



Dertig excellente
voorbeelden van
stedelijke vernieuwing

door Henk Bouwmeester

Heerlijke stad



Doe er uw voordeel mee!

In een groot aantal naoorlogse woonwijken lijken allerlei achterstanden en problemen elkaar negatief te versterken. Toch is het mogelijk om die neergaande ontwikkelingsspiraal om te buigen. Op tal van plaatsen weten bestuurders, sociaal-cultureel werkers, corporaties, ondernemers en betrokken bewoners, vaak roeiend tegen de stroom in, een vernieuwing in gang te zetten die er niet om liegt. Tijdens de bezoeken van Minister Dekker aan de 56 prioriteitswijken heb ik groot respect gekregen voor mensen die met verfrissende ideeën komen en de moed hebben om daar dikwijls gedurende een reeks van jaren hun nek voor uit te steken.

Om dergelijke gewaagde initiatieven een steun in de rug te geven is in 2001 het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) ingezet. We wilden creativiteit genereren. Niet meer van hetzelfde, maar nieuwe initiatieven, nieuwe samenwerkingsverbanden, een nieuwe aanpak en nieuw beleid. We waren op zoek naar durf om nieuwe wegen in te slaan. In sporttermen wilden we de kopgroep van innovaties een extra stimulans geven om daarmee ook het peloton van de stedelijke vernieuwing aan te zetten een tandje bij te schakelen.

Die kopgroep hebben we gevonden. In vier wervingsrondes zijn vele honderden grote en kleine uitvoeringsprojecten, plannen en ideeën ingediend. Stuk voor stuk afgebakende projecten met een helder doel. Hieruit zijn de 160 meest voorbeeldwaardige projecten geselecteerd en daaraan is een bijdrage vanuit het IPSV toegekend. Dit corpus van 160 projecten is van onschatbare waarde. Niet alleen omdat het evenzoveel kristallisatiekernen van een betere stad vormen. De projecten leveren ook een niet aflatende stroom concrete praktijkervaringen op: tips, succesfactoren, valkuilen, kansen en knelpunten. Deze bron van kennis en inspiratie is voorlopig nog niet opgedroogd.

De combinatie van uitvoering en kennisoverdracht verklaart het succes van het IPSV. Dat blijkt ook uit een evaluatie die onlangs is uitgevoerd. Een fors subsidieprogramma zorgt op veel plaatsen daadwerkelijk voor versnelling en verbetering van de stedelijke vernieuwing. En een gedegen kennis-, leer- en communicatieprogramma buit de voorbeeldwerking uit via onder andere excursies, seminars, congressen, verspreiding van themabrochures, een uitgebreide internetsite, voortgangsgesprekken en een impulsteam als kennismakelaar. Het IPSV heeft daarmee ook zeker bijgedragen aan de voortgang in de 56 wijken. Het IPSV is na de wervingsronde van 2004 gestopt. Dat wil zeggen: de instroom van nieuwe projecten is gestopt. De projecten die we in stock hebben, blijven we volgen en de kennis die we eraan



Voorwoord

kunnen ontlenen, blijven we benutten. Toch zijn we er nog lang niet. De lokale partijen die de stedelijke vernieuwing willen versnellen, blijven de steun van de rijksoverheid verdienen. De lijn van het IPSV continuerend, is in de komende jaren opnieuw budget beschikbaar om de voortgang in de herstructurering te stimuleren, met name in de 56 prioriteitswijken. En ook de komende periode blijft het uitdragen van ervaringen via kennisactiviteiten en communicatie een belangrijk parallelprogramma.

Op dit moment kijken we even terug naar de vele excellente voorbeelden van stedelijke vernieuwing die vier jaar IPSV heeft opgeleverd. Dertig parels worden in dit boek ter lering en inspiratie toegelicht. Doe er uw voordeel mee!

Mw. mr. drs. A.W.H. Bertram
de Directeur-Generaal Wonen





Inhoudsopgave

Inleiding

Synthese

Omgevingskwaliteit

Frank Bijdendijk: 'Het hartmoet het weer van het verstand winnen'

Aanleg park Westergasfabriekterrein, Amsterdam

Samen investeren in een groeibriljant, Den Bosch

Transformatie westelijke Maasoever, Maastricht

Hutten-Noord en Hutten-Zuid, Ulft

Internationale Bouwtentoonstelling Hoogvliet, Rotterdam

Versterking betrokkenheid bij de dagelijkse leefomgeving

Henk van Schagen: 'De aangrijpingspunten voor vernieuwing zitten in het bestaande'

Particulieren vernieuwen Rustenburg Oostbroek zonder sloop, Den Haag

Kolonisten van de wijk, Deventer

Adoptiewijk FC Twente, Hengelo

Sportpark, sporteiland en trendpark, Utrecht

Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzaamheid

Theo Peters: 'Al te zeer inzetten op kwantiteit is een valkuil; het gaat om kwaliteit'

Drachtstervaarproject, Drachten

Integrale aanpak ondergrondse infrastructuur, Rotterdam

Vierhavensstrip, Rotterdam

Plan binnenhevel, Tiel

Duurzaam watersysteem Potmarge, Leeuwarden

Vlamloze energie in Spoorwijk, Den Haag

Aanbieden van gevarieerde woonmilieus

Henk Westra: 'Geef mensen de kans zelf vorm te geven aan hun woonomstandigheden'

Biz' Botuluyuz, Rotterdam

Collectief Particulier opdrachtgeverschap, Haarlem

Wenslauer flikt 't, Amsterdam

Particulier opdrachtgeverschap bij herstructurering, Leiden

Woonwerkcomplex de HBS, Den Haag

Fysieke condities voor economische versterking

Hans Stam: 'Levendigheid is maakbaar'

06	CineclTy, verdere ontwikkeling Schiecentrale, Rotterdam	80
	Wonen boven werken, Maastricht	82
09	Bos en Lommerplein e.o., Amsterdam	84
	Hotel Bosch, Arnhem	86
10	Kunststad, Amsterdam	88
12		
	Versterking van de relatie sociaal-fysiek	90
16	Annemiek Rijckenberg: 'Investeren in een wijk	92
18	werkt alleen als je ook investeert in de mensen'	
20	Quality 4 Venlo, Venlo	96
22	Foyer Colijnstraat, Dordrecht	98
24	Overdie/Schermereiland, Alkmaar	100
	Impuls August Allebéplein en investeren in mensen,	102
	Amsterdam	
26	Tarwewijk 1e fase: Dordtselaan en Mijnkintbuurt,	104
28	Rotterdam	
32	Overzicht alle IPSV-projecten	106
34	IPSV-publicaties	119
36		
38	Colofon	120

40

42

46

48

50

52

54

56

58

60

64

66

68

70

72

74

76



Inleiding

Vernieuwing van de stad is een voortdurend proces. De gebouwde omgeving is immers aan veroudering onderhevig, terwijl de bewoners steeds andere en misschien wel hogere eisen stellen. Het oplossen van die discrepantie heet stedelijke vernieuwing. Het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) is bedoeld om dat proces te versnellen.

Stadsvernieuwing en sociale vernieuwing

Hoewel een voortdurend proces, is de stedelijke vernieuwing op de schaal zoals die zich nu voordoet, iets van de laatste decennia. Het begon 35 jaar geleden met wat toen stadsvernieuwing is gaan heten: vooroorlogse wijken, in de jaren na de oorlog nauwelijks onderhouden, werden op grote schaal vernieuwd. Tot medio jaren tachtig is met deze aanpak veel resultaat bereikt. De maakbaarheid van de stad bleek echter moeilijker dan gedacht. Het opknappen van een wijk bood nog geen uitkomst voor sociaal-economische problemen van de mensen die er woonden. Vooral de snel oplopende werkloosheid vroeg om aanvullend beleid. Om mensen met weinig kansen er bovenop te helpen, was meer nodig dan alleen fysieke maatregelen. En zo werd eind jaren tachtig de basis van het concept van sociaal-economische vernieuwing gelegd.

Stedelijke vernieuwing

Met de stedelijke vernieuwing die eind jaren negentig is ingezet, zijn de sociaal-economische en de fysieke pijler bijeen gebracht. Afstemming tussen beide componenten lijkt een voorwaarde voor succes te zijn. Lukt het niet die afstemming te bereiken, dan leidt dat tot vertraging of zelfs tot mislukking. Een goede match wordt bevorderd door plannen te maken die uitgaan van werkelijke behoeften en problemen van bewoners, door de betrokkenheid van bewoners te bevorderen en door in het proces de fysieke en sociaal-economische component steeds gelijk op te laten lopen.

ISV en IPSV

De rijksoverheid ondersteunt een gecoördineerde aanpak met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) waarin de departementen van VROM, LNV en EZ participeren. Gezien de nog jonge geschiedenis van de stedelijke vernieuwing, valt er nog veel te leren over aanpak, organisatie en proces. Tien procent van het ISV-1-geld is daarom gereserveerd voor innovatieve ontwikkelingen. Met dit geld is van 2001 tot en met 2004 het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) uitgevoerd. Doel van het IPSV was een motor te zijn voor de stedelijke vernieuwing door innovaties te bevorderen waarmee een kwaliteitssprong mogelijk



is. Uiteindelijk kunnen daarmee het tempo en de effectiviteit van de stedelijke vernieuwing in volle omvang omhoog worden gebracht.

Innovaties centraal

Het IPSV-budget is beschikbaar gesteld aan projecten die iets nieuws laten zien: zowel ideeën, plannen, als concrete uitvoeringsprojecten. In vier jaarlijkse rondes werd het budget verdeeld op basis van een kwalitatieve beoordeling van ingediende projecten. Innovatie is niet absoluut meetbaar: wat in de ene situatie nieuw of vernieuwend is, kan in een andere situatie gemeengoed zijn. In het IPSV is daarom in onderlinge vergelijking bepaald welke projecten beter zijn dan andere. De meest vernieuwende zijn op die manier boven komen drijven. Externe en ambtelijke deskundigen maakten jaarlijks een onderlinge vergelijking waarna volgens een rangorde geld is toegekend tot het voor dat jaar beschikbare budget op was. De selectie en de toekenning van middelen is vastgesteld door de verantwoordelijke bewindslieden.

Zes prestatievelden

De leidraad voor het IPSV vormden de zes prestatievelden van het ISV. Hoge prestaties op deze gebieden zijn essentieel voor het succes van stedelijke vernieuwing:

- Fysieke condities voor economische versterking
- Het aanbod van gevarieerde woonmilieus
- Omgevingskwaliteit
- Versterking van de betrokkenheid bij de dagelijkse leefomgeving
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Duurzaamheid

Projecten die voor het IPSV werden ingediend, moesten passen bij één of meerdere van deze prestatievelden. In aanvulling daarop werd in de laatste twee wervingsrondes vooral ook ingezet op herstructurering van (potentiële) probleemwijken (de 56-wijken-aanpak).

152 Voorbeeldprojecten

De vier wervingsrondes hebben uiteindelijk vele honderden inzendingen opgeleverd van innovatieve ideeën, plannen en projecten. Hieruit zijn na zorgvuldige weging de 152 meest voorbeeldwaardige geselecteerd. Achterin dit boek is een overzicht van alle projecten opgenomen en op www.vrom.nl/voorbeeldprojectenipsv zijn de projecten uitgebreid beschreven. Door de projecten in de praktijk te volgen is goed te zien tegen welke hindernissen de initiatiefnemers aanlopen en hoe zij die



overwinnen. Belangrijke succes- en faalfactoren komen aan het licht. Dit levert een schat aan kennis en ervaringen op, die door instellingen als SEV Realisatie, KEI, Habiforum en NIROV toegankelijk worden gemaakt. Ook vinden er regelmatig excursies, studiedagen en seminars plaats waarin de ervaringen worden uitgedragen.

Over dit boek

Uit de 152 voorbeeldprojecten is ten behoeve van dit boek opnieuw een selectie gemaakt. Ditmaal een selectie van dertig. Deze shortlist vormt een goede afspiegeling van wat het IPSV in vier jaar tijd heeft opgeleverd. Grote projecten, kleine projecten, ideeën en plannen. Projecten in grote steden en in kleine plaatsen. Projecten met de nadruk op productvernieuwing en projecten die juist qua proces iets nieuws laten zien. Eén ding hebben alle projecten gemeen: ze zijn zonder uitzondering innovatief. De initiatiefnemers hebben nieuwe wegen ingeslagen en hebben problemen op een nieuwe manier aangepakt waardoor een hogere kwaliteit en/of een hoger tempo is bereikt. De dertig uitgekozen voorbeeldprojecten zijn in dit boek geclusterd in zes hoofdstukken. Ieder hoofdstuk wordt voorafgegaan door de visies van eveneens zes mensen met deskundigheid op specifieke terreinen van de stedelijke vernieuwing. Hiermee wordt het gehele veld van de stedelijke vernieuwing afgedekt.



Een stad waar mensen herinneringen aan bewaren en waar bewoners aan deelnemen. Een stad die duurzaam en met zorg is ingericht, met ruimte voor verschillen, waar veel te beleven is en die investeert in stenen én in mensen.

Dat is een heerlijke stad.



Het hart moet het weer van het verstand winnen

Mensen willen wonen, werken en verblijven in een wijk met karakter. Zo'n wijk en de gebouwen die er staan accommoderen uiteenlopende en steeds wisselende functies. In een karaktervolle wijk zijn de architectuur en de stedelijke structuren herkenbaar en van hoge kwaliteit. Ze bieden aanknopingspunten voor identificatie. Daarmee wordt een wijk een dierbare wijk. En als mensen van hun wijk houden, zijn zij bereid er meer verantwoordelijkheid voor te nemen, zegt Frank Bijdendijk.

Het is opvallend dat sloopp projecten in herstructureringswijken bijna allemaal plaatsvinden in woonwijken die we in de afgelopen vijftig jaar hebben gebouwd. Niet in de wijken die in de honderden jaren daarvoor tot stand zijn gekomen. Dat heeft alles te maken met de emotionele waarde die mensen aan de gebouwde omgeving kunnen hechten. Bij oudere gebouwen en stedelijke structuren is dat eenvoudig. Die zijn met het hart ontwikkeld. Daar kun je van houden. De woningbouw van na de Tweede Wereldoorlog is een product van het verstand. Die laat geen emotie toe. Twee dominante denkrichtingen in stedenbouw en architectuur zijn de oorzaak geweest van de emotionele bouw. In de eerste plaats het functionalisme, gebaseerd op een sterk analytische manier van denken. Die manier van denken was succesvol in de natuurwetenschappen, maar niet in de architectuur. Men ging alle functies kunstmatig uiteenleggen: autorijden, fietsen, lopen, wonen, winkelen, werken, schoolgaan, recreëren,... Voor iedere functie een ideale vorm, alleen het geheel lijkt nergens op. De tweede dominante denkrichting is het denken in termen van stereotypen. Die denkwijze vindt zijn oorsprong in de massale industrialisatie aan het eind van de negentiende eeuw. Alle mensen zijn gelijk. Iedereen leeft in een gezinssituatie. Alle kinderen willen buiten spelen. Iedereen heeft in het weekend vrij. Het functionalisme, gekoppeld aan het denken in stereotypen heeft geleid tot een grootschalige monotonie in naoorlogse woonwijken waar alle emotie uit verdwenen is. Het verstand heeft gewonnen, het hart heeft verloren.

Inmiddels zijn we erachter gekomen, dat het functionalisme en het denken in stereotypen geen goede afspiegeling vormen van de werkelijkheid waarin we vandaag de dag leven. Een mensenleven is niet in stukken te knippen. Nu, in de tijd van individualisering, blijkt dat geen twee mensen gelijk zijn. Dat is precies het omgekeerde van waar we in de jaren vijftig vanuit gingen. En wat nog lastiger is: behoeft patronen veranderen voortdurend onder invloed van allerlei megatrends zoals technologische ontwikkeling

en globalisering. Er is geen stabiele situatie. Dat wijken en buurten identiteit en eigenheid hebben, blijkt nu meer dan ooit van het grootste belang te zijn. Het algemeen welbevinden van mensen die er wonen of werken hangt er voor een belangrijk deel van af. Je kunt dat ook aflezen aan de prijs die mensen voor een woning wensen te betalen. Daaruit blijkt dat wijken met karakter simpelweg geliefder zijn. In Amsterdam: de Pijp, het centrum en de Concertgebouwboulevard. Dat zijn opmerkelijk genoeg juist de wijken die de hoogste menging van functies kennen: bijna vijftig procent werken en vijftig procent wonen.

Maar dan nu de hamvraag: hoe zorg je voor identiteit en eigenheid? Wat moet je bouwen voor mensen die allemaal verschillend zijn en wier behoeften voortdurend veranderen? Bouwen betekent immers diepte-investeringen doen in structuren die langdurig moeten renderen. Twee dingen bieden houvast. In de eerste plaats de verandering zelf en in de tweede plaats het toenemende besef van verantwoordelijkheid voor onze leefomgeving. De verandering zelf biedt houvast omdat je die kunt inbouwen. We moeten bouwen voor de verandering. We moeten zodanig bouwen, dat de gebouwen functies aankunnen die mensen er zelf aan kunnen geven. De mensen zelf zijn degenen die de behoefte voelen, dus die moeten het gebruik van een gebouw kunnen wijzigen. Dat geldt overigens niet alleen voor gebouwen, maar ook voor stedenbouwkundige structuren. We moeten zorgen voor enige overmaat in gebouwen en openbare ruimte en het gebruik ervan moet niet worden beknut. Niet door techniek en niet door regelgeving. Een gebouw moet idealiter ruimte bieden om er te wonen, alleen of met meerderen, om de indeling en de uitrusting te veranderen, om er een kantoor te vestigen, een winkel of een beautysalon. En het bestemmingsplan moet de functies van een gebouw niet fixeren. We zouden eigenlijk 'bestemmingsplanveranderingen' moeten maken: plannen die aangeven hoe je functies op zorgvuldige wijze steeds kunt aanpassen aan nieuwe behoeften.

Het toenemende verantwoordelijkheidsgevoel vertaalt zich in betrokkenheid die mensen voelen bij de straat, de buurt, de wijk en de stad waar ze wonen. Het is een misverstand dat mensen tegenwoordig geen boodschap meer aan hun omgeving zouden hebben. Vele voorbeelden uit de stadsvernieuwing waar bewoners in opstand kwamen tegen grootschalige sloop die door hun gemeente was gepland, laten dat zien. Anders dan vroeger kent onze samenleving een breed gedragen collectieve verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de omgeving. Bij stedelijke vernieuwing moeten we daar meer op durven vertrouwen. En we moeten



gelegenheid bieden dat mensen zich ook ergens betrokken bij kunnen voelen, door stedelijke structuren zo in te richten dat er ankerpunten voor identiteit zijn. Het is van het grootste belang dat gebruikers van een wijk, of dat nu bewoners, bezoekers of toevallige passanten zijn, de gelegenheid krijgen zich met die wijk verbonden te voelen.

Mensen verbinden zich aan datgene wat je ziet en voelt: de fysieke omgeving, de sociale omgeving, wat er in een wijk gebeurt en de voorzieningen die er zijn. Iedere wijk, althans een wijk die leeft, heeft diepgewortelde herkenningspunten. Zo is het heel belangrijk dat je een straat kunt herkennen als een straat en dat de gebouwen de straat ruimtelijk vormgeven.

Het is heel moeilijk om dat te programmeren omdat je het niet in formules kunt uitdrukken. Formules kun je leren en ze komen van pas om constructies, parkeernormen of rioolstelsels te berekenen. Maar ze helpen je niet om een wijk karakter te geven. Om dat te kunnen heb je als ontwerper talent nodig en dat is weinigen gegeven. Maar het wonderlijke is, dat iedereen er wel over kan oordelen, en dat alle oordelen opvallend gelijkluidend zijn. Als je het aan (gewone) mensen vraagt, dan houdt men van herkenbare vormen en een herkenbare openbare ruimte. Mensen hechten eraan de ruimte om hen heen te kunnen onderscheiden van andere ruimten. Wat mensen ook belangrijk vinden is materiaalkeuze en detaillering. Gebouwen en straten moeten zorgvuldig zijn vormgegeven. Ambachtelijkheid scoort hoger dan strakke en abstracte vormen. Kwaliteit en vakmanschap worden gewaardeerd.

Elke plek heeft een geest; een *genus loci*. De geest van de plek bepaalt de eigenheid en de eigenheid bepaalt in hoeverre mensen zich aan een wijk kunnen hechten. Bij het ingrijpen in de woonomgeving, grijp je ook in in de geest. Doe je dat ondoordacht, dan kan het wel eens tot onherstelbare schade leiden waardoor een wijk nooit meer iets wordt. Het is de Grote Kunst om de geest te pakken. Dat kan door de aanwezige kwaliteiten op te sporen en vervolgens te respecteren: bestaande gebouwen (als ze mooi zijn), hoogteverschillen in een gebied, volgroeide bomen, stratenpatronen,... Een wijk ontleent zijn identiteit veelal ook aan dominante gebouwen zoals een kerk, een concertgebouw, een station, of aan stedelijke structuren zoals een plein, een singel of een plas. Soms kun je iets toevoegen. Zo realiseren we in de Baarsjes in Amsterdam de mooiste moskee van Europa. Die wordt zo mooi dat hij de buurt identiteit kan verschaffen. Stedelijke vernieuwers moeten er rekening mee houden dat de mensen die ergens wonen

uiteindelijk de dragers van de *genus loci* zijn. Zij weten welke herkenningspunten van waarde zijn en daarom behouden zouden moeten blijven.

Wat betekent dit alles voor de herstructurering? Het tijdperk van functiescheiding is voorbij. Mensen willen diversiteit en de vrijheid om het gebruik van de ruimte en de gebouwen naar eigen behoefte te variëren. Mensen willen architectuur en stedenbouw met kwaliteit en vakmanschap. En de geest van de plek biedt aanknopingspunten voor vernieuwing. Dat betekent niet, dat we alles met zijden handschoentjes moeten aanpakken. Er zijn gebouwen die volstrekt op de verkeerde plek staan en gebouwen die op geen enkele manier ruimte bieden aan wisselende functies. Je lost de problemen niet op door die gebouwen te sparen. Dat zullen ook de bewoners van de betreffende wijk en zelfs van de betreffende gebouwen beamen. Je kunt de Bijlmer er niet bovenop helpen door de flats te laten staan. Als je gaat behangen, heb je rommel in huis. Er is geen noodzaak om voorzichtig te zijn in je denkbeelden. Je moet wel voorzichtig zijn in je handelen, want bij sloop moet je precies weten wat je sloopt, niet alleen qua woningen, maar ook qua *genus loci*. En wat je gaat terugbouwen. Sloop hoeft niet altijd op weerstand bij bewoners te stuiten, als zij er maar op kunnen rekenen, dat hun wijk ook na herstructurering hun vertrouwde wijk blijft waarnaar zij die dat willen ook kunnen terugkeren.

Frank Bijdendijk - Algemeen directeur van woningcorporatie Het Oosten te Amsterdam



Omgevingskwaliteit

Prestatieveld

De kwaliteit van de stedelijke omgeving bepaalt voor een belangrijk deel of mensen herinneringen aan de stad bewaren. Omgevingskwaliteit was daarom één van de prestatievelden van het IPSV. Met de vier wervingsrondes zijn er rond dit thema veel projecten ingediend; projecten met bijzondere prestaties op punten als architectuur, cultuurhistorische elementen, functiecombinaties, groen, water, ondergrondse parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen. Ook veiligheid en milieuaspecten spelen vrijwel altijd een integrale rol. En behalve om inrichtingskwaliteit gaat het ook om gebruikskwaliteit op termijn, doordat in de meeste projecten al vanaf het begin rekening wordt gehouden met goed beheer. De projecten laten een innovatieve aanpak zien waarmee al deze aspecten in samenhang en evenwicht tot hun recht komen.

Zoals in **Stadsdeel Westerpark**, waar het Westergasfabriekterrein met de monumentale gebouwen is omgevormd tot een cultuurpark. De karaktervolle ambiance is bewaard gebleven. Of in het **centrum van 's-Hertogenbosch**, waar de vesting rond de oude binnenstad een welkome aanvulling vormt op de schaarse openbare (groene) ruimte in de historische kern.

Ook de **Maasoever in Maastricht** wordt op een vernieuwende manier aangepakt. Het herstel van een historische binnenhaven vormt er de aanzet tot een herstructurering van een compleet stadsdeel.

In **Ulf** ligt de bakermat van de Nederlandse ijzerindustrie. De historische bebouwing is het uitgangspunt voor woningbouw en tal van andere functies.

Nog een vernieuwende aanpak is te zien in **Hoogvliet**, waar de internationale bouwtentoonstelling de eigenheid van de naoorlogse wijk in een nieuw daglicht plaatst, en daarmee aanleiding geeft tot een nieuwe visie op herstructurering.







Monumentale gasfabriek uniek decor voor cultuurpark

De monumentale gebouwen van de voormalige Westergasfabriek vormen een uniek decor voor creatieve bedrijvigheid en cultuur. Het park en de industriële gebouwen – monumentaal, ongepolijst, robuust – geven een sfeer die past bij de stad die meer en meer drijft op beleveniseconomie. In deze tijd blijkt cultuurhistorisch erfgoed op een bijzondere manier uit te nodigen tot deze nieuwe vormen van gebruik. Heden en verleden houden elkaar in stand.

Achtergrond

Stadsdeel Westerpark is sinds 1992 eigenaar van het dertien hectare grote terrein en de monumentale gebouwen van de Westergasfabriek. De gebouwen werden aanvankelijk op tijdelijke basis verhuurd aan diverse bedrijven en instellingen op het gebied van kunst en cultuur, vooruitlopend op een definitieve herbestemming. Die culturele bedrijvigheid bleek kostendekkend te zijn. Het werd een succes en het terrein verwierf hiermee snel bekendheid. In 1997 werd in nauw overleg met de omwonenden besloten het terrein te saneren en in te richten als cultuurpark. Projectontwikkelaar MAB renoveert en exploiteert de gebouwen.

Ontwerp

De inrichting van het terrein is ontworpen door de Amerikaanse landschapsarchitecte Kathryn Gustafson. Zij heeft aan de oostelijke kant van het park, tegen het centrum van Amsterdam, een historische stadstuin getekend. Het middengebied weerspiegelt het gebruik van het landschap als plek voor sport en cultuur. In het meest westelijke deel staat de harmonie met de natuur centraal. De gebouwen worden tegen een relatief lage prijs verhuurd voor kleinschalige culturele evenementen (muziek, toneel, dans en film), ateliers, workshops en oefenruimten. Ook is er ruimte voor kostuumateliers, studio's en bedrijvigheid in de sfeer van decorbouw, licht, geluid en special effects. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er niet meer dan zes grootschalige evenementen per jaar plaatsvinden.

Uitvoering

Om deze bestemming te realiseren moest eerst het zwaar verontreinigde terrein worden schoongemaakt. Volledige bodemsanering zou met een culturele bestemming echter financieel onhaalbaar zijn. Gekozen is voor een functionele sanering, waarbij alle niet-verharde delen toegerust zijn met een schone leeflaag van een meter dik, door zogenoemd geotextiel van de vervuilde ondergrond gescheiden. Licht verontreinigde grond is binnen de grenzen van het terrein hergebruikt om niveauverschillen te

Zoals in Stadsdeel Westerpark (Amsterdam)

realiseren. Op een aantal plekken zijn signaleringspunten gemaakt waarmee eventuele ondergrondse verspreiding van de vervuiling in de gaten wordt gehouden. Deze vorm van bodemsanering is mogelijk doordat er tegelijk twee volledig gescheiden hydrologische systemen zijn aangelegd. De leeflaag heeft een apart drainagesysteem en onder een korfbalveld is een opslagbassin voor schoon water dat in tijden van droogte kan dienen voor irrigatie van het park. Oppervlaktewater in het gebied is voorzien van rietvelden, beluchting en een uv-filter waardoor natuurlijke reiniging plaatsvindt. Het centrum van het park bestaat uit een bijna twee hectare groot manifestatieterrein met een kunststofversterkte grasmatten, bestand tegen intensief gebruik. Verder zijn alle gebouwen en locaties op het terrein ontsloten via een centrale as. Deze is een referentiepunt voor alle bezoekers. Het is ook de route voor de hoofdinfrastructuur van kabels en leidingen.

Leerpunten

Het project laat zien hoe belangrijk het is monumentale gebouwen en een industriële omgeving intact te laten. Ze vormen een karaktervolle ambiance die in dit project is gebruikt voor cultuur, recreatie en sport. Doordat het stadsdeel het terrein en de gebouwen aanvankelijk op tijdelijke basis hiervoor heeft gebruikt, kon deze nieuwe bestemming langzaam groeien en kon het terrein zichzelf bewijzen. Daarmee werd ook de belangstelling van een marktpartij gewekt. Eenvoudig is deze vorm van hergebruik niet omdat een industrieterrein bijna altijd is belast met bodemvervuiling. Voor de herbestemming moest een MER-procedure worden doorlopen om te garanderen dat overlast voor de omgeving beperkt zou blijven. Verder moest de restauratie van de monumenten voldoen aan hoge eisen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Er is per saldo veel overleg, creativiteit en innovatie nodig geweest om de nieuwe bestemming ook te realiseren.

Project	Aanleg park Westergasfabriekterrein (23310)
IPSV-bijdrage	€ 3.070.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	Stadsdeel Westerpark, projectbureau Westergasfabriek
Programma	13,5 hectare cultuurpark en ruimte voor culturele bestemmingen
Realisatie	1997 - 20006
Contact	De heer E. Verhagen; evert@westergasfabriek.nl
Weblink	www.westergasfabriek.nl





Vesting wordt verbindingszone

De Vesting rond de binnenstad van 's-Hertogenbosch is eeuwenlang gericht geweest op het weren van vijandelijke krachten. Nu wordt de Vesting gebruikt om de binnenstad met de omgeving te verbinden. De middeleeuwse bouwwerken en structuren bieden uitstekende aanknopingspunten voor binnenstedelijke groei.

Achtergrond

Het project is voortgekomen uit de zorg om de slechte bouwkundige staat van de vestingwerken. Restaureren bleek noodzakelijk, maar de financiële middelen waren onvoldoende. De gemeente heeft dit beheerprobleem omgevormd tot een ontwikkelingskans, door het beheer onderdeel te maken van een integraal plan met diverse bestaande en nieuwe ontwikkelingen. De restauratie van de Vesting helpt om de hoeveelheid groen en bebouwing beter in balans te brengen en om ruimte te bieden aan de verdere ontwikkeling van de binnenstad.

Ontwerp

De middeleeuwse Bossche vestingmuren zijn nog vrijwel volledig aanwezig en het beschermde natuurgebied 'Het Bossche Broek' reikt tot aan de voet van de vesting. Vanwege de specifieke eigenschappen van de vesting is er op de muren beplanting aanwezig die elders in deze omgeving vrijwel niet voorkomt. Dat vormden belangrijke ingrediënten voor een integraal plan met 78 kleine en grote projecten, verdeeld over negen groepen. Centraal in de aanpak staat de visie dat behoud van de vesting geen doel op zich is. Het gaat om behoud door nieuwe ontwikkelingen toe te voegen. Het is niet de opzet alles in historische staat terug te brengen. Het gaat erom de historische elementen een nieuwe functie in een eigentijdse setting te geven.

Uitvoering

Historische elementen vormen wel de inspiratiebron voor nieuwe toevoegingen en voor de manier waarop die worden vormgegeven. Dat geldt bijvoorbeeld voor een ondergrondse parkeergarage met een doorgang door de muur, de aanleg van een bypass voor rondvaartboten en een ondergronds informatiecentrum gebouwd rond een middeleeuws rondel. De historie wordt met nieuwe middelen geaccentueerd. Bijvoorbeeld door de realisatie van moderne stadspoorten en bruggenhoofden, een nieuw voetpadenstelsel met nieuwe verbindingen over de vestinggracht en de aanleg van een stadsbalkon zodat voetgangers langs de vestingmuur kunnen lopen. Voor de restauratie van de vestingmuren wordt gebruikgemaakt van nieuwe restauratietechnieken. Deze

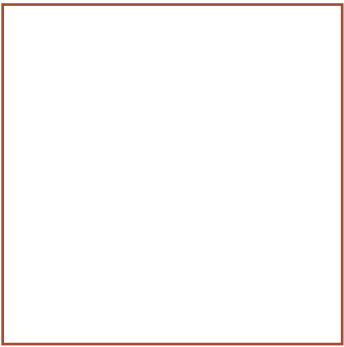
Zoals in het centrum van 's-Hertogenbosch

maken het mogelijk de muren vanaf de buitenzijde aan te pakken en toch de unieke muurvegetatie te sparen. Voordeel van deze aanpak is, dat overlast en schade aan de binnenkant van de muur wordt voorkomen. Met het herstel van de vestingmuren worden ook de ecologische verbindingen met de omgeving versterkt. De vestingwerken zijn een publiek domein in de stad waar inwoners van 's-Hertogenbosch zich nauw bij betrokken voelen. Om de betrokkenheid van bevolking en ondernemers te organiseren is de Stichting 's-Hertogenbosch Vestingwerken opgericht. Verder is de Klankbordgroep Vestingwerken ingesteld, bestaande uit zeventien belangenorganisaties die met elkaar een goede afspiegeling vormen van de stedelijke samenleving. Zij brengen hun kennis in van cultuur, historisch erfgoed, natuur en ecologie. Lokale en regionale ondernemers ondersteunen het project via de 'Club van Steunberen'.

Leerpunten

De oude Vestingwerken blijken een welkome aanvulling te zijn op de overigens schaarse openbare (groene) ruimte in de historische kern van 's-Hertogenbosch. Daardoor ontstaat een betere ruimtelijke spreiding van bezoekers. Mits goed ingericht vormen de Vestingwerken een aantrekkelijke schakel tussen de binnenstad en de buitenwijken. De historie kan de inspiratiebron vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Door die op een zorgvuldige manier in te passen, is het mogelijk (financieel) draagvlak te vinden voor behoud van de cultuurhistorie. Omdat cultuurhistorie bij uitstek publiek eigendom is, is de betrokkenheid van de bevolking groot. Samenwerking met andere partners en partijen leidt tot een groter draagvlak, een hogere uitvoeringskwaliteit en een besparing op kosten. Uiteindelijk maakt het project de binnenstad aantrekkelijker voor bewoners, bezoekers en bedrijven. De gemeente rekent op een aanzienlijke spin-off op het gebied van bedrijvigheid, toerisme en vastgoed.

Project	Samen investeren in een groeibriljant (13403)
IPSV-bijdrage	€ 10.090.710
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Gemeente 's-Hertogenbosch
Programma	Integraal programma met 78 projecten
Realisatie	2001-2015
Contact	De heer H.P.L. Crijns, hucr@s-hertogenbosch.nl
Weblink	www.vestingwerken.nl





Historische vaarroute geeft westelijke Maasoever nieuwe identiteit

Het Bassin is een historische binnenhaven vlak tegen het centrum van Maastricht. Ooit was deze het bruisende hart van de industriële ontwikkeling van de stad. Met het verplaatsen van economische zwaartepunten naar andere delen van de stad, is dit gebied in verval geraakt. Nu is 't Bassin weer in ere hersteld. De haven vormt het beginpunt van een recreatieve vaarroute en functioneert als motor voor de herstructurering van de complete westelijke Maasoever.

Achtergrond

In 2001 is 't Bassin, een historische binnenhaven vlak tegen het centrum van Maastricht, na jaren van verval weer in ere hersteld. 't Bassin vormt nu het beginpunt van een recreatieve vaarroute van de Maas naar de Zuid-Willemsvaart. Historische kelders en gebouwen rond de haven zijn inmiddels ingericht voor functies als cultuur, horeca, toerisme, een luxe hotel en kantoren. Het aantrekkelijke watertoerisme en het stadshart van Maastricht op loopafstand, maken dit soort functies kansrijk. De uitstraling van dit project is enorm. 't Bassin was lange tijd een verloederd gebied met leegstaande gebouwen, prostitutie en drugshandel en vormde daarmee een barrière voor de verdere vernieuwing van de stad. Nu functioneert de haven als motor voor de herstructurering van de gehele westelijke Maasoever; een (binnen)stedelijk gebied van 280 hectare.

Ontwerp

Aan de kant van het centrum van de stad wordt de westelijke Maasoever vernieuwd onder de noemer Maas-Marktproject. Het gaat hier om uitbreiding van het winkelgebied, verbetering van de verbinding tussen het centrum en de rivier en vernieuwing van de gemeentelijke huisvesting. Autoverkeer in de binnenstad wordt teruggedrongen en de Maasboulevard wordt aan het publiek teruggegeven door de drukke autoweg die er nu loopt, te onder-tunnelen. Het is de bedoeling door deze ingrepen een betere loop tussen het centrum en de rivieroever op gang te brengen, waarmee het centrum in feite groter wordt. Aansluitend op het centrum, in noordelijke richting, wordt het gebied onder de projectnaam Belvédère vernieuwd. Milieubelastende industrie wordt gedeeltelijk verplaatst, de infrastructuur wordt drastisch gewijzigd en de woonkwaliteit van de wijk Boschpoort wordt versterkt. De samenwerkende partijen verwachten in het hele gebied in totaal maximaal 4.000 woningen en 110.000 vierkante meter winkels, kantoren en culturele functies te kunnen realiseren. De rivier, 't Bassin en de historische vaarroute met tientallen rijksmonumenten, historische gebouwen, vestingwerken, sluizen

Zoals langs de Maasoever in Maastricht

en een monumentale gewelfde tunnel geven de westelijke Maasoever als geheel kleur en identiteit.

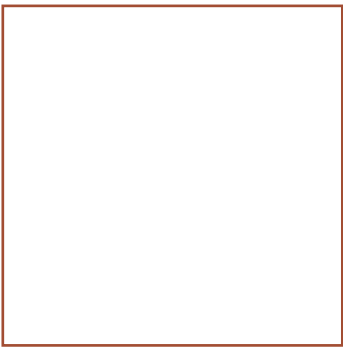
Uitvoering

Voor de exploitatie van 't Bassin is de gemeente een samenwerking aangegaan met ING Vastgoed en SFB Vastgoed. Deze partijen nemen deel in de Exploitatiemaatschappij Het Bassin BV waaraan de haven en de werfkelders voor veertig jaar in erfpacht zijn overgedragen. De samenwerking in dit relatief kleine project verloopt soepel. Daarom is besloten het grotere geheel met dezelfde partners te realiseren. Zij werken aan een geïntegreerde en gefaseerde ontwikkeling waarbij economische, fysieke en sociale opgaven elkaar versterken. De herstelde vaarroute is een begin waardoor een sneeuwbal effect op gang is gebracht: de 'achterkant van de stad' heeft een kwaliteitsimpuls gekregen, bezoekers komen naar het gebied, daardoor verbetert het verblijfsklimaat en dat trekt investeerders aan.

Leerpunten

Het project laat zien hoe cultuurhistorisch erfgoed rond de historische vaarroute en waterrecreatie kleur en karakter aan het gebied geven. Doordat de overheid hier heeft geïnvesteerd, heeft een vervallen stadsdeel een belangrijke kwaliteitsimpuls gekregen. De opening van 't Bassin en de historische vaarroute dienen daarbij op verschillende manieren als aanjager voor de veel grotere transformatie van de westelijke Maasoever. In de eerste plaats is een gebied opnieuw op de kaart gezet. In de tweede plaats hebben gemeente en private partners kunnen wennen aan publiek-private samenwerking. De ervaringen die de partners bij 't Bassin hebben opgedaan, bieden een goede basis voor samenwerking bij de transformatie van de gehele westelijke Maasoever.

Project	Transformatie westelijke Maasoever Maastricht (13605)
IPSV-bijdrage	€ 6.693.711
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Gemeente Maastricht
Programma	280 hectare, 4.000 woningen en 110.000 vierkante meter winkels, kantoren en culturele functies
Realisatie	2000 - 2025/2030
Contact	De heer A. Versluis, arie.versluis@maastricht.nl
Weblink	www.belvedere-maastricht.nl





Duurzame herstructurering in historische context

De gemeente Oude IJsselstreek werkt aan duurzame herstructurering van twee verouderde bedrijventerreinen in Ulft, de Hutten-Noord en Zuid, samen 22 hectare groot. Een samenhangend pakket van duurzaamheidsmaatregelen staat in de plannen centraal: behoud en herontwikkeling van industrieel erfgoed en hoge ambities rond energie, water, natuur, groen en verkeer.

Achtergrond

De ijzerhutten van Ulft vormen de bakermat van de Nederlandse ijzerindustrie. Hier is vanaf de achttiende eeuw een voor Nederland zeldzaam industrieel landschap ontstaan. Het vertrek van de metaalbedrijven – de laatste gebruiker is pas in 2004 vertrokken – was voor de gemeente Oude IJsselstreek aanleiding om plannen te maken voor herontwikkeling. De achtergelaten gebouwen, inmiddels deels rijksmonumenten, en de ecologische verbindingzone van de Oude IJssel lagen vanaf de start van de gedachtevorming in 1998 ten grondslag aan het project.

Ontwerp

In 2001 is het project gesplitst in tweeën: Hutten-Noord en Hutten-Zuid. In Hutten-Noord staan de industriële magazijnen, werkplaatsen, een ketelhuis, grote hallen en een zeldzame watertoren met een gezamenlijke oppervlakte van 26.000 vierkante meter. Restauratie en herbestemming is hier het motto. Besloten is, dat alle gebouwen behouden blijven. Ze worden herontwikkeld tot woningen, een cultuurcluster met onder andere een bibliotheek, een cultureel centrum, het Nationaal IJzermuseum en horeca. Kleinere gebouwen kunnen deels een kantoorfunctie krijgen. Het terrein is gedeeltelijk gesaneerd. Hier komen circa 320 nieuwe woningen waarvan ongeveer zeventig in het industrieel erfgoed.

In één van de grote hallen komt parkeerruimte zodat de buitenruimte autoluw blijft. Door de cultuurhistorische karakteristieken vast te houden, blijft de rijke geschiedenis van Ulft herkenbaar en beleefbaar. Daarnaast worden kansen aangegrepen voor minimale verharding, regenwaterretentie en toepassing van warmtekrachtkoppeling. In Hutten-Zuid hebben de gebouwen geen cultuurhistorische waarde en worden daarom gesloopt. Dit schept de gelegenheid om de relatie tussen het dorp en de Oude IJssel via dit deelgebied te versterken. De open ruimte en de oevers zijn de kwaliteitsdragers van het plan. Om de ecologische functie van de rivier te versterken is bij de stuw een vispassage gerealiseerd. In Hutten-Zuid zijn 260 woningen gepland. Deze worden in compacte blokken gebouwd, waardoor

Zoals in Ulft (gemeente Oude IJsselstreek)

er relatief veel groene ruimte onbebouwd blijft. In de vorm van groene scheggen blijft er een open verbinding bestaan tussen de rivier en de omgeving.

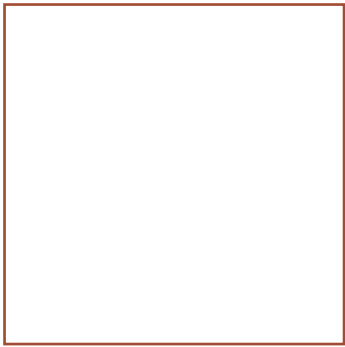
Uitvoering

Voor de exploitatie van het gebied en het industrieel erfgoed in Hutten-Noord is een convenant afgesloten tussen de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEI), Klaassen Vastgoed Ontwikkeling, Parès Woningcorporatie, de gemeente Oude IJsselstreek, de provincie Gelderland en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Bij de ontwikkeling van het gehele gebied is een open planproces gevolgd. Begonnen is met een startbijeenkomst waarin omwonenden konden aangeven wat zij van de deelgebieden van bijzondere waarde vinden. In het verdere verloop is een communicatietraject gevolgd met frequent overleg tussen de gemeente, omwonenden, ondernemers, de betreffende ontwikkelaar, de woningcorporatie, het waterschap en het recreatieschap.

Leerpunten

Dit project laat zien dat restauratie en herbestemming van industrieel erfgoed van grote waarde is, omdat het de kwaliteit van een stedelijke ontwikkeling kan verhogen. Het is echter een moeilijke opgave omdat de kansen sterk afhangen van het vinden van de juiste mix tussen de karakteristieken van het vastgoed, de technische mogelijkheden en de wensen en eisen van potentiële gebruikers. Het project laat ook zien, hoe complex het kan zijn om een ontwerp met diverse hoge ambities en meerdere factoren tot een goed resultaat te brengen. De inspanningen leveren uiteindelijk wel de gewenste meerwaarde op.

Project	Hutten-Noord Cité Industriële aan de Oude IJssel (12412) Hutten-Zuid aan de ecologische verbindingzone Oude IJssel (22310)
IPSV-bijdrage	€ 1.009.799 respectievelijk € 1.400.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001 en 2002)
Indiener	Gemeente Oude IJsselstreek
Programma	22 hectare met in totaal 580 woningen en diverse andere functies waaronder een cultuurcluster en inpandig parkeren
Realisatie	2004 - 2009
Contact	Noord: W.J.M. Peters; w.peters@oude-ijsselstreek.nl Zuid: R. Krabben; r.krabben@oude-ijsselstreek.nl
Weblink	www.dehutten.nl





Nieuw imago dankzij bouwtentoonstelling

Met de sloop van grote delen van Hoogvliet kunnen onvermoede sociale en fysieke kwaliteiten verloren gaan. De Internationale Bouwtentoonstelling zoomt op die kwaliteiten in en zet ze in het licht. Dat gebeurt met een reeks van projecten, experimenten en evenementen. En wat blijkt? Aanwezige kwaliteiten bieden uitstekende aanknopingspunten om, binnen grootscheepse herstructurering, de identiteit van Hoogvliet te versterken.

Achtergrond

Hoogvliet is een naoorlogse, modernistische satellietstad van Rotterdam. In de jaren zestig en zeventig snel gegroeid voor een tamelijk uniforme doelgroep, is de woningvoorraad altijd zeer eenzijdig geweest. Het gevolg was een gebrek aan passende woonruimte voor mensen die een andere woning zochten. Uit sommige gebieden verhuisden jaarlijks soms wel 20 tot 25 procent van de mensen naar elders. Een eigen identiteit heeft Hoogvliet daardoor nooit kunnen opbouwen. Gevolg: sociale, fysieke en economische achteruitgang. Een grootscheepse vernieuwing, waarbij ongeveer eenderde van de bestaande woningvoorraad wordt gesloopt en vervangen door kwalitatief hoogwaardige woningen, is het panacee. Door zijn schaal, complexiteit en looptijd is de herstructurering van Hoogvliet uniek voor Nederland en een voorbeeld voor vergelijkbare opgaven in de hele wereld. In dit verband is Hoogvliet het podium voor de Internationale Bouwtentoonstelling. Het uitnodigende motto van de tentoonstelling is Wimby: welcome into my backyard.

Ontwerp

Het risico bij een ingrijpende transformatie als in Hoogvliet, is dat ook de laatste sociale structuren en culturele ankerpunten verloren gaan. Wimby biedt daar weerstand tegen en gaat juist uit van de bestaande karakteristieken en kwaliteiten. Dat kunnen bouwkundige kwaliteiten zijn, maar vaak ook sociale of ecologische. Er wordt een reeks van projecten en experimenten gerealiseerd: nieuwe programma's en samenwerkingsverbanden op het gebied van architectuur, stedenbouw, beeldende kunst en sociaal-culturele projecten. Bewoners, ondernemers, ambtenaren, onderzoekers en ontwerpers komen bijeen om de toekomst van Hoogvliet te ontdekken en te sturen. Hoe kun je sociale en fysieke maatregelen op elkaar afstemmen? Hoe kunnen ingrepen goed aansluiten bij wensen van bewoners? Hoe kan het geheel meer worden dan de som der delen? Doel van Wimby is om op dit soort vragen antwoorden te vinden en daarmee de kwaliteit van de herstructurering van Hoogvliet te verhogen.

Zoals in Hoogvliet (Rotterdam)

Uitvoering

Binnen het programma heeft het overgrote deel van de projecten betrekking op de sociale kwaliteit van de woonomgeving. Een voorbeeld is 'De Heerlijkheid Hoogvliet'. Dit is een park dat geheel volgens de wensen van inwoners van Hoogvliet wordt ingericht met voorzieningen voor vrije tijd en recreatie: ruimte voor feesten, een openluchtbioscoop, een zwembad, sportfaciliteiten, barbecueplekken en hobbyhutten.

Een ander project is de realisatie van drie 'Schoolparasites': alternatieven voor noodlokalen bij (basis)scholen. Ze kunnen als leslokaal worden gebruikt, maar werpen door hun verschijningsvorm ook vragen op over onderwijs, architectuur, tijdelijkheid en de herstructurering van naoorlogse wijken. De parasites zijn ontworpen om in serie te worden geproduceerd. Iedere school in Nederland kan ze bestellen. Een derde project is de ontwikkeling van de Campus Hoogvliet. Hier vormen drie scholen voor voortgezet onderwijs een gezamenlijke campus met ieder een eigen gezicht, maar met gedeelde faciliteiten.

Leerpunten

Herstructurering, ook als dat op grote schaal gebeurt, is een fijngevoelig proces. Als dat proces ondoordacht plaatsvindt kan er veel fysieke en sociale schade ontstaan. Ook naoorlogse wijken hebben eigenheid gekregen door de invloed van nieuwe bevolkingsgroepen, veranderingen in de economie en veranderingen in het ruimtegebruik. De Internationale Bouwtentoonstelling in Hoogvliet laat zien, dat het versterken, vernieuwen en uitbuiten van de bestaande karakteristieken en kwaliteiten, de beste en meest inspirerende basis vormt voor de toekomst van deze satellietstad. Het proces van de tentoonstelling, als denktank en initiator, dient daarbij als welkome aanjager.

Project	Hoogvliet (13624)
IPSV-bijdrage	€ 1.905.876
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Stichting IBT
Programma	Uitvoering van een dertigtal experimenten, projecten en programma's ter ondersteuning van de herstructurering
Realisatie	2000 - 2006
Contact	De heer W. Vanstiphout, w.vanstiphout@wimby.nl
Weblink	www.wimby.nl





De aangrijpingspunten voor vernieuwing zitten in het bestaande

Bij stedelijke vernieuwing wordt het bestaande te vaak ontkend. Zowel de bestaande fysieke structuur als de bestaande sociaal-economische structuur van een wijk. Vernieuwing die uitgaat van een integraal masterplan schiet zijn doel daarom vaak voorbij. Echte vernieuwing begint bij de bewoners en de ondernemers in een wijk en is gebaseerd op een haarscherpe probleemanalyse. Vervolgens zijn het vaak de kleine, afgebakende projecten die een begin van een veel grotere ontwikkeling kunnen vormen, aldus Henk van Schagen.

Als architect begon ik ten tijde van de Rotterdamse stadsvernieuwing van de jaren zeventig. In plaats van krotopruijing en sanering, maakten we met architecten als Hammel en Quist plannen voor vernieuwing van vooroorlogse wijken. We kwamen met ideeën om hooguit vijf procent van de woningen te slopen zodat daarmee op een slimme manier meer ruimte in de krappe stedenbouwkundige structuren zou ontstaan. De rest van de woningen zou worden gerenoveerd en de middenstand zou in de wijk blijven. Het is allemaal anders gelopen. De ondernemers en veel van de oorspronkelijke bewoners zijn vertrokken, er is meer gesloopt dan goed was en de renovatie heeft te veel uniformiteit gebracht. Dat het zo is gegaan, wijt ik aan de stagnatie die in de loop van het proces is opgetreden. Eerst duurde het lang voor het idee van stadsvernieuwing ingang vond. Toen het eindelijk zover was, werd de stadsvernieuwing een grootschalige machine, formeel en centralistisch aangestuurd en voortdurend kampend met geldgebrek. Het heeft tien jaar geduurd voordat er één steen op een andere werd gestapeld. En in die tijd heeft het ideaal waarmee we begonnen – uitgaan van de mensen – plaats gemaakt voor een top-down proces met een massabouw en een gelijkvormigheid waar de factor mens nagenoeg uit verdwenen was.

Het is gemakkelijk om de stadsvernieuwing van de jaren zeventig te diskwalificeren, maar ik ben bang dat er weinig lessen uit getrokken zijn. Met de stedelijke vernieuwing ontstaat min of meer hetzelfde patroon. De afhankelijkheid van de verschillende overheidslagen, departementen en corporaties is groot waardoor er stagnatie optreedt. Er is weinig slagkracht. Men gelooft in masterplannen uitgaande van de positie van de wijk in de stad; integrale plannen: daar zus, daar zo. Er zijn een heleboel partijen bij betrokken en er moet een heleboel geld voor worden vrijgemaakt. Concreet gebeurt er in de tussenliggende jaren niets, waardoor de situatie alleen maar ernstiger wordt en hele buurten uit elkaar vallen. Als het dan eindelijk zover is, herkent niemand zich in de plannen en ontstaat er verzet.

De stedelijke vernieuwing gaat nog steeds te veel uit van een planners blight; het idee van een kaalslag, een totale ontkenning van het bestaande. De planningmachine walst over alles en iedereen heen. We vernieuwen zoveel tot er alleen nog toekomst over is. We gaan in een wijk aan de slag, zonder ons goed af te vragen van wie die wijk eigenlijk is. Die wijk is namelijk niet van de gemeente, maar van de bewoners en de ondernemers die er hun bedrijf hebben. De gemeente mag de formele opdrachtgever van stedenbouwkundigen zijn, de feitelijke opdrachtgevers zijn de mensen in de wijk.

Het ontbreekt in Nederland aan een cultuur van gemeenschapszin. Een cultuur waarin bewoners als partij sterk zijn georganiseerd. In sommige Amerikaanse steden die veel ervaring met ontwikkelingen in bestaand gebied hebben, zie je die cultuur goed. Daar begint iedere ontwikkeling met een risicoanalyse en onderhandelingen in een buurt. Daar wordt de bestaande situatie als een gegeven meegenomen, niet alleen de ruimte en de gebouwen, maar ook de wensen en eisen van bewoners. Het is essentieel om te analyseren wat er in een omgeving leeft. Welke risico's zijn er? Niet alleen op het bouwkundige vlak, dat zijn we gewend tot achter de komma te berekenen, maar op het economische en sociale vlak. Welke belangen tast ik aan? Welke weerstand kan ik verwachten? Hoe kan ik mensen schadeloos stellen? Hoe kan ik mensen betrokken houden? Ontwikkelaars en corporaties kunnen die analyse doorgaans niet alleen uitvoeren. Daarvoor hebben ze de steun en de regie van de gemeente nodig. Wat mij betreft mag de gemeente op dat punt dan ook veel zelfbewuster optreden. Volgens mij behoort het tot de kerntaken van de gemeentelijke overheid ervoor te waken dat de belangen van de wijkbewoners op een volwaardige manier in het planproces een plaats krijgen.

Om bij planvorming de bestaande situatie mee te nemen, is een open planproces nodig. In zo'n proces geeft de gemeente de grote lijnen aan in termen van doelstellingen en prioriteiten op stedelijk niveau. Daarna gaan de partijen in de wijk – sleutelfiguren, bewonersorganisaties, ondernemers – aan de slag, bijgestaan door de gemeente die het proces faciliteert en door professionals die de juiste vragen kunnen stellen. Het is van fundamenteel belang dat in dat proces een goede probleemanalyse wordt gemaakt. Wat leeft er in een wijk? Welke problemen worden ervaren? Welke kwaliteiten acht men van bijzondere waarde? Als je in zo'n proces open ogen hebt voor het bestaande, wat er allemaal mis is en wat je ermee zou kunnen doen, kom je vaak tot een hele reeks van oplossingen waarmee een enorme hoeveel-



heid producten mogelijk is. En dat allemaal binnen het bestaande, met behoud van fysieke en sociale structuren. De aangrijpingspunten voor vernieuwing zitten in het bestaande. Wie daarentegen blijft hangen in vernieuwingsdrift en professionele geheimtaal, wordt als bedreigend ervaren en stuit vroeg of laat op verzet.

Ik heb geleerd dat de dingen simpel moeten zijn. Je moet niet wachten tot alle partijen die ook maar iets in een wijk te zoeken hebben, hun handtekening onder één integraal masterplan zetten. Niet wachten tot alle subsidiesluizen opengaan. Ik geloof meer en meer in bebouwingsplannen voor kleine gebiedjes waarop je precies kunt zien wat, waar komt. Zodanig dat het concreet is in tijd, beeld en programma. Dan is er een discussie met bewoners mogelijk. Ergens in dat gebiedje is misschien een project te definiëren waar je mee kunt beginnen. Iets waar weinig partijen bij nodig zijn, maar wat wel een uitstraling naar de hele wijk heeft. Dat kan een centraal gelegen plein zijn, een beeldbepalend gebouw of een leegstaande fabriekshal. Een project waar bewoners zich bij betrokken voelen. Als je dat kunt aanpakken, heb je een begin van een veel grotere beweging. Daarvoor is het lef nodig om gewoon met fase één te beginnen, zonder precies in kaart te hebben hoe fase twee tot en met vier eruit zullen zien.

Wat mij opvalt, is dat iedereen in de stedelijke vernieuwing voortdurend het woord 'project' gebruikt. Maar weten we eigenlijk wel wat we daarmee bedoelen? In de architectuur weten we dat vrij goed. In een project maak je eerst een haarscherpe probleemdefinitie. Vervolgens spreek je met elkaar af dat je in een bepaalde tijd, tegen een bepaalde prijs iets concreets levert. Met een projectovereenkomst ga je een resultaatverplichting aan. In de stedelijke vernieuwing wordt het woord project slordig gebruikt en dat fnuikt. Het klinkt lekker actief, maar het verdoezelt dat een goede probleemanalyse ontbreekt. Er wordt een mooi project verzonnen zonder dat goed is geanalyseerd waar het project eigenlijk een antwoord op moet geven. Waar gaat het om? Wat is hier de clou? Wie moet hier worden verleid? Welk probleem wordt hier opgelost? Wie heeft om dit project gevraagd?

Waar het voortdurend om gaat, is dat de problemen in een wijk en de mogelijke oplossingen samen met de bewoners worden geanalyseerd. Pas als dat is gedaan, is het mogelijk aan oplossingen te werken. Die oplossingen moeten uiteraard een antwoord vormen op de geconstateerde problemen en geen nieuwe problemen veroorzaken. Dat lijkt een open deur, maar toch worden er in de stedelijke vernieuwing keer op keer oplossingen aangedragen

waarvoor in de betreffende wijken een probleem ontbreekt. Oplossingen die werkelijk een vernieuwing in gang kunnen zetten, beginnen bij de behoefte van bewoners en ondernemers in een wijk. En dat zijn vaker kleine, goed definieerbare projecten, dan grote allesomvattende masterplannen. Echte stedelijke vernieuwing begint met niches waarmee zittende bewoners kansen krijgen die nieuw voor hen zijn. Wie daarin slaagt, houdt gemeenschappen in stand en kan een trein in beweging zetten.

Henk van Schagen - Architect en stedenbouwkundige



Versterking betrokkenheid bij de dagelijkse leefomgeving

Prestatieveld

Om de sociale samenhang in een buurt te versterken en om verschijnselen als overlast, vandalisme en onveiligheid tegen te gaan, is het belangrijk bewoners en bedrijven meer te betrekken bij de inrichting en het beheer van hun dagelijkse leefomgeving. In een sterke stad staan de bewoners niet aan de kant, maar nemen zij deel aan stedelijke vernieuwing. Rond dit prestatieveld laten veel IPSV-projecten iets bijzonders zien. Bijvoorbeeld door belanghebbenden te laten deelnemen aan veranderingen in hun wijk. Of door bewoners gezamenlijk verantwoordelijk te maken voor beheer van de openbare ruimte.

Zoals in de wijk **Rustenburg Oostbroek in Den Haag**, waar bewoners het voortouw nemen bij grootscheepse woningverbetering.

Of in de **Rivierenwijk in Deventer**, waar de methode 'Kolonisten van de wijk' wordt ingezet om bewoners te helpen zelf vorm te geven aan vernieuwing van hun wijk.

De wijk **Berflo Es in Hengelo** wordt geadopteerd door de voetbalclub FC Twente die daarmee haar bekendheid en positie aanwendt om de buurtbetrokkenheid te versterken.

In **Utrecht** wordt sport gebruikt als middel om de betrokkenheid van buurtbewoners te vergroten. In drie projecten wordt sport op een innovatieve manier gecombineerd met welzijn, sociaal-culturele voorzieningen en onderwijs.







Bewoners nemen het voortouw

Vernieuwing zonder sloop. Dat is het motto waar de circa 14.000 inwoners van de Haagse wijk Rustenburg Oostbroek warm voor lopen. Eerdere sloopplannen werden door de bewoners getorpedeerd. Ze stelden er een plan voor in de plaats om binnen bestaande casco's de woningvoorraad te vernieuwen en te differentiëren. De gemeente ondersteunt het proces. Zij helpt de bewoners met advies, onderzoek en subsidie en pakt ondertussen zelf de openbare ruimte aan.

Achtergrond

Rustenburg Oostbroek is een vooroorlogse wijk in de tweede ring van Den Haag. Een starterswijk, zeggen makelaars, met overwegend kleine en relatief goedkope woningen. Een wijk om plezierig te wonen, zeggen veel bewoners. Maar de grote woningdichtheid, de parkeerdruk, de geringe woningdifferentiatie en de kleine afmeting van de meeste woningen, maakt dat mensen met hogere inkomens de wijk massaal verlaten waarbij hun plaats wordt ingenomen door sociaal zwakkere groepen. De wijk is oorspronkelijk gebouwd door beleggers, maar door massale splitsing en uitponding is het bezit enorm versnipperd. Zestig procent van de woningen is particulier bezit, dertig procent is particuliere verhuur en tien procent is corporatiebezit. Er zijn vijfduizend appartementseigenaren die verenigd zijn in circa duizend afzonderlijke verenigingen van eigenaren (VvE's). In 1998 wilde de gemeente door selectieve sloop ruimte creëren voor vernieuwing. De actieve Bewonersorganisatie Rustenburg Oostbroek kwam in opstand en presenteerde een alternatief.

Ontwerp

Om de woningen te kunnen vergroten zijn mogelijkheden uitgewerkt zoals samenvoeging en het realiseren van een dakopbouw. Voor samenvoeging van woningen is subsidie beschikbaar. Voor een dakopbouw is in samenwerking met een architectenbureau een set van criteria opgesteld, die bewoners een goede kans geven om hun voorstel door Welstand goedgekeurd te krijgen. Met de vernieuwing van de wijk verbeteren de gemeente en de bewoners ook de duurzaamheidsprestatie van de woningen op het gebied van energie, groen, materiaalgebruik en water. Terwijl de bewoners de woningen verbeteren, knapt de gemeente de openbare ruimte op. Zo wordt met een mix van maatregelen de parkeerproblematiek aangepakt: bevorderen openbaar vervoer en fiets, invoeren betaald parkeren en het realiseren van extra parkeerplaatsen. Het is de bedoeling om een ondergrondse mechanische parkeergarage te bouwen. Ook het winkelgebied in de wijk wordt verbeterd.

Zoals in Rustenburg Oostbroek (Den Haag)

Uitvoering

Het concept van vernieuwen zonder sloop is uitgewerkt door bewoners, de corporatie, de gemeente en marktpartijen. Zo'n zestig bewoners namen deel aan bewonerswerkgroepen, waarbij ieder zijn eigen achterban vertegenwoordigde. Zeswekelijks vond er overleg plaats tussen de voorzitters van de bewonerswerkgroepen en de gemeente onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. Langs deze weg is een Wijkplan Rustenburg Oostbroek opgesteld. Vanuit een wijkontwikkelingsbureau wordt de uitvoering van het wijkplan ondersteund. Het bureau informeert bewoners, geeft technische en juridische ondersteuning, stimuleert, begeleidt en lost knelpunten op. Essentieel voor het realiseren van het plan is het verbeteren van de VvE-structuur. De kleine VvE's hebben vaak te weinig kennis en slagkracht om complexe verbouwingen te realiseren. Er is een bureau opgericht dat VvE's stimuleert om onderhoudsplannen op te stellen.

Leerpunten

In een wijk met veel versnipperd eigendom zoals Rustenburg Oostbroek, pakt de markt vernieuwing van de woningen en de woonomgeving niet vanzelf op. Ook al zijn eigenaar-bewoners zeer betrokken, er is veel gemeentelijke inbreng en coördinatie nodig. Sloopplannen van de gemeente gaven een aanzet tot een initiatief van bewoners om met een alternatief plan te komen. Hier drijft het proces op actieve inbreng van bewonerswerkgroepen. De gemeente versnelt het proces met informatie, onderzoek naar knelpunten, subsidie om risico's weg te nemen en begeleiding bij het aanvragen van vergunningen. Tegelijk met particuliere woningverbetering knapt de gemeente de openbare ruimte en een winkelgebied op. Het project laat zien hoe met de vernieuwing van een wijk de betrokkenheid van bewoners zelfs kan toenemen.

Project	Particulieren vernieuwen Rustenburg Oostbroek (23402)
IPSV-bijdrage	€ 8.000.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	DSO, gemeente Den Haag
Programma	Opzet wijkbureau, onderzoek VvE's, faciliteren woninginnovatie, vergroten duurzaamheid, verbeteren openbare ruimte, oplossen parkeerproblemen.
Realisatie	2002 - 2007
Contact	Mevrouw W. van der Meijs, w.vandermeijs@dso.denhaag.nl



--	--	--	--





Kolonisten van de Wijk

Bij vernieuwing van de Rivierenwijk in Deventer zijn de circa 3.500 inwoners aan zet als ontwerpers. Door een uitgebreide verkenningsfase, keukentafelgesprekken en een buurtsmederij (waar plannen worden gesmeed) worden problemen en wensen in kaart gebracht. Die vormen de basis voor ontwikkeling van een wijk met gedragen kwaliteit.

Achtergrond

Een deel van de Rivierenbuurt is een toonbeeld van misère en staat op de nominatie om te worden gesloopt. Maar ook al willen bewoners mooi wonen, velen willen er niet weg. Door de huidige en veel gehanteerde wijze van extern in de wijk gebrachte deskundigheid krijgen bewoners echter niet de ruimte om mee te ontwikkelen. De drang om alles maar te vernieuwen zorgt voor weerstand, conflicten en tegenstrijdige belangen waardoor iedereen op z'n strepen gaat staan en de buurtbetrokkenheid afkalft. Iedereen wil dat de terug te bouwen Rivierenwijk aantrekkelijk wordt voor méér dan de vijftien procent van de bewoners die na een herstructurering doorgaans terugkeert.

Ontwerp

Vanuit een gezamenlijke proceszijde leveren de bewoners input voor de productzijde waarbij tegenstrijdige belangen in verbetertrajecten worden omgebogen in gezamenlijke belangen die tot synergie kunnen leiden. Met de methode worden verschillende achtereenvolgende stappen gezet. Eerst wordt de buurt of de wijk benoemd, inclusief ambities, de spelers, het speelveld en de spelregels. Vervolgens worden veranderingsonderwerpen aangegeven door gemeente, corporaties en vooral bewoners. Daarna worden de veranderingsonderwerpen gewogen, waarmee er een zeer groot aantal beslispunten op tafel komt te liggen.

Uitvoering

De methode wordt voor het eerst toegepast in de Rivierenwijk in Deventer. Drie opbouwwerkers hebben een verkenningsfase doorlopen en verslag gedaan van een eerste sociale oogopslag. Zij hebben ongeveer 45 sociale gemeenschappen in beeld gebracht. Met een zogenoemde proefboring hebben de verkenners ongeveer 64 onderwerpen met betrekking tot wijkvernieuwing geïnventariseerd. In deze periode is ook een buurtmuseum en een buurtsmederij (waar plannen worden gesmeed) opgezet. Een belangrijke stap is het bespreken van de 64 veranderonderwerpen in kleine, bestaande sociale netwerken: de keukentafelgesprekken. Ook de corporaties en de gemeente voeren dergelijke gesprekken. Met een speciaal ontwikkeld wijkspelbord en een spelmodel kunnen

Zoals in de Rivierenwijk (Deventer)

bewoners letterlijk afscheid nemen van de wijk zoals die was en voorbereidingen treffen voor de inrichting van een nieuwe wijk. Op grond van de keukentafelgesprekken worden de 64 hoogst scoorende veranderonderwerpen vastgesteld. De uitkomsten worden met alle keukentafeldeelnemers en andere belangstellenden besproken. Op grond hiervan wordt een veranderprofiel voor de wijk opgesteld.

Tegelijkertijd is gewerkt aan een individueel profiel: hoe staan bewoners ten opzichte van de nieuwe wijk? Het collectief planprofiel wordt besproken met de gemeente en de corporatie. Alles waarover overeenstemming bestaat, naar verwachting tachtig procent, wordt in het Programma van Eisen van de nieuwe wijk opgenomen. Over de resterende onderwerpen wordt gediscussieerd en neemt de gemeente of de corporatie de uiteindelijke beslissing. De bewoners kunnen zich in deze gang van zaken vinden. Het eindresultaat van dit traject is een schetsboek waarmee de stedenbouwkundige van de corporatie aan de slag kan gaan.

Leerpunten

Het gebruik van een bekend spel als aansprekende metafoor geeft een positieve draai aan de inbreng van bewoners. De mogelijkheid om zelf thema's aan te dragen geeft ze de kans om hun eigen wijk opnieuw in te richten. Hiermee wordt gebruik gemaakt van hechte sociale netwerken in de wijk en kunnen de bewoners als opdrachtgever en producent een rol spelen in het vernieuwingsproces. Hierdoor gaan bewoners zich niet alleen richten op wat ze menen te verliezen, maar vooral op wat er nodig is voor een goed leefklimaat. Bewoners die normaal niet meedoen met herstructureringstrajecten worden nu wel gemobiliseerd. Het resultaat: meer bewoners die na wijkvernieuwing terugkeren en minder weerstand tegen plannen.

Project	Kolonisten van de wijk (31319)
IPSV-bijdrage	€ 277.415
Categorie	Ideeën en plannen (2003)
Indiener	Raster Welzijnsgroep
Programma	Ondersteuning bij herstructurering Rivierenwijk
Realisatie	2003 - 2006
Contact	De heer A. Straaten, a.straaten@raster-groep.nl
Weblink	www.buurtsmederij.nl





Betrokkenheid scoort beter

De Hengelose wijk Berflo Es is een van de 56 Nederlandse aandachtswijken. Voetbalclub FC Twente heeft in deze wijk haar wortels met oefenaccommodatie en een voetbalacademie. Vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid heeft de club de wijk geadopteerd. De club wil zo haar invloed aanwenden om de wijk in sociaal opzicht te versterken.

Achtergrond

Bedrijven en organisaties hebben een verantwoordelijkheid voor het reilen en zeilen van de omgeving waar zij zijn gevestigd. De betrokkenheid van partijen met een positieve uitstraling die van daaruit een bijdrage kunnen leveren aan een beter leefklimaat, is dan ook essentieel voor de sociale opbouw van wijken en buurten. Een partij die als trekker kan functioneren, kan in een wijk nieuwe dynamiek brengen. Andersom is dat ook belangrijk, want het succes van een bedrijf of organisatie hangt op z'n minst voor een deel af van het functioneren van de omgeving. In de Hengelose achterstandswijk Berflo Es is voetbalclub FC Twente zo'n organisatie. De club heeft belang bij een sterke wijk en de wijk heeft behoefte aan een trekker met een positieve naam die wijkvernieuwing kan versnellen.

Ontwerp

Op aangeven van de werkontwikkelingsmaatschappij Surplus is FC Twente enthousiast geworden om die rol als trekker op zich nemen, uiteraard in samenwerking met andere organisaties. De club heeft de wijk in dit verband geadopteerd, waarmee zij uitdrukking geeft aan haar betrokkenheid bij de wijk. Met name de spelers van FC Twente kunnen een voorbeeldfunctie vervullen. De club zet haar faciliteiten en positie in om op diverse terreinen ten behoeve van de wijk en zijn bewoners verbetering na te streven. De club treedt als ambassadeur op en kan daardoor ook positieve belangstelling van media, sponsors en anderen genereren. Supporters van FC Twente worden opgeroepen om zich net als hun club voor de leefbaarheid van de wijk in te spannen. Het project is vooralsnog opgezet als een experiment voor de duur van drie jaar.

Uitvoering

Door de wijk te adopteren aanvaardt de club medeverantwoordelijkheid voor de leefsituatie in die wijk. Voor FC Twente houdt dat in, dat zij organisaties waar mogelijk steunt en als een ambassadeur voor de wijk optreedt. De club zet haar netwerk in om de juiste maatregelen en voorzieningen in de wijk gerealiseerd te

Zoals in Berflo Es (Hengelo)

krijgen. Alle geledingen van de club spannen zich in een bijdrage te leveren.

In samenwerking met de gemeente Hengelo, het welzijnswerk en woningcorporaties zijn verschillende acties op touw gezet. Zo wil FC Twente werkervaringsplaatsen bij haar eigen organisatie of bij gelieerde bedrijven proberen te realiseren. Daarvoor wordt een projectmedewerker aangesteld die in samenwerking met het welzijnswerk zal proberen deze mensen naar betaald werk te geleiden. Wijkbewoners krijgen de kans om een opleiding te volgen tot steward bij FC Twente. Samen met instellingen in de wijk organiseert FC Twente bijeenkomsten waar wijkbewoners de leefbaarheid in de wijk bespreken. Spelers en stafleden van de club zullen die bijeenkomsten bijwonen. De club wil helpen om mensen te werven voor taallessen. De medische staf van FC Twente wil de GGD ondersteuning geven bij voorlichting over voeding en gezondheid. Samen met gemeente, politie en onderwijs helpt FC Twente lichte criminaliteit te beteugelen, onder andere door de mentaliteit van overlastgevende supportersgroepen te beïnvloeden.

Leerpunten

De maatschappelijke invloed van een organisatie van FC Twente is groot. De club heeft nauwe banden met bedrijven, media en duizenden supporters. Die invloed kan worden gebruikt om een wijk waarmee de club binding heeft, te versterken. Supporters worden via de club enthousiast gemaakt om bij te dragen aan ontwikkeling van de wijk. Door de wijk Berflo Es te adopteren, geeft FC Twente aan dat zij zich veel gelegen laat liggen aan de leefsituatie in deze wijk. Het project laat zien dat het mogelijk is om samen met welzijnsorganisaties, corporaties en de gemeente een programma op te stellen waar de wijk belang bij kan hebben.

Project	Adoptiewijk FC Twente (41403)
IPSV-bijdrage	€ 250.000
Categorie	Ideeën en plannen (2004)
Indiener	Gemeente Hengelo
Programma	Bijdrage aan versterking van de wijk Berflo Es
Realisatie	2004 - 2007
Contact	De heer D. Kroes, kroes@introweb.nl





Sport verbreedert

Sport levert naast plezier ook een belangrijke bijdrage aan maatschappelijke waarden als leefbaarheid, sociale integratie en gezondheid. In drie Utrechtse projecten wordt dit gegeven gebruikt om herstructurering van wijken te versnellen. Sport verbreedert en kan daardoor een interessante impuls zijn voor de sociale pijler van de stedelijke vernieuwing, zeker als verregaande functiecombinaties met welzijn, sociaal culturele voorzieningen en onderwijs worden gerealiseerd.

Achtergrond

De wijk Ondiep moet worden geherstructureerd. Daarvoor is een sociaal programma onmisbaar omdat is geconstateerd, dat juist de zwakke sociale structuur een belangrijke oorzaak is van problemen in de wijk. Tegelijk beschikt de wijk over een sportterrein van vier hectare, dat wordt gebruikt door twee voetbalverenigingen. Het terrein is met hoge hekken van de woonwijk afgesloten en de gebruiksintensiteit is laag. Het plan is om het terrein opnieuw in te richten zodat meer mensen uit de wijk er gebruik van kunnen maken. Een vergelijkbare opgave kent de wijk Kanaleneiland. Hier wordt aan de herstructurering bijgedragen vanuit het sportpark Welgelegen: een bestaand terrein met een sportzaal, dat nu voor verschillende sporten en culturele evenementen wordt gebruikt. Nieuw Welgelegen zal een volwaardige multifunctionele accommodatie worden met faciliteiten voor mensen van alle leeftijden en achtergronden. In de wijk Oog in Al is een bestaand sportpark opnieuw ingericht en als Sportpark Marco van Basten bestemd voor intensief gebruik door sportverenigingen en omwonenden.

Ontwerp

De opzet is om van de sportparken een sociale ontmoetingsplaats te maken. Zo biedt Nieuw Welgelegen ook ruimte voor opvang van probleemjongeren. Sportpark Marco van Basten is gecombineerd met kinderopvang en naschoolse opvang. Het sportpark Ondiep wordt gecombineerd met recreatie en maatschappelijke dienstverlening. Door de deze functiecombinaties komen er meer mensen gedurende een langer deel van de dag en het seizoen. Dat verhoogt de sociale veiligheid en maakt toezicht haalbaar. Met enkele technische innovaties is het mogelijk op een gegeven oppervlakte zoveel mogelijk wensen in te willigen. Zo heeft sportpark Marco van Basten een ingenieuze inrichting van de kantine gekregen, waardoor zes verenigingen en de kinderopvang er gebruik van kunnen maken zonder elkaar in de weg te zitten. Bij Nieuw Welgelegen worden openluchtfaciliteiten op het dak van de sporthal gerealiseerd.

Zoals in Utrecht

Uitvoering

Multifunctionaliteit is een kernbegrip: sjiek en sjofel, jong en oud, wit en zwart, arm en rijk. Hoe meer categorieën gebruikers zich tot het sportpark voelen aangetrokken, hoe beter het park als ontmoetingsplaats zal functioneren. Die opgave leidt tot een complex proces waarbij eerst de wensen en eisen van alle potentiële gebruikers in kaart moeten worden gebracht. Ten slotte is er actief beheer nodig voor toezicht, coördinatie en organisatie.

Leerpunten

De projecten laten zien dat sportaccommodaties goed kunnen worden gecombineerd met recreatie en maatschappelijke functies zoals kinderopvang en naschoolse opvang. Door technische innovaties is intensief gebruik van de ruimte door meerdere gebruikersgroepen mogelijk. Actief beheer is in alle projecten uiteindelijk een van de belangrijkste succesfactoren. Het is de bedoeling om bewoners daar ook bij te betrekken. Door deze opzet is het mogelijk sportparken te laten fungeren als ontmoetingsplaats in de buurt en daarmee de sociale structuur in een wijk te versterken.

Project	Sportpark Marco van Basten (22505)
IPSV-bijdrage	€ 311.436
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	Gemeente Utrecht
Realisatie	2003 - 2004
Contact	De heer R. Leppink, r.leppink@utrecht.nl

Project	Sporteiland Nieuw Welgelegen (33035)
IPSV-bijdrage	€ 3.900.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2003)
Indiener	Gemeente Utrecht
Realisatie	2004 - 2007
Contact	De heer T.M.A. van Wijk, theo.tr@nsformation.com

Project	Ondiep: het trendpark met lef (21481)
IPSV-bijdrage	€ 256.000
Categorie	Ideeën en plannen (2002)
Indiener	Gemeente Utrecht
Realisatie	2005 - 2008
Contact	De heer T.M.A. van Wijk, theo.tr@nsformation.com





Al te zeer inzetten op kwantiteit is een valkuil; het gaat om kwaliteit

Duurzaamheid is een paraplu-begrip. Daaronder vallen noties als brandstofbesparing, hergebruik van grondstoffen en waterbeheer. Ook zorgvuldig ruimtegebruik is een aspect van duurzaamheid: de juiste functies op de juiste plek en het juiste moment. Wie zorgvuldig met de ruimte omgaat, kiest zoveel mogelijk voor bestaand bebouwd gebied. De opdracht is stedelijke vernieuwing, herstructurering en transformatie. Voor uitbreidingslocaties moeten gemeenten in regionaal verband afspraken maken, zegt Theo Peters.

De grote slag die we in Gelderland maken, is dat we overal maximaal inzetten op stedelijke vernieuwing. In het streekplan leggen we streefcijfers vast voor intensivering van het gebruik van de ruimte in bestaand bebouwd gebied. Dat drukken we uit in de verhouding tussen binnenstedelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in uitleggebieden. We hebben de provincie verdeeld in zes regio's waarvoor die streefcijfers zijn bepaald. Voor het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) geldt bijvoorbeeld dat 45 tot 50 procent van alle stedelijke ontwikkelingen binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd. In de stedendriehoek (Apeldoorn-Deventer-Zwolle) is dat aandeel 40 tot 45 procent. Die percentages liggen voor de komende tien jaar vast.

In bestaand bebouwd gebied is veel ruimte te winnen en kwaliteit toe te voegen door herstructurering van verouderde woonwijken, transformatie van bedrijfslocaties, herbestemming van cultuur-historisch erfgoed en dergelijke. Ik denk bijvoorbeeld aan al die karakteristieke villa's die lange tijd als kantoor zijn gebruikt. Nu de kantorenmarkt oververzadigd is, zie je nogal wat van dat vastgoed vrijkomen. Wat zou het mooi zijn als die weer een woonfunctie krijgen, bijvoorbeeld voor studenten, starters of ouderen. Uiteraard ontkomen we niet aan uitbreidingslocaties; niet alles is binnenstedelijk op te lossen. Maar we willen daar zorgvuldig mee omgaan om de mooie natuurgebieden, het water en het open landschap in de provincie zoveel mogelijk in stand te houden.

Een weiland kun je maar één keer uitgeven, dus als je dat doet, moet je zeker weten dat je het goed doet. Als iedere gemeente haar eigen uitbreidingsgebiedje volbouwt, weet je zeker dat het niet goed gaat. Dan kweek je aan de randen van alle steden en dorpen witte schimmel waar niemand vrolijk van wordt. Wij vragen daarom van gemeenten de moed te hebben om over hun eigen grenzen heen te kijken. In het nieuwe streekplan hebben we daarom afgesproken dat de gemeenten in regionaal verband zoeklocaties voor wonen, werken en voorzieningen aanwijzen.

Dus niet meer iedere gemeente haar eigen plek, maar per regio enkele goed gekozen locaties die ook in regionaal verband in de komende tien jaar kunnen worden benut.

Met het nieuwe streekplan voeren we de druk op de bestaande stad op. Dat is niet de weg van de minste weerstand, want binnenstedelijke locaties zijn meestal niet de makkelijkste voor nieuwe ontwikkelingen en vaak ook niet de goedkoopste. Maar ik ken gelukkig veel woningcorporaties en ontwikkelaars die bereid zijn om te investeren in stedelijke vernieuwing en ook bereid zijn de onrendabele toppen voor hun rekening te nemen. Vanuit de provincies ondersteunen we stedelijke vernieuwing door aan de verdeling van ISV-middelen de voorwaarde te verbinden, dat gemeenten goede plannen hebben voor herstructurering en transformatie. Daarnaast is er verevening nodig. Op uitleglocaties is doorgaans winst te behalen en die winst zou minstens voor een deel ten goede moeten komen aan de financiering van de anders onrendabele stedelijke vernieuwing. Het zou mijn voorkeur hebben om dat ook in regionaal verband te laten plaatsvinden, maar daar is, behalve de kaderwet voor het KAN, op dit moment geen wetgeving voor. Voorlopig is het nog een hele toer om een goede verevening op gemeentelijk niveau te realiseren. Daar is nog een slag te maken.

Als die financiële hindernissen zijn genomen, is er veel mogelijk. Technisch zijn er namelijk weinig belemmeringen. Ook in Gelderland zijn er legio voorbeelden van zorgvuldig ruimtegebruik: dubbel grondgebruik, herbestemming van bestaand vastgoed, wonen boven winkels, functiemenging in tijd, inpandig en/of ondergronds parkeren,... De techniek is niet het probleem. Vaak zit het probleem in geld, in kennis, in willen of in durven. Het moet tussen de oren zitten. Zoals bij inpandig en ondergronds parkeren; je ziet tegenwoordig geen enkel plan meer met parkeren op maaiveld. Dat is nooit door regelgeving afgedwongen, maar het is wel de norm geworden. Ook rond andere aspecten van duurzaamheid is er veel mogelijk. Voor energiegebruik gelden landelijke normen en op het gebied van water geldt de watertoets. Daarnaast ontwikkelen gemeenten allerlei initiatieven om een stap verder te gaan. Als het gaat om water, dan gaat het vooral om dubbel grondgebruik. Voor de komende jaren is het de uitdaging om de wateropgave te integreren in de ruimtelijke ordening. Dus waterberging combineren met recreatie. Of water combineren met wonen. Of met bedrijvigheid. Er is van alles denkbaar. Gemeenten zouden op dit gebied gerust wat hoger van de toren mogen blazen. Lange tijd hebben zij de regio overgelaten aan



corporaties en marktpartijen. Gemeenten wisten ook niet zo goed wat ze nu eigenlijk wilden. Er was geen woonbeleid. Woningbouw was in iedere begroting sluitpost: een rondweg werd gefinancierd met woningen. Voorzieningen werden gefinancierd met woningen. Openbare ruimte werd gefinancierd met woningen. Dat is gelukkig verleden tijd. Inmiddels weten gemeenten heel goed wat hun doelgroepen zijn, welke woonwensen die doelgroepen hebben, welke trends er zijn en dus aan welke woningen op welk moment behoefte is. Gemeenten weten welke woonmilieus zij willen realiseren en welke eisen zij willen stellen op het gebied van zaken als duurzaam bouwen. Nu we dat als overheden helder hebben, kunnen gemeenten de regie weer naar zich toehalen. Uiteraard kost het de gemeente meer tijd en overredingskracht om hoge ambities waar te maken, vooral als zij geen grondpositie heeft. Het vereist dat zij lange tijd vasthoudt aan helder gekozen uitgangspunten. Maar dat is opnieuw de grote valkuil. We moeten niet denken dat we snel, snel, snel te werk kunnen gaan. Gezien de huidige marktomstandigheden is daar overigens ook geen aanleiding toe. We moeten voortdurend in blijven zetten op kwaliteit. Waar het om gaat is dat je als gemeente weet waar je voor staat en dat je de wil hebt om daar ook voor te gaan.

Wanneer het gaat om woningbouw begint dat besef steeds meer door te dringen. Bij de inrichting van bedrijventerreinen is wat dat betreft nog een wereld te winnen. Daar worden nog steeds te grote kavels te dun bebouwd: ruim opgezet, plat en – maar dat is subjectief – vaak ook lelijk. Meestal geldt er in bestemmingsplannen een maximale bebouwingshoogte, terwijl dat uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik beter een minimale bebouwingshoogte zou kunnen zijn. Ook daar willen we in deze provincie proberen intergemeentelijke afspraken over te maken. Niet meer iedere gemeente haar eigen terrein, maar meerdere gemeenten samen één goed gekozen locatie. In Gelderland hebben de gemeenten Hattem, Heerde en Oldenbroek dat al gedaan. Het voordeel is dat het daarmee afgelopen is met het sluipend uitbreiden van bestaande kernen, dat er één echt goede plek wordt ontwikkeld en er een uniforme grondprijs geldt, waardoor gemeenten niet meer met elkaar concurreren. Of het voor bedrijven uiteindelijk zoveel duurder is, vraag ik me af, want als je de ruimte zorgvuldig benut, hoef je ook minder vierkante meters af te nemen.

De rijksoverheid laat in het ruimtelijk beleid veel over aan de gemeenten. Ik vind dat op zichzelf een goede zaak. Ik heb niet de indruk dat gemeenten van die vrijheid misbruik maken. Ze hebben niet de neiging om de boel vol te willen bouwen. Integendeel. Ze

hechten zelf ook aan vitale steden en zorgvuldig ruimtegebruik en leggen veel creativiteit aan de dag om die ambitie waar te maken. Wat dat betreft heb ik een groot vertrouwen in gemeentebesturen. Maar toch is de verleiding altijd groot om financieel aantrekkelijke locaties eerst en vooral te ontwikkelen. Daarom is het goed dat de provincie ertussen zit en dat er harde afspraken liggen. Niet over woningcontingenten, zoals vroeger, maar over segmentering van de woningbouw en over intensiveringspercentages. Al te zeer inzetten op kwantiteit is een valkuil; het gaat om kwaliteit. Het gaat er om, dat woningzoekenden niet zes, zeven of soms wel tien jaar moeten wachten op een woning die aan hun wensen en mogelijkheden voldoet, maar dat zij sneller worden geholpen. Ook dat heeft te maken met duurzaamheid.

Theo Peters - Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening en Wonen van de provincie Gelderland



Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzaamheid

Het IPSV kende duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik als twee aparte prestatievelden. Door de ruimte in de stad zorgvuldig te gebruiken, neemt de druk op de ruimte buiten de stad af en blijft het draagvlak voor voorzieningen in de stad op peil. Met zorgvuldig ruimtegebruik zijn er tegelijk veel meer kansen voor duurzaamheid op het gebied van energie, water, bodemsanering, sanering van geluidhinder en duurzaam bouwen. Veel geselecteerde IPSV-projecten hebben dan ook raakvlakken met beide prestatievelden. Zorgvuldig ruimtegebruik heeft een belangrijke technische component. De projecten laten echter zien dat juist ook sociale en organisatorische vernieuwingen nodig zijn, bijvoorbeeld als het gaat om wet- en regelgeving, functiemenging en spreiding van de ruimtedruk in de tijd, beheer, financiering en eigendomsverhoudingen.

Een mooi voorbeeld is te zien in **Drachten**, waar een vuilstort wordt gesaneerd, de grond wordt gebruikt voor een geluidswal en de afgegraven ruimte werfachtige bouwkavels aan het water vormt. En in het **Lloydkwartier in Rotterdam**, waar een innovatief systeem voor ondergrondse kabels en leidingen is toegepast: altijd bereikbaar zonder schade aan het wegdek. In **Bospolder-Tussendijken in Rotterdam** en in **Tiel-Oost** worden twee projecten gerealiseerd waarbij functies worden gestapeld waarmee de omgeving een behoorlijke kwaliteitsimpuls krijgt. Of zoals in **Leeuwarden**, waar het riviertje de Potmarge wordt gebruikt als stedenbouwkundige onderlegger en als basis voor een duurzaam watersysteem. Een innovatie op het gebied van energiegebruik is te zien in **Spoorwijk in Den Haag**, waar met een combinatie van zonne-energie en aardwarmte een CO₂-reductie van vijftig procent wordt bereikt.

Prestatievelden







Werken vanuit leefkwaliteit, niet vanuit regels

De gemeente Smallerland bouwt negenhonderd woningen in een reststrook langs de Drachtstervaart. De ruimte hiervoor ontstaat door een voormalige vuilstort te saneren en het stortmateriaal te gebruiken voor een geluidswal langs industrieterrein De Haven. Het project kent veel milieutechnische haken en ogen, maar per saldo zal de leefkwaliteit er in het gebied op vooruitgaan.

Achtergrond

De gemeente staat een duurzame ontwikkeling van Drachten voor, teneinde deze stad meer karakter, sfeer, gezelligheid en werkgelegenheid te brengen. Sanering van milieuhinder, uitbreiding van het woningbestand en een betere benutting van de ligging aan het water zijn onderdelen van het beleid. De gemeente wil het open buitengebied zoveel mogelijk van verstedelijking vrijwaren door locaties in of aan de bebouwde kom te ontwikkelen.

Ontwerp

Om deze hoge ambities te realiseren werkt de gemeente aan een plan met twee elementen. Het eerste is het opengraven van de ooit gedempte Drachtstervaart over een lengte van 1.100 meter waardoor het centrum van Drachten als vanouds direct wordt verbonden met de Friese meren en de levendigheid in de stad toeneemt. Er zijn passantenhavens, afmeervoorzieningen en ligplaatsen voor woonschepen gerealiseerd. Als tweede element wordt de vuilstort aan de zuidkant van de Drachtstervaart afgegraven. Het stortmateriaal wordt ingepakt en gebruikt om er aan de noordkant een veertien meter hoge geluidswal van te maken. Deze stelt de geluidruimte aan de industriekant van de wal zeker terwijl aan de andere kant door de afgraving werfachtige bouwkavels aan het water ontstaan waar uiteindelijk negenhonderd woningen komen. En, hoewel intensief bebouwd, heeft vrijwel iedereen straks een afmeerplaats voor een eigen boot. Om eventuele gezondheidsrisico's voor toekomstige bewoners te bepalen, is een zogenoemde gezondheidseffectscreening gedaan. Ontwikkelaars en bouwers worden met een premieregeling aangespoord om energiezuinig te bouwen.

Uitvoering

In 1996 is begonnen met de idee- en definitiefase van het project. Toen al was duidelijk dat het een complex project zou worden. Er waren allerlei onzekerheden rond geluid, geur, veiligheid, stof, bodemverontreiniging en gezondheidsrisico's. In samenwerking met de bedrijven op het industrieterrein zijn de milieuaspecten in beeld gebracht. De zorgen van de bedrijven zijn serieus genomen

Zoals in Drachten (gemeente Smallerland)

en in het proces meegenomen. Dat heeft onder andere geresulteerd in een vrij hoge geluidswal. Het project is verder in een open dialoog vormgegeven. Met grote bedrijven zijn gesprekken gevoerd en ook de inwoners van Drachten zijn in een vroeg stadium bij de plannen betrokken. Verder is regelmatig overleg gevoerd met omwonenden, de Friese Milieufederatie en de vereniging Het Drachtster Bos.

De realisatie van het project was eens te meer complex doordat circa 150 regelingen en vergunningprocedures moesten worden doorlopen. Het werk is bovendien enige tijd stilgelegd toen de Raad van State een al in werking getreden milieuvergunning vernietigde. Pas nadat met een milieueffectrapportage was aangetoond dat het isoleren van stortmateriaal en hergebruiken in de geluidswal inderdaad de meest milieuvriendelijke oplossing is, kon een nieuwe vergunning worden aangevraagd.

Leerpunten

Het Drachtstervaartproject is een goed voorbeeld van intensief ruimtegebruik en van een innovatieve herontwikkeling van een binnenstedelijke probleemlocatie. Het is een complex project met een hoge ambitie op het gebied van leefkwaliteit, gezondheid, kwaliteit van de openbare ruimte en duurzaamheid. Het project laat zien dat het oplossen van een complexe situatie tot betere resultaten kan leiden dan het ontwijken ervan. Wel blijkt dat de complexiteit het project ook kwetsbaar maakt. Er zijn veel aanknopingspunten voor verzet, waar in de praktijk volop gebruik van wordt gemaakt. Goed overleg, ook buiten formele inspraakprocedures om, en het opstellen van een milieueffectrapportage en een gezondheidseffectscreening dragen bij aan het draagvlak voor de gekozen oplossingen.

Project	Drachtstervaartproject (13608)
IPSV-bijdrage	€ 6.806.703
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Gemeente Smallerland
Programma	Sanering vuilstort, verlengen Drachtstervaart, geluidswal rond industrieterrein en realisatie van 900 woningen
Realisatie	2002 - 2010
Contact	De heer E. Ridder, e.ridder@smallerland.nl





Integrale ondergrondse infrastructuur

Het Lloydkwartier in Rotterdam is een hoogwaardig woon- en werkgebied en de bakermat van de snelgroeïende mediasector. Dit is de ideale locatie gebleken voor een pilot met utility ducts: een systeem waarbij ondergrondse kabels en leidingen van verschillende eigenaren worden gebundeld. Inspecties, reparaties en uitbreidingen zijn voortaan mogelijk zonder graafwerk en schade aan het wegdek.

Achtergrond

In iedere straat liggen tal van kabels, buizen en leidingen in de grond: water, gas, stadsverwarming, riolering, elektriciteit, telecom, glasvezel en CAI. Volgens afgesproken indelingsnormen worden alle kabels en leidingen ingegraven. Deze methode is eenvoudig en in aanleg goedkoop. Het nadeel is dat bij iedere inspectie, reparatie of uitbreiding de straat (opnieuw) moet worden opengelegd met overlast en schade aan de bestrating tot gevolg. Met name vanwege snelle ontwikkelingen in de telecom-sector is er bovendien behoefte aan een meer flexibel systeem. De oplossing is om de infrastructuur te bundelen in een gezamenlijke voorziening die zonder graafwerk bereikbaar is. Het aanleggen van een tunnelbuis is echter kostbaar. De utility ducts zijn een goedkopere variant.

Ontwerp

De utility ducts bestaan uit gestapelde kunststof mantelbuizen waardoor kabels en leidingen worden getrokken of gelegd. De buizen hebben verschillende diameters en worden door afstandhouders op hun plek gehouden. De buizen zijn bereikbaar via onderhoudsputten van beton die op maximaal zestig meter van elkaar zijn ingegraven. Elk gebouwencomplex dat aansluit op het systeem heeft één of meerdere putten, eventueel met de fundering verbonden. De onderhoudsputten zijn afgedicht met een deksel van een vierkante meter dat met hetzelfde materiaal is afgewerkt als waar de straat mee is afgewerkt. Voor werkzaamheden wordt het deksel van de put gelicht. Voor inspecties of kleine werkzaamheden is er in het deksel een mangat. De utility ducts worden in een open ontgraving in één sleuf aangelegd, waarbij de mantelbuizen laag voor laag worden neergelegd. Per laag wordt de grond verdicht en ingewaterd.

Uitvoering

Hoewel de utility ducts vooral een technische innovatie zijn, blijkt in de praktijk vooral de proceskant een kritische succesfactor te zijn. Bij de aanleg van het systeem in het Lloydkwartier konden de noodzakelijke voorinvesteringen pas worden gedaan, toen er met

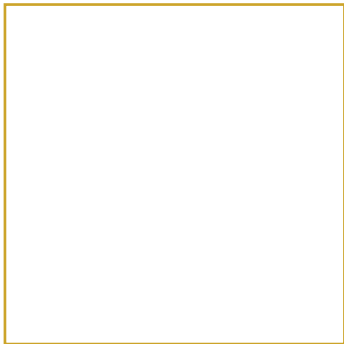
Zoals in het Lloydkwartier (Rotterdam)

aanbieders en exploitanten overeenstemming was bereikt over het gebruik van de infrastructuur. Gemeentewerken Rotterdam die aangaf de infrastructuur te willen beheren, forceerde een doorbraak in het proces door het gebruik van de infrastructuur aan te bieden volgens het 'niet meer dan anders'-principe. Met name voor de nutsbedrijven was dit een voorwaarde. Daarmee is de bepaling van de tarieven maatwerk geworden. Zo liggen telecomkabels in Rotterdam om niet in de grond terwijl voor andere kabels en leidingen precario wordt betaald. Ook zijn er afspraken gemaakt over wettelijke aansprakelijkheid wanneer bijvoorbeeld lekkage aan één van de leidingen schade veroorzaakt bij andere. Uiteindelijk is er in het Lloydkwartier over een lengte van 700 meter een hoofdtracé aangelegd met een capaciteit voor duizend aansluitingen voor appartementen, woningen en kantoren.

Leerpunten

Utility ducts maken het mogelijk om ondergrondse infrastructuur bereikbaar te houden. Inspectie, reparatie en uitbreiding zijn daardoor zonder graafwerk, overlast en schade aan de straat mogelijk. De kosten van het systeem, gemeten over de gehele levensduur, zijn vergelijkbaar met de kosten voor het traditioneel ingraven van kabels en leidingen. De aanlegkosten zijn weliswaar hoger, maar die worden terugverdiend doordat tijdens de exploitatieperiode kosten worden bespaard. Om het systeem haalbaar te maken zijn een duidelijke beheersstructuur, goede afspraken met aanbieders en exploitanten en tarieven op maat nodig.

Project	Integrale aanpak ondergrondse infrastructuur (22502)
IPSV-bijdrage	€ 808.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam
Programma	Hoofdtracé van 700 meter met maximaal 1.000 aansluitingen
Realisatie	2003
Contact	Mevrouw L. Geerling, l.geerling@gw.rotterdam.nl





Dubbel grondgebruik op de grens van haven en stad

Tussen de woonwijk Bospolder-Tussendijken en het havengebied aan de rechter Maasoever ligt de Vierhavensstrip. Deze strip wordt in de komende jaren omgevormd tot een bedrijvenlocatie met een wijkpark op het dak. Een expeditiestraat en een zeedijk worden in de bebouwing geïntegreerd.

Achtergrond

In het noordelijke havengebied van Rotterdam is een groeiende fruit- en foodsector gevestigd. De haven heeft dringend behoefte aan extra bedrijfsruimte. Grenzend aan het havengebied ligt de dichtbevolkte woonwijk Bospolder-Tussendijken. Deze wijk ondergaat een transformatie doordat er circa 1.000 verouderde goedkope huurwoningen worden gesloopt en circa 500 woningen in de koopsector worden teruggebouwd. De upgradering van de wijk vraagt ook om openbaar groen dat in dit stukje van Rotterdam nagenoeg ontbreekt. Op de grens van de woonwijk en het havengebied bevindt zich de Vierhavensstrip met een zeedijk en een breed rangeerterrein met twaalf sporen. Het verwijderen van het rangeerterrein en dubbel grondgebruik maken het mogelijk de claims van stad en haven te honoreren.

Ontwerp

Het projectgebied is globaal een kilometer lang en 75 meter breed en bestaat nu uit zeedijk en rangeerterrein. Het rangeerterrein verdwijnt waarmee er ruimte vrijkomt voor 45.000 vierkante meter geschakelde bedrijfshuisvesting en een expeditiestraat. Over het geheel, vanaf de zeedijk, over de expeditiestraat tot aan de voorgevel van de bedrijfsgebouwen, op een hoogte van circa acht meter boven het maaiveld, komt een dakpark van circa vijf hectare. Vanaf de zeedijk is het goed mogelijk dit niveauverschil in te passen.

Het park wordt opgebouwd uit een betonnen draagconstructie met een substraatlaag die dik genoeg is voor struiken en kleine bomen. Het dakpark is straks bereikbaar via flauwe hellingen langs het talud van de zeedijk. Voetgangers en kleine onderhoudsvoertuigen kunnen het park in. Voor overig gemotoriseerd verkeer is het park gesloten.

Uitvoering

Met de planvorming is al in 2000 begonnen. Na een lange periode van ontwerpen, schetsen en overleggen met zeer veel partijen is in 2005 een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarmee de weg naar realisatie vrij is. Om het dakpark echt van de omwonenden te maken, zijn zij voortdurend bij de planvorming betrokken geweest volgens het principe: eerst overleggen, dan plannen maken. Zo is

Zoals in Bospolder-Tussendijken (Rotterdam)

de keuze van de landschapsarchitect in samenspraak met hen gemaakt. Zij zijn ook vertegenwoordigd in een klankbordgroep die ondermeer heeft deelgenomen aan een excursie naar Parijse daktuinen. Omwonenden hebben acht voorwaarden geformuleerd waaraan het park moet voldoen. Zo vinden zij het belangrijk dat het groen en rust uitstraalt. Van hen komt ook het idee om verschillende sferen te realiseren: thematuinen met elk een eigen karakter. De leefbaarheid en veiligheid van het dakpark krijgen extra aandacht. Er wordt rekening gehouden met het hoogste beheerniveau van Gemeentewerken Rotterdam. Er wordt gekozen voor onderhoudsarme en vandalismebestendige inrichtingsmaterialen. Twaalf uur per dag zal er toezicht zijn en 's nachts wordt het park, mede op verzoek van de bewoners, met een hek afgesloten. De bewoners krijgen ook een actieve rol in het beheer, bijvoorbeeld door adoptie van delen van het park. In de onderbouw krijgen verschillende bedrijven een plek, goed voor naar schatting 900 tot 1.000 arbeidsplaatsen. Zo komt er ruimte voor kantoren, grootschalige detailhandel, productiebedrijven, kleinschalige horeca en onderwijs.

Leerpunten

Het project in Rotterdam laat zien hoe dubbel grondgebruik het mogelijk maakt om op een beperkte oppervlakte zowel bedrijfsruimte als openbaar groen te realiseren. Hierdoor verdwijnt bovendien een barrière tussen haven en stad en neemt geluidshinder sterk af. Het project laat zien dat een dakpark technisch complex, maar niettemin financieel haalbaar is. Bij de ontwikkeling van het project zijn veel partijen betrokken. Technische en ontwerpende disciplines moeten zeer frequent met elkaar overleggen. Om de planvorming te stroomlijnen en de kwaliteit en het tempo te bewaken, is communicatie daarom een kritische succesfactor. Datzelfde geldt voor de betrokkenheid van omwonenden.

Project	Vierhavensstrip (13623)
IPSV-bijdrage	€ 11.997.948
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Gemeente Rotterdam
Programma	Vijf hectare openbaar groen boven expeditiestraat en 45.000 m ² bedrijfsbebouwing
Realisatie	2005 - 2008
Contact	De heer E. van den Heuvel, e.heuvel@obr.rotterdam.nl
Weblink	www.botu.videodemo.nl/dakpark/framepark.htm





Tweede maaiveld schept groene ruimte

Naast het centrum van Tiel wordt een voormalig bedrijventerrein omgevormd tot een groene woonheuvel. Het lichaam van de heuvel bestaat uit een parkeergarage en twee supermarkten.

Op de heuvel is ruimte voor woningen, een zorgcentrum, een woonzorgpunt en een wijkpark. Het is een voorbeeld van intensief ruimtegebruik in optima forma.

Achtergrond

De gemeente Tiel wil de positie van deze Betuwestad versterken. Een samenhangende bouw van woningen en centrumfuncties in een hoge kwaliteit en een binnenstedelijke dichtheid past in dat streven. Een voormalig bedrijventerrein op de grens van Tiel-Oost en het centrum wordt hiervoor op de schop genomen. Bedrijven zijn uitgeplaatst en de grond is functioneel gesaneerd. Stapeling van functies biedt vervolgens ruimte aan een gedifferentieerd woonkwartier, parkeerplaatsen, wijkvoorzieningen en openbaar groen. De ontwikkeling van dit gebied werkt als katalysator voor de stedelijke vernieuwing in de wijk Tiel-Oost.

Ontwerp

Het bestaande bedrijventerrein is gesaneerd en de achtergebleven bebouwing gesloopt. Verontreinigde grond is gedeeltelijk gesaneerd door de grond enkele meters af te graven. Voor een ander deel is de verontreiniging geïsoleerd door een leeflaag aan te brengen. De leeflaag bestaat in feite uit de betonnen bak van een dubbellaagse parkeergarage met 678 plaatsen en twee supermarkten met in totaal 4.500 vierkante meter. De helft van het puin van de gesloopte bedrijfsgebouwen, is hergebruikt om de vloer van de parkeergarage te stabiliseren. Door deze oplossing hoefde er maar weinig grond en puin te worden afgevoerd.

Over de parkeergarage en de supermarkten wordt een tweede maaiveld aangelegd in de vorm van een kunstmatige heuvel. Hier komen verschillende woonblokken: een carré rond een binnentuin met in totaal 152 appartementen en een zorgcentrum met ruimte voor artsen, thuiszorg en fysiotherapeuten, twee complexen grondgebonden woningen en een appartemententoren van zestig meter hoog. In totaal komen er 330 woningen in een dichtheid van 50 tot 75 woningen per hectare. Verder komt er een woonzorgpunt waar ook inwoners van Tiel-Oost terecht kunnen. De heuvel wordt als stadstuin ingericht en is alleen toegankelijk voor voetgangers. Met het project ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor verbindingen voor langzaam verkeer tussen de binnenstad en Tiel-Oost. De tuin krijgt een hoge kwaliteit, zodat hij niet alleen een functie voor het gebied zelf kan hebben, maar ook voor het centrum van Tiel

Zoals in Tiel-Oost

en voor Tiel-Oost. Doordat de stadstuin op het tweede niveau wordt aangelegd, biedt hij een fraai uitzicht over de omgeving. Bovendien is de stadstuin hierdoor goed beheerbaar: overdag is de tuin vrij toegankelijk, maar 's avonds en 's nachts wordt hij met twee hekken afgesloten.

Uitvoering

Het project wordt gerealiseerd door de gemeente Tiel in samenwerking met Proper Stok en Kuiper Compagnons. Omwonenden worden over de voortgang van het project op de hoogte gehouden door middel van een nieuwsbrief. Enkele bedrijven konden worden verplaatst door hen ruimte te bieden op een regionaal bedrijventerrein in de buurt. De functionele bodemsanering is afgestemd met de provincie Gelderland die daarvoor bovendien een deel van de kosten heeft gedragen.

Leerpunten

Het project is een typisch voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik. Door stapeling is het mogelijk verontreinigde grond te isoleren, functionaliteit toe te voegen en een hoge kwaliteit te bereiken. Het project laat zien dat dergelijke innovaties niet alleen in de centra van grote steden mogelijk zijn, maar ook in kleinere plaatsen. Om een dergelijk complex project voor te bereiden is het belangrijk eerst een goede haalbaarheidsanalyse te maken en planvarianten door te rekenen, voordat er tekeningen worden gemaakt. Om vervolgens de continuïteit te bewaken is goed gemeentelijk projectleiderschap essentieel waarbij de kennis over het project niet bij één persoon moet blijven liggen. Verder wordt het succes bepaald door persoonlijk enthousiasme en vertrouwen tussen deelnemende partijen.

Project	Plan binnenheuvel (12709)
IPSV-bijdrage	€ 809.997
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Gemeente Tiel
Programma	330 woningen, zorgcentrum, woonzorgpunt, 4.500 m ² detailhandel, 678 ondergrondse parkeerplaatsen, openbare stadstuin
Realisatie	2003 - 2009
Contact	De heer G. de Vaal, gdvaal@tiel.nl





Schoon water met behoud van kwetsbare cultuurhistorie

Het riviertje de Potmarge in Leeuwarden is een restant van de Middellzee en is een van de weinige waterlopen die is aangewezen als rijksmonument. Binnen het stedelijke weefsel van Leeuwarden is de Potmarge een belangrijke drager voor natuur en recreatie. Door natuurlijke inrichting van de oevers en verbetering van de waterkwaliteit is die functie versterkt. De Potmarge is nu de groene scheg waarmee het centrum van Leeuwarden is verbonden met het buitengebied.

Achtergrond

Aanleiding voor het project vormden de voorgenomen werkzaamheden aan het riool met de aanleg van een persleiding in het gebied. Doel was om hiermee riooloverstorten te beperken en de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren. De geplande werkzaamheden vormden een bedreiging voor het kwetsbare gebied langs de Potmarge. Door graafwerk zou veel groen verdwijnen, waardoor de zone pas weer na een aantal jaren volgroeid zou zijn. Met het project 'Duurzaam watersysteem Potmarge' is de bedreiging omgedraaid tot een kans. Tegelijk met de aanleg van de persleiding is gestart met de herinrichting van de oevers en de groenblauwe omgeving. Doel is kwalitatief en kwantitatief waterbeheer, natuur, recreatie en stedelijke vernieuwing. Met het project zijn milieudoelstellingen gekoppeld aan cultuurhistorische en stedelijke doelstellingen.

Ontwerp

De aanpak van de Potmarge betekent een versterking van de gradiënt van landschap naar stad. Van de Potmargezone is een groene scheg gemaakt waarmee de oude binnenstad verbonden is met het buitengebied. In het ontwerp zijn drie deelgebieden met een eigen karakter gemaakt. In de oostelijk gelegen deltazone staan natuur en natuurlijke waterzuivering centraal. De recreatiezone in het midden van het gebied is maximaal gericht op de uitwisseling tussen de groene zone en de stad. De stadstuin dicht bij het centrum van Leeuwarden wordt ingericht als natuurpark. Het gehele gebied wordt in de loop der jaren omsloten door stedelijke bebouwing en markante bebouwing. De Potmarge vormt daarbij de groenblauwe ader die de deelgebieden met de stad en het ommeland verbindt.

Uitvoering

Met de persleiding wordt het aantal riooloverstorten teruggedrongen, waardoor de kwaliteit van het oppervlaktewater verbetert. Tegelijk is op verschillende plekken de hemelwaterafvoer afgekoppeld van het riool. Er zijn plas-drasgebieden, verlaagde

Zoals in Leeuwarden

natuurvriendelijke oevers en helofytenfilters aangebracht waarmee het relatief schone neerslagwater dat afstroomt van verharde oppervlakken, verder wordt gezuiverd. Ook zijn er bergbezinkbassins aangelegd waar neerslagwater wordt opgevangen. In het stadstuingedeelte van de Potmarge is een nieuw waterwoonmilieu gecreëerd met waterspeelplaatsen, herstel van oude opvaarten en een ruimtelijke oriëntatie op de Potmarge. Verder zijn overal in het gebied wandel- en fietspaden vernieuwd zodat het gebied optimaal is ontsloten, zowel in de lengterichting als dwars op de Potmarge.

Het project is uitgewerkt door de gemeente Leeuwarden, het Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân. Periodiek is er overleg geweest met een bewonerswerkgroep uit het plangebied, wijkpanels en het Milieuplatform en met corporaties en instellingen die langs de oevers van de Potmarge zijn gevestigd. Verder zijn er inloopavonden geweest en zijn er nieuwsbrieven verspreid waarin de plannen uit de doeken werden gedaan. Deze uitgebreide communicatie heeft het draagvlak voor het project versterkt en het proces in de realisatiefase versneld. Ook moeilijke beslissingen, bijvoorbeeld over de verlening van kapvergunningen of het weghalen van beplanting, ontmoetten hierdoor slechts weinig weerstand.

Leerpunten

De aanleg van een persleiding door het gebied werd aanvankelijk gezien als een bedreiging voor de onbetwiste waarde van de Potmarge. Door over dit dilemma direct met de bevolking te praten, kon de bedreiging worden omgezet in een kans om ook andere zaken voor elkaar te krijgen. De betrokkenheid van de bevolking bij het project is altijd zeer groot geweest en die bepaalde voor een belangrijk deel het succes. Dankzij het draagvlak konden ook moeilijke, maar noodzakelijke beslissingen soepel worden genomen. Het project laat verder zien hoe een mogelijke spanning tussen ecologische waarde en gebruikswaarde van een watersysteem kan worden opgelost.

Project	Duurzaam watersysteem (12702)
IPSV-bijdrage	€ 680.670
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Gemeente Leeuwarden
Programma	Duurzaam watersysteem in een gebied van circa 100 hectare, nieuwe inrichting rivieroevers
Realisatie	2002 - 2004
Contact	De heer J. Aaij, jaai@leeuwarden.nl





Vlamloze energie in herstructureringswijk

In Spoorwijk, een wijk uit de twintiger en dertiger jaren, vindt een omvangrijke transformatie plaats. Een groot aantal meest kleine woningen wordt gesloopt om plaats te maken voor groen en een kleiner maar meer gevarieerd woningbestand. De nieuwe woningen krijgen een innovatief energiesysteem voor verwarming en warm tapwater. Met een combinatie van zonne-energie en aardwarmte leidt dit systeem tot een CO₂-reductie van vijftig procent.

Achtergrond

Het oude Spoorwijk kende een eenzijdig aanbod van kleine goedkope huurwoningen en een gebrek aan openbare ruimte. Er ontstonden sociale en leefbaarheidsproblemen en om een verdere teloorgang te stoppen is in overleg met de bewoners gekozen voor een totaalaanpak. Voor het nieuwe Spoorwijk werd een wijkplan opgesteld met een combinatie van fysieke, sociale en economische maatregelen: meer verschillende woningen, meer openbaar groen, ondergronds parkeren en ondergrondse vuilafvoer. Eind jaren negentig werden al 230 woningen gesloopt en vervangen door een wijkpark. In 2001 is begonnen met de sloop van 1.300 kleine woningen en vervangende nieuwbouw van 750 dubbel zo grote huur- en koopwoningen en appartementen. Een van de doelstellingen van het plan was om een duurzaam woonmilieu te realiseren met een zo laag mogelijk verbruik van eindige energiebronnen: een vlamloze wijk.

Ontwerp

Er is een energiesysteem ontworpen dat gebaseerd is op een aquifer (watervoerende laag) op 140 meter diepte. Met twee pompputten en een collectieve warmtepomp wordt warmte aan die laag onttrokken, naar de oppervlakte gehaald en via een net van warmtebuizen door de wijk gedistribueerd. Iedere woning is op het warmtenet aangesloten met behulp van een individuele combiwarmtepomp die werkt op elektriciteit. Deze voedt de vloerverwarming in de woningen en zorgt voor warm tapwater. In de winter zorgt dit systeem voor verwarming. 's Zomers werkt het systeem in omgekeerde richting en zorgt het voor koeling. De woningen zijn niet aangesloten op het aardgasnet. De collectieve warmtepomp is bij een centraal gelegen appartementengebouw geïnstalleerd met enkele bouwkundige voorzieningen in de kelder. De warmte in de aquifer wordt voortdurend geregenereerd zodat er sprake is van een duurzame situatie. Hiervoor is op het appartementengebouw 600 vierkante meter zonnecollectoren geïnstalleerd. Deze collectoren vangen zonne-warmte op en voegen die toe aan het retourwater.

Zoals in Spoorwijk (Den Haag)

Uitvoering

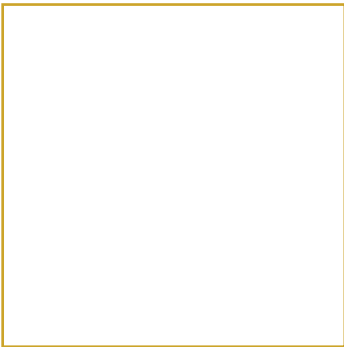
Het ontwerp is tot stand gekomen door in de vroegste fase van de planontwikkeling met alle betrokkenen in workshops te spreken over mogelijke maatregelen om de gestelde duurzaamheidsambities te realiseren. Alle ideeën, onderverdeeld naar de thema's energie, materiaal en gezondheid zijn geïnventariseerd. Binnen het thema energie is al in 1998 gekozen voor een optimale energie-infrastructuur gebaseerd op een combinatie van aardwarmte en zonne-energie. Voor aanleg van het systeem zijn meerdere bedrijven uitgenodigd een aanbieding te doen. De geselecteerde partij, Remu, later overgenomen door Eneco, is lid geworden van de projectgroep die het systeem verder heeft gedetailleerd.

De individuele warmtepompen zijn aangesloten op het elektriciteitsnet van de eindgebruiker. Daardoor kan het energieverbruik individueel worden gemeten en afgerekend. De bewoners betalen huur voor de individuele warmtepomp, vastrecht voor aansluiting op het warmtenet en variabele kosten voor het gebruik van elektriciteit. Afgesproken is, dat de kosten per saldo niet hoger zullen zijn dan in een vergelijkbare traditionele situatie. Over de werking van het energiesysteem zijn de bewoners enthousiast.

Leerpunten

Dit project laat zien dat toepassing van duurzame energie hand in hand kan gaan met stedelijke herstructurering. Een voorwaarde is dat duurzaamheidsmaatregelen vanaf de start integraal in het proces worden meegenomen. De onrendabele top moet nu nog door subsidies en fiscale voordelen worden gedekt, maar de verwachting is, dat de prijs van innovatieve energiesystemen zodanig zal dalen, dat een concurrerende exploitatie op termijn en bij toepassing op grotere schaal mogelijk is. De geliberaliseerde energiemarkt maakt het mogelijk om meerdere energiebedrijven een aanbieding voor een integraal systeem te laten doen. Als de selectie zorgvuldig genoeg plaatsvindt, kan de concurrentie die daardoor ontstaat, kwaliteit en creativiteit bevorderen.

Project	Vlamloze energie in Spoorwijk (12802)
IPSV-bijdrage	€ 468.135
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Gemeente Den Haag
Programma	Sloop van 1.300 woningen en nieuwbouw van circa 750 woningen
Realisatie	Eerste fase 2001 - 2004, tweede fase 2004 - 2008
Contact	Mevrouw W. van der Meijs, wvandermeijs@dsd.denhaag.nl





Geef mensen de kans zelf vorm te geven aan hun woonomstandigheden

Zoveel mensen, zoveel wensen. De één wil een groot huis, liefst met tuin, terwijl de ander de voorkeur geeft aan een bovenwoning met een dakterras. Sommige mensen willen dorps of in het groen wonen, terwijl anderen de drukte van de binnenstad prefereren. Er zijn mensen die individueel of in collectief verband zelf opdracht willen geven voor de bouw van hun woning. Leefstijlen blijken steeds meer bepalend, maar zijn nog lastig te begrijpen. Daarom moeten we de vormgeving van een groter deel van de woning aan de keuze van individuele bewoners overlaten. Of dat nu huurders zijn of kopers, stelt Henk Westra.

Het is evident dat variatie in de gebouwde omgeving ontzettend belangrijk is voor het menselijk welbevinden. Als het te eentonig wordt, associëren mensen de omgeving snel als Oostblokarchitectuur of erger. Vooral grote projecten hebben last van dat imago. Zie bijvoorbeeld de Bijlmer in Amsterdam of, iets kleiner, de Zwarte Madonna in Den Haag. Niet toevallig vallen beide nu ten prooi aan de slopershamer. Dat geldt ook voor de naoorlogse stempelarchitectuur die je overal in Nederland op grote schaal aantreft. Als dat niet goed is gedaan, is het vaak te veel van hetzelfde en met te weinig variatie.

Eenvormige architectuur is ingegeven door twee overheersende drijvende krachten. Ten eerste is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt soms behoefte aan grote bouwblokken omdat die ritme en richting in de structuur van een stad kunnen brengen. Niets mee mis. Zie bijvoorbeeld Amsterdam-Zuid, waar Berlage met grote stedenbouwkundige blokken uitstekend in die opzet is geslaagd. Die blokken ervaren we niet als eentonig, en dat komt denk ik dankzij raffinement in materiaalgebruik, afmetingen, hoogte versus breedte, ritme, menselijke maat, reliëf en wat dies meer zij. Dat is wat ik bijvoorbeeld in de Bijlmer node mis. De tweede, misschien de sterkste drijvende kracht is, zeker in de sociale woningbouw, de noodzaak om woningen betaalbaar te houden. Standaardisatie is in de Nederlandse naoorlogse bouw zeer ver doorgevoerd met als enige doel om in korte tijd tegen lage kosten zeer veel woningen te bouwen. Niet alleen gebouwdelen, maar vooral complete plattegronden zijn honderden keren herhaald om de prijs te drukken: de complete woning als repetitieve element in plaats van gebouwdelen die steeds verschillend kunnen worden samengesteld tot verschillende woningen.

Gebruikmaken van het bouweconomische serie-effect was het motto. Op papier is dat een hyperbool met een asymptoot die het nulpunt nadert. Dat beeld heeft lange tijd een onweerstaanbare aantrekkingskracht op stedenbouwers en bouwers uitgeoefend.

Regelgeving, bouwlogistiek en bouwtechniek waren en zijn daar volledig op afgestemd. Het was in de jaren vijftig en zestig een principiële keus om op die manier te bouwen. Achteraf is het gemakkelijk om dat een verkeerde keus te noemen, maar toen moesten er minstens 150.000 woningen per jaar worden opgeleverd en we de minister die wel eens met een paar honderd woningen minder dacht weg te komen. Bovendien was de behoefte aan persoonlijke expressie niet zo manifest als nu; individualisme werd in het verzuilde Nederland zelfs afgekeurd.

Eén van de weinige nachtburgemeesters in die tijd was John Habraken. Hij waarschuwde dat we tekort deden aan de menselijke wens tot variëteit en (zelf)expressie en dat we met de seriebouw de verkeerde kant op gingen. Hij kwam met het principe om 'drager' en 'inbouw' te scheiden. De drager valt in zijn visie onder de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de massabouw, terwijl de inbouw onder de zeggenschap van de bewoner valt. Al in 1961 (!) publiceerde Habraken zijn ideeën in het boek met de veelzeggende titel *De drager en de mensen*. Ik haal het graag aan, omdat zijn concept ook vandaag nog goed bruikbaar is, bij nieuwbouw zowel als bij het vernieuwen van de bestaande voorraad.

Nu, ruim veertig jaar later, lijkt het me achterhaald dat corporaties bij nieuwbouw niet meer dan enkele modellen keukens aanbieden, om een voorbeeld te geven. Laat de keukens liever helemaal buiten de huur; die kunnen bewoners zelf kiezen. Wat we nodig hebben, is een goede cascoanalyse die woonwensen mogelijk maakt. Dan komt ook de vraag: wat is huur en wat is eigendom? In Engeland is shared ownership inmiddels vrij gebruikelijk als probaat middel om het woningbestand te differentiëren en beter aan te laten sluiten bij de verscheidenheid van wat mensen willen: je huurt het casco en zorgt zelf voor de inbouw. En passant vergroot je daarmee op een ongelofelijke manier de (financiële) betrokkenheid van bewoners bij de woning en bij de woonomgeving. In Nederland is dat praktisch onhaalbaar. Een lening voor de inbouw valt, anders dan een lening voor een huis, onder consumptief krediet en is daarmee niet aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Het lijkt zinloos om daarover opnieuw de discussie met de belastingdienst aan te gaan en daarmee is koophuur als beheermodel helaas geen realistische optie.

Ook bij vernieuwing van de bestaande bouw moeten we bij ingrepen opnieuw definiëren wat tot de drager wordt gerekend en wat tot de inbouw. Woningen van zestig vierkante meter, vlak na de oorlog voor gezinnen gebouwd, zijn voor de groeiende groep



alleenstaanden qua maatvoering uitstekend. Alleen de indeling en uitrusting voldoen niet meer. Als we nog eens goed kijken naar de casco's en we definiëren waar bewoners zelf voor kunnen zorgen, creëer je met minimale ingrepen perfecte woonruimte voor deze doelgroep. Die benadering leidt tot meer verschillende plattegronden en dus tot meer variatie, ook met behoud van een groot deel van de bestaande voorraad. Soms kun je zelfs de gevel tot de afbouw rekenen. Een stedenbouwkundige moet maar even aangeven wat in het stadsbeeld essentieel is om het ritme of de herkenbaarheid van een bouwblok te handhaven. Binnen die beperkingen kan de bewoner de gevel van zijn woning naar eigen inzicht indelen, passend bij de woonruimten daarachter.

Tot zover de aanbodkant. Kijkend naar de vraagkant, dan gaat het om de variatie in mensen. Vroeger dachten we dat er maar drie kenmerken waren op grond waarvan mensen voor een bepaalde woning zouden kiezen: de grootte van het huishouden, het inkomen en de levensfase. Tegenwoordig hebben we het over veel meer zaken, waarbij mij het begrip 'leefstijlen' zeer intrigeert. Je leefstijl is blijkbaar niet alleen bepalend voor welke krant je leest, waar je in het weekend uitgaat, welke muziek je beluistert en welk merk bier je drinkt, maar bepaalt ook je voorkeur voor de ideale woonomstandigheid qua plattegrond, architectuur, locatie en voorzieningen. Het is duidelijk dat er een relatie tussen leefstijl en favoriete woonwensen is, maar hoe die relatie er precies uit ziet is minder duidelijk. Op grond van empirisch onderzoek kom je er maar zeer ten dele achter. Mensen kiezen wel voor een bepaalde woning, maar die keuze is voor meer dan de helft ingegeven door de krapte op de markt en gebrek aan variatie. Je bent nu immers allang blij dat je een woning vindt die aan je belangrijkste woonwensen voldoet. Op het gebied van leefstijlen in relatie tot woonwensen en kenmerken van de gebouwde omgeving is nog een wereld aan kennis te winnen. Wat zijn kenmerken uit leefstijlen waar je op kunt aanhaken? Waar vang je mensen op? Is het vanuit leefstijlen mogelijk om communities van 'ons soort mensen' op te bouwen? Hoe ver kun je daarin gaan? Leidt het tot gated communities? En willen we dat dan? Het is heel belangrijk om daar iets meer over te kunnen zeggen, alleen al omdat het wonen een merit good is; een basisvoorwaarde voor menselijk geluk.

Dat brengt mij bij het volgende punt, want we kunnen de vraagstelling ook omdraaien. Zonder eerst de correlatie tussen leefstijlen en woonvoorkeuren wetenschappelijk te bepalen, kunnen we het initiatief nu al bij de consument leggen. Namelijk

door particulieren in de gelegenheid te stellen zelf vorm te geven aan hun woonomstandigheden. Dan kom je op particulier of collectief opdrachtgeverschap. In de praktijk zie je dat particulier opdrachtgeverschap tamelijk conserverend werkt: mensen willen wel iets persoonlijks bouwen, maar bedenken zich eerst drie keer, omdat ze hun woning ook willen kunnen verkopen. En bij collectief opdrachtgeverschap dringt zich de vraag op: hoe accommodeer je binnen een groep alle wensen? Als je daar dieper over nadenkt, kom je al snel op een principe van scheiding van drager en inbouw. Er is behoefte aan een drager die zo universeel is, dat die (bijna) alle woonwensen van de betreffende groep bewoners kan beantwoorden. Die drager is dan tamelijk universeel, voldoet aan alle voorschriften en is bovendien goed te verkopen, mocht dat aan de orde zijn. Binnen de drager kunnen de bewoners hun gang gaan. En zo is de cirkel rond.

Henk Westra - Universitair hoofddocent housing management bij de Afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Architectuur van de Technische Universiteit Delft



Aanbieden van gevarieerde woonmilieus

Prestatieveld

Om meer variatie in woningen en woonmilieus te realiseren, is een innovatieve aanpak nodig. Zowel qua organisatie als qua technologie. Veel IPSV-voorbeeldprojecten laten zien dat betrokkenheid en de zeggenschap van bewoners bij nieuwbouw en renovatie tot variatie kan leiden. Belangrijke thema's zijn particulier opdrachtgeverschap en het bevorderen van eigen woningbezit. Op het technische vlak gaat het bijvoorbeeld om flexibel en aanpasbaar bouwen. Veel projecten bevorderen variatie door aandacht te besteden aan de woonwensen van nauw omschreven doelgroepen en van bewonersgroepen uit andere culturen.

Zoals in **Bospolder-Tussendijken in Rotterdam** waar een groep Turkse bewoners collectief opdracht geeft voor de bouw van een woonblok met Turkse architectonische kenmerken.

Of zoals in de **Amsterdamse buurt in Haarlem**, waar eigenaar-bewoners door de gemeente worden geholpen om na sloop een eigen woning terug te bouwen.

In de **Bellamybuurt in Amsterdam** wil de gemeente variatie waarborgen door collectieve verbetering van versnipperd woningbezit te stimuleren. De Wenslauerstraat geldt als pilot.

Nieuw Leyden, het voormalige EWR/Slachthuisterrein in Leiden-Noord, is met 350 woningen voorlopig de grootste binnenstedelijke locatie voor particulier opdrachtgeverschap. Of zoals de voormalige HBS aan de **Waldeck Pyrmontkade in Den Haag** die op initiatief van een groep van 35 mensen is verbouwd tot een uniek woonwerkcomplex.







Multicultureel bouwen met en voor de buurt

In de Rotterdamse wijk Bospolder-Tussendijken worden op initiatief van de kopersvereniging Biz' Botuluyuz 24 koopwoningen gerealiseerd. De vereniging bestaat voornamelijk uit Turkse Nederlanders die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten, maar wel in dezelfde wijk willen blijven wonen. Met het project worden betaalbare koopwoningen gerealiseerd die ontworpen zijn met Turkse architectonische kenmerken.

Achtergrond

Biz' Botuluyuz betekent 'Wij uit Bospolder-Tussendijken'. Het is ook de naam van het initiatief dat is ontstaan toen in 1999 een aantal woningen in deze wijk vanwege een zeer slechte bouwkundige staat moest worden afgebroken. De toenmalige bewoners, vooral van Turkse afkomst, grepen de omstandigheid aan om als collectief particulier opdrachtgever een eigen plan te ontwikkelen. Dat gaf hen niet alleen de kans om in de wijk te blijven wonen, maar ook om woonwensen te realiseren, waar de typische Nederlandse woningbouw doorgaans niet aan beantwoordt. Het was voor het eerst dat een groep allochtonen met lagere en middeninkomens, niet vertrouwd met het kopen van een woning in Nederland, een dergelijk initiatief nam. De bewonersorganisatie, het Steunpunt Wonen Rotterdam, Delphi Opbouwwerk, het projectbureau De Verandering, woningcorporatie Com. Wonen en de deelgemeente steunden het initiatief.

Ontwerp

De Turkse cultuur en architectuur zijn in het project niet gekopieerd, maar als inspiratiebron gebruikt om tot een specifiek ontwerp te komen. Dit komt tot uiting in de plattegrond, de constructie, de gekozen bouwmaterialen en de vormgeving. Op verzoek van de vereniging zijn vijf woningen op de begane grond uitbreidbaar gemaakt, zodat later ruimte en kwaliteit desgewenst kunnen worden toegevoegd. In tegenstelling tot de Nederlandse wens tot openheid in de woning, heeft de Turkse bewonersgroep gekozen voor een duidelijke scheiding van diverse ruimten die voor meerdere functies geschikt zijn, met daglicht (Hayat) en zonder daglicht (Sofa). Er is een vrij ruime centrale hal, de woonkamer is vierkant, de keuken is gesloten en er is een verborgen toilet voorzien van extra geluidsisolatie. Verder is er een besloten binnentuin in het ontwerp opgenomen.

Uitvoering

In 2001 ging het project van start met een enthousiaste groep van eerst vijftien en later ruim dertig huishoudens uit Bospolder-

Zoals in Bospolder-Tussendijken (Rotterdam)

Tussendijken, voor het merendeel van Turkse afkomst. Woningcorporatie Com. Wonen heeft het proces vanaf de start ondersteund. De groep had voor het bouwproject een locatie op het oog waar op dat moment nog noodlokalen van een school stonden, met aangrenzend een renovatieblok. De deelgemeente was bereid de locatie voor hen te reserveren. Met steun van de gemeente en het IPSV kon het project van start. Eerst werd een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Vervolgens werd een schetsontwerp gemaakt door KYeneAl Architecten, een bureau met Turkse en Nederlandse referenties. Op basis daarvan is door het bureau XS2N een definitief ontwerp gemaakt. Om het project voor de doelgroep bereikbaar te houden, worden de meeste woningen volgens de MGE-Koopgarantregeling via de corporatie aan de bewoners verkocht.

Het project kende een lange en onzekere voorbereidingsfase. In de loop van de tijd is het aantal deelnemers aan het project daardoor enkele keren flink teruggelopen en later weer aangehouden. Van de oorspronkelijke groep initiatiefnemers is niemand meer over. Er zijn ook kopers toegetreden die niet van Turkse afkomst zijn.

Leerpunten

De vereniging Biz' Botuluyuz laat zien dat particulier opdrachtgeverschap ook mogelijk is bij vernieuwing van verouderde stadswijken voor mensen met midden- en lage inkomens. De MGE-Koopgarantregeling maakt de woningen voor deze doelgroep bereikbaar. Het project laat ook zien hoe particulier opdrachtgeverschap kan helpen in te spelen op specifieke woonwensen en invloeden van architectuur uit andere culturen. Ondersteuning door professionals en door een woningcorporatie is een belangrijke succesfactor. Het aantal deelnemers wisselde tijdens de lange voorbereidingsfase sterk. Voor het slagen van het project is het belangrijk om per fase gemotiveerde en enthousiaste mensen te betrekken. Tijdens iedere fase vertrekken er mensen en komen anderen terug. Dat is geen probleem, zolang het project in de buurt bekendheid en een positieve uitstraling blijft houden.

Project	Biz' Botuluyuz (11303 en 22204)
IPSV-bijdrage	€ 74.639 en € 820.530
Categorie	Ideeën en plannen (2001) en uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	Bewonersorganisatie Bospolder-Tussendijken
Programma	24 nieuwbouwwoningen
Realisatie	2005 - 2006
Contact	De heer J. Draaisma, jdraaisma@dds.nl





Collectief particulier opdrachtgeverschap

De gemeente Haarlem ondersteunt particuliere eigenaar-bewoners om in collectief verband op te treden als opdrachtgever voor sloop en nieuwbouw. Deze aanpak leidt tot meer variatie in de woonomgeving doordat individuele wensen van bewoners worden gerealiseerd. Het rendement gaat de bouwkundige ingreep ver te boven. De wijken varen er wel bij, de sociale structuur wordt versterkt en de stedelijke vernieuwing komt erdoor in een versnelling.

Achtergrond

In herstructureringswijken vraagt (versnipperd) particulier woningbezit om een bijzondere aanpak door de gemeente. Vaak zijn sloop-nieuwbouwprogramma's onvermijdelijk, maar zijn de eigenaar-bewoners niet zomaar in staat of bereid daaraan mee te doen. Aangetaste funderingen bij veel woningen in Haarlem maken de ingreep eens te meer urgent. In de traditionele stadsvernieuwing is de gemeente de initiator die medewerking desnoods afdwingt. Die aanpak leidt bijna altijd tot vertraging, sociale schade en verspilling van geld. De kwaliteitsachterstand van een wijk kan daardoor zelfs worden versterkt. De gemeente Haarlem betreft eigenaar-bewoners in het vernieuwingsproces door hen collectief particulier opdrachtgever te maken voor sloop en nieuwbouw en daarbij de nodige faciliteiten te bieden. De stedelijke vernieuwing wordt hiermee vlot getrokken, fysiek en sociaal.

Ontwerp

Om een sloop- en nieuwbouwprogramma betaalbaar te maken, is enige schaalgrootte noodzakelijk. Het is daarom belangrijk in korte tijd zoveel mogelijk eigenaar-bewoners op één lijn te krijgen. Onder de projectnaam 'Terugbouwen eigen woning' stimuleert de gemeente dat, door te voorzien in ondersteuning en advies op gebieden van hypotheek en nog niet afgeloste leningen, het ontwikkelen van een programma van eisen, eventuele herverkavelingen, maatregelen op het vlak van duurzaam bouwen, eventuele bodemsanering, tijdelijke huisvesting, procesbegeleiding et cetera. De gemeente neemt belangrijke obstakels weg op het gebied van regelgeving, kadastrale aanduidingen, aanvullende financiering en financiële zekerstelling. Ook zorgt de gemeente voor tijdelijke wisselwoningen. Daarnaast is er een bedrag van € 38.500 (renteloos en aflossingsvrij) per eigenaar beschikbaar gesteld. Met weigeraars worden individuele gesprekken gevoerd om hun beweegredenen te achterhalen.

Uitvoering

Nadat de slechte staat van de woningen in deze buurt was

Zoals in de Amsterdamse buurt (Haarlem)

aangetoond, gaf eind 2000 een meerderheid van de eigenaren aan een nieuwbouwplan te willen ontwikkelen met steun van de gemeente. Na individuele gesprekken is het gelukt om voor alle eigenaren een passende oplossing te vinden. In het najaar van 2002 hebben de gemeente en de eigenaren een overeenkomst gesloten met daarin de rechten en plichten van beide partijen. Met individuele enquêtes werden de wensen van de eigenaren geïnventariseerd. Deze zijn vervolgens vastgelegd in een programma van eisen. In overleg met de woningeigenaren zijn een ontwikkelaar en een architect voor het project geselecteerd. Vervolgens is gestart met de uitwerking van het nieuwbouwplan. Eigenaren kregen de gelegenheid te kiezen uit verschillende basistypen woningen qua oppervlakte en indeling. Daarnaast kon men individuele wensen ten aanzien van materialisering en detaillering aangeven. Hiermee is uiteindelijk een integrale bouwvraag ingediend. In mei 2003 is begonnen met de gefaseerde sloop van de woningen en de sanering van de bodem. In het najaar van 2003 is de eerste paal van de eerste nieuwe woning geslagen en een jaar later waren alle woningen opgeleverd. In het verlengde van het programma in de Amsterdamse buurt is een start gemaakt met vergelijkbare programma's in aanpalende wijken.

Leerpunten

Collectief particulier opdrachtgeverschap met een zekere schaalgrootte is een mogelijkheid om particuliere woningbezitters bij stedelijke vernieuwing te betrekken. Door een actieve regie vanuit de gemeente is het mogelijk bewoners te stimuleren mee te doen aan ingrijpende programma's voor sloop en vervangende nieuwbouw. Subsidies zijn daarvoor onmisbaar. Het project in Haarlem laat zien dat die subsidies goed besteed zijn. Doordat bewoners hun individuele woonwensen kunnen doen gelden, levert het een gevarieerd woningbestand op qua grootte, indeling, vormgeving en materialisatie. En doordat de bewoners gezamenlijk het ingrijpende programma hebben vormgegeven en uitgevoerd, is de sociale structuur van de wijk sterker geworden.

Project	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (13206)
IPSV-bijdrage	€ 3.630.241
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Gemeente Haarlem
Programma	Sloop en vervangende nieuwbouw van ruim 180 woningen
Realisatie	2003 - 2006
Contact	De heer M. van Baarsen, m.baarsen@haarlem.nl





Collectieve verbetering versnipperd woningbezit

De Wenslauerstraat is een bijzonder straatje in de Bellamybuurt. Er is een grote verscheidenheid aan woningtypen en er is een sterk versnipperd bezit. Om noodzakelijke bouwkundige en woontechnische verbeteringen uit te voeren en toch het bijzondere karakter van het straatje te bewaren hebben het stadsdeel, corporatie AWV, eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders de handen ineen geslagen.

Achtergrond

In de Bellamybuurt hebben veel woningen ingrijpend onderhoud nodig, onder andere vanwege funderingsproblemen die hier en daar aan de oppervlakte zichtbaar zijn geworden. Voor verbetering van de woon-, werk- en leefkwaliteit heeft stadsdeel Oud-West een integraal plan van aanpak opgesteld. Behoud van identiteit staat daarbij voorop. Met name de kleinschalige verkaveling en de restanten van vroeg negentiende-eeuwse bebouwing zijn van bijzondere waarde.

In deze buurt is de Wenslauerstraat als pilot uitgekozen voor een nieuwe aanpak. Het is een straat met een overzichtelijk aantal woningen en er is versnipperd eigendom. Het project omvat 42 panden waarvan er achttien eigendom zijn van woningcorporatie AWV. Er zijn veertien eigenaar-bewoners, tien woningen worden particulier verhuurd en er zijn twaalf bedrijfsruimten.

Ontwerp

Het stadsdeel heeft zich ten doel gesteld het straatje integraal en collectief aan te pakken en liefst alle eigenaren daartoe op één lijn te krijgen. Uitgangspunt is woningverbetering op basis van coproductie en verleiding. Coproductie gebeurt door met alle partijen bij de start van het project aan tafel te zitten, om alle belangentegenstellingen goed met elkaar te onderkennen en daar maatregelen op te nemen. Verleiding van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders, om te investeren in hun bezit, gebeurt door het ontwikkelen van nieuwe financiële instrumenten.

Uitvoering

Nadat de contouren van een projectorganisatie zijn uitgewerkt, hebben de partijen gezamenlijk een plan van aanpak en een communicatieplan opgesteld voor collectieve verbetering van de panden. Ook is er een rekenmodel ontwikkeld om de financiële voordelen van een collectieve aanpak ten opzichte van een individuele aanpak expliciet te maken. Vervolgens is de technische staat van de panden opgenomen en is er een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd. Om het project van de grond te krijgen zijn verschillende instrumenten ontwikkeld. In de eerste plaats is

Zoals in de Bellamybuurt (Amsterdam)

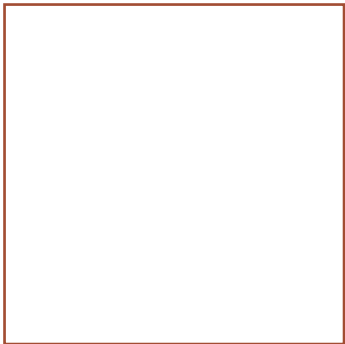
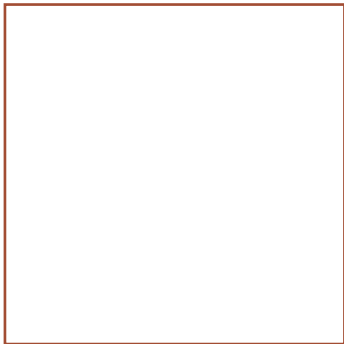
er een uitvoeringsorganisatie opgezet, waarin het stadsdeel, corporatie AWV, de Vereniging Eigen Huis (als formele vertegenwoordiger van de eigenaar-bewoners) en Vastgoedbelang (als vertegenwoordiger van particuliere verhuurders) zitting hebben. Met de betrokken particuliere eigenaren worden een intentie-overeenkomst en later een ontwikkelovereenkomst gesloten. De rol van opdrachtgever voor de gezamenlijke bouwstroom wordt vervuld door de woningcorporatie. De uitvoeringsorganisatie zorgt onder andere voor haalbaarheidsonderzoeken, afstemming en procesbegeleiding.

In de tweede plaats is er een verleidingsfonds ingericht. Uitgangspunt is dat betrokken (particuliere) eigenaren op grond van argumenten worden bewogen mee te doen aan het project. Uit het verleidingsfonds kunnen zij een lening krijgen voor aanvullend fiscaal, juridisch of technisch advies. Verder kunnen eigenaar-bewoners die aan het project meedoen, onder bepaalde voorwaarden gebruikmaken van het stimuleringsfonds van het SVn. In de derde plaats is een communicatieplan vastgesteld waarin een virtuele gemeenschap via internet is ontwikkeld. Bewoners en eigenaren kunnen daarin onderling en met de projectorganisatie communiceren en 24 uur per dag informatie inwinnen over de voortgang van het project.

Leerpunten

Oude stadsdelen kennen veel versnipperd eigendom. Behoud en versterking van de leefkwaliteit is het best mogelijk als alle woningbezitters, corporaties en particulieren, in een collectief verband meedoen aan woningverbetering. Eigenaar-bewoners zijn daartoe echter niet altijd in staat of bereid. De lokale overheid moet daarom nieuwe instrumenten ontwikkelen waarmee deze groep woningbezitters kan worden verleid. Dit project laat zien dat de overheid ondersteuning kan bieden door procesbegeleiding en advies. Daarnaast zijn er constructies mogelijk als een revolving fund met zachte of nulrentende leningen.

Project	Wenslauer flikt 't (31105)
IPSV-bijdrage	€ 383.981
Categorie	Ideeën en plannen (2003)
Indiener	Stadsdeel Oud-West
Programma	Verbetering van 42 panden (86 adressen)
Realisatie	2004 - 2006
Contact	Mevrouw H. van der Ven, h.vanderven@oudwest.amsterdam.nl
Weblink	www.wenslauerstraat.nl





Particulier opdrachtgeverschap bij herstructurering

Nieuw Leyden is de naam van het voormalige EWR/Slachthuis-terrein in de wijk Leiden-Noord. Dit gebied wordt ontwikkeld tot een nieuw centrumstedelijk milieu. Het project stelt mensen in staat wooncarrière te maken in de eigen wijk. Er komen 350 koopwoningen door particulier opdrachtgeverschap en 340 huurwoningen in verschillende categorieën waarbij huurders zeggenschap krijgen over de afwerking van de woning. Nieuw Leyden is de grootste binnenstedelijke locatie voor particulier opdrachtgeverschap in Nederland.

Achtergrond

Nieuw Leyden is een gebied van vijf hectare en maakt deel uit van de wijk Leiden-Noord. Deze wijk kent een tamelijk eenzijdige woningvoorraad met veel goedkope huur. Om de wijk te versterken is meer differentiatie nodig waarbij Nieuw Leyden mogelijkheden biedt. De gemeente wil hier grondgebonden woningen realiseren. Om doorstroming vanuit Leiden-Noord mogelijk te maken, worden dat vooral woningen in het middeldure segment. De initiatiefnemers, de gemeente Leiden en woningcorporatie Portaal, willen dat de nieuwe woningen optimaal aansluiten bij ieders persoonlijke woonwensen en dat het nieuwe woonmilieu gevarieerd is. Om dat te bewerkstelligen is gekozen voor particulier opdrachtgeverschap in de koopsector en consumentgerichte productontwikkeling van sociale huurwoningen.

Ontwerp

Voor Nieuw Leyden bestaat een Vinex-taakstelling van driehonderd woningen. Dat aantal wordt binnen de gegeven oppervlakte met grondgebonden woningen gehaald door een dubbel maaiveld aan te leggen. De verdiepte laag is bestemd voor circa vierhonderd parkeerplaatsen, bergingen en fietsenstallingen. Hier is ook ondergrondse afvoer van vuilnis mogelijk. Het dubbele grondgebruik wordt gerealiseerd door per achttien woningen één parkeerkelder te maken bestaande uit een doosconstructie waar de woningen gedeeltelijk boven en gedeeltelijk naast worden gebouwd. Rijk en gemeente financieren de aanleg van dit tweede maaiveld. De bovengelige woningen zijn vrijwel allemaal grondgebonden en ongeveer veertig procent van het gebied bestaat uit autovrije openbare ruimte. Vijf historische panden blijven bewaard en worden herontwikkeld. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor een maximale mix. Naast hoogbouw en sociale woningbouw richt het ontwerp zich vooral op een nieuwe manier van vormgeven van vrij uit te geven kavels. Er is rekening gehouden met verschillende woningtypen.

Zoals in Nieuw Leyden (Leiden-Noord)

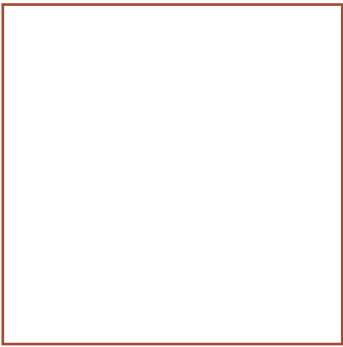
Uitvoering

Een wijkontwikkelingsplan voor Leiden-Noord, is in een open planproces met de bewoners tot stand gekomen. In alle stappen van het proces zijn de meningen en bijdragen van betrokken bewoners en organisaties gepeild en meegewogen. Binnen dit gemeenschappelijk gedragen kader is vervolgens een stedenbouwkundig plan voor Nieuw Leyden gemaakt, ook weer in overleg met betrokkenen. De doelgroep waarvoor de vrije kavels worden ontwikkeld bestaat onder andere uit inwoners van Leiden-Noord die binnen hun wijk een wooncarrière willen maken. Wie een kavel koopt, krijgt begeleiding bij de eigenbouw. Na verdeling van de kavels kunnen de opdrachtgevers een architect selecteren. Per blok van achttien woningen moeten beslissingen worden genomen en als randvoorwaarde geldt dat er per blok één aannemer wordt ingeschakeld. Via een virtuele gemeenschap op internet kunnen kopers kennisnemen van de woningontwerpen elders in het plangebied. Voor de realisatie van sociale huurwoningen geeft woningcorporatie Portaal via consumentgerichte ontwikkeling optimaal ruimte aan persoonlijke woonvoorkeuren van huurders. De toekomstige bewoners bepalen ook grotendeels de inrichting en het beheer van de autovrije openbare ruimte.

Leerpunten

Particulier opdrachtgeverschap hoeft niet beperkt te blijven tot dure vrijstaande woningen. Ook in de herstructurering en in het middeldure segment is particulier opdrachtgeverschap mogelijk. Met behulp van trainingen, workshops en excursies kunnen toekomstige bewoners hierin worden begeleid. In het proces luistert het nauw op welk moment bewoners erbij worden betrokken. Het uitgangspunt maximale keuzevrijheid vraagt om een vroege betrokkenheid. Aan de andere kant wensen toekomstige bewoners duidelijkheid en die kan pas later in het proces worden gegeven, als er al meerdere keuzes zijn gemaakt.

Project	Particulier opdrachtgeverschap bij herstructurering (23205)
IPSV-bijdrage	€ 9.200.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	Gemeente Leiden
Programma	750 tot 800 woningen in verschillende categorieën, herbestemming 5 historische panden, 2 hectare openbare ruimte en verdiept maaiveld met onder andere 400 parkeerplaatsen
Realisatie	2004 - 2009
Contact	Mevrouw N. de Vos, n.de.vos@leiden.nl





Wonen en werken in een monumentaal HBS-gebouw

De voormalige HBS aan de Waldeck Pyrmontkade in Den Haag is verbouwd tot woon-werkcomplex voor circa 35 bewoners, verdeeld over zes woongroepen en een tiental bedrijven en ateliers. De gebruikersgroep heeft zelf het initiatief genomen, de verbouwing gecoördineerd en voor een groot deel zelf gerealiseerd. Dankzij het initiatief zijn goedkope ruimten beschikbaar voor een scala van activiteiten en heeft een karakteristiek gemeentelijk monument een nieuwe toekomst.

Achtergrond

De woonwerkgroep is bijna in z'n geheel afkomstig uit een voormalig gebouw van de belastingdienst aan het Buitenvormsdijk. Nadat dit gebouw in 1980 werd gekraakt, ontstond hier in de loop van de jaren een hechte en bloeiende woonwerkgemeenschap. Het gebouw, bijgenaamd De Blauwe Aanslag, moest worden gesloopt om ruimte te bieden voor verbreding van een rondweg. Hiermee geconfronteerd nam de groep het initiatief om gezamenlijk te zoeken naar een alternatief. Hun oog viel op de in 1907 gebouwde Hogere Burgerschool, later bijgenaamd de Grote Pyr. Het gebouw, een hoofdgebouw en twee bijgebouwen, in totaal 3.600 vierkante meter, moest voor het nieuwe gebruik worden verbouwd. De groep wilde deze stap zetten onder voorwaarde dat zij veel zeggenschap zou krijgen over de verbouwing en er goedkope ruimte zou ontstaan voor beginnende bedrijven. De gemeente wilde het initiatief steunen om daarmee De Blauwe Aanslag vrij te krijgen.

Ontwerp

Omdat de Grote Pyr kleiner is dan De Blauwe Aanslag is allereerst het effectieve vloeroppervlak vergroot door ook de zolder en de kelder bruikbaar te maken. Een restaurant is in de voormalige ontvangsthuis gesitueerd. Zware bedrijvigheid, waaronder een drukkerij, is langs het voorterrein van het complex ondergebracht in de voormalige conciërgetuin die voor dat doel is overkapt. Andere bedrijven, zoals een cateringbedrijf en werkplaatsen zijn voornamelijk op de begane grond gesitueerd. De eerste en tweede verdieping bieden plaats aan ateliers en atelierwoningen en de zolder biedt plaats aan woonruimte. In het ontwerp zijn ook uitgangspunten vastgelegd voor duurzaam bouwen. Verwarming vindt plaats met behulp van warmtemuren en houtgestookte tegelkachels die in een eigen werkplaats voor dit project zijn gemaakt. Er is een duurzaam watersysteem ontwikkeld. Verder is er veel aandacht besteed aan hergebruik van (bouw)materiaal. Karakteristieke monumentale onderdelen zijn zoveel mogelijk behouden, waaronder het leistenen dak en een scheikundelokaal.

Zoals aan de Waldeck Pyrmontkade (Den Haag)

Uitvoering

De verbouwing is geheel in zelfbeheer ontworpen en gerealiseerd. Opdrachtgever is hiertoe opgerichte stichting Wonen Werken Waldeck Pyrmontkade die wordt aangestuurd door een vereniging van huurders. De uitvoerders (architect, calculator, constructeur, adviseurs en aannemer) zijn in overleg tussen de gemeente en de stichting geselecteerd. De gemeente heeft het gebouw voor bijna een half miljoen euro aan de stichting verkocht, maar verleende tegelijk bijna anderhalf miljoen subsidie om de verbouwing te realiseren. Tijdens de uitvoering vielen de kosten echter tegen, onder andere vanwege brandveiligheid en monumentvoorschriften. Om de kosten in de hand te houden is de organisatie en de uitvoering van de verbouwing voor een groot deel door de gebruikers zelf gedaan. Per fase is afgesproken wat de gebruikers zelf doen en wat de aannemer wordt gevraagd. Uiteindelijk bedraagt de kale huur 24 tot 50 euro per vierkante meter. De gebruikers hebben een huurcontract met de stichting en via de vereniging hebben zij inspraak in de beslissingen van het stichtingsbestuur. Omdat het pand in eigendom is verkregen, zijn de gebruikers ook na voltooiing van het gebouw verantwoordelijk voor beheer en onderhoud.

Leerpunten

Het project laat zien dat het mogelijk is karakteristieke gebouwen te bewaren door ze een nieuwe functie te geven. Het project laat ook zien dat een sterke sociale structuur, zoals die in de destijds gekraakte Blauwe Aanslag is ontstaan, behouden kan blijven. Een gebouw als een school biedt daarbij een goed uitgangspunt voor een mix van woongroepen, kleine bedrijven, ateliers en horeca. Door het gebruik van iedere ruimte niet te fixeren, maar door zones te creëren waarbinnen de gebruikers hun gang kunnen gaan, kan het gebouw blijven reageren op veranderende wensen en situaties. Dankzij zelfwerkzaamheid van de gebruikers kunnen de huren laag blijven waardoor het gebouw zeer geschikt is als broedplaats voor startende culturele en creatieve bedrijven.

Project	Woonwerkcomplex de HBS (12210)
IPSV-bijdrage	€ 382.763
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Stichting Wonen, Werken Waldeck Pyrmontkade
Programma	3.600 m ² woon- en werkruimte
Realisatie	2002 - 2005
Contact	De heer A. van den Hoek, pyr@antenna.nl
Weblink	www.grotepyr.nl





Levendigheid is maakbaar

Funcitiescheiding als in de jaren zestig en zeventig leidt tot ruimteverspilling en saaiheid. Op veel plekken is het aantrekkelijker als functies gemengd zijn. Dat verhoogt de levendigheid en maakt de stad interessant. Nieuwe bewoners, bezoekers en bedrijven zullen dan naar de stad trekken en de economische en sociale dynamiek verhogen. Levendigheid is tot op zekere hoogte maakbaar door fysieke investeringen te koppelen aan investeringen in programma's en activiteiten. Als je het succes een handje helpt, kan een vliegwiel op gang komen, zegt Hans Stam.

Tien, twintig jaar geleden had Rotterdam zeker niet de naam van een levendige en gezellige stad. Er werd gewerkt en er werd gebouwd. De wederopbouw en de haven hebben van de Rotterdammers doeners gemaakt. Geen woorden maar daden. Maar sinds de jaren negentig waait er een andere wind in de Maasstad. Er zijn steeds meer aansprekende festivals. De jongerencultuur en de dance-scene zijn sterk vertegenwoordigd. Op het gebied van architectuur is Rotterdam een belevenis. Steeds meer studenten vinden Rotterdam cool. En langzaam, heel langzaam, verandert ook het imago van de stad. Niet meer alleen de noeste werkstad, maar een stad waar wat te beleven valt en waar dingen mogelijk zijn. Die kentering is op z'n minst voor een deel het resultaat van doelbewust gemeentelijk beleid en lang vastgehouden visies. In Rotterdam heerst nog steeds een sterk gevoel dat de stad maakbaar is, niet alleen als het gaat om gebouwen, tunnels en bruggen, maar ook als het gaat om levendigheid. Kwaliteit is daarbij de centrale notie, want die bepaalt of mensen hier willen wonen en hoe groot de concurrentiekracht van de regio zal zijn. En om die kwaliteit van de stad te verhogen, werken we doelbewust aan de inrichting van de buitenruimte, differentiatie van woon- en werkmilieus, veiligheid, het culturele leven, voorzieningen, vermaak en imago. We willen niet zomaar een universiteit, maar een topinstituut. Niet zomaar een museum, maar één met een internationale positie. Niet zomaar een sportevenement, maar een wereldkampioenschap. We willen niet marktvolgend zijn, maar trendsettend.

Het is trouwens onzin te veronderstellen dat de hele stad overal maar levendig moet zijn. Dat is onmogelijk en ook niet gewenst. Er zijn veel plekken waar mensen gewoon rustig willen wonen en verder niets. Zelf woon ik in Prinsenland. Daar is het overdag én 's avonds bepaald niet levendig te noemen. Overdag is iedereen naar z'n werk – het zijn allemaal tweeverdieners – en de kinderen zijn naar school. Er zijn alleen postbestellers en glazenwassers. En

na een uur of zes zit iedereen binnen. En toch is het een goede wijk zonder enig probleem. Iedereen kent elkaar redelijk, je groet elkaar op straat, met sommigen spreek je nu en dan af en eens per jaar is er een straatfeest. Mensen in woonwijken willen vooral een veilige en gezellige woonomgeving. Daar moet de overheid zich concentreren op een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte en goede en betaalbare voorzieningen op buurt-niveau.

Maar op een aantal goed gekozen plekken, vooral in het centrum, is levendigheid essentieel. Door functies te combineren en kwaliteit toe te voegen, wordt de stad interessanter en aantrekkelijker. Dan komen meer mensen – bezoekers, bewoners en koopkracht – naar de stad, en in het kielzog daarvan nieuwe bedrijven. Een groot deel van het werk van het OBR is daarom gericht op het verleiden van bezoekers en investeerders. Waar we ons vooral op concentreren, is mensen niet één dag, maar een lang weekend of een midweek aan Rotterdam te binden. Meer bezoekers brengen meer horeca, vertier en levendigheid met zich mee, en meer investeerders die een graantje willen meepikken. Vervolgens zorgt meer levendigheid voor een nieuwe toestroom van Rotterdammers die de stad in hun dagelijkse werk- en leefpatroon willen opnemen.

In termen van maakbaarheid is het allemaal niet eenvoudig. De gemeente moet de juiste ruimtelijke randvoorwaarden creëren. Dat is noodzakelijk, maar niet voldoende. Het duurde bijvoorbeeld acht jaar voordat de Oude Haven in Rotterdam werd ontdekt als uitgaansgebied. Aan de randvoorwaarden heeft het niet gelegen, maar de invulling was er nog niet. Nationale Nederlanden realiseerde op de begane grond van haar hoofdkantoor bij het station ruimte voor een dependance van Museum Boijmans-Van Beuningen. Ook daar waren de juiste voorwaarden aanwezig. Toch kwam er geen loop in en nu zit er allang iets anders in het gedroomde museum. Het is niet zo dat je iets bouwt en dat het daarna vanzelf goed komt. De ontwikkeling van de stad is geen exacte wetenschap.

Stimuleren van levendigheid vraagt om een goede combinatie van hardware, software en orgware. De hardware is de inrichting van de stad met vastgoed, infrastructuur en openbare ruimte. De software bestaat uit de activiteiten die er vervolgens plaatsvinden en de betekenis die mensen aan een plek hechten. De orgware bestaat uit het organiserend vermogen van de overheid om partijen op het juiste moment bij elkaar te krijgen. De Rotterdamse strategie is gericht op alledrie, maar nog steeds geredeneerd vanuit de maakbaarheid van de stad.



Het eerst belangrijke is de intrinsieke aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Daarbij gaat het om de combinatie van buitenruimte, architectuur en inrichting. Hoe is het met de verlichting? De veiligheid? De kwaliteit van het groen en de bestrating? Is het schoon en goed onderhouden? Als de openbare ruimte niet uitnodigt om er gebruik van te maken, kun je het met een levendige stad wel vergeten. Levendigheid is voor mij toch vooral op straat te merken en als niemand daar wil zijn, houdt het op. Vervolgens gaat het om de architectuur van gebouwen. Variatie in architectuur vergroot de levendigheid. Er moet wat te zien zijn. Mensen moeten zich kunnen verwonderen. In Rotterdam leidt de aandacht voor architectuur tot een enorme spin-off. Het Nederlands Architectuurinstituut heeft zich hier gevestigd, evenals een groot aantal nationaal en internationaal befaamde architectenbureaus. In 2005 is hier de internationale architectuur biënnale. Er is een sfeer ontstaan waarin architectuur gedijt en dat straalt af op het imago van de stad. Beeldbepalende bouwwerken vormen een prettig decor voor allerlei evenementen. Het is opvallend hoe vaak de skyline van Rotterdam figureert in reclamespotjes. De Rotterdam Marathon heeft de Erasmusbrug als beeldmerk. Dat soort plaatjes gaan de hele wereld rond.

De strategie van het combineren van hardware en software ligt heel duidelijk ten grondslag aan het succes van de herontwikkeling van de Schiecentrale. Het vastgoed richten we in als woonwerkgebied voor ondernemers in AV, film en nieuwe media, compleet met studio's, ateliers, werkplaatsen en werkwoningen. We leggen een glasvezelnet aan, wat een behoorlijke aantrekkingskracht op innovatieve bedrijvigheid heeft. Tegelijkertijd werken we intensief aan acquisitie. Daarbij moet je het geluk hebben dat een grote producent, Chiem van Houweninge, zich hier als één van de eerste vestigt. We hebben een Rotterdams-filmfonds om producties te ondersteunen en een filmcommissie die bedrijven in deze sector binnen en buiten Nederland warm maakt zich hier te vestigen. Verder proberen we verbanden te leggen tussen het AV/filmcluster en onderwijsinstellingen in de stad. Daarmee is een zeker vliegwieltje op gang gekomen. En nu is te zien dat de Schiecentrale de kern vormt van een complete mediacampus met woningen, horeca, een supermarkt en andere voorzieningen.

Soms werkt het ook andersom en zijn het initiatieven van onderop die tot iets moois leiden. De overheid moet dan alleen maar heel erg blij zijn, het enthousiasme aanmoedigen, een beetje subsidie geven en het initiatief vooral bij de initiatiefnemers laten. Iemand als Ted Langenbach krijgt het door z'n enthousiasme voor elkaar

om in een voormalige graansilo aan de Maashaven, op een locatie die in de stad niet bepaald in de loop ligt, een danceclub in te richten waar 's nachts 5.000 bezoekers op afkomen. Als overheid zal je dat nooit lukken. Je kunt een dergelijk initiatief overigens wel breken als je de deur dichtgooit. Een voorbeeld van een andere orde is het skatepark op de middenberm van de Westblaak. De gemeente heeft het niet verzonnen. Jongeren hebben het plan bij ons aangekaart. Als overheid hoef je alleen maar de mogelijkheden te scheppen. Het resultaat is, dat een ongebruikt stuk openbare ruimte nu dag en avond zeer levendig is.

Levendigheid heeft iets te maken met massa. Er is een zekere massa nodig om risico's te kunnen nemen. Hoe groter de massa, hoe kleiner het risico dat het verkeerd gaat. Op het Centraal Station komen straks veertig miljoen mensen per jaar. Het zou een gemiste kans zijn als je daar niet allerlei functies aan zou toevoegen. Sterker nog: de investeringen in het station zijn alleen haalbaar te maken met een flink commercieel programma: winkels, horeca en wat mij betreft ook een nieuw theater. Je kunt massa doelbewust creëren door compact te bouwen met veel functies boven en tegen elkaar die er samen voor zorgen dat er 24 uur per dag iets te doen is. Mits de openingstijden van winkels daartoe wat meer worden vrijgelaten, maar dat terzijde. En als overheid moet je de gelegenheid hebben om activiteiten en programma's zeker in de aanloopfase met subsidie een duwtje in de goede richting te geven. Je moet het succes een handje helpen. Dan kan een vliegwieltje op gang komen.

Hans Stam - Algemeen directeur van het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam



Fysieke condities voor economische versterking

In een stad wordt geleefd. Dat is meer dan alleen wonen. Een vitale stad biedt werkgelegenheid en ontplooiingskansen voor haar bewoners. Om de voorwaarden daarvoor te scheppen zijn fysieke maatregelen nodig. Veel IPSV-projecten laten op dit gebied innovaties zien. Voorbeelden zijn het revitaliseren van verouderde en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen en gebouwen en het verbeteren van de bereikbaarheid van werklocaties. Ook het stimuleren van kansrijke economische sectoren en activiteiten krijgt veel aandacht. Met name aan startende ondernemers, ondernemers op het gebied van kunst, cultuur en nieuwe media, en ondernemers in de vrijetijdssector worden in de IPSV-projecten nieuwe kansen geboden.

Zoals in het **Lloydkwartier in Rotterdam**, waar een voormalige elektriciteitscentrale de kern vormt van een mediacampus met studio's, werkplaatsen en woningen voor ondernemers in de AV/film-industrie.

Of in de wijk **Wittevrouwenveld in Maastricht**, waar vrijkomende winkelpanden worden omgebouwd tot woonwerkpanden voor kunstenaars, startende ondernemers en kleine ambachtelijke bedrijven.

In het stadsdeel **Bos en Lommer in Amsterdam** is de A10 overbouwd, en daarmee is de aanzet gegeven tot de realisatie van nieuwe winkels, woningen kantoren en voorzieningen.

In het **centrum van Arnhem** is een voormalig hotel omgebouwd tot 'Kultuurhuis', waarmee een uitgaansgelegenheid is gerealiseerd zoals Arnhem die nog niet had.

Of zoals de **NDSM-werf in Amsterdam-Noord** die, vooruitlopend op herstructurering van de noordelijke IJ-oever, nu al wordt herontwikkeld tot cultuurwerf.

Prestatieveld







Van stroomfabriek naar mediacampus

Al sinds 1996 bouwt Rotterdam aan een mediacampus rond de voormalige Schiecentrale. Hiermee benut de stad de kansen om een nieuw economisch cluster te ontwikkelen dat de plaats inneemt van oude havengebonden bedrijvigheid. Met de ontwikkeling van de mediacampus combineert Rotterdam gebouwen en bestemmingen en komt een hoogwaardige woon-, werk- en leefomgeving tot stand met een spin-off naar omliggende stadswijken.

Achtergrond

Waar de oude media van film en AV in Amsterdam en Hilversum zijn gevestigd, profileert Rotterdam zich steeds sterker als brandpunt voor de combinatie van oude en nieuwe media, IT-toepassingen, interactiviteit en breedband. In die combinatie liggen kansen voor de toekomst. Rotterdam ziet hierin een belangrijke stuwende kracht achter groei en verbreding van de stedelijke economie. De wereld van de nieuwe media is dynamisch en wordt bepaald door jonge ondernemers, snelle groeiers en creatieve kruisbestuiving. Rotterdam wil deze creatieve industrie faciliteren door de totale AV-bedrijfskolom, van idee tot en met realisatie en presentatie, op één locatie te accommoderen, met naast de werken ook wonen en recreëren. Het Lloydkwartier met de voormalige Schiecentrale als bruisend middelpunt is voor dit doel perfect: goed bereikbaar, dicht bij de stad en bij de haven.

Ontwerp

De Schiecentrale is een complex van grote industriële gebouwen en terreinen. De herontwikkeling hiervan tot mediacampus vindt in vier fasen plaats. De eerste en de tweede fase zijn al gerealiseerd: twee TV- en filmstudio's, kantoren en een bedrijvencentrum voor commerciële AV- en ICT-bedrijven en kunstenaars. Hiervoor is onder andere het voormalige 25 kV-gebouw omgebouwd. Na enkele jaren zijn hier al tachtig bedrijven met honderden mensen werkzaam. De koppeling van de creatieve aan de commerciële sector wordt als zeer inspirerend ervaren. De mix levert langdurige innovatieve samenwerking op. De derde fase is in 2003 begonnen en bestaat onder andere uit de bouw van kantoren, een hotel, een grandcafé en een restaurant in het voormalige trafogebouw van de Schiecentrale. Hiermee worden netwerkplekken gecreëerd en multimediakantoren met mogelijkheden voor videoconferencing. Met de vierde en laatste fase wordt de mediacampus voltooid. Deze fase bestaat uit de bouw van circa 180 woonwerkwoningen, een supermarkt, een sportzaal en de vestiging van de kantoren en studio's van RTV Rijnmond en mediageoriënteerde opleidingen. Ook komt er een parkeergarage.

Zoals in het Lloydkwartier (Rotterdam)

Uitvoering

Met de mediacampus wordt een nieuwe economische speerpunt ontwikkeld, met een uitstraling die het imago van de stad kan versterken. In de uitvoering van het project legt Rotterdam een verband tussen de ontwikkeling van gebouwen en terreinen en economisch beleid door acquisitie van de juiste bedrijven en ondersteuning van activiteiten met onder andere een fonds voor film- en AV-producties. Het project wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente Rotterdam en in samenwerking met de deelgemeente Delfshaven, Patrimoniums Woningstichting, Proper Stok, RTV Rijnmond en de bedrijven die zich in de loop van het proces op de mediacampus hebben gevestigd. Met deze partners groeit het netwerk, waardoor de campus steeds aantrekkelijker wordt voor nieuwe bedrijven in kennisintensieve sectoren. Verder heeft het project een spin-off naar de naastgelegen wijk Delfshaven dankzij een instroom van koopkrachtige inwoners, bedrijvigheid en toerisme. Ook is in de gunningscriteria voor de bouw bepaald dat vijf procent van de aanneemsom moet worden ingezet voor inschakeling van langdurig werklozen.

Leerpunten

Het project laat zien hoe een koppeling kan worden gelegd tussen economisch beleid en fysieke ontwikkeling van grond en gebouwen. Door die koppeling te leggen is het mogelijk gebieden rond een thema in te richten, zoals in dit geval rond het thema nieuwe media. Het project is met hoge ambities van start gegaan. De verplichte Europese aanbesteding bleek echter niet bevorderlijk te zijn voor optimale prijsvorming. Circa acht aannemers hebben het bestek gekocht, maar slechts twee van hen hebben ingeschreven tegen een prijs die het budget overstijgt. Enkele ambities moesten daardoor worden bijgesteld, onder andere op het gebied van flexibiliteit en domotica.

Project	CineclTy, verdere ontwikkeling Schiecentrale (13622)
IPSV-bijdrage	€ 6.411.914
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	OntwikkelingsBedrijf Rotterdam
Programma	(vierde fase) 50.000 m ² voor wonen, werken, kantoorunits, supermarkt, sportzaal en parkeergarage
Realisatie	2005 - 2007
Contact	De heer A. van Kleef, a.kleef@obr.rotterdam.nl
Weblink	www.schiecentrale.nl





Wonen boven werken

Verouderde winkelpanden die als gevolg van stedelijke vernieuwing leeg komen te staan, worden omgevormd tot woonwerkpanden of woonateliers. De gemeente Maastricht wil hiermee twee vliegen in één klap slaan: voorkomen dat leegstaande winkelpanden ongewenst gebruik aantrekken en voorzien in de nijpende behoefte aan bedrijfsruimte voor kunstenaars en startende ondernemers in kennisintensieve bedrijfssectoren.

Achtergrond

De Maastrichtse wijk Wittevrouwenveld wordt vernieuwd. Deze wijk, gelegen aan de A2 die in 2010 wordt ondertunneld, wordt in sociaal, fysiek en economisch opzicht verbeterd. Een belangrijk element in het totale plan is de realisatie van een nieuw winkelcentrum waar bestaande winkels naar zullen verhuizen. Een concentratie van de detailhandel rond een nieuw centrumplein, komt de concurrentiekracht en de levensvatbaarheid ten goede. De bestaande winkelpanden zullen hiermee hun oorspronkelijke functie verliezen. Dat kan ongewenste bijeffecten hebben zoals leegstand, marginalisering en vestiging van coffeeshops, met alle negatieve gevolgen van dien.

Aan de andere kant is er in Maastricht een nijpend tekort aan kleine en goedkope bedrijfsruimte. Het gaat vooral om hoog-opgeleide startende ondernemers in levenswetenschappen, ICT, multimedia en zakelijke dienstverlening die nu nergens terecht kunnen. Veel kunstenaars zoeken geschikte ateliers en kleine ambachtelijke bedrijven zoeken kleinschalige werkruimte. Voor deze doelgroepen wil de gemeente de vrijkomende winkelpanden herontwikkelen.

Ontwerp

Startende ondernemers, kunstenaars en ambachtelijke bedrijven hebben vaak niet alleen behoefte aan werk- en bedrijfsruimte, maar ook aan nieuwe woonruimte. De winkelpanden kunnen voor dit gebruik in principe uitstekend dienst doen. Het idee is om op de begane grond van leegkomende winkelpanden bedrijfsruimte te realiseren en op de bovenverdiepingen appartementen of studentenkamers. Dit idee grijpt terug op de burgerlijke typologie van herenhuizen waarin bijvoorbeeld een arts of een architect woonde met een praktijk aan huis. Vestiging van startende ondernemers draagt bovendien bij aan differentiatie van de herstructureringswijk. De verouderde winkelstraten krijgen hiermee een wijkoverstijgend karakter.

Zoals in Wittevrouwenveld (Maastricht)

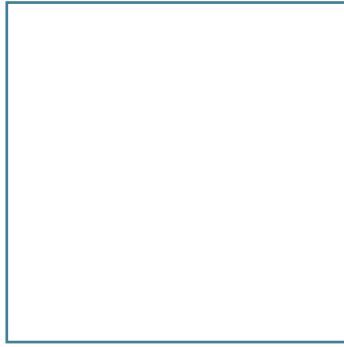
Uitvoering

De gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en Servatius Woningstichting doen onderzoek naar de kansen van dit concept. Zij willen een beeld krijgen van de bouwtechnische, juridische en organisatorische haken en ogen. Eerst worden de specifieke ruimtelijke eisen en randvoorwaarden uitgewerkt. Er is inzicht nodig in de wensen van ondernemers en kunstenaars en in de leefmilieus en de behoeften van de buurt. Vervolgens worden veertig locaties voorbereid. De Universiteit Maastricht ondersteunt potentiële starters in de vorm van aanvullende opleiding, adviezen en coaching. Het bureau Holding en Kennistransfer van de universiteit werft kandidaten voor de gecreëerde huisvesting. Parallel aan dit programma ondersteunt Servatius Woningstichting de huidige winkeliers bij het realiseren van de overstap naar het nieuwe centrumplein, dan wel bij het beëindigen van hun bedrijf. Dit is een delicaat proces. Winkeliers die niet willen of kunnen verhuizen worden gevolgd om te voorkomen dat wanneer zij stoppen, een andere uitbater het bedrijf voortzet. In sommige gevallen moet onroerend goed worden aangekocht.

Leerpunten

Leegkomende winkelpanden die het gevolg zijn van een gewenste clustering van detailhandel kunnen ongewenste ontwikkelingen aantrekken. Aan de andere kant kunnen deze panden uitstekend dienst doen voor starters, doorstarters, kunstenaars en kleine ambachtelijke bedrijven in combinatie met appartementen en studentenwoningen. Het project is een voorbeeld van een gecombineerde ingreep op het gebied van beheer, herontwikkeling en werving. Hierdoor kan met verouderde winkelpanden worden bijgedragen aan de economische dynamiek van de stad. Het project laat zien welke organisatorische, bouwfysische en juridische aspecten bij deze oplossing komen kijken.

Project	Wonen boven werken (131505)
IPSV-bijdrage	€ 145.615
Categorie	Ideeën en plannen (2001)
Indiener	Servatius Woningstichting
Programma	Haalbaarheidsonderzoek en voorbereiding van 40 locaties
Realisatie	2004 - 2005
Contact	De heer R. van Houten, r.v.houten@servatius.nl





Het hart aan de A10

Met de bouw van twee kantoorgebouwen en een beschutte stadsstraat over de A10 is het hart van stadsdeel Bos en Lommer gerepareerd. De overkluizing is de motor achter de realisatie van nieuwe winkels, kantoren, woningen en voorzieningen. Het versterkt de sociale, economische en culturele levendigheid in het stadsdeel. Maar deze vorm van intensief ruimtegebruik vraagt om specifieke oplossingen op het gebied van veiligheid en luchtkwaliteit, organisatie en beheer.

Achtergrond

Veertig jaar lang is het stadsdeel Bos en Lommer doorsneden geweest door de A10. Hierdoor is onherbergzaam gebied ontstaan met een overmatige verkeersruimte, een bebouwing die niet aansluit bij de stedenbouwkundige opzet en een slechte milieukwaliteit. Met de herontwikkeling worden deze knelpunten in één beweging opgelost. Dankzij overkluizing van de A10 is een samenhangende stedenbouwkundige structuur mogelijk waarbij nieuwe winkels en andere voorzieningen het gebied omvormen tot een levendig hart van het stadsdeel. De ruimte wordt tien keer intensiever benut dan voorheen en het project genereert private investeringen van honderden miljoenen euro's.

Ontwerp

De overkluizing van de A10 bestaat uit twee bruggebouwen van circa 21.000 vierkante meter kantoorvloer. Tussen de gebouwen is hierdoor een uitnodigende en beschutte stadsstraat ontstaan die beide delen van Bos en Lommer verbindt. Aan de oostkant van de overkluizing is een nieuw stadsdeelcentrum ontwikkeld met een marktplein en een ondergrondse parkeergarage. Rond het marktplein zijn winkels (gedeeltelijk een toevoeging op wat er al was), een openbare bibliotheek, een dienstencentrum en een nieuw stadsdeelkantoor gerealiseerd. Aan de zuidoostkant wordt het Bos en Lommerplantsoen aangelegd: een groen wandelgebied boven een ondergrondse parkeergarage met rondom nieuwe woningen en een politiebureau. Aan de westkant ligt het Jan van Schaffelaarplantsoen dat eveneens een nieuwe inrichting krijgt.

Uitvoering

Het bouwen direct naast en over een snelweg is gecompliceerd. Voor de overkluizing was een zware constructie nodig die kon worden gerealiseerd toen de A10 toch al voor groot onderhoud moest worden gesloten. Om overige werkzaamheden mogelijk te maken is door Rijkswaterstaat, het stadsdeel en de ontwikkelaar een integrale risicomatrix gemaakt met alle veiligheidsaspecten tijdens de voorbereiding, de bouw en de gebruiksfase van het

Zoals in Bos en Lommer (Amsterdam)

vastgoed. De matrix kan ook bij vergelijkbare projecten worden gebruikt. De luchtkwaliteit bij de gebouwen naast de snelweg is berekend op basis van windtunnelonderzoek. Door op goed gekozen plekken aaneengesloten gebouwen met een dove gevel langs de snelweg te zetten, wordt geluidhinder in de achterliggende gebiedsdelen beperkt. Sommige gebouwen krijgen een geluiddichte vliesgevel die tegelijk dient als luchtcorridor. Om het complexe project in goede banen te leiden is een handboek gemaakt waarin de projectstructuur is uitgewerkt. Er is een getrapte structuur opgezet waarbij de verantwoordelijkheid voor de grondproductie en de verantwoordelijkheid voor technische voorbereiding en uitvoering zijn gescheiden. Behoud van draagvlak is een continu aandachtspunt. Er is een beheerplan gemaakt waarin per fase de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid wordt bekeken. In een infocentrum kan het publiek met vragen en reacties terecht.

Leerpunten

Het project laat zien dat door intensivering van het ruimtegebruik en het overkluizen van een snelweg meer sociale, economische en culturele functies op een beperkte oppervlakte kunnen worden ondergebracht. Dat vergroot de levendigheid van het betreffende gebied, genereert nieuwe private investeringen en heeft een positieve uitstraling naar woonwijken in de omgeving. Het bouwen op en direct naast de snelweg vraagt echter om bijzondere maatregelen ten aanzien van veiligheid. Regelgeving op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening is niet afgestemd op de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken. Het Bouwbesluit voorziet niet voldoende in toetsing van effecten en risico's vanwege de snelweg. Afspraken met Rijkswaterstaat kunnen daarom alleen door goed overleg tot stand komen. Ook ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit is maatwerk nodig.

Project	Bos en Lommerplein e.o. (13619)
IPSV-bijdrage	€ 3.675.620
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Stadsdeel Bos en Lommer
Programma	Overkluizing A10, 21.000 m ² kantoren, 29.000 m ² detailhandel en voorzieningen, circa 400 woningen, ondergronds parkeren, herinrichting openbare ruimte
Realisatie	2001 - 2007
Contact	De heer M. Tureay, m.tureay@bosenlommer.amsterdam.nl
Weblink	www.bosenlommer.nl





Woon- en Kultuurhuis Bosch

Het voormalige Hotel Bosch, in 1978 gekraakt, is omgebouwd tot een woonwerkpand met twaalf onzelfstandige woningen en op de begane grond een café, een theaterzaal en een concertzaal voor sociale, culturele en politieke activiteiten. Het initiatief heeft geleid tot passende woonruimte voor een bijzondere woongroep en een uitgaansgelegenheid die een gewaardeerde aanvulling vormt op het sociaal-culturele aanbod in Arnhem.

Achtergrond

Gedurende de vele jaren waarin Hotel Bosch gekraakt is geweest, heeft zich een hechte bewonersgroep gevormd die er niet alleen woonde, maar ook culturele activiteiten organiseerde. In 1999 kreeg de gegroeide, maar nog altijd clandestiene functie van het pand zicht op zekerheid, toen in samenspraak met de bewonersgroep het hotel werd aangekocht door Woningbouwvereniging Gelderland. Deze kleine corporatie richt zich op mensen die kiezen voor alternatieve woonvormen zoals groepswonen, woongemeenschappen en woonwerkvormen, en bereid zijn zelf een aantal beheertaken uit te voeren. In overleg met de bewonersgroep is ervoor gekozen het hotel om te vormen tot een Woon- en Kultuurhuis dat op eigen kracht door de bewonersgroep wordt geëxploiteerd. De activiteiten worden dus door de bewoners bepaald en vormgegeven en de activiteiten moeten zich in het economisch verkeer staande kunnen houden. De gemeente zegde medewerking toe om het bestemmingsplan voor deze permanente functie te verruimen.

Ontwerp

Hotel Bosch is een negentiende-eeuws pand dat in de jaren vijftig ingrijpend is uitgebreid. Het pand heeft 320 vierkante meter begane grond en drie verdiepingen. De begane grond doet dienst als sociale, culturele en politieke ruimte. Hier zijn onder andere een café, een verenigingsruimte, een theaterzaal, een concertzaal en een werkplaats gerealiseerd. Op de verdiepingen zijn in totaal twaalf woonruimten gemaakt met gezamenlijke woonkamers, keukens en sanitair. De totale opzet van het project stond in het teken van gezamenlijke verantwoordelijkheid van verhuurder en huurder voor het wonen, het werken en de leefbaarheid van de omgeving. De plannen zijn door de bewoners vormgegeven.

Uitvoering

Het project is uitgevoerd door de bewonersvereniging en de corporatie. De corporatie heeft risicovol geïnvesteerd en heeft via verschillende kanalen aanvullende financiering kunnen vinden.

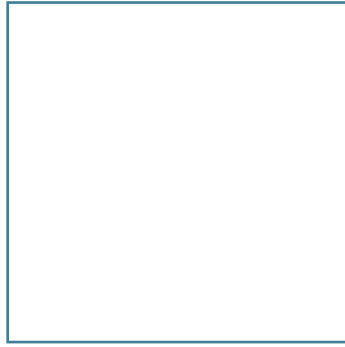
Zoals in hartje Arnhem

Voor de renovatie was de corporatie formeel de opdrachtgever, maar deze ging verplichtingen pas aan na overeenstemming met de bewonersvereniging. Een aanzienlijk deel van de renovatie is uitgevoerd door de bewoners zelf om de kosten daarmee zoveel mogelijk te beperken. De bewoners hebben een contract getekend waarin hun inzet is vastgelegd. De zelfwerkzaamheid is begeleid door een externe adviseur en stond onder toezicht van de architect. Na oplevering van het Woon- en Kultuurhuis is het pand in z'n geheel verhuurd aan de bewonersvereniging. Deze is onder andere verantwoordelijk voor woningtoewijzing, huuradministratie en onderhoud. Voor de exploitatie van het Kultuurhuis is een stichting opgericht. Doel van de stichting is een onafhankelijk centrum te exploiteren, dat een aanvulling vormt op het overige sociaal-culturele aanbod in Arnhem. De activiteitenruimten op de begane grond worden tegen commerciële tarieven aan deze stichting verhuurd die er bijna dagelijks activiteiten organiseert.

Leerpunten

Het project laat zien hoe een initiatief van bewoners kan uitgroeien tot passende woonruimte en een nieuwe sociaal-culturele voorziening die een geheel eigen plaats in de stad inneemt. De bijzondere karakteristieken van het project konden in stand blijven doordat de bewonersgroep een gelijkwaardige verantwoordelijkheid in alle fasen van het proces heeft gekregen. De corporatie trad op als formele opdrachtgever, en kon daarmee deuren openen die voor de bewonersgroep (langer) gesloten bleven. Het project laat ook zien dat de betrokkenheid van alle bewoners buitengewoon veel overleg en tijd vergt. In de planfase moet het overleg zo breed mogelijk zijn. In de uitvoeringsfase is zo'n structuur echter onwerkbaar. Het verdient aanbeveling de organisatiestructuur vroeg in het proces vast te leggen, zodat verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden niet later alsnog moeten worden bepaald.

Project	Hotel Bosch (12204)
IPSV-bijdrage	€ 159.665
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Woningbouwvereniging Gelderland
Programma	12 wooneenheden en 320 m ² sociaal-culturele ruimte
Realisatie	2002 - 2003
Contact	De heer B. Smits, info@wbvg.nl
Weblink	www.kultuurhuisbosch.nl





NDSM-werf wordt cultuurwerf

Op het terrein van de voormalige NDSM-werf aan de noordelijke IJ-oever, groeit een multidisciplinaire cultuurwerf. Het ruwe, onontgonnen terrein en de gigantische loodsen vormen de kraamkamer voor nieuw en experimenteel talent, creatieve bedrijvigheid en subculturele activiteiten. De cultuurwerf wordt niet gepland, maar ontstaat op een organische manier, waarbij zelfwerkzaamheid en zelfbestuur voorop staan.

Achtergrond

Het terrein van de voormalige Nederlandse Dok- en Scheepsbouwmaatschappij meet bijna negen hectare. Het terrein bestaat uit hellingbanen en enorme loodsen waarvan de grootste een vloeroppervlak heeft van 20.000 vierkante meter en een hoogte van gemiddeld zestien meter. Het is een overkapte buitenruimte zonder enige infrastructuur. De werf is eigendom van stadsdeel Amsterdam-Noord. Op langere termijn wordt dit gebied met de gehele noordelijke IJ-oever herontwikkeld tot een gemengd terrein voor wonen, werken en cultuur. Vooruitlopend hierop schreef het stadsdeel in 1999 een prijsvraag uit waarin werd gevraagd naar een nieuwe culturele invulling van de werf. De stichting Kinetisch-Noord, een initiatief van gebruikers van woonwerkpanden aan het IJ, won de prijsvraag. In februari 2001 namen de eerste pioniers bezit van de hallen.

Ontwerp

De stichting Kinetisch-Noord wil met de NDSM-werf iets nieuws toevoegen aan de stad: een multidisciplinaire cultuurwerf die met de gebruikers van onderaf wordt vormgegeven. Het terrein biedt betaalbare ruimten voor kunstenaars, artiesten, subculturele kunstvormen, kleinschalige non-profit initiatieven, creatieve bedrijvigheid, jonge makers, startende bedrijven, activiteiten met een publieksfunctie en activiteiten gericht op jeugd en jongeren. Het ruwe terrein nodigt daarbij uit tot experimentele architectuur, ongebruikelijke bouwmaterialen en futuristische bouwsels. Een onderdeel van de plannen is de ontwikkeling van de Kunststad. Deze wordt tot ontwikkeling gebracht achter de gigantische blauwstalen deuren van de cultuurloods. Er is een globale stedenbouwkundige structuur ontworpen met vijf straten en een stadsplein. Langs deze structuur komen een skatepark, een café-restaurant, ruimten voor concerten, films, theater en exposities en theaterwerkplaatsen. Door te bouwen in meerdere lagen wordt de ruimte intensief gebruikt: in totaal komt er bijna 20.000 vierkante meter beschikbare vloeroppervlakte. Sommige kavels worden vrij uitgegeven, op andere kavels wordt collectief gebouwd. De realisatie van de inbouw en de vormgeving berust

Zoals in Amsterdam-Noord

bij de huurders. De spelregels zijn veiligheid, hygiëne, intensief ruimtegebruik en optimale artistieke vrijheid. Het stadsdeel heeft als eigenaar van de loods het dak en de gevels gerenoveerd.

Uitvoering

De stichting Kinetisch-Noord heeft in 2002 een plan van aanpak gemaakt en op basis daarvan een huurovereenkomst met het stadsdeel getekend met een looptijd van tien jaar. Het is geen kant-en-klaar ontwerp, maar een organisatiestructuur en een groeimodel waarbij ruimte wordt gegeven aan initiatieven van onderaf. Het projectbureau van de stichting Kinetisch-Noord bewaakt de voortgang en fungeert als loket naar gemeente en financiers. De vereniging van gebruikers, opgedeeld in coöperatieve verenigingen, is verantwoordelijk voor realisatie, exploitatie en beheer van de Kunststad.

Leerpunten

Industriële gebouwen en terreinen, zoals in dit project een voormalige scheepswerf, zijn robuust en onontgonnen. Dat maakt ze interessant voor experimenten en subculturele initiatieven die in het reguliere culturele circuit niet tot wasdom kunnen komen. In dit project is de werf voor tien jaar van het stadsdeel gehuurd. Voor een rendabele exploitatie van veel bouwwerken is die termijn echter te kort. Het is ook vrij kort om een gemeenschap op te bouwen waar interactie, samenwerking en synergie een kans krijgen. De gelijktijdige realisatie van verschillende bouwprojecten onder één dak is een complexe operatie. Terwijl sommige gebruikers er al zitten, wordt elders nog gebouwd. Het vergroot de betrokkenheid, maar leidt soms ook tot overlast en hinder. De bouwregelgeving is niet afgestemd op het bouwen in een overdekte loods zoals in dit project. In veel gevallen is daarom een bouwvergunning onder voorwaarden afgegeven. Het project laat zien dat er een sterke onafhankelijke procesmanager met kennis van zaken nodig is om de voortgang te bewaken.

Project	Kunststad (22409))
IPSV-bijdrage	€ 1.250.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	Stichting Kinetisch-Noord
Programma	Circa 9 hectare waarop circa 20.000 m ² ateliers, werkplaatsen en publieksvoorzieningen
Realisatie	2003 - 2007
Contact	Mevrouw E. de Klerk; eva@nsdm.nl
Weblink	www.nsdsm.nl





Investeren in een wijk werkt alleen als je ook investeert in de mensen

Het succes van stedelijke vernieuwing hangt sterk samen met de mate waarin sociale vernieuwing en fysieke vernieuwing gelijk op gaan. Het gebruik van een wijk, de wensen en noden van de bewoners en sociale problemen behoren de input te leveren voor fysieke vernieuwing. Niet andersom. Zonder een sociale invalshoek kan fysieke vernieuwing niet tot een duurzaam resultaat leiden. Door verkokering op alle niveaus is een koppeling tussen die twee invalshoeken echter lastig tot stand te brengen. En toch is dat de enige weg om in de stedelijke vernieuwing tot echte resultaten te komen, analyseert Annemiek Rijckenberg.

Stedelijke vernieuwing is meer dan het (opnieuw) inrichten van de gebouwde omgeving. Slopen en herbouwen is vaak primair ingegeven door een verslechterde kwaliteit van de woningen en van de openbare ruimte in een gebied. Toch zijn meer fundamentele problemen meestal de oorzaak waardoor een wijk in een negatieve ontwikkelingsspiraal is terechtgekomen. Heel vaak zijn de woningen niet het probleem, maar bijvoorbeeld overbewoning. Of vereenzaming, een gebrekkige gezondheid, schooluitval, werkloosheid, drugsverslaving, criminaliteit. In dergelijke buurten is de sociale cohesie gebrekkig evenals de maatschappelijke participatie van bewoners in de zin van betrokkenheid, keuzevrijheid, zelfredzaamheid en kansen. Het is een illusie te denken dat je die problemen kunt oplossen door het woningbestand te vernieuwen en te differentiëren. De problemen achter de voordeur blijven dan gewoon bestaan en zullen later of elders opnieuw manifest worden.

Overigens is het ook andersom een illusie te denken dat alleen sociaal beleid de problemen kan oplossen. Veel sociale oplossingen zijn alleen mogelijk door ook fysiek te investeren. Goede woningen kunnen sociale problemen niet oplossen, maar slechte woningen kunnen sociale problemen wel verergeren. Een buurtcentrum kan niet zonder een gebouw en als dat gebouw mooi en nieuw is, uitnodigend, en met zorg ingericht, heeft dat een positief effect op het gebruik ervan en op de kwaliteit van de diensten die er worden geleverd. Nieuwbouw maakt wooncarrières mogelijk en kan buurten opvrolijken.

Het is intussen common sense dat sociaal en fysiek elkaar in evenwicht nodig hebben om tot resultaat te komen. Dat inzicht is vooral gegroeid door voortdurend verzet van bewoners tegen sloopplannen in hun buurt. In de praktijk komt er van die koppeling echter niet zo veel terecht. De stedelijke vernieuwing wordt (nog steeds) overheerst door fysieke programma's. Als we praten

over de stagnatie in de stedelijke vernieuwing, dan wordt meestal bedoeld dat sloop- en bouwprogramma's minder vlot lopen dan de overheid zou wensen. Echter, minder zichtbaar stagneren juist en vooral de sociale investeringen. De sociale cohesie in achterstandswijken en de maatschappelijke participatie van bewoners blijven onverminderd gebrekkig. Er is zelfs een gerede kans dat versnelling van sloop en herbouwprogramma's de problemen niet kleiner maakt, maar groter. Die hele discussie sociaal-fysiek is wat mij betreft overigens een non-discussie. Want het gaat er tenslotte om dat mensen goed en betaalbaar kunnen blijven wonen, dat zij weer meedoen, zich betrokken voelen en dat verschillen en eigen verworvenheden worden erkend. Mensen verdienen erkenning voor hun dagelijkse problemen en verdienen hulp om die op te lossen, of het nu sociale of fysieke problemen zijn, of van een mix van beide. In die hele discussie is de economische pijler, waar enkele jaren geleden nog sprake van was, trouwens uit beeld verdwenen. Volgens mij wordt het effect van de buurteconomie sterk onderschat. Heel veel starters beginnen immers gewoon thuis. In sommige woonmilieus is er op drie woningen één arbeidsplaats, zonder dat daar ooit beleid voor nodig is geweest. Het is jammer dat die economische pijler nooit verder is uitgewerkt. Maar dit terzijde.

Sociale veranderingen krijg je niet voor elkaar met een paar projecten die als toetje na een fysiek herstelprogramma worden opgezet. Echte sociale veranderingen vergen een consistente inzet gedurende een reeks van jaren. Bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid. Mensen willen in een veilige buurt wonen, maar dat is niet te bereiken door de woningen te voorzien van stevig hang- en sluitwerk, buurtpreventie of de inzet van meer politie. Er zal ook iets moeten gebeuren met de personen of groepen die onveiligheid veroorzaken. Doe je dat niet, dan veronachtzaam je mensen die misschien juist wat meer aandacht nodig hebben. Het probleem zal zich verplaatsen of in heviger vorm terugkeren. In Venlo wordt dat naar mijn indruk goed opgepakt. Daar wordt het bestrijden van criminaliteit gekoppeld aan het vergroten van kansen voor probleemjongeren. Ook de foyers voor jongeren, zoals die in Dordrecht, zijn wat dat betreft subliem. Je vangt drie vliegen in één klap: je doet iets met bestaand vastgoed dat anders niet meer voldoet, je doet iets voor de buurt, namelijk veiligheid en differentiatie, en je doet iets voor de jongeren in een kritieke levensfase. Maar kijk nu hoe lang het allemaal duurt voor zo'n project voor elkaar is. In Dordrecht is het gelukt evenals in een paar andere plaatsen. Maar hoeveel initiatieven sneuvelen er in het begin of halverwege het proces?



Het manco in de aansluiting tussen de fysieke en sociale aanpak is dat het allemaal gescheiden werelden zijn; verkokerd tot op het bot. En het is heel lastig als er geen acteurs zijn die elkaars taal verstaan. Een school die wel breed wil zijn, maar het niet voor elkaar krijgt financieringsstromen te koppelen. In de ouderenzorg zijn de schotten zo mogelijk nog hoger. Elke actor in de stedelijke vernieuwing hanteert zijn eigen budgetten, programma's, criteria, regels, procedures en doelstellingen. Professionals van beide bloedgroepen werken vanuit een volstrekt andere cultuur. Het vergt veel doorzettingsvermogen van initiatiefnemers om door al die schotten heen tot een koppeling tussen fysieke en sociale maatregelen en programma's te komen. En keer op keer is te zien dat projecten die het halen, succesvol zijn dankzij het enthousiasme en doorzettingsvermogen van individuen.

Ik ben er voor om per buurt een sociale kaart te maken. Dat geeft een goed beeld wie er allemaal in dezelfde wijk aan het werk zijn of juist op te grote afstand zitten. Wie zijn er actief in een wijk? Wat bereiken ze? Waar zit onbenut aanbod? Welke niet-gearticuleerde vragen spelen er? Weten mensen de weg? Een sociale kaart geeft een heel duidelijk beeld van de fragmentatie in de hulp- en dienstverlening en van de mogelijkheden om nieuwe effectieve vormen van samenwerking te organiseren. Andere professionals zijn heel belangrijk in de wijk, maar hebben geen adres voor hun ervaringen en kennis: baliemedewerkers, de mensen van de reinigingsdienst, postbestellers.

Ik ben sterk voor het herverdelen van verantwoordelijkheid. Dat is moeilijk, want het impliceert dat iedereen een stukje van zijn eigen zeggenschap afstaat aan een groter geheel. Maar uiteindelijk is het geheel vele malen beter dan de som der delen. Scholen willen zelfstandig zijn. Maar misschien is het effectiever als zij hun gebouwen overdragen aan corporaties. Die zijn namelijk veel beter in de exploitatie van gebouwen. Bovendien hebben zij netwerken in de buurt waardoor zij schoolgebouwen makkelijker ook voor andere doeleinden en door andere doelgroepen kunnen laten gebruiken. Daarmee kun je voorzien in de behoefte aan meer collectieve ruimten binnen wijken. Datzelfde geldt voor wijkgebouwen en buurthuizen. Vastgoed behoort tot de kerncompetenties van corporaties en niet tot die van buurtwerkers en leerkrachten. Als je het hebt over integratie van sociaal en fysiek, gaat het daar dus ook over.

De gemeenten mogen zich wat mij betreft wat meer op de achtergrond houden. Zij moeten eens ophouden met woonvisies te maken en willen sturen via grondexploitaties. De belangrijkste

actoren in de stedelijke vernieuwing zijn corporaties en bewonersorganisaties. Geef hen meer speelruimte en budget. En dan gewoon aan de slag, ook al is het einddoel nog niet tot in alle details beschreven. Juist ook beginnen met kleine concrete verbeteringen in de dagelijkse woon- en leefomgeving. En niet alleen de vernieuwing telt, juist ook het beheer. Wat mij betreft is dat ingrediënt nummer één. Hoe ga je om met het onderhoud? En wat doe je met woningen als je weet dat ze op termijn worden gesloopt? Passen de gebouwen en de openbare ruimte nog altijd bij het gebruik ervan? Of zijn er knelpunten die door een fysieke en/of een sociale ingreep kunnen worden verholpen? Het beheer levert voortdurend input voor volgende vernieuwingsprocessen en samenwerking met bewoners. Een wijk is immers nooit af.

Annemiek Rijckenberg - Zelfstandig adviseur, lid van de VROM-raad en associé bij Habiforum



Versterking van de relatie sociaal-fysiek

Prestatieveld

In de loop van het IPSV is steeds sterker ingezet op het gelijktijdig vernieuwen van de gebouwde omgeving en het versterken van de sociale structuren in een wijk. Veel voorbeeldprojecten laten zien dat een fysieke wijkaanpak beter aansluit bij de wensen van de bewoners, wanneer er voorafgaand aan het bouwen een goede analyse is gemaakt van de sociale kansen en bedreigingen, en wanneer de uitkomsten van die analyse worden gedragen door de betrokkenen. Een aantal projecten laat op een bijzondere manier zien hoe sociale en fysieke maatregelen elkaar kunnen versterken.

Zoals in **Venlo**, waar een veiligheidsprogramma, een programma gericht op participatie van jongeren en een sloop-nieuwbouw-programma met ontruiming van drugspanden synchroon worden uitgevoerd.

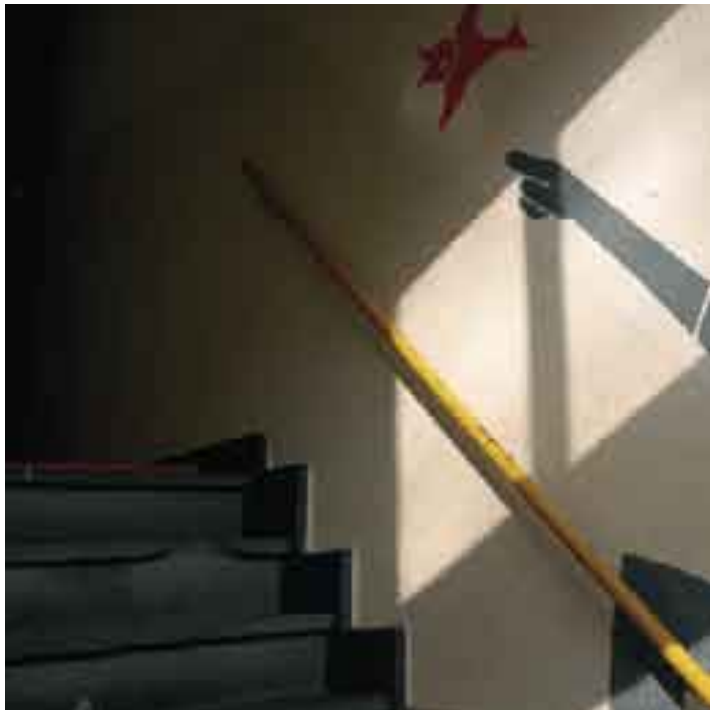
Een geheel ander project wordt gerealiseerd in de wijk **Crabbehof in Dordrecht**: verouderde flats worden opnieuw ingericht als foyer voor jongeren, gekoppeld aan leer- en werkprogramma's.

In **Overdie/Schermereiland in Alkmaar** wordt een integraal programma uitgevoerd gericht op sociale kwaliteit, differentiatie van de woningvoorraad, economische versterking en verbetering van de leefbaarheid.

Of zoals in stadsdeel **Slotervaart/Overtoomse Veld**, waar tegelijk met het vernieuwen van een buurtwinkelcentrum ook de sociaal-economische positie van de buurtbewoners wordt versterkt.

Het laatste voorbeeld in dit boek komt uit de **Tarwewijk in Rotterdam**, waar fysieke ingrepen gelijk opgaan met een sociaal programma, een economisch programma en een wijkveiligheidsplan.







Q4 stedenbouwkundig en maatschappelijk op de schop

**Het vierde kwadrant van de binnenstad van Venlo, Q4, is lange tijd geteisterd door drugstoerisme, onveiligheid en verloeder-
ring. Ten koste van de kwaliteit van de gehele stad. Om dit
kwadrant te vernieuwen koos de gemeente voor een integrale
aanpak gericht op veiligheid én leefbaarheid: dweilen met de
kraan dicht. Doel is om van Q4 een kwaliteits- en cultuurwijk
met toekomst te maken en een schakel in de stedelijke
structuur van de stad.**

Achtergrond

Q4 is een klein gebied net ten noorden van de Venlose kern met circa 700 inwoners. In de Tweede Wereldoorlog is dit gebied zwaar beschadigd en na de oorlog in hoog tempo opgebouwd, maar met een lage kwaliteit. Er zijn gebouwen van het stadskantoor neergezet, waardoor een deel van de wijk 's avonds en in het weekend desolaat is. De kwaliteiten die het gebied heeft – dicht tegen het centrum, grenzend aan de rivier – worden niet benut. Integendeel: het gebied vormt een geïsoleerde enclave, die een barrière in het weefsel van de omringende stad is. Het is een paradijs voor drugshandel en drugstoerisme vanuit het naburige Duitsland. Naast de vijf legale coffeeshops zijn er minstens zestig illegale verkooppunten voor softdrugs. De bijbehorende overlast en criminaliteit maken het gebied onleefbaar. Bonafide bewoners, bezoekers, ondernemers en investeerders trekken weg.

Ontwerp

Jarenlang is er hard gewerkt om het imago van Q4 op te poetsen, door aanpak van overlast en criminaliteit, stadsvernieuwing en versterking van sociale en economische structuren. De afzonderlijke programma's bleken op termijn echter niet effectief. Het inzicht is ontstaan dat alleen een gezamenlijke en integrale aanpak het tij kan keren. Het programma Quality 4 Venlo richt zich op verbetering van de veiligheid én van de leefbaarheid. Het eerste door bestrijden van drugsoverlast en criminaliteit en het vergroten van de maatschappelijke kansen voor jongeren. Het tweede door ruimtelijk-functionele verbetering van de wijk, toevoeging van woningen, herbestemming van drugspanden en verbetering van de openbare ruimte.

Uitvoering

Om de veiligheid te vergroten geeft de gemeente uitvoering aan het programma Hektor dat is gericht op handhaving, vastgoed en regulering van coffeeshops. Het programma wordt uitgevoerd in samenwerking met politie, justitie en de belastingdienst. Hektor heeft de drugshandel aantoonbaar minder lucratief gemaakt: veel

Zoals in Venlo

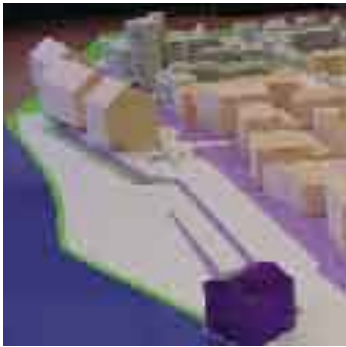
dealers kiezen eieren voor hun geld en bieden hun vastgoed te koop aan. In het verlengde van Hektor geeft Venlo uitvoering aan het programma Achilles dat erop is gericht om de participatie van jongeren in de maatschappij te bevorderen en om te voorkomen dat zij in de drugscriminaliteit belanden.

Om de leefbaarheid te bevorderen werkt de gemeente in samenwerking met de betrokken woningbedrijven aan een ruimtelijk-functionele verbetering van Q4. Er worden 230 panden gesloopt en ruim 500 teruggebouwd. Ook komen er ondergrondse parkeer-garages en commerciële en culturele voorzieningen. Met een nieuw rivierfront wordt de rivieroever een aantrekkelijk groen uitloopgebied. De openbare ruimte wordt autoluw en voorzien van aantrekkelijke verblijfsplekken. Enkele drugspanden zijn door de gemeente aangekocht en verbouwd tot een justitiekantoor en een projectbureau. Verder is een verloederd appartementencomplex gesloopt om plaats te maken voor een combinatiegebouw met winkels, een politiebureau en dertig luxe appartementen. Enkele tientallen verworven panden worden onder de noemer 'van broeiest naar broedplaats' herbestemd voor kunst, cultuur, startende ondernemers en ambachtelijke bedrijven. Dergelijke speerpuntprojecten scheppen vertrouwen.

Leerpunten

De massieve aanpak van de problemen in Q4 kan steunen op een breed maatschappelijk draagvlak. De aanpak is op maat en overkoepelende programma's zijn sluitend. Het project laat zien dat als de herstructurering van de wijk niet zou sporen met de handhaving van criminaliteit, er alleen kortstondige successen mogelijk zijn. Door samenhang ontstaat er synergie. De middelen voor deze aanpak gaan de budgetten van de gemeente echter ver te boven. Met steun van hogere overheden lukt het om een vicieuze cirkel te doorbreken.

Project	Quality 4 Venlo (33012)
IPSV-bijdrage	€ 5.000.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2003)
Indiener	Gemeente Venlo
Programma	Veiligheid (handhaving, vastgoed en coffeeshopbeleid), leefbaarheid (500 tot 600 woningen, 4.500 tot 6.000 m ² voorzieningen, 20.000 m ² ondergronds parkeren, eventueel verplaatsing 16.000 m ² stadskantoor)
Realisatie	2004 - 2015
Contact	Mevrouw H. Schlooz, hlmschlooz@venlo.nl
Weblink	www.venlo.nl





Brugklas voor jongeren in kritieke levensfase

In de Dordtse wijk Crabbehof is een serie naoorlogse portiek-etageflats omgebouwd tot foyers voor jongeren in de leeftijdsgroep van 18 tot 25 jaar. De jongeren wonen er niet alleen, maar volgen ook een leer- en werktraject. Het is de bedoeling dat de jongeren na een verblijf van maximaal drie jaar in de Foyer Colijnstraat voldoende bagage hebben om de stap naar zelfstandig wonen te kunnen zetten.

Achtergrond

Het woon-werk-leermodel is opgezet naar analogie van de succesvolle Franse Foyer de Jeunesse, ooit opgezet om jongeren, komend vanaf het platteland onder enige bescherming in te laten burgeren in de onbekende grote stad. De foyer fungeert als een springplank en helpt de bewoners op weg naar opleiding en werk. Door jongeren op een gecoördineerde manier te begeleiden, is het mogelijk hen te helpen in een kritieke levensfase. In Nederland is het fenomeen minder bekend. Woningcorporatie Woondrecht heeft wel ervaring met een zogenoemde Short Stay Facility, een complex met bijna 200 appartementen waar mensen met vooral een huisvestingsprobleem maximaal een half jaar kunnen wonen. De Foyer in de wijk Crabbehof is een vervolg op dit concept.

Ontwerp

Het idee van de foyer gaat uit van een koppeling van aangepaste woonvormen in groepsverband en intensieve begeleiding. De begeleiding wordt gegeven door een combinatie te maken van in principe bestaande initiatieven zoals werken met behoud van uitkering via de sociale dienst, arbeidstoeleiding via jeugdhulpverlening, kamertraining, inburgeringstrajecten door het regulier onderwijs, hulpverlening voor dak- en thuislozen, gespecialiseerde uitzendbureaus en allerlei initiatieven van corporaties en de gemeente. Eén van de ontwerpprincipes van de foyer is de magic mix. Die houdt in dat jongeren met verschillende achtergronden en problemen met elkaar optrekken. De magic mix voorkomt dat groepsdominantie de ontwikkeling in de weg staat en maakt het mogelijk dat jongeren van elkaar kunnen leren. Een tweede basisprincipe van de foyer is, dat jongeren verplicht zijn mee te doen aan programma's voor leren en werken. Verder is bewoning tijdelijk: na maximaal drie jaar moet iedere bewoner zijn eigen weg zoeken.

Uitvoering

Om het concept te realiseren is een serie portieketagewoningen in de wijk Crabbehof, gedeeltelijk leegstaand, als locatie uitgekozen. De bestaande appartementen zijn omgebouwd tot kamers,

Zoals in Crabbehof (Dordrecht)

groepswoningen, gekoppelde appartementen en internaatachtige woonvormen. In leegstaande woningen en woningen die naderhand bij mutatie zijn leeggekomen, zijn bijna tweehonderd plaatsen gerealiseerd: tweedeede in verbouwde portieken en eenderde in enkel- of meervoudig bewoonde flats. De foyer is in de eerste plaats bedoeld als aantrekkelijk woonmilieu voor jongeren. Daarom worden hun woonwensen en ervaringen in kaart gebracht. Om de beoogde begeleiding te kunnen bieden, heeft de woningcorporatie het initiatief genomen een samenwerkingsverband op te zetten met een groot aantal instellingen in de regio. Een aantal hiervan, waaronder het ROC en de instelling voor jeugdhulpverlening, heeft zich hierbij aangesloten. Het leeuwendeel van de begeleidingskosten wordt momenteel nog gedragen door de gemeente en de corporatie. Het is de bedoeling het samenwerkingsverband om te vormen tot een zelfstandige stichting Foyer.

Leerpunten

Het project laat zien dat verouderde portieketagewoningen kunnen worden omgebouwd tot aangepaste woningen voor jongeren. De reeds bestaande trajecten voor werken en leren kunnen aan deze bijzondere woonvorm worden gekoppeld, waardoor er een integrale woon-werk-leerstraat ontstaat. Het project laat ook zien dat het afstemmen van de hulpverlening een moeizaam proces is. Veel instellingen hebben hun eigen agenda's, programma's en budgetten waardoor het zeker in een tijd van bezuinigingen niet zomaar mogelijk is een stukje (financiële) autonomie af te staan aan een gezamenlijke organisatie. De hoogte van de huren is in meerdere opzichten een probleem. Op basis van exploitatieberekeningen en de puntentelling voor onzelfstandig wonen zouden de huren per kamer 250 tot 375 euro moeten bedragen. Voor de meeste jongeren is dat te veel. Individuele huursubsidie is echter nog niet mogelijk omdat het hier om niet-zelfstandige woonruimte gaat. Zonder subsidies is een zelfstandige foyer daardoor niet haalbaar.

Project	Foyer Colijnstraat (11112 en 22206)
IPSV-bijdrage	€ 159.276 en € 1.271.900
Categorie	Ideeën en plannen (2001) en uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	Stichting Woondrecht Venlo
Programma	circa 200 kamers, gekoppeld aan een leer- en werktraject
Realisatie	2002 - 2006
Contact	Mevrouw I. Lammers, I_Lammers@woondrecht.nl
Weblink	www.woondrecht.nl





Wijkgericht samenwerken aan herstructurering

De wijk Overdie/Schermereiland wordt door de gemeente Alkmaar in samenwerking met bewoners, corporaties, ondernemers en marktpartijen vernieuwd. Er wordt een integraal programma uitgevoerd, gericht op sociale kwaliteit, differentiatie van de woningvoorraad, economische versterking en verbetering van de leefbaarheid. Bewoners doen mee in de planvorming en vooral ook de leden van verenigingen van eigenaren zijn betrokken als particulier opdrachtgever voor sloop en vervangende nieuwbouw.

Achtergrond

De wijk Overdie/Schermereiland aan de zuidoostkant van het centrum van Alkmaar, gedeeltelijk vooroorlogs, gedeeltelijk vroeg-naoorlogs, bestaat uit een wat versnipperd samenstel van verouderde woonwijken, een bedrijventerrein en een slecht gebruikt wijkpark. Het woningbestand is weinig gevarieerd en voor het grootste deel van slechte kwaliteit, het voorzieningen-niveau loopt terug en het bedrijventerrein functioneert slecht. De kansen die het wijkpark en de nabijheid van het centrum bieden, worden onvoldoende benut. Via werkconferenties en inspraaktrajecten met woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en bewoners zijn wijkontwikkelingsplannen gemaakt. Betrokkenheid van bewoners en het behouden en zo mogelijk versterken van sociale verbanden zijn daarmee sturend voor fysieke ingrepen in de woonomgeving.

Ontwerp

Om de sociale kwaliteit in de wijk te verbeteren, werkt de gemeente aan de opzet van twee brede scholen, inclusief naschoolse opvang en peuterspeelzalen. Arbeidsparticipatie wordt bevorderd en er is ondersteuning voor activiteiten in buurthuizen. Om differentiatie in het woningbestand te vergroten komen er meer woningen met een hoger kwaliteitsniveau, meer variatie in de huursector en meer seniorenwoningen en koopwoningen. Er wordt bijna 2 miljoen euro besteed aan extra duurzaamheidsmaatregelen. Nieuwe woningen krijgen een energieprestatie die twintig tot veertig procent lager ligt dan volgens het Bouwbesluit is verplicht. Het Geert Groteplein in het deelgebied Overdie, speelt een sleutelrol. Een winkelconcentratie rond dit plein wordt in samenwerking met winkeliers en marktpartijen verbeterd. Er is een plan voor herverkaveling, versterking van het winkelapparaat, maatschappelijke voorzieningen en verbetering van de leefomgeving. Boven de winkels en de overige voorzieningen komen woningen, vooral voor senioren. Elders wordt een wijkpark vernieuwd door er meer afwisseling en een grotere natuur- en

Zoals in Overdie/Schermereiland (Alkmaar)

gebruikswaarde te realiseren. Vooruitlopend op de herstructurering van de wijk, zijn in het park al een wijkboerderij, een tienercentrum en een sportcomplex gerealiseerd. Ten slotte wordt het bedrijventerrein Overdie vernieuwd.

Uitvoering

De bewoners in de wijk beslissen mee over de herstructurering. Twee corporaties nemen het leeuwendeel van de herstructurering voor hun rekening, waarbij het gaat om honderden woningen en een investering van ongeveer 180 miljoen euro. De corporaties zijn ook opdrachtgever voor de vernieuwing van de openbare ruimte. In een aantal situaties zijn de bewoners medeopdrachtgever. Zo wordt in het deelgebied Schermereiland een groep verouderde woningen die in particulier eigendom zijn, gesloopt waarbij met de bewoners is overeengekomen dat zij met gesloten beurs in dezelfde buurt een nieuwe eengezinswoning kunnen laten bouwen.

Leerpunten

Het project in Alkmaar laat zien dat het belangrijk is te investeren in sociale voorzieningen en in mensen voordat er plannen worden gemaakt voor fysieke vernieuwing. De gemeente heeft die investeringen zichtbaar gemaakt door de bouw van een wijkboerderij, een tienercentrum en een sportcomplex vroeg in het proces te realiseren. Door deze sociale investeringen en het uitgebreide communicatietraject, is de betrokkenheid van de bewoners en ondernemers in het gebied zeer groot geworden en is er voor de herstructurering een breed draagvlak. Ook waar het gaat om sloop en vervangende nieuwbouw. Ingewikkelde samenwerkingsovereenkomsten tussen gemeente en corporatie(s) zijn niet nodig; goede afspraken over de verantwoordelijkheidsverdeling zijn voldoende.

Project	Overdie/Schermereiland (33013)
IPSV-bijdrage	€ 5.000.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2003)
Indiener	Gemeente Alkmaar
Programma	Herstructurering door middel van sloop-nieuwbouw en renovatie, realisatie van enkele wijkvoorzieningen, revitalisering wijkpark en revitalisering bedrijventerrein
Realisatie	2002 - 2015
Contact	De heer J.Visser, jvisser2@alkmaar.nl
Weblink	www.overdietoeekomst.nl





Investeren in mensen

Het August Allebéplein is een buurtwinkelcentrum in de wijk Overtoomse Veld. Dit plein wordt grondig opgeknapt. Maar er wordt niet alleen geïnvesteerd in stenen, maar tegelijkertijd in de bewoners van de wijk. Want door te investeren in mensen, nemen de koopkracht en de consumptieve bestedingen in de buurt toe en nemen vandalisme en criminaliteit af. Uiteindelijk biedt dat de beste basis voor een goed functionerend buurtwinkelcentrum.

Achtergrond

Het August Allebéplein is een belangrijk deel van de herstructurering van de wijk Overtoomse Veld. Dit plein ligt centraal in de wijk en fungeert als buurtwinkelcentrum. Net als de gehele wijk verkeert ook dit plein in een slechte staat: verpaupering, onveiligheid, een ondoelmatige inrichting en een matige branchering. Met enkele tijdelijke maatregelen is de neergang een halt toegeroepen. Tegelijk zijn er in overleg met ondernemers en bewoners plannen voor een structurele verbetering gemaakt. En om de fysieke verbetering van het Allebéplein ook op langere termijn kans van slagen te geven, wordt het draagvlak versterkt door even grondig en geconcentreerd te werken aan verbetering van de sociale en economische positie van de bewoners.

Ontwerp

In 2002 is een tijdelijke investering in de fysieke verbetering van het plein gedaan door Ahold Vastgoed, Bouwfonds Wonen en het stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld. Er is een leegstaand winkelpand gesloopt en vervangen door tijdelijke nieuwbouwhuisvesting voor een tweede supermarkt. Hiermee is de branchering voorlopig versterkt. Tegelijk is het winkelplein heringericht en zijn vijftig parkeerplaatsen toegevoegd. Met een beperkte investering is meer openheid en samenhang ontstaan. In de tussentijd worden in een open planproces de herontwikkeling van het gehele centrumgebied en de definitieve herinrichting van het plein voorbereid. Deelnemers aan dit proces zijn ondernemers, bewoners rond het plein en vertegenwoordigers van Ahold/Bouwfonds en woningcorporatie Far West. Het gaat om toevoeging van 340 woningen, concentratie van detailhandel, voorzieningen, kantoren en bedrijfsruimte. Hiermee zijn er goede perspectieven voor het functioneren van een compleet centrum waar het versterkte winkelcentrum deel van uitmaakt. De gefaseerde ontwikkeling daarvan neemt meerdere jaren in beslag.

Uitvoering

De fysieke verbetering van het Allebéplein gaat gelijk op met de

Zoals in Slotervaart/Overtoomse Veld (Amsterdam)

verbetering van de sociaal-economische positie van de bewoners van Overtoomse Veld. Kern van de aanpak is dat alle relevante problemen van alle mensen in de wijk in samenhang worden aangepakt: integraal en vraaggericht. Hiervoor zijn concrete en meetbare doelen geformuleerd. Vier zogenoemde bewonersadviseurs bezoeken de bewoners huis-aan-huis. Per adres wordt gekeken welke problemen er spelen en welke maatregelen kunnen worden getroffen om die problemen op te lossen. De bewonersadviseurs steunen op een back office waar de maatregelen en acties per adres op maat worden uitgewerkt. Een groot aantal organisaties en instellingen ondersteunt deze aanpak. De meeste hulpvragen hebben te maken met opvoeding, onderwijs, werk en inkomen. Als uitkomst zijn inmiddels opvoedcursussen georganiseerd en zijn mensen taallessen gaan volgen. Op aangeven van veel ouders is een spelcontainer ontwikkeld waar kinderen speelgoed kunnen lenen. De meeste individuele verbetertrajecten starten met schuldhulpverlening. Verder zijn veel bewoners doorverwezen naar sociale raadslieden en maatschappelijk werk.

Leerpunten

Door met een aantal concrete maatregelen het August Allebéplein in korte tijd te verbeteren, is de leefbaarheid op het plein verbeterd en is het vertrouwen van bewoners en ondernemers in een effectieve aanpak op de langere termijn gegroeid. Voor die langere termijn hebben fysieke verbeteringen alleen kans van slagen als tegelijkertijd de sociaal-economische positie van bewoners in de buurt verbetert. Die benadering oogst veel waardering bij instellingen en ondernemers: zij zijn bereid met geld en/of menskracht te participeren. Het project laat daarbij zien dat het belangrijk is mensen huis-aan-huis te bezoeken.

Project	Impuls August Allebéplein en investeren in mensen (12908)
IPSV-bijdrage	€ 1.400.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2001)
Indiener	Stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld
Programma	Circa 5.000 m ² winkels, 340 woningen, 2.000 m ² kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte, 5.000 m ² wijkwelzijnsvoorzieningen. Circa 1.000 huisbezoeken.
Realisatie	2005 - 2010
Contact	Mevrouw M. van Bergen, m.vanbergen@slotervaart.nl
Weblink	www.slotervaart.amsterdam.nl





Totaalprogramma zet achterstand om in voorsprong

Met een gefaseerde aanpak pakt Rotterdam de Tarwewijk aan. De aanpak is een combinatie van fysieke ingrepen in het woningbestand en de woonomgeving, een sociaal programma, een economisch programma en een wijkveiligheidsplan. De bedoeling is om alle problemen in de wijk op te lossen, zonder deportatie van problemen naar andere delen van de stad.

Achtergrond

De Tarwewijk is een wijk met 5.300 veelal goedkope woningen, die op verschillende plekken zeer verpauperd is. Er is vrijwel geen sociale samenhang, onder andere doordat iedere twee jaar bijna de helft van de bewoners de wijk verlaat. Men kent elkaar te weinig en weet elkaar onvoldoende aan te spreken op gedrag. Er is geen zelfregulerend vermogen. Een belangrijke oorzaak is dat ruim veertig procent van de woningen particulier wordt verhuurd, veelal door huishouders en malafide eigenaren. Lange tijd stond de wijk te boek als één met veel illegale logementen, overbewoning en illegale bewoning door drugsverslaafden, dealers en andere huurders met een bedenkelijk woongedrag. Dit heeft een negatief effect op de wijk als geheel. Mensen met kansen vertrekken; de achterblijvers zijn kansarm. Daartegenover staan enkele positieve eigenschappen van de Tarwewijk: goede bereikbaarheid per metro, hoogwaardige voorzieningen dichtbij zoals het Zuiderpark en winkelcentrum Zuid-plein, en een hoge buurtbetrokkenheid in sommige delen van de wijk.

Ontwerp

Met een totaalprogramma, uitgesmeerd over tien jaar, worden de kansen benut en de bedreigingen frontaal aangepakt: fysiek, sociaal, economisch en op het vlak van veiligheid. Die totaalaanpak voorkomt dat er een waterbedeffect ontstaat, waarbij dezelfde problemen later op andere plekken in de stad terugkeren. Voor de Tarwewijk is een gefaseerde aanpak ontworpen, waarbij het de bedoeling is voldoende kritische massa te creëren om de vernieuwing van de wijk als geheel op gang te brengen en nieuwe doelgroepen voor de wijk te interesseren.

Uitvoering

Al in 1999 is begonnen met de aanpak van de Millinxbuurt, waar de gemeente met woningcorporatie De Nieuwe Unie een verbetering heeft ingezet door 300 woningen aan te kopen, te verbeteren en opnieuw in de markt te zetten. Tegelijk zijn 250 particuliere woningen onder handen genomen. In het vervolg hierop zijn dezelfde partners met projectontwikkelaar AM Vastgoed/Wonen in 2003 begonnen met de verbetering van andere delen van de

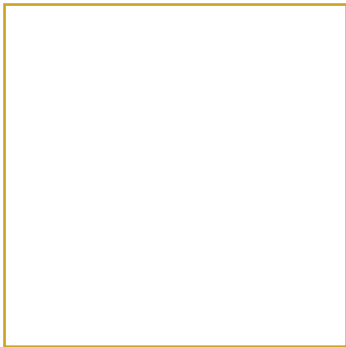
Zoals in de Tarwewijk (Rotterdam)

wijk. Een belangrijke maatregel is de aankoop van vastgoed van malafide eigenaren. Zij worden met strenge controles door politie en deelgemeente onder druk gezet, waarna er een aanschrijving met verplichting tot woningverbetering volgt. Wanneer de gemeente panden verwerft, worden deze in overleg met potentiële kopers opgeknappt. Om de bewoners van illegale pensions te kunnen helpen, worden vijftien woningen in de wijk omgebouwd tot vijf sociale pensions met in totaal dertig kamers. Via verwerpingen komt de ontwikkelingsmaatschappij ook binnen bij bestaande verenigingen van eigenaren. Langs die weg worden particulieren ondersteund om ook hun eigen woning te renoveren. Voor de uitvoering van sociale en economische programma's is een deelgemeentelijk projectbureau actief. Het sociale programma is gericht op deelname van bewonersparticipatie, organisatie van activiteiten voor jeugd en jongeren, individuele hulpverlening, verslavingszorg en gezondheid. Het economische programma is onder andere gericht op toeleiding tot werk, faciliteiten voor startende ondernemers en verbetering van bestaande economische structuren. De veiligheid in de wijk wordt vergroot met extra politie-inzet en voorzieningen als een gebruikersruimte voor verslaafden. Naast inhoudelijke activiteiten, wordt ook gewerkt aan de verbetering van het imago van de buurt.

Leerpunten

Het project in de Tarwewijk laat zien dat een breed opgezet programma, gericht op alle pijlers van de stedelijke vernieuwing het mogelijk maakt de wijk te versterken zonder dat de onderliggende problemen over de stad uitwaaien. De integrale aanpak was bovendien een voorwaarde voor de betreffende projectontwikkelaar om risicodragend in de wijk te investeren. Voor de totstandkoming van de publiek-private samenwerking is volledig vertrouwen over en weer essentieel. Het project vraagt om tempo. Daarvoor is een goede afstemming van de diverse procedures nodig.

Project	Tarwewijk 1 ^e fase: Dordtselaan en Mijnsloot (23201)
IPSV-bijdrage	€ 4.600.000
Categorie	Uitvoeringsprojecten (2002)
Indiener	Gemeente Rotterdam
Programma	Verbeteren van circa 1.500 woningen, gekoppeld aan sociale en economische programma's en een veiligheidsprogramma
Realisatie	2002 - 2012
Contact	De heer E. Hoeflaak, h.hoeflaak@dsv.rotterdam.nl
Weblink	www.tarwewijk.nl





Van 2001 tot en met 2004 vonden in het kader van het IPSV vier wervingsronden plaats. Na weging zijn 160 innovatieve ideeën, plannen en uitvoeringsprojecten geselecteerd waaraan vervolgens een financiële bijdrage is toegezegd.

Acht projecten zijn om verschillende redenen voortijdig beëindigd: Blompand (11307) in Amsterdam, Weg-op-dak-woningen Leidschenveen (22504) in Den Haag, Wijkontwikkelingsmaatschappij Emmen Revisted (12915) in Emmen, Santrijn (11903) in Oosterhout, Toekomstvisie Terrein Wolfheze (21302) in Renkum, Hof-eiland Hoogvliet (12803) in Rotterdam, Innovatie bij renovatie (11208) in Utrecht en De Vrije Boomgaard (12218) in Utrecht.

In het overzicht op de volgende pagina's zijn alle overige geselecteerde projecten weergegeven. Per project is een korte toelichting gegeven en een contactadres voor nadere informatie. De projecten zijn geordend naar plaatsnaam en vervolgens naar projectnummer, waarbij het eerste cijfer staat voor het jaar van indiening, waarbij 1=2001; 2=2002; 3=2003; 4=2004. Het tweede cijfer staat voor het type project, waarbij 1=ideeën en plannen; 2=(kleine) uitvoeringsprojecten, waarbij indiening mogelijk was door niet-winstbeogende organisaties; 3=(grote) uitvoeringsprojecten, hierbij was indiening alleen door gemeenten mogelijk.

Een uitgebreide beschrijving van alle projecten staat op www.vrom.nl/voorbeeldprojectenipsv



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
33013	Overdie/Schermereiland	Alkmaar	Herstructurering van Overdie/Schermereiland samen met wijkbewoners en huurders; mede op basis van particulier opdrachtgeverschap.	2003 - 2009	Gemeente Alkmaar De heer J. Visser jvisser2@alkmaar.nl
21420	Pilot particulier opdrachtgeverschap voor lagere inkomens	Almere	Stimuleren van particulier opdrachtgeverschap voor lagere inkomens met twee pilotprojecten. Het handboek is te downloaden op www.almere.nl/seba	2002 - 2005	Gemeente Almere De heer F. Kramer fpwakramer@almere.nl
21609	Almere Ecudorp	Almere	Realisatie van een duurzaam kunstenaarsdorp in zelfbeheer, waarbij de bewoners ecologie en cultuur met elkaar verbinden.	2002 - 2003	Het Oosten, Haag Wonen & Far West De heer H. Schomaker h.schomaker@kristal.org
11219	Kennisoverdracht Catalogus- en systeembouw aan particulieren	Amersfoort	Website met informatie en adressen over catalogus- en systeembouw. Dankzij de onafhankelijke informatie op de website kunnen geïnteresseerden eenvoudig de gegevens van bouwbedrijven achterhalen. Het adres van de website is www.catalogusbouwers.nl .	2001 - 2004	Vereniging Eigen Huis De heer H. Leeuwenkamp h.leeuwenkamp@veh.nl
21703	Samen op weg naar duurzaam beheer	Amersfoort	Ontwikkeling van een gebiedsspecifieke aanpak voor duurzaam beheer van wijken. Buurtbewoners participeren onder andere in een welkom-heters-netwerk, en vergroten zo de duurzaamheid en het woongenot van de wijk.	2002 - 2005	Gemeente Amersfoort De heer H.G. Wasmoeth hg.wasmoeth@amersfoort.nl
11624	De Papaverhoek 'Tijdelijkheid als Concept'	Amsterdam	Tijdelijke opwaardering van uitstraling bedrijven-terrein aan rafelrand in Noord door het creëren van ruimte voor startende ondernemers. Hiervoor gaan ruimtelijke en economische maatregelen hand in hand met handavings- en beheers-aspecten.	2001 - 2004	Stadsdeel Amsterdam-Noord Mevrouw I. Bakker i.bakker@noord.amsterdam.nl
12908	Impuls August Allebéplein en Investeren in Mensen	Amsterdam	Gebiedsgerichte aanpak van het Allebéplein om de leefbaarheid van het winkelcentrum te verbeteren. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de bewoners door het oplossen van financiële problemen en het bieden van onderwijs.	2001 - 2006	Stadsdeel Slotervaart / Overtoomse Veld Mevrouw M. van Bergen m.vanbergen@slotervaart.nl, Y.Daniel@slotervaart.nl
13204	Particulier opdrachtgeverschap in hoge dichtheid 2001	Amsterdam	Particulier opdrachtgeverschap in een stedelijke setting krijgt alle ruimte op Steigereiland. Kavels voor rijtjeshuizen, vrijstaande woningen en villa's worden afgewisseld met onder andere in collectief opdrachtgeverschap gebouw de woning-complexen.	2001 - 2008	Projectbureau IJburg De heer A. van Wijngaarden a.vanwijngaarden@oga.amsterdam.nl
13619	Bos en Lommerplein	Amsterdam	Combinatie van ontwikkeling van een nieuw stadsdeelcentrum, een overbouwing van de A10-West en herinrichting van Bos- en Lommerplein. Belangrijke onderdelen zoals het Bruggebouw zijn inmiddels opgeleverd en doen de voortgang van het project veel goed.	2001 - 2008	Stadsdeel Bos en Lommer Mevrouw drs. J. Loermans j.loermans@bosenlommer.amsterdam.nl
21109	Straat van 1.000 Culturen (S1000C)	Amsterdam	Bewoners bepalen via eigen initiatief vorm en inhoud van een bijna twee kilometer lange experimentele straat in het kader van vernieuwing Bijlmer. De prijsvraag die het project organiseerde heeft veel reacties opgeleverd, met name in culturele en kunstzinnige hoek.	2002 - 2006	Stadsdeel Zuid-Oost De heer ir. H.T.M. Hofstede h.hofstede@zuidoost.amsterdam.nl
22409	Kunststad	Amsterdam	De oude NDSM-werf functioneert als een culturele broedplaats. Kunststad behelst verschillende projectonderdelen zoals zelf af te bouwen werkplaatsen, een skatebaan en een strobalencafé.	2002 - 2007	Kinetisch Noord Mevrouw E. de Klerk eva@ndsm.nl
23104	De Hallen	Amsterdam	Monumentale tramremise wordt binnen PPS-verband een veelzijdig openbaar centrum als motor voor ontwikkeling van de Kinkerbuurt.	2002 - 2006	Gemeente Amsterdam / Stadsdeel Oud-West Mevrouw I. Soldaat i.soldaat@oudwest.amsterdam.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
23310	Aanleg park Westergasfabriekterrein	Amsterdam	Sanering vervuilde grond Westergasfabriekterrein voor de aanleg van een intensief en op verschillende manieren te gebruiken stadspark, in overleg met bewoners.	2002 - 2005	Stadsdeel Westerpark / Projectbureau Westergasfabriek De heer E. Verhagen evert@westergasfabriek.nl
31105	Wenslauer flikt 't	Amsterdam	Verleiding van sociale en particuliere woningbezitters tot woningverbetering met communicatie, begeleiding en een revolving fund. De uitvoeringsorganisatie voor de woningverbetering is ingericht en werkt aan oplossingen voor de betrokken eigenaren.	2003 - 2005	Stadsdeel Amsterdam Oud-West Mevrouw H. van der Ven h.vanderven@oudwest.amsterdam.nl
31117	Beleidsonderzoek warmte- en koudeopslag	Amsterdam	Ontwikkelen beleidskader voor warmte- en koudeopslag in wet- en regelgeving. Voorstudies naar de Zuidas zijn afgerond, het project werkt nu aan het onderzoek.	2003 - 2006	Ingenieursbureau Amsterdam De heer W. van Oostrum woostrum@iba.nl
33028	Plein en public, het Waterlandplein	Amsterdam	Herstructurering Waterlandplein is de aanjager voor de stedelijke vernieuwing in Nieuwendam-Noord waar diensten en welzijnsactiviteiten worden geconcentreerd.	2003 - 2010	Stadsdeel Amsterdam-Noord Mevrouw M. Entment ment@pmb.nl
41421	Kans-RIJK terug in de wijk.	Amsterdam	Honderd gezinnen uit te slopen huurwoningen krijgen de kans wooncarrière te maken door samen met het CWI en de sociale dienst aan inkomensverbetering te werken. Daarnaast wordt onderzocht hoe woonlasten kunnen worden verlaagd door o.a. collectieve leningen en casco-oplevering.	2004 - 2008	Stadsdeel Slotervaart / Overtoomse Veld Mevrouw E.M. Deen e.deen@slotervaart.amsterdam.nl
41422	KIWI (Kind in de Wijk)	Amsterdam	Kinderen maken foto's, verhalen en tekeningen over goede en slechte dingen in de wijk, waarna ze met ouders en maatschappelijke partijen bespreken welke verbeteringen moeten worden uitgevoerd.	2004 - 2006	De Bakkerij De heer M. Smakman maarten.smakman@debakkerij.org
41442	Buurttelevisie Nieuw-West	Amsterdam	Bewoners maken televisie over de ontwikkelingen in de buurt en gaan zo met elkaar de dialoog aan over de vernieuwing van Nieuw-West.	2004 - 2007	Stichting Dialoog Visuele Communicatie De heer E. Holthuis erik@dialogotv.nl
43014	Kolenkitbuurt: Levendige Tuinstad	Amsterdam	Verbetering van de sociaal-economische positie van bewoners in de wijk door investeringen in mensen en werk, en grootschalige ingrepen in werken, bebouwing en openbare ruimte.	2004 - 2014	Gemeente Amsterdam N. Koers nkoers@pmb.nl
21443	Mi Akoma di color	Amsterdam	Bewonersgroep uit de Bijlmer ontwerpt de eigen woonomgeving en woningen die als vervanging dienen voor de flat Grunder.	2002 - 2004	Woningstichting Rochdale De heer W. v.d. Steen wvandersteen@deltaforte.nl
41308	Project Kleiburg	Amsterdam	Doorbreken van de grootschaligheid van een Bijlmerflat door deze op te delen in buurtschappen. Door deze onderverdeling ontstaan specifieke woonmilieus die interessant kunnen zijn voor mensen met een specifieke levensstijl.	2004 - 2007	Woningstichting Rochdale De heer W. Kwekkeboom wkwekkeboom@deltaforte.nl
11622	Arnhem aan de Rijn	Arnhem	Integrale ontwikkeling van het stroomgebied van de Rijn in Arnhem. Hierbij wordt nagegaan wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van een stadspark, waterfrontontwikkeling en een brug die de stadsdelen een sterkere verbinding geeft.	2001 - 2005	Stichting Mandelabrug De heer B. Verheyden info@vddvdv.nl
12204	Hotel Bosch	Arnhem	Ontwikkeling van een woonwerkpand met door de bewoners georganiseerde culturele activiteiten. Het project wordt op zakelijke basis maar zoveel mogelijk in zelfbeheer geëxploiteerd. Hotel Bosch is gerenoveerd en opgeleverd.	2001 - 2003	Woningbouwvereniging Gelderland De heer B. Smits info@wbvg.nl
21404	Niet de kip, niet het ei, maar het nest	Arnhem	Het project richt zich op pioniersprocessen als ontwikkelingskracht voor het ontstaan van wijken.	2002 - 2005	Stichting Nest Mevrouw ir. M. van Geldermalsen stichting.nest@xs4all.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
21705	Rijn-IJssel-College en De Stoere Houtman: samen sterker	Arnhem	Bewoners zijn initiatiefnemers om woningverbetering te bewerkstelligen in de wijk Presikhaaf.	2002 - 2006	Eigenarenvereniging 'De Stoere Houtman' De heer J. Huurman-Sobczak nulmat@bos.nl
31302	Sint Marten Het Kan Anders	Arnhem	Herontwikkeling van het HKA-terrein in de wijk, op initiatief van de bewoners samen met Woningbouwcorporatie Portaal en de gemeente.	2003 - 2006	Stichting Sint Marten Het Kan Anders Mevrouw M. de Goede sintmartenhka@hotmail.com
33048	Park Presikhaaf - groene parel voor versnelling	Arnhem	Kwaliteitsverbetering van Park Presikhaaf zet de toon voor de herstructurering, door op initiatief van omwonenden een nieuwe invulling te geven aan het park.	2003 - 2007	Gemeente Arnhem Mevrouw I. Cuperus ivo.cuperus@arnhem.nl
41315	Het spoor in cadans, de wijk in balans	Arnhem	Bewonersinitiatief voor gezamenlijke planvorming met de gemeente en ProRail voor een oplossing voor de spoorzone. Dit project moet leiden tot een uitweg uit de impasse rond de geluidsoverlast door het spoor in Arnhem-West.	2004 - 2007	Stichting Geluidshinder Arnhem-West De heer H. Wildenberg werkgroepspoor@arnhemwest.nl
43021	Een nieuw hart voor Presikhaaf	Arnhem	Realisatie van hoogwaardige woningen en voorzieningen draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en aan de betrokkenheid en sociale cohesie, zodat Presikhaaf kan uitgroeien tot een groene, herkenbare en gevarieerde wijk.	2004 - 2010	Gemeente Arnhem Mevrouw I. van der Coelen ien.van.der.coelen@arnhem.nl
11818	Wonen in een versterkt landschap	Bellingwedde	Ontwikkeling van een nieuw dorp in het grensgebied om bevolkingsgroei op te vangen en de volgroeide landschappelijke structuur van bestaande dorpen niet aan te tasten.	2001 - 2004	Gemeente Bellingwedde De heer H.F. Korvemaker h.korvemaker@bellingwedde.nl
41305	Bergse Haven	Bergen op Zoom	Herstructurering van een oud bedrijventerrein tot een woongebied bij het water. Het project wordt uitgevoerd door een samenwerkingsverband van publieke en private partijen.	2004 - 2007	Gemeente Bergen op Zoom Mevrouw Mr. C.G. Jacobs c.g.jacobs@bergenopzoom.nl
23204	Heuvel, 'kwaliteit maken we samen	Breda	Revitalisering van de buurt de Heuvel met oog voor o.a. beheer en initiatieven van bewoners, wonen, werken en het cultuurhistorisch karakter van de omgeving.	2002 - 2006	Gemeente Breda De heer J.A.J. van Wezel / W. Stam jaj.van.wezel@breda.nl walter.stam@tilburg.nl
31535	Goed Geregeld in het Chassé Park	Breda	Wie als oudere in Breda gebruik maakt van het pakket 'Goed Geregeld' weet zich verzekerd van een compleet woon-, zorg- en welzijnspakket. Dat voorziet in persoonlijke en huishoudelijke verzorging, mentale en fysieke zorg, advies en bemiddeling.	2003 - 2006	Stichting Buurtbeheer Chasse-Oud Boeimeer De heer K. Schoots k.schoots@wanadoo.nl
33045	Woonzorgwelzijnswijk Breda-Noordoost	Breda	Zorgkruispunten in Breda-Noordoost leveren zorg aan huis in daartoe aangepaste woningen. Activiteitencentra, barrière vrije looproutes en een informatiepunt zijn onderdeel van het project.	2003 - 2010	Gemeente Breda De heer J.A.J. van Wezel / W. Stam jaj.van.wezel@breda.nl walter.stam@tilburg.nl
43018	Ruimte om vooruit te komen	Breda	Investerings in buurten en pleinen worden mogelijk gemaakt door een coöperatieve onderneming die als faciliteitengenerator op zakelijke wijze aan lokaal gewenste oplossingen bijdraagt.	2004 - 2010	Gemeente Breda De heer J.A.J. van Wezel / W. Stam jaj.van.wezel@breda.nl walter.stam@tilburg.nl
11915	Wijkaandelen Delft	Delft	Buurtbewoners worden betrokken bij plan- en besluitvorming in buurt Minervaplein door de uitgifte van wijkaandelen. In 2005 wordt de stichting opgericht en zal onder andere het Handboek Wijkaandelen verschijnen.	2001 - 2005	Gemeente Delft De heer J.F.A. Hibender shibender@delft.nl
31521	Poptahof	Delft	Uitgangspunt bij de herstructurering van de Poptahof is het realiseren van een gezinsvriendelijk en sociaal sterk hoogbouwmilieu. Hiervoor wordt een toolkit ontwikkeld.	2003 - 2005	Woonbron Delft i.s.m. Kristal De heer P. Joustra p.joustra@kristal.org



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
11304	Boschveld Wijk van Werelden	Den Bosch	Ontwikkeling van een multiculturele wijk met allochtone invloeden in nieuw te ontwikkelen woonvormen en met behoud van de bestaande sociale structuur.	2001 - 2005	Gemeente Den Bosch De heer R. Dekens rode@s-hertogenbosch.nl
11611	Ponte Palazzo	Den Bosch	Ontwikkeling van een hoogstedelijk gebied met functiemenging en hoge dichtheden. Het project legt een directe verbinding tussen de binnenstad en het Paleiskwartier.	2001 - 2006	Gemeente Den Bosch Mevrouw ir. R. Severens rose@s-hertogenbosch.nl
13403	Samen investeren in een groeibriljant	Den Bosch	Herstel en restauratie van de vestingwerken in combinatie met vernieuwing en verbetering van de binnenstad en aangrenzende wijken.	2001 - 2008	Gemeente Den Bosch De heer ir. H.P.L. Crijns hucr@s-hertogenbosch.nl
12002	Berichten uit de Vorige Eeuw	Den Haag	Buurtbewoners kunnen Haagse geschiedenis van de twintigste eeuw op kleine bordjes op markeringspunten in de stad plaatsen; elk markeringspunt heeft een bijbehorende website. De website www.budve.nl bevat al een toelichting bij tientallen berichten.	2001 - 2005	De heer L. Meuwese lolor@wanadoo.nl
12103	Paul Krugerlaan, werelds winkelen in een kleurrijk Transvaal	Den Haag	De Paul Krugerlaan staat model voor een dynamisch en multicultureel woonmilieu dat moet ontstaan bij de transformatie van achterstands-wijk Transvaal. Er wordt zowel met handhaving, als met ingrepen in de kwaliteit van het wonen, werken en winkelen gewerkt.	2001 - 2008	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Mevrouw W. van der Meijs w.vandermeijs@dso.denhaag.nl
12210	Woonwerkcomplex de HBS	Den Haag	Monumentaal schoolgebouw wordt door de stichting Wonen, Werken, Waldeck Pyramontkade in zelfbeheer ontwikkeld als flexibel woon-werk-complex. De bewoners realiseren en beheren het pand zo veel mogelijk zelf.	2001 - 2005	Woonwerkcomplex de HBS / Vereniging de Blauwe Aanslag De heer A. van den Hoek pyr@antenna.nl
12802	Vlamloze energie in Spoorwijk	Den Haag	Sloop en nieuwbouw, met toepassing van collectieve aardwarmte en zonnewarmte, en individuele warmtepompcombi in de nieuwbouwwoningen. Het project is in 2004 opgeleverd.	2001 - 2005	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Mevrouw W. van der Meijs w.vandermeijs@dso.denhaag.nl
22412	Coöperatief Zelfbeheer Dobbelsstraat e.o.	Den Haag	Huurders kunnen particuliere opdrachtgevers worden, door renovatie en het vormen van een coöperatieve zelfbeheerorganisatie die eigenaar is van een complex met sociale huurwoningen.	2002 - 2005	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Mevrouw W. van der Meijs w.vandermeijs@dso.denhaag.nl
22506	Gasdrukgeveerde fietsenlift	Den Haag	Buurtcomité wil ruimte besparen door gasdrukverende fietsenlift voor gemeenschappelijke fietsenstalling te plaatsen. De lift is geplaatst en wordt intensief gebruikt.	2002 - 2004	Buurtcomité Acaciastraat (onderdeel van SBOB) De heer H. Verboom hyverboom@planet.nl
23402	Ruimte om vooruit te komen	Den Haag	Op basis van ideeën van buurtbewoners vernieuwt Rustenburg-Oostbroek zich zonder sloop. Particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen gelden als uitgangspunten.	2002 - 2008	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Mevrouw W. van der Meijs w.vandermeijs@dso.denhaag.nl
31549	Financiering door het uitgeven van woningaandelen	Den Haag	Beschikbaar maken van geld voor woningverbetering door beleggers mede-eigenaar te maken van de woning.	2003 - 2005	Wijkberaad Laak Centraal De heer H. Constant laakcentraal@wanadoo.nl
31554	Broedplaatsen als instrument stedelijke vernieuwing	Den Haag	Laageconomische activiteiten kunnen een bijdrage leveren aan het ontstaan van een opwaartse beweging in herstructureringsgebieden. Het onderzoek naar de randvoorwaarden is afgerond en beschikbaar via www.haagsebroedplaatsen.nl	2003 - 2005	Stichting Web De heer L.L.M. Westerkamp lonti4u@hotmail.com
31558	Vernieuwing Uitenhagestraat	Den Haag	Burgers houden hun buurt schoon en verdienen daarmee zeggenschap over het beheer van hun straat en het daaraan gerelateerde budget.	2003 - 2005	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Mevrouw W. van der Meijs w.vandermeijs@dso.denhaag.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
33015	Leefbaarheid in de wijk: Aanpak Mensen Nu	Den Haag	Koppeling van sociale activiteiten aan het sloop- en bouwproces in Transvaal waardoor betrokkenheid bij de wijk wordt versterkt. Mobiele pleinwachters gaan aan de slag, de website www.transvaalkwartier.nl is in de lucht en er worden kunstzinnige activiteiten georganiseerd.	2003 - 2008	Gemeente Den Haag Dienst Stedelijke Ontwikkeling Mevrouw W. van der Meijs w.vandermeijs@dsdso.denhaag.nl
23702	Oude Rijkswerf Willemsoord	Den Helder	Herbestemming van monumentale werf zorgt voor werkgelegenheid, vermindert verpaupering en criminaliteit en dient als motor voor de vernieuwing van het stadshart. De inwoners van Den Helder zijn enthousiast.	2002 - 2004	Gemeente Den Helder De heer M.H. Vermeulen m.vermeulen@denhelder.nl
31319	Kolonisten van de wijk Deventer	Deventer	De uitstraling naar de stad komt goed op gang. Bewoners van een herstructureringswijk richten de nieuwe wijk in aan de hand van keukentafel-gesprekken en een wijkspeelbord.	2003 - 2006	Raster Welzijnsgroep De heer A. van Straaten a.straaten@raster-groep.nl
41431	Straat Op Maat	Deventer	Burgers voeren onderhoudstaken van de gemeente in de openbare ruimte uit en krijgen in ruil voor het zelfstandig beheer korting op de gemeentehoeffingen.	2004 - 2006	Stichting Wijkaanpak Enterprise Cambio De heer L. Lambers l.lambers@cambio.nl
12627	Hamburgerbroek	Doetinchem	Herinrichting van een bedrijventerrein waarbij de parkeerplaatsen in de voorzieningen tot stand komen zodat in de openbare ruimte veel ruimte is voor groen. Het parkeerplan wordt in 2005 afgerond, de studie is al beschikbaar.	2001 - 2005	Gemeente Doetinchem De heer K. van Wieringen k.vanwieringen@doetinchem.nl
21725	Dordtse kleuren	Dordrecht	Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad door het opsporen van oorspronkelijke kleurschema's en het adviseren van eigenaren over kleurgebruik bij hun monumentale pand. Het project is in maart 2005 afgesloten met een manifestatie.	2002 - 2005	Stichting De Stad De heer H.J. Groeneweg h.j.groeneweg@groenewegvdmeijden.nl
41420	De Staart/wij zijn de burenl	Dordrecht	Het opzetten van een vereniging van wijk-eigenaren waarin huurders van Woondrecht en MGE-eigenaren worden verenigd om het beheer van de woonomgeving zelf ter hand te nemen.	2004 - 2006	Woondrecht Mevrouw J. van Spaandonk j.van_spaandonk@woondrecht.nl
11112 22206	Foyer Colijnstraat e.o.	Dordrecht	Portieklflats worden omgebouwd naar een woonwerk-leerstraat in internaatachtige vorm voor probleemjongeren en jonge huurders. Het gaat om tweehonderd woningen met aanvullende leer- en werkactiviteiten. De foyeronwoningen worden vanaf 2004 opgeleverd.	2001 - 2004 / 2006	Woondrecht Mevrouw I. Lammers i.lammers@woondrecht.nl
13608	Drachtstervaartproject	Drachten	Nieuwbouw van woningen op een voormalige vuilstort naast een industriegebied aan de Drachtstervaart.	2001 - 2008	Gemeente Smallerland De heer D. van Gorkum d.van.gorkum@smallerland.nl
41209	Bloemenbuurt-Zuid: betaalbare woningen door en voor betrokken bewoners	Eindhoven	Collectief particulier opdrachtgeverschap betreft de bewoners bij de herstructurering van de Bloemenbuurt-Zuid, en geeft hen keuzemogelijkheden tussen huur en koop in.	2004 - 2006	Domein Wonen Mevrouw A. van de Veerdonk a.van.de.veerdonk@domein-wonen.nl
13909	De Laares ... Daar wordt aan gewerkt	Enschede	Integrale revitalisering van arbeiderswijk met nieuwe woningtypen, bedrijvigheid, verbeterde bereikbaarheid, veiligheid en groenvoorzieningen. Voor dit project is een wijkontwikkelingsmaatschappij opgezet.	2001 - 2008	Gemeente Enschede De heer R. Horseling r.horseling@enschede.nl
31330	Kultuurstraat Wesselerbrink	Enschede	Plan van aanpak voor vitale samenhang in Wesselerbrink, gemaakt door bewoners, gemeente en partners.	2003 - 2004	Gemeente Enschede Mevrouw A. Oude Vrielink a_oudevrielink@enschede.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
33051	Integrale Aanpak Lipperkerkstraat	Enschede	Lipperkerkstraat kent een teruglopend winkelbestand, relatief veel coffeeshops en kamer-verhuur, verkrotting, overlast en kleinere criminaliteit. Kern van de integrale aanpak zijn de inzet van een wijkontwikkelingsmaatschappij, integrale handhaving en probleemgerichte sociale interventies.	2003 - 2008	Gemeente Enschede De heer J.G. Koier j.koier@enschede.nl
31111	Duurzaam herontwikkelingsplan 'Hof van Hallum'	Ferwert	Voormalige koek- en banketfabriek van Hellema wordt omgevormd tot voor regio representatieve woonomgeving met woonzorg-faciliteiten.	2003 - 2005	Gemeente Ferwerderadiel De heer J.K. Tigchelaar j.tigchelaar@ferwerderadiel.nl
12412	Hutten-Noord Cité Industrielle aan de Oude IJssel	Gendringen	Duurzame herontwikkeling van industrieel erfgoed middels intensief ruimtegebruik en functiemenging. Gerealiseerd worden onder andere een opleidingscentrum, bedrijfsruimte, museum en woningen.	2001 - 2006	Gemeente Oude IJsselstreek De heer W.J.M. Peters w.peters@oude-ijsselstreek.nl
22310	Hutten-Zuid aan de Ecologische Verbindingszone Oude IJssel	Gendringen	Herstructurering van een oud bedrijventerrein in Ulft tot een duurzame en compacte woonwijk aan de ecologische verbindingszone de Oude IJssel.	2002 - 2009	Gemeente Oude IJsselstreek De heer R. Krabben r.krabben@oude-ijsselstreek.nl
23309	Centrum Groesbeek als vliegwiel: twee vliegen in één klap	Groesbeek	Intensief ruimtegebruik met woningen en ondergronds gerealiseerde parkeerplaatsen, gecombineerd met ecologische zones tot in het centrum zorgt voor een aantrekkelijk hart dat als vliegwiel voor herstructurering van de omliggende woonwijken kan fungeren.	2002 - 2007	Gemeente Groesbeek Mevrouw F. Kersten f.kersten@groesbeek.nl
11001	Levend(ig) stadswater, nu en later. Over paalwoningen, watertaxi's en zeemeerminnen	Groningen	Herstellen van het historische stroomgebied van het Reitdiep en toevoeging van stadswater met een creatief waterplan. In 2004 is het project afgerond met de ontwikkeling van het spel 'Waterrijk', te vinden op www.spelwaterrijk.nl .	2001 - 2004	Dienst Landelijk Gebied Groningen De heer ing. A.J. Schuiling a.j.schuiling@dlg.agro.nl
11227	Centrum voor Particuliere Bouw	Groningen	Oprichting van een centrum ter bevordering van collectief opdrachtgeverschap. Dit centrum helpt collectieven vroeg in de ontwikkeling bij het matchen en ondersteunen van ideeën en locaties.	2001 - 2009	KUUB, Stichting Centrum Particuliere Bouw De heer B. Bodewes bertjanbodewes@hotmail.com
11652	Perpetuum mobile aan de snelweg	Groningen	Ontwikkeling van bedrijventerreinen waarbij het landschap vorm krijgt door het gebruik van afval en gerecyclede producten die in beeldbepalende elementen worden verwerkt.	2001 - 2004	Gemeente Groningen De heer J.H. Dijkstra j.h.dijkstra@roez.groningen.nl
12104	Woon-werkwoningen Vinkhuizen	Groningen	Wijkvernieuwing met ontwikkeling van multifunctionele ruimten waardoor diverse woonmilieus ontstaan. De woon-werkwoningen zijn opgeleverd en in gebruik.	2001 - 2003	Stichting De Huismeesters Mevrouw M. Blaauw info@dehuismeesters.nl
12504	Innovatie en integrale aanpak Versterking Aanbod Binnenstad	Groningen	Goede verdeling van winkelaanbod wordt door een actieve aanpak en extra aandacht voor zelfstandige starters verkregen. Winkelmakelaars werken hiervoor succesvol samen.	2001 - 2005	Gemeente Groningen De heer J. Cats j.cats@roez.groningen.nl
21511	ensemble@containerterminal.groningen.nl	Groningen	Containerterminal wordt Stad-terminal met levendig stedelijk ensemble van wonen, werken en winkelen waarbij milieubelasting is teruggedrongen. Hoewel de haalbaarheid van het project is aangetoond heeft de exploitant van de terminal besloten de locatie te verlaten.	2002 - 2004	Gemeente Groningen De heer J. van de Bospoort j.van.de.bospoort@roez.groningen.nl
31126	KOOP	Groningen	Aankoop van gerenoveerde en samengevoegde woningen in de Oosterparkwijk wordt voor wijkbewoners mogelijk gemaakt door samenwerking met gemeente en corporaties.	2003 - 2006	Vereniging Koop De heer J Christiaansen woonburo@doordewind.com
33041	Wijkvernieuwing Vinkhuizen / Eelderbaan	Groningen	De Eelderbaanzone wordt de spil tussen de nieuwe en bestaande wijken in Groningen, met voorzieningen en een groen- en watergebied.	2003 - 2007	Gemeente Groningen De heer F. van der Veer f.vd.veer@roez.groningen.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
13206	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (terugbouwen eigen woning)	Haarlem	Sloop-nieuwbouw is noodzakelijk door funderingsproblemen. Eigenaar-bewoners treden in collectief verband op als opdrachtgever. De gemeente faciliteert. De woningen worden bloksgewijs teruggebouwd, waardoor de wijk langzaam maar zichtbaar vernieuwt.	2001 - 2006	Gemeente Haarlem De heer drs. M.V. van Baarsen m.baarsen@haarlem.nl
43027	Een levenlang Delftwijk	Haarlem	Een generatievriendelijk Delftwijk moet ontstaan door bewoners zo veel mogelijk invloed te geven bij de herstructurering. Publieke en private investeringen worden in een samenwerkingsverband gebundeld.	2004 - 2010	Gemeente Haarlem Mevrouw M. Maarschalk mmaarschalk@haarlem.nl
12220	Haarlo De Garver	Haarlo	Duurzame woningbouw waarbij de bewoners de leiding hebben en met de ideeën komen die in uitvoering worden gebracht. Om alle medewerkers van de gemeente hiervoor mee te krijgen zijn speciale workshops georganiseerd.	2001 - 2007	Gemeente Borculo De heer J.M.G. Lammers j.lammers@borculo.nl
43038	GMS Sociaal Versterkt	Heerlen	Het Patronaatsgebouw vormde tot de mijnen werden gesloten een belangrijke spil in de buurt. Door renovatie van het pand ontstaat op een oude plek een nieuwe wijk- en cultuurvoorziening waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.	2004 - 2008	Gemeente Heerlen Mevrouw M. Partouns m.partouns@heerlen.nl
43019	Heistraat, hart en ziel van de Binnenstad-Oost	Helmond	Sociale, fysieke en economische ingrepen zoals de realisatie van een woon-winkelplein en een sociaal maatschappelijk hart van de wijk gecombineerd met imagoverbetering en stimulering van werkgelegenheid.	2004 - 2010	Gemeente Helmond De heer A. van Hout a.hout@helmond.nl
31309	Hart van Zuid - Hoofdinfrastructuur	Hengelo OV	Aanleg van ondergrondse afval- en energie-infrastructuur in het herbestemmingsproject Hart van Zuid.	2003 - 2005	Gemeente Hengelo De heer G.W. Jilleba g.jilleba@hengelo.nl
33009	Hart van Zuid - Industrieel erfgoed	Hengelo OV	Herbestemming van de IJzergieterij op het voormalige Stork-terrein naar een community college voor het ROC Oost-Nederland.	2003 - 2005	Gemeente Hengelo De heer G.W. Jilleba g.jilleba@hengelo.nl
41403	Adoptiewijk FC Twente	Hengelo OV	FC Twente adopteert de wijk Berflo Es en betreft zo bewoners en mobiliseert krachten voor de verbetering van de wijk.	2004 - 2008	Gemeente Hengelo Mevrouw L.W. van Diepen w.vandiepen@hengelo.nl
11232	Herontwikkeling Ambo-terrein c.a.	Hillegom	Eigenaar-bewoners in een verpauperde wijk brengen bij sloop de marktwaarde van hun woning in en kopen later via collectief particulier opdrachtgeverschap tegen marktwaarde een nieuwbouwwoning.	2001 - 2005	Gemeente Hillegom De heer Ir. M. van der Gaag m.vandergaag@hillegom.nl
21715	Woon zorg onderwijs complex Lieve de Key	Hilversum	Combinatie van onderwijsinstelling, zorg, dienstverlening en wonen zorgt voor directe relaties tussen verschillende sectoren en milieus.	2002 - 2004	Gemeente Hilversum De heer A.W. Simon a.simon@hilversum.nl
11419	Facetplan Beeldende Kunst	Hoorn	Integratie van beeldende kunst in de structuur en het ontwerp van nieuwbouwwijken. Het masterplan is afgerond.	2001 - 2003	Gemeente Hoorn Mevrouw M. van Nieuwkerk m.van.nieuwkerk@hoorn.nl
12409	Project 'IJlst Nooitgedagt'	IJlst	Herontwikkeling monumentaal fabrieksterrein Nooitgedacht: in samenspraak met bewoners is een plan gemaakt met functiemenging en veel openbare ruimte.	2001 - 2006	Gemeente Wymbritseradiel De heer mr. M.B. Faasse mfaasse@wymbrits.nl
31306	Herstructurering Hanzewijk	Kampen	Sloop van 900 portieketagewoningen, waarna de bewoners de wijk opnieuw opbouwen. Er wordt onder andere een woonzorgzone gerealiseerd.	2003 - 2007	Gemeente Kampen Mevrouw J. Scholten j.scholten@kampen.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
12213	Us Dream	Leeuwarden	Kleinschalig woonproject, opgezet door ouders van verstandelijk gehandicapten. Dankzij een grote inspanning is het gelukt om dit succesvolle initiatief te realiseren.	2001 - 2003	Mevrouw A.J.C.M. Bieman info@usdream.nl
12702	Duurzaam watersysteem Potmarge	Leeuwarden	De aanleg van een persleiding is opgepakt als een kans door tegelijkertijd natuur- en recreatievoorzieningen te verbeteren. Water wordt in het gebied opgevangen en onder andere benut als speelvoorziening. Ook zijn er bruggen, fietspaden en wandelpaden aangelegd.	2001 - 2006	Gemeente Leeuwarden De heer J. Aaij jaaij@leeuwarden.nl
31101	Pilotproject Bilgaard	Leeuwarden	Samenwerking tussen organisaties op het gebied van ouderenzorg in de wijk Bilgaard leidt tot een plan voor wijkgerichte zorg en community care.	2003 - 2005	Stichting Palet Mevrouw F. Brouwer-de Vries f.brouwer@paletgroep.nl
23205	Particulier Opdrachtgeverschap bij Herstructurering	Leiden	Het wijkontwikkelingsplan Leiden-Noord combineert intensief ruimtegebruik, wooncarrières binnen de wijk en particulier opdrachtgeverschap op grote schaal.	2002 - 2005	Gemeente Leiden Mevrouw N. de Vos n.de.vos@leiden.nl
43040	Kooiplein: tempo en toekomst	Leiden	Speerpunt Kooiplein is een van de drie hefboomprojecten die in Leiden-Noord het vernieuwingsproces versnelt door aantrekkelijke woningen, de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan en een tenderprocedure voor ontwikkeling én beheer van het Kooiplein.	2004 - 2013	Gemeente Leiden De heer C. Vrouwe c.vrouwe@onsdoel.nl
13605	Transformatie Westelijke Maasoever	Maastricht	Grootschalige herstructurering van de westelijke Maasoever. In dit grootschalige, complexe en integrale project zullen de fysieke, economische en sociale opgaven elkaar uiteindelijk versterken.	2001 - 2008	Gemeente Maastricht De heer A. Versluis arie.versluis@maastricht.nl
31505	Wonen boven werken	Maastricht	Offensief om vrijkomende winkelpanden in de Frankenstraat te bestemmen als woonwerkpanden voor startende ondernemers. De werkgroep met betrokkenen zoekt naar manieren om een levendige straat te behouden.	2003 - 2006	Woningstichting Sint Servatius De heer R. van Houten r.v.houten@servatius.nl
41506	Wonen op de belt	Maastricht	Stortplaatsen liggen vaak op strategische locaties bij de stad. Dit project zoekt naar mogelijkheden om de stortplaats bij Belvédère in Maastricht te gebruiken voor woningbouw.	2004 - 2006	Gemeente Maastricht De heer G. Bartholomé guid.bartholomee@maastricht.nl
41213	Stichting SOM Rotterdam	Nieuwegein	Stadsontwikkelingsmaatschappij die met een interessante combinatie van publieke en private partijen via eigendomsverwerving en verbetering een kwaliteitsimpuls wil geven aan grote kwetsbare locaties.	2004 - 2007	Stichting De Nieuwe Unie / Woningstichting PWS Rotterdam Mevrouw H. Aarts heleen.aarts@amgrondbedrijf.nl
12637	Centrumvernieuwing Nieuwkoop	Nieuwkoop	Verouderd centrum wordt kloppend dorpshart door het op niveau brengen van huidige functies. Overlast door verkeer en bevoorrading wordt met een ondergronds systeem teruggebracht en de Nieuwkoopse Plassen worden middels een aquaduct in het centrum gebracht.	2001 - 2005	Gemeente Nieuwkoop De heer S. Dijkstra dijkstra@gemeente-nieuwkoop.nl
12415	Gevelproject	Nijmegen	De eerste bewoners kiezen ieder uit het aanbod van kunstenaars hun favoriete kunstlijst. Deze gaat het raam aan de voorgevel van hun nieuwbouwwoning omkaderen als een diaraam waardoor een gevarieerd gevelbeeld ontstaat.	2001 - 2006	Gemeente Nijmegen Mevrouw E. aan de Stegge e.aan.de.stegge@nijmegen.nl
22608	Hatert Ontwatert	Nijmegen	Afkoppelen en vasthouden van hemelwater in het gebied, op basis van maatregelen die in overleg met de bewoners worden genomen. De afkoppeling van het riool wordt meegenomen met het onderhoud aan de rioolbuizen.	2002 - 2005	Gemeente Nijmegen De heer T. Gijzel t.gijzel@nijmegen.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
43023	Herstructurering Willemskwartier: integrale vernieuwing zonder oponthoud	Nijmegen	Buurtopdrachtgeverschap voor de inrichting van de openbare ruimte is een opvallend onderdeel van het vernieuwde Willemskwartier, dat met onder andere versnelling van de woningbouw-productie en het stimuleren van startende ondernemers de wijk wil versterken.	2004 - 2009	Gemeente Nijmegen De heer W. van Hees w.van.hees@nijmegen.nl
11640	RoerDelta	Roermond	Realisatie van een woon-, werk-, en recreatie-gebied aan de oever van de Maas, samen met alle betrokken partijen. Het gebied is verontreinigd en heeft te kampen met wateroverlast, waarvoor dit project mede een oplossing moet vormen.	2001 - 2005	Gemeente Roermond Mevrouw P. Smolders smolders.p@roermond.nl
11302	Le Medi	Rotterdam	Nieuwbouwwijk met bouwstijl die synthese vormt tussen Mediterrane en West-Europese stijlen, voor bewoners uit verschillende culturen. De toolbox voor het ontwerp is afgerond en wordt inmiddels in projecten toegepast.	2001 - 2003	Woningstichting De Combinatie Rotterdam De heer J. Wielaard h.wielaard@combinatie.nl
11404	Lichtplan Hoogvliet	Rotterdam	Kunstzinnig toegepast licht in de openbare ruimte doorbreekt de anonimiteit van wijken. Lichtmast Elemans in Hoogvliet is onthuld en het lichtplan is afgerond.	2001 - 2003	Deelgemeente Hoogvliet De heer H.F. Geraets e.geraets@hoogvliet.rotterdam.nl
41104	Voorweg (Hoogvliet)	Rotterdam	Aan de Voorweg worden woon-werkwoningen gerealiseerd, waarbij de bewoner-ondernemers via een PPS-constructie medeverantwoordelijk zijn voor de openbare ruimte.	2004 - 2007	Woonbron Hoogvliet De heer J. Eenennaam jveenennaam@woonbron.nl
41224	Putterflats	Rotterdam	Collectieve bewoning door jongeren en alleenstaande ouders van vier maisonetteflats in Hoogvliet is met eenvoudige ingrepen mogelijk en biedt een nieuwe toekomst voor de flats en voor de bewoners.	2004 - 2007	Woonbron Hoogvliet De heer V. Dreissen vdreissen@woonbron.nl
11702	Reconstructie Havenomgeving Hoogvliet	Rotterdam	Hoogvliet krijgt weer een directe verbinding met de Oude Maas, ingepast in een integrale aanpak van het havengebied met nadruk op ecologie en recreatie.	2001 - 2005	Deelgemeente Hoogvliet De heer R. van Praag r.van.praag@hoogvliet.rotterdam.nl
11819	Haalbaarheidsstudie Duurzaam slopen, hergebruik en herstructurering, Hoogvliet/ Rotterdam	Rotterdam	Studie naar het hergebruik van vrijgekomen sloopmaterialen in het kader van de herstructurering in Hoogvliet. De haalbaarheidsstudie en het plan van aanpak zijn afgerond.	2001 - 2004	Woonbron Hoogvliet Mevrouw E.C.E. Boels eboels@woonbron.nl
12206	Klepelkat	Rotterdam	Nieuwbouwproject waarbij in samenspraak met de kopers ruime flexibele singelwoningen en multifunctionele ruimten worden gebouwd bij een aan te leggen singel.	2001 - 2007	Voortvarend Charlois / projectbureau strategisch wijkaanpak De heer H.J. Kooy HJ.Kooy@dsv.rotterdam.nl
12214	Marinus	Rotterdam	Bewoners behoeven huizen voor sloop door aankoop panden en opknappen casco's. Dankzij de zelfwerkzaamheid van de bewoners zijn de woningen in 2004 opgeleverd.	2001 - 2004	Stichting Marinus Mevrouw M. Smit margriet@buro404.nl
12724	Een nieuw watersysteem voor Hoogvliet	Rotterdam	Grootschalige en planmatige aanpak van waterstructuur gekoppeld aan de herstructurering Hoogvliet, waarbij de gemeente als regisseur optreedt.	2001 - 2011	Deelgemeente Hoogvliet De heer R. van Praag r.van.praag@hoogvliet.rotterdam.nl
13622	CinecITy, verdere ontwikkeling Schiecentrale	Rotterdam	Ontwikkeling van CinecITy; wonen en werken voor de doelgroep film, audio en IT als onderdeel van reconstructie van oud bedrijventerrein Schiehavencomplex.	2001 - 2007	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Rotterdam De heer A. van Kleef a.kleef@obr.rotterdam.nl



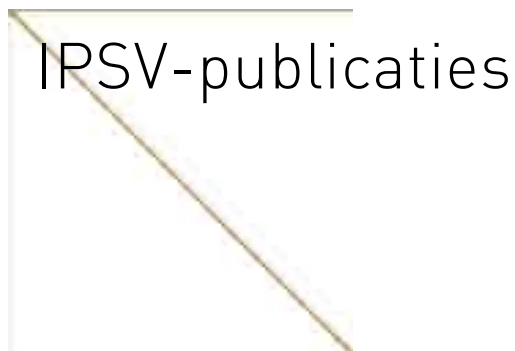
Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
13623	Vierhavensstrip	Rotterdam	Herontwikkeling Vierhavensstrip tot bedrijfsruimte met dakpark waardoor zowel wijkgroen als aan de haven gerelateerde bedrijvigheid ontstaat.	2001 - 2007	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Rotterdam De heer E. v.d. Heuvel e.heuvel@obr.rotterdam.nl
13624	Internationale Bouwtentoonstelling Rotterdam-Hoogvliet	Rotterdam	In Hoogvliet vindt gedurende tien jaar een Internationale bouwtentoonstelling plaats over de omvangrijke herstructurering in Hoogvliet. Met projecten als de Hoogvlietse Heerlijkheid en de Schoolsite Parasites krijgt de IBT landelijk aandacht.	2001 - 2006	Stichting IBT De heer W. Vanstiphout w.vanstiphout@wimby.nl
21316	De oefening openbare ruimte Rotterdam	Rotterdam	Onderzoek naar de samenhang tussen stedelijke voorzieningen en openbare ruimte. De eerste brede school is over twee jaar gereed. Het medisch centrum is in een tijdelijke voorziening gestart. Een onderzoek onder de kinderen in de buurt is afgerond.	2002 - 2005	Vestia Rotterdam Zuid De heer A. van der Kooi anne@septool.nl
21506	Haalbaarheidsstudie Waalhavenpolder	Rotterdam	De inpoldering van de zuidzijde van de Waalhaven maakt het mogelijk om goedkoop verdiept meerlaags te bouwen. Zo ontstaat met beperkt grondverzet extra ruimte op de grens van haven en stad.	2002 - 2004	Gemeentewerken Rotterdam De heer C. Andriessen cj.andriessen@gw.rotterdam.nl
21522	Ieders land	Rotterdam	Volkstuinders nemen het initiatief voor een gezamenlijke ontwikkelingsvisie polder Laag Zestienhoven, met innovatief meervoudig ruimtegebruik. Het plan van de initiatiefnemers is afgerond.	2002 - 2004	Rotterdamse Bond van Volkstuinders De heer A.A.P. Eekhof Bc info@rbvv.nl
22106	Loper 1 en 2	Rotterdam	Economische versterking van een oude woon/winkelbuurt door opgekochte en opgeknapt winkelwoonhuizen als leeg casco aan te bieden. Gedurende het project heeft bouw- en woningtoezicht een begeleidende rol op zich genomen.	2002 - 2006	Woningstichting De Combinatie Rotterdam De heer J. Wielaard h.wielaard@combinatie.nl
22502	Integrale aanpak ondergrondse infrastructuur	Rotterdam	Utility ducts, een variant op kabel- en leidingentunnels maken een integrale aanpak van de ondergrondse infrastructuur mogelijk.	2002 - 2005	Gemeentewerken Rotterdam Mevrouw Ir. L. Geerling l.geerling@gw.rotterdam.nl
23201	Tarwewijk 1e fase: Dordtselaan en Mijnkintbuurt	Rotterdam	Doorbraak neerwaartse spiraal van een achterstandswijk door integrale aanpak. Met behulp van onder andere PPS, particulier opdrachtgeverschap, ingrepen in de openbare ruimte en handhavingsmiddelen wordt de wijk aangepakt.	2002 - 2008	Projectbureau Tarwewijk De heer E. Hoeflaak h.hoeflaak@dsv.rotterdam.nl
31515	Identiteit en Branding van gebieden	Rotterdam	Ontwikkelen van een methodiek voor gebiedsvisies, waarbij de identiteit en kernwaarden van het gebied centraal staan. De resultaten van het project worden gepresenteerd op www.identiteit-enbranding.nl .	2003 - 2006	Woonbron De heer R. Peeters rpeeters@woonbron.nl
31517	Ontharden van de stad	Rotterdam	Handboek met praktische ideeën voor meer groen en water in de stad. Samen met ontwerpers en bewoners worden nieuwe onthardingsmethoden bedacht.	2003 - 2005	Gemeentewerken Rotterdam Mevrouw Ir. L. Geerling l.geerling@gw.rotterdam.nl
41203	Vogelbuurt toontje hoger	Rotterdam	Particuliere woningbezitters worden verleid tot woningverbetering met o.a. een VvE Handboek met praktisch toepasbare voorbeelden, voorinvesteringen in de woonomgeving en open-huis bij naburige VvE's.	2004 - 2007	Deelgemeente Charlois De heer C. de Hoon cam.dehoon@charlois.rotterdam.nl
41503	Ooltgensplaathof	Rotterdam	Ingrijpende renovatie van portiekflats in combinatie met liftontsluiting zorgt voor een mix van bestaand en nieuw en behoudt het karakter van de buurt.	2004 - 2006	De Nieuwe Unie Mevrouw R. Aarden riki.aarden@denieuweunie.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
41605	Rotterdam CS - Water op hoog niveau	Rotterdam	Waterberging in combinatie met meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht voor de locatie van Rotterdam CS, dat de komende jaren op de schop gaat.	2001 - 2007	Gemeentewerken Rotterdam De heer E. Koopmanschap e.koopmanschap@gw.rotterdam.nl
41607	KASSA	Rotterdam	Verkleinen van het spanningsveld tussen gemeenten en waterbeheerders in herstructurering, door zichtbaar te maken waar win-win situaties mogelijk zijn.	2004 - 2006	Gemeentewerken Rotterdam De heer E. Kortlandt e.kortlandt@gw.rotterdam.nl
43001	Aan twee kanten van de voordeur - een ketenaanpak voor hot spots	Rotterdam	Hot spots in de stad worden aangepakt door de werkzaamheden van alle betrokken instanties aan elkaar te koppelen. Stadsmariniers zorgen ervoor dat iedereen meewerkt.	2004 - 2009	Gemeente Rotterdam De heer D.E. de Bruijn d.debruijn@dsv.rotterdam.nl
11303 22204	Biz Botuluyuz	Rotterdam	Toekomstige Turkse huiseigenaren praten als collectief opdrachtgever mee over renovatie en nieuwbouw van hun woonblok. Het ontwerp van het complex is afgerond.	2001 - 2006	Bewonersorganisatie Bospolder Tussendijken De heer P. Wolters bewonersorganisatiebotu@planet.nl
11654	Overkluizing Beneluxcorridor Babberspolder/Harga	Schiedam	Overkluizing snelweg met glooiend parkbos en ruimte voor wonen en werken. De studie is in 2003 afgerond, maar het plan wordt niet uitgevoerd.	2001 - 2003	Gemeente Schiedam De heer H.A.M. Lambregts ham.lambregts@schiedam.nl
41304	Veiligheid voorop in Lindenheuvel!	Sittard	Pragmatische veiligheidsvoorzieningen worden onderzocht in Lindenheuvel, een wijk naast chemiecomplex Chemelot. Met onder andere sprinklers en snelle alarmering hebben de bewoners extra bescherming in noodsituaties.	2004 - 2007	Gemeente Sittard-Geleen De heer Mr. J.G.M.P. Aussems sjaak.ausems@sittard-geleen.nl
12709	Plan Binnenheuvel	Tiel	Ontwikkeling van woningen en centrumfuncties in combinatie met uitplaatsing van industrie en ontwikkeling van een stadstuin op het tweede maaiveld.	2001 - 2007	Gemeente Tiel De heer G. de Vaal GdVaal@tiel.nl
41105	Royaal wonen boven bedrijfsloodsen	Tiel	Integratie van woningen in bedrijfsloodsen draagt bij aan de verstedelijking van bedrijventerreinen. Meervoudig ruimtegebruik biedt de mogelijkheid tegen een lage prijs ruime woningen te realiseren.	2004 - 2006	Provincie Gelderland De heer R. Reukema roccoreukema@hotmail.com
12909	Ander Water	Tilburg	Minder drink- en grondwaterverbruik door komt alternatieve waterkwaliteit voor laagwaardige gebruiksdoeleinden bij bedrijfsprocessen. Het project is in 2004 afgerond, met het opleveren van de zuiveringsinstallatie.	2001 - 2004	Gemeente Tilburg Mevrouw D. Rijnders-Huisman desiree.rijnders-huisman@tilburg.nl
13501	Museum in Bedrijf	Tilburg	Ontwikkeling van een Europese werkplaats voor textiel, bedrijvenverzamelgebouw voor textiel en entreegebouw zorgen voor integratie van museum, aandachtswijk, werkgelegenheid en kunst.	2001 - 2004	Nederlands Textielmuseum De heer C. Wagenaar cyp.wagenaar@tilburg.nl
33031	Samen bouwen aan kleurrijk Noord	Tilburg	Masterplan Wagnerplein is de basis voor uitbreiding van het winkelcentrum en maatschappelijke voorzieningen, en de bouw van een multifunctioneel en multireligieus centrum.	2003 - 2007	Gemeente Tilburg De heer A. Derix arold.derix@tilburg.nl
12719	Masterplan Tzum	Tzum	Bewonersinitiatief voor een masterplan voor de ontwikkeling van een modern dorp met eigentijdse voorzieningen en aandacht voor het historische en landelijke karakter. De samenwerkingsovereenkomst met corporatie en gemeente is eind 2004 getekend.	2001 - 2007	Dorpsbelang Tzum De heer Y. Strikwerda ytsen@tsjomonline.com
11312	Werkplaats multicultureel wonen, multiculturele wijken	Utrecht	Oprichten van werkplaatsen voor allochtonen om inzicht te krijgen in de ervaringen en wensen van allochtonen bij hun wooncarrière. In verschillende gemeenten zijn ateliers georganiseerd ter ondersteuning van de planprocedures.	2001 - 2005	FORUM, Instituut voor multiculturele ontwikkeling De heer C. Veldhuysen c.veldhuysen@forum.nl



Nr.	Projectnaam	Plaats	Omschrijving	Looptijd	Indiener en contactpersoon
21481	Ondiep: het Trendpark met lef	Utrecht	Verbetering sociale structuur wijk Ondiep door de creatie van een ontmoetingskern bij een multifunctioneel sportcomplex. Samen met bewoners is er een plan gemaakt dat in 2005 wordt gepresenteerd aan de betrokken partijen.	2002 - 2005	Transformotion De heer Th.M.A. van Wijk theo.tr@nsformotion.com
22303	BEYOND - Leidsche Rijn, de Vinex-opgave voor de kunst	Utrecht	Structurele inbreng van kunst als motor achter de ontwikkeling van Leidsche Rijn geeft spanning en dynamiek aan de wijk.	2002 - 2016	Gemeente Utrecht Mevrouw drs. M. Dölle m.dolle@utrecht.nl
22505	Sportpark Marco van Basten	Utrecht	Ontwikkeling van een kleinschalig, multifunctioneel en intensief bruikbaar sport- en recreatiecomplex. Het park is in januari 2005 in gebruik genomen.	2002 - 2005	Gemeente Utrecht De heer R. Leppink r.leppink@utrecht.nl
33035	Sporteiland Nieuw Welgelegen in hartje stad, ontmoetingsplaats voor 'sjiek en sjofel'	Utrecht	Gemeente, bewoners en gebruikers bundelen de krachten voor een multifunctioneel ontmoetingscentrum voor sport, sociaal-culturele activiteiten en jongerenopvang in Kanaleneiland en Transwijk.	2003 - 2008	Transformotion De heer Th.M.A. van Wijk theo.tr@nsformotion.com
33012	Quality 4 Venlo	Venlo	Vergaande samenwerking tussen handhavingspartijen legt de basis voor de herstructurering in de wijk Q4.	2003 - 2015	Gemeente Venlo Mevrouw H. Schlooz hlmschlooz@venlo.nl
41302	Plan 'Wester-Buiten-Salon'	Vlaardingen	Kunst is de bindende factor bij de ontwikkeling van een groengebied in de Westwijk. Bewoners richten het park in en beheren het park samen met kunstenaar.	2004 - 2006	Gemeente Vlaardingen De heer S. Gora sander.gora@vlaardingen.nl
41206	Parkmanagement & Sociale cohesie (PS) Woonservicezones	Voorburg	27 partijen zijn betrokken bij de organisatie van 12 Woonzorgservicezones op wijkniveau door heel Voorburg. Betrokken burgers dragen als vrijwilliger op eigentijdse wijze actief bij aan leefbaarheid en veiligheid.	2004 - 2007	Gemeente Leidschendam-Voorburg De heer M.G.M. Grimbergen m.grimbergen@leidschendam.nl
13702	Een duivendorp met allure	Vriezenveen	Herstructurering van woonwijk in overleg met bewoners, door middel van nieuwbouw gecentreerd rond speel- en wijkvoorzieningen. Het succes van de wijkvoorziening is groot, het blijkt een adequate manier om sociale cohesie te realiseren.	2001 - 2005	Gemeente Vriezenveen Mevrouw M.M. Weerink m.weerink@twenterand.nl
22311	Rooseveltsingel: groene long voor Wageningen	Wageningen	Duurzame ontwikkeling van Rooseveltweg e.o. door het aanpassen van het wegprofiel en het terugbrengen van een waterloop. De uitvoering start in 2005.	2002 - 2009	Gemeente Wageningen De heer J. Wormgoor co.wormgoor@wageningen.nl
11204	Het Vogel Vrije Wonen	Zaandam	Aanbieding van landelijk gelegen woonclusters met nonconformistische woonvormen. De website www.volgelvrijwonen.nl is in de lucht, het project zoekt naar geschikte locaties.	2001 - 2005	Woningcorporatie ZVH Mevrouw R. Lanser r.lanser@zvh.nl
22702	Dekkenplan De Goede Woning	Zoetermeer	Verbetering van inrichting en beheer van woondekken en openbare ruimte om levendigheid en veiligheid in Buytenweg te vergroten. De bewoners en de corporatie zijn trots op de verbeteringen. Bewoners dragen bij door het beheer van semi-openbaar groen.	2002 - 2005	Woningbouwstichting De Goede Woning De heer R.R. Panka roy.panka@dggw.nl
33047	Kamperpoort, herstructurering 1e fase, 'op zoek naar het dorp in de stad'	Zwolle	Identiteit en sociale samenhang zijn de leidraad bij de herstructurering van Kamperpoort, waar door een robuuste volkswijk ontstaat.	2003 - 2010	Gemeente Zwolle Mevrouw G. Offerein g.offerein@zwolle.nl



De kracht van de stad

distributiecode 4194

Praktijkboek IPSV en 56 wijken 2004-2005

(brochure november 2004)

Kwaliteit van de stad

distributiecode 3266

Best Practices in de communicatie over stedelijke vernieuwing

(brochure januari 2004)

**IPSV Indieningen 2003 186 keer innovatieve ideeën,
plannen en projecten**

distributiecode 3249

(cd-rom december 2003)

**Publiek-private samenwerking. Meerwaarde en efficiency
in de stedelijke vernieuwing**

distributiecode 3125

(brochure oktober 2003)

De maakbare binnenstad

distributiecode 3124

(brochure oktober 2003)

**Effectief beheer van de openbare ruimte. Ontwerp, zeggenschap
en organisatie**

distributiecode 3123

(brochure oktober 2003)

Participatie als troefkaart voor Kwaliteit

distributiecode 3118

(brochure oktober 2003)

Cultuur als katalysator

distributiecode 3122

(brochure september 2003)

Water als economische impuls

distributiecode 3121

(brochure september 2003)

Infrastructuur als uitdaging voor de stad

distributiecode 3120

(brochure september 2003)

Bekeken beheer

(rapport april 2003)

Vernieuwing historische binnensteden

distributiecode 3119

(brochure september 2003)

Strategische Ruimtelijke visies

distributiecode 3117

(brochure juni 2003)

Ruimte voor economische verscheidenheid

distributiecode 3115

(brochure juni 2003)

Water als ecologische drager

distributiecode 3116

(brochure juni 2003)

Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad

distributiecode 3114

(brochure april 2003)

Uitdaging in uitvoering

distributiecode 2143

(handboek februari 2003)

Inspiratie voor innovatie

distributiecode 2122

(brochure juli 2002)

Innovaties voor de bereikbare binnenstad

distributiecode 3157

(brochure maart 2003)

Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden

distributiecode 3158

(brochure oktober 2002)

Ondergrondse bedrijven; zwoegen onder het maaiveld

distributiecode 3156

(brochure oktober 2002)

Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing

(SEV publicatie ISBN 90-5239-191-2 maart 2004)

Bovenstaande publicaties zijn te bestellen of te downloaden via www.vrom.nl/ipsv/publicaties. Per telefoon kan ook: Postbus 51 Infolijn, telefoonnummer 0800-8051 (gratis).



Dit boek is gemaakt in het kader van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing, een programma van de ministeries van VROM, EZ en LNV. De inhoud van dit boek is gebaseerd op gegevens die zijn aangereikt door de dertig beschreven projecten en op basis van voortgangsverslagen en voortgangsrapportages.

SEV Realisatie ondersteunt het ministerie van VROM bij de uitvoering van het InnovatieProgramma Stedelijke vernieuwing.

Redactie

Ministerie van VROM
SEV Realisatie

Fotografie

Joost Brouwers
Pagina 25: Maarten Laupman
Pagina 69: Bastiaan Jongerius architecten, M3H, Machiel Spaan
Pagina 83: Philip Driessen
Pagina 89: Wilberto van den Boogaard, Iris de Kievith
Pagina 101: Theo Bos

Meer informatie

www.vrom.nl/ipsv
ipsv@minvrom.nl
ipsv@sev-realisatie.nl

April 2005