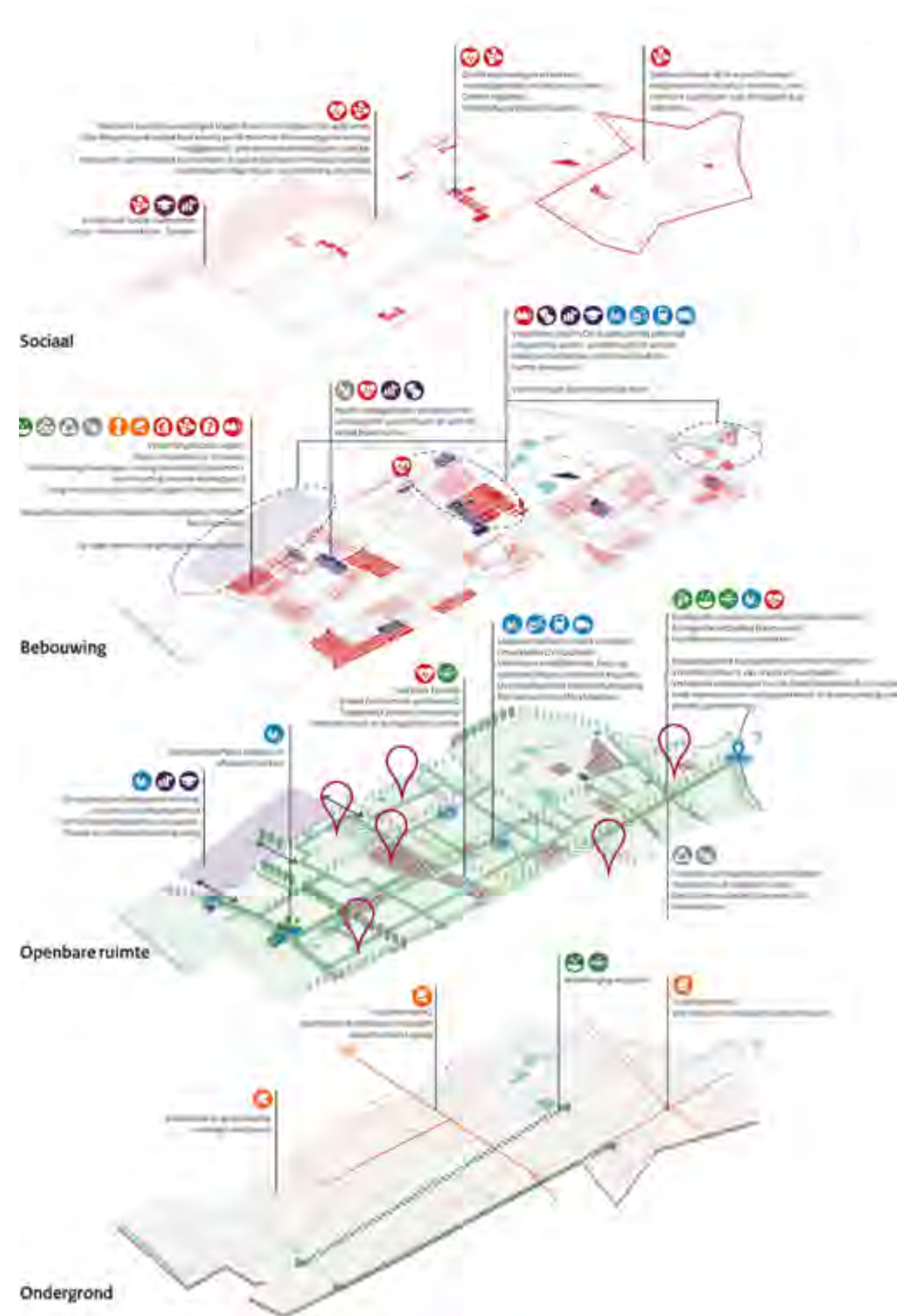
1. Benut en versterk de bestaande structuur

Het Ruimtelijk Raamwerk (vastgesteld in de Structuurvisie 2040) is drager voor de ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn. De dragers in het raamwerk bestaan uit de bestaande structuren (lange lijnen) die ten grondslag liggen aan het oorspronkelijke structuurontwerp en zijn daarmee cultuurhistorisch van waarde. De dragers vormen de basis voor de verschillende ambities:

- Vanuit water en bodem sturend: versterk het groenblauwe netwerk met als belangrijkste functies de versterking van de ecologische structuur en bevordering van de biodiversiteit (diversiteit beplanting, ecoducten, boomstructuren versterken), klimaatadaptie (waterberging vergroten; vergroenen en buurtplekken ontharden).
- Vanuit gezondheidsbevordering: een aantrekkelijk en gezonde buitenruimte die tot bewegen en ontmoeten stimuleert.
- Vanuit duurzame mobiliteit: versterking van de doorwaadbaarheid binnen het gebied en de verbinding met de omgeving bevorderen langzaamverkeer door en naar de wijken.
- De lange lijnen worden benut voor de mobiliteits transitie door ov-knooppunten van hubs te voorzien.
- De lange lijnen zijn ook de dragers voor verdichting (woontransitie) en functiemenging (voorzieningen en werk) (wijk economie).
- De voorzieningencentra (aan de lange lijnen) met ov zijn de plekken voor verdichting en functiemenging.
- Bestaande wijkparken en (groene) buurtplekken worden de plekken voor ontmoeten en verblijven en versterken de sociale cohesie in de wijk door ze beter te verbinden, aantrekkelijk in te richten en (toegankelijk) te programmeren.

2. Transformeer waar nodig het bestaande

- Bestaande wegen worden waar mogelijk versmald ten gunste van meer ruimte voor langzaamverkeer en groen (klimaatadaptatie).
- Bestaande sport- en recreatieve voorzieningen worden (gedeeltelijk) voor een bredere doelgroep (buiten de sportverenigingen) toegankelijk gemaakt. Dit stimuleert niet alleen sporten en bewegen (gezondheid) maar ook ontmoeten (sociale cohesie).
- Moestuinen, aantrekkelijke buurtplekken en toegankelijke sport- en maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan sociale binding en cohesie.
- Zet de verdichting in als motor van de transitieopgaven
- Rondom ov-hubs: alle parkeren inpandig oplossen met optimale reductie door dubbelgebruik, deelmobiliteit e.d.
- In combinatie met voorzieningen en werken (kleinschalige ambachtelijke/collectieve bedrijfsruimte) toevoegen;
- Nieuwbouw en gerenoveerde woningen aardgasvrij maken.
- Tracé WarmtelinQ (restwarmte uit haven Rotterdam/Vlaardingen naar Den Haag) en warmteoverdrachtstation aanleggen.
- Nieuwbouw bestaat zoveel mogelijk uit hergebruikte/herbruikbare materialen.
- Sloop-nieuwbouw: toevoegen woningen + vraag en aanbod afstemmen + doorstroming bevorderen.
- Sloop-nieuwbouw voor blijvers, stijgers en nieuwkomers.
- Op eigen terrein water zo lang mogelijk vasthouden (groenblauwe daken met bewateringssysteem en recirculatie).
- Sloop-nieuwbouw: bewoners sociale huurwoningen krijgen de kans om te blijven/terug te keren. Voor elke gesloopte sociale huurwoning wordt minimaal één vervangende woning teruggebouwd; 30% van nieuwbouwopgave is sociaal.



Purmerend Wheermolen

Wheermolen is een wederopbouwwijk aan in Purmerend en bestaat uit Wheermolen-Oost en Wheermolen-West.

Ontwerpfase 1960

In 1955 wordt overeengekomen dat Purmerend als ‘overlopgemeente’ van Amsterdam zou gaan dienen. In de Nota voor de Ruimtelijke Ordening (1960), wordt dit nogmaals vastgesteld. Purmerend had toen al met ‘twee ziekenhuizen, scholen voor voortgezet onderwijs en belangrijke vee- en warenmarkt’ een sterke regionale functie in Noord-Holland en was een logische keuze als overloopstad. In het structuurplan uit 1957 waren Wheermolen en Overwhere als de eerste uitleglocaties opgenomen.

In het eerste ontwerp (1960) heeft Wheermolen een tuinstedelijk karakter (200 woningen) met veel groengebieden, eengezinswoningen aan brede straten en enkele hogere torenflats om de rand van de wijk te markeren. Onder de woningdruk werd het plan al snel aangepast naar circa 2.750 woningen, vastgesteld in het uitbreidingsplan uit 1962. Er werd verdicht zonder het stedenbouwkundige plan aan te passen door ranke torens te vervangen door galerijflats, middelhoogbouw (4 lagen) en hoogbouw (12 lagen) en de groene buffers werden volgebouwd.

De grenzen van Wheermolen werden bepaald door de bestaande waterwegen (ten zuiden de Where en ten oosten de Purmerringvaart) en de spoorlijn in het noordwesten. De wijk heeft weinig fysieke verbindingen naar de omliggende buurten. De historische polderstructuur binnen dit gebied werd volledig genegeerd en vervangen door een nieuwe verkaveling. Alleen de waterweg die de oude polder in tweeën deelde wordt gehandhaafd en enigszins verlegd om beter aan te sluiten op de woonwijk. De Churchillllaan vormt de hoofdontsluiting en verdeelt de wijk in Wheermolen-Oost en Wheermolen-West. De buurten in west en oost worden ontsloten via een aftakking vanaf de Churchillllaan. Voorzieningen zoals scholen en kerken worden verspreid door de wijk gepland. Aan de noordkant zijn sportvelden voorzien.

Bouwfase (60-70)

Tussen 1964 en 1971 ontwikkelde het toenmalige gemeentelijke woonbedrijf (nu o.a. Intermaris) Wheermolen met een mix van appartementen, hoogbouw galerijflats en lage portiek- en galerijflats en ééngesinskoopwoningen. De laagbouw van rijwoningen werd opgetrokken in baksteen met en zonder kappen; de hoogbouw had een modernistische beeldtaal met sterke orthogonale geleding en transparantie. Beperkte financiële middelen en de grote tijdsdruk hadden niet alleen invloed op de bouwvolumes, ook de architectuur werd eentoniger en sober uitgevoerd. De wijk contrasteerde na oplevering sterk met het historische centrum en het tuinstedelijke karakter van Overwhere door de vele hoge flats aan de rand van de wijk.

De bouw van de wijkvoorzieningen volgde kort na realisatie van de woningen. In de eerste jaren werd gebruik gemaakt van een noodwinkelcentrum. In 1972 werd het moderne overdekte winkelcentrum Makado naar model van de Amerikaanse shopping mall geopend. Van de drie geplande kerken verrees door gebrek aan kerkgangers en de beginnende ontzuiling in 1972 slechts één kerk in Wheermolen. Binnen de verschillende woonbuurten werden begin jaren 70 enkele basisscholen gebouwd. Bij de bouw werd gebruik gemaakt van standaardsystemen zonder betrokkenheid van een architect. De sportvelden zijn nooit gerealiseerd. In 1971 werd het NS-station Overwhere opgeleverd op de grens tussen Overwhere en Wheermolen. Pas rond de jaren 80 is een buurtcentrum gebouwd in Wheermolen-West aan de Churchillllaan.

Eerste bewoningsfase (70-90)

De opgepluste dichtheid door hoogbouw in Wheermolen wordt negatief ontvangen bij (aspirant-) bewoners en Wheermolen wordt het ‘schrikbeeld’ van hoe ze niet willen wonen. Als tegenreactie richten de plannen voor nieuwe wijken (o.b.v. het structuurplan 1972) zich meer op de bevolkingsvoorkeur voor laagbouw en eengezinswoningen.

Eerste fase Wijkvernieuwing Wheermolen-West

Vanaf 2000 werken gemeente Purmerend, woningstichting Wherestad en Bouwfonds samen aan de ingrijpende vernieuwing van Wheermolen-West. Aanleiding zijn de sociale veiligheid en de leefbaarheid met name rondom de galerijflats langs het spoor en de noodzaak tot verduurzaming en renovatie. De belangrijkste doelstelling van de wijkvernieuwing is om beter aan te sluiten op de woonvraag (senioren en starters en betaalbare koopwoningen) en de voorzieningenbehoefte in de buurt en de sociale veiligheid en sociale binding in de wijk te verbeteren.

Woningen worden gerenoveerd en er wordt relatief veel sloop-nieuwbouw gepleegd, ondanks dat veel bewoners tegen zijn. De vier flats aan de Mercuriusweg worden gerenoveerd. De zes diagonaal gepositioneerde galerijflats aan het spoor en de hofjes met bejaardenwoningen (duplex) worden gesloopt en vervangen door nieuwe grondgebonden (koop en sociaal) woningen, stadsvilla's met koopappartementen en (huur en koop) appartementsgebouwen met o.a. seniorenwoningen (55+). De woningen worden gasloos aangelegd. Het stratenplan wordt gewijzigd, een nieuwe waterweg aangelegd en de openbare ruimte opgeknapt. Er wordt geparkeerd op straat en onder een aantal appartementengebouwen worden garages gerealiseerd.

Participatie

Veel bewoners hechtten erg aan hun buurtje en waren niet direct voor sloop. Door met bewoners te praten en hen te betrekken in het planproces met schetssessies, excursies en veel inspraak, is uiteindelijk consensus bereikt. Mede door gefaseerd te ontwikkelen konden bewoners die in de buurt wilden blijven wonen in een keer naar de nieuwbouw worden verplaatst.

Na een korte periode van stagnatie door de kredietcrisis in 2008 wordt de wijkvernieuwing weer opgepakt. In het hart van de buurt worden de buurtfuncties, waaronder een school, gesloopt en vervangen door een park. In de nieuwbouw aan de Churchillllaan worden een restaurant, een wijksteunpunt en een wijkcentrum geclusterd in de plint opgenomen. Ook worden hier zorgwoningen gerealiseerd. De geplande Brede School blijkt wegens financiële problemen onhaalbaar, en vervangen door woningen.

Huidige Tweede fase wijkvernieuwing - Wheermolen-Oost (2020-heden)

Na Wheermolen-Oost is nu de beurt Wheermolen-West om vernieuwd te worden. De gemeente en woningcorporatie Intermaris hebben hiervoor samen met bewoners een ontwikkelvisie en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ambities voor de wijk zijn hierbij gericht op:

- De woningbouwopgave: een diverser en ruimer woonaanbod door sloop-nieuwbouw, verduurzamen van bestaande woningen en afkoppelen van het gas, en versterken van de buurtvoorzieningen en op termijn winkelcentrum Makado.
- Verduurzamen van de openbare ruimte: opknappen, de openbare ruimte klimaatadaptief en biodivers maken, de riolering vervangen, de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit in de openbare ruimte verbeteren, de dijk aan de ringvaart versterken, de oevers met een natuurlijke inrichting verbreden en de waterbergende functie van de sloot parallel aan de dijk versterken. Ook zowel het beweegvriendelijk inrichten met meer sport- en speelmogelijkheden van bestaande plekken als een fijnmaziger fietsnetwerk, moeten bijdragen aan een gezonder en beweegvriendelijke leefomgeving. De doorontwikkeling van Park Dwarsgouw naar een volwaardig park met volkstuinten, sport- en horecavoorziening, moet bijdragen aan meer sociale ontmoeting in de wijk.

Wonen

Anders dan in Wheermolen-Oost wordt er minder gesloopt in Wheermolen-West. Inmiddels zijn een aantal flats in de wijk gerenoveerd en verduurzaamd waarbij ook de gesloten plinten zijn getransformeerd naar beganegrondwoningen voor meer ogen op straat.

Een aantal flats en ook eengezinswoningen van de corporatie zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw en extra woningen. Hierbij blijkt in een wijk als Wheermolen het parkeren een doorslaggevende factor dat met het oog op betaalbaarheid voor een groot deel op straat wordt opgelost. Om de inpassing te kunnen optimaliseren ten behoeve van verdichting is een parkeeronderzoek uitgevoerd en is er politiek ingestemd met een lagere parkeernorm voor sociale woningen.

Ook de betaalbaarheid van nieuwe woningen staat onder druk. Net als in de jaren 50 en 60 is hier onderzocht of conceptbouw kan leiden tot betaalbaar en versneld bouwen. Nadat Hillen & Roosen en Van Wijnen de aanbesteding gewonnen hadden, blijkt bij nadere uitwerking systeembouw duurder en niet perse sneller dan traditionele bouw.



Renovatie bebouwing Wheermolen-Oost
Foto: Aiste Rakauskaite (Door Architecten)



Verduurzaming openbare ruimte Wheermolen-Oost
Foto: Gemeente Purmerend

Met rijks subsidie Woningbouwimpuls, gehonoreerd in 2021, draagt het Rijk bij aan de vernieuwing en verdichting van Wheermolen-Oost. Met de Woningbouwimpuls stelde het kabinet in 2019 € 1 miljard beschikbaar voor de bouw van betaalbare woningen in regio's waar de schaarste het grootst is. Gemeenten kunnen een beroep doen op de Woningbouwimpuls om woningen versneld te realiseren. In Wheermolen wordt deze subsidie met name ingezet om goedkope en middeldure woningen versneld te bouwen voor de doorstroming. Het idee is dat bewoners vanuit een sociale huurwoning naar grotere huurwoningen met een huur van rond de € 850 per maand doorstromen waardoor sociale woningen vrijkomen.

Voorzieningen

De bestaande school in de wijk is inmiddels uitgebreid tot Integraal Kind Centrum, aangevuld met maatschappelijke voorzieningen. Het bestaande winkelcentrum wil men op termijn herontwikkelen en versterken als voorzieninghart.

Openbare ruimte

Een aantal nieuwe straatprofielen wordt heringericht met meer ruimte voor de fietser en een fijnmaziger fietsnetwerk. Twee nieuwe langzaamverkeerverbindingen moeten de buurt beter verbinden met de omliggende buurten. Wanneer straten heringericht worden en een klimaatadaptief profiel krijgen, wordt ook de riolering vervangen.

In de eerste fase planvorming voor de herinrichting van de openbare ruimte en de aanleg van het nieuwe gescheiden rioolstelsel en drainagesysteem, blijken er veel bomen gekapt te moeten worden om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Als alternatief voor groen in de straat deelt de gemeente bomen uit aan bewoners om in de voortuin te planten.



Renovatie bebouwing Wheermolen-Oost
Foto: RTV Purmerend

In de Ontwikkelvisie Wheermolen-Oost gelden de volgende ruimtelijke principes

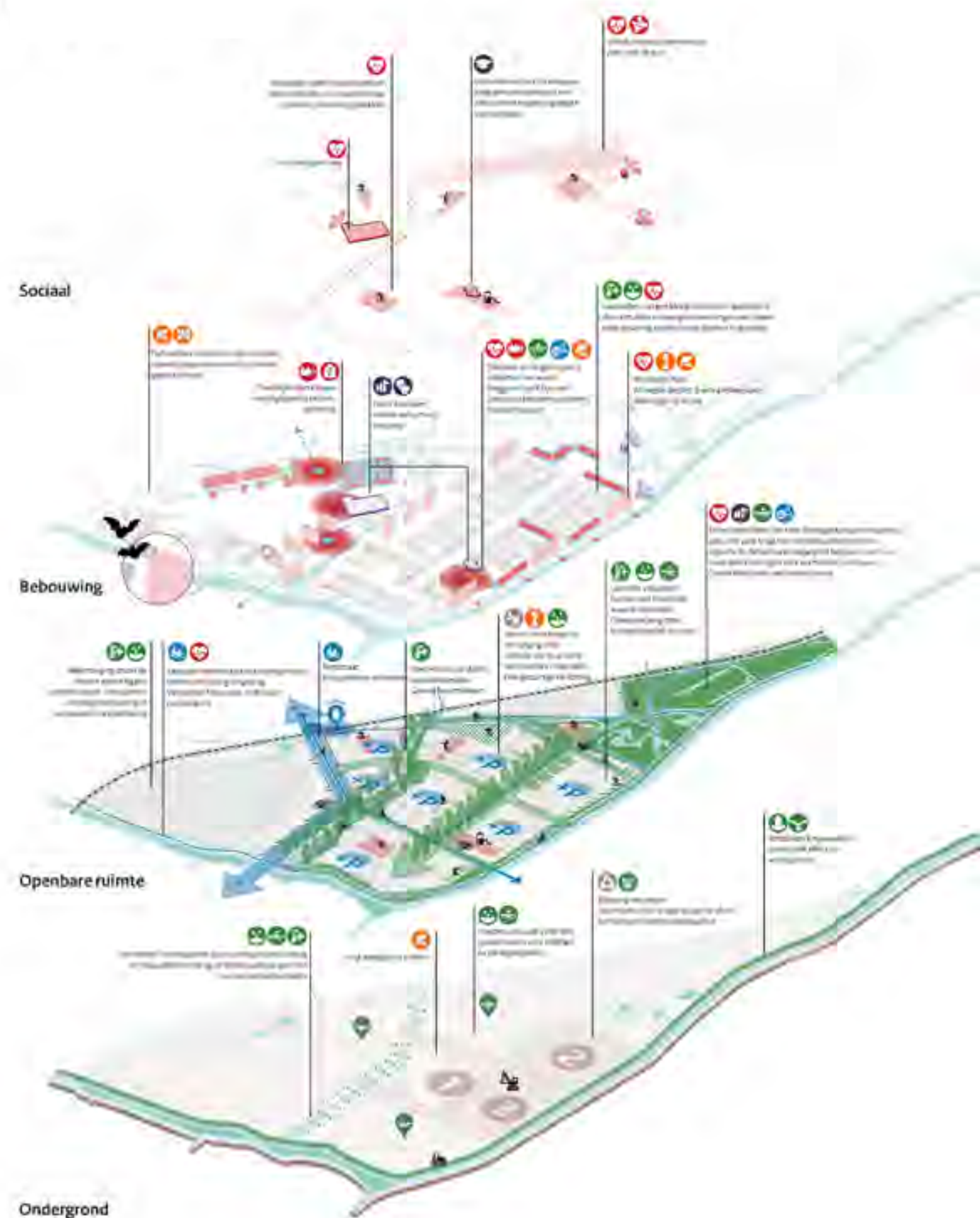
- Bij renovatie plinten activeren met begane grondwoningen; levendigheid en toegankelijkheid flats verbeteren met extra opgang/entree en aantrekkelijk herinrichten van aanliggende groen/openbare ruimte.
- Bij sloop nieuwbouw nieuwe woningtypen toevoegen; natuurinclusief bouwen; parkeren gebouwd oplossen voor bewoners (bezoekers op straat); van het gas af. Technische ruimten en trafo's worden inpandig opgelost (niet op de gebouwhoeken) en niet in de openbare ruimte.
- Bij het versterken van de dijk aan de ringvaart ruimte maken voor verbreding van de oevers met natuurlijke inrichting; belangrijke waterbergende functie van de sloot parallel aan de dijk versterken; implicaties van woningbouw aan de waterkant nader onderzoeken
- Groenblauw netwerk versterken door: Bestaande speel- en sportplekken beter te verbinden en te ontwikkelen als groenen ontmoetingsplekken; doorontwikkelen van Park Dwarsgouw naar volwaardig park en middels bestaande groenstructuren (o.a. de dijk) en speelstraat beter verbinden met de wijk. Het park krijgt een zichtbare entree, met een logische en herkenbare toegang tot het park en goede fietsroutes naar de wijk; volkstuinen, sport- en horecavoorzieningen versterken als wijkontmoetingsplekken.

Sociaal

Bebouwing

Openbare ruimte

Ondergrond



Groningen Beijum

Beijum is een bloemkoolwijk gelegen aan de noordostrand van Groningen. Beijum is begin jaren tachtig en is één van de twee grote uitbreidingswijken aan de noordoostkant van de stad Groningen. Beijum bestaat uit de buurten Beijum-Oost en Beijum-West.

Ontwerpfase (70-80)

De bloemkoolwijk Beijum wordt eind jaren 70/begin jaren 80 gepland aan de noordoostelijke rand van de stad Groningen. Om de leegloop van de stad naar de omliggende dorpen tegen te gaan wordt voor Beijum ingezet op een kleinschalige, groene en dorpse wijk met menselijke maat. De wijk wordt ontworpen als een lappendeken van buurtjes, zogenaamde heerden, binnen een raamwerk van groen. Een van de uitgangspunten was dat elk kind binnen honderd meter een speelplekje zou moeten kunnen vinden, en binnen tweehonderd meter een voetbalveldje. Speelplekken (naast de voorzieningencentra) moesten zo vanzelfsprekend de ontmoetingsplekken voor de buurt worden.

Anders dan in de wederopbouwwijken uit de jaren 50 en 60 wordt de bestaande landschappelijke ondergrond meegenomen in het stedenbouwkundige ontwerp. Elementen uit de oorspronkelijke kavelstructuur zoals de Beijumerweg, de sloot langs het Spakenpad, de Zuidwending en diverse kavelsloten aan de zuidelijke rand, worden opgenomen in het plan. Het karakter van de Beijumerweg, inclusief de boerderijen die aan deze voormalige landweg liggen, wordt zoveel mogelijk behouden. De woonbuurten worden ingebed in een groen raamwerk met een nauwe relatie tot het omliggende landschap. Het groene raamwerk wordt opgebouwd uit de groene randen naar het omliggende landschap, de Groene Long en de groene lobben tussen de buurten. De Groene Long wordt een centraal gelegen wijkpark met grote gazons, wandel- en fietspaden, waterpartijen en recreatieve voorzieningen zoals voetbalveldjes en een fietscrossbaan.

Een wijkontsluitingsweg verbindt, als een lus door de wijk, de verschillende buurtjes. De buurtjes worden ingericht als woonerven en zijn naar binnen gekeerde werelden, ontsloten aan vaak doodlopende wegen. De woningen worden met hun voorzijden gericht op de woonerven en hun achterkanten op de openbare groengebieden tussen de buurtjes. Aan de oost- en de westkant van de ontsluitingsweg liggen de twee winkelcentra Beijum West en Beijum Oost. Voetgangers en fietsers verplaatsen zich via aparte routes.

Bouwfase (78-83)

Beijum wordt als een satellietwijk op enige afstand van de stad, midden tussen de weilanden, gebouwd. Pas in de jaren 90 wordt de wijk door de realisatie van woonwijk De Hunze aan de stad gekoppeld. Beijum wordt grofweg in twee fasen gebouwd. Het westelijke deel dat als eerste is ontwikkeld, heeft meer kwaliteit doordat de buurten ruimer zijn van opgezet en de architectuur is kwalitatiever. Het oostelijke deel is dichter, zowel in de ruimtelijke opzet als in bouwmassa. Het overgrote deel van de wijk oogt organisch met kronkelige en bochtige paden en straten door de wijk, waardoor elk 'hoekje om' een verrassing is. Het laatste stuk van de wijk, de Wibenaheerd, kreeg een veel strakkere stedenbouwkundige en architectonische vormgeving.

De buurten vertonen een grote mate van diversiteit in de ruimtelijke uitwerking. Er zijn buurten met traditionele woonerven, autovrije woonstraatjes, woonerven met traditioneel stoep- en straatprofiel met daarbinnen meerdere varianten. Deze veelvormigheid is verder uitgewerkt in de architectuur en in verschillende woonvormen. Naast de traditionele eengezinswoning worden er ook veel woningen voor één- en tweepersoons-huishoudens en collectieve woonvormen ontwikkeld: twee Centraal Wonen-projecten en ouderenhuisvesting met een grote mate van zelfbeheer. Ook zijn er drie kleine terreintjes met woonwagens. Gestapelde woningen zijn maximaal vier tot vijf lagen en bevinden zich hoofdzakelijk aan de randen en de wijkcentra. De gezinswoningen zijn overwegend twee lagen en een kap.

Naast de twee wijkcentra (oost en west) heeft Beijum een groot aantal basisscholen en een voor voortgezet onderwijs, verspreid door de wijk, vaak middenin de woonbuurtjes. Aan de westkant van de wijk (Heratemaheerd) staat een rij bedrijfspandjes met bedrijfswoningen.

Eerste bewoning (78-00)

De eerste bewoners trokken naar Beijum omdat het een nieuwe wijk was waar je rustig kon wonen, met veel groen en goede voorzieningen. Voor velen een aantrekkelijke gezinsvriendelijke wijk waar kinderen door de verkeersluwe woonefstructuur goed, veilig en vrij kunnen spelen. Belangrijke kernwaarden in het begin waren ontmoeten, kleinschaligheid en saamhorigheid en gemeenschapszin. Door maatschappelijke ontwikkelingen en verdergaande individualisering is die saamhorigheid en gemeenschapszin sterk verminderd.

Nadat in 1978 de Nederlandse huizenmarkt instortte en de woningprijzen daalden (tot circa 1983) worden in de periode daarna (jaren 80 huizen crisis) onverkoopbare woningen door de corporaties omgezet naar huurwoningen. Dit heeft onder ander geleid tot hoge percentage sociale huurwoningen in Beijum-Oost (de laatste bouwfase).

Eerste fase (sociale) Wijkvernieuwing (00-10)

De economische crisis leverde in Beijum een toestroom aan mensen in een financieel zwakke positie op. Verhalen over krakers, junks en dealers zorgden al snel voor een slecht imago, met name in het oostelijk deel van de wijk. Er was een leegloop van winkelcentrum oost naar west; de slager en de kapper verkastten bij gebrek aan klandizie. De wijkvernieuwing vanaf circa 2010 is in eerste instantie gericht op de sociale opgaven in de wijk. Hierbij is de heerden-aanpak geïntroduceerd in de wijk.

Heden (20-nu)

Beijum is nu een grote, gevarieerde en kleurrijke wijk met circa 13.000 inwoners. Er zijn veel gezinnen met kinderen, veel jongeren en een groeiend aantal senioren. De verdeling sociale huur en eigen woningbezit is bijna gelijk van de totaal circa 6.000 woningen. De leefbaarheid is met name in de buurten rondom winkelcentrum west en oost zeer slecht en er is sprake van een stapeling van sociale problematiek. Bij de wijkvernieuwing Beijum ligt de focus daarom niet zozeer op renovatie of toevoeging van woningen maar vooral op de sociale uitdagingen (armoede, werkloosheid, gezondheidsproblemen). Fysieke maatregelen richten zich met name op ondersteuning van de sociale doelen. Daarbij wil de gemeente maatwerk leveren met de heerden-aanpak, waarbij met bewoners, WIJ Beijum (de wijkvereniging) en de corporaties buurtgericht wordt samengewerkt.



Plein Beijum
Beeld: LAOS Landschap

De openbare ruimte in Beijum is zichtbaar verouderd en op sommige plekken sleets en verrommeld. Kenmerkend voor dit type wijk is de informele inrichting met vele voor- en achterkanten van slecht onderhouden of overwoekerde tuinen en schuttingen aan de openbare ruimte die voor onveilige toezichtsloze plekken zorgen. Daarnaast zijn de woonerven auto gedomineerd en verhard. Vernieuwing is niet alleen nodig voor een frisse uitstraling maar ook om te voldoen aan normen en behoeftes van deze tijd.

In 2018 worden een wijkvernieuwingsplan, een gezamenlijke visie en integrale aanpak van de gemeente Groningen en de vijf woningcorporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium en Wierden en Borgen gelanceerd. De integrale aanpak moet de sociale basis (sterke basisvoorzieningen, stimuleren gezond gedrag, gezonde leefomgeving, preventie en vroegsignalering) versterken waardoor de leefkwaliteit verbeterd en de zorgkosten gereduceerd worden. De sociale kant van de wijkaanpak richt zich op meedoen, gezondheid, participatie en moet leiden tot meer zelfredzaamheid.

De gemeente wil naast de sociale opgaven met de wijkvernieuwing de volgende ruimtelijke opgaven aanpakken:

1. Herkenbaarheid & identiteit

Het is soms verdwalen in Beijum en het is moeilijk zich te oriënteren in de wijk. Dit heeft alles te maken met de ruimtelijke karakteristieken van Beijum en de meeste bloemkoolwijken. Om de herkenbaarheid te verbeteren en de identiteit te versterken worden de Beijumerweg als historische route en de rondweg ingezet als herkenbare structuren met adressen, de verbinding met de omgeving verbeterd door een betere aanhechting van wijkstructuren met de stedelijke structuur en de buurten als herkenbare clusters versterkt.

2. Leeftijdsvriendelijke wijk

De gemeente Groningen zet met het Healthy Ageing-concept in op leeftijdsvriendelijke wijken: een gezonde en gezondheidbevorderende omgeving met voldoende mogelijkheid tot sporten, spelen en bewegen, en die ook bijdraagt aan de mentale gezondheid (ontstressen, zingeving, ontspanning).

Hiertoe wordt ingezet op goede basisvoorzieningen en groene buurten met aantrekkelijke plekken, binnenterreinen, openbare ruimte; goede langzaamverkeersroutes en speelvoorzieningen, en ook verduurzaamde woningen.

3. Centra transformeren en beter aansluiten op de wijk

De toekomstige verdichtingsmogelijkheden worden onderzocht maar dat is geen doel op zich. Ambitie is de realisatie van betaalbare werkruimte voor zzp-ers en buurtinitiatieven. De veranderende woonvraag wordt meegenomen bij transformatie en herontwikkeling om zo beter aan te sluiten bij de behoefte van de wijk. Hierbij is voldoende gevarieerd en experimenteel woonaanbod met een mix van meer en minder kwetsbare personen en voldoende sociale woningbouw.

4. Goed bereikbaar, goed gebruikt en sociaal veilig

De doorgaande structuren, de Groene Long en de Zuidwending worden intensiever benut en aantrekkelijker gemaakt met goede doorgaande routes er doorheen. De groene randen worden ook aantrekkelijker gemaakt met betere overgangen naar Kardinge, het Beijumerbos en tussengebied Beijum en Zuidwolde. Binnenterreinen worden opgeknapt en aantrekkelijker gemaakt.



Nieuwbouw in Beijum
Foto: Oving Architecten / Laurens Kuipers

Proces en strategie

Om de doelen te behalen wordt zowel de samenwerking tussen sociaal en fysiek domein binnen de gemeente als de samenwerking met de verschillende maatschappelijke partners in de wijk (corporaties, zorg en hulpverleners, onderwijs etc.) vormgegeven in een gezamenlijk proces.

Samenwerking

Gemeente en corporaties werken samen aan sociale doelstellingen en gebruiken de fysieke maatregelen als motor van de vernieuwing, zoals de verduurzaming van woningen, de bouw van toekomstbestendige woningen en woonvormen waarbij aandacht is voor bijzondere (zorgbehoevende) doelgroepen en de realisatie van aantrekkelijke openbare ruimtes en toegankelijke voorzieningen. Deze gezamenlijke aanpak wordt met bewoners in de wijk vormgegeven waarbij ruimte is voor wensen en initiatieven van de bewoners zelf. Per buurtje bekijkt de gemeente samen met het WIJ- team, maar vooral ook samen met bewoners, welke dingen beter of anders kunnen. Op de ene plek gaat het om parkeerplaatsen of verkeersstromen, op de andere om een ontmoetingsplek of een speeltuin. De verduurzaming is ingewikkeld en niet generiek door de verschillen in de wijken. Elke buurtje heeft zo zijn eigen architectonische en cultuurhistorische waarde. De

gemeente stelt hiervoor een handreiking op zodat er op maat gerenoveerd kan worden. Om de energietransitie te begeleiden worden wijkgenoten opgeleid tot energievoorman. Bij nieuwbouw wordt aardgasvrij en aardbevingbestendig gebouwd.

De openbare ruimte wordt aangepast en op plekken vernieuwd om de gebruikskwaliteit te verbeteren en de ruimte klimaatadaptiever in te richten. Zo is in het winkelcentrum een autovrij plein ontwikkeld, zijn ook sport- en speelplekken vernieuwd en is een crossbaan voor de jeugd aangelegd. Helaas wordt het gemengde rioolstelsel niet aangepast omdat het nog niet aan toe is aan vervanging.

Daarnaast is voor de korte termijn ondersteuning en begeleiding van kwetsbare groepen gewenst, zowel preventief als curatief. Het gaat bijvoorbeeld om begeleiding van mensen die vanuit een instelling weer zelfstandig wonen, behoud van actieve bewoners, de inzet van de WIJ-teams, gerichte stratenaanpak, armoedebestrijding, begeleiding naar zinvolle dagbesteding en de aanpak van eenzaamheid. Er is intensieve samenwerking tussen wijk, scholen en kinderdagverblijven rondom diverse programma's in de wijk (positief opgroeien, armoedeverlichting, actieve bewoners).



Herinrichting openbare ruimte Beijum
Foto: Jochem Boer

In de Wijkaanpak Beijum en Kookboek Beijum worden de volgende ruimtelijke principes benoemd voor de wijkvernieuwing

1. Versterk de herkenbaarheid & identiteit

- Versterken van het ruimtelijke raamwerk door versterken van de historische structuren zoals Beijumerweg.
- Ring als bindend element met herkenbare uitstraling en adressen
- Versterken doorgaande wijkstructuren met verbinding met omliggende landschap en goede aanhechting met de stedelijke structuur
- Adressen (van voorzieningen) aan hoofdstructuren: omkering van achterkanten naar voorkanten met entrees.
- Toolbox openbare ruimte t.b.v. de behouden van de diversiteit en tegelijkertijd het versterken van de herkenbaarheid.
- Koester staalkaart woningbouw uit de jaren zeventig en tachtig. Behoud de bijzondere architectuur en pas de verduurzaming hierop aan.

2. Leefrijdsvriendelijke wijk - Healthy Ageing concept

- Gezonde leefomgeving & gezondheidsbevordering: sport, spel, bewegen en stimuleren gezond gedrag; Mentale gezondheid: ontstressen, zingeving, ontspanning, cultuur.
- Sterke basisvoorzieningen en groene wijken met aantrekkelijke plekken om te bewegen, spelen en ontmoeten;
- Sociaal veilige binnenterreinen, openbare ruimte, langzaamverkeersroutes, en speelvoorzieningen gekoppeld aan maatschappelijk programma.
- Zet in op doorstroming binnen de wijk van de verschillende doelgroepen.

3. Centra transformeren en beter aansluiten op de wijk.

- Toekomstige verdichtingsmogelijkheden onderzoeken maar is geen doel op zich.
- Realiseren betaalbare werkruimte voor ZZP-ers en buurtinitiatieven.
- Veranderende woonvraag meenemen bij transformatie en herontwikkeling
- Voldoende gevarieerd en experimenteel woonaanbod met een mix van meer en minder kwetsbare personen
- Voldoende sociale woningbouw

4. Goed bereikbaar, goed gebruikt en sociaal veilig

- De doorgaande structuren de groene long en de Zuidwending, intensiever gebruiken, aantrekkelijker maken met goede doorgaande (langzaamverkeer) routes.
- aantrekkelijker randen met betere overgang naar Karding, het Beijumerbos en tussengebied Beijum en Zuidwolde.
- Sociaal veilige en aantrekkelijke openbare ruimte, langzaamverkeersroutes, en speel/ontmoetingsplekken gekoppeld aan maatschappelijk programma.



Capelle aan den IJssel, Schollevaar

Schollevaar is een bloemkoolwijk aan de noordoostelijke rand van de gemeente Capelle aan den IJssel. De wijk wordt doorsneden door het spoortracé Rotterdam-Gouda en bestaat uit Schollevaar Noord en Zuid. Schollevaar-Noord is bestaat uit 4 buurten en Schollevaar-Zuid uit 10 buurten.

Ontwerpfase 60-70

De eerste aanzet tot planvorming van Schollevaar begint al in de jaren 60. Bij de planning van de wijk Schollevaar lag een aantal zaken vast waarmee rekening moest worden gehouden: het Structuurplan Rotterdam-Oost/ Capelle aan den IJssel 1967 en vastgesteld in 1968; het streekplan Rechter Maasoever (1965); en een partieel plan in hoofdzaken voor de wijk uit 1963 van het Instituut voor Stad en Landschap.

In 1972 wordt ter voorbereiding van het bestemmingplan voor Schollevaart het rapport Schollevaart, het stedenbouwkundige ontwerp voor de ruimtelijke hoofdstructuur met daarin de basisgroenvoorzieningen als kader voor de leefbaarheid in Capelle a/d IJssel en omringende woongebied, na de verdere uitgroei, opgesteld. Dit is het zogenaamde ‘witte boekje’. Het boekje bevat een tamelijk concreet stedenbouwkundig ontwerp voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Schollevaar met daarin de basis groenvoorzieningen als kader voor Capelle a/d IJssel en omringend woongebied.

Vanaf 1973 stelt de dienst openbare werken van Capelle aan den IJssel een programma van eisen (PvE) op voor Schollevaar. Daarbij wordt de nota ‘inzake gewijzigde inzichten betreffende het structuurplan Rotterdam-Oost/ Capelle aan den IJssel 1967’ uit april 1972 als uitgangspunt genomen. Hierin wordt uitgegaan van een wijk van 6.000 woningen en 18.000 inwoners. In de gewijzigde nota wordt de wijk noordelijker gesitueerd waardoor Schollevaar door de verhoogde spoorlijn Gouda-Rotterdam opgedeeld wordt in een groter zuidelijk deel en een kleiner noordelijk deel. Het percentage eengezinswoningen wordt verhoogd van 25% naar 70 % en komt o.a. voort uit de kritiek op de modernistische wederopbouw wijken. In plaats van saaie eenvormige orthogonale plannen met rechte straten en laag-, middelhoog- en hoogbouw, word nu gezocht naar kleinschaligheid, afwisseling, beslotenheid en herkenbaarheid.

Een van de belangrijkste doelstellingen van het PvE is dan ook het voorkomen van eentonigheid in de overwegend laagbouw wijk. Door middel van gedifferentieerde appartementengebouwen (ca. 30% van de woningen), voorzieningen en beplantingen moest een contrastrijke en gedifferentieerde leefomgeving ontwikkeld worden. Een gevoel van ‘plaats, herkenbaarheid en vindbaarheid’ als kernbegrippen.

In 1976 worden op basis van het PvE vier varianten voor de structuur van de wijk uitgewerkt. Om vorm te geven aan de groeiende rol van bewoners in het planningsproces mochten inwoners een voorkeursvariant kiezen. De gekozen voorkeursvariant bestaat uit kleine, afgeronde woonbuurtjes van circa 250 woningen. Om aan maximale loopafstanden naar voorzieningen te kunnen voldoen, worden de buurt- en wijkvoorzieningen in een centraal gelegen strook tussen spoor en het zuidelijk gelegen park opgenomen. De voorzieningenstrook is verbonden met het wijkcentrum aan het NS-station. De bebouwingsvlakken van de woonbuurten volgen aan de zuidzijde de bestaande kavelstructuur en aan de noordzijde het spoorwegtracé. In het uiteindelijk uitgevoerde plan worden een aantal ‘groene vingers’ tussen de woonbuurten aangebracht met daarin wandel- en fietsroutes. Deze groene vingers komen vanuit het zuidelijk gelegen stadsdeelpark en dringen als het ware de wijk in en versterken zo het groene karakter.

De hoofdontsluitingsroute voor auto’s wordt langs de spoorbaan geprojecteerd. Meanderende buurtontsluitingswegen lopen van daaruit noord-zuid door de verschillende buurten. De routes voor langzaam verkeer worden vrij van het overige rijverkeer ontworpen en opgenomen in de groenzones tussen de buurten. Als uitgangspunt voor het plan Schollevaar gold een woningdifferentiatie naar woninggrootte, naar woningtype en naar subsidie (woningwet, premie en vrije sector).

Beeld: Dienst voor Stadsontwikkeling en Wederopbouw Rotterdam en Instituut Stad en Landschap, Struatuurschets Rotterdam-Oost Capelle aan den IJssel, 1972



Beeld: Ontwerpteam Schollevaar (Zijp, Van Ardenne, Sterenberg), intentiekaart deelplan 1, juli 1976

Twee derde van de woningen zou uit grondgebonden woningen bestaan, een derde uit meergezinswoningen. De verschillende woningtypen moesten zoveel mogelijk worden gemengd.

Intentiekaart

Na vaststelling van het programma van eisen en de opzet van de hoofdstructuur worden de uitgangspunten voor het stedenbouwkundige ontwerp verder uitgewerkt in een intentiekaart. Hierin worden de structuurbepalende elementen van het stedenbouwkundige plan vastgelegd. Architecten krijgen vervolgens veel vrijheid in de verdere uitwerking zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke samenhang. Tegelijk met het globale bestemmingsplan voor de gehele wijk werd het uitgewerkte plan voor deelplan 1 gepresenteerd. De overige deelplannen werden later ingevuld.

Bouwfase (78-83)

Vanaf 1978 begint de bouw aan de hand van de deelplanuitwerkingen. Het volledige gebied is ingedeeld in vier deelgebieden die door verschillende architecten na elkaar worden uitgewerkt en gebouwd. Deze gerealiseerde deelplannen laten veranderingen in o.a. architectonische denkbeelden en financiële situatie in de tijd zien:

- In 1976 wordt Capelle aan den IJssel aangewezen als groeikern. Dit betekende versneld meer woningen realiseren. Capelle aan den IJssel moest op 1 januari 1981 in het kader van het groeikernenbeleid 50.000 inwoners hebben bereikt. Dit betekende onder andere een verhoging van de eerder bedachte 5.000 woningen naar ongeveer 6.250 woningen in Schollevaar.
- Begin jaren 80 ontstond kritiek op de ‘Nieuwe truttigheid’, de architectuur uit de jaren 70-bloemkoolwijken. De complexe stedenbouwkundige structuur, geënt op verrassing en kleinschaligheid met het ‘bruin en schuine’ architectuurbeeld, had afgedaan. Ervoor in de plaats kwam een architectuur met een veelheid in uitingvormen die teruggreep op de vormtaal van het vooroorlogse modernisme.
- Voor de bewoners van nieuwbouwwijken tussen Rotterdam en Capelle werd besloten om stadsver-

warming aan te leggen. Vanaf begin jaren 80 worden de nieuwbouwwoningen aangesloten op de nieuwe Roca warmtekrachtcentrale. Voor die tijd was Rotterdam in de winter van 1949-1950 al begonnen met warmtedistributie vanuit een centraal ketelhuis. De gemeente wilde zo smog door kolenkachels tegengaan in de stad. De oliecrisis van 1973 gaf stadsverwarming een nieuwe impuls, vooral omdat men er energie mee hoopte te besparen. Voor de (meeste) nieuwbouwwijken lukte het om dit verplicht te stellen.

- In plandelen met een hoge dichtheid werd gebruik gemaakt van woondekken, een typisch jaren 70 fenomeen: gestapelde woningen en verhoogde straat op een parkeerdek. Deze werden onder andere toegepast in de voorzieningenstrook. Om de voorzieningenstrook prominenter te maken in de gezamenlijke ruimtelijke opzet werd de strook ‘opgedikt’ door middel van gestapelde woningen.
- De huizen crisis van begin jaren 80 leidde tot goedkope bouw met als gevolg slecht geïsoleerde en geventileerde woningen. In deze bouwperiode werd er meer systeembouw en geprefabriceerd bouwelementen toegepast, zoals prefab-gevels en systeemdaken.

Deelplan 1

Dit plan omvatte de twee meest westelijk gelegen woonlobben. Er moesten ongeveer 1.500 woningen worden gerealiseerd, waarvan 13% in gestapelde bouw tot maximaal vier bouwlagen. 60% van de woningen werd in de woningwetsector gerealiseerd. De buurtvoorzieningen dienden als een aaneengesloten structuur in de voorzieningenstrook geplaatst te worden die centraal door het plangebied liep en die gelijktijdig met de woningen gerealiseerd moest worden.

Deelplan 2

In 1978 verschenen het schetsplan en het uitwerkingsplan voor het tweede deelplan, direct grenzend aan deelplan 1. Bij de uitwerking van het plan werd vastgehouden aan de hoofdintenties voor de wijk als geheel, maar als gevolg van de economische crisis werden onderdelen soberder uitgevoerd.

In de voorzieningenstrook werd geen winkelruimte opgenomen. Om toch de attractiviteit van de voetgangersroute langs deze strook te handhaven werd de smalle winkelstraat met een grachtprofiel uitgevoerd met werkruimtes aan huis in de belendende bebouwing. De bebouwing heeft een variatie in bouwhoogten voor de gewenste stedelijke uitstraling.



Centrum en stationsgebied Schollevaar;
Foto: woonnet Rijnmond

Centrum Schollevaar

Het centrum van Schollevaar wordt aan het station (1981) ontwikkeld tussen 1983 en 1985 en wordt door het spoorwegtracé Rotterdam-Gouda opgedeeld in twee delen. In het zuidelijke deel worden het winkelcentrum en het ontmoetingscentrum ontwikkeld, het noordelijke deel wordt gereserveerd voor kantoorgebouwen en een sportcomplex. Het centrum wordt door een projectontwikkelaar, tevens eigenaar ontwikkeld, met naast winkels en voorzieningen ook woningen.

Deelplan 3

Deelplan 3 bestaat uit de huidige westelijk gelegen Operabuurt en Gebouwenbuurt en wordt in meerdere uitwerkingsplannen gedetailleerd uitgewerkt. Door de oplopende hypotheekrente als gevolg van de economische crisis begin jaren 80 liep de vraag naar vrijesectorwoningen terug. Besloten werd om meer woningwetwoningen te bouwen. Om het plan financieel haalbaar te maken moesten er meer woningen worden gebouwd, wat betekende dat er flink verdicht moest worden. Qua voorzieningen werd het plan sterk versoerd.

Deelplan 4

Schollevaar Noord bestaat uit verschillende deelplannen: in de zuidoosthoek van Sporenbuurt-Oost worden kleinere projecten gerealiseerd, ontworpen door verschillende architecten; in het meest zuidelijk gelegen deel wordt een experimenteel woningbouwplan gerealiseerd met 35 energiearme woningen en 20 woningen die gebruik maken van zonne-energie. 69 woningen werden uitgevoerd als houtskeletbouw; in het meest noordelijke deel werden 34 premiekoopwoningen gerealiseerd.

Eerste fase vernieuwingsfase (2000-2020)

Vanaf 2011 is de corporatie Havensteder bezig met de verduurzaming van circa 2.000 woningen in Schollevaar. Het merendeel van de woningen was in 2014 klaar. Door woningen te verkopen kwamen financiële middelen beschikbaar om de overige woningen vanaf 2016 te kunnen renoveren.

In Schollevaar lukt het nog niet om opgaven in de wijk te stapelen. In het verleden (2006), in de vorige fase van wijkvernieuwing (Schollevaar-Oost), was er wel een integraal projectbureau (in de wijk) en was er politiek draagvlak voor deze aanpak.

Heden

Schollevaar-Zuid telt anno 2021 6.760 woningen waarvan 39% een corporatiewoning is. Schollevaar-Noord (gebouwd tussen 1980-1989) telt anno 2021 3.203 inwoners en 1.592 woningen, waarvan 34% een corporatiewoning is. Totaal telt Schollevaar 9.963 woningen en 17.190 inwoners en is hiermee de grootste wijk van Capelle aan den IJssel.

Het autobezit is sinds begin jaren 70 met factor 3 toegenomen. De woonerven zijn daar niet op toegerust en dat is goed te zien in de door de auto gedomineerde openbare ruimte.



Filomeentje Schollevaar;
Foto: bron onbekend

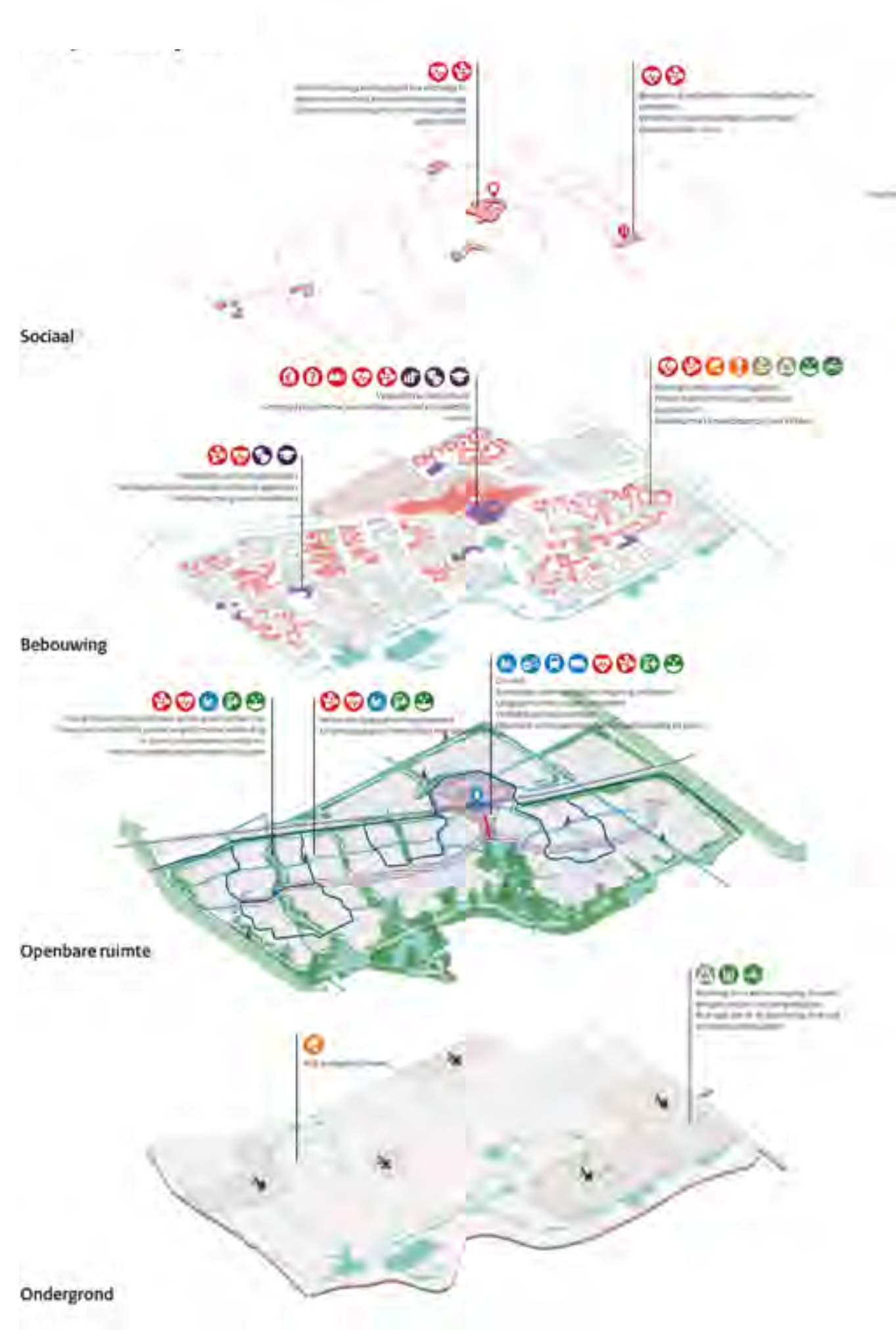
In Schollevaar worden de volgende ruimtelijke principes benoemd voor de wijkvernieuwing

Sociale opgaven in de wijk zijn:

- Het creëren van laagdrempelige ontmoeting in de buurt. Deze behoefte aan laagdrempelige ontmoeting, zorg en welzijn komt vanuit bewoners uit de wijk.
- Aanpakken eenzaamheid onder ouderen. Vanaf 2022 is de prognose dat Schollevaar boven het landelijk gemiddelde zal zitten qua ouderen in de wijk. Focuspunten zijn dan ontmoeting creëren en het ontwikkelen van een leeftijdsvriendelijke wijk waarin langer zelfstandig wonen haalbaar is.
- Versterken netwerk rondom jeugdproblematiek. Er is behoefte aan meer preventieve actie vanuit diverse instanties zodat er op tijd kan worden ingegrepen en er een goed vangnet ontstaat.

Fysieke opgaven in de wijk:

- Het centrumgebied beter aansluiten op de wijk en het Schollebos.
- Veiligheid rondom het stationsgebied en in de groenzones tussen de buurten verbeteren door oriëntatie en entrees aan deze openbare ruimte structuren.
- Mobiliteitstransitie door aantrekkelijke en veilige fietsverbindingen; deelmobiliteit en buurthubs (cluster van auto aan de rand van de buurt aan de ontsluitingswegen). De openbare ruimte wordt nu gedomineerd door auto's. Het autobezit is sinds begin jaren 70 met factor 3 toegenomen. De woonerven zijn daar niet op toegerust en dat is goed te zien in de door de auto gedomineerde openbare ruimte.
- Bouwen voor de wijk bij toevoegen nieuwe woningen o.a. voor senioren en starters
- Versterken van het langzaamverkeersnetwerk naar de omgeving
- Versterken groenstructuur en klimaatadaptatie in de openbare ruimte



Literatuurlijst

Transitierapporten

- Generation Energy (2023). De energietransitie in de stad. In opdracht van Programma Mooi Nederland, Ministerie van BZK. https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/mooi+nl/publicaties_mooi+nl/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=2467693
- Defacto Stedenbouw (2023). Ruimtelijke implicaties Water en Bodem sturend in de stad. In opdracht van Programma Mooi Nederland, Ministerie van BZK. https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/mooi+nl/publicaties_mooi+nl/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=2468414
- Studio Bereikbaar (2023). Toolbox Mobiliteitstransitie. Een ruimtelijk handelingsperspectief voor de mobiliteitstransitie. In opdracht van Programma Mooi Nederland, Ministerie van BZK. https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/mooi+nl/publicaties_mooi+nl/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=2467694

Deskresearch

- Platform 31 (2022). 75 jaar stedelijke vernieuwing en wijkaanpak. <https://www.platform31.nl/artikelen/75-jaar-stedelijke-vernieuwing-en-wijkaanpak/>
- Platform 31 (2020). Werken aan opgaven in de wijk: Gebiedsgerichte organisatiemodellen in vier gemeenten. <https://www.platform31.nl/artikelen/werken-aan-opgaven-in-de-wijk/>
- Platform 31 & Nyenrode Business Universiteit (2019). Betere wijken dankzij de energietransitie. <https://www.platform31.nl/artikelen/betere-wijken-dankzij-de-energietransitie/>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2022). Erfgoed als leefomgevingskwaliteit. Een referentiekader voor de dialoog over de waarde van het bestaande bij ruimtelijke ingrepen. <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2022-erfgoed-als-leefomgevingswaarde-4158.pdf>
- Platform 31 (2023). Een circulaire energietransitie. Het hoe en waarom voor gemeenten. <https://www.platform31.nl/artikelen/een-circulaire-energietransitie/>
- Platform 31 en Expertisecentrum Flexwonen (2019). Aan de slag met flexwonen! <https://www.platform31.nl/artikelen/aan-de-slag-met-flexwonen/>
- Platform 31, Pharos en Onderzoeksinstituut IVO (2022). Gezonde leefomgeving in kwetsbare wijken. <https://www.platform31.nl/artikelen/gezonde-leefomgeving-in-kwetsbare-wijken/>
- Platform 31 (2021). Renoveren in kwetsbare wijken. <https://www.platform31.nl/artikelen/renoveren-in-kwetsbare-wijken/>
- Platform 31 (2018). Sturen op gemengde wijken? <https://www.platform31.nl/artikelen/sturen-op-gemengde-wijken/>
- Platform 31 (2022). Woonvarianten voor senioren. Dertig praktijkvoorbeelden. <https://www.platform31.nl/artikelen/woonvarianten-voor-senioren-dertig-praktijkvoorbeelden/>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2008). Krachtwijken met karakter. https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/Krachtwijken_met_karakter-verdieping.pdf
- Planbureau voor de Leefomgeving (2010). Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie. <https://www.pbl.nl/publicaties/Nieuwbouw-verhuizingen-segregatie-Effecten-van-nieuwbouw-bevolkingsamenstelling-van-stadswijken>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2020). Bevorderen van brede welvaart in de regio: keuzes voor beleid. <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-bevorderen-van-brede-welvaart-in-de-regio-keuzes-voor-beleid-4294.pdf>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2020). Verdeling van gezondheid en leefomgevingskwaliteit over buurten. https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-verdeling-van-gezondheid-en-leefomgevingskwaliteit-over-buurten-2198_o.pdf
- Planbureau voor de Leefomgeving (2021). Integrale circulaire economie rapportage. <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2021-integrale-circulaire-economie-rapportage-2021-4124.pdf>
- Planbureau voor de Leefomgeving (2023). Reflectie op het Nationaal Programma Circulaire Economie 2023-2030. https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2023_reflectie-op-het-nationaal-programma-circulaire-economie-2023-2030_5197.pdf
- Planbureau voor de Leefomgeving (2023). Ruimtelijke verkenning 2023. <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2023-ruimtelijke-verkenning-2023-samenvatting-bevindingen-4832.pdf>
- Waardenbenadering van PBL: Erfgoed als leefomgevingswaarde - essay <https://www.pbl.nl/publicaties/erfgoed-als-leefomgevingswaarde-essay>
- MB/a & Urben (2018). Predicaat experimentele woningbouw 1968-1980. Verkenning Post 65. In opdracht van RCE. https://cultureelerfgoed.info/download/pdf/Predicaat_experimentele_woningbouw_1968-1980.pdf
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2018). Stadsvernieuwing in stroomversnelling. https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2019/01/01/stadsvernieuwing-in-stroomversnelling-inventarisatie-stadsvernieuwingsplannen-interim-saldo-regeling-1977-%E2%80%93-1985/stadsvernieuwing_in_stroomversnelling.pdf

- Rijksdienst voor de Monumentenzorg (2004). De typologie van de vroeg-naoorlogse woonwijken. <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2014/01/01/de-typologie-van-de-vroeg-naoorlogse-woonwijken/typologie-van-de-vroeg-naoorlogse-woonwijken.pdf>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2019). Verkenning Post 65. https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2019/01/01/post-65-verkenningen/Verkenning_Post_65_PDFA.pdf
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2017). Wederopbouw, een kansrijke erfenis. Handreiking bij transformatie-opgaven. https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2017/01/01/wederopbouw-een-kansrijke-erfenis-handreiking-bij-transformatieopgaven/wederopbouw_een_kansrijke_erfenis_handreiking.pdf
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2019). Opkomst en ontwikkeling van de bloemkoolwijk: Het ontwerp van woonwijken in Nederland en de zoektocht naar identiteit. https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/opkomst-en-ontwikkeling-van-de-bloemkoolwijk/opkomst_en_ontwikkeling_van_de_bloemkoolwijk.pdf
- Transformatiekader cultureel erfgoed: Transformeren met cultureel erfgoed. Handreiking voor het opstellen van transformatiekaders. <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2022/01/01/transformeren-met-cultureel-erfgoed-handreiking-transformatiekaders>
- Handreiking Post65: Handreiking Borging van Post 65 erfgoed <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2023/01/01/handreiking-borging-van-post-65-erfgoed>
- Gebiedsbiografie als basis voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving: <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2021/01/01/gebiedsbiografie-als-basis-voor-ontwikkelingen-in-de-fysieke-leefomgeving>
- Erfgoedatlas <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/bronnen-en-kaarten/overzicht/erfgoedatlas>
- Beschermde stads- en dorpsgezichten <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/beschermde-stads-en-dorpsgezichten>
- Wederopbouw <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/wederopbouw>
- CROW (2021). Toepassen STOMP voor duurzame gebiedsontwikkeling. https://www.crow.nl/downloads/pdf/mobiliteit/brochure-toepassen-stomp_jan-2023.aspx?ext=.pdf
- Verwey Jonker Instituut (2022). Perspectief bieden. Bouwstenen en afwegingskader voor de gebiedsgerichte aanpak van leefbaarheid en veiligheid. In opdracht van Ministerie van BZK. <https://www.verwey-jonker.nl/publicatie/perspectief-bieden/>
- WijkWijzer (2023). Slagkracht in de wijk. https://www.wijkwijzer.org/wp-content/uploads/2023/06/Slagkracht_in_de_wijk-1664207469.pdf
- IB Onderzoek (2018). Leren van de wijkaanpak. Van wijkaanpak naar buurtaanpak. In opdracht van Gemeente Utrecht. <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/publicaties/onderzoek-en-cijfers/Rapport-Leren-van-wijkaanpak-2018-06.pdf>
- PosadMaxwan (2022). Een circulaire impuls aan de openbare ruimte in naoorlogse wijken. <https://posadmaxwan.nl/nl/nieuws/123/een-circulaire-impuls-aan-de-openbare-ruimte-in-naoorlogse-wijken#project-123>
- Gemeente Den Haag. (2023). Groen, stedelijk en vitaal Zuidwest: Ontwerp Structuurvisie/Omgevingsprogramma Zuidwest 2040. https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/12654932/1/RIS315261_Bijlage_1_1_Structuurvisie_Zuidwest_2040_Groen%2C_stedelijk_en_vitaal_Zuidwest
- KAW (2020). Ruimte zat in de stad. https://www.kaw.nl/wp-content/uploads/2020/06/KAW_RUIMTE_ZAT20200623.pdf
- Michelle Provoost i.s.m. INTI (International New Town Institute). Een onvoltooid project, over de toekomst van onze groeikernen (2022), <https://www.naio10.com/nl/publicaties/onvoltooid-project/246051>
- Michelle Provoost i.s.m. INTI (International New Town Institute). Een onvoltooid project, 15 kansen voor onze groeikernen (2023), <https://www.naibooksellers.nl/een-onvoltooid-project-deel-2-15-kansen-voor-onze-groeikernen-inti.html>



Colofon

Januari 2025

Ontwerpend onderzoek:
Urhahn | Stedenbouw & Strategie

Uitgave: Uitgave van Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke ordening, programma MooiNL

De alliantiepartners die betrokken zijn geweest bij de
totstandkoming van deze handreiking zijn:
Gemeenten: Amsterdam, Capelle aan den IJssel, Eindhoven,
Den Haag, Groningen, Leiden, Purmerend, Rotterdam,
Zoetermeer, Zwolle.

Overheden: Het College van Rijksadviseurs, de Rijksdienst
voor Cultureel Erfgoed, Staatsbosbeheer, het ministerie van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, het ministerie
van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, het ministerie van
Infrastructuur & Waterstaat, het Rijksvastgoedbedrijf, en het
Planbureau voor de Leefomgeving.

Overigen: Aedes, Intermaris en Heijmans

Het beeldmateriaal is zorgvuldig samengesteld. Waar van toepassing is de bron vermeld.
Mochten er foto's in staan die in strijd zijn met het auteursrecht, dan verzoeken we
degenen die menen aanspraak te kunnen maken op auteursrechten, contact op te nemen
met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Nieuwenhuysenbuurt Amsterdam
Foto: Urhahn

mooi NL

Op naar een
duurzaam,
robuust en mooi
Nederland

