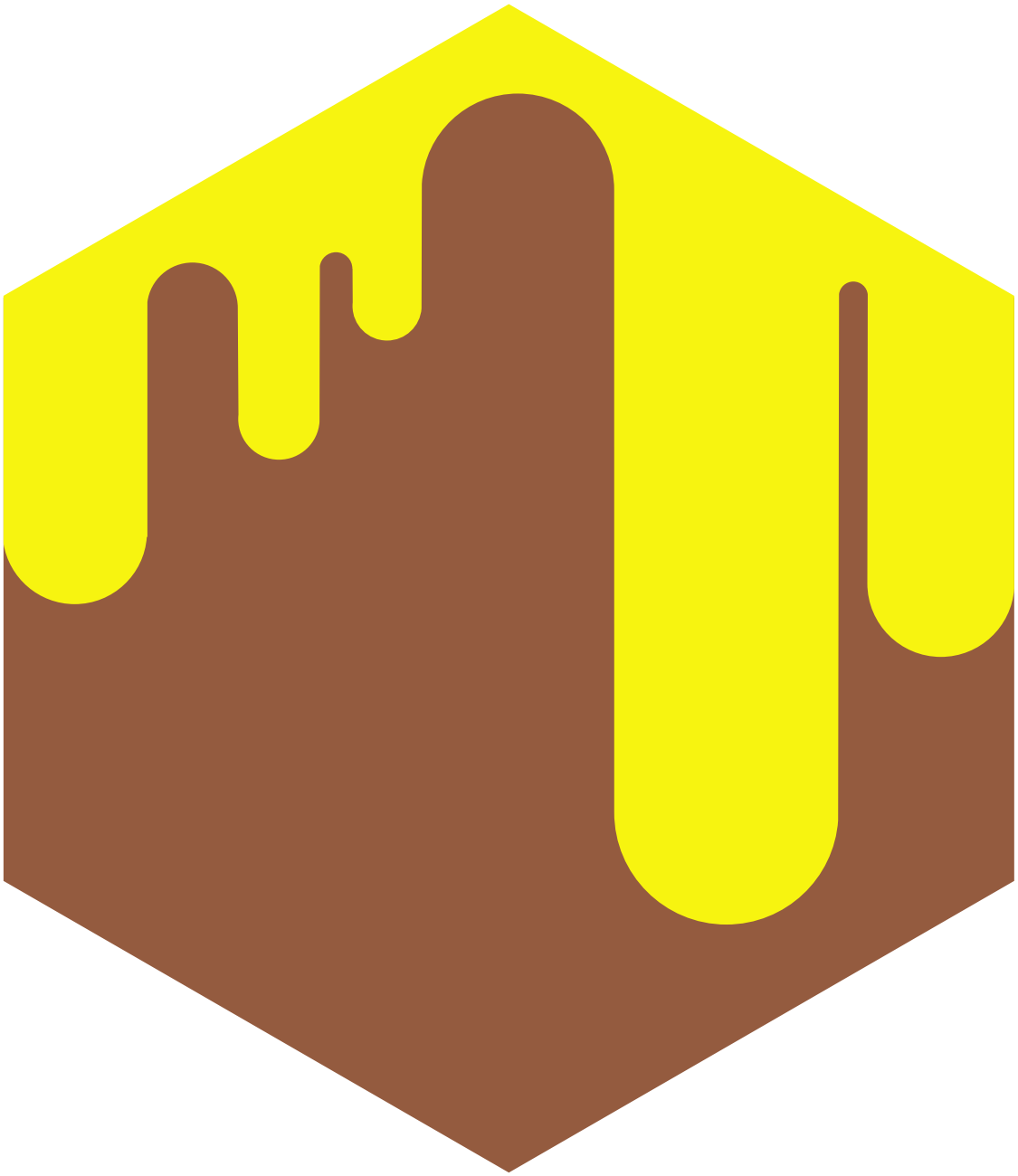
groot onderhoud

voor jonge buurten uit de jaren ‘70 en ‘80
door jonge ontwerpers samen met corporaties



opgaves van

Mitros / Com·wonen / Haag Wonen / Portaal

editie 1 / 2011

inhoud

2
inleiding

4
opgave
Mitros, Nieuwegein
omschrijving opgave
bevindingen corporatie

inzendingen
Op m'n plek
De Driften, een wijk om trots op te zijn!
Behaaglijk wonen

22
opgave
Com·wonen, Capelle aan den IJssel
omschrijving opgave
bevindingen corporatie

inzendingen
Van Erfgoed naar Goed Erf
Com·wonen, Com·spelen
Dansenbuurt-Zuid in beweging

40
opgave
Haag Wonen, Den Haag
omschrijving opgave
bevindingen corporatie

inzendingen
Programmeren met de buurt
Schaakveld Ammunitiehaven
Nieuw Elan voor Ammunitiehaven

58
opgave
Portaal, Leiden
omschrijving opgave
bevindingen corporatie

inzendingen
Dat is centrumkwaliteit
Het mirakel van Leiden
Mirakelsteeg als ruimtelijke onderneming

78
juryrapport
algemene winnaar

86
colofon
contactinformatie
initiatiefnemende organisaties

inleiding

Nieuw elan voor buurten uit de jaren ’70 en ’80

Groot onderhoud als culturele opgave

Met het oog op de huidige en toekomstige economische en maatschappelijke condities zal het belang van de transformatieopgave steeds meer toenemen. Dit geldt ook voor veel laat-naoorlogse wijken die een stevige onderhoudsopgave te wachten staan. In het architectonische en maatschappelijke debat neemt inmiddels de aandacht voor de renovatieopgave van deze relatief jonge wijken toe.
Echter, gangbare werkwijzen en strategieën die voor andere type locaties ontwikkeld zijn, zijn niet zondermeer toepasbaar op deze locaties. Dit vraagt dus niet alleen om het ontwikkelen van nieuwe werkwijzen, maar ook om nieuwe vormen van opdrachtgeverschap en andere vormen van financiering, beheer en exploitatie. Een nieuwe generatie ontwerpers en onderzoekers draagt bij aan het bediscussiëren van gangbare oplossingen en het verkennen van nieuwe opgaven.

In 2010 is de ontwerpwedstrijd Nieuw elan voor buurten uit de jaren ’70 en ’80 uitgeschreven door de woningcorporaties Haag Wonen uit Den Haag, Mitros uit Nieuwegein, Com·wonen uit Rotterdam, Portaal uit Leiden en het Stimuleringsfonds voor Architectuur. Met de prijsvraag willen de initiatiefnemers de aandacht vestigen op de ruimtelijke en sociale vraagstukken in woonbuurten uit de jaren ’70 en ’80 op het niveau van het gebouw, het complex en de directe woonomgeving. Het sociale vraagstuk betreft vooral de betrokkenheid van de bewoners, hun rol in het beheer van de woonomgeving en botsende leefstijlen. De ontwerpopgave betreft zowel de mogelijke functionele verbeteringen en aanpassingen van de woningen en de woonomgeving als de uitstraling en de beleving hiervan.

De ontwerpwedstrijd heeft als doel een bijdrage te leveren aan het vergroten van de kennis over de aanpak van deze complexen en wijken. Hoe kan op een vernieuwende, kwalitatieve en gedurfde manier worden omgegaan met de opgave voor deze wijken? Welke nieuwe stedenbouwkundige en architectonische oplossingen zijn mogelijk voor problemen als de voor-/achterkant kwestie, de entrees, de woonerfstructuur en de aansluiting op het openbaar gebied? Kortom wat kan de culturele kwaliteit van de onderhoudsopgave zijn voor de stadsvernieuwing en de bloemkoolwijken?

Een andere belangrijke doelstelling van het project is het stimuleren van de ontwikkeling van jonge ontwerpers. Bekend is dat een nieuwe generatie ontwerpers wegens uiteenlopende problemen – zoals de huidige aanbestedingspraktijk en het ongunstige bouwklimaat – op dit moment moeilijk werkervaring in het bouwproces kunnen opdoen. Met de wedstrijd brengen de initiatiefnemers groot onderhoud als opgave onder de aandacht en geven zij deze ontwerpers de kans vertrouwd te raken met deze opgave.

De ontwerpwedstrijd

De deelnemende corporaties hebben ieder een locatie aangedragen. De opgaven van Mitros en Com·wonen zijn typisch voor de problematiek van het bezit van de corporaties in de voormalige groeikernen. De opgaven van Portaal en Haag Wonen laten zien voor welke opgaven de corporaties
staan in hun binnenstedelijke stadsvernieuwingsprojecten.

In het najaar van 2010 is de ontwerpwedstrijd uitgeschreven. Deelname stond open voor jonge architecten, stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, planologen, sociaal geografen, stadssociologen en deskundigen op het vlak van bewonersparticipatie. Zij konden zich als individu of als team aanmelden. Uiteindelijk zijn er bijna zeventig voorstellen, hoofdzakelijk door interdisciplinaire teams, ingediend.

De corporaties hebben hieruit een eerste selectie gemaakt en hebben ieder vijf teams uitgenodigd voor een nadere kennismaking. Na de kennismaking heeft iedere corporatie drie teams geselecteerd om in een periode van drie maanden hun een voorstel uit te werken. In deze periode werkten zij samen met de betreffende corporatie. Tussentijds is een masterclass georganiseerd waar ieder team kon aanschuiven bij een extern deskundige op het gebied van duurzaamheid, ruimtelijke transformatiestrategieën, financiën en participatie.

De deadline voor de ontwerpwedstrijd was 1 februari 2011. Daarna heeft iedere corporatie uit de drie voorstellen een winnaar geselecteerd op basis van criteria voor maatwerk en uitvoerbaarheid. Alle voorstellen zijn ook voorgelegd aan een vakjury. Deze heeft uit de twaalf uitgewerkte voorstellen ook een algemene winnaar aangewezen op basis van de criteria voor maatwerk en voorbeeldwerking.

Deze publicatie is gericht op degenen die aan de ontwerpwedstrijd hebben meegewerkt vanuit de corporatie, vanuit de gemeente, als bewoners of als ontwerper. Daarnaast is het ook gericht op professioneel betrokkenen bij de onderhoudsopgave aan wijken en complexen uit de jaren ’70 en ’80 zoals corporaties, bestuurders en ontwerpers. De publicatie bevat de omschrijving van de opgaven per locatie, de inzendingen en het juryrapport.
Op deze manier willen de initiatiefnemers inzicht geven in de resultaten en zo bijdragen aan het ontwikkelen van werkwijzen voor de onderhoudsopgave in buurten en complexen uit de jaren ’70 en ’80.

Hiermee is de ontwerpwedstrijd niet afgelopen.
De bedoeling is dat de winnende teams per locatie een vervolgopdracht krijgen om hun voorstel verder uit te werken tot een concreet plan. ⬢

Deze publicatie bevat een selectie van het werk van de teams en een samenvatting van de bevindingen van de corporaties en hun jurering. De ingezonden panelen, de volledige juryrapporten op lokaal niveau en achtergrondinformatie staan op de website www.architectuurfonds.nl/dossiers/

opgave

Mitros, Nieuwegein

omschrijving opgave

Mitros, Nieuwegein de Driften

Mitros wil de identiteit en uitstraling van de buurt De Driften (269 woningen) vergroten met een aanpak die uitgaat van behoud en versterking van de huidige kwaliteiten van deze typische woonerfwijk.

In de Driften wonen nieuwkomers, maar ook nog veel bewoners van het eerste uur. De diversiteit van leefstijlen betekent dat de beleving en het gebruik van de buurt verschilt per woonerf.
Mitros wil de prijsvraag aangrijpen om samen met de bewoners de kwaliteiten van de woonerven op te sporen. Ieder erf kan vervolgens, afhankelijk van de kwaliteiten en de behoeften van de bewoners, 'verkleuren'.

Mitros vraagt om een integraal ontwerp voor de Driften met daarin concrete en uitvoerbare voorstellen voor:

Verbetering van de uitstraling van de woningen:
- verwijdering asbestpanelen
- esthetische ingrepen
- verbetering gevelbeeld

Verbetering van de duurzaamheid van de woningen:
- ontwerp voor een deelproject volgens het energiezuinige concept van de 'passieve woning'

Verbetering van de relatie tussen openbaar en privé:
- betere afbakening van openbaar en privé
- duidelijke overgangen (o.a. aandacht voor de voortuinen)

Verbetering van de uitstraling en gebruiksmogelijkheden van het openbaar gebied:
- aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied
- logistieke oplossingen voor het parkeren
- thematiseren van de openbare delen in samenhang met de woningen

Verbetering van het beheer van de woonomgeving:
- stimuleren betrokkenheid bewoners
- voorstellen voor collectief beheer

Randvoorwaarden
- Het ontwerpteam streeft naar behoud van het karakter van de woonerfstructuur.
- Het ontwerpteam betrekt in overleg met Mitros de bewoners(commissie) en gemeente bij het ontwikkelen van het ontwerp en de beheerstrategie.
- Het voorstel verleidt eigenaren van woningen in de Driften om te investeren in hun eigen woning.

Resultaten
(na uitvoering voorgestelde aanpak)

1 Ontwerp
- De eentonigheid in de buurt is doorbroken.
- De identiteit van de buurt is versterkt.
- De bestaande kwaliteiten zijn benadrukt.
- Er is een integrale waardeontwikkeling van de buurt zodat er een aantrekkelijker imago en vestigingsklimaat ontstaat

2 De woningen voldoen aan huidige duurzaamheidseisen.

3 Er is een beheerstrategie voor de buurt bedacht.

4 Er is een strategie voor het betrekken van bewoners in vervolgtraject (zowel huurders als kopers). ⬢

bevindingen corporatie

Beschouwing Mitros
Volgens Mitros bereik je Nieuw Elan door integraal te kijken naar de buurt. Het gaat niet alleen om de woningen, maar ook om de openbare ruimte en de overgangen daartussen. De opgave is zowel fysiek als sociaal ingestoken. Mitros vraagt de teams oog te hebben voor knelpunten in de buurt die minder tastbaar zijn. Daarnaast is haalbaarheid een belangrijke factor, omdat Mitros in 2012 aan de slag wil gaan met de woningen.
Vanwege de integrale benadering van de opgave zijn de voorstellen binnen Mitros door een multidisciplinair team van negen personen besproken. Bij de selectie van het beste voorstel wordt Mitros van advies voorzien door zowel de gemeente als de bewoners. Op het moment van het ter perse gaan van deze publicatie is Mitros echter nog in gesprek met deze partijen. Daarom geven we hier slechts een beschouwing.

Op m'n plek
Team APK heeft vanuit verschillende schaalniveaus goed naar de buurt gekeken. Het voorstel toont aandacht voor de fijnmazigheid in de woonerven, maar ook voor de positionering van Batau-Zuid in Nieuwegein. De visie op een duurzame wijk met veel buurtbetrokkenheid is doorgevoerd in het ontwerp, waarin de identiteit van de subbuurten tot uiting komt. Via een strategie van 'placemaking' is ingezoomd op de woonerven. Hierbij zijn de gebruiks- en belevingskwaliteiten in de buurt samen met de bewoners opgespoord. Met deze werkwijze heeft team APK licht geworpen op een bredere discussie over de openbare ruimte in de woonerfwijken. Het voorstel geeft subtiele doch effectieve oplossingen voor de knelpunten die minder tastbaar zijn. Mitros denkt dat een collectief terugkerend signatuur – dat momenteel nog mist – de buurt meer eenheid en rust geeft.

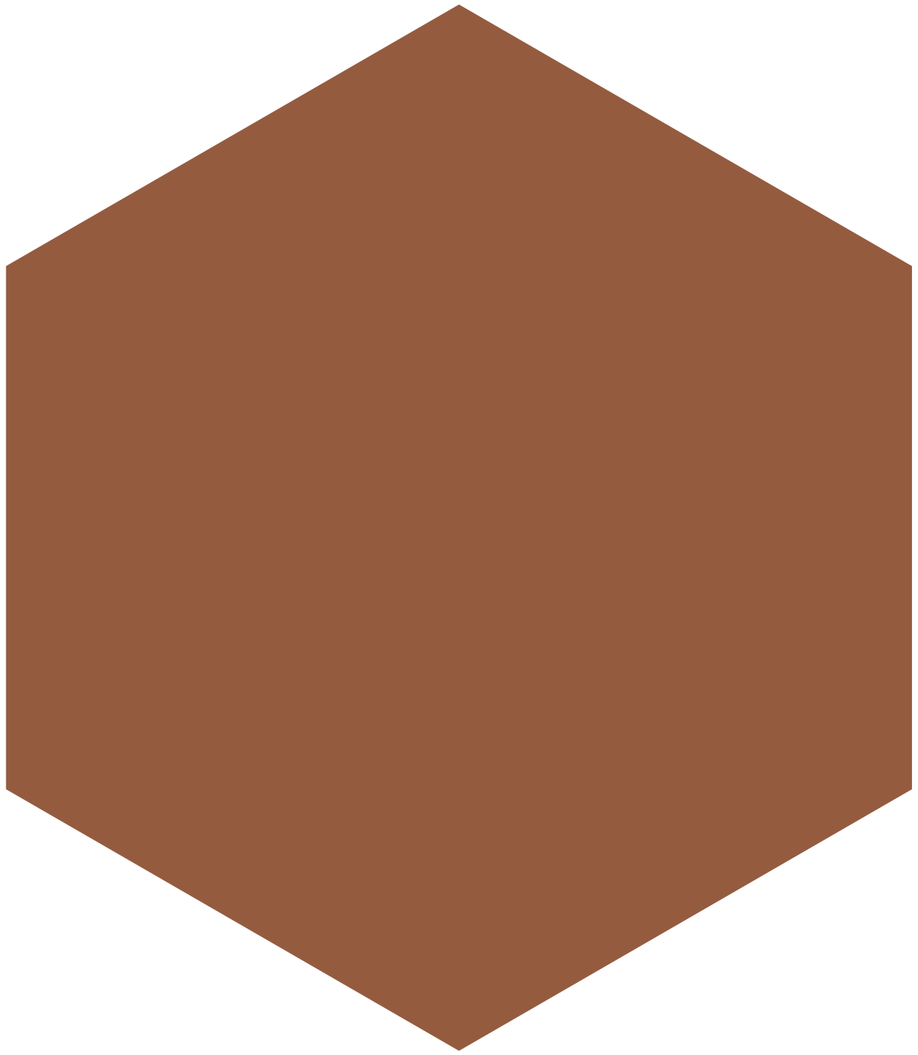
Co-creatie
Team Colorful werkt vanuit co-creatie, hetgeen veel aandacht heeft voor maatwerk en de dialoog tussen de gebruikers en de makers. Deze aanpak focust zich op het gebruik van het individu op verschillende schaalniveaus. Het is een schoolvoorbeeld van de 'nieuwe buurtaanpak' om samen met bewoners tot een breed gedragen plan te komen. De tools vanuit de drie verschillende thema's vormen een goed startpunt hiervoor. Het ontwerpidee mist echter de vertaalslag naar concrete voorstellen en biedt derhalve weinig houvast voor Mitros om op korte termijn aan de slag te gaan.

Behaaglijk Wonen
Het ontwerp van MoederscheimMoonen Architects en Plane Sight Architecture bestaat uit een zeer sterk collectief karakter, hetgeen eenheid creëert in de wijk. De collectieve identiteit is doorgevoerd in de bovenkant van de gevels van de woningen. De plint kan met behulp van een keuzepakket een gedifferentieerde en persoonlijke uitstraling krijgen. Dit ontdoet de buurt van de grijze en grauwe uitstraling die er heerst. Hierdoor kan er per subbuurt een identiteit ontstaan. De uitwerking voor de woningen volgens het concept passief wonen is in dit ontwerp het meest grondig. De structuur tussen de openbare ruimte en de overgangen naar privé zijn helder opgezet, zodat binnen de 'hagen' het gebruik van de openbare ruimte ingericht kan worden naar de wensen van bewoners. Mitros merkt echter op dat het collectief wijkontwerp alleen een succes kan worden als alle betrokken partijen zich hieraan conformeren. Dit geldt ook voor het fijnmazige woongenot op woonerfniveau. ⬢

Mitros, Nieuwegein
Anco van der Veen, Manager Wijken
Yuen-Kwan Lam, Projectadviseur Wijkontwikkeling
Denise Schrijvers, Medewerker Wijkontwikkeling

inzendingen teams

Mitros, Nieuwegein



inzending één

Op m'n plek

Placemaking als duurzame strategie voor de Rijtuigenbuurt

De Rijtuigenbuurt in Nieuwegein is een prototype van een bloemkoolwijk. Ook hier is een onduidelijke scheiding tussen het privé, publieke en collectieve domein. De relatie tussen de woning en de leefomgeving is daardoor vertroebeld. De mix van strokenbouw en woonerven versterkt deze onduidelijke structuur.
Dit voorstel voorziet in een nieuwe betekenis, vorm en beheer voor collectieve en publieke plekken in de Rijtuigenbuurt. Integratie van wonen, recreatie en de auto vindt plaats zonder dat het ten koste gaat van de leefbaarheid van de erven.

Placemaking

De nadruk in het voorstel ligt op de plek, oftewel de plaats die bewoners met elkaar bindt en waar zij zich mee identificeren. Deze directe leefomgeving bevindt zich tussen het schaalniveau van de woning en de wijk.
Placemaking speelt een voorname rol in het participatietraject en in het herstructureringsontwerp. Een speerpunt is het versterken van de sense of place: het intensiveren van de beleving van en de verbintenis met een plek. Het ontbreken van moet worden tegengegaan.

Plekkenplan

Het is essentieel om bewoners zelf hun plek te laten definiëren om zo de kwaliteiten en kansen per plek te kunnen blootleggen. In samenwerking met de bewonerscommissie is daarom een plekkenplan getekend waarin de wijk wordt onderverdeeld in verschillende plekken. Drie typologisch verschillende plekken in de wijk zijn met het buurtLAB bezocht. Ook zijn intensieve gesprekken gevoerd met de omwonenden.
De buurtbewoners hebben met elkaar het gebruik, de beleving en de toekomstwaarde van hun plek in kaart gebracht. Aan de hand van foto's en voorbeelden geven bewoners zelf invulling aan zowel sociale als fysieke interventies. De sessies vonden plaats bij een bewoner thuis om zo de betrokkenheid met de plek te versterken. Op elke plek is door middel van een terugkoppelsessie dit proces voortgezet.
De bewonersparticipatie is niet alleen belangrijk geweest voor de kennismaking met de wijk; de bewonersparticipatie vervult een cruciale rol tijdens het hele herstructureringstraject. Het voorstel is om de methode op meer plekken in de wijk toe te passen, zodat elke plek zijn eigen signatuur krijgt en een plaats heeft in de fijnmazige structuur.

Dit team wil de eentonigheid doorbreken, de identiteit versterken, investeringen op duurzaamheid bevorderen,de spanningen tussen openbaar, privé en publiek oplossen en de publieke ruimte door nieuwe vormen van beheer en inrichting revitaliseren.

Plekken maken

Speelruimte
De meeste parkeerplaatsen zijn nu gerealiseerd op het erf en niet aan de hoofdweg van de wijk. Dit heeft een grote impact op de leefbaarheid van de erven. Op de erven worden acht parkeerhavens getransformeerd tot 'plekken'. Deze transformatie werkt als katalysator voor nieuw gebruik en beleving van de buurt. Afhankelijk van de wensen van de omwonenden kunnen deze plekken een collectieve functie krijgen zoals een kinderspeelplaats, een barbecue binnenplaats of een gemeenschappelijke boomgaard. De hoofdweg van de wijk wordt geherstructureerd zodat er veertig parkeerplaatsen bijkomen. Het voetpad wordt weer hersteld aan de zonzijde.

Nonspaces activeren
Er moeten keuzes worden gemaakt welke niemandslandplekken worden geactiveerd of geprivatiseerd. De groenzone aan de rand van de wijk is een goed voorbeeld van een stuk niemandsland met potentie. De rand wordt nu nauwelijks gebruikt en bewoners ervaren het niet als onderdeel van hun leefomgeving. Deze rand biedt juist mogelijkheden om opgenomen te worden in de directe leefomgeving. Door herschikking van de kavels kan de groenzone buurtfuncties opnemen zoals een hondensurvivalbaan, voetbalkooi, theekassen of moestuinen.

Nonspaces privatiseren
Het groen in de wijk is op dit moment versnipperd en slecht onderhoud met weinig affiniteit van de bewoners tot gevolg. Vormen van privaat eigendom en zelfbeheer kunnen bijdragen aan een grotere betrokkenheid en een hogere kwaliteit van de publieke ruimte. Privatisering kan in dit geval een oplossing zijn voor de drie zones in het centrum van de wijk waar op dit moment de achterkanten afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Identiteit

De plekken kunnen zich het best ontwikkelen als er ook een overkoepelende identiteit voor de wijk is. Die ontbreekt momenteel. De Rijtuigenbuurt heeft de potentie zich als eerste wijk van Nieuwegein te ontpoppen als duurzame groene wijk. Bovendien is er nog een overkoepelende identiteit die aandacht verdient: de Rijtuigen-identiteit. Bewoners zijn zeer content met de prachtige straatnamen maar missen de gewaarwording van dit thema. De implementatie van rijtuigelementen, zoals herkenbare muurschilderingen op de kopgevels, rijtuigpatronen op het wegdek en speelelementen in de vorm van rijtuigen, zal de identiteit versterken en heeft een positief effect op het imago en de beleving van de buurt.
Het grauwe karakter kan verder worden tegengegaan door te investeren in de woningen. Door de woningen onderling te laten verkleuren wordt het gevarieerde straatbeeld versterkt. De huidige gevelbeplating, die asbesthoudend is, wordt vervangen. De afwerking en uitstraling van de nieuwe gevelplaten is chique en onderhoudsarm. De huidige huiseigenaren krijgen de mogelijkheid om de uitstraling van hun woning op te vijzelen door voordelig mee te mogen doen in deze ontwikkeling.
Tot slot kan de beplanting een rol spelen bij het versterken van een identiteit: iedere buurt zijn eigen kleur en geur. Er worden elementen toevoegd, zoals plantenbakken in eigen beheer, die een subtiele overgang tussen het collectieve en het private creëren. Op deze manier krijgt het privédomein een kader en wordt het collectieve domein herkenbaar.

Structuur
Een vernieuwde parkeerstructuur verlicht de parkeerdruk op de woonerven en schept ruimte voor een nieuwe invulling en ander gebruik van de collectieve ruimte.

Botsing Voorkant- achterkant
De Landauerdrift heeft door haar centrale ligging in de wijk en het frequente gebruik door voetgangers en fietsers potentie als verblijfsplaats. De woningen aan de noordzijde liggen nu met hun achterkant aan deze centrale straat, wat de leefbaarheid van de openbare ruimte dramatisch verslechtert.

Entree
De Landauerdrift wordt de centrale wandelroute die de buurt verbindt met het City Plaza en het A2-park. Het voorstel is om deze twee entrees van de buurt meer cachet te geven. Bij de brug aan de Karosdrift kan de huidige gestapelde maisonnettebebouwing in de toekomst getransformeerd worden tot een buurtkamer die dienen als belangrijke ontmoetingsplek. Ook kunnen in dit complex flexwerkplekken voor zzp-ers komen. Het is van belang ouderen, die vaak veel binding hebben met de buurt, te behouden in de wijk. Aan de oostzijde van de Landauerdrift wordt daarom de maisonnettebebouwing omgebouwd tot compacte ouderenhuisvesting met veel openbare buitenruimte.

Beheerstrategie
Een groot deel van de sluimerende problemen in de wijk gaat over de publieke ruimte en het beheer. Het team stelt voor de Rijtuigenbuurt een coöperatieve vereniging voor, die bestaat uit Mitros, de huurders en de kopers. Deze vereniging neemt het beheer van de collectieve ruimte voor zijn rekening. Deze constructie is eerder met succes toegepast in vergelijkbare bloemkoolwijken zoals de Krekenbuurt in Zwolle en Park Rozendaal in Leusden.
De gemeente gaat in eerste instantie de gronden in eigen beheer uitgeven. Blijkt dit een succes te zijn dan zal er een verschuiving plaats kunnen vinden in de eigendomsverhoudingen. Op deze wijze treedt de gebruiker op als co-ontwikkelaar en co-beheerder en kunnen initiatieven zoals bloembakken, een vlindertuin, een natuurspeeltuin of boomgaard van de grond komen. ●

Teamleden
Wouter van Alebeek (WE architecten)
Maaike Poppegaai (Urbanophile)
René Kuiken (René Kuiken Urbanism)

Huidige situatie
Koetsdrift

Voorstel voor
aanpassing
Koetsdrift

Huidige situatie
maisonnettes

Voorstel voor
aanpassing
maisonnettes

inzending twee

De Driften, een wijk om trots op te zijn!

Het proces Co-creatie

Het voorstel van dit team is geen gereed ontwerpplan, maar een proces – Co-creatie – waarmee zij een kwaliteits- en vernieuwingsslag binnen De Driften willen realiseren. De meerwaarde van dit proces ligt in het samenwerken met alle belanghebbenden.
Co-creatie begint bij de bewoners. De bewoner is het uitgangspunt en de belangrijkste informatiebron. Wat zoekt de bewoner? Waar zit de bewoner op te wachten?
Belangrijke condities voor Co-creatie zijn vertrouwen, betrokkenheid en draagvlak. De input van de bewoners en de analyse hebben tot ontwerpsuggesties geleid. Deze ontwerpsuggesties zijn bedoeld om een discussie op gang te brengen met de betrokken partijen (bewoners, gemeente, Mitros) en de consequenties van de verschillende keuzes inzichtelijk te maken met als uiteindelijk resultaat het Co-ontwerp.

Analyse

Het stedenbouwkundig plan van De Driften is op hoofdlijnen helder en consequent uitgevoerd.
De hoofdgroenstructuur in de wijk heeft kwaliteit, evenals de groene omranding naar de grotere ontsluitingswegen. Binnen de erven is het groen echter van matige kwaliteit. De erven roepen een troosteloos beeld op door de grote verhardingsvlakken bestemd voor parkeren. De buitenruimte als publiek domein, waar meer kan gebeuren dan parkeren, komt hier niet tot zijn recht. Een kwaliteitslag in de openbare ruimte biedt deze buurt bijzondere kansen.
Een andere eigenschap van De Driften is de eenvoud van het materiaalgebruik. De maisonnettes zijn voorzien van betonelementen. Nadeel van deze stijl is dat de woningen monotoon en somber ogen.
De Driften is geen gewilde woonwijk. Het verloop binnen de huurwoningen is groot en veel woningen staan te koop. De voornaamste reden hiervoor is dat bewoners zich niet herkennen in hun leefomgeving en er dus ook niet trots op zijn.

Uit een analyse van stedenbouwkundige, ruimtelijke en sociale aspecten en bewonersgesprekken zijn drie thema's naar voren gekomen: Herkenbaarheid en helderheid; betrokkenheid en sociale samenhang; diversiteit en uitstraling. Deze thema's gelden ook voor andere wijken uit de jaren zeventig en tachtig.

Herkenbaarheid en helderheid

De opzet van een hoofdontsluitingsweg met erven lijkt helder. In werkelijkheid ervaart de bewoner deze structuur niet. De openbare ruimte staat in het teken van parkeren en wordt omgeven door voorkanten, zijkanten en achterkanten. Ruimtes of bouwblokken worden niet helder beëindigd met onduidelijke plekken tot gevolg. Dit leidt tot vragen als: Waar is de voorkant van de woning? Waar begint mijn erf? Hoe kom ik terug op de hoofdontsluitingsweg?

Betrokkenheid en sociale samenhang

Kenmerkend voor de wijk zijn de bergingen en carports aan de voorzijde van de woning. Tweezijdig en veelvuldig toegepast vormen ze een scherm tussen de woning en het erf. Dit leidt tot anonimiteit en tot het terugtrekken uit het publieke domein. Het woningaanbod binnen De Driften is eenzijdig, zowel in categorieën als in doelgroepen. Zo ontbreken bijvoorbeeld seniorenwoningen en woningen voor het middensegment.
Er moet ruimte komen voor nieuwe impulsen bijvoorbeeld door nieuwe woningtypologieën te creëren die een wooncarrière mogelijk maken en ruimte bieden voor nieuwe sociale, maatschappelijke en culturele functies of kleinschalige bedrijvigheid.

Diversiteit en uitstraling

De woonblokken in De Driften zijn consequent uitgevoerd in één beeldtaal. Dit heeft geleidt tot een redelijk monotoon beeld waar mensen zich niet in herkennen. Dit gaat ten koste aan de betrokkenheid van de bewoners.
Ondanks het aanwezige groen maakt de wijk een gesloten grauwe indruk. In de randen liggen kansen de wijk beter te presenteren en daarmee het imago van de wijk te verbeteren.

Toolbox

De drie thema's geven aan op welke vlakken er een kwaliteitsslag kan worden gerealiseerd. De volgende stap in het Co-creatie proces is op basis hiervan ontwerpmiddelen te ontwikkelen. Hiermee kunnen de problemen in een gezamenlijk ontwerpproces met bewoners en betrokken partijen worden aangepakt. De verschillende ontwerpmiddelen zijn uniform toepasbaar voor verschillende plekken in de buurt.
In een interactief proces bepalen bewoners, de gemeente en Mitros op welke manier de toolbox met ontwerpmiddelen ingezet kan worden. De middelen zijn specifiek afgestemd op de opgave, beschikbare budgetten en vooraf bepaalde randvoorwaarden door gemeente en Mitros.
De toolbox doet dienst als katalysator voor het gezamenlijk ontwerpproces.

Ruimtelijk ontwerp en proces

Co-Creatie leidt in eerste instantie niet tot een vooraf opgesteld ruimtelijk ontwerp. Het tijdspad van de prijsvraag is hiervoor te kort en de middelen om een gedegen proces te doorlopen zijn te beperkt. De toolbox laat de mogelijkheden zien om tot het ruimtelijk ontwerp te komen. De tools kunnen eenvoudig zijn en met beperkte middelen te realiseren, bijvoorbeeld het veranderen van erf afscheiding en het verven van de gevel. Maar ook complexe oplossingen van structurele aard waar veel middelen voor nodig zijn, zijn mogelijk.
De volgende onderwerpen zijn voor de Toolbox De Driften opgesteld:

Herkenbaarheid en helderheid
- Overgangen van privé naar openbaar
- Koppen woningen en woonblokken
- Parkeren en infrastructuur

Betrokkenheid en sociale samenhang
- Bergingen en carports
- Nieuwe impulsen

Diversiteit en uitstraling
- Uitstraling wijk en de beleefbaarheid van de randen
- Invulling van het woonerf
- Invulling van de gevel

Verbetering van het beheer van de woonomgeving

De ontwikkeling en het beheer van de woonomgeving ligt traditioneel gezien in handen van de gemeente. Een gevolg hiervan is dat de woonomgeving niet altijd aansluit op de wensen en behoeften van de gebruikers en zij die zich er niet verantwoordelijk voor voelen. Het stimuleren van bewonersbetrokkenheid in relatie tot de beheerstrategie van de openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van het Co-creatie proces. Delen van de openbare ruimte laten beheren door bewoners kan voor een kostenbesparing en een grotere samenhang binnen de wijk zorgen. De gemeente, de bewoners en Mitros hebben hier dus allen profijt van. De strategie geldt zowel voor huur- als koopblokken en kan worden toegepast op de groene erven binnen de wijk.
Bij collectief beheer wordt een deel van de openbare ruimte overgedragen in zogenaamde aandelen. Dit om het gevoel van ownership bij bewoners te stimuleren. De gemeente blijft echter altijd de eigenaar. De bewoners hebben de unieke mogelijkheid om hun eigen omgeving zelf in te richten en te onderhouden.

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid zien we als voorwaarde en uitgangspunt voor iedere ingreep en ontwikkeling en is integraal verweven met het Co-creatie proces. Het heeft niet alleen te maken met de energiezuinigheid of het energieopleverend vermogen van een woning. Ook het recyclen van materiaal in het openbaar gebied, het beperken van onderhoud en een lange levensduur van materialen spelen hier in mee. En natuurlijk de sociale duurzaamheid binnen een wijk die binnen het co-creatie proces een belangrijke plek inneemt. ⬢

Teamleden
Simone Li
Marno van Broekhoven
Shermel Hansen
Peter Oomen
Martijn Segers

Huidige situatie erf

Voorbeelduitwerking erf

Voorbeelduitwerking wijk

Voorbeelduitwerking erf

inzending drie

Behaaglijk wonen

Nieuw Elan voor De Driften

Strategie op stedenbouwkundige schaal

In het concept van een jaren 70 wijk vormen de straten en woonerven aparte subwijkjes, die als bloemkoolroosjes op de hoofdwegen zijn geplant. De Driften voldoet aan deze eigenschap maar mist de tastbaarheid van deze subwijkjes. Dit komt door de versmelting van de strokenbouw van de woningblokken en de ruimtes tussen de bloemkoolroosjes; met als gevolg een ongedefinieerde ruimte in de verschillende wijkjes. De individuele aanpassingen door bewoners hebben verder gezorgd voor een divers maar onsamenhangend beeld op straatniveau. Het zijn elementen met praktisch nut maar zijn toch vooral een middel tot het claimen van privacy aan de voorzijde van de woning. Deze claim leidt tot fortificatie van iedere afzonderlijke woning met als resultaat een sterke afzondering van de zo sterk geïdealiseerde collectieve openbare ruimte.
In het voorstel ligt de nadruk op het stedenbouwkundig herdefiniëren van deze subwijkjes binnen het geheel van de wijk. Het toevoegen van een nieuwe laag in de wijk zal de grote brij van losstaande woningen groeperen en herstelt zo het adagium van de bloemkoolwijk. Deze nieuwe laag wordt gedefinieerd door het aanbrengen van hagen; de verbijzondering van de aansluiting op de plint van de woningen met erfafscheidingen; het implementeren van de parkeerhavens; aandacht voor de achter en zijkanten van de woningen; en aandacht voor de restruimte bij het private domein.
De hoeveelheid publieke ruimte binnen de nieuwe laag wordt zo veel mogelijk teruggebracht, om zo de kwaliteit van de openbare ruimte verder te stimuleren en de onderhoudsdruk van de gemeente te verminderen.

De plint als bindmiddel en personificatie

De plint is het voornaamste beeldbepalende element in de samenhang van de afzonderlijke woonblokken. Verder spelen de plinten ook een rol in de differentiatie van de woonblokken en de verpersoonlijking van iedere afzonderlijke woning. In het plan bestaat de mogelijkheid om de plint voor ieder bouwblok afzonderlijk in een kleur- of materiaalthema uit te voeren. Deze keuze zien wij als een essentieel onderdeel van de bewonersparticipatie. Zo kan ieder blok zijn eigen thema krijgen.

Groot onderhoud aan de gevel

Het ritme van verticale betonbanden maakte het voor de bewoners mogelijk om elke woning apart te voorzien van nieuwe gevelbekleding en andere kozijnen. Nu, met het repareren van de eenheid in de wijk en het opwerken naar een duurzame woning, is er een aanleiding om de gevels volledig te vervangen en daarmee tevens de grijze en eentonige uitstraling te doorbreken.

Mitros heeft bij het renoveren van woningen bijzondere aandacht voor energiezuinigheid en duurzaamheid. De thematiek van het passief wonen spreekt haar erg aan. Duurzaamheid en energiezuinigheid kunnen verschillende positieve impulsen geven aan de wijk en de afzonderlijke woningen; zowel op de waardeontwikkeling van het vastgoed als het imago van de wijk en de woningcorporatie. De huidige bouwkundige opzet van de woningen toont dat veel onderdelen rigoureus aangepakt moeten worden. Met name de gevels zijn van een dergelijke minimale staat dat renovatie alleen volstaat bij het plaatsen van volledig nieuwe gevelelementen. Dit biedt verscheidene mogelijkheden in het te ontwikkelen bouwsysteem en het te volgen bouwproces. Het team stelt voor om zowel de gevelelementen als het dak in grote mate te prefabriceren met houtskeletbouw elementen: in het geprefabriceerde gevelelement kunnen naast de noodzakelijke bouwkundige elementen, zoals isolatie en waterkering ook nieuwe gevelpuien en technische voorzieningen worden opgenomen.
Het systeem zorgt bovendien voor een snelle bouwtijd, zodat overlast voor bewoners tot een minimum beperkt wordt.

Het plaatsen van nieuwe prefab gevelelementen creëert een continue en tochtdichte bouwfysische schil over een geheel bouwblok. De stap naar een beter energielabel is hiermee niet ver meer verwijderd. Als voorschot op een mogelijk vervolgtraject is door ons één type woning ter illustratie als passiefwoning uitgewerkt. Deze woning is voorzien van een extra dikke isolatieschil en is ook op installatieniveau ontworpen op een energiezuinige manier. Zo wordt er voor de ventilatie gebruik gemaakt van een centrale warmte-terug-win-installatie en wordt het warm tapwater voorzien door middel van een zonneboiler. Daarnaast voorziet de veranda en geïntegreerde zonwering in het buitensluiten van overdadige warmte van buitenaf en zijn in de puien voorzieningen voor zomernachtventilatie opgenomen. In de winter voorziet de laagstaande zon echter wel al in een deel van de benodigde warmte.

Planfasering

De subwijken zijn in de ontwerpvisie de eenheid om op een overzichtelijke manier de planfasering aan te pakken en gehele wijkrenovatie stapsgewijs te ontwikkelen. Binnen de subwijk zijn er verschillende onderhoud- en renovatieonderdelen die aangepakt worden: natuurlijk de totale woningrenovatie, maar ook de voortuinen, parkeerhavens en de bestrating. De renovatie van een blok is als het ware het herstel van een bloemkoolroosje; de aanpak gaat geleidelijk per roosje met huurwoningen van Mitros. Deze roosjes dienen als voorbeeld voor de rest van de wijk met overwegend koopwoningen. Tussen de verschillende subwijken zijn een aantal bijzondere openbare ruimtes, zoals de hoofdgroenstructuur, de groene zoom en de speelterreinen. Deze kunnen gelijktijdig met de renovatie van de subwijken worden aangepakt. De doorgaande weg krijgt na afronding van de renovatie van een groot gedeelte van de subwijken een nieuwe profilering.

Per subwijk die uit overwegend koopwoningen bestaat zal een proces worden gestart om te komen tot Vereniging van Eigenaren. Vervolgens wordt stap voor stap bekeken in welk tempo deze subwijken mee worden ontwikkeld in de totale wijkrenovatie. Hierin is een rol weggelegd voor de woningcorporatie: zo valt te denken aan het verstrekken van gunstige leningen en/of het terugkopen van incidentele woningen ter bevordering van het algehele wijkbeeld.

Andere middelen voor kopersstimulatie zijn bijvoorbeeld:

- Taxatierapport: uitleg over potentiële waardeontwikkeling van de woning binnen de plankaders
- Subsidiemogelijkheden duurzame renovatie
- Modelwoning (modelbuurtjes)
- Aanbieden geïntegreerde bouwvergunningen voor toekomstige uitbreidingen: De eigenaar kiest uit vooraf vastgestelde opties (zoals dakkapel/serre/aanbouw) die passen binnen het gehele wijkbeeld. De eigenaar hoeft zo niet het vergunningstraject te doorlopen. De verschillende vergunningsopties zijn bij aanvang reeds goedgekeurd.

Bewonersparticipatie

Het bewonerstraject bestaat uit twee hoofdstukken: het prijsvraagtraject en het eventuele vervolgtraject. Bij het eerste traject is veel informatie van de bewoners ingewonnen door het bezoek aan de wijk en de gesprekken. Daarnaast heeft ons team in een latere fase een bewonersavond georganiseerd. Hierin werd het eerste schetsplan toegelicht en was er ook plaats voor een interactief gedeelte door middel van de Coolwall: aan de hand van plaatjes zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om op een actieve manier mee te denken over ontwerpideeën van de wijk.
De wand (die verloopt van uncool naar cool) reflecteerde aan het einde van de avond welke ideeën in de smaak vielen en welke niet. De achterliggende gedachten zijn geanalyseerd en meegenomen in het definitieve voorstel voor de ontwerpwedstrijd.

Vervolg

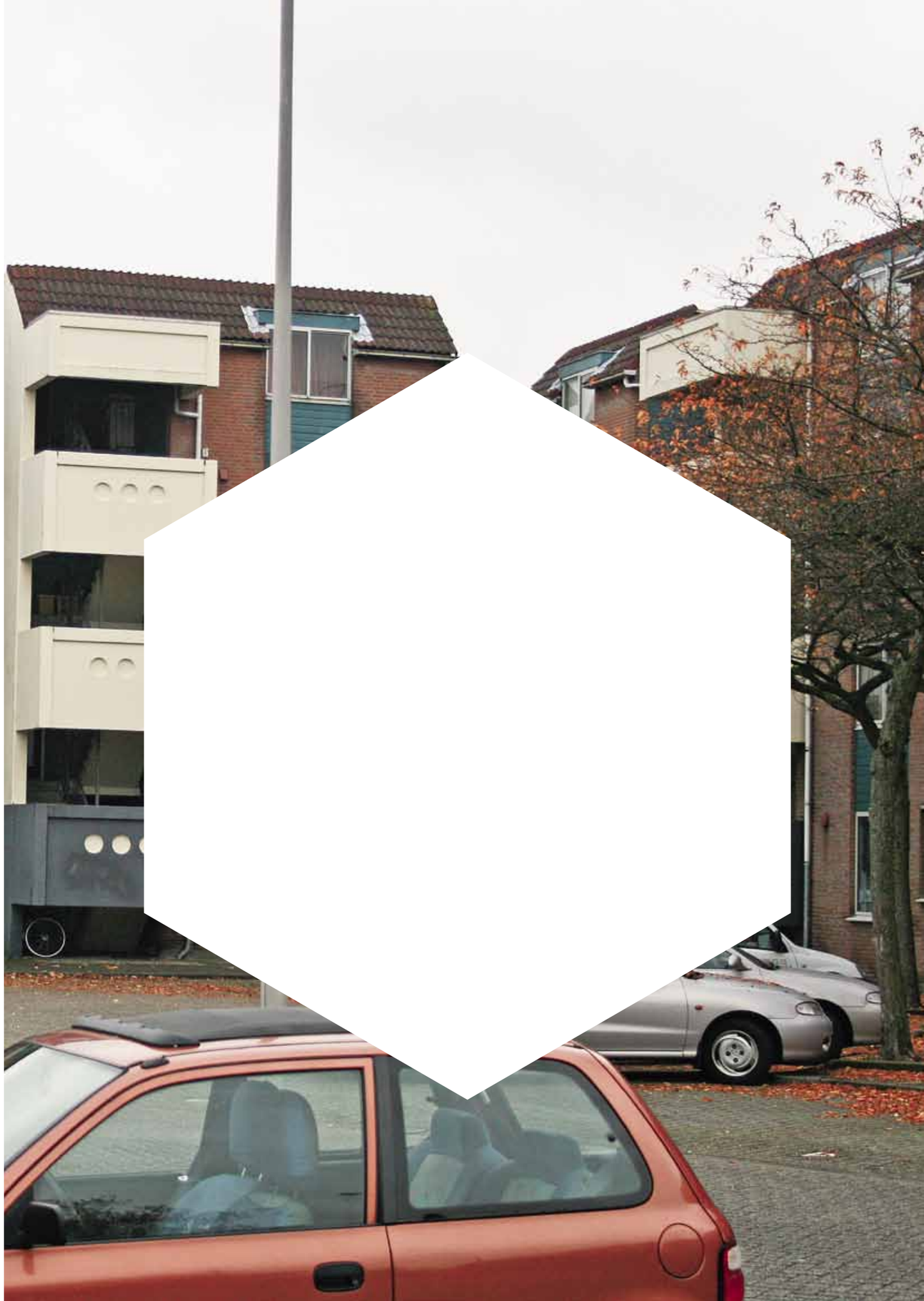
Het team ziet voor een eventueel vervolg op dit voorstel een belangrijke rol om de bewoners per fase voor te lichten en te betrekken door middel van een informatiecentrum. Een andere methode is het inzetten van een toolbox: een keuzepakket met algehele wijkthema's en waarin verschillende opties zitten om de eigen woning te verpersoonlijken. ●

Teamleden:
Erik Moederscheim (MoederscheimMoonen Architects)
Ruud Moonen (MoederscheimMoonen Architects)
Aldo Trim (Plane Sight Architecture)
Mattijs van Ruijven

Bergingen
aan achterzijde
Hofjes
als ruimtelijke
afwisseling
Heldere
voetgangersgebieden
Bestaande parkeerhaven
opnemen in het subwijkje
Luchtige
woonstraten
Restgebieden
privatiseren

opgave

Com·wonen, Capelle aan den IJssel



omschrijving opgave

Com·wonen, Capelle aan den IJssel Dansenbuurt-Zuid

Com·wonen wil het binnenklimaat en de uitstraling van haar bezit in de Dansenbuurt-Zuid (189 woningen) vergroten en de onoverzichtelijke structuur van de woonerven doorbreken. De corporatie wil de plannen hiervoor in nauwe samenwerking ontwikkelen met de betrokken aannemer door middel van Ketenintegratie.

De corporatie is op zoek naar een integrale ontwerpoplossing die het fysieke en het sociale onderhoud van het bezit in de Dansenbuurt-Zuid op een creatieve en haalbare wijze combineert. Onderlegger voor de aanpak van het sociale onderhoud is de buurtmonitor Capelle aan den IJssel 2008.

Com·wonen is op zoek naar voorstellen voor:

Fysiek onderhoud

Verbetering van de bouwfysische kwaliteit van de woningen:

- milieuwinst realiseren in de schil
- verbeteren isolatie
- aanpak vochtproblematiek

Verbetering van de uitstraling van de woningen, o.a. door:

- aanpak situering bergingen
- verbetering gevelbeeld
- verbetering veiligheid van de portieken

Verbetering van de kwaliteit en uitstraling van de buitenruimte:

- verbeteren oriëntatie, structuur
- voorstellen voor inrichting en onderhoud groen
- een complex dat moet worden herontwikkeld

Sociaal onderhoud

- sociale activering van bewoners vooruitlopend op en tijdens het vernieuwingsproces
- het terugdringen van de leefstijlspanningen
- productdifferentiatie: een deel van de voorraad wordt gelabeld voor verkoop, hoe kunnen we deze nieuwe bewonerssamenstelling tot een succes maken?
- het beheer van complexen met huur- en koopwoningen (eigenaar-bewoners verleiden te investeren)
- het gebruik en beheer van het openbaar gebied

Randvoorwaarden

- De voorstellen voor de fysieke ingrepen aan de woningen worden uitgevoerd binnen het hiervoor gereserveerde budget voor de totale investeringskosten (incl. BTW) van €27.000 voor de eengezinswoningen en €39.024 voor de meergezinswoningen. Dit is inclusief de bijkomende kosten en modernisering van de keukens, toiletten en badkamers die geen onderdeel uitmaken van deze prijsvraag. Com·wonen komt hiervoor met een normbedrag.
- Voor de openbare ruimte wordt uitgegaan van een normbedrag van €15/m² buitenruimte (incl. BTW).
- De voorstellen passen binnen het streven van Com·wonen naar ketenintegratie. Door deze nieuwe vorm van samenwerking met de aannemer en andere actoren kan het proces en product sneller, goedkoper en beter worden opgeleverd.
- De fysieke en sociale oplossingen worden discreet onderzocht. Immers, concrete plannen voor deze wijk zijn nog niet opgesteld. De planning is dat deze wijk in 2014 wordt aangepakt.

Resultaten (na uitvoering voorgestelde aanpak)

- Het binnenklimaat van de woningen is aanzienlijk verbeterd.
- De leefstijlspanningen zijn afgenomen.
- Bewoners (ook eigenaar bewoners) zijn sterker betrokken bij het beheer van de woningen en hun omgeving.
- De mutatiegraad is afgenomen.
- Meer huurders zijn bereid in de buurt te investeren (door kopen van huurwoning of investeren in bezit).
- De voorstellen hebben een impuls gegeven aan de ketenaanpak. ⬢

bevindingen corporatie

De analyses van de teams laten veel raakvlakken zien en bieden veel aanknopingspunten voor de verbetering van de wijk. Alle voorstellen doen uitspraken over de mate waarin bewoners zich verbonden voelen met de wijk en hoe die betrokkenheid verbeterd kan worden. Hoewel er zich in deze wijk veel sociale problemen voordoen, die voortkomen uit leefstijlspanningen, komen de teams na hun analyses en gesprekken met wijkbewoners tot een mildere conclusie over de huidige stand van zaken dan Com·wonen. Tot slot vormt een duidelijke begrenzing tussen privé en openbaar gebied een belangrijk thema in alle strategieën.

Van Erfgoed naar Goed Erf

De sociale samenstelling van de wijk is geanalyseerd en in bewonersprofielen gevat. Daarbij is ook rekening gehouden met gewenste toekomstige profielen, zodat de belangen van zowel huidige als toekomstige bewoners op een hoger abstractie niveau kunnen worden meegewogen in de verdere uitwerking van de plannen. Daarnaast is er een stappenplan ontworpen. Hiermee zijn niet alleen oplossingen voor de Dansenbuurt gevonden, maar is tevens een bredere aanpak geformuleerd.
Het team stelt een aantal interessante en creatieve oplossingen voor die kunnen bijdragen aan een waardestijging van het bezit. Door middel van tijdelijke en flexibele ingrepen in de openbare ruimte kan het team binnen korte tijd en met beperkte middelen adequaat inspelen op wensen van bewoners. De praktische en financiële uitvoerbaarheid wordt onderbouwd met aannames die nog enige toelichting behoeven.

Com·spelen

Het voorstel omschrijft de wijk als een sporthal, waarin spelers samen gebruikmaken van dezelfde ruimte. De wijk functioneerde ooit goed, maar met de komst van nieuwe bevolkingsgroepen zijn de speelvelden en de spelregels gewijzigd. Deze moeten opnieuw op elkaar worden afgestemd. Sociale problemen worden binnen de wijk opgelost en niet naar elders verplaatst.
Het team heeft een analyse gemaakt van de huidige leefstijlen en woonmilieus. De groene en gele leefstijlen zijn het best vertegenwoordigd. Groen in het laagbouwgedeelte van de wijk en geel in de hoogbouw langs de randen. De aangedragen oplossingen worden zowel op wijk- als op woningniveau direct aan deze leefstijlen gekoppeld. Het verhaal is helder, maar volgens Com·wonen zijn de leefstijlen te dogmatisch ingezet. Daarnaast komt het team met een aantal discutabele ingrepen.

Dansenbuurt-Zuid in Beweging

Het team geeft een sterke fysieke en sociale analyse. Uit deze analyses worden drie opgaven gedestilleerd: verbeteren woningkwaliteit, versterken openbare ruimte en investeren in leefbaarheid. De bebouwing langs de randen blijft in het bezit van de corporatie, het middenveld wordt op termijn uitgepond. De uitkomst van de fysieke analyse bepaalt samen met de toekomstige eigendomssituatie het investeringsniveau van de ingrepen. Het team geeft Com·wonen het advies om de ambitie leidend te laten zijn en niet de financiën. Hoewel dit een prikkelende gedachte is, is het moeilijk uitvoerbaar. Er worden veel grootschalige fysieke ingrepen gedaan die uitvoeringstechnisch en financieel niet onderbouwd zijn. De inbreng vanuit de psychologie werd als mogelijke meerwaarde gezien, maar de sociale component die in de analyse nog wel duidelijk aanwezig was komt in het uiteindelijke voorstel weinig terug.

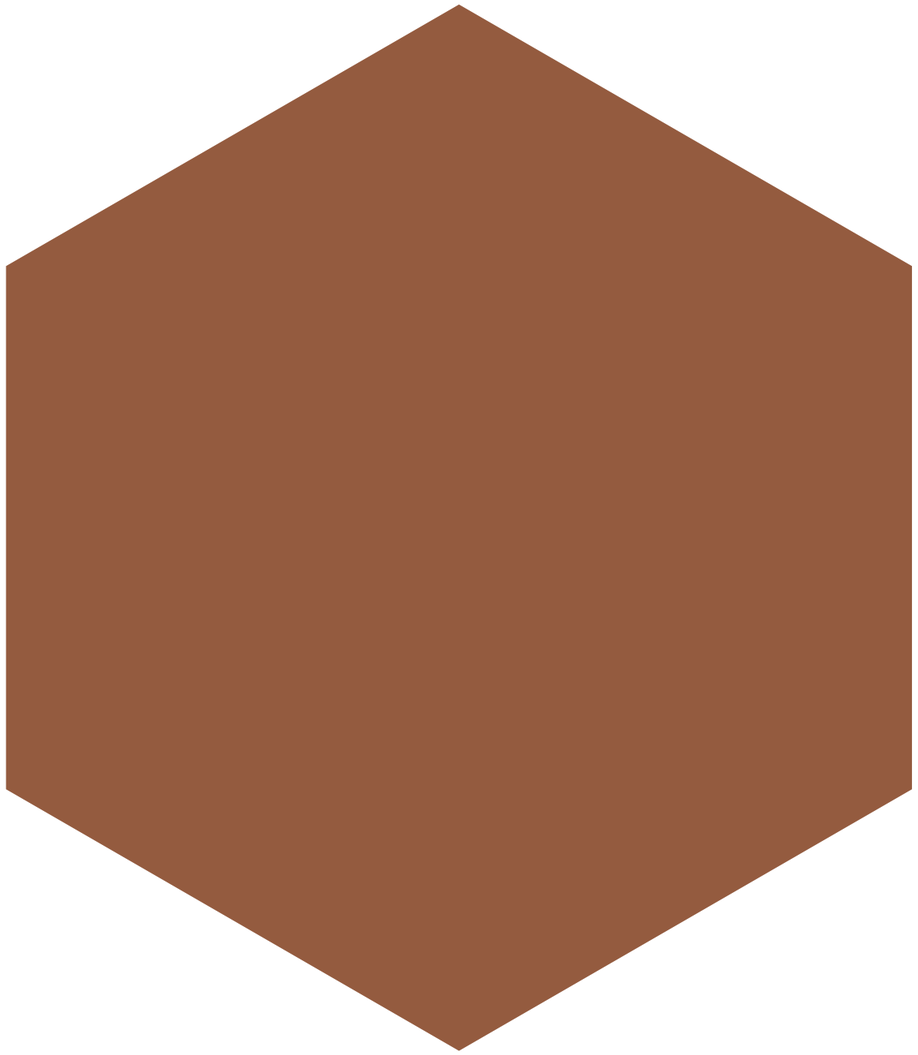
Winnaar

Bij het bepalen van de uiteindelijke winnaar op lokaal niveau heeft Com·wonen haar voorkeur laten uitgaan naar het voorstel Van Erfgoed naar Goed Erf. De teamleden werken vanuit verschillende disciplines samen aan de opgave en dragen daarbij elk hun eigen expertise aan. Ze hebben een heldere samenwerkingsvorm gevonden waarmee ze zich duidelijk als team presenteren. Het voorstel haalt het meeste uit de opdracht en geeft een heldere beschrijving van een proces dat op veel meer plekken is toe te passen.
Daarnaast willen we nog een speciale vermelding maken voor het team van Dansenbuurt-Zuid in Beweging. Gedurende het proces hebben zij Com·wonen een spiegel voorgehouden. In een enquête werd getest hoe goed wij de wijk kennen en hoe wij haar waarderen. De test toonde aan dat veel professionals weinig kennis hebben van de wijk als geheel. Zij houden zich met name bezig met een kleine groep probleemgevallen. Het beeld dat zij van de wijk hebben wordt hierdoor negatief beïnvloed. Een grotere betrokkenheid bij de bewoners van de wijk zou tot een realistischer beeld kunnen leiden. ⬢

Com·wonen, Rotterdam
Jos Pleune: Projectmanager
Geert Ketelaars: Portfolio manager
Henri Vennix: Wijkadviseur
Hans Wielaard: Manager Gebied Capelle a/d IJssel

inzendingen teams

Com·wonen,
Capelle aan den IJssel



inzending één

Van Erfgoed naar Goed Erf

W
winnaar
lokaal

Het voorstel is het ontwerp van een stappenplan, met als doel het kunnen formuleren van een bredere aanpak. Het plan bestaat uit vier stappen.

Stap 1
Top-down analyse door professionals

Het team heeft meerdere toolkits voor de wijkaanpak van woonerven bestudeerd. Daarnaast is een ruimtelijke analyse gemaakt. De sociale, fysieke, maar ook economische aspecten van bloemkoolwijken in het algemeen en Schollevaar in het bijzonder zijn in een analysematrix geplaatst. De ingrepen zijn vervolgens geordend op de overgangen van drie schaalniveaus; de wijk, de buurt en de woning. De overgangen tussen de schaalniveaus, de vaak vergeten zones, zijn de kern van de opgave. Het erf als overgang tussen buurt en woning speelt hierin een cruciale rol.
Het specifieke karakter van het erf leent zich voor ingrepen die direct de bewoner raken.

Stap 2
Bottom-up analyse op basis van bewonersinterventie

Een belangrijke strategie is het betrekken van de bewoners bij de ontwikkeling van de wijk en hen een rol te geven in de keten. De Bloemkoolsafari is een bestaande methodiek van Bureau Middelkoop, waarin de specifieke problematiek van Bloemkoolwijken voor en door professionals wordt ontleed. De safari van dit team richtte zich niet op professionals, maar op bewoners. Met een groep bewoners is een wandeling gemaakt door de wijk, waarbij zij over hun beleving van de wijk vertelden en het team enkele van zijn eerste voorstellen en ideeën kon toetsen. Het doel was tweeledig. Enerzijds om bij bewoners kennis over de eigen wijk te vergroten, anderzijds om meer te weten te komen over de wijze waarop bewoners de wijk gebruiken en beleven. Wie zijn de bewoners en wat zijn hun verhalen? Er zijn uit de gegevens van de pilot, de buurtmonitor en de gegevens van Com·wonen zes bewonersprofielen gefilterd.
Op deze manier wordt het proces van bewonersparticipatie effectief vormgegeven, bijvoorbeeld omdat sommige standaard onderdelen niet meer noodzakelijk blijken. Daarnaast trekken erven bewoners aan met hetzelfde profiel om zo ook de leefstijlspanning terug te dringen.

De zes profielen zijn:

- Nestelaars bijvoorbeeld een jong stel (30 jaar), net op de woningmarkt, wonen in een rijwoning (koop)
- Revivals bijvoorbeeld een samengesteld gezin met 3 tieners, wonen sinds 12 jaar in een rijwoning (huur) vanwege de komst van de kinderen
- Pensionado's bijvoorbeeld een gepensioneerd stel, wonen in een portiekwoning op de begane grond (huur)
- Solita's bijvoorbeeld een alleenstaande moeder met 3 jonge kinderen, huurt een 3-kamer portiekwoning
- Liefhebbers bijvoorbeeld een dame die alles heeft wat ze wil: een liefhebbende man en een volwassen zoon, een mooie rijwoning met voor- en achtertuin
- Debutanten bijvoorbeeld een jonge jongen die net een 2-kamerappartement toegewezen heeft gekregen

Stap 3
Benoemen van brandpunten en ontwerpen van een robuuste structuur

Door stap 1 en 2 over elkaar te leggen tekenen zich bepaalde brandpunten af: onderwerpen en locaties die op dit moment om speldenprikken vragen, die de positieve aspecten versterken en de negatieve behandelen. Op basis van de brandpunten is de intentiekaart gemaakt. Hierin zijn de brandpunten verbonden met een robuuste ruimtelijke hoofdstructuur en ingrepen bepaald die een maximaal effect generen. De intentiekaart laat zien wat de ambities zijn op de lange termijn. Verder is duurzaamheid een integraal thema in de aanpak. Woningbouwverenigingen staan voor een grote opgave bij het energiezuiniger maken van de bestaande woningvoorraad.

Het team heeft een viertal ontwikkelstadia benoemd. In elk stadium worden ingrepen gedaan die economisch, ruimtelijk en sociaal aan elkaar gekoppeld zijn. De bewoner speelt in de verschillende stadia verschillende rollen, variërend van toetser van voorstellen tot co-ontwikkelaar. Die rollen zijn bepalend voor het draagvlak en noodzakelijk om een goed erf te maken.

Stadium 1: Inventarisatie
Het eerste stadium richt zich op het inventariseren van de brandpunten en het verzamelen van verhalen en bewonersbiografieën. Dit wordt gedaan door middel van bewonersinterventies zoals de Bloemkoolsafari. Er wordt geëxperimenteerd met tijdelijke invullingen zoals de groene berging en de rondo.
De bewoner is in deze voorbereidende fase vooral informant en richtingaanwijzer. Hij maakt deel uit van het experiment. Het zijn vooral betrokken, niet-verbitterde bewoners, zoals de Liefhebbers en de Revivals die in deze fase een rol spelen.

Stadium 2: Oppakken brandpunten
De onoverzichtelijke structuur zorgt ervoor dat men zich lastig kan oriënteren in een bloemkoolwijk. De intentiekaart toont een rode draad die oriëntatie en routing verbetert, de veiligheid bevordert en de openbare ruimte beter definieert.
Op het schaalniveau van de woning en de directe omgeving worden de bewoners direct betrokken. Het gaat dan om kleine en snel te realiseren projecten waar ze zelf in geloven en zelf een keuzemogelijkheid in hebben, zoals tussen een nieuwe badkamer of een nieuwe keuken.
In de Dansenbuurt is het Vuurdanscomplex een duidelijk brandpunt. De flat bestaat nu geheel uit tweekamer-starterswoningen, waarvan een groot deel van de bewoners financieel niet in staat is om door te stromen. De ontwerpoplossing richt zich op de herontwikkeling van het complex door een uitbreiding met twintig woningen en alle entrees naar de straatkant te halen. De aanvulling bestaat uit betaalbare twee- en driekamerwoningen voor bijvoorbeeld de Solita's en de Pensionado's.
Een andere ingreep is het verlagen van het energieverbruik van de woningen door middel van nieuwe houten kozijnen met HR ++ glas. De bewoners kunnen in de woning blijven, terwijl de woning aan de buitenzijde worden geïsoleerd met prefab elementen.
De meergezinswoningen kennen een hoog verloop. De aanpak hiervan is dus urgent. Daarnaast hebben ze relatief weinig geveloppervlak door hun compacte bouw, zodat het ook financieel haalbaar is.

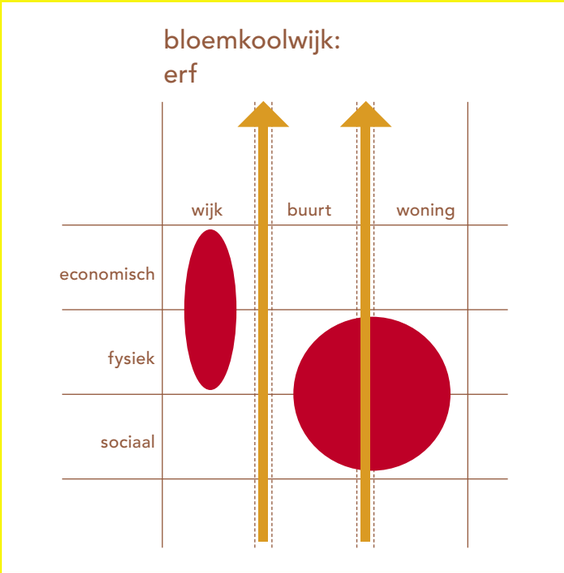
Stadium 3: Vervolg uitvoering
In het derde stadium ligt de nadruk op de openbare ruimte rond de rode draad. Deze kan worden versterkt door een aantal hoeken op te vullen met nieuwe prefab woningen met tijdelijke invulling.
Op deze manier blijft de overlast tijdens de bouw beperkt. Een andere actie tijdens dit stadium is de transformatie van de erven. Een voorbeeld is de koppeling van de portiekwoningen van Solita en haar vriendin. Zij delen een ruimte voor de opvang van hun kinderen. Daarnaast ontstaat op het erf voor hun woning ruimte voor een speelplaats.
Groot onderhoud aan de woning en aan de openbare ruimte kunnen elkaar zo versterken.
Tot slot vindt in dit stadium de uitvoering van energiebesparende maatregelen, bijvoorbeeld gevel- en dakisolatie, aan de grondgebonden woningen plaats. Het verloop bij deze woning is veel lager, waardoor de noodzaak van de ingreep minder urgent is.

Stadium 4: Verwezenlijken intentiekaart
Het laatste ontwikkelstadium staat in het teken van de voltooiing van de intentiekaart. Een belangrijk punt is het completeren van de aanpassingen aan de ruimtelijke hoofdstructuur door het aanleggen van de rode draad en het versterken van de groene vingers. Als de experimenten op deze schaal succesvol blijken, worden ze toegepast op andere erven.
Een andere focus is het realiseren van een CO^2 neutrale duurzame wijk. De energiebehoefte die overblijft na de isolatie van de woningen wordt voldaan met duurzaam opgewekte energie. Hierbij zijn de bewoners betrokken doordat zij participeren en profiteren van een collectieve energiemaatschappij. In deze energiemaatschappij zijn installaties die duurzame warmte en stroom opwekken ondergebracht.
Bij de opwekking van duurzame stroom kan men denken aan een grote windmolen in de Krimpenerwaard, zonnepanelen op woningen of een bio-wkk. Een bio-wkk is een stoomturbine die elektriciteit opwekt uit biomassa en daarbij ook warmte produceert en dus gebruikt kan worden voor duurzame warmte en duurzame stroom.

Stap 4
Starten duurzaam groeiproces

Het doel is om per woonerf de inrichting overeen te laten komen met de voorkeuren van de bewoners. De volgende locaties kunnen sneller, beter en economischer verkleuren, omdat met de eerste ingrepen het verbeterproces in gang is gezet en omdat tijdens het proces geleerd kan worden. Veel blokken zijn meerdere keren gebouwd, dus een bloemkoolwijk leent zich goed voor een stempelmethode. ⬢

Teamleden
Karin Dorrepaal
Annet van Otterloo
Saskia Oranje
Peter-Paul Smoor



Stap 1

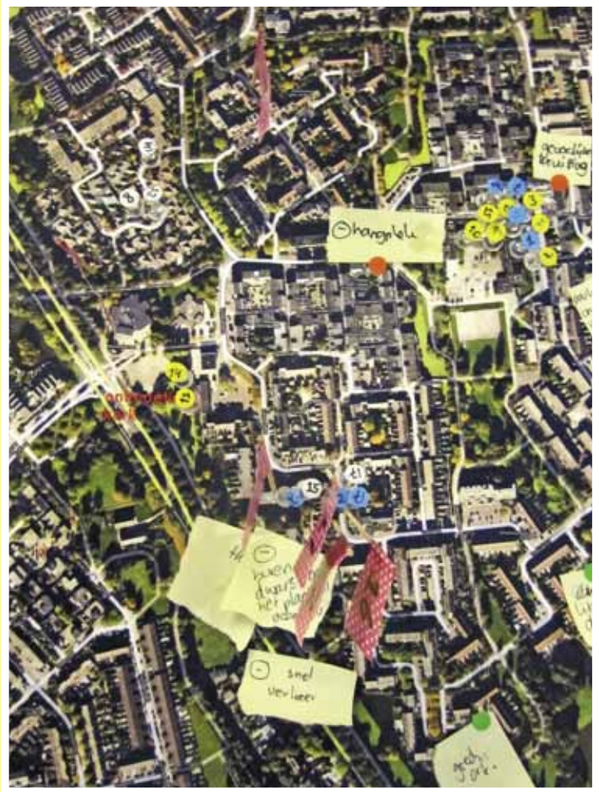
De 4 stappen om te komen
van Erfgoed naar Goed Erf.

Stap 1
Analyse door de professionals

Stap 2
Interventie met de bewoners

Stap 3
Het ontwerp van een ruimtelijke
en processtructuur

Stap 4
Realisatie



Stap 2

Stap 3

Stap 4

inzending twee

Com·wonen, Com·spelen

Een wijk als sporthal

Het team vergelijkt de wijk met een sporthal. Verschillende bewoners (sporters) maken gebruik van hun eigen territorium (speelveld) met eigen spelregels. Als de velden duidelijk zijn gedefinieerd en met respect voor de lijnen en regels kunnen de verschillende speelvelden met verschillende spelregels naast elkaar bestaan.
De bloemkoolwijken zijn opgezet met het idee dat op hetzelfde gebied op een informele manier meerdere sporten gespeeld kunnen worden met verschillende spelregels. De openbare ruimte werd gebruikt als verblijfsruimte, parkeerruimte en verkeersruimte.
De spelregels zijn geleidelijk gewijzigd en de lijnen in de bloemkoolwijken zijn vervaagd. Parkeerplaatsen hebben het groene verblijfsgebied opgeslokt.
Nieuwe doelgroepen met nieuwe spelregels zijn in de woningen getrokken en onduidelijkheid over de functie en verantwoordelijkheid over gebieden is toegenomen. Het imago van veel bloemkoolwijken heeft te kampen met deze fysieke en sociale factoren. Desalniettemin bieden de bloemkoolwijken veel kwaliteit: ruimte, groen en bereikbaarheid voor een gunstige prijs. Om de wijken weer goed te laten functioneren is het van belang om de speelvelden weer duidelijk te definiëren. Ze moeten goed aansluiten bij de nieuwe groep gebruikers en de spelregels moeten helder zijn voor gebruikers en toeschouwers. Dit vraagt om aanpak van de woningen van de omgeving en de overgangen tussen het openbare en private domein. De speelvelden moeten hier en daar wat uit elkaar worden getrokken.

Leefstijlen en woonmilieus als denkkader

Denken in leefstijlen en woonmilieus gaat over de manier waarop je wilt wonen, samenleven en omgaan met de ruimte. Een leefstijl vormt als het ware een sportteam met een eigen set gelijke spelregels.
Er zijn vier kleuren leefstijlen:

- Groen: Wil een rustig woonmilieu, waar privé en openbaar duidelijk gescheiden zijn
- Geel: Wil een gezellige omgeving met veel contact. De voortuin is een ontmoetingsplek
- Rood: Wil een levendige buurt met veel voorzieningen, maar wonen zelf graag anoniem
- Blauw: Wil zich onderscheiden van de massa en kiest voor veel privacy

Wanneer verschillende leefstijlen gebruik maken van dezelfde ruimte kán dit tot conflicten leiden. Vooral wanneer rust en levendigheid, gezelligheid en privacy bij elkaar komen. Vertaald naar het spel:

- Groene teams willen ongestoord samen hun spel spelen
- Gele teams houden zich bezig met alles en iedereen, de andere spelers en andere lijnen
- Rode spelers zijn typische individuele sporters, die wel van levendigheid houden. Ze trimmen rond het veld, leggen contact met iemand voor een potje squash, maar blijven anoniem
- Blauwe spelers zien we niet; zij zijn gericht op privacy en vormen geen team

Analyse van de Dansenbuurt als speelveld

Oorspronkelijk woonde vooral het gele team in de bloemkoolwijken, maar dit team werd kleiner en verhuisde. Andere gele teams namen hun plaats in, maar ook groene soms rode spelers. De leefstijl van de rode spelers sluit niet direct aan bij de omstandigheden van de wijk. Bij gebrek aan beter kiezen zij toch voor de bloemkoolwijken. Blauwe spelers zien we niet of nauwelijks in de wijk.
Er lijkt een sprake van aansluiting tussen spelers en speelveld: In de grondgebonden woningen (groen woonmilieu) wonen vooral groene bewoners, in de gestapelde woningen (geel woonmilieu) wonen vooral gele bewoners. Bij verdere bestudering zijn er toch vier knelpunten:

1. Spanning tussen gele en groene leefstijlen: Groene groepen willen duidelijke grenzen tussen openbaar en privé, openbaar gebied is geen verblijfsruimte. Gele groepen gebruiken juist de openbare ruimte als collectief verblijfsgebied.
2. Gele woonmilieus niet geel maar grijs: De openbare gebieden in de gele woonmilieus zijn niet ingericht als verblijfsgebied en functioneren daarom niet naar behoren. De groep gebruikt de ruimte niet goed of wijkt uit naar andere plekken.
3. Groene woonmilieus niet groen maar grijs: Openbare gebieden achter de achtertuinen van groene woonmilieus worden door de groene groep als onwenselijk ervaren, omdat er geen sociale controle is. Zeker wanneer deze gebieden als informele verblijfsruimte worden gebruikt.
4. Spanningen binnen de gele of groene leefstijlen: Binnen de groepen komen verschillen in leefstijlen voor. Met name in de gele groep zorgt verschil in binding met de wijk voor spanningen binnen de groep.

Oplossingsrichtingen voor bloemkoolwijken

Het team kiest voor een reeks oplossingen die als principe ook in andere bloemkoolwijken kunnen werken. De basisvoorwaarde voor succes is een goede woning in een schone en veilige omgeving.

Toewijzingsbeleid tegen leefstijlspanningen
In Capelle aan den IJssel en in Zoetermeer wijst de corporatie toe met behulp van leefstijltoetsing. Hiermee is het mogelijk om mensen met een soortgelijk leef- en verwachtingspatroon bij elkaar te huisvesten en zo verminder je spanningen. In Zoetermeer leidde dit inmiddels tot meetbaar resultaat.

Woningen, complexen en straten een eigen herkenbare kleur geven
Door woningen en openbare ruimte een duidelijke eigen kleur te geven, maak je duidelijk welke spelregels er bij een plek horen. Voor de ene leefstijl zijn juist heel duidelijke grenzen tussen publiek en privaat nodig, voor andere juist niet. Door duidelijkheid te scheppen in de scheiding van openbaar en privé, in het openbaar groen, in de uitstraling van de woningen, creëer je een zelfselecterend vermogen in buurten.

Bewonerscommunicatie
Verloedering en leefstijlspanningen zijn te voorkomen door de verschillende regels, wensen en grenzen te erkennen en door het groepsgevoel te versterken binnen leefstijlen. Om grip te krijgen op elkaars spellen en spelregels is communicatie noodzakelijk. Vooraf is niet zomaar duidelijk wie tot welke leefstijl behoort, en hoe die leefstijl het best bereikt wordt. Deze kan worden bepaald via algemene bewonersavonden maar ook via kookclubs, kerkdiensten, islamitische gebedsgroepen en sociale media.

Specifieke oplossingen voor de Dansenbuurt
Verbeteren woningkwaliteit
Om de meest urgente problemen in de wijk op te lossen, zal het geld gericht en doeltreffend ingezet moeten worden. Een specifiek probleem is vocht in de woningen. Daarnaast moeten de goten en rabatdelen worden vervangen.

Aanpak van stempel 1: Gele portiekflats

- De grens tussen de gele portiekflats en de groene grondgebonden woningen uit de andere stempels leidt tot spanning: waar geel wil verblijven en ontmoeten, wil groen meer orde en netheid en een functionele ruimte. Het team lost dit op door de grens veel duidelijker te maken, met afgesloten portieken en meer transparantie bij de portieken.
- De ruimte is slecht ingericht: de openbare ruimte heeft weinig verblijfsfunctie voor een gele groep, maar is ook niet duidelijk ingericht voor de groene groep.
- Ook binnen de gele stempels zijn er spanningen tussen de rode bewoners en de gele bewoners. Met leefstijltoewijzing kunnen we bewoners mét en zonder binding onderscheiden. Daarnaast komt er een gezamenlijk verblijfsgebied voor bewoners met binding en een minder kwetsbare omgeving voor de anderen.

Aanpak van stempel 2: Grondgebonden woningen en hoekportieken

- Met name de portieken vormen een probleem: de entree is onduidelijk, de verblijfskwaliteit matig; groen noch geel. Het team stelt voor de benedenwoningen van de portieken te vergroenen en ze via de straat te ontsluiten. De bovenwoningen vergelen door een afgesloten, gezamenlijke entree en een gezamenlijke buitenruimte.
- De binnengebieden zijn voor de groene bewoners oncontroleerbaar en voor de gele bewoners onaantrekkelijk als verblijfsgebied. De binengebieden worden vergroend tot functionele ruimte, met parkeren onder carports.
- Verkoop van woningen past goed bij het consequent vergroenen van deze gebieden. ⬢

Teamleden
Pieter Omlo
Annette Barelds
Eva Vrieze
Kasper Niezen
Daniël Depenbrock

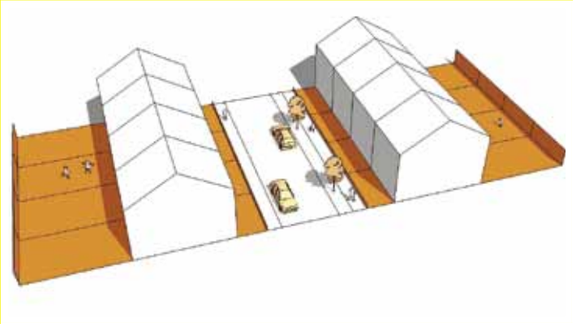
De verschillende leefstijlen hebben deze eigenschappen:

Leefstijl Groen
Wil een rustig woonmilieu, waar privé en openbaar duidelijk gescheiden zijn

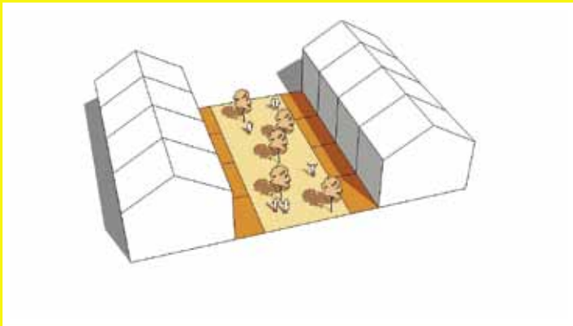
Leefstijl Geel
Wil een gezellige omgeving met veel contact. De voortuin is een ontmoetingsplek

Leefstijl Blauw
Wil zich onderscheiden van de massa en kiest voor veel privacy

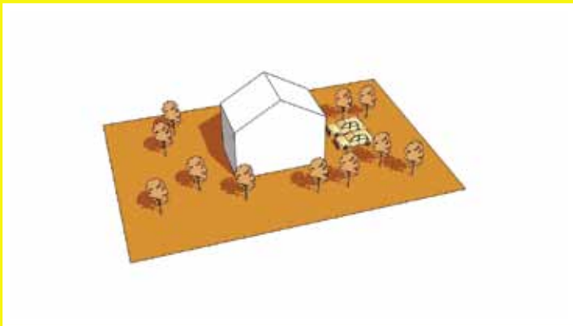
Leefstijl Rood
Wil een levendige buurt met veel voorzieningen, maar wonen zelf graag anoniem



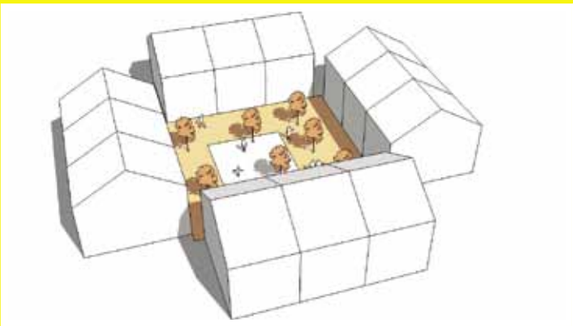
Groen



Geel



Blauw



Rood

Analyse knelpunt achterkant

Voorstel oplossing achterkant

Analyse knelpunt hoeksituatie

Voorstel oplossing hoeksituatie

inzending drie

Dansenbuurt-Zuid in beweging

De Dansenbuurt-Zuid is een introverte woonwijk, omsloten door groene randen met water. De Klepperdans, die later overgaat in de Vuurdans, is de centrale ader door de wijk. Binnen de wijk onderscheiden we Randen en Blokken. De woningen in de Randen zijn met de achtertuinen georiënteerd naar de groene zones. De Blokken zijn semigesloten woningblokken met de achtertuinen gelegen aan een openbare speelhof. De woningen zijn divers wat betreft typologie. Er zijn eengezinswoningen en appartementencomplexen. Het woningaanbod is gericht op het goedkopere huursegment.
De woningen kampen met vochtproblematiek door slechte ventilatie en isolatie en zijn niet energiezuinig. Het wooncomfort is beperkt, vooral de badkamers en keukens zijn aan vervanging toe.

Een blik op de sociaaleconomische karakteristieken

De bewonerssamenstelling in de wijk verandert. Er is een toename van het aantal alleenstaanden en huishoudens zonder kinderen, oudere bewoners en een instroom van nieuwe groepen zoals allochtonen, lagere middeninkomens en laagopgeleiden. De wijk kent een groeiend aantal kwetsbare huishoudens die zich focussen op hun eigen problematiek, waarbij de aandacht voor de directe woonomgeving afneemt. Zo ontstaat een anonieme leefstijl. Ondanks de achteruitgang van de wijk bleek uit gespreken met bewoners dat Dansenbuurt-Zuid als een prettige woonwijk wordt ervaren.

De opgave

De hoofdopgave bestaat uit:

- Het verbeteren van de kwaliteit van de woningen
- Het verbeteren van de openbare ruimte
- Het investeren in de leefbaarheid

Deze opgave vraagt om een integrale benadering en samenwerking met andere partijen. Het uitvoeren van groot onderhoud laat op korte termijn resultaten zien, terwijl van sociale investeringen effecten vaak pas op langere termijn merkbaar zijn.

Het verbeteren van de kwaliteit van de woningen

De Blokken bestaan uit koop- en huurwoningen. Het team stelt voor om de huurwoningen in de Blokken te verkopen. Dit betekent een investering in het basisonderhoud. De kozijnen worden vervangen door nieuwe aluminiumkozijnen met HR++ glas. Mechanische ventilatie en een nieuwe HR-ketel zorgen voor een gezond binnenklimaat van de woningen en dringen het vochtprobleem terug. De moderniseringsinvestering voor een nieuwe badkamer en keuken wordt aan de toekomstige bewoners overgelaten. Zij kunnen naar eigen smaak zelf de keuken en badkamer aanpakken. Bovendien hoeft de corporatie de investering dan niet terug te verdienen en heeft de woning een betere concurrentiepositie. Het is aan te raden om één modelwoning in te richten om de potentie van de woning te laten zien.

De portiekwoningen en de eengezinswoningen in de Randen blijven geheel in bezit van de corporatie. De waardeontwikkeling van het vastgoed in deze wijken is in de afgelopen decennia achtergebleven bij de landelijke ontwikkeling en zal ook niet sterk toenemen. Er moet wel geïnvesteerd worden in de leefkwaliteit van deze wijken. Het team stelt voor de wooneenheden intern en extern te transformeren. Door het vergroten van het wooncomfort en woonoppervlak wordt tegemoet gekomen aan de wensen van consument om ook thuis te werken en studeren. Hiermee blijft er voldoende aanbod beschikbaar in de Randen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie (€512/€548) en voor de doelgroep tot modaal marktgeprijsde huurwoningen tot de liberalisatiegrens (648). Huurverhoging op basis van meer kwaliteit of extra oppervlakte is acceptabel mede vanwege de compensatie in woonlasten door energiebesparing.

Het Vuurdanscomplex, een complex met tweekamerwoningen, is aan onderhoud toe. Het voorstel is de locatie te herontwikkelen en een combinatie van grondgebonden woningen en patiowoningen te realiseren. De rooilijn kan worden verschoven richting de Vuurdans, wat de eenduidigheid van het ontsluitingsprofiel ten goede komt. Voorwaarde is dat het parkeren wordt opgenomen op eigen terrein. Dit kan in gebouwde vorm in het bouwblok op het maaiveld worden gerealiseerd.

Huurders en particuliere woningbezitters samen op weg

De gemeente start samen met Com·wonen een traject om particuliere woningeigenaren te motiveren ook in het verbeteren van de woonkwaliteit te investeren. Dit kan door een financieringsconstructie af te spreken en deze kopers mee te laten profiteren van de gunstige prijsafspraken binnen de ketenintegratie voor bijvoorbeeld het vervangen van de kozijnen. Het gaat niet om een eenmalige impuls, maar om de wijk structureel de aandacht te geven. Essentieel is daarom het creëren van een beheerconstructie die inzet op langetermijn beheer van de woningen en de buitenruimte.

Openbare ruimte versterken

In 2011 en 2012 staan grote onderhoudswerkzaamheden gepland voor Dansenbuurt-Zuid. De riolering wordt vervangen, ondergrondse afvalcontainers worden geplaatst en de bestrating wordt vernieuwd. Deze werkzaamheden bieden de kans voor Com·wonen en de gemeente om gezamenlijk op te trekken. De volgende punten zijn investeringen voor een langere termijn:

- Herkenbare entree van Dansenbuurt-Zuid
- Verknoping van wijkentree, ontmoetingsplek en voorzieningen
- Meer groen, minder snippergroen, minder grijs
- Herinrichting ader van de wijk
- Optimalisatie van de openbare ruimte, duidelijke scheiding openbaar en privé bezit
- Langzame verkeersroutes toevoegen

Leefbaarheid versterken

De leefstijl van de Capelse consument is getypeerd in twee categorieën. Bij de gele categorie horen kenmerken als Groepsgeoriënteerd, Open instelling en Het gezin centraal. Een minder open en kleinere wereld kenmerkt de groene categorie. Beide groepen hebben een voorkeur voor traditionele woonwijken. Dansenbuurt-Zuid voldoet aan dit beeld. De twee leefstijlen zijn te vinden in de Randen. De meer naar buiten gerichte bewonersgroep willen we direct betrekken bij de herinrichting van het Ontmoetingsplein. Vervolgens willen we tezamen met vrijwilligers van de Ontmoetingskerk ook de meer naar binnen gerichte groep bewoners opnemen in het transformatieproces van de Randen. Hiermee wil het team:

- Participatie van bewoners organiseren en daarmee binding met de wijk creëren.
- Ambassadeurs van de wijk een platform bieden.
- Rekening houden met de verschillende leefstijlen van de bewoners.

Aansluiten bij wat er al is: partners en plannen

De opgave reikt volgens ons verder dan alleen het groot onderhoud en is niet alleen fysiek, maar ook maatschappelijk (sociaal) van aard. Een bredere opgave betekent overlap met andere domeinen, en daarmee ook samenwerking met andere partners. Op allerlei terreinen zijn er plannen om Capelle aan den IJssel ook veiliger, milieuvriendelijker en socialer te maken. Daarom is het cruciaal voor Com·wonen om verbinding te zoeken met andere partners, bestaande plannen en af te stemmen op elkaars werkprocessen. Hierdoor kan meer effect bereikt worden dan met een op zichzelf staande aanpak.

Daarnaast is het voorstel om een wijkadviseur in te zetten. Deze gaat op bezoek bij elke huurder en particuliere woningeigenaar. Er wordt uitleg gegeven over de aanpak van de Klepperdans en de inzet van Com·wonen om de woningkwaliteit te verbeteren. Het gesprek dient ook als inventarisatie voor de betrokkenheid van de bewoners bij de wijkaanpak. Zijn er mogelijkheden om een huurwoning te kopen? Wil de particuliere eigenaar zelf investeren in het onderhoud, of zouden ze ook gebruik kunnen maken van het aanbod van Com·wonen? De bewoners wordt gevraagd of er knelpunten op financieel vlak zijn en of er voldoende inzicht is in bouwtechnische staat van de woning. Kortom, de wijkadviseur geeft informatie over de individuele voordelen die er zijn voor de bewoners. ⬢

Teamleden
Karen Schuyt
Mirjam Fokkema
Anne Hoekstra
Janneke van Eck
Jeldau Rieff

Huidige situatie bij de Blokken

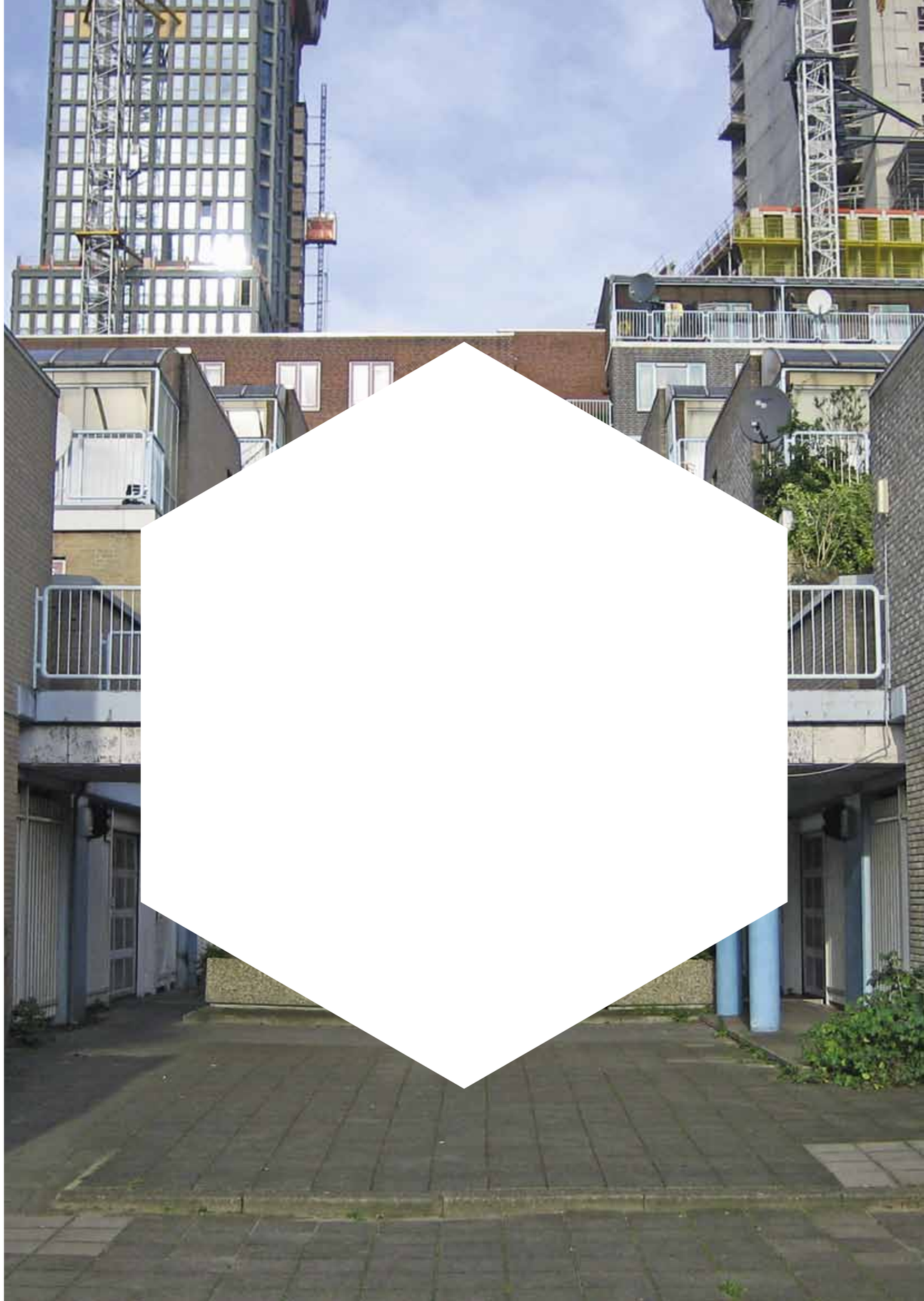
Aanpak bij de Blokken
Het voorstel is om 14 woningen om te vormen tot gesloten bouwblokken. De collectieve binnenterreinen zijn bestemd voor parkeren en een collectieve tuin. De doorgaande rooilijn versterkt de heldere structuur van de Klepperdans. Daarnaast worden de voortuinen voorzien van een fysieke erfafscheiding. De aanpassing aan het wegprofiel levert een brede stoep op.
Als er onvoldoende ruimte is voor de stoep, worden de voortuinen van het corperatiebezit 1 meter kleiner gemaakt. De corporatie en gemeente ruilen op verschillende plekken kleine hoeveelheden grond uit.

Huidige situatie aan de Randen

Aanpak aan de Randen
De portiekwoningen en de eengezinswoningen blijven geheel in bezit van de corporatie. De transformatie van de woning bestaat uit ingrepen in het interieur, bijvoorbeeld om het vochtprobleem te verhelpen. De ingrepen aan het exterieur bestaan uit het dichtzetten van het portiek en het vergroten van de woning.

opgave

Haag Wonen, Den Haag



omschrijving opgave

Haag Wonen, Den Haag Ammunitiehaven

Haag Wonen wil de overlastproblematiek, de onveiligheid en de magere uitstraling van het complex aan de Ammunitiehaven (162 woningen) aanpakken.

Accent in de ontwerpopgave ligt bij:

Verbetering van de uitstraling van het complex
- toepassing van groene oplossingen met betrokkenheid bewoners
- verbetering uitstraling en gebruikswaarde bedrijfsruimten in de plint
- verbetering uitstraling parkeergarages

Verbetering van de duurzaamheid
- collectieve voorzieningen die leiden tot reductie servicekosten, bijv. verlichting op zonnepanelen
- groene oplossingen die de betrokkenheid van bewoners stimuleren en belonen

Verbetering van de structuur openbaar-privé
- aanpak van de ingewikkelde ontsluitingsstructuur en de aansluiting van het complex Ammunitiehaven op het achtergelegen complex aan Uilebomen (deels koop en particulier bezit)
- creëren van een tussenzone (zachte overgang)
- afsluiten van het openbaar gebied t.b.v. bewoners
- collectiviseren van het openbaar gebied

Verbetering van de kwaliteit van het semi-openbaar gebied
- herontwerp en herinrichting van de logistieke ruimte/erven
- verbetering van de sombere stedelijke kant van het complex
- aanpak van de onveilige en onaantrekkelijke onderdoorgangen
- verbeteren van de parkeeroplossingen (uitstraling, inrichting en ontsluiting)
- verbeteren verblijfskwaliteit op de (half)openbare dekken

In sociaal opzicht zoeken we naar antwoorden op de leefstijlspanningen en de overlast van hangjongeren.

Een beheerstrategie die de betrokkenheid van bewoners stimuleert en beloont is daarom onderdeel van de opgave. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van collectieve ontwikkelvormen voor diverse doelgroepen (kluserf, tuinhof, etc.) Het gevoel van veiligheid en beheerbaarheid in het complex moet sterker worden zonder het oorspronkelijke collectieve ontwerp geheel weg te poetsen.

Randvoorwaarden
- Uitkomsten participerend onderzoek (beschikbaar bij start prijsvraag) zijn vertrekpunt voor planontwikkeling door ontwerpteam.
- Ontwerpteam bedenkt samen met het verantwoordelijk wijkteam welke maatregelen (sociaal, beheertechnisch én fysiek) nodig zijn en werkt deze verder uit.
- Bedrijfsruimtes in plint aan centrumzijde bijvoorbeeld aansluiting laten zoeken bij min of meer tegenover gelegen ministeries, stadhuis en aanverwante bedrijvigheid. Is daar een strategie voor te ontwikkelen?

Resultaten (na uitvoering voorgestelde aanpak)
- Het complex heeft weer grote kwaliteit gekregen, met een zeker behoud van de specifieke oorspronkelijke opzet en filosofie.
- De routing door het complex en de aansluiting op het achtergelegen woongebied zijn sterk verbeterd.
- De bedrijfsruimtes in de plint zijn goed verhuurbaar.
- De overlast van jongeren is verleden tijd.
- Er is een enthousiast team van betrokken bewoners dat zich inzet voor een prettige leefklimaat. ⬢

bevindingen corporatie

Een vijftal medewerkers van Haag Wonen (Onderhoud, Beleid, Beheer) en een externe ondersteuner hebben de plannen bestudeerd en besproken. Haag Wonen komt tot de volgende keuze:

Winnaar:

Nieuw Elan voor Ammunitiehaven
Deze inzending richt zich op verbetering van de buitenruimte. Een vernieuwde organisatie en inrichting geven een 'oase van rust' en 'geborgen woonmilieu'. De ingrepen vormen een raamwerk gericht op zowel complexbewoners als bezoekers. Concreet en inzichtelijk beeldmateriaal geeft een verleidelijk toekomstbeeld. Doordat het raamwerk vooral bestaande kwaliteiten in de buitenruimte oppoetst, biedt het zicht op een structurele verbetering door onderhoud. De processtrategie geeft eerst ingrepen voor binnenstraten, parkeergarage en ontsluiting, met een goede oplossing voor die problematische ontsluiting.
Over de delen waar de gemeente Den Haag grondeigenaar is, is het voorstel minder uitgesproken. Een goed beeld van betrokken actoren lijkt te ontbreken. De inzending is vooral een gedegen ontwerp met een hoog niveau van uitwerking, de procesmatige aanpak van het blok blijft onderbelicht. Positief in de voorstellen evenwel is de kwaliteit van het voorgestelde raamwerk dat de mogelijkheid biedt om het complex stap voor stap aan te pakken in nauw overleg met bewoners en belangenhouders. Het ontwerp van het raamwerk is helder, verleidelijk en lost veel van de actuele problemen op zonder dat het de opgave dichttimmert.

De andere twee inzendingen:

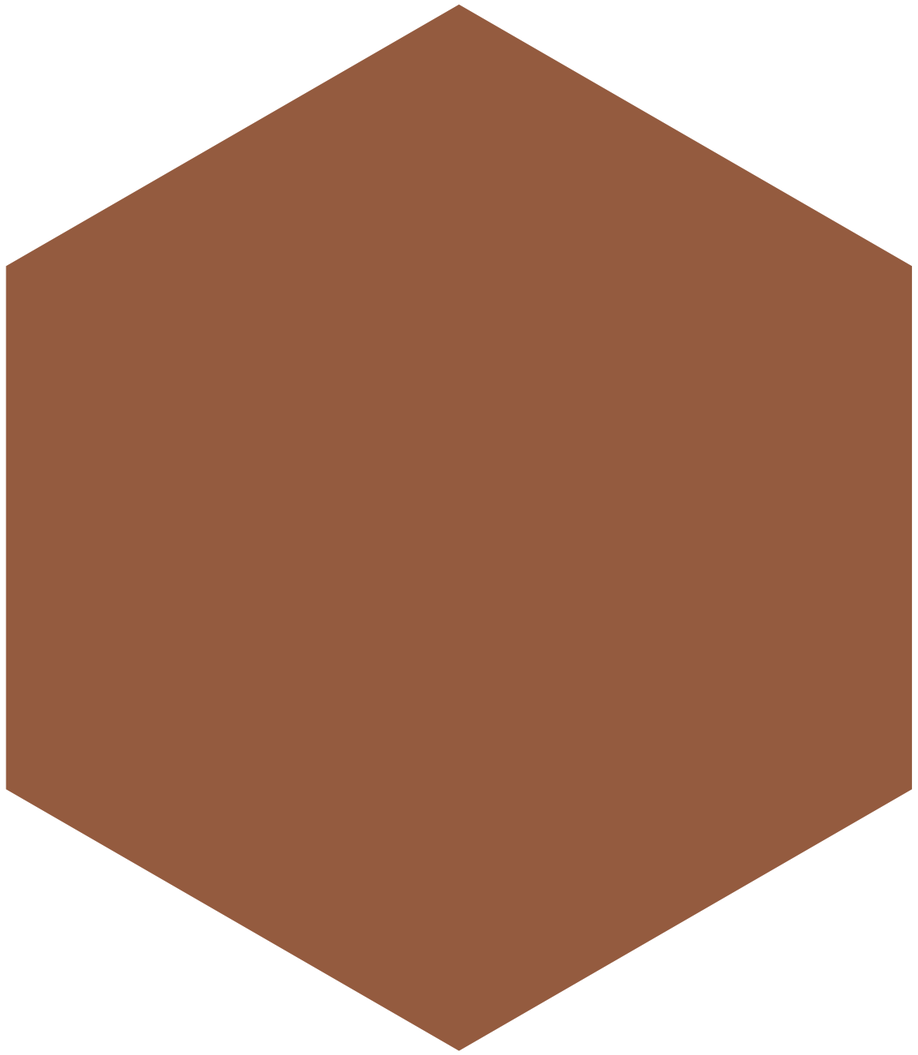
Schaakveld Ammunitiehaven
Inzet van deze inzending is een actieve betrokkenheid van bewoners bij de aanpak door middel van een website, met een spaarpot die zicht biedt op beschikbare budgetten. Als ruimtelijke basis wordt een herschikking van woningen en buitenruimte voorgesteld om een centraal plein. Onderdeel van dit centrale plein zijn nieuwe ontsluitingen vanaf dit plein. Het voorstel onderscheidt zich door het presenteren van 'losse' voorstellen. Niet de manier waarop deelingrepen passen in een groter geheel, maar juist de mate waarin voorstellen kunnen rekenen op draagvlak onder bewoners, zijn bepalend. Presentatie en formulering van de voorstellen sluiten echter weinig aan bij de beoogde doelgroep. De ruimtelijke voorstellen zelf zijn wat onvoldragen en optimistisch over de behoefte aan ontmoeting en het ontplooien van eigen initiatief. Het ingrijpende voorstel om een centraal plein te realiseren, lijkt de logica van de voorgestelde bottom-up-aanpak te ondergraven.
Het team levert een aanstekelijk voorstel voor een proces. Maar voor Ammunitiehaven is het een brug te ver en naar verwachting ook niet datgene wat de bewoners van Haag Wonen verlangen.

Programmeren met de buurt
vitale plint en serene oases
Deze inzending richt zich op de plint met bedrijfsruimtes aan de Ammunitiehaven en op 3 buitenruimtes in het blok. Doel: het vergroten van bewonerstevredenheid, financiële en sociale duurzaamheid.
De bedrijfsruimtes worden opnieuw geprogrammeerd aansluitend bij drie doelgroepen met een veronderstelde leefstijl. Ruimtelijke ingrepen verbeteren vooral uitstraling en toegankelijkheid van de plint. In het blok worden drie 'oases' ingericht, afgestemd op de drie doelgroepen. Met een ontwikkelingsstrategie en een verhuurconcept voor de plint ontstaat, stap voor stap in 10 jaar, een gewenste eindbeeld.
De helder geformuleerde stappen zijn in de ontwerpingrepen echter niet meer dan oppervlakkig uitgewerkt. Door een gebrek aan concrete uitwerking, maakt ook de typering van de doelgroepen een wat willekeurige indruk.
Het team weet een goede focus te kiezen maar overtuigt niet. Het mist ogenschijnlijk kennis van de praktische consequenties van de eigen voorstellen. ⬢

Haag Wonen, Den Haag
Maria Besselink, senior beleidsmedewerker
Marcel Dorjee, planvoorbereider opzichter
John van Leeuwen, beheer consulent
Henk Schomaker, senior beleidsadviseur vastgoed
Fons Simoen, beleidsmedewerker
En Marc Lampe

inzendingen teams

Haag Wonen, Den Haag



inzending één

Programmeren met de buurt

Vitale plint en serene oases

Een algemeen probleem van de Ammunitiehaven is een gemis aan betrokkenheid van de bewoners bij de woonomgeving. De verwaarloosde indruk door een grote achterstand aan onderhoudswerkzaamheden in combinatie met de leegstand van de bedrijven beschouwen de bewoners als teken dat Haag Wonen ze niet belangrijk vindt. Om de neerwaartse spiraal te doorbreken, heeft de Ammunitiehaven daarom een grotere zichtbare ingreep nodig die bovendien perspectief geeft voor de benodigde kleinere meer onderhoudsmatige ingrepen. Betrokkenheid van de buurt bij de woonomgeving is hierbij het vertrekpunt.

Aanleiding en historisch kader

De woningen aan de Ammunitiehaven werden gebouwd in een periode dat er nieuwe ideeën kwamen over de omgang met de stad. Terwijl in de jaren vijftig en zestig de uitbreiding van economische functies van de binnenstad en de bereikbaarheid voor het verkeer bepalend waren voor het ruimtelijk beleid, kreeg in de jaren zeventig de bestaande stad, wonen en de bewoner prioriteit. De kreet van de stadsvernieuwing in de jaren zeventig en tachtig was dan ook 'bouwen voor de buurt'.

In 1983 werd met de ruime woningen en groene buitenruimten op geslaagde wijze invulling gegeven aan de wens aan kwalitatief goede en betaalbare woningbouw met ruimte voor ontmoeting voor de buurt. Toch kreeg de Ammunitiehaven, mede door maatschappelijke verschuivingen, snel te kampen met een veelheid aan problemen, zowel op sociaal, fysiek en economisch gebied. De grootste uitdagingen van de Ammunitiehaven op deze vlakken zijn:

- Hoge leegstand bedrijvenplint
- Gevoel van onveiligheid bij bewoners en gebrek aan betrokkenheid
- Onjuist of onvoldoende gebruik publieke ruimten
- Armoedige en afwerende uitstraling

Doelstellingen

De uitdagingen waar het plangebied Ammunitiehaven voor staat laat zich vertalen in twee doelstellingen:

- Vergroten van de bewonerstevredenheid.
- Vergroten van de financiële en sociale duurzaamheid van het bezit van Haag Wonen.

Deze doelstellingen zijn als volgt meetbaar gemaakt en in de tijd gezet:

Doel	Jaar 3	Jaar 5	Jaar 10
Afname van de leegstand in het bedrijvenplint (%)	30%	10%	10%
Verhoging huurdertevredenheid (rapportcijfer van 1 tot 10)	6	7	8
Afname van de mutatiegraad (%)	3	2	2
Verhoging gemiddeld aantal woonbonnen per woning	4	6	8
Verhoging aantal eigen initiatieven (evenementen, acties, start-up's)	6	12	24

Concept
Programmeren met buurt en bezoekers

Het plangebied Ammunitiehaven kent drie doelgroepen:

- Blijvers: bewoners van het eerste uur, veelal
- Hagenezen.
- Nieuwkomers: bewoners van de laatste vijf jaar, veelal multiculturele bewoners.
- Bezoekers: mensen uit de Rivierenbuurt, Turfmarkt en Stationsgebied, aangetrokken door de groene omgeving.

Op basis van de drie doelgroepen wordt per doelgroep een trekker voor in de bedrijvenplint gezocht. Voor de Blijvers is dit bijvoorbeeld Fit for Free, voor de Nieuwkomers bijvoorbeeld een feestzaal en voor de Bezoekers kan dat flexibel vergaderconcept Seats2Meet zijn. Deze drie trekkers worden betrokken bij de uitwerking van het concept.

Per doelgroep wordt een vertegenwoordiger gezocht die samen met Haag Wonen de leiding krijgt over het ontwerp- en ontwikkeltraject van een zogenaamde groene oase per doelgroep. De ruimten worden als het ware aan de bewoners gegeven waarmee een einde wordt gemaakt aan het onduidelijke gebruik ervan en ze weer eigen karakter krijgen. De jaren zeventig kreet voor stadsvernieuwing – programmeren met de buurt en bezoekers – krijgt hiermee een nieuwe invulling.

Ontwikkelingstrategie

In de aanpak van de Ammunitiehaven is de keuze gemaakt om in vier fases één grote ingreep en een aantal kleinere ingrepen uit te voeren. De grote ingreep is de herontwikkeling en marketing van de bedrijvenplint. Deze ingreep vergroot de financiële en sociale duurzaamheid van de Ammunitiehaven. De kleinere ingrepen hebben in eerste instantie betrekking op de drie groene oases, cosmetische ingrepen en onderhoud aan woningen en portieken. Deze worden gefinancierd uit de lopende exploitatie of het onderhoudsbudget. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen zijn een aantal strenge kaders opgesteld. Binnen deze kaders moet rekening worden gehouden met de financiering, het draagvlak van de bewoners en de ondernemers, de strategie van Haag Wonen, de sociale en ecologische duurzaamheid en het maatschappelijk rendement.

De herontwikkelingsstrategie bestaat uit grote en kleine ingrepen in vier fases met een totale looptijd van tien jaar:

- Wieden en schoffelen (jaar 0 tot en met 1):
  Aanpak rommel, voorbereiding van herontwikkeling bedrijvenplint, zoeken van vertegenwoordigers voor de inrichting van de oases en bespreken van wensen, inrichten van een kantoortje in een leegstaande ruimte in het bedrijvenplint voor project- en beheer team.
- Zaaien en mesten (jaar 1 tot en met 3):
  Fysieke ingreep bedrijvenplint, realiseren drie oases, aanpak uitstraling woningen, herinrichting straat en stoep, uitvoering lichtplan, groenplan en kunstplan (optioneel).
- Kiemen (jaar 3 tot en met 5):
  Marketing en verhuur van de bedrijvenplint. Om de uiteindelijke financiële en sociale waardevermeerdering te realiseren, kan onrendabel verhuurd worden.
- Bloeien en oogsten (jaar 5 tot en met 10):
  Zorgvuldig beheer. Het beheerteam van Haag Wonen heeft goed contact met de bewoners, ondernemers en belanghebbenden. De bewoners hebben het vertrouwen in de toekomst van het complex terug en een redelijk aantal actieve bewoners zet zich regelmatig in voor evenementen of acties. De huuropbrengsten zijn inmiddels marktconform of er is sprake van sociaal rendement (bijv. sociale werkplaats of atelierruimten). Bewoners zijn inmiddels meer en meer actief.

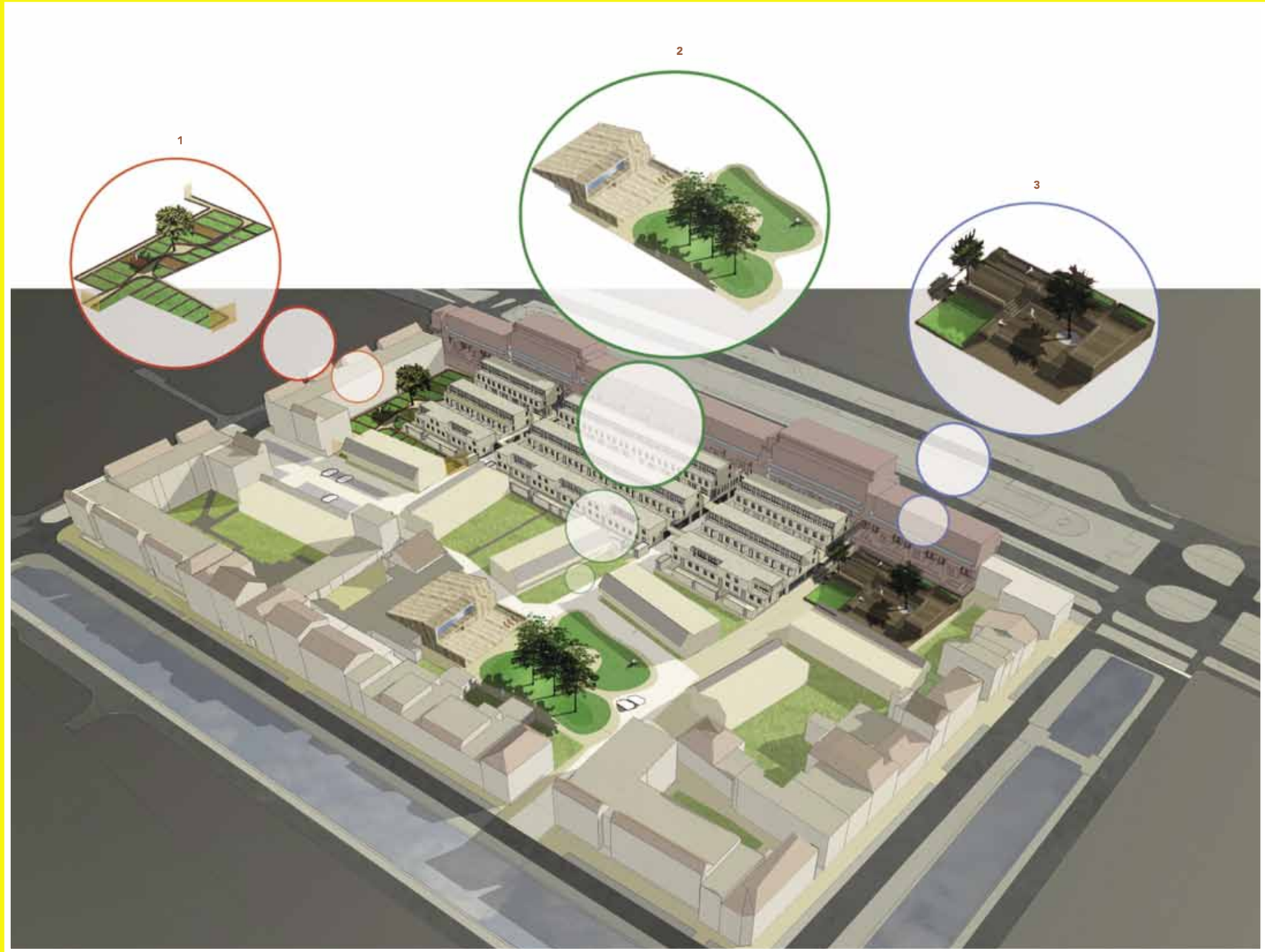
Organisatie en beheer

De organisatie rondom de Ammunitiehaven bestaat uit drie onderdelen. Het projectteam Vitale Plint is verantwoordelijk voor de herontwikkeling, marketing en verhuur van de bedrijvenplint. De Beheerders zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de verdere herontwikkeling- en onderhoudstrategie. Belanghebbenden zoals gemeente Den Haag, buurthuis 't Klubhuis, ondernemersvereniging, bewonersvereniging en Haag Wonen zijn in de Vrienden van de Ammunitiehaven vertegenwoordigd. ●

Teamleden
Maaike Schravesande
Ebami Tom
Renate Mous
Yaron Loman
Michiko Sanches

Een verbrede stoep, verdiepte bedrijfsruimtes en opvallende gevelbekleding dragen bij aan een sterke basis voor een vitale plint

Een herkenbaar baken vanaf het centrum en met LED verlichte routes verbinden de programma's en creëren zones met een eigen karakter



Serene oases

1

Nieuwkomers in Ammunitiehaven richten de moestuinen in

2

Bezoekers uit de Rivierenbuurt bedenken gezamenlijk de invulling voor het terras aan het buurthuis

3

Blijvers bedenken plannen voor de plateaus op het nieuwe plan

inzending twee

Schaakveld Ammunitiehaven

De bewoner is koning

Het gevaar van deze tijd is dat opdrachtgevers kiezen voor korte termijn denken: het faciliteren van eenmalige, gefragmenteerde ingrepen die op zichzelf staan. Het team stelt een routemap van met elkaar samenhangende projecten voor. Deze geld als tegenhanger voor het korte termijn denken maar biedt toch een flexibele oplossing. Voor bestendiging op gebieden als veiligheid, sociale cohesie, waardecreatie, helderheid, uitstraling, zelfstandigheid, empowerment, diversiteit en ecologie is een identificatie van sociale, ruimtelijke en economische verbanden essentieel. Deze zijn te herkennen wanneer de opgave wordt gezien als een veld dat op haar beurt weer bestaat uit relaties tussen sociale, economische en ruimtelijke (deel)velden. Iedere relatie is beïnvloedbaar door ingrepen, zowel direct als indirect. Net zoals bij een schaakveld onderscheiden de vakjes zich duidelijk van elkaar, maar vormen ze samen wel een noodzakelijke basis om de ontelbare relaties van de stukken te reguleren.

Speelmogelijkheden op verschillende niveaus

In een tijd van mondige burgers en economische crisis moet worden nagedacht over aanpassingen in de traditionele rol van de woningcorporatie. Op dit moment staan de planvormende partij en de gebruiker tegenover de planvormende gebruiker met eigen ideeën en verantwoordelijkheden. Haag Wonen moet afwegen of zij alles in de Ammunitiehaven zelf kan blijven doen. Het team koppelt een nieuwe beheersconstructie aan het voorstel voor de structuurverandering van het gestapelde complex. De ingrepen zijn mogelijk door verschillende schaalniveaus te koppelen aan verschillende bekostigingsmodellen.

Labeling

Ieder project van de routemap krijgt een label met daarop het doel, de mate van noodzakelijkheid, de mate van betrokkenheid van bewoners, marktpartijen en het soort exploitatie- en beheermodel. Deze labeling helpt bewoners om te kunnen stemmen op het project van hun voorkeur. Dit gebeurt op een website met een online spaarsysteem. Op de website wordt naast het label de samenhang aangeven tussen de verschillende projecten en het schaalniveau waarop een project plaatsvindt. Het type financiering verschilt per niveau. Het team onderscheid hierbinnen het niveau van de externe financiering (de publieke ruimte), de gezamenlijke financiering (collectieve binnenruimte) en de eigen financiering (de private ruimte). Omdat bij het aanbod van projecten maatwerk centraal staat is het mogelijk om de projecten te kiezen op basis van verschillende vormen van betrokkenheid.

Invloed op niveau

Bewoners kunnen met de digitale buurtwinkel op verschillende niveaus invloed uitoefenen. Ze kunnen individueel een project te kiezen, met behulp van een bewonersvertegenwoordiger, door te sparen met een selectieve groep binnen een bepaald thema of als woonblok of door te sparen met alle bewoners van het complex. Projecten zijn niet altijd van toepassing op alle bewoners of het belang van een project kan groter zijn voor de een of de ander. Het team heeft ingrepen ingedeeld in verschillende graad van urgentie. Zo is een stedenbouwkundige structuurverandering een noodzakelijke voorwaarde om een goede uitgangspositie te creëren voor andere fysieke en sociale projecten. Naast de noodzakelijke projecten zijn er projecten die afhankelijk zijn van het animo ervoor en een aantal projecten die snel uitgevoerd kunnen worden en direct resultaat opleveren. Zo ontstaan er keuzetrajecten waarbij de labels bewoners helpen een keuze te maken. Door het ontknopen van de vervlechtingen en inpassing van de losse projecten krijgt de Ammunitiehaven weer een eigen speelveld.

Het niveau Publiek:
publieke ruimte en externe bekostiging

De hoofdstructuur van het gehele blok wordt gewijzigd om een goede basis te leggen voor een beter beheer. Het moet direct duidelijk zijn welke ruimte openbaar, van de bewoners gezamenlijk of privaat is. Daarom worden de onderdoorgangen verbetert en verandert het team de ontsluiting van het blok. De gestapelde woningen worden ontsloten via een verbinding van trappen tussen de opgetilde woonstraten en het middengebied waarop de woningen zijn georiënteerd. In de eindvisie voor het blok worden twaalf woningen gesloopt en op een andere plek opnieuw gebouwd. Hierdoor ontstaat in het blok een plein dat het middelpunt vormt. Dit biedt ruimte voor een terras bij het buurthuis, een pleinoriëntatie voor de omliggende woningen en een nieuwe inrichting van dit plein. Het nieuwe plein wordt onderdeel van de openbare ruimte, waarbij de gemeente Den Haag de grootste rol speelt in het beheer. De kosten voor deze ingrepen worden bekostigd uit de sloopnieuwbouw operatie, waarbij de nieuwbouwwoningen koopwoningen zijn. Haag Wonen kan hiervoor samenwerken met een projectontwikkelaar die de woningen ontwikkelt en verkoopt. Eventueel kan dit worden aangevuld met verkoop van grachtenpanden.

Het niveau Samen:
gezamenlijke binnenruimte en samen sparen

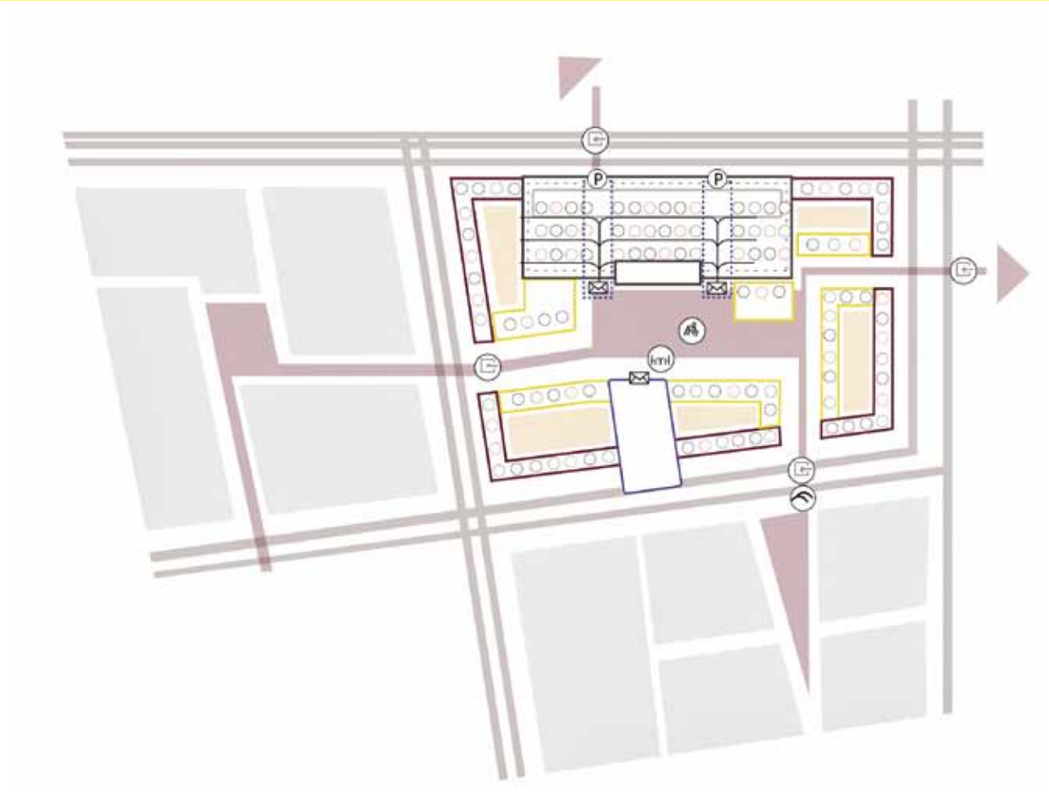
Het gestapelde woningcomplex oriënteert zich op het nieuwe plein en vormt daarmee een duidelijke entiteit. De gezamenlijke ruimtes die zich binnen dit complex bevinden, zoals de ruimte rond de grote kastanje, worden eigendom van Haag Wonen. Het beheer van deze gezamenlijke ruimtes komt dicht bij de bewoners te staan. Het complex vormt een duidelijk afgebakende fysieke, sociale en financiële eenheid. Het eigendom van dit complex wordt ondergebracht bij de Vereniging van Eigenaren (VvE) Ammunitiehaven. Het beheer van de gezamenlijke binnenruimte wordt gedaan door de Vereniging van Bewoners (VvB) Ammunitiehaven.

Deze VvB zorgt voor de invulling van de binnenruimte door bijvoorbeeld te kiezen voor de bouw van een theekoepel onder de kastanjeboom, de herinrichting van de woonstraten, of de uitstraling van de portieken. Op de digitale buurtwinkel bevinden zich suggesties voor projecten en kunnen de bewoners besluiten over de uitvoering. Deze projecten worden bekostigd uit een spaarpot die wordt gevuld door inkomsten uit het complex zelf. Het team stelt bijvoorbeeld voor om de bedrijfsruimtes anders in te zetten zodat beter wordt aangesloten bij de marktvraag. Een andere mogelijkheid is het aansluiten van de parkeergarages van Q-park, zodat de bezettingsgraad hiervan toeneemt. Een deel van de inkomsten die deze projecten genereren stort Haag Wonen in de VvB spaarpot. Ook een deel van de winst van een verkochte woning uit het complex komt hierin terecht. Op deze wijze worden bewoners niet alleen medebeslissers over de gezamenlijke ruimte, maar tevens direct belanghebbende in het functioneren van het gehele complex.
De VvE zorgt voor het dagelijkse en essentiële onderhoud wat wordt gefinancierd door de eigenaren van het vastgoed. In eerste instantie zal Haag Wonen 100% aandeelhouder in de VvE zijn, maar het doel is om binnen het complex een mix aan eigendomsvormen te krijgen. Ook de verkoop van woningen hoort daarbij. Het eigendom verkleurt daarmee geleidelijk van alleen Haag Wonen naar een meer divers model dat past bij de diverse typologie van het complex.

Het niveau Zelf:
de private ruimte

De huurders krijgen meer controle over hun woning. Door de VvE blijft een regulier standaardbudget voor onderhoud beschikbaar, maar daarnaast hebben bewoners een keuze om extra investeringen of aanpassingen in hun woning te laten doen. Deze worden terugverdiend door te betreffende bewoners huurverhoging te geven. Deze verbeteringen, zoals een opbouw, een betere badkamer, een dakkapel, kunnen worden gekozen in de digitale buurtwinkel onder de Do-It-Yourself-Toolkit. Doelstelling is een meer diverse en een aantrekkelijke woningvoorraad in het complex, vooruitlopend op eventuele verkoop (waardeontwikkeling) wat ook leidt tot een aantrekkelijker collectief beeld. Als mensen trots zijn op hun woning zullen zij er ook beter voor zorgen. De toename van zeggenschap over woning en omgeving zal uiteindelijk ook moeten leiden tot lagere beheerkosten. ⬢

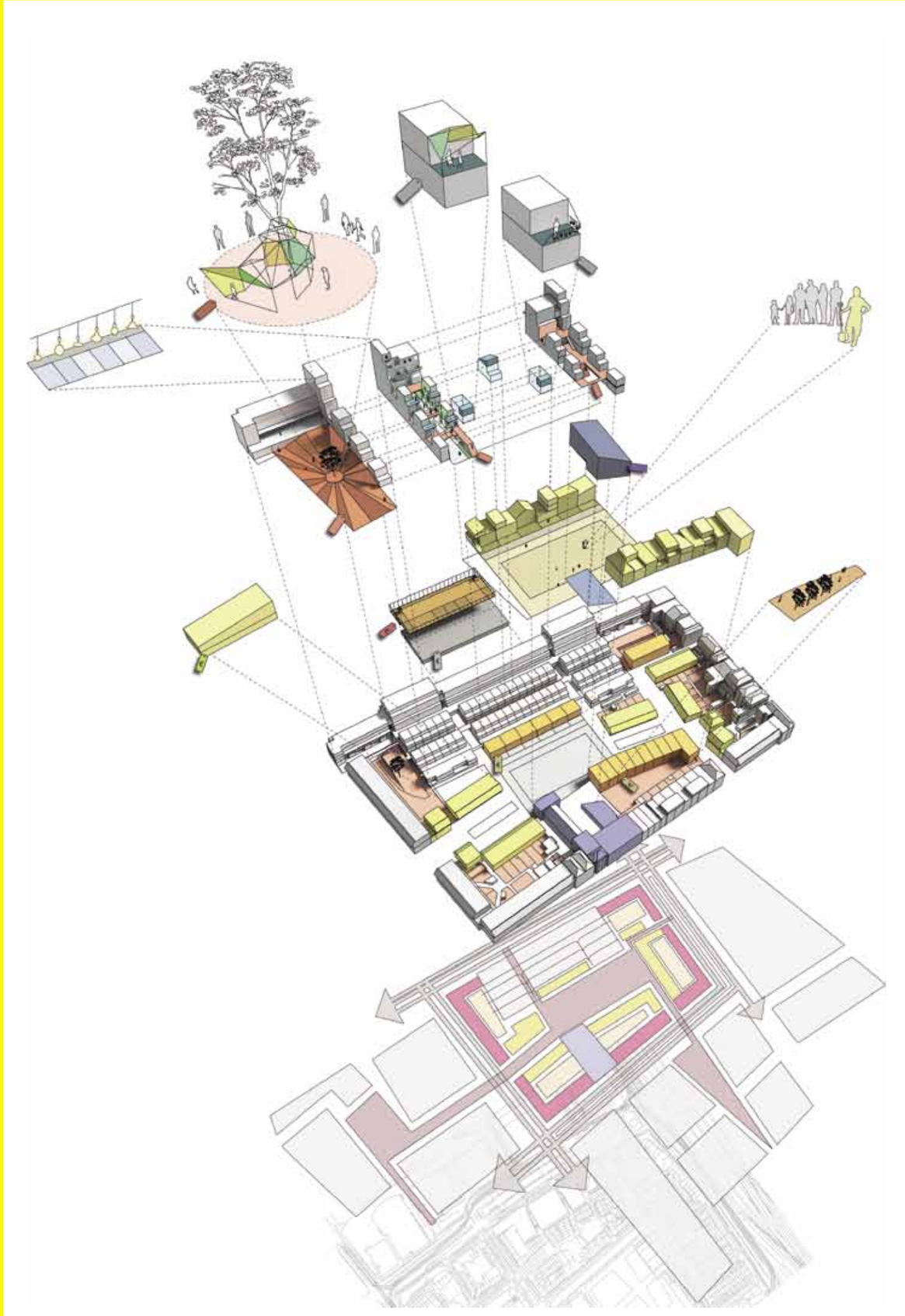
Teamleden
Floris van den Biggelaar
Mark van der Net
Katusha Sol
Celine de Waal Malefijt
Wouter Onclin



Structuurvisie

Nieuw leven voor de verschillende onderdelen van het complex

Voor een beter beheer wordt de hoofdstructuur van het gehele blok gewijzigd: de bestaande bouwblokken worden afgebouwd, de routes binnen het complex worden versimpeld en aan de binnenkant worden de achterkanten die aan het publieke domein grenzen getransformeerd tot voorkant. Op deze manier ontstaat een nieuw centraal punt op het plein.



Impressie van de routemap

De routemap bestaat uit verschillende flexibele onderdelen. De impressie toont dat het complex verandert in een samenhangend speelveld door sociale, financiële en ruimtelijke ingrepen op elkaar te laten aansluiten. Door afhankelijkheid tussen verschillende projecten kunnen ruimtelijke ingrepen, verschillende vormen van eigenaarschap en sterkere sociale cohesie naast of door elkaar ontstaan.

inzending drie

W
winnaar
lokaal

Nieuw elan voor Ammunitiehaven

Het creëren van karaktervolle ruimtes

Ammunitiehaven in Den Haag ligt in de nabijheid van een hoogstedelijke dynamiek en vormt een oase van rust. Bij het ontwerp van het complex lijkt te zijn ingezet op het publieke en collectieve domein. Iedere woning is gelegen aan een ruimte die zorgvuldig is ontworpen zodat de overgang tussen publiek en privaat zo soepel mogelijk verloopt. De ruimte maakt echter een onverzorgde en onaantrekkelijke indruk. Het publieke domein functioneert nauwelijks als sociale ontmoetingsplek en faalt daarmee in zijn taak. Hiervoor zijn verschillende oorzaken te noemen die elkaar sterk beïnvloeden. De oorzaken gelden zowel voor het collectieve als voor het publieke domein: de ruimte leidt aan een gebrek aan hiërarchie en is niet specifiek, de ruimte biedt onvoldoende plaats aan spontaan en onverwachts gebruik en de ruimte vereist te veel onderhoud.

Strategie

De voorgestelde strategie is er op gericht de openbare en publieke ruimte, en daarmee de hele wijk, te verbeteren door middel van een integrale aanpak van deze problematiek. Voortbouwende op het feit dat er weinig hiërarchie in de publieke ruimte is, heeft het team enkele karaktervolle ruimtes benoemd. Op basis van bestaande intrinsieke en soms nog latente kwaliteiten worden deze opnieuw gedefinieerd, diverser gemaakt en gespecificeerd. Op deze manier ontstaat er een netwerk van hoven of 'kamers' die zich op een duidelijke manier tot elkaar verhouden en die men kan doorlopen in een verhalende sequentie. Hiermee wordt ingezet op de vorming van nieuwe (kleinere) collectieve ruimtes, toegespitst op zijn gebruikers.

Structuur

Het team werkt de ruimtes niet volledig uit.
Ze poneren een samenhangend raamwerk waarin vaste waarden zijn benoemd die behouden dan wel gerealiseerd moeten worden. De verschillende ruimtes worden aan de hand van dit raamwerk of opeenvolgingen in tijd ontworpen. Eventueel door verschillende bureaus in overleg met de bewoners en gebruikers. De vaste waarden die zijn benoemd worden gerealiseerd door middel van ingrepen die ook tot de beschikking staan bij de inrichting van een huis: de vloeren, de plafonds, de wanden en het meubilair. Deze adaptieve strategie maakt het mogelijk in de toekomst ruimtes te realiseren die worden toegeëigend door bewoners, waarbij samenhang en structuur behouden blijven.
Deze toe-eigening, waarvoor de kiem reeds voorhanden is, zorgt er tevens voor dat de verschillende ruimtes veel minder onderhoud vergen.

Aanpassingen

Het raamwerk benoemt niet alleen de kernwaarden voor de uitwerking van de verschillende 'kamers', maar structureert ook de functionaliteit, de routing en de toegankelijkheid van het gebied. Het complex houdt drie herkenbare entrees over die allen afsluitbaar zijn. De zuidelijke passage wordt aan de stadskant afgesloten en getransformeerd tot parkeerentree. De zijde aan het binnengebied blijft toegankelijk door middel van een grote trap die de huidige vides overbrugt. De kloofachtige kwaliteit blijft hiermee behouden terwijl de unheimische sfeer verdwijnt. Door deze ingreep blijft er aan de stadskant van het complex één duidelijke voetgangersentree voor het gebied over. Deze route loopt door het centrale plein dat een prominentere rol krijgt en op termijn kan worden opgewaardeerd. De passage krijgt op vergelijkbare wijze ook een grote publieke trap met verblijfskwaliteit. Beide ingrepen samen brengen een duidelijke hiërarchie aan in het complex. Het onderscheid tussen publieke, collectieve en private ruimte wordt verduidelijkt.

Door de openbare en publieke ruimte te verbeteren met behulp van strategische transformaties in wordt de hele wijk waardevoller. Groot onderhoud is geen surrogaat bij gebrek aan geld voor echte ingrepen, maar de basis van structurele opwaardering.

Processtrategie

In algemene zin geldt dat ingrepen in de publieke ruimte relatief goedkoop zijn ten opzichte van grootschalige herstructurering van het complex zelf. De verhouding tussen investering en kwaliteitsimpuls is voordelig. Daarbij leert de ervaring dat met de opwaardering van de publieke ruimte ook de waarde van omliggende woningen stijgt. Specifiek voor deze strategie is het feit dat de aanpak in stappen in de tijd kan worden opgepakt. Hierbij kunnen verschillende bureaus worden ingeschakeld en kan naar gelang geld beschikbaar is gekozen worden voor verschillende specifieke uitwerkingen met behoud van de kernwaarden en structuur van het geheel.
Door de ruimtes te ontwikkelen in samenspraak met en toegespitst op de bewoners wordt toe-eigening waarschijnlijk. Zoals gesteld is de kiem hiervoor reeds voorhanden, getuige de guerilla-gardening in het complex. De ingrepen, die sowieso al zijn gericht op een afname van onderhoud, worden daarmee nog beter te exploiteren. Daarnaast verbeterd het ook sterk de sociale duurzaamheid van het complex.
Door kleinere collectieve gebieden te maken wordt het voor bewoners gemakkelijker zich tot de ruimte en tot elkaar te verhouden. Het team zet vooral in op oplossingen die scoren op zowel ecologische, sociale en economische duurzaamheid. Energiemaatregelen die ervaarbaar zijn bijvoorbeeld. Denk aan groene daken, of een waterbufferingssysteem dat tevens esthetisch beleefbaar is.

Stappenplan

De eerste stap in deze strategie is de verbetering van de meest oostelijk gelegen binnenstraat op de eerste verdieping. De kleinschalige ingreep, waarbij de vloer van de straat wordt vernieuwd, de te hoge muurtjes worden vervangen en tonnen worden geplaatst voor het bufferen van water, heeft een grote impact.
Dit werkt als katalysator voor ingrepen die later worden gerealiseerd; de bewoners zien dat een micro-ingreep als deze de kwaliteit van de openbare ruimte, en daarmee de leefbaarheid van het complex, verbeterd.
De volgende fase in het grootschalige onderhoud is de aanpak van de beide passages en daarmee de routing, toegankelijkheid en functionaliteit van het complex. Dit is de ingreep die de grootste financiële inspanning vereist maar ook direct de kwaliteit van het complex fundamenteel opwaardeert.

Parkeren

Op dit moment wordt bijna 1700 m² in de bedrijfsruimtes onderbenut gelaten, een equivalent van 70 parkeerplekken. Het aaneenschakelen van de parkeergarage maakt het mogelijk ook de nu leegstaande bedrijfsruimtes op de 1e verdieping bij de parkeergarage te voegen. De extra parkeerplaatsen die hierdoor beschikbaar komen kunnen worden gebruikt om de Uilengracht en een deel van de wijk vrij van parkeren te maken. De ingreep heeft dus niet alleen economische voordelen maar levert ook een kwaliteitsimpuls.
Voor het opstarten van een financieel haalbare parkeergarage kunnen de investeringskosten worden gereduceerd door een parkeergarage met een (gedeeltelijk) groene gevel te ontwerpen. Het gebruik hiervan heeft allerlei lokale voordelen als reductie van fijnstof, stikstof en omgevingslawaai. Daarnaast dragen ze bij aan een groene en aantrekkelijke leefomgeving.

Toekomst

De aanpak van het complex zal positieve gevolgen hebben voor de hele wijk. Omdat Haag Wonen een groot deel van het gebied in eigendom heeft is het interessant om nu ook de omliggende publieke ruimte te verbeteren en daarmee de leefomstandigheden en de waarde van de woningen te verhogen. Afhankelijk van de interesse van de bewoners en andere minder voorspelbare ontwikkelingen kunnen verschillende ruimtes aan de hand van onze structuur worden aangepakt. ⬢

Teamleden
Pieter Theuws
Rick ten Doeschate
Jaap van der Salm
Daniël de Groot
Teun van den Ende

Het gebruik van de Ammunitie-haven door diverse gebruikers, bewoners en bezoekers

Oranje:
Iemand die niet in het gebied woont en komt lunchen

Turquoise:
Iemand die niet in het gebied woont en naar Den Haag CS gaat

Blauw:
Iemand die naar de snackbar gaat

Lichtpaars:
Iemand die naar het buurthuis gaat om buurtbewoners te ontmoeten

Donkerpaars:
Iemand die naar de apotheek gaat

Wit:
Iemand die na het werk aan zijn auto sleutelt in zijn privé-werkplaats

De trap als multifunctionele ruimte

opgave

Portaal, Leiden

omschrijving opgave

Portaal, Leiden Mirakelsteeg

Portaal heeft diverse complexen in typische stadsvernieuwingsprojecten uit deze periode, met name in het centrum van Leiden. De complexen staan in een prachtige historische omgeving, maar zien er zelf erg sober uit.

Het complex aan de Mirakelsteeg (55 woningen) is zo'n project. De sobere uitstraling van het complex doet geen recht aan de mogelijkheden die de centrumlocatie, direct achter de Marekerk, biedt. Portaal wil met de ontwerpwedstrijd voor dit project inspiratie opdoen en kennis opbouwen over een vernieuwende aanpak van dit type woningen in de Leidse binnenstad.

Het complex heeft een te sobere uitstraling voor de centrumlocatie. Hoofdopgave is dan ook het complex inclusief de directe woonomgeving te voorzien van 'centrumkwaliteit'. Dit vraagt onder andere om:

Verbetering van de uitstraling van het bezit:
- uitstraling (kleurstelling, kwaliteit, gevelbeeld)
- cosmetische/esthetische ingrepen
- energetische ingrepen
- innoverende ingrepen

Verbetering van de structuur openbaar-privé:
- eenduidige erfafscheidingen
- verplaatsen of uitbouwen van bergingen
- overgangen tussen openbaar en privé
- afsluiten van het openbaar gebied t.b.v. bewoners
- privatiseren van het openbaar gebied

Verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied:
- herontwerp en materialisering van de logistieke ruimte/ erven (voorzien van centrumkwaliteit)
- (her-)inrichting van de hoofdgroenstructuur
- verbeteren parkeeroplossing (uitgang openbare parkeergelegenheid)
- aansluiting op omgeving verbeteren

Beter benutten van de centrale ligging:
- toestaan ander gebruik in delen van de woning / de bergingen

Randvoorwaarden
- De ontwerpen komen tot stand in overleg met de gemeente Leiden en zo mogelijk met geïnteresseerde bewoners (na afspraken hierover met Portaal).
- Waar samenwerking nodig is met de gemeente en overige partners, zal Portaal in de uitvoeringsfase deze samenwerking zoeken.
- Het plan is uit te voeren binnen het gestelde uitvoeringsbudget van € 500.000.

Resultaten (na uitvoering voorgestelde aanpak)
- Het complex en directe woonomgeving hebben centrumkwaliteit gekregen.
- De ongebruikte, verwaarloosde hoekjes zijn verleden tijd.
- De overlast in de (semi-) openbare ruimte is terug-gedrongen.
- Het eigendom van gemeente en Portaal loopt in het beheer niet langer door elkaar.
- Er is een duidelijk herkenbare structuur van privé- en openbare ruimte. ⬢

bevindingen corporatie

Uit alle presentaties blijkt dat de drie teams heel veel werk hebben verzet. De jury is daar trots op. Elke inzending heeft een aantal kenmerken, die we hier kort beschrijven.

Het mirakel van Leiden
De presentatie is erg helder en de vormgeving is leuk. Het aanpassen van een aantal gevels en de aanpak van het hoekpand dragen bij aan de uitstraling. Het hek in de onderdoorgang maakt een duidelijke scheiding in openbaar en privé. Deze vaker gebruikte oplossing komt de uitstraling echter niet ten goede.
Het parkeren wordt niet opgelost. Op het geprivatiseerde parkeerterrein is slechts plaats voor 9 tot 11 auto's. Er blijft geparkeerd worden in de straat, waardoor de margezone en het vergroenen van de gevels onder druk staat.
De financiële doorrekening vereist nog wat aandacht. De fasering is een goed idee.

Dat is centrumkwaliteit
De analyse van het begrip centrumkwaliteit geeft een mooie kwaliteitskaart, die op meerdere plaatsen bruikbaar is. De lay-out is echter verwarrend.
De inzending geeft geen plan maar een strategie voor de ontwikkeling. Dit is flexibiliteit en dat is een pluspunt. De scenario's zijn echter verwarrend en zouden verder uitgewerkt moeten worden.
De samenhang tussen de analyse en de scenario's is niet duidelijk.
Het naargeestige parkeerplein wordt omgezet in een mooie tuin, analoog aan de Leidse hofjes. Het is echter niet duidelijk hoe het verdwijnen van parkeerplaatsen en bergruimten opgelost wordt. Het financiële plaatje is onduidelijk door het ontbreken een NCW berekening.

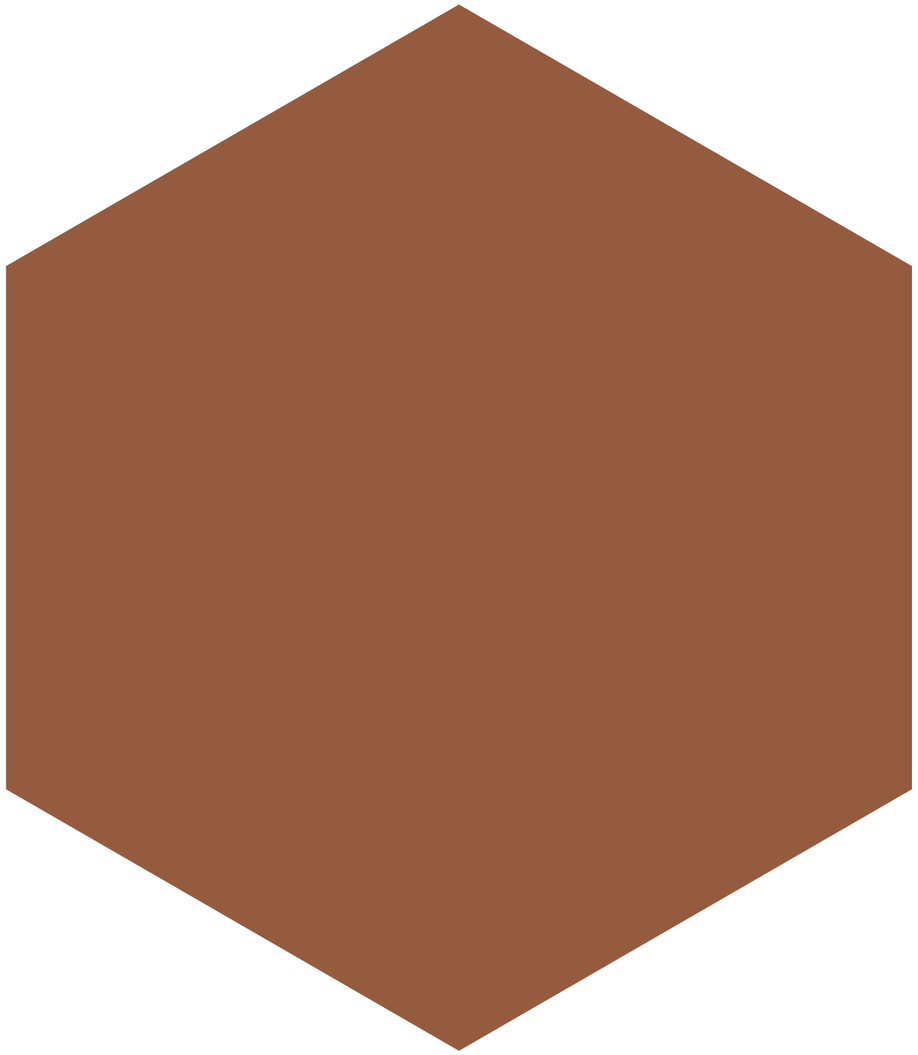
Mirakelsteeg als ruimtelijke onderneming
De presentatie is zeer helder en de plaatjes maken duidelijk wat er beoogd wordt. Als lezer word je enthousiast meegesleept in de directheid van de vier ideeën.
Er wordt goed doorgepakt tot een structurele oplossing voor het parkeerterrein. Dit is briljant en een perfecte centrumoplossing Het woningtype – met de woonkamer op de eerste verdieping – dat ontstaat , is een zeer geschikte woonvorm in de binnenstad met meer privacy en daglicht.
De werkruimten op de begane grond kunnen een bijdrage geven aan de bedrijvigheid in de straat.
Door op een deel van het parkeerdek een openbaar gebied aan te leggen, wordt er iets teruggegeven aan de buurt. Dit komt de realiseerbaarheid zeker ten goede. Doordat er geen parkeren op straat meer nodig is, ontstaat daar een goede overgangszone tussen openbaar en privé.
Met een ander onderdeel van het plan krijgt ieder pand zijn eigen identiteit. Dit sluit goed aan bij centrumkwaliteit. Dit lijkt gefaseerd te zijn en dus eenvoudig te realiseren. Met het Mirakelblok wordt op een prima manier het gat in de steeg opgelost.
De aanpak van het hoekpand maakt een fraaie entree tot de steeg, die nu haar plek in het centrum opeist.
De inzending heeft een goede bedrijfswaarde-berekening (NCW), hoewel deze nog wat uitwerking behoeft. Het plan heeft een vrij groot verkooprisico in zich.

De winnaar
De jury kiest het team van het voorstel Mirakelsteeg als ruimtelijke onderneming unaniem als winnaar. We willen met het team verder nadenken over de parkeeroplossing en de bedrijfswaarde berekening. ⬢

Portaal, Leiden
Christoffel Klap, directeur Portaal Leiden
Marlies Veldman, senior ontwikkelaar, Portaal Leiden
Frank Kalshoven, ontwerper afdeling Stadsruimte, Gem. Leiden
Rene Prins, adviseur Leefomgeving, Portaal Leiden
Ronald Laman, adviseur Onderhoud, Portaal Leiden

inzendingen teams

Portaal, Leiden



inzending één

Dat is centrumkwaliteit

Middenin het historische centrum van Leiden heeft Portaal Leiden een complex van 50 woningen in bezit. Dit complex is in twee periodes gebouwd (1983 en 1985). De woningen liggen in de Mirakelsteeg, de Janvossensteeg, de Olieslagerspoort en de Clarensteeg. Aan het eind van de jaren '70 verkeerde de bebouwing in de Mirakelsteeg en omliggende stegen en straten in slechte staat. De vervallen huisjes werden vervangen door een integraal nieuw plan dat is ontworpen volgens het credo 'bouwen voor de buurt'.Als typologie voor het Mirakelsteeggebied is toentertijd gekozen voor de sociale structuur van het woonerf. De elementen die kenmerkend zijn voor deze typologie wijken behoorlijk af van de elementen die het stedelijk weefsel van de historische binnenstad van Leiden vormen.

Analyse

Op het eerste gezicht lijkt er weinig te mankeren aan het complex. De woningen sluiten qua schaal goed aan op de omgeving, de gevels kennen een eenvoudige en rustige architectuur, de materialen zijn robuust en de technische staat is goed. Gezien de lage mutatiegraad is het een populaire plek om te wonen. Maar het kan altijd beter. Het doel is om het complex en de omgeving te voorzien van meer centrumkwaliteit.
De binnenstad van Leiden is onderzocht om zo centrumkwaliteit te toetsen en te vertalen naar fysieke ingrepen. Daarbij is gekeken naar vier schaalniveaus: Stad, Straat, Woning en Bewoner. Binnen deze schaalniveaus zijn verschillende fysieke stedenbouwkundige elementen benoemd die bijdragen aan centrumkwaliteit.
De ingrediënten uit het onderzoek zijn vervolgens ingezet om deze kwaliteit stapsgewijs en door middel van verschillende ontwikkelscenario's aan te brengen in en rondom de Mirakelsteeg.

Concept

Het schetsen van een vastomlijnd eindbeeld is niet meer van deze tijd. Alles is aan veranderingen onderhevig. De economische situatie is gewijzigd, de woningmarkt staat op z'n kop, wet- en regelgeving is een speelbal van de politiek, ambities worden bijgesteld, middelen bevroren en woonwensen veranderen met de tijd. Een flexibele strategie kan beter op deze veranderingen inspelen en is daardoor duurzamer. Er worden verschillende ontwikkelscenario's voor-gesteld om meer centrumkwaliteit te creëren. De scenario's doen op basis van ambities en wensbeelden uitspraken over beslissingsmomenten en de aard van de ingrepen. De ingrepen hebben betrekking op korte, middellange en lange termijn.

Duurzaamheid

De grootste winst in duurzaamheid wordt op de lange termijn behaald door de keuze voor een strategisch plan in plaats van een kant en klaar ontwerp. Het strategische plan is gericht op het zo helder mogelijk vormgeven van de openbare ruimte, hierdoor wordt een duurzame stedelijke woonomgeving gerealiseerd.
Wat betreft verduurzaming vanuit milieuwensen kiest het team voor een grote energiebesparingsslag in de nabije toekomst. Het team kiest daarmee uitdrukkelijk niet voor innovatie, maar voor een meer volgende rol waarbij alleen bewezen technieken worden toegepast.
Op de korte termijn kan er door middel van vraaggestuurd onderhoud wel een kwaliteits- en comfortimpuls aan de 3+woningen worden gegeven. Bewoners kunnen dan zelf flexibele pakketten aanvragen met daarin bijvoorbeeld HR++glas, een nieuwe HR-ketel of PV-cellen en een zonneboiler. Dergelijke ingrepen zorgen voor een verbetering van het energielabel en een hogere WWS-waardering. De hogere huurinkomsten die daarmee samenhangen dekken gedeeltelijk de kosten van de ingrepen.

Processtrategie en aanpak

Het voorstel zet in op een duurzame strategie middels een beslisboom met beslismomenten.
In dit geval zijn de beslismomenten de verschillende ontwikkelstrategieën; in een schema weergegeven als knopen in een netwerk. Via de beslisboom kunnen verschillende ontwikkelstrategieën worden gevolgd. De op dat moment geldende omstandigheden bepalen daarbij de keuzes. De plankaarten vertegenwoordigen allemaal een eindbeeld van een bepaalde stap. Elke plankaart is minimaal voorzien van een essentiële eerste stap, die ervoor zorgt dat de belangrijkste ingrepen in het kader van het verkrijgen van centrumkwaliteit tot stand komen.

De eerste stap:
Het straatprofiel in de Mirakelsteeg wordt met een trottoir en stedelijke inrichtingselementen opnieuw ingericht. Door middel van langsparkeren worden zoveel mogelijk parkeerplaatsen in het profiel van de Mirakelsteeg opgelost.
De onderdoorgang naar het achtergebied wordt dichtgezet. De daarboven gelegen woning wordt uitgebreid met een begane grond en de hierbij behorende tuin.
Het achterpad aan de westzijde van de Mirakelsteeg wordt afgesloten en is alleen nog voor bewoners toegankelijk. Het braakliggende pleintje aan het achterpad wordt als tuin verkocht aan de aansluitende woning.
De bergingen op de begane grond aan de Clarensteeg worden vervangen door een atelierruimte of andersoortige bedrijvigheid.
De buitenruimtes op de begane grond aan de Clarensteeg worden dichtgezet en bij de woning getrokken. Hier komt de ingang van de woningen, wat de relatie met de straat weer helder maakt. Deze woningen kunnen eenvoudig geschikt worden gemaakt voor mindervaliden.

In combinatie met deze eerste stap zijn er verschillende keuzemogelijkheden:

Pionierswoning bouwen
Door de strategische positionering van een duurzame woning wordt het anonieme achterterrein afgeschermd. Aan de voorzijde van deze nieuwe woning wordt in samenhang met de bestaande bebouwing een nieuwe stedelijke ruimte gecreëerd met meer sociale controle. Wat betreft het achterterrein bestaat de mogelijkheid om de overgebleven ruimte te verhuren aan individuele huurders van Portaal. Een andere optie is het aanleggen van een door bewoners beheerde collectieve tuin.

Collectieve 'tuin'
Op het huidige achterterrein ontstaat een collectieve ruimte die gezamenlijk wordt beheerd door de bewoners van de omliggende huurwoningen. Een dergelijk project verbetert de sociale cohesie in de buurt.

Private tuinen Portaal
Wanneer het collectieve tuinproject niet meer werkt kan het achtergebied altijd worden aangekocht door Portaal, waarna het uitgegeven en verhuurd kan worden. Daardoor ontstaan unieke grote tuinen die zeker in het geval van markthuur een grote financiële meerwaarde hebben.

Private tuinen particulieren
Het beheer van het achterterrein kan ook worden opgelost door de grond te verkopen aan de bewoners van de woningen aan de Janvossensteeg. Bovendien levert dit inkomsten op die gebruikt kunnen worden voor de aanleg van de openbare ruimte.

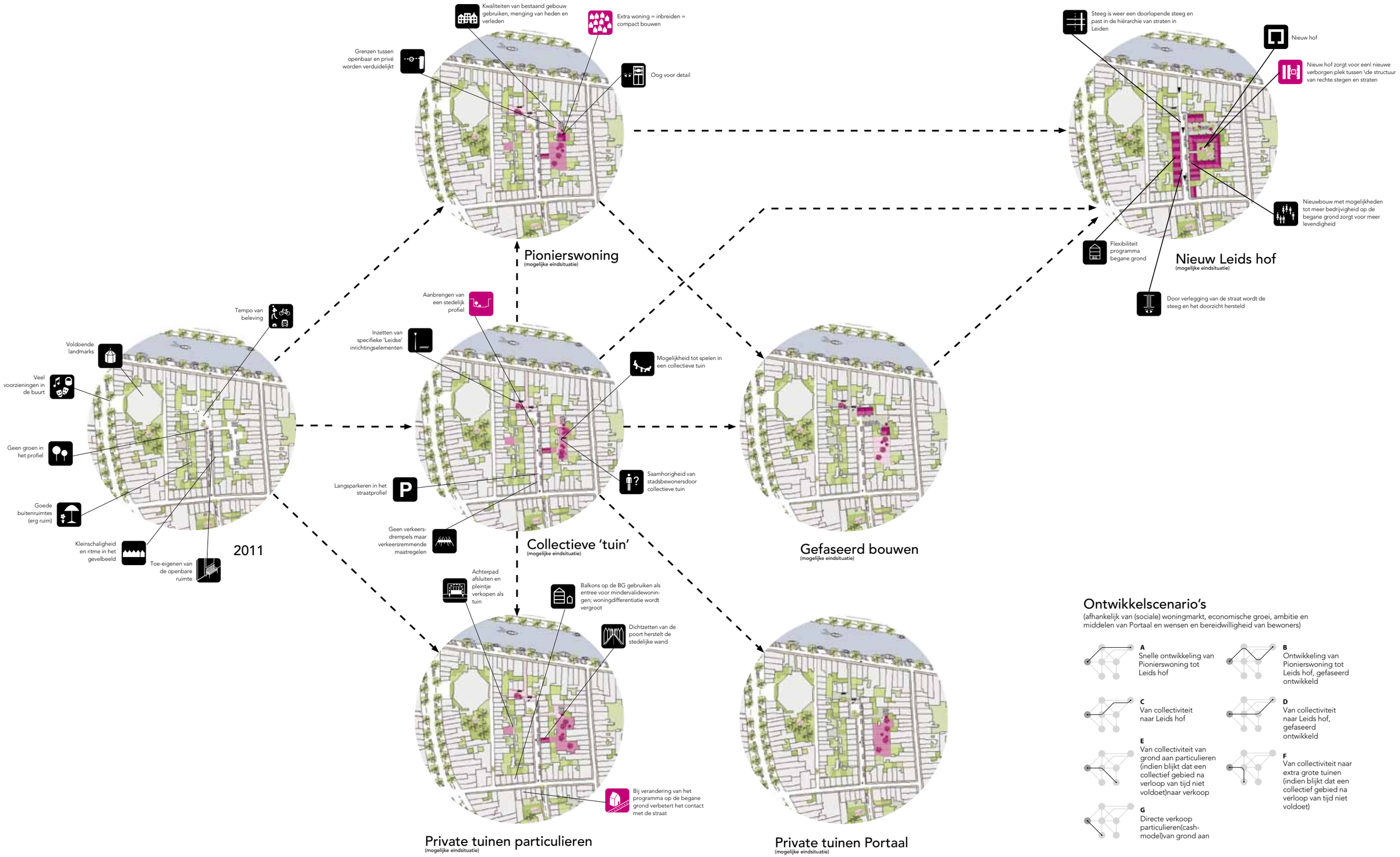
Gefaseerd bouwen
De locatie wordt langzaam en gefaseerd verder ontwikkeld. Te beginnen met de noordzijde.
Drie woningen worden gesloopt, twee duurzame woningen worden gebouwd.

Nieuw Leids hof
Een voor de binnenstad van Leiden kenmerkend hofje wordt in een keer toegevoegd. De Mirakelsteeg wordt weer een doorgaande lijn die zo kenmerkend is voor structuur van de Leidse binnenstad.
Een groot gedeelte van de nieuwe woningen staan op een royaal stramien. Dit stramien is een goede drager voor een flexibele inbouw voor nu en in de toekomst. Zowel grondgebonden woningen als benedenbovenwoningen zijn eenvoudig in of aan te passen.
De Mirakelsteeg wordt eenrichtingsverkeer vanaf de Oude Vest richting de Clarensteeg.

Vervolg

In het vervolgtraject worden de voorgestelde ingrepen in de woningplattegronden verder uitgewerkt. Daarnaast zal het onderzoek, in samenwerking met Portaal Leiden, de gemeente Leiden en de bewoners, specifiek voor de Mirakelsteeg e.o. worden uitgevoerd. Door middel van een intensieve workshop wordt de beslisboom verder geoptimaliseerd. ⬢

Teamleden
Robert Kroese
Marieke Grimbergen
Linda van Heugten



Ontwikkelscenario's

(afhankelijk van (sociale) woningmarkt, economische groei, ambitie en middelen van Portaal en wensen en bereidwilligheid van bewoners)

A
Snelle ontwikkeling van Pionierswoning tot Leids hof

B
Ontwikkeling van Pionierswoning tot Leids hof, gefaseerd ontwikkeld

C
Van collectiviteit naar Leids hof

D
Van collectiviteit naar Leids hof, gefaseerd ontwikkeld

E
Van collectiviteit van grond aan particulieren (indien blijkt dat een collectief gebied na verloop van tijd niet voldoet)naar verkoop

F
Van collectiviteit naar extra grote tuinen (indien blijkt dat een collectief gebied na verloop van tijd niet voldoet)

G
Directe verkoop particulieren(cash-model)van grond aan

inzending twee

Het mirakel van Leiden

Van stenige steeg naar binnenstedelijke woonbuurt

De uitstraling van de woningen is monotoon en schraal. Zeker wanneer deze wordt vergeleken met de diversiteit aan architectuurstijlen in de omliggende straten. De woningen zijn toe aan een revitalisering, die Portaal graag gecombineerd ziet gaan met een verbetering van de energetische prestaties. Daarnaast heeft Portaal de wens uitgesproken om meer diversiteit in de woningvoorraad te creëren. De inrichting van de openbare ruimte is stenig en sober en sluit niet aan bij de sfeer van een woonstraat. De overgang tussen (privé)woning en openbare ruimte is erg direct, doordat er pal voor de deur wordt geparkeerd. Om meer afstand te creëren en privacy te waarborgen, worden er plantenbakken voor de ramen geplaatst en blijven de gordijnen zoveel mogelijk gesloten.
Het openbare achtergebied heeft te maken met een hoge parkeerdruk. Het zogenaamde Witte Huis dat uitkijkt over dit gebied heeft geen duidelijke entreezone doordat auto's direct voor de voordeur worden geparkeerd. Vanuit de overige woningen is er vaak geen directe visuele relatie met dit gebied. Daardoor is het een geliefde plek bij hangjongeren.

De Mirakelsteeg is gelegen in de binnenstad van Leiden en is in het begin van de jaren 80 van de vorige eeuw gebouwd. Samen met de Oieslagerspoort en de Clarensteeg vormt het een buurt. Verspreid over deze drie straten bezit woningbouwcorporatie Portaal 9 portiekwoningen en 41 eengezinswoningen met een tuin. De Mirakelsteeg kenmerkt zich door een straat met bajonetachtige structuur. Op het breedste stuk is een centraal pleintje ontstaan, een prettige afwisseling in de dichte stedenbouwkundige structuur van de Leidse binnenstad. Doordat de buurt geen deel uitmaakt van een doorgaande route en er alleen wordt gewoond is het een rustig stukje binnenstad waar niet zoveel mis mee is. Aan de uitstraling van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte is echter nog wel wat te verbeteren.

De opgave

De Mirakelsteeg is in potentie een prettige woonbuurt in de binnenstad van Leiden. De aanwezige kwaliteiten worden echter niet ten volste benut. Ingrepen in zowel de woningen als de openbare ruimte kunnen de Mirakelsteeg tot binnenstedelijk woongebied maken en tegelijkertijd de problematiek in de buurt oplossen.

Concept

Straatwanden en gevelbeelden in historische binnensteden kennen een grote gelaagdheid. Gebouwen zijn door de tijd aangepast aan de veranderende individuele wensen en behoeften van de gebruikers. Door deze gelaagdheid is een grote diversiteit aan architectuurstijlen ontstaan die bijdraagt aan de binnenstedelijke kwaliteit. De woningen en complexen aan de Mirakelsteeg maken deel uit van diezelfde ontstaansgeschiedenis. Wanneer ze aan de veranderde eisen en wensen van het huidige gebruik worden aangepast, kunnen ze op hun manier bijdragen aan de binnenstedelijke kwalitatieve gelaagdheid.
Het team stelt vier ingrepen voor op het vlak van de woningen en de openbare ruimte, om zo de Mirakelsteeg te transformeren tot een binnenstedelijke woonbuurt. De ingrepen zijn onderdeel van een ontwikkelstrategie en kunnen daarom gefaseerd worden uitgevoerd. Samen benutten de vier ingrepen de potentiële kwaliteiten van de Mirakelsteeg.

Ingrepen woningen

Differentiatie in architectuur

Op een aantal strategische plekken worden verbeteringen in woningen en complexen doorgevoerd.
Het complex op de hoek van de Mirakelsteeg en de Clarensteeg is zo'n strategische plek. Door nieuwe, beter geïsoleerde gevels te plaatsen verandert de uitstraling van het complex en daarmee dat van de buurt. Tevens worden de energetische prestaties van het complex verbeterd tot energielabel A. Verder wordt de plint geactiveerd en worden de bergingen verwijderd. De plint kan op deze manier worden ingevuld met een functie met een betere relatie tot de straat, bijvoorbeeld een praktijkruimte voor een fysiotherapeut.

Basisrenovatie

Door het verbeteren van de energetische prestaties van de woningen, kunnen ze in energieklasse twee tot drie labels omhoog. De maatregelen bestaan uit het na-isoleren van spouw en vloer, het plaatsen van een nieuwe voordeur en het vervangen van enkelglas met HR++glas. De aanpassingen resulteren in meer wooncomfort en lagere energielasten voor de bewoners. Op termijn zullen 35 woningen deze basisrenovatie ondergaan.

Ingrepen openbare ruimte

Privatiseren achtergebieden

Het achtergebied met 12 openbare parkeerplekken wordt afgesloten. Hier worden 13 nieuwe parkeerplekken gerealiseerd die aan bewoners worden verhuurd. Voor de toegankelijkheid van de parkeerplaats wordt de bestaande voetgangersonderdoorgang verbreed en alleen voor bewoners toegankelijk gemaakt. De opgang naar de poortwoning komt hierdoor te vervallen. De woonruimte boven de poort wordt bij de naastgelegen woning getrokken waardoor een extra grote en bijzondere poortwoning ontstaat. Aan de kopse kant van het achtergebied wordt ter afsluiting een muur geplaatst. Hierdoor ontstaat er een klein plein voor het Witte Huis. De stegen naar het achtergebied aan de andere zijde van de Mirakelsteeg worden ook afgesloten met een hek. Het pleintje dat aan het achterpad ligt wordt gebruikt om extra bergingen te realiseren. Aan de oostzijde van de Mirakelsteeg worden 6 parkeerplekken voor de bewoners gerealiseerd om te komen tot de noodzakelijke 19 parkeerplaatsen.

Inrichting

Bij de inrichting van de pleintjes worden een aantal volgroeide bomen met ronde boombanken toegevoegd. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke sfeer en een goede verblijfskwaliteit.
In de Mirakelsteeg stelt het team een margezone in. De stadsstoep kan door bewoners worden toegeëigend en zorgt voor een betere overgang tussen de openbare ruimte en de privéwoning. Voor de inrichting van deze zone wordt aan de bewoners een budget beschikbaar gesteld. Bewoners kunnen bij de besteding van het budget kiezen uit drie inrichtingsopties. Het plaatsen van een speciale Mirakelbank, een aantal potten met planten of een plantvak met een of meer klimplanten. Hierdoor verandert het straatbeeld geleidelijk van sobere saaie straat in groene woonstraat. Door de bewoners zelf keuzes te laten maken in de inrichting van de margezone wordt een grotere betrokkenheid gecreëerd.

De strategie

Bij de transformatie van de woningen in de Mirakelsteeg is gekozen voor een flexibele ontwikkelstrategie. In plaats van het totale beschikbare budget evenredig over alle woningen te verdelen, is het kansrijker om op mutatiemomenten gericht en strategisch te investeren. Afhankelijk van het beschikbare budget kunnen de ingrepen in stappen worden uitgevoerd. Belangrijk aspect van deze werkwijze is de mogelijkheid om met de gedane investeringen nieuwe inkomsten te genereren. Hiermee kan een volgende stap in gang worden gezet. Een voorbeeldduitwerking toont aan dat alle ingrepen binnen een tijdsbestek van 10 jaar in 5 stappen kunnen worden uitgevoerd. Met deze strategie wordt de gelaagde ontwikkeling van de stad voortgezet en transformeert de Mirakelsteeg in een prettige binnenstedelijke woonbuurt.

Toepasbaarheid op andere locaties

De voorgestelde strategie leent zich om geleidelijk en afhankelijk van eigendom en initiatief een transformatie in te zetten en kan tevens gebruikt worden om bewoners te verleiden mee te doen. De strategie is flexibel doordat de snelheid van ontwikkeling afhankelijk is van de kansen die zich voordoen. Door op buurtniveau – en niet slechts op blokniveau – op strategische plekken te investeren kan een algehele kwaliteitsverbetering voor de buurt worden bereikt. Deze strategie is daarmee niet alleen zeer goed toepasbaar op binnenstedelijke locaties, zij kan ook goed worden ingezet bij andere herstructureringsopgaven met een beperkt budget. ⬢

Teamleden
Marijke Bruinsma
Géanne Koelewijn
Richard Martens
Josien van den Berg
Tineke de Jong
Jeroen Atteveld

Uitgangssituatie

Stap 1

Basisrenovatie van de woningen
en het aanleggen van een
margezone in de openbare ruimte.

Stap 2

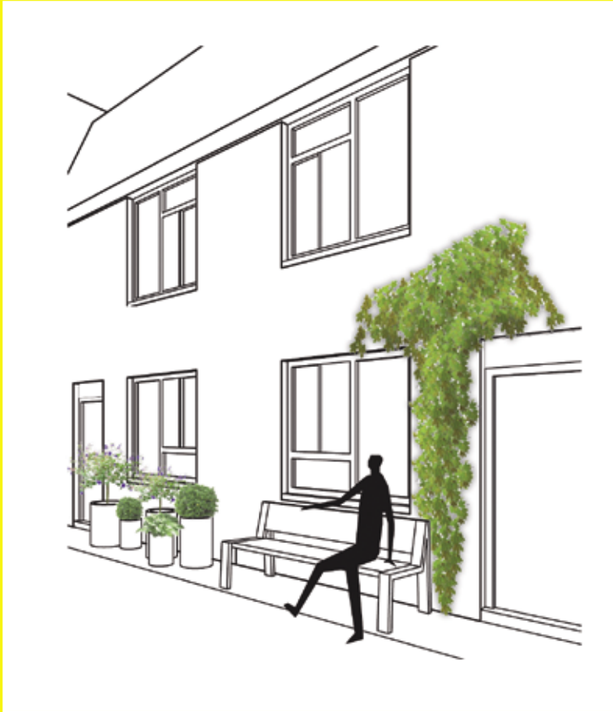
Het revitaliseren van eengezins-
woningen op strategische locaties,
het energetisch verbeteren van een
woning, het parkeerpleintje afsluiten
en een groen pleintje aanleggen.

Stap 3

Als aanvulling op eerdere stappen de
woningen bij mutatie revitaliseren en
energetisch verbeteren.

Oplossing 1

Bewoners van de Mirakelsteeg en de Olieslagerspoort
mogen kiezen hoe ze de marge willen inrichten.
Er kan gekozen worden uit een klimplant,
een aantal bloembakken of de mirakelbank.



Oplossing 2

De revitalisatie van de hoek met de Clarensteeg.
De woningen worden energetisch verbeterd.
Op de begane grond komt een commercieel
programma met een functie voor de buurt.

inzending drie

1 winnaar algemeen

W winnaar lokaal

Mirakelsteeg als ruimtelijke onderneming

Ruimtelijke ingrepen met een meervoudig effect

In de periode van 1960-1990 heeft de enorme woningbouwproductie in Nederland op alle plekken binnen het stedelijk weefsel haar stempel achtergelaten. In Leiden was er onder de woningbouwverenigingen in deze periode geen groot enthousiasme tot het realiseren van nieuwbouwwoningen. De corporaties investeerden liever in de bestaande woningvoorraad en voerden op veel plekken ingrijpend onderhoud uit aan panden die reeds in beheer waren. De plekken in de binnenstad waar toch nieuwbouw is gepleegd waren dan ook veelal de plekken waar vervanging door nieuwbouw de enige optie bleek; zo ook in de Mirakelsteeg.

De kleinschalige nieuwbouwcomplexen van de vroege stadsvernieuwing zijn vrijwel alleen te gebruiken als woongebouw. Hierdoor missen deze plekken een gelaagdheid die kenmerkend is voor binnenstedelijke locaties. Op de locatie is sprake van twee functies: wonen en parkeren.

Analyse

Portaal is eigenaar van tientallen kleinschalige complexen in de Leidse binnenstad. Ruim voor het eind van de oorspronkelijke exploitatietermijn is op de uitstraling van deze complexen veel aan te merken. Daarnaast zijn er leefbaarheidproblemen en er valt veel te zeggen voor bouwtechnische en energetische modernisering. Aan de andere kant hebben deze complexen één bijzondere en onmiskenbare kwaliteit: hun ligging in het historische centrum van Leiden. Juist deze positie biedt een commercieel perspectief.

De Mirakelsteeg kenmerkt zich door monotone gevels met weinig tot geen bijzondere details. Kwantiteit werd destijds boven kwaliteit verkozen. Als gevolg van de hoge parkeerdruk in het centrum van Leiden staat de steeg vol met auto's. De steeg zelf leidt van niks naar nergens. Er is geen doorlopende route, geen programma te verbinden en de oriëntatie is slecht, mede door het doodlopende pleintje.
De woningen bevinden zich ver voor het einde van hun economische levensduur, maar zijn technisch verouderd. Dit komt tot uitdrukking in de monotone gevels en de minimaal bemeten woningplattegronden. De donkere, kleine tuinen en de onprettige openbare ruimten aan de achterzijde van het complex verbeteren de kwaliteit van het gebied niet.

Strategie

Portaal heeft een budget van 500.000 euro gereserveerd voor aanpassingen aan de Mirakelsteeg. Het team stelt daarom voor de bestaande voorraad strategisch op te waarderen. De buurt wordt daarbij als een ruimtelijke onderneming gezien. Het beschikbare budget is voornamelijk gebruikt als aanjager, een vliegwiel om een reeks aan grotere ingrepen in beweging te brengen. Technische ingrepen kosten geld, maar door ze strategisch in te zetten kan er eveneens aan verdient worden. Uiteindelijk moeten de verbeteringen onder de streep tot een positief bedrijfsresultaat leiden.

Ruimtelijke ingrepen moeten altijd een meervoudig effect hebben. In het geval van de Mirakelsteeg streeft het team naar een aantrekkelijke leefstraat, een verlenging van de levensduur van de woningen, een verlaging van leefbaarheidkosten en een verbetering van de energetische duurzaamheid.

Ingrepen

De verandering van de Mirakelsteeg gebeurt in zes stappen:

Mirakelsteeg-west
- Riante dakopbouw
- Verbetering van gevel op beeld en isolatiewaarde
- Circa 30 WWS (woningwaarderingsstelsel) puntenverbetering per woning

Het veranderen van de straat begint bij de woning. De slecht geïsoleerde bergzolders worden vervangen door een riante dakopbouw. Hierdoor neemt het verhuurbaar oppervlak flink toe.
Cosmetische ingrepen die voor variatie moeten zorgen worden gecombineerd met technische verbeteringen aan de gevels. Betere isolatie en een meer daglichttoetreding leveren extra punten op.

De auto's verdwijnen uit het straatbeeld en krijgen een plek onder een parkeerdek. Hierdoor wordt de relatie tussen de woning en de straat verbeterd.
De saaie parkeersteeg verandert in een levendige woonstraat waar spelen op straat weer mogelijk is.

Praktijkwoningen
In de toekomst sluiten de woningen in de Mirakelsteeg aan de achterzijde op het parkeerdek aan. Hierdoor moet de indeling van die woningen worden gewijzigd. De leefruimtes komen op de eerste verdieping te liggen. Op de eerste en tweede verdieping is de woning aan de achterzijde uitgebreid, wat resulteert in extra woonoppervlak en een verbeterde daglichttoetreding. Op de eenzijdig georiënteerde begane grond worden praktijkruimtes gemaakt.
De combinatie van wonen en werken zorgt voor een levendiger straatbeeld en meer diversiteit.

Het parkeerdek
- Uitbreiding en verbetering 9 woningen
- Circa 30 WWS puntenverbetering per woning
- Hernieuwing exploitatie met 50 jaar
- Van 11 openbare parkeerplaatsen naar 3 openbare en 23 afgesloten parkeerplaatsen
- Vrije verkoop 13 private parkeerplaatsen
- Verhuur van 9 parkeerplaatsen in combinatie met woningen
- Verkoop van 1 parkeerplaats in combinatie met bovenwoning op de hoek

In de Leidse binnenstad zijn parkeerplaatsen schaars. Een ongemak voor de bewoner, maar een kans voor de grondeigenaar. Het voorstel gaat uit van die kans. Ter plaatse van het desolate parkeerterrein achter de Mirakelsteeg wordt een parkeerdek gerealiseerd met een doorlopend tuinlandschap. Doordat de tuinen naar het dek worden verplaatst, komt er op maaiveld meer ruimte vrij voor parkeren. De efficiëntere indeling van het achtergebied zorgt in totaal voor de in totaal benodigde 26 parkeerplaatsen. Hierdoor kunnen alle auto's uit het straatbeeld van de Mirakelsteeg verdwijnen.

Het Mirakelblok
- Sloop van twee woningen en een garagebox
- Drie luxe appartementen van 50 m² GO met een terras van ± 25m²
- Drie luxe appartementen van 50 m² GO met een Frans balkon
- Zes private parkeerplaatsen in chique garage
- Nieuwe geïntegreerde garagebox
- Verwerving gemeentelijke grond om niet

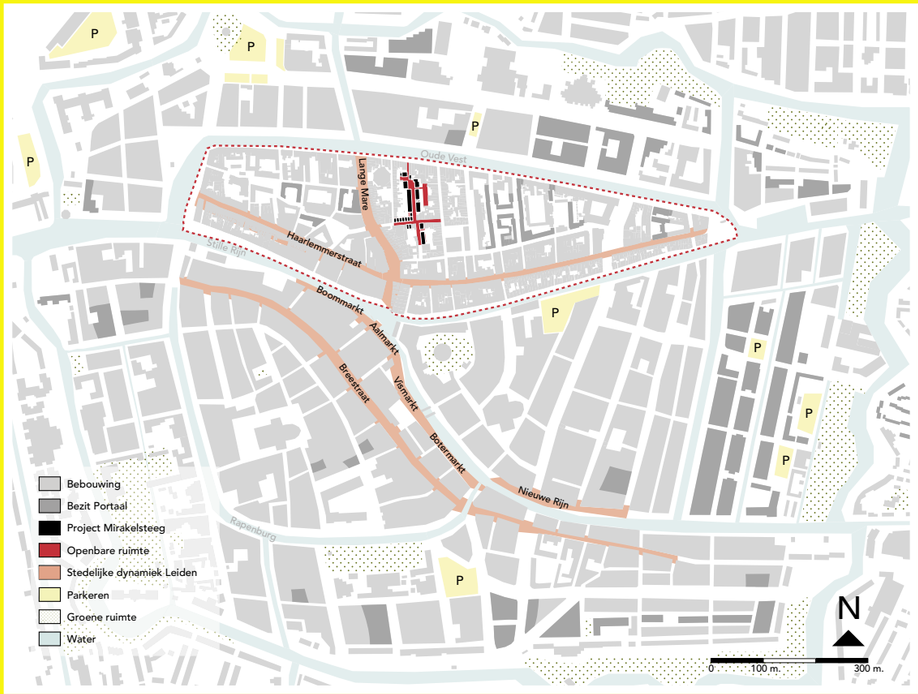
Aan het einde van de Mirakelsteeg bevindt zich een klein doodlopend plein. Het plein heeft geen bijzondere verblijfskwaliteit. Aan het plein staan twee woningen en een garagebox met een afwijkende oriëntatie. Door deze panden te slopen en de nieuwbouw naar de Mirakelsteeg te draaien wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd. Daarnaast ontstaat er ruimte voor zes nieuwe startersappartementen met een inpandige garage en een nieuwe geïntegreerde garagebox.

Hoekpanden
In de historische binnenstad zijn veel hoekpanden voorzien van een winkel. Zelfs als deze niet meer als zodanig in gebruik zijn bepalen ze de uitstraling van de straat. De Mirakelsteeg heeft dit soort hoeken niet. De hoek van de Mirakelsteeg met de Clarensteeg ligt op een strategische plek. Door deze hoek te activeren wordt het een visitekaartje voor de buurt. De begane grond wordt opengebroken en voorzien van programma voor de buurt. De twee bovengelegen kleine appartementen worden samengevoegd tot een riant appartement met een dakterras. De tweede verdieping krijgt een dakopbouw met een open uitstraling, hierin bevinden zich de leefruimtes.

Puntensprokkel
De opbrengst van huurwoningen wordt bepaald aan de hand van het Woning Waarderingsstelsel. Door verbeteringen strategisch in te zetten wordt in het gehele plan een winst van 500 woonpunten behaald. Bij de 9 praktijkwoningen in de Mirakelsteeg en het hoekappartement in de Clarensteeg is het zelfs mogelijk om met de voorgestelde verbeteringen door de liberalisatie grens van 141 punten heen te gaan. ⬢

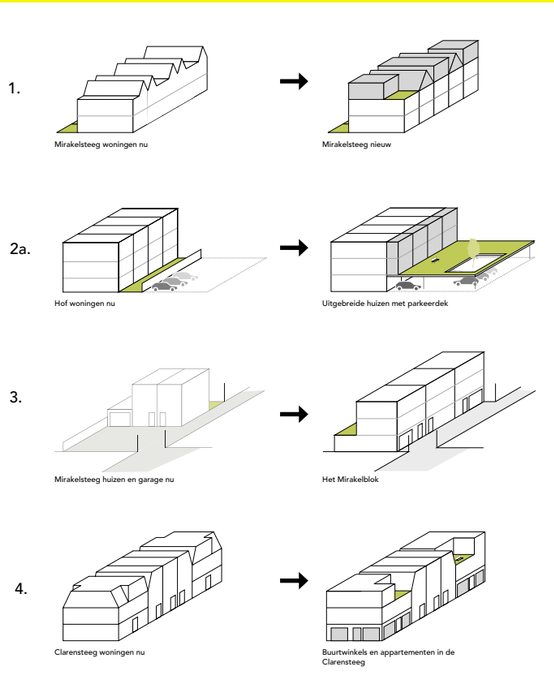
Teamleden
Han Dijk (Posad)
Emile Revier (Revier Architectuur)
Bart Schrijnen (Schrijnen Groep)

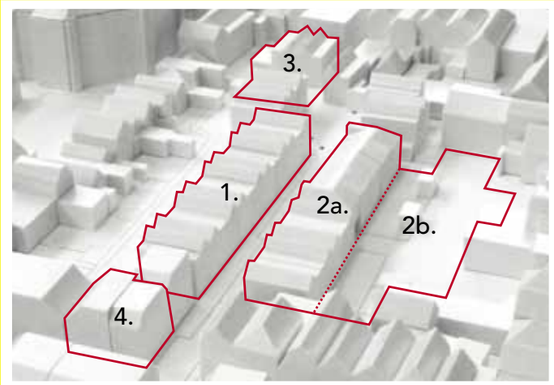
Positie van het complex in het historische centrum van Leiden



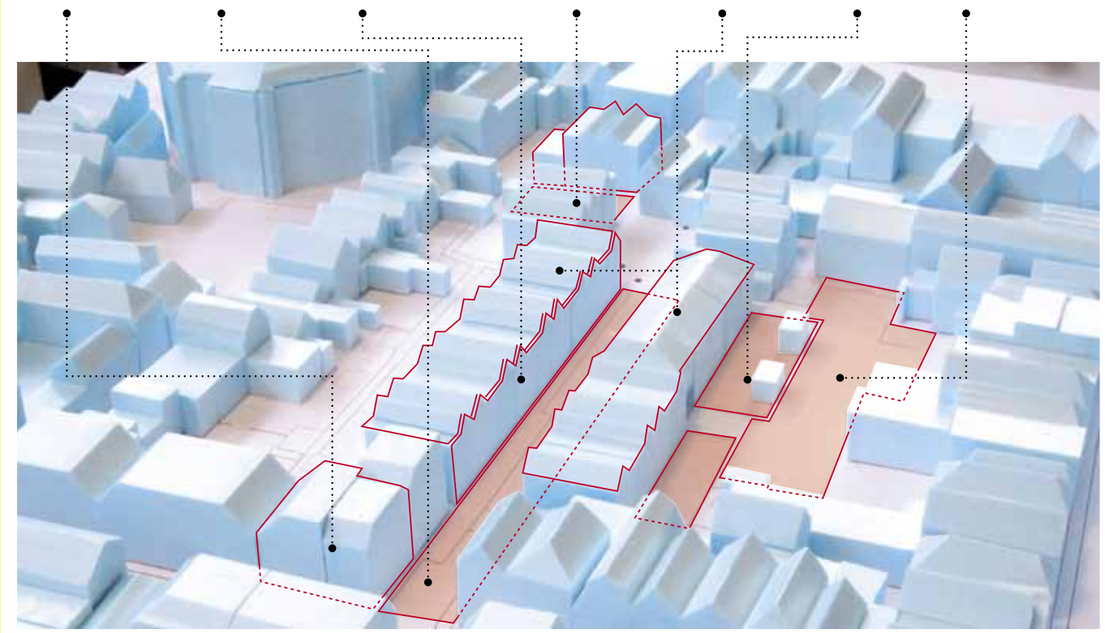
Weinig groene ruimte in dit gedeelte van de stad

Space syntax - locatie zit onderaan in de hierarchie van het infrastructurele netwerk

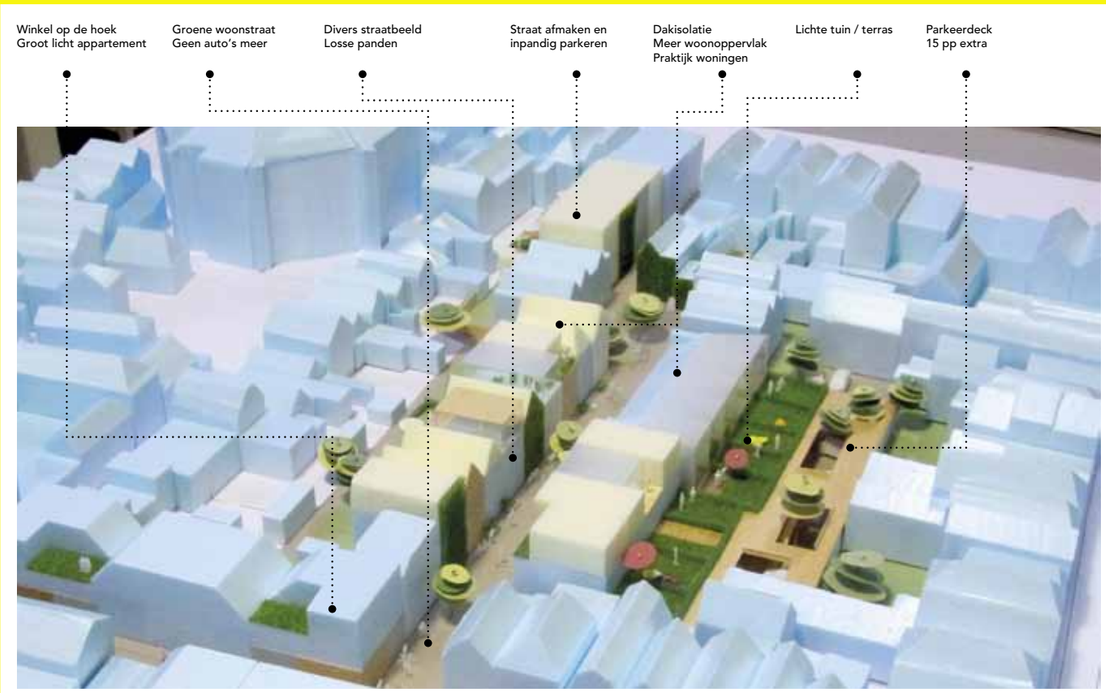




Problemen

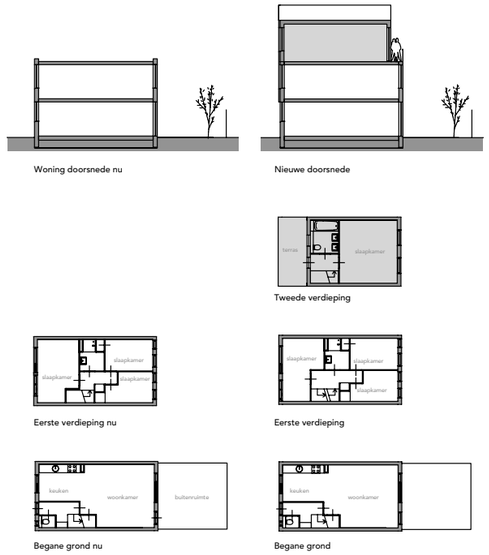


Oplossingen



Mirakelsteeg-west
Van parkeerstraat naar woonstraat in het centrum van Leiden
Zicht in de Mirakelsteeg vanaf de Clarensteeg

Het beeld van losse panden sluit beter aan bij een binnenstedelijke uitstraling. De dak- en gevelisolatie zorgen voor een verbetering van de energiehuishouding en een groene uitstraling. Het parkeren wordt verplaatst. Dit zorgt ook voor een beter aansluiting tussen de woning en de straat.



Parkeerdek
Wonen, werken, betere buitenruimte, een beter energielabel en meer parkeerplaatsen

Het huidige hof is een onaantrekkelijke cul de sac. Het parkeerdek biedt oplossing: 15 extra parkeerplaatsen, tuin met meer licht en een betere relatie met de omgeving. Het aanpassen van de woningplattegronden is hiervoor noodzakelijk. Door het koppelen van rugzakken aan de bestaande woningen, ontstaan er praktijk- en werkruimten aan de straat. De grote woonverdiepingen hebben ook een betere en grotere buitenruimte op het dek.

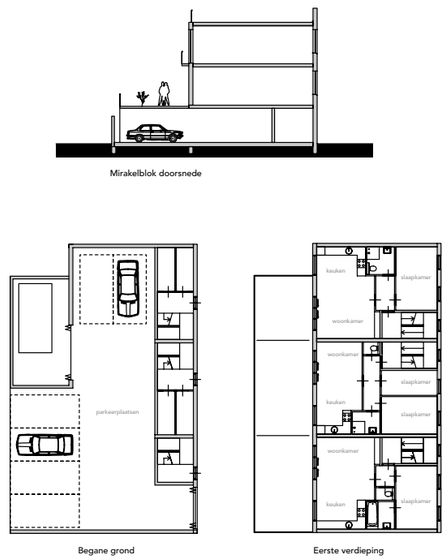
* De plattegronden van nr. 54 t/m 60 wijken af van getoonde plattegronden

Mirakelblok
Op een strategische plek de straat afmaken

Het pleintje is op dit moment een kale en een onprettige openbare ruimte. Door de herontwikkeling kan de straat afgemaakt worden. De garage van de buurman kan aansluitend op zijn eigen kavel teruggebracht worden. Alle appartementen hebben een eigen parkeerplaats op de begane grond, de dakterrassen kijken uit op de Marekerk.

Hoekpanden
De hoek van twee stegen wordt het middelpunt van de wijk

Toevoegen van programma aan de straathoek draagt bij aan de uitstraling en is belangrijk voor de andere ingrepen. De hoeken zijn goed zichtbaar vanaf drukkere straten en kunnen zo de wijk ook programmatisch onderdeel maken van het centrum. De kleine donkere maisonnettes worden getransformeerd tot een groot en licht appartement dat uitkijkt over de binnenstad.



juryrapport algemene winnaar

De twaalf uitgewerkte voorstellen zijn aan een vakjury voorgelegd. Zij beoordeelde de plannen op basis van de criteria van maatwerk en voorbeeldwerking. Zo lette zij bij het criterium voor maatwerk op de effectiviteit van de aangedragen oplossingen voor de specifieke opgaven. Wat betreft voorbeeldwerking is in willekeurige volgorde gekeken naar de ruimtelijke vertaling van het concept, de nieuwe inzichten die het voorstel oplevert voor de aanpak van groot onderhoudopgaven in wijken en buurten uit de jaren ’70 en ’80 en naar de mogelijkheid om te inspireren bij vergelijkbare opgaven.

De juryleden Olv Klijn, Maike van Stiphout, Jan Winsemius en juryvoorzitter Karin Laglas zijn op dinsdag 15 februari 2011 bijeengekomen. Ter voorbereiding op de bijeenkomst hadden zij de ingezonden panelen en toelichting ontvangen en doorgenomen.

De bevindingen van de jury

Voorafgaand aan de definitieve beoordeling plaatst de jury een aantal algemene opmerkingen over de ontwerpwedstrijd en de ingezonden voorstellen.
De ontwerpwedstrijd ziet zij als een uitstekend middel om de onderhoudsopgave van deze complexen en wijken diepgaand te onderzoeken en te experimenteren met nieuwe werkwijzen. De jury spreekt haar waardering uit voor de woningcorporaties Mitros, Com·wonen, Portaal en Haag Wonen als mede-initiatiefnemers van het project. Dit getuigt van ambitie! Daarnaast laat ze zich positief uit over de insteek om de wedstrijd specifiek toe te snijden op jonge, multidisciplinaire teams. Het vraagstuk is niet alleen technisch of ruimtelijk, dus de inbreng van andere disciplines is essentieel. De samenwerking tussen de corporatie en de teams vergroot volgens de jury bij beide partijen het inzicht in de opgave. Daarentegen zorgt de afstemming en begeleiding er ook voor dat de plannen minder gewaagd of experimenteel zijn. Op deze manier blijven wellicht ook bepaalde heilige huisjes in stand.
De jury is ook kritisch over de diversiteit van de aangedragen locaties. De vier opgaven die door de corporaties zijn aangedragen vallen uiteen in woonerfwijken (de opgaven van Mitros en Com·wonen) en twee vroege stadsvernieuwingsbuurten (de opgaven van Haag Wonen en Portaal). Daarbij verschillen de opgaven per type locatie onderling ook weer van elkaar. Dit geeft weliswaar inzicht in de verschillende deelvraagstukken die bij groot onderhoud spelen, maar het maakt voor de jury lastig om de twaalf voorstellen te vergelijken.

De jury ziet in de voorstellen per type locatie een aantal kansen en verbeterpunten.

Met betrekking tot de woonerfwijken constateert de jury dat in meerdere voorstellen de analyse zich beperkt tot een observatie of inventarisatie van de huidige situatie van de wijk. De teams hebben minder aandacht besteed aan de oorspronkelijke beweegredenen voor de opzet van deze wijken of aan de periode waarin nog geen sprake was van een opgave. De deelnemers aan de ontwerpwedstrijd zijn van dezelfde leeftijd als de wijken. Dit zou hen in staat kunnen stellen om in retrospectief de tijdgeest te doorgronden. Uit geen van de voorstellen blijkt echter dat zij een persoonlijke relatie met de locaties hebben, ook niet als bewoner of gebruiker. Daarnaast zijn alle voorstellen gericht op de wijk. De teams benaderen het vraagstuk niet vanuit een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld in relatie met of vanuit het perspectief van de stad.
Het valt de jury op dat de meeste teams bij deze opgave hebben gekozen voor een strategie waarbij de wijken in kleinere en beheersbare eenheden worden opgedeeld. Hierdoor ontstaat een duidelijkere structuur en kunnen collectieve gebieden worden gecreëerd die in relatie staan tot de woningen. Voor de inrichting van de collectieve gebieden wordt vaak hoogwaardig groen voorgesteld. Dit levert een bijdrage aan de kwaliteit van de wijk, maar is ook een kostbare ingreep.

De problematiek in de vroege stadsvernieuwingsbuurten is meer sociaal van aard en van een andere orde dan die in de woonerfwijken. Dit wordt met name veroorzaakt door de – inmiddels -centrale binnenstedelijke ligging en de beperkte afstand tot buren en voorbijgangers. Door de beperkte omvang van deze buurten komen de voorstellen eerder tot specifieke ingrepen. De directe relatie tussen de woning en de openbare ruimte neemt in vrijwel alle voorstellen een centrale rol in. Daarnaast wordt in de meeste gevallen een uitspraak gedaan over de plek van de auto in relatie tot het straatbeeld. Verder kunnen de ingrepen vaak gefaseerd en op basis van prioriteiten worden uitgevoerd. Deze kleinschalige ingrepen sluiten aan bij de praktijk die mede door de huidige economische situatie is ontstaan.

In algemene zin valt het de jury verder op dat niet alle voorstellen uitgaan van een totaalconcept en consequente uitwerking, maar van uiteenlopende ingrepen. Zij meent dat een goede analyse van de opgave gevolgd door een consequente uitwerking van een totaalconcept, in combinatie met precieze en doelgerichte ingrepen, die indien nodig gefaseerd kunnen worden uitgevoerd, een vereiste is om tot de gewenste verbetering van deze wijken en buurten te komen.

Bepaalde prijsvraaginzendingen beperken zich vooral tot een voorstel voor een procesontwerp. Hierbij is de vertaling van het proces naar precieze ingrepen met onderlinge samenhang niet altijd even inzichtelijk gepresenteerd.

De beoordeling van de jury

De jury heeft de voorstellen in twee beoordelingsronden behandeld. In de eerste ronde heeft dit geleid tot een selectie van vijf voorstellen. In deze voorstellen ziet ze een aantal onderscheidende en innovatieve strategieën en werkwijzen. De onderscheidende planaspecten van deze voorstellen licht de jury hierna kort toe. Zij ziet mogelijkheden om deze verder uit te werken tot deelstrategie of een concreet plan.

De selectie van vijf voorstellen bestaat uit:

Op m'n plek
locatie De Driften, Nieuwegein (Mitros)

De vakjury spreekt haar waardering uit voor de typologische benadering in dit voorstel. Het opgestelde plekkenplan getuigt van een precieze en gedegen aanpak. Daarnaast is er input van bewoners gevraagd door met een caravan, ingericht als mobiel onderzoekslab, door de wijk te trekken. Op deze manier is een aantal plekken beter in beeld gebracht wat mogelijk heeft bijgedragen aan het creëren van draagvlak onder de bewoners. Om collectieve plekken met verblijfskwaliteit te kunnen creëren is het parkeren vanuit de erven naar de randen verplaatst. Het groenbeheerplan in samenwerking met het ontwerperscollectief Krachtgroen vindt de jury interessant, maar verdient verdere uitwerking. De strategische keuze om de wijk een uitstraling naar buiten te geven door de groene rand te activeren is overtuigend gepresenteerd en ook elders toe te passen. Op dit moment worden er veel losse ingrepen gepresenteerd, maar een overtuigende totaalvisie ontbreekt. De jury gelooft in lukrake klappen, maar deze moeten dan wel preciezer en met visie worden ingezet.

Behaaglijk wonen
locatie De Driften, Nieuwegein (Mitros)

Het team heeft een overtuigend eindbeeld gepresenteerd dat uitgaat van een verandering van de wijktypologie. De onduidelijke identiteit van de woonerfwijk is losgelaten en ingeruild voor een tuinwijk met een heldere structuur van hagen en plinten. De grote schaal van de wijk is teruggebracht tot kleinere woonmilieus die rond gethematiseerde openbare ruimten zijn georganiseerd. De wijk is divers qua woningtypologieën, de verschillende woonmilieus springen hier slim op in. De structurerende reorganisatie van de openbare ruimte is gecombineerd met een technische en esthetische verbetering op woningniveau. De woningen zijn ingepakt met een isolerende laag en voorzien van een heldere overgang tussen openbaar en privé. De bergingen zijn veelal naar de achterzijden van de woningen verplaatst en op een samenhangende manier visueel bij het bouwblok getrokken.
De vakjury heeft echter twijfels bij de realiteitszin van de voorgestelde ambitie in de inrichting van de openbare ruimte. De kosten hiervan komen niet terug in de financiële onderbouwing en het is niet aannemelijk dat de gemeente zorg zal dragen voor de aanleg en het beheer.

Com·spelen
locatie Dansenbuurt, Capelle aan de IJssel (Com·wonen)

De opgave in dit type wijk ligt veel meer in de sociale problematiek die wordt veroorzaakt door conflicterende leefstijlen. Daarnaast ontbreekt er vaak een heldere wijkstructuur. Dit voorstel kiest voor een strategie waarbij de wijk wordt opgedeeld in kleinere buurten voor verschillende leefstijlen. Om dit te kunnen bewerkstelligen wordt er in de toekomst gebruik gemaakt van een toewijzingsbeleid. De verschillende leefstijlen zijn van invloed op de inrichting van de openbare ruimte. Er worden eenduidige ruimtes gemaakt door bergingen te verplaatsen en onoverzichtelijke hoeken op te lossen. De achtergebieden van de laagbouw zijn in potentie waardevol. Om deze potentie beter te benutten wordt de grens tussen privé en openbaar verschoven. De verantwoordelijkheid voor het beheer wordt hierdoor bij de bewoners gelegd. Dit is echter ook een risico. Bijvoorbeeld in hoeverre de bewoners zich verantwoordelijk gaan voelen voor onbestemde ruimtes aan de rand van de wijk of langs de hoofdweg. De jury heeft waardering voor het schaalniveau van de losse deeloplossingen, maar een eindplattegrond ontbreekt. Hierdoor is de samenhang tussen de verschillende ingrepen niet duidelijk af te lezen.

Schaakveld Ammunitiehaven
locatie Ammunitiehaven, Den Haag (HaagWonen)

Het team heeft een analyse gemaakt van de structuur van het complex en maakt een scherp onderscheid tussen de verschillende schaalniveaus en de aard van de ontwerpingrepen. De ingrepen worden gelabeld en via een inspraakprocedure door bewoners geprioriteerd en vervolgens gefaseerd uitgevoerd. De inspraak vanuit de bewoners gaat via een digitale woonwinkel. Hierbij worden ook de beschikbare budgetten meegewogen. Deze nieuwe beheersconstructie leidt echter wel tot een complexe besluitvorming en een ongewis resultaat. Veel zaken zijn aan het toeval overgelaten, waardoor een duidelijke ontwerpvisie ontbreekt. De jury is daarom van mening dat de prioriteiten het beste vanuit de analyse kunnen worden vastgesteld. Vervolgens vormt dit het kader waarbinnen bewoners door middel van inspraak een keuze kunnen maken uit verschillende ontwerpingrepen. Tot slot lijkt de financiering door middel van ontwikkeling van twaalf herenhuizen en zes hofwoningen kwetsbaar. De jury betwijfelt of dit concept in deze context realistisch is.

1
winnaar algemeen

Mirakelsteeg als ruimtelijke onderneming
locatie Mirakelsteeg, Leiden (Portaal)

Het complex ligt middenin de binnenstad van Leiden. De opgave ligt vooral in de laagwaardige uitstraling van het Mirakeelsteegcomplex. Dit team kiest daarom voor een structurele en esthetische verbetering. Het verbant het parkeren uit het straatbeeld en lost dit op onder een parkeerdek. Deze investering wordt terugverdiend doordat negen parkeerplaatsen door huurders worden afgenomen en veertien parkeerplaatsen worden verkocht. Daarnaast wordt de huidige structuur verdicht door het toevoegen van extra bouwvolume. Dit resulteert in meer en grotere woningen en evenwichtige straatwanden met een gedifferentieerde profilering. Verder stelt het team voor om op een strategische plek in de wik een wijkvoorziening op te nemen. Deze ingreep betekent een aanvullende functie en geeft het complex een open uitstraling. Via gerichte ingrepen en een slimme strategie om de puntenwaardering van de woning te laten toenemen worden inkomsten gegenereerd die de extra kosten afdekken. Tot slot toont de maquette aan dat de opgave op precieze wijze is bestudeerd.

De algemene winnaar

Het team van het voorstel Mirakelsteeg als ruimtelijke onderneming draagt structurerende ingrepen aan voor een effectieve en doelgerichte aanpak van de huidige problemen in vroege stadsvernieuwingsbuurten. Deze ingrepen dragen bij aan de woonkwaliteit, de uitstraling van het complex en de openbare ruimte en het verlagen van de energiebehoefte. Uit de financiële onderbouwing van het plan blijkt dat de ruimtelijke ingrepen zich terugverdienen.

Volgens de jury slaagt het winnende team erin om op overtuigende wijze relatief kleine maar effectieve ingrepen voor te stellen vanuit een samenhangende visie op de locatie en de opgave. Deze ingrepen dragen als geheel bij aan de verbetering van de ruimtelijke verschijning van het complex. Verder leidt volgens de juryleden de strategie tot nieuwe inzichten op het gebied van de onderhoudsopgave waarbij de mismatch tussen de ruimtelijke uitstraling van dit soort complexen en de mooie binnenstedelijke locatie wordt aangepakt.

De jury voert de strategie van het team verder door. Het resultaat van de uitvoering van groot onderhoud, en de centrale ligging van deze buurten bieden kansen om de binnenstad te verdichten en structureel te verbeteren. Ook de waarde van de woningen zal toenemen. De jury daagt de corporatie uit om (gedeeltelijke) verkoop van de woningen te onderzoeken. Uit de opbrengst kan de verbetering van andere locaties door middel van groot onderhoud bekostigd worden.

Tot slot merkt de jury op dat op meer locaties de ruimtelijke kwaliteit van het stadsvernieuwingscomplex in contrast staat met de omgeving. Deze complexen zijn door de groei van de binnenstad hiervan onderdeel gaan uitmaken. De jury meent dat het winnende voorstel van waarde is voor de locatie in Leiden, maar als strategie ook op andere locaties hanteerbaar kan zijn. ⬢

De jury
Karin Laglas, voorzitter (bestuurslid Forum Stedelijke Vernieuwing, decaan TU Delft, faculteit Bouwkunde)
Maike van Stiphout (landschapsarchitecte DS Landschapsarchitecten)
Olv Klijn (architect .Fabric, winnaar Prix de Rome 2010)
Jan Winsemius (directeur VGG adviseurs, partner Bureau Middelkoop)

colofon
contactinformatie initiatief-nemende organisaties:

Mitros Wonen Nieuwegein
Anco van der Veen
Yuen-Kwan Lam
Denise Schrijvers

Postbus 14
3430 AA Nieuwegein
www.mitros.nl

Com·wonen
Jos Pleune

Postbus 4468
3006 AL Rotterdam
www.comwonen.nl

Haag Wonen
Henk Schomaker

Postbus 250
2501 CG Den Haag
www.haagwonen.nl

Portaal Leiden
Ronald Laman

Postbus 375
3900 AJ Veenendaal
www.portaal.nl

Stimuleringsfonds voor Architectuur
Janny Rodermond
Martijn Oskam
Maarten Tas

Postbus 29066
3001 GB Rotterdam
www.architectuurfonds.nl

Projectleider:
Louise de Rooij
www.louisederooij.com

Betrokken masters:
Willemijn Lofvers (Bureau Lofvers), deskundige op het gebied van ontwerp/transformatiestrategie
Frans de Haas (De Haas & Partners), deskundige op het gebied van duurzaamheid
Jan Roncken (ORKA-advies), deskundige op het gebied van bewonersparticipatie/beheer
Marc Nelen (Ballast Nedam), deskundige op het gebied van financiën/proces

Juryleden:
Karin Laglas, voorzitter (bestuurslid Forum Stedelijke Vernieuwing,
decaan TU Delft, faculteit Bouwkunde)
Maike van Stiphout (landschapsarchitecte DS Landschapsarchitecten)
Olv Klijn (architect .Fabric, winnaar Prix de Rome 2010)
Jan Winsemius (directeur VGG adviseurs, partner Bureau Middelkoop)

Ontwerper logo:
Gitta Ontwerpt
Brigitta Domping

Samenstelling publicatie
Groot Onderhoud:
Stimuleringsfonds voor Architectuur

Vormgeving publicatie
Groot Onderhoud:
De Jongens Ronner

NIEUW
ELAN VOOR
BUURTEN
UIT DE JAREN
'70 EN '80
GROOT ONDERHOUD
ALS CULTURELE OPGAVE

De ontwerpwedstrijd Nieuw elan voor buurten uit de jaren ’70 en ’80 is een initiatief van de woningcorporaties Mitros uit Nieuwegein, Portaal uit Leiden, Com·wonen uit Rotterdam en Haag Wonen uit Den Haag en het Stimuleringsfonds voor Architectuur. De corporaties hebben diverse complexen, of zelfs hele wijken, uit deze periode op de verbeteragenda hebben staan.

De corporaties hebben voor de ontwerpwedstrijd ieder zo’n complex of buurt ingediend. Zij nodigden jonge professionals, van architecten en stedenbouwkundigen tot planologen, uit om in een multidisciplinair team concrete plannen te ontwikkelen die deze complexen en wijken nieuw elan geven, de problemen verhelpen en de bestaande kwaliteiten versterken.

PORTAAL (com·wonen] Haag Wonen welkom thuis Mitros Stimuleringsfonds voor Architectuur the Netherlands Architecture Fund