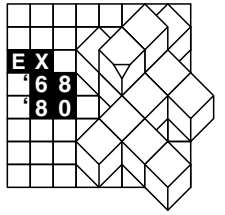


onderzoeksprogramma
Experimentele Woningbouw '68-'80 Revisited



de
nieuwe
weerdjes

Het verhaal van

De Molenkom | De Nieuwe Weerdjes



Het verhaal van De Molenkom
De Nieuwe Weerdjes

barzilay+ferwerda

Colofon

'Het verhaal van De Molenkom' is een deelpublicatie van casestudy 'De Nieuwe Weerdjes Revisited'. Onderdeel van onderzoeksprogramma 'Experimentele Woningbouw '68-'80 Revisited'

Deze casestudy is uitgevoerd door Barzilay+Ferwerda architectuur+stedenbouw in opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, gemeente Arnhem en Portaal, met een bijdrage van het Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie.

Auteurs: Marcel Barzilay, Ruben Ferwerda
Oorspronkelijke plantekeningen: Van den Broek en Bakema, gemeente Arnhem
Nieuwe plantekeningen: Barzilay+Ferwerda
3D-model: Maurice Westra (gemeente Arnhem)
Fotografie '17-'18: Ruben Ferwerda

© Barzilay+Ferwerda, 2019

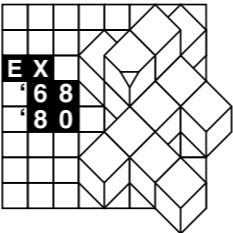
www.barzilayferwerda.nl
www.experimentelewoningbouw.nl



stimuleringsfonds
creatieve industrie



PORTAAL



Inhoudsopgave

Voorwoord **6**

Inleiding **8**

1 De Nieuwe Weerdjes | verleden: oorspronkelijk plan en proces 11

1.1 Historische context | ontstaan De Weerdjes **11**

1.2 Planvorming | vanuit bewoners **17**

1.3 Van bestemmingsplan tot ontwerp **25**

2 De Nieuwe Weerdjes | tot nu en heden 37

2.1 Tijdlijn **79**

2.2 Ruimtelijke en functionele analyse **44**

2.3 Onderzoek onder bewoners 2018 **51**

Nederland bouwt en verbouwt weer. Na een periode van crisis en stilstand, wordt weer hard gewerkt aan de vernieuwing van onze steden. Maar hoe doe je dat? Van wie is die stad? En is het daarbij *business as usual* of is de opgave veranderd?

Het onderzoeksprogramma *Experimentele Woningbouw 68-80 Revisited* kijkt naar de experimenten in de sociale woningbouw die in de jaren '70 zijn gebouwd. Een periode waarin, na de wederopbouw, gepoogd werd te breken werd met de “monotonie” in de woningbouw. Er werd door de Rijksoverheid en gericht gezocht naar een andere manier van bouwen, die een antwoord kon geven op vragen vanuit een veranderende samenleving. De vragen en thema's waarmee toen werd geëxperimenteerd, blijken nu weer actueel. *Experimentele Woningbouw 68-80 Revisited* keert terug naar die bijzondere projecten, om te kijken wat de resultaten zijn van deze 40-jaar lopende experimenten. En hoopt lessen te trekken en inspiratie voor de opgave van nu: hoe moeten we met onze wijken uit de jaren '70 omgaan en hoe kunnen we de 1 miljoen woningen tot 2030 bouwen?

Ook in Arnhem werd geëxperimenteerd in de jaren '70. De oorspronkelijke bewoners van de zuidelijke binnenstad wilden niet plaatsmaken voor bedrijven en verkeersdoorbraken. Ze wilden in de binnenstad wonen, zoals ze al honderdtwintig jaar deden. Van hieruit kwam een bijzonder experiment op gang. Gemeente en bewoners gingen samen ontwerpen aan de nieuwe stad. Er ontstond in de periode 1972-1974 een visie voor een stad aan de Rijn. Een stad waar je kan winkelen, werken én wonen, veilig spelen én oud worden. Een stad voor iedereen, ongeacht je portemonnee. De gemeente, de woningcorporatie, de investeerder en de bewonersvereniging verenigden zich samen in een nieuwe stichting, die opdrachtgever werd van dit nieuwe stuk stad: De Nieuwe Weerdjes. Als eerste van 4 plandelen werd De Plaat gerealiseerd, nu ook wel bekend als De Molenkom. Een multifunctioneel woondekcomplex met een hoge dichtheid, met als bijzondere kenmerk het opgetild maaiveld met diverse woningtypen bovenop een parkeergarage en bedrijven. Een ontwerp van architectenbureau Van den Broek en Bakema, waarvan de architecten betrokken waren geraakt bij de bewonersprotesten.

Casestudy *De Nieuwe Weerdjes Revisited* is het pilotproject van een serie van 4 casestudy's, waarin op zoek wordt gegaan naar de waarde en de lessen van experimenten uit de jaren '70. In deze studie wordt gekeken naar het oorspronkelijk ontwerp en de totstandkoming, het gebruik in de tijd en de veranderingen tot nu, maar vooral ook: wat zijn mogelijke toekomstscenario's voor dit stuk stad? De Nieuwe Weerdjes werd in 1982 als een geslaagd experiment beschouwd, maar hoe functioneert het nu, wat zijn de opgaven waar het complex voor staat en welke kansen liggen er? De studie is in een bredere context geplaatst door ook de ontwikkeling en waarde van woondekken elders in Nederland te betrekken. Hierdoor heeft de casestudy zowel een project-specifiek als generiek karakter.

Dit onderzoek is een initiatief van Barzilay+Ferwerda, uitgevoerd in opdracht van en samen met de gemeente Arnhem, woningcorporatie Portaal, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Visie Erfgoed en Ruimte) en het Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie.

We zijn alle betrokken bewoners, oud-architecten en -ambtenaren uit de jaren '70, experts en het Atelier Rijksbouwmeester en Platform31 dankbaar voor hun medewerking.

Met name gaat onze dank uit naar Gijs Frencken, Eric de Jongen, Michel Willems en Patricia Twente van de gemeente Arnhem, Michèle de Ruiter, Rob Gloudemans, Jerome Blaauw en Dounia El Hamdaoui van wonincorporatie Portaal. Han Doornenbosch, één van de oorspronkelijke architecten, Theo Poelman oud-medewerker van de gemeente Arnhem, Ton Verstegen, journalist in de jaren '70 en de bewoners die we hebben geïnterviewd en geënkquêteerd over het 'toen' en alle experts die betrokken waren bij de workshops voor de verhalen over het 'straks'. Hun namen staan verderop in het rapport.

Ten slotte willen we Anita Blom en Frank Büchner van de RCE voor hun (inhoudelijke) bijdrage.

Marcel Barzilay
Ruben Ferwerda
februari 2019



Inleiding

40 jaar geleden, in 1978, werden de woningen aan de Molenkom gebouwd. Een bijzonder project, dat toen De Nieuwe Weerdjes werd genoemd, met een bijzondere ontstaansgeschiedenis. De bewoners van het oude stadsdeel De Weerdjes zijn begin jaren '70 in protest gekomen tegen afbreekplannen die het gebied bedreigden. Vervolgens hebben deze bewoners aan de wieg gestaan van het idee van de opgetilde 'plaat' (een zogeheten 'woondek') met woningen boven parkeren en bedrijven. Vanwege dit idee en de betrokkenheid van bewoners bij het maken van de plannen, kreeg het project De Nieuwe Weerdjes in 1977 het predicaat 'Experimenteel Woningbouwproject' van de Minister van Volkshuisvesting.

De Adviescommissie Experimentele Woningbouw zag de experimentele waarde van het project in de manier waarop door middel van dubbel grondgebruik een oplossing is gevonden voor het realiseren van nieuwbouw in een gebied met bestaande bebouwing. Daarbij is een mix met andere functies (gedeeltelijk bestaand) gerealiseerd en een oplossing gevonden voor het parkeren. Ook had de commissie een paar kanttekeningen. Zo zou het ontwerp van de parkeergarage onder het woondek meer zorg moeten krijgen om te voorkomen dat de ruimte als 'onherbergzaam' zou worden ervaren. Daarnaast vond de commissie het jammer dat er doodlopende punten in het ontwerp zitten door de omringende bedrijfsbebouwing.

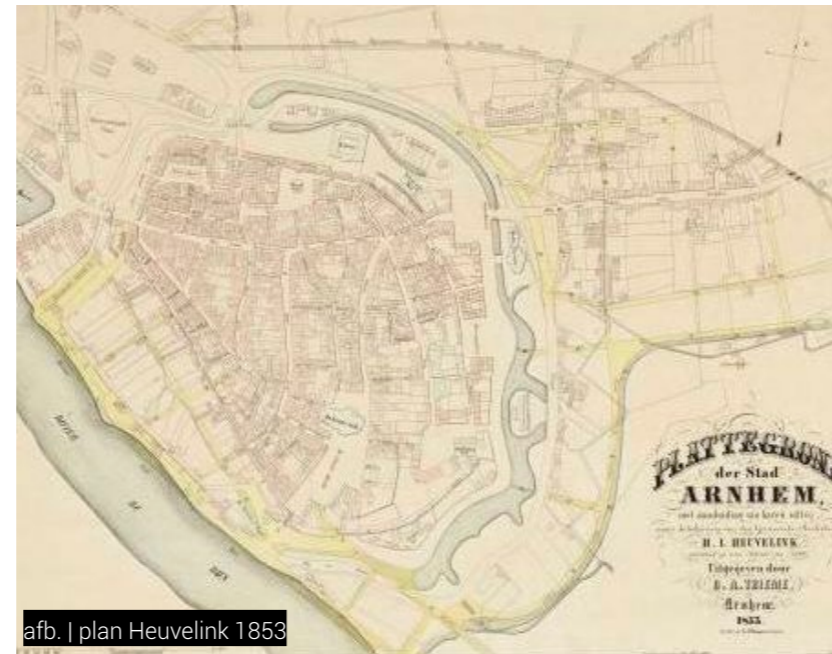
In 1982 is vervolgens een groot onderzoek gehouden onder de bewoners hoe men het wonen in dit Experiment ervaarde. Conclusie: experiment geslaagd! Men woonde hier fijn samen met bekenden uit de oude wijk. Hoe is dat nu?

In dit boekje vertellen we u over de ontstaansgeschiedenis van dit bijzondere plan en reconstrueren we hoe het plan tot nu toe veranderd is.

1.1 Historische context



afb. | kaart van Blaeu 1658



afb. | plan Heuvelink 1853



afb. | Rijnkade

Ontstaan stadsuitbreiding De Weerdjes

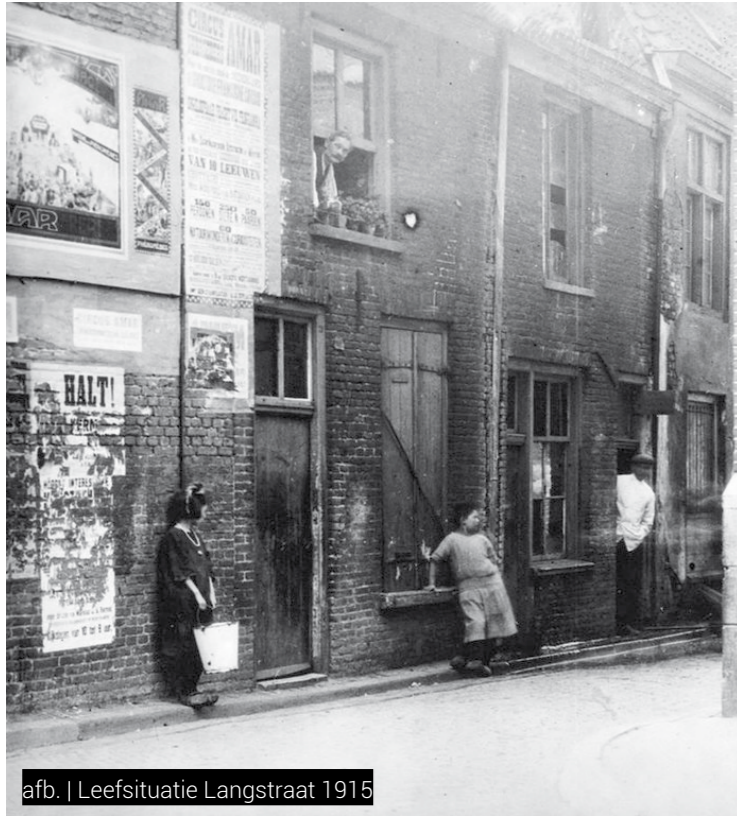
De 19e eeuwse stadsuitbreiding De Weerdjes vond plaats in een gebied dat oorspronkelijk buiten de oude Arnhemse stadsmuur lag. Arnhem is namelijk niet aan de Rijn maar aan de St. Jansbeek, die vanuit de veluwse heuvels naar beneden kwam, ontstaan. De huidige Langstraat, eerder "Achter de Broeren" genoemd, liep langs de oude stadsmuur die de stad aan de zuidkant scheidde van de groene weerdjes; de stadswaarden waar het vee kon grazen en de warmoestuinen zich bevonden. Vanaf de 13e en 14e eeuw komt dit gebied deels binnen de stadsmuren te liggen. Met de uitbreiding van de vestingwerken (1619) in opdracht van prins Maurits, komt ook het overige deel binnen de muren te liggen. Hierdoor verandert de aanvankelijk lege stadswaarde in een spaarzaam bebouwd gebied, waarna een periode volgt waarin Arnhem zich ontdoet van haar vestingwerken.

Met het plan van gemeentearchitect H.I. Heuvelink in 1853 wordt de opbouw van de stadswaarden geformaliseerd en werkelijk bij de stad betrokken. De ontwikkeling van sloppenbuurten zou hiermee een halt worden toegeroepen.

Het plan betrof een typische 19e eeuwse stadsuitbreiding met een voor die tijd kenmerkend rechthoekig stratenpatroon en dito verkavelingsvorm. Hiernaast is de kaart van het plan Heuvelink opgenomen. In geel zijn de nieuwe straten weergegeven. Dwars door het gebied loopt de Weerdjesstraat op de plaats waar op de kaart van Blaeu nog de zogenaamde Nieuwe Haven lag. Haaks op de Weerdjesstraat werden de Vossenstraat en de Nieuwstraat aangelegd.

Aan de Rijnkade werden op royale percelen kapitale villa's gebouwd. Aan de hoofdstraten zoals de Oeverstraat en Weerdjesstraat verschenen nette burgerhuizen. De overige gebieden tussen de hoofdstraten vulden zich echter toch met ongewenste sloppenbouw. De zwakste blokken lagen ter weerszijden van de Langstraat, waar zeer dichte bebouwing doorsneden werd door gangen en stegen. Zo ontstaat het gebied 'De Weerdjes'.

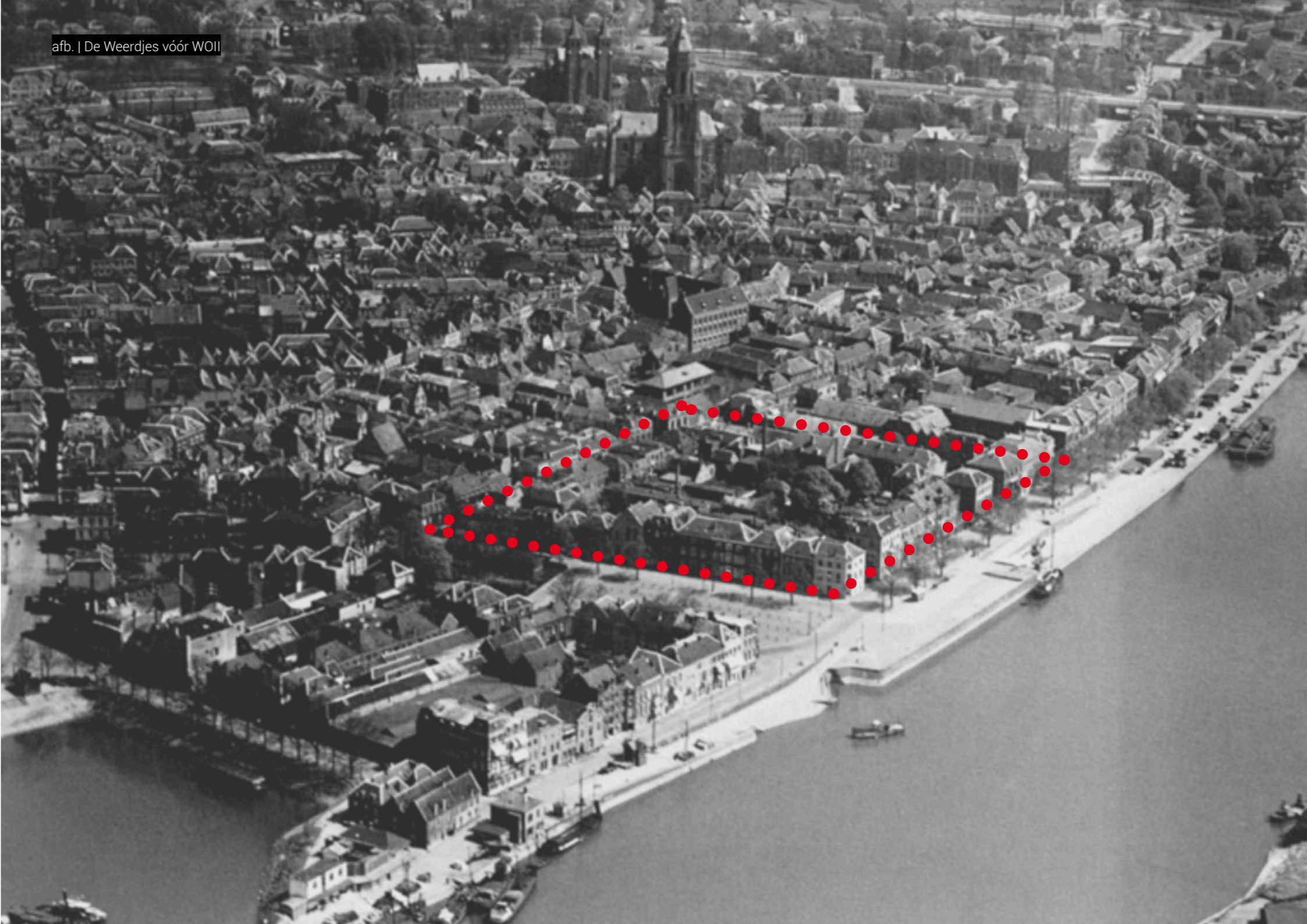
De bewoners van deze sloppen in De Weerdjes werden in de volksmond de 'Rijnkanter' genoemd. Zij waren als arbeiders



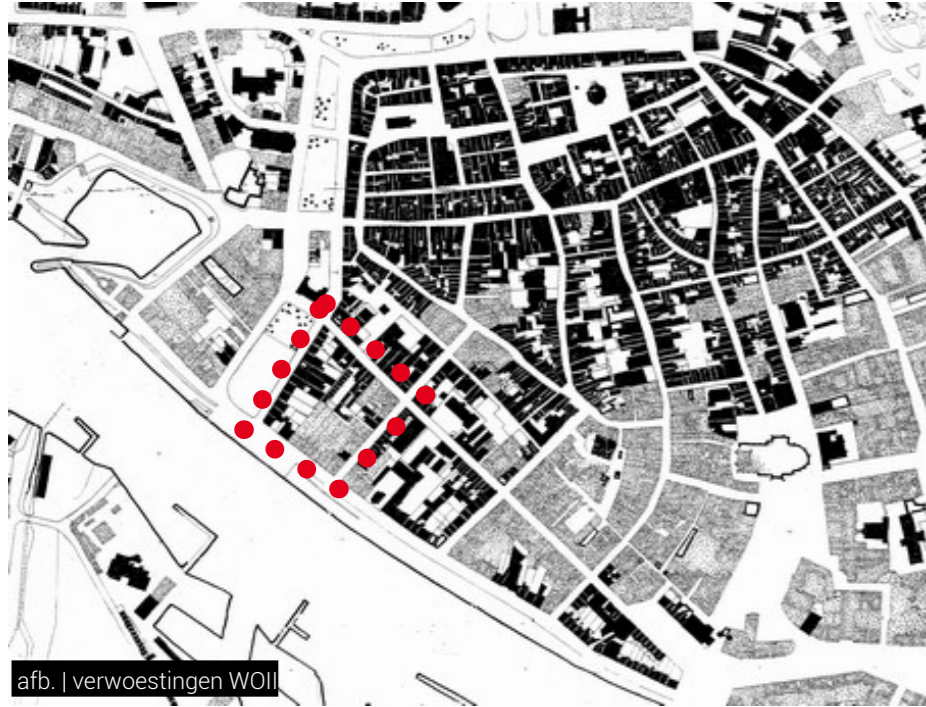
afb. | Leefsituatie Langstraat 1915



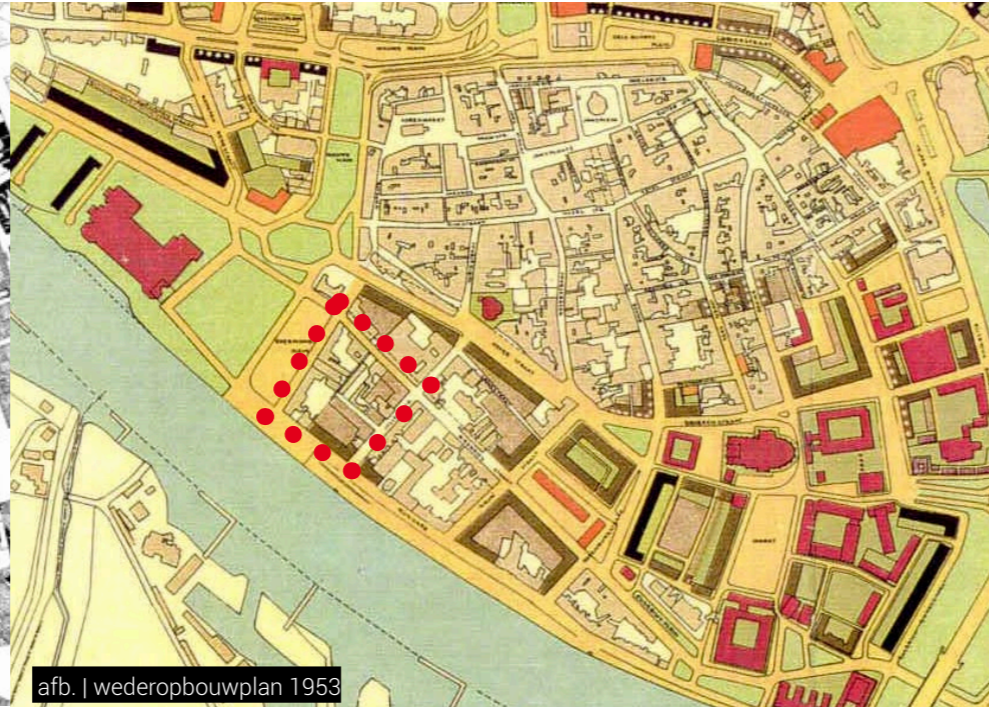
afb. | binnenterrein Molenkom: woonwagenkamp 1923



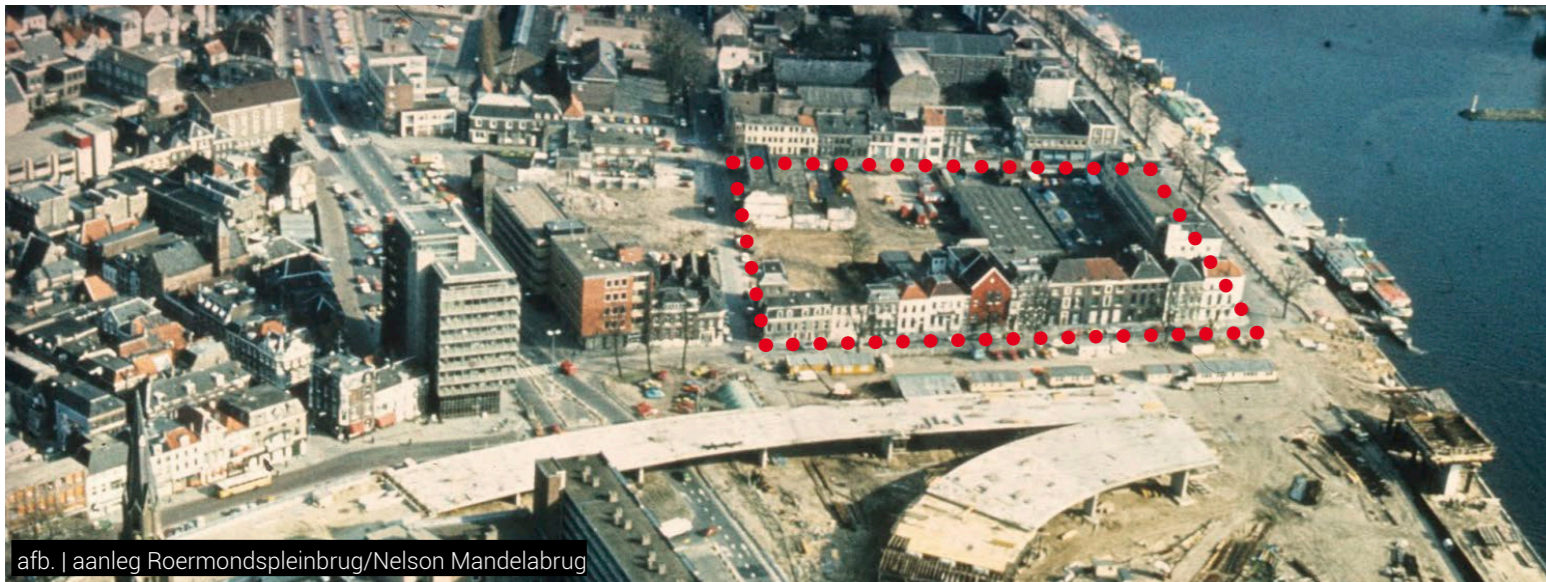
afb. | De Weerdjes vóór WOII



afb. | verwoestingen WOII



afb. | wederopbouwplan 1953



afb. | aanleg Roermondspleinbrug/Nelson Mandelabrug

veelal actief in de haven in beroepen als sjouwer (kaaisjouwer) of bouwvakker. Grote gezinnen woonden bij elkaar in huis met een gemeenschappelijke opgang en gedeelde sanitaire voorzieningen. Hierdoor ontstond een erbarmelijk woonmilieu van minstbedeelden, waar nochtans wel sprake was van een sterke onderlinge sociale cohesie.

Wederopbouwplan

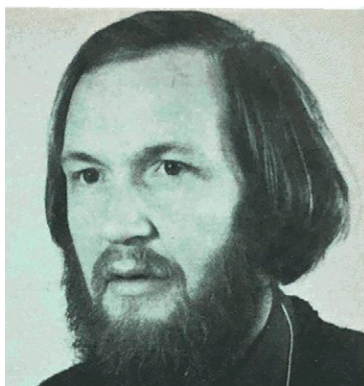
In de jaren '30 van de 20e eeuw werd een begin gemaakt met het saneren van de onbewoonbaar verklaarde sloppen in de Weerdjes. Tijdens gevechtshandelingen in de Tweede Wereldoorlog werd voornamelijk het oostelijk deel van de zuidelijke binnenstad verwoest. Het westelijk deel, waaronder de Weerdjes, overleefde grotendeels het oorlogsgeweld. In het wederopbouwplan werd veel aandacht besteed aan de economische wederopbouw van de stad. Een belangrijk uitgangspunt in de wederopbouw van het stadscentrum was de driedeling in functies; een bestuurscentrum, een handelscentrum en een winkelcentrum. Het bestuurscentrum zou gevestigd blijven in de omgeving van de Eusebiuskerk en Markt. Het gebied ten noorden van de lijn Oeverstraat-Kippenmarkt-Schouwburg zou verder als winkelwijk uitgebreid worden en binnen het gebied tussen de Oeverstraat en Rijnkade, waar ook het plangebied deel van uitmaakt, was een handelscentrum gedacht. In een woonfunctie werd niet meer voorzien in dit gebied. Wel werd veel prioriteit gegeven aan een goede verkeersafwikkeling behorende bij deze cityvorming. Er werd daarom veel ruimte gereserveerd voor infrastructuur.

Zo was er een doorbraak ter ontsluiting van het centrum voorzien. Het idee was om het verkeer van de Oude Kraan via een verkeersplein op het Nieuwe Plein naar de Kleine Oord te leiden. Dit resulteerde in verdere sloop van de oorspronkelijke bebouwing.

Waar de herbouw van het zuidoostelijk deel van de binnenstad redelijk vlot verliep, ging de herontwikkeling van het zuidwestelijk deel veel langzamer. Omdat de centrumfuncties zich steeds meer oostwaarts ontwikkelde in de richting van de Steenstraat, kwam het westelijk deel van de binnenstad steeds afzijdiger te liggen. Dit was een ontwikkeling die voor de oorlog al begonnen was toen de vaste Rijnbrug in 1935 aan de oostelijke kant van de stad gerealiseerd werd, ter vervanging van de oude schipbrug aan de westelijke zijde. Ook nam de economische betekenis van het gebied langs de Rijn steeds verder af waardoor de handelsfunctie onder druk kwam te staan. De Rijnhaven werd begin jaren '60 gedempt. De procedure voor de aanleg van een tweede Rijnbrug, op de oude plek van de vooroorlogse schipbrug, duurde lang (pas in 1977 werd de bouw van de Roermondspleinbrug, later de Nelson Mandelabrug genoemd, voltooid). Hierdoor vertrokken bedrijven uit het gebied, maar ook steeds meer Rijnkanters trokken weg vanwege de saneringen en ontstane situatie. Van de ca. 200 gezinnen in 1969 woonden er in 1973 nog maar 35. Zo werd langzaam vrij baan gemaakt voor de beoogde cityvorming.



afb. | buurtcentrum De Rijnkant 1976



afb. | Opbouwwerker Piet Vreeswijk



afb. | Rijnkanters

1.2 Planvorming | vanuit bewoners

Toch ontstond er onder de Rijnkanters gelijktijdig met het opstarten van de sanering van De Weerdjes ongenoegen over de verplaatsing naar andere plekken rondom Arnhem. Zij konden niet aarden in de andere woonmilieus en misten het contact met oud-buurtgenoten en medebewoners. De Rijnkanters wilden terugkeren en meenden dat De Weerdjes haar woonfunctie zou moeten behouden. Zij vonden vanuit hun buurthuis De Rijnkant aan het Roermondsplein (afb. 55) gehoor, mede dankzij het in 1969 opgestarte OBS-project (Opbouwwerk in Bijzondere Situaties).

Doorbraak door opbouwwerker

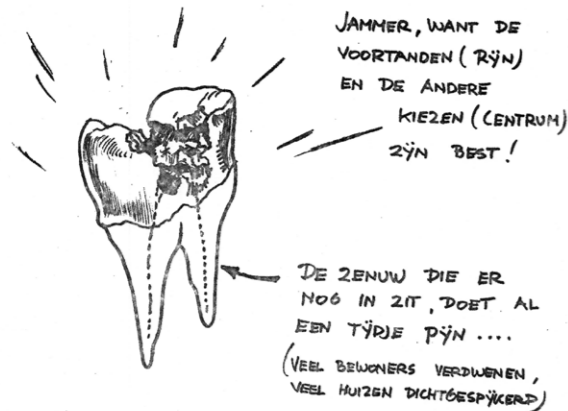
In 1971 kwam met het aantreden van opbouwwerker Piet

Vreeswijk een doorbraak op gang. Geheel tegen de plannen van de gemeente in vertolkte hij de wens van de Rijnkanters en sprak hij zich namens hen uit voor een wederopbouw van de wijk, bedoeld voor de oorspronkelijke bewoners. Hoewel de bewoners zich aanvankelijk niet konden voorstellen dat zij op enige wijze invloed konden uitoefenen op de reeds ingezette plannen, kreeg de buurtraad toch het mandaat van de oud-bewoners om dit idee met de gemeente te bespreken. Dat ging zowel op formele als informele wijze, een tactiek die door Vreeswijk was ingegeven met de overtuiging dat bestuurders betrokkenheid moesten voelen bij wat er in de wijk leefde. Het 'klimaat' onder bestuurders was inmiddels gunstig gestemd, want ook binnen de gemeente begon men te twijfelen over de voorgenomen plannen. Dit was deels ingegeven door een zeer stroef verlopende buurt sanering in Klarendal met een escalatie tot gevolg.

Nota 'De laatste slag voor twaalf'

De Rijnkanters stuurden een brief en werden - na lange tijd - in 1972 uitgenodigd voor een gesprek met het college van b en w, waarna de bewoners werd gevraagd om hun wensen middels een nota in te brengen. Rondom het opstellen van deze nota werd een ontwikkelingsteam of actiegroep gevormd: opbouwwerker Vreeswijk, architect Van der Vet (eerst op persoonlijke titel, later als medewerker van Van den Broek en Bakema), projectdeskundige Wielenga en mevrouw Hondeveld, namens de bewoners. Zij dienden eind '72 de nota 'De laatste slag voor twaalf' in: een pleidooi voor de woon-

WE ZITEN MET EEN HOLLE
KIES LANGS DE RIJNKADE...



HELAAS
MAAR EENS KYKEN WAT DE
TANDARTS ER VAN ZEGT...

Nieuwe Weerdlies moet komen wij
mijn dain ook vast besloten om de
feiten de nieuwe Weerdlies moet
er komen
Wat denken we nu, dat we in een
elfgebrond, datp midden ois je de
buurt doorloopt je niet niet die
lichtgespijker de huizen een grote
doorn in mijn oog is het dat ik al
geklauw dat al bijna twee jaar
op instorten staat en dat het
levensgevaarlijk oversteeken is als
je uit de Rijnstraat komt en je moet
naar de het Rijnmondspkij, omdat
me daar aan het bouwen zijn. (holand)
er mensen in de buurt wonen moet
het leefbaar mijn maar ik heb
nog nooit me iets onleefbaar gezien

Nemen de buurt raad
Elk onderwerp

het is daarom dat een ong
Zonder daarin voelbaar het
een ons vreemde,
een ons onlezen,
een niet langer herkenba
omgeving is,
waar we ons niet op onze p
ons geen p

daarom mag in een stad
en ook in haar centrum,
het wonen niet ontbreken
onder wonen dient dan de
worden verstaan:

voor samen en a
voor gein en vifg
voor jong en ou
voor kinderen en
voor arm en rijk
voor voliete en
gela
voor hoofd- en ha
voor allen.

Wonen aan de Rijn.
het centrum van arnhem
is het centrum van een stad
aan de Rijn.
daarom is de Rijn een in
het centrum te beleven rivier.

moet dat zijn
en kan dat zijn
kan dat nog zijn
mag kan in het gebied tussen
de Rijn en het huidige
centrum, in samenhang met
de lieh ontwikkelende en
reeds ontwikkelde, nodige,
want hij ons leven behorende
verheersaders en
bestuursgebouwen,

een hij een grote, groeiende stad
behorend hart worden gevormd,
waarin ook de Rijn voelbaar wordt.

dat kan.

en werkfunctie in de Weerdlies én betrokkenheid van oud-
bewoners bij de planvorming. De gemeente stemde in 1973
met deze wens in middels een voorbereidingsbesluit voor de
terugkeer van de woonfunctie in de planvorming. Ook werd de
Rijnkanters een gelijkwaardige participatie in de planvorming
gegarandeerd.

Start van participatie

Voor een terugkeer van de woonfunctie in de planvorming
moest het reeds bestaande bestemmingsplan (waarin
woningen niet werden toegestaan) worden herzien. De
gemeente gaf haar inmiddels opgestarte binnenstad-
projectgroep opdracht om op informele wijze met de leden
van de actiegroep samen te werken. Dit was voor de bewoners
een lastige periode, omdat zij allereerst moesten participeren
in een proces rondom de wijziging van het bestaande
bestemmingsplan in plaats het direct te hebben over het
ontwerp van de nieuwe woonomgeving. Het werken vanuit
deze verschillende uitgangspunten leverde een moeilijke
relatie op tussen de actiegroep en de ambtelijke projectgroep.
Een ander probleem vormde de sterk opkomende
betrokkenheid van Delftse studenten, architecten en andere
opbouwwerkers, die de bewoners dreigde te overschaduwen.

Betrokkenheid en wegvallen Delftse studenten

De studenten, die aanboden om stedenbouwkundige studies
te verrichten, kwamen op gespannen voet te staan met
Wielenga over de aard van de toekomstige woningbouw die

werd voorzien. Wielenga stelde dat de ca. 300 te realiseren
woningen niet door de overheid konden worden gefinancierd
als sociale woningbouw en voorzag de noodzaak van een
externe geldschiet. Tussen de 40-80 woningen zouden
als sociale of goedkope woningbouw bestemd kunnen
worden voor de Rijnkanters. De rest van de woningen en
bedrijfsruimten zouden met een sluitende exploitatie via de
woningmarkt moeten worden gerealiseerd. De studenten
herkenden zich in het beeld dat de overheid op korte termijn
niet zou kunnen bijdragen aan een uitsluitend sociale of
goedkope bouw voor de Rijnkanters, maar meenden wel
de overheid dit op langere termijn wel voor haar rekening
zou moeten nemen. Ze uitten kritiek op de overheid die
naar hun mening te veel leunden op de markt zonder een
duidelijk en actief beleid richting sociale woningbouw. Zij
stelden dat de Rijnkanters zich zouden moeten organiseren
als sterke belangen- of pressiegroep om de overheid tot
haar te nemen verantwoordelijkheid te dwingen. De positie
van de te betrekken belegger/bouwer - volgens Wielenga's
voorstel - zou te krachtig zou worden t.o.v. de bewoners en
overheid. Dit zagen zij als bedreiging voor een gelijkwaardige
betrokkenheid van de bewoners, die zij wensten te begeleiden.
Als voorwaarde voor verdere betrokkenheid voor de groep
studenten in het participatieproces stelden zij daarom dat
de op te richten stichting rondom de ontwikkeling geheel in
handen van de bewoners zou moeten komen. Daaraan werd
niet voldaan en samen met het gegeven dat de studenten zich
niet enkel een adviserende rol wensten aan te meten hebben
zij hun samenwerking beëindigd.

afb. | fragmenten uit nota 'Laatste slag voor twaalf'



afb. | fragmenten uit boekje Stichting De Nieuwe Weerdjes

Ook de samenwerking met de ambtelijke binnenstad-projectgroep verliep stroef om verschillende redenen: een verschil in gedrevenheid tussen de deskundigen aan de zijde van de bewoners en de ambtelijke projectgroep, onenigheid rondom geheimhouding en publiciteit, maar ook ondervonden de bewoners nadeel van het weinige contact van de ambtelijke projectgroep met de beleidsbepalers. Dit veroorzaakte vertraging in besluitvorming en planning, terwijl de bewoners juist vaart wilde maken in de planvorming.

Van actiegroep naar vereniging

Bij opbouwwerker Vreeswijk ontstond het besef dat de huidige organisatievorm van de actiegroep op de lange termijn geen stand kon houden, vanwege een gebrek aan continuïteit en doel op de langere termijn. Het leidde tot de oprichting van de Belangenvereniging de Nieuwe Weerdjes. Het doel van deze vereniging van het behartigen van de belangen van de bewoners van de Weerdjes, als participant in de op te richten stichting. Daarmee zouden de bewoners formeel opdrachtgever zijn van de betrokken adviseurs rondom hen. Vreeswijk werd vanuit deze gedachte als één van de eerste opbouwwerkers in het land gecontracteerd door de bewoners.

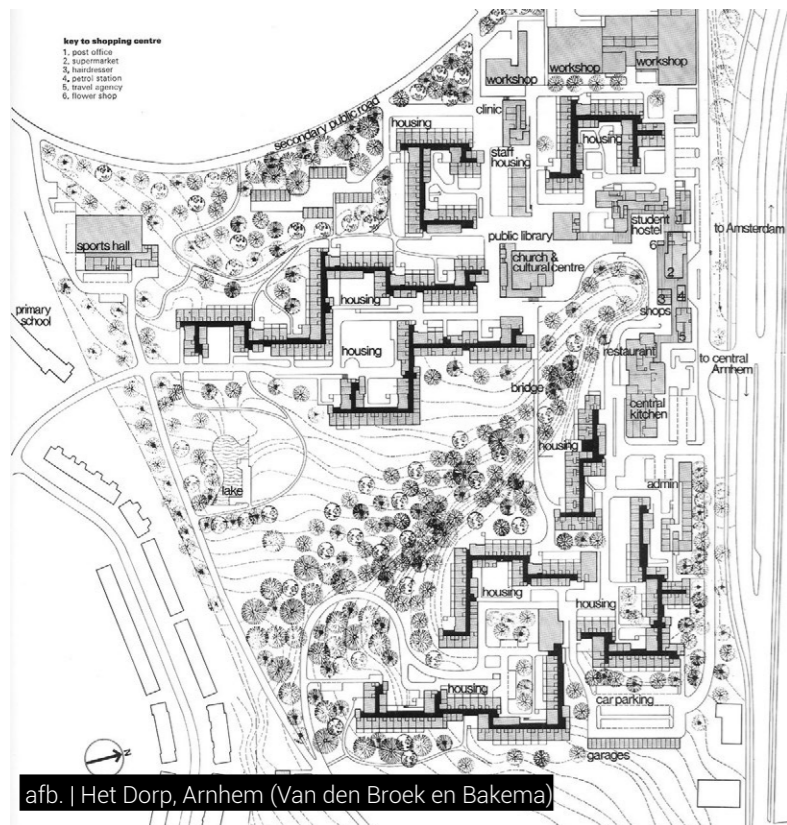
De vereniging leidde echter niet direct tot een daadwerkelijke verandering in de betekenis van de rol die bewoners hadden omtrent de uitwerking van het bestemmingsplan. Zij konden lastig op gelijkwaardig niveau meekomen in dit proces en Vreeswijk had er zijn handen vol aan om de groep bewoners bij elkaar te houden.

Stichting De Nieuwe Weerdjes

Ten behoeve van de uitwerking van het bestemmingsplan tot aan realisatie en oplevering, nam de belangenvereniging het initiatief om een werkbare juridische organisatievorm te onderzoeken en op verzoek van het college van b en w als voorstel in te brengen. Hiervoor werd een jurist betrokken. Een paragraaf in het bestemmingsplan over participatie gold als basis: de stadsvernieuwing is publiekrechtelijk proces met een actieve betrokkenheid van de bevolking maar een verantwoordelijkheid die ligt bij de gemeenteraad. De beoogde actieve betrokkenheid betrof zowel een meebeslissende rol als het inbrengen van wensen en behoeften.

Er werd gezien de uitgangspunten voor de samenwerking gekozen voor de vorm van een stichting met de volgende participanten, met elk twee aangewezen bestuursleden in het stichtingsbestuur:

- De gemeente, in het scheppen van kaders en nemen van verantwoordelijkheid
- De Algemene Woningbouwvereniging Arnhem, in het realiseren van min. 65 woningwetwoningen
- Het Algemeen Burgerlijk Pensionfonds (ABP), in de voorfinanciering, realisatie en beheer van de bedrijfsruimten en overige woningen
- De Belangenvereniging de Nieuwe Weerdjes, in het organiseren van bewonersinspraak



afb. | Het Dorp, Arnhem (Van den Broek en Bakema)



afb. | Girokantoor, Arnhem (Van den Broek en Bakema)

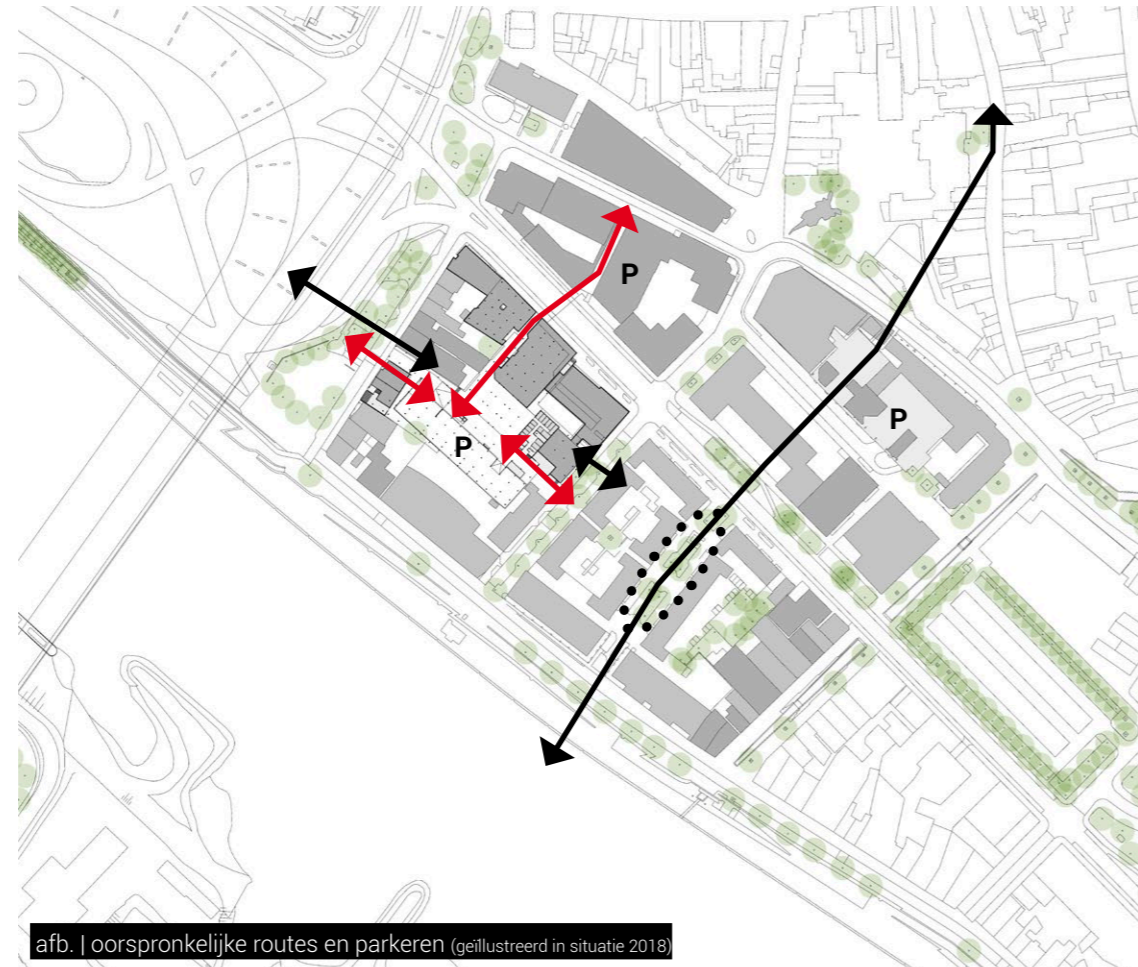
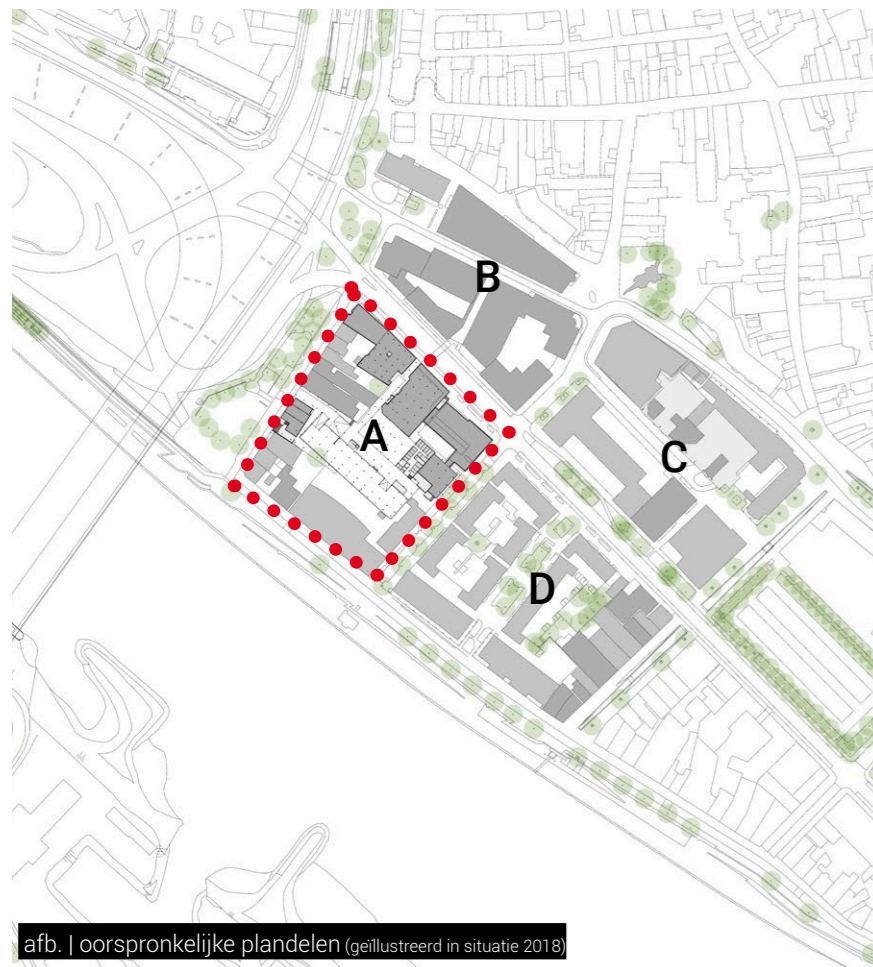
De Arnhemse wethouder van ruimtelijke ordening werd als voorzitter van het bestuur aangesteld. Zeer bijzonder is dat de participanten op basis van gelijkheid opereerden en dus ook een gelijkwaardige stem hadden. In de besluitvorming werd een $\frac{3}{4}$ meerderheid van stemmen vereist bij aanwezigheid van minimaal 6 bestuursleden. Vertegenwoordigers uit de provincie Gelderland van de ministeries van CRM en VRO opereerden als toehoorders en waarnemers. Voor de dagelijkse leiding stond een managementteam garant, bestaande uit een technisch-financieel projectleider van Nowon BV en opbouwwerker Vreeswijk in de rol van sociaal-cultureel manager. Er werden werkgroepen gevormd om beleid uit te werken met een specialistisch karakter. Met behulp van opgestelde gedragsregels werden de uitgangspunten voor samenwerking zeker gesteld en er werden specifieke afspraken gemaakt om de verschillende opeenvolgende rollen en belangen binnen de planvormingsproces goed op elkaar te laten aansluiten. De stichting kan worden beschouwd als één van de eerste stadsvernieuwingscorporaties, maar ook als vroege vorm van publiek-private samenwerking (PPS).

Vanuit het weinig soepel verlopen participatieproces is toch in betrekkelijk korte tijd het bestemmingsplan voorbereid met een officiële vaststelling daarvan in 1975.

Betrokkenheid architecten Van den Broek en Bakema

Architecten Endenburg, Van der Vet en Doornebosch, allen werkzaam bij het Arnhemse filiaal van Van den Broek en

Bakema, waren vanaf het eerste uur betrokken bij het proces. De samenwerking kwam oorspronkelijk tot stand via de 'Doornebosch' partner die in de Rijnkant werkte en Vreeswijk en Doornebosch met elkaar in contact bracht. Zo maakten de architecten in hun vrije tijd deel uit van de actiegroep en traden zij op als adviseurs van de bewoners. Het lag dan ook voor de hand dat hen - bij wijze van continuering van de samenwerking - ook de daadwerkelijke ontwerpopdracht door de stichting werd gegund voor de uitwerking van de plandelen. Andere kenmerkende projecten in Arnhem van dit filiaal van het architectenbureau zijn Het Dorp, een bijzonder landschappelijk ingepast woningbouwproject met ruimte voor speciale voorzieningen en het beeldbepalende betaalverwerkingskantoor van de Postcheque- en Girodienst met 55.000m² vloeroppervlak en een parkeergarage met plaats voor ca. 900 auto's.



1.3 Van bestemmingsplan tot ontwerp

Het in 1975 vastgestelde bestemmingsplan omvat een groter gebied dan enkel De Nieuwe Weerdjes. Het betreft 4 plandelen in de zuidelijke binnenstad: A, B, C en D met in totaal minstens 300 woningen. In deel A zou worden voorzien in 65 sociale huurwoningen voor de Rijnkanters. In plandeel B was slechts beperkte ruimte voor woningen, vanwege de gereserveerde ruimte voor kantoren en een parkeergarage. In C werd een parkeergarage met daaromheen 100 premiehuurwoningen en in deel D werd over zowel wonen als winkelen gesproken.

Routes

In het structuurplan werd voorzien in verschillende routes tussen de verschillende plandelen, rekening houdend met de hoogteverschillen. Plandeel A (De Nieuwe Weerdjes)

werd via voetgangers- en fietsverbindingen ontsloten richting het Roermondsplein met behulp van een trap, maar ook met een loop- en fietsbrug die aanhaakt op de Roermondspleinbrug/Nelson Mandelabrug. Via een loopbrug over de Weerdjesstraat, uitmondend in de Nieuwe Oeverstraat, werd beoogd plandeel A te verbinden met deel B.

Plandeel C en D zouden via een passage worden verbonden, met aan het einde in deel D een plein met zicht op de Rijn. Tussen de delen A en D werd eveneens een loopbrug gepland. De plannen voor deze twee verbindingen zijn echter niet gerealiseerd.

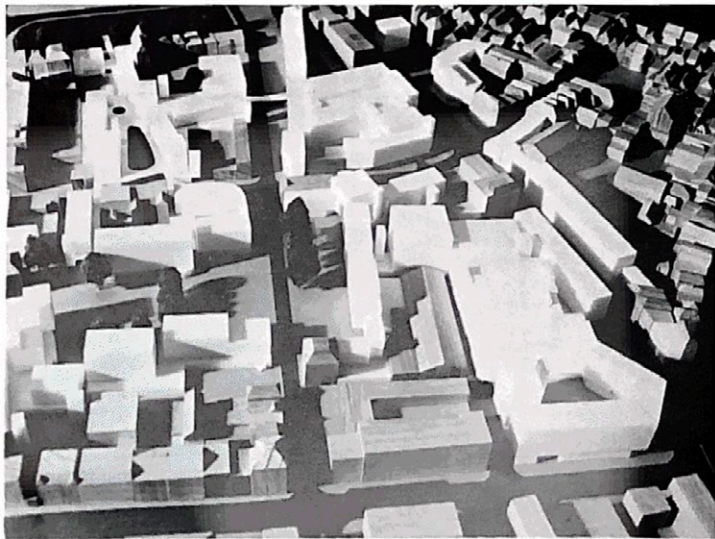
Inpassing binnen bestaande context

Bij aanvang van het ontwerpproces was de situatie dat er door sanering en verkrotting sprake was van een deels vrijgekomen gebied. Toch was een aanzienlijk deel ook nog bebouwd waardoor de vraag oprees of de bestaande bebouwing niet gerenoveerd kon worden. Dit is doorgerekend, maar bleek niet rendabel waardoor toch voor een model met grotendeelse sloop en nieuwbouw werd gekozen.

Diverse bedrijven vonden in de randen van en rondom plandeel A al ruimte, waaronder Delta Lloyd, het Landbouwhuis en CITO. Deze bebouwing resulteerde in grenzen richting de binnenstad, met een drankenhandel in de noord-oostelijke hoek van plandeel A. Richting de Rijn werd het plandeel begrensd door de aanwezige bebouwing van Vihamij.



afb. | Vihamij aan de Rijnkade (uiterst links)



afb. | Maquette t.b.v. participatie

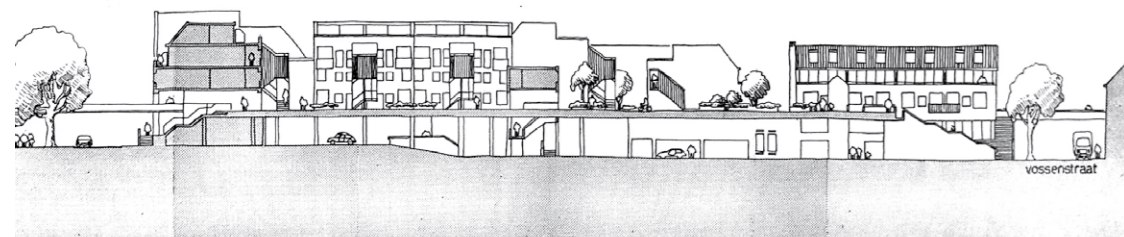
De vorm van de plaat dankt het complex dan ook aan de aanwezigheid van deze, voornamelijk omringende bedrijfspanden. Het was te duur om deze allemaal uit te kopen vanwege hun waarde, afgezet tegen de winst die het zou opleveren. Zodoende werd de plaat in het binnengebied als het ware gedrapeerd binnen de beschikbare ruimte, hetgeen ook meer verdichting en een introvert karakter opleverde. Naast de hierboven genoemde bebouwing werd de meeste bebouwing aan de Roermondsplein-zijde van plandeel A gehandhaafd, waaronder een schoolgebouw (aanvankelijk een School met de Bijbel, later een apothekersschool en nu een sauna) en diverse statige panden.

Participatief ontwerpproces

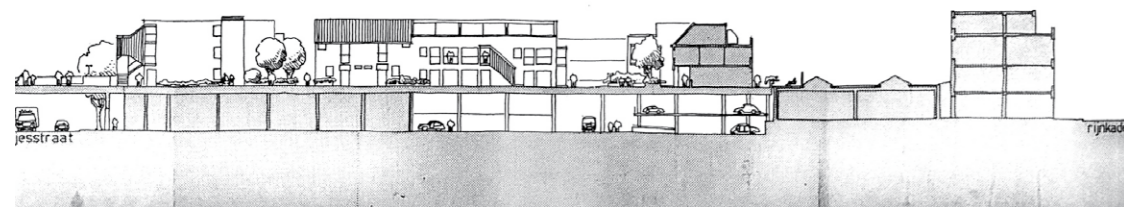
Samen met de bewoners is vanuit de stedenbouwkundige opzet, gedicteerd door het bestemmings-/structuurplan, gewerkt naar het schaalniveau van de woningen. Er werden enkele maquettes (afb. 65) gemaakt met daarop de vooraf vaststaande elementen als de Rijn, de brug en bedrijven. De bewoners werd vervolgens in groepjes gevraagd om - zonder hulp van de architecten - zich over het wonen uit te spreken m.b.v. de opdracht om 300 woningen in het gebied te projecteren. In daaropvolgende opdrachten werd een steeds complexer probleem voorgelegd, bijvoorbeeld door de bewoners voor de uitdaging te stellen rekening te houden met de hoge grondprijs en integratie van bedrijvigheid/winkels. De maquettes en uitkomsten werden tentoongesteld in de Rijnkant en samen met het commentaar erop vormden zij de basis

voor de betrokken deskundigen om het plan stap voor stap uit te werken. Uit de opbrengsten van de workshop waren een aantal wensen te distilleren: zorg voor jong en oud, aandacht voor stegen/binnenruimten, 'erbij horen', functiemenging, geen afkeer van verkeer, speelgelegenheden. Het was opvallend dat de bewoners goed in staat bleken om buiten de eigen woning/ woonbehoefte vooral vanuit de collectieve doelstellingen en wensen te denken.

De ontwerpers vertaalden de wensen naar ontwerpen, waar een eerste stap leidde tot verdichting met gestapelde bouw rond kleine pleinen. Het was immers duidelijk dat minimaal de helft van de woningen gestapeld zouden moeten worden. Hoewel bewoners zich in de knusheid van de pleinen konden vinden, riep de gestapelde bouw al snel het door hen gevreesde beeld van galerijflats op. Deze typologie moest wat hen betreft te allen tijde vermeden worden. Zij zagen zichzelf idealiter in een traditionele grondgebonden eengezinswoning wonen met tuin en een directe verbinding met de straat, voor onderling contact. Dit terwijl zij het 'boven wonen', namelijk op de etage boven winkels in de Weerdjes, eigenlijk wel gewend waren. Het had voornamelijk te maken met de wens van de bewoners om een stap voorwaarts te maken in hun wooncarrière, waarbij het 'boven wonen' juist werd geassocieerd met een achteruitgang.

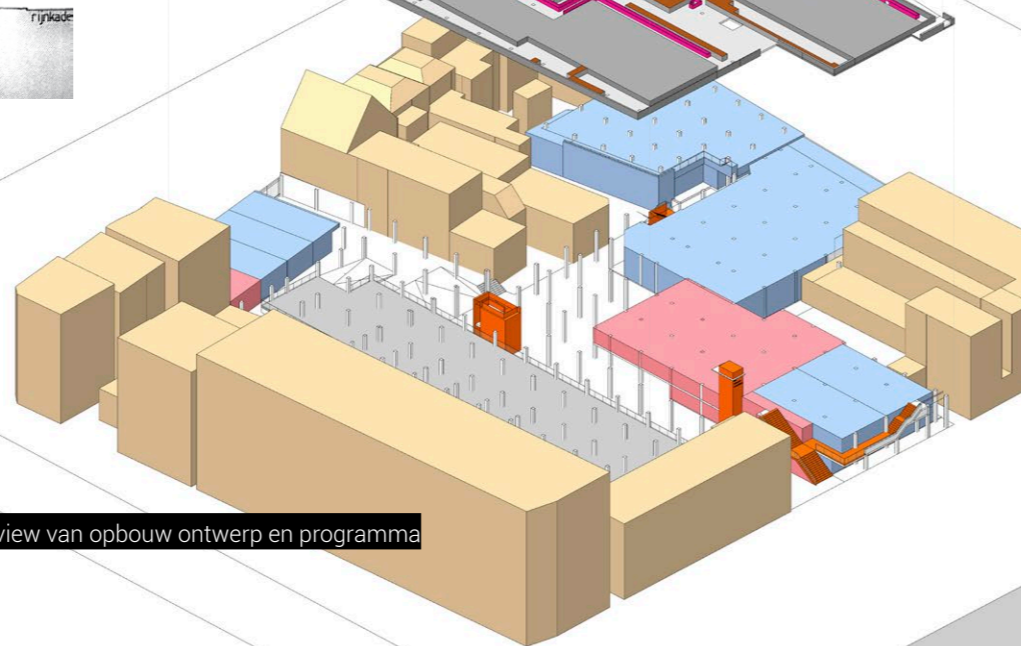
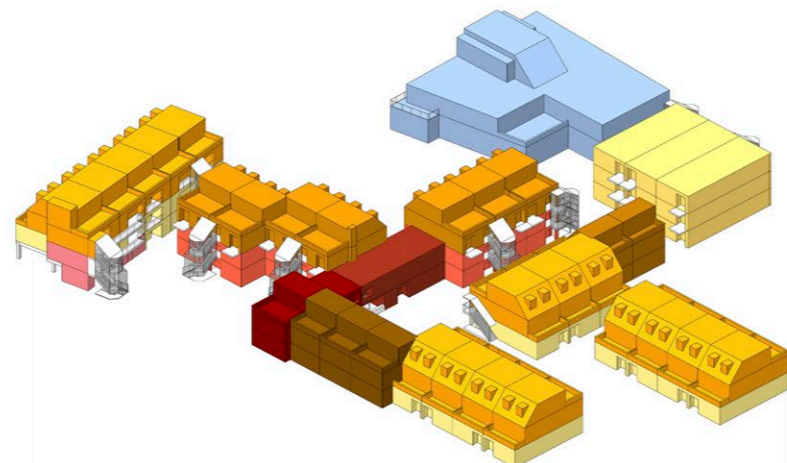


deel A Roermondsplein – Vossenstraat en Weerdjesstraat-Rijnkade.



afb. | doorsneden die de opbouw van 'de plaat' / het woondek tonen

- type A1 appartement
- type B1 appartement
- type B2 maisonnette
- type B3 maisonnette
- type B4 woning
- type B5 woning
- type C1 maisonnette
- type D1 woning



afb. | exploded view van opbouw ontwerp en programma

'De plaat' als woondek

De ontwerpers en bewoners werden voor een uitdaging gesteld: de integratie van een grootschalige parkeergelegenheid in plandeel A stond voor de gemeente namelijk vast. Met dit gegeven was het onmogelijk om het vereiste woonprogramma en mix aan andere functies te situeren op de begane grond. Vanuit deze uitdaging ontstond het idee om op maaiveld te parkeren met daarboven een 'plaat' die als tweede maaiveld fungeert.

Zo kon op de begane grond worden voorzien in een parkeergarage, ruimte voor bedrijvigheid en benodigde bevoorrading. In de plinten sluiten de bedrijven en winkels aan op de omringende straten. De plaat, ook wel woondek genoemd, heeft een besloten introvert karakter. Door de situering van de 65 woningen, geschakeld in 8 blokken, is er er sprake sprake van een doorlopend erf dat zich soms vernauwd tot straat en op andere plekken een plein-achtige ruimte vormt. Op verschillende plaatsen kan vanaf de plaat naar het onderliggende maaiveld worden gekeken. De hoogte van de blokken varieert van 2 tot 4 lagen en er zijn 8 verschillende woningtypen te onderscheiden, variërend van rijwoning, appartement tot maisonnette. Er zijn kleine woningen met 3 kamers, maar ook 2 woningen van het zogenaamde type 'brugwoning' met maar liefst 6 kamers, bedoeld voor grote gezinnen.

Er was enige moeite nodig om de bewoners te overtuigen

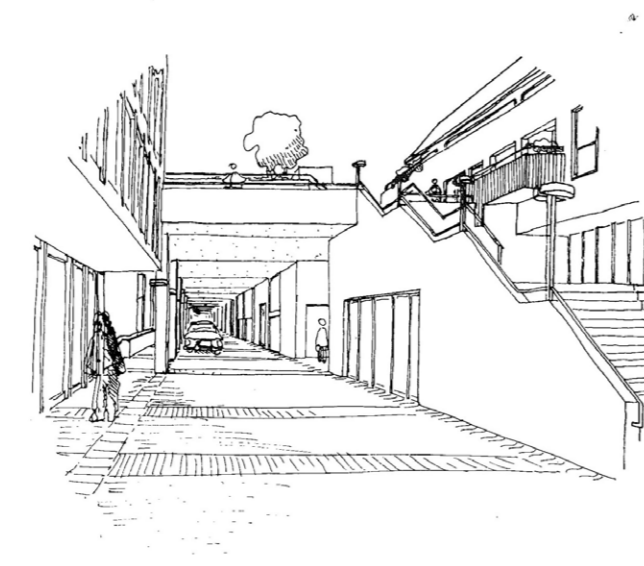
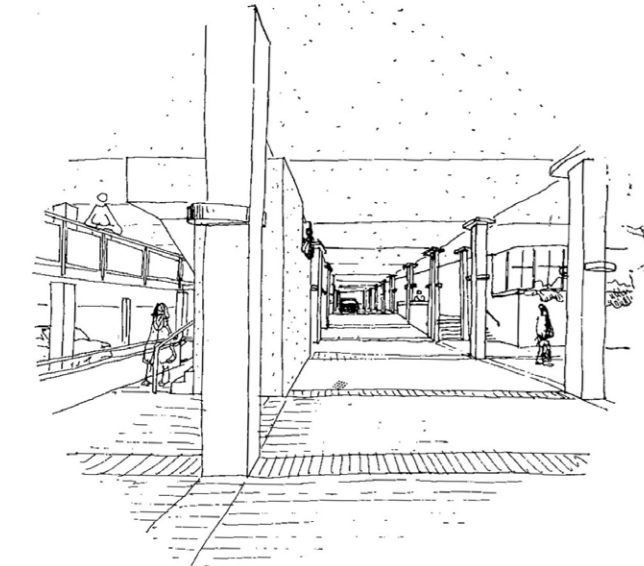
van deze ontwerp oplossing met het wonen op een plaat. De bewoners konden zich er lastig iets bij voorstellen. Ze gingen met de architecten o.a. op excursie naar de Kasbah in Hengelo om zich een voorstelling te kunnen maken van het wonen boven het maaiveld. Daar wezen de bewoners de ontwerpers er echter op iets dergelijks beslist niet te willen.

Ondanks de benodigde gestapelde bouw vonden de architecten toch oplossingen om de suggestie van de beruchte galerijflat te vermijden. Zo werden de bovenwoningen van royale dakterrassen en loggia's voorzien en werd gekozen voor een ontsluiting via meerdere geprononceerde portiektrappen die per laag ten hoogste 3 woningen ontsluiten met korte galerijen. Aanvankelijk bleven de twijfels aan, maar later zou blijken dat juist deze bovenwoningen het meest gewild waren.

Naar wens van de bewoners werd er veel aandacht besteed aan de herkenbaarheid van de eigen woning door middel van een herkenbare eigen entree met kleine drempelgebieden tussen voordeur en openbaar dek. In de woningplattegrond werd ook naar de bewoners geluisterd. Zo werd de woonkamer aan de voorzijde gesitueerd voor direct zicht op het woondek met een gesloten keuken aan de achterzijde. Aanvankelijk hadden de architecten dit juist omgekeerd bedacht met een open keuken, maar hier waren de bewoners niet van gecharmeerd. Wel hielden de architecten vast aan hun plan met een zone-gewijze indeling van de



afb. | diverse tekeningen van beoogde sfeer op maaiveld en woondek



woningplattegrond. De woningen zijn van voor naar achteren in 3 zones verdeeld, waarbij de middelste zone een 'natte zone' betreft. Aan een tuin gedurende het proces steeds minder waarde gehecht: een kleine onderhoudsvriendelijke privé buitenruimte, aansluitend op de keuken was voldoende. De architectuur wordt gekenmerkt door een rode steen en platte daken met afgeschuinde kappen.

Belegger ABP moest ondanks de specifieke wensen van de Rijnkanters omtrent de woningen ook rekening houden met de toekomstige verhuurbaarheid. Zij balanceerden daarmee tussen het behartigen van de wensen van de Rijnkanters en het in oog houden van de gemiddelde huurder.

Techniek van het dek

Het woondek, met een totale dikte van 110 cm, is ontworpen met een dubbele constructie met een tussenruimte/bak van ca. 75 cm voor kabels en leidingen. Deze lopen in gebundelde tracés door het dek. Om de nutsvoorzieningen op dergelijke wijze in dit dek op te nemen - en niet ondergronds op het maaiveld - is enige strijd geleverd met de nutsbedrijven.

Het dek is zwaar uitgevoerd en leunt op kolommen met een onderlinge afstand van ca. 6m. De bovenzijde van het dek wordt afgedekt met grindtegels van 1x1 m met een dikte van 10 cm. De tegels rusten op smalle poeren. Deze poeren staan op de waterkerende laag van de bak en vormden daarmee een zwak punt in de waterdichtheid van de bak. De tegels kunnen

bij onderhoudswerkzaamheden worden gelicht. Een reden dat het dek zo solide is uitgevoerd is dat het post- en hulpdiensten het dek op moesten kunnen rijden om de woningen te kunnen bereiken vanaf de hellingbaan/loopbrug met de entree aan de Nieuwe Oeverstraat. Deze entree, aangezet met een betonnen kader, sloot qua dimensionering aan op de afmetingen van de hulpdienst-voertuigen.

Het dek biedt mogelijkheden voor vegetatie door de integratie van diepe plantenbakken die in hun plaatsing volgens het ontwerp voor de openbare ruimte voorzien in afscheidingen tussen openbaar en privé. In de bakken zijn struiken en zelfs kleine bomen gepland.

Toegankelijkheid van het dek

Het dek is in het ontwerp aan de noord-, oost- en west-zijde toegankelijk op verschillende wijzen. Hiermee is gehoor gegeven aan de beoogde routes tussen de verschillende plandelen A t/m D, volgens het structuurplan.

Aan de west-zijde (Roermondsplein) is een trap met bordes gerealiseerd die ca. 2 meter uit de rooilijn de stoep opsteekt. Vanaf het bordes brengt een bredere trap bewoners en bezoekers op het 6 meter hogere dek. Naast deze trap bevindt zich ook een lift. Het dek werd daarnaast met een bijzondere verbinding aangehaakt op de Roermondspleinbrug/Nelson Mandelabrug. Deze stalen loopbrug - die het hoogteverschil van brug en dek overbruggt - voorzien van een overkapping,



afb. | oorspronkelijke loopbrug Roermondsplein



afb. | loopbrug Roermondsplein en entree woondek



afb. | oorspronkelijke entree met theatertrap Vossenstraat



afb. | zicht op parkeergarage vanaf Vossenstraat

was halverwege ook vanaf het Roermondsplein toegankelijk met een trap.

De noord-zijde van het complex is via een lange loopbrug en tevens hellingbaan verbonden met de binnenstad. Deze brug snijdt dwars door plandeel B, omringt door een parkeergarage en kantoren. Aan de Nieuwe Oeverstraat vind de brug haar in- en uitgang. Oorspronkelijk is naast deze loopbrug, ook een directe verbinding tussen het dek en de Weerdjesstraat gerealiseerd via een markante trap. Deze is bij de uitbreiding van een bedrijfspand en daarmee gepaarde verlegging van de rooilijn verwijderd.

Aan de oost-zijde zijn 2 toegangen tot het dek gepland. Een theatertrap die van maaiveld naar dek-niveau stijgt, markeert deze entree. Ook werden voorbereidingen getroffen voor een loopbrug richting het aan de overzijde gelegen plandeel D, maar deze werd vanwege herzieningen in dat plandeel niet gerealiseerd. Er werd namelijk vanuit gegaan dat in plandeel D ook sprake zou zijn van een dek en dus opgetild maaiveld. Dit plan is op een later moment echter veel conventioneeler gerealiseerd, waarmee er ook geen noodzaak was voor een brug die beide dekken zou verbinden. Oorspronkelijk is aan de noord-zijde van het complex, naast de loopbrug, ook een directe verbinding tussen het dek en de Weerdjesstraat gerealiseerd via een markante trap. Deze is bij de uitbreiding van een bedrijfspand en daarmee gepaarde verlegging van de rooilijn verwijderd, waarschijnlijk bij de

samenvoeging met de nieuwbouw aan het Roermondsplein, omstreeks het jaar 2000.

Parkeergarage en bergingen

De parkeergarage voor 120 auto's kent twee ontsluitingen: één aan het Roermondsplein en één aan de Vossenstraat die onderling met een straat binnen de garage verbonden zijn. Hier is het hoogteverschil van ca. 1,5 tussen de beide zijden goed te zien. Dit hoogteverschil is benut om een tweede parkeer-niveau te realiseren in de helft van de garage, bedoeld voor de stalling van de auto's van bewoners. De rest van de parkeergarage was bedoeld voor bedrijven en winkels, maar werd ook opengesteld voor andere bezoekers. Aan de Vossenstraat-zijde is de garage open van karakter en zicht op de auto's vanaf de straat.

Een bijzonder aspect is dat de garage op én over de grond in eigendom van de Vihamij mocht worden gebouwd, die met haar pand aan de zuidzijde (Rijnkant) van plandeel A was gesitueerd. Vihamij verleende hiertoe toestemming.

Enkele woningen hebben een berging op de plaat, aan de achterzijde van de woning die toegankelijk is via een pad op het dek. Het grootste deel van de bergingen bevindt zich echter onder het dek, verdeeld over 2 lagen. Via een lift zijn deze toegankelijk vanaf het dek, maar ook vanuit de parkeergarage. Tussen de garage en het dek zijn naast de



afb. | De Nieuwe Weerdjes in aanbouw



afb. | oorspronkelijke vormgeving en materialisering



afb. | gevel aan de Weerdjesstraat vóór bouw hellingbaan, 1978



afb. | puzzelstuk naast de voordeur (2018)

hiervoor genoemde lift nog 3 stijgpunten opgenomen waarvan 2 met een trap en 1 met een lift.

Bedrijven en praathuis

In het ontwerp van plandeel A, De Nieuwe Weerdjes, is binnen de 6000m² bebouwbaar oppervlak 3800m² aan bedrijfsvloeroppervlak gerealiseerd. De bedrijvigheid is te verdelen over 4 nieuwe blokken (blokken 1, 2, 3 en 5).

Bij de entree aan de oost-zijde (Vossenstraat) wordt naast de eerder beschreven trap op de hoek op niveau 1 een nieuw praathuis voor de Rijnkanters gesitueerd. Oud-bewoners geven aan dat hier na realisatie nauwelijks bijeenkomsten plaatsvonden. Na de nieuw-aangebroken periode was er kennelijk minder behoefte aan.

Van realisatie naar oplevering

De participatie hield niet op bij het plan- en ontwerpproces: ook in de realisatie hadden de Rijnkanters een nadrukkelijke rol. Het Arnhemse bouwbedrijf Sanders was verantwoordelijk voor de realisatie, maar Rijnkanters hadden de mogelijkheid om zelf mee te bouwen aan het complex door te solliciteren bij Sanders. Zo hebben diverse bewoners zelf aan hun woning meegebouwd. Als opzichter werd eveneens een Rijnkanter aangesteld. De eerste paal ging in januari 1977 in de grond. In mei 1978 werd het complex opgeleverd.

Verbondenheid na realisatie

Ook na realisatie onderhielden de diverse betrokkenen uit het participatieproces warm contact met elkaar. Er wordt door hen zelfs gesproken over verjaardagsvisites over en weer. Ter herinnering aan het totstandkomingsproces werd een kunstwerk, bestaande uit puzzelstukken aan de wand gehangen nabij het centrale plein in het complex. De stukken verwijzen naar de verschillende participanten en elke betrokkene (van opbouwwerker en architect tot aan bewoners) kreeg dan ook een eigen puzzelstuk uitgereikt. Sommige bewoners hebben deze puzzelstukken nog altijd naast de voordeur hangen, hoewel het centrale kunstwerk vermoedelijk verstopt zit achter een later opgehangen krijtbord.

Deze kaart toont een overzicht van de meest ingrijpende wijzigingen en transformaties aan het complex. In het rood is de oorspronkelijke situatie weergegeven. De foto's geven inzicht hoe dit er oorspronkelijk uitzag.

afb. | transformatiekaart (2018, Barzilay+Ferwerda)



2.1 Tijdlijn

Omgeving en context

Complex De Nieuwe Weerdjes

De Nieuwe Weerdjes | tot nu en heden

2

1978

1990

1978

Oplevering
Problemen met liften
Leegstand in bedrijfsruimtes/kantoren

1979

Bouw loopbrug/hellingbaan Weerdjesstraat

-1982

Uitvoering bewonersevaluatie door ITS Nijmegen

1981

Bouw loopbrug tussen woondek en Nelson
Mandelabrug (tot '87 Roermondspleinbrug)

1979

Bouw plandeel B en hoekinvulling plandeel C met
Rozet-parkeergarage door Van den Broek & Bakema
en appartementengebouw hoek Nieuwstraat - Kleine
Oord.

1980

Door de tweede oliecrisis komt er vertraging in de
uitvoering van het bestemmingsplan Nieuwe Weerdjes

1982

ABP koop Stichting De Nieuwe Weerdjes uit waarmee
de stichting wordt opgeheven.

1987

Oplevering Het Bolwerk (architect Rijenga en Mol)

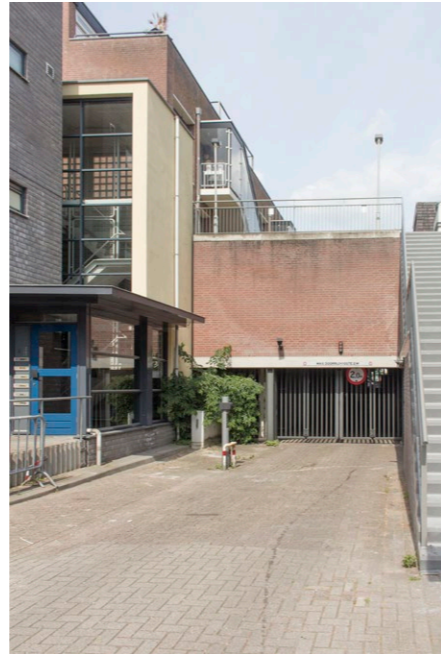
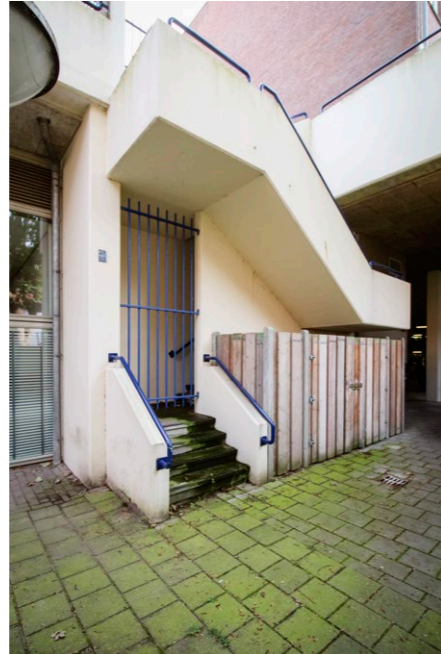
De buurtruimte (het praathuis) aan de zijde van de Vossenstraat kwam nooit echt van de grond omdat buurtcentrum De Rijnkant bleef functioneren als "huiskamer" voor de buurt. **Eind jaren '80** werd de buurtruimte gesloten.

Het complex is in 2018 nog steeds zeer multifunctioneel met een duidelijke scheiding tussen 'boven' en 'onder'. Zoals hiervoor genoemd zijn veel bedrijfsruimten gewijzigd, maar bij de woningen is dit niet het geval. Het dek vraagt wel veel onderhoud i.v.m. aanhoudende lekkages. De belangrijkste wijzigingen betreffen veranderingen in de toegankelijkheid van het complex. Deze is verminderd t.o.v. de oorspronkelijke situatie. Oorspronkelijk waren er 6 trappen, 2 liften en 3 loopbruggen gepland die toegang gaven tot het woondek, allen openbaar toegankelijk.

Nu blijkt dat er een trapopgang is verdwenen, een andere is ontoegankelijk gemaakt en nog een andere trap is enkel als één-richtings vluchtrap te gebruiken. Van de 3 loopbruggen is er nog maar één over, omdat de brug over de Vossenstraat



afb. | afsluitingen en aanpassingen entree parkeergarage



afb. | Appartementencomplex De Platanen (l) met het Bolwerk (r)



afb. | Appartementencomplex aan de Rijnkade

Omgeving en context

Complex De Nieuwe Weerdjes

1998

nooit gebouwd is en de loopbrug naar de Nelson Mandelabrug gesloopt is.

Medio jaren '90 is de begane grond/parkeergarage afgesloten met hekken en enkel toegankelijk gemaakt voor vergunninghouders. Hier is voor gekozen omdat er overlast was van uitgaanspubliek dat hier de auto parkeerde om naar de Korenmarkt te gaan. Voorheen was er namelijk een time-sharing parkeerregeling waarbij de parkeergarage overdags betaald toegankelijk was voor winkelend publiek en 's avonds bestemd was voor bewoners wanneer deze terugkwamen van hun werk. Dit bleek niet te werken. Om een elektrisch-bedienbare poort toe te kunnen passen is de entree van de parkeergarage aan de Vossenstraat verkleind, resulterend in een geslotener karakter met nog minder daglichttoetreding in de parkeergarage.

In **1998** vindt de oplevering van appartementencomplex De Platanen plaats met 71 woningen en bedrijfsruimte. het ontwerp is van architect Geurst & Schulze in opdracht van Amstelland Vastgoed Ede. Met de bouw van het bouwblok van

de Platanen, ontworpen door het (Haagse) bureau Geurst en Schulze, werd 20 jaar later definitief afscheid genomen van de visie op de uitwerking van de plandelen rondom De Nieuwe Weerdjes. Door het nieuwe blok haaks op de looproute te plaatsen werd deze route geblokkeerd, terwijl deze eigenlijk zou doorlopen van het winkelgebied, onder de parkeergarage door, ter plaatse van de 4 platanen van het schoolplein van de Dr. Ariensschool richting de Weerdjesstraat. Daar zou deze de weg kruisen en via het centrale plein gelegen in het Bolwerk en uitkomen op de Rijnkade. Twee wederopbouwpanen zijn inmiddels gesloopt en vervangen door andere bebouwing, waaronder het kantoorpand van Vihamij (sloop **1993**). Aan de Rijnkade is op de plek van Vihamij een luxe appartementencomplex gebouwd (**1998**, ontwerp Atelier PRO) met om de hoek in de Vossenstraat een blok met gestapelde maisonnettes en een totaal aan 1500m2 commerciële ruimte.

In **1998** wordt ook begeleid woonlocatie Siza opgeleverd waar mensen met een licht verstandelijke beperking en/of autisme wonen. Op de begane grond huist restaurant 't Amusement.



afb. | In de Weerd op de plaats van een voormalige drankenhandel



afb. | aangepaste entree Roermondsplein-zijde



afb. | Nieuwbouw kantoor Portaal met koppeling Blok 1



afb. | aangepaste entree Vossenstraat

Omgeving en context

Complex De Nieuwe Weerdjes

2010

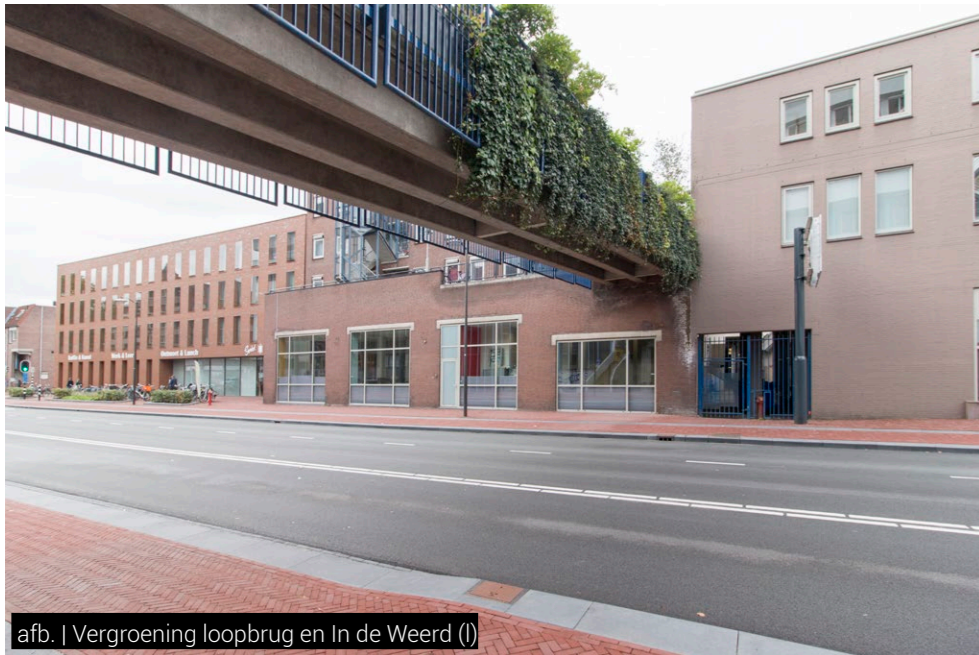
Wat opvalt is dat bij twee nieuwbouwprojecten er een koppeling is gemaakt met de bedrijfsruimtes van het complex De Nieuwe Weerdjes. Dat is gebeurd bij de nieuwbouw van het kantoor van Portaal (in **2000**) op de hoek Roermondsplein-Weerdjesstraat (Roermondsplein 25). Hier is een koppeling is gemaakt met de bedrijfsruimte van Blok 1. Hierbij werd de buiten-trapopgang vanaf de Weerdjesstraat naar de eerste verdieping van Blok 1 dichtgezet. Oorspronkelijk lag op de eerste verdieping aan het woondek ook een entree tot deze bedrijfsruimte.

Hetzelfde is gedaan bij de bouw van In de Weerd (in **2012**) op de hoek Weerdjesstraat-Vossenstraat, waar een koppeling is gelegd met de bedrijfsruimte van Blok 2 (aan de Weerdjesstraat) en Blok 3 (aan de Vossenstraat). Hier bevond zich eerder een drankenhandel die in **2010** werd gesloopt. In de Weerd is een multifunctioneel gebouw voor maatschappelijke organisaties, ontworpen door architectenbureau Van de Looi en Jacobs. Op de begane grond zijn kantoren voor inmiddels 7 zorgorganisaties gesitueerd, gecombineerd met een gezamenlijke restaurant- en vergadercentrum rondom een ruime patio.

Op de verdiepingen zijn 21 wooneenheden voor jongeren en starters gepland, binnen een begeleid-wonen programma. De wooneenheden zijn geschikt voor zowel één- als tweepersoonshuishoudens.

2007 De entrees van het complex aan het Roermondsplein en Vossenstraat worden vernieuwd waarmee de theatertrap en bordestrap verdwijnen en getransformeerd worden tot een meer conventionele trap. Het dek wordt heringericht met meer plantenbakken en de rondloop-mogelijkheid via de terrassen/achtertuinen rond de woningen verdwijnt.

2009 De openbare voetgangerspassage in de Rozet-garage wordt afgesloten en opgevuld met de realisatie van Showroom Arnhem. Deze plek vormt de thuisbasis van CASA en is een culturele projectlocatie van ruim 600m2. Stichting G.A.N.G. droeg zorg voor de eerste fysieke veranderingen, waarna CASA, G.A.N.G. en Ontwerp Platform Arnhem de ruimte ingrijpend heeft verbouwd tot een binnenruimte.



afb. | Vergroening loopbrug en In de Weerd (l)



afb. | Sauna



afb. | achterzijde sauna, bedrijfsruimten in plint en glazen trappenhuizen (v.b.n.o.)



afb. | Herinrichting Weerdjesstraat



afb. | Kalksteeg

Omgeving en context

Complex De Nieuwe Weerdjes

2018

2010 Het resterende deel van de loopbrug naar de Nelson Mandelabrug wordt gesloopt.

Ook wordt vanaf dit jaar de materialisering van de trappenhuizen van western red cedar veranderd in glas. Dit wordt stapsgewijs uitgevoerd: op het moment dat een bewoner toestemming verleent vindt de verandering plaats en anders bij verhuizing. Nu is nog één trappenhuis in hout uitgevoerd.

<2014 Vergroening van loopbrug/hellingbaan over de Weerdjesstraat met plantenbakken en gevelbegroeiing.

2015 Renovatie van het dek om lekkages te verhelpen.

2018 Herinrichting Weerdjesstraat.
Onderhoud van de daken en verbetering van isolatiewaarde.

Anno **2018** wordt alleen de bedrijfsruimte op de begane grond aan het Roermondsplein nog zelfstandig verhuurd (Blok 5 van de Nieuwe Weerdjes).

De bebouwing aan het Roermondsplein bestaat nog enkel voor de helft uit 19e eeuwse herenhuizen en aan de Rijnkade resteert nog één villa. 5 van de 8 panden hebben nog een woonfunctie. In het gebouw waar eerder een School met de Bijbel en vervolgens een apothekersschool huisde, heeft een sauna haar intrek genomen die zich richt op een specifieke doelgroep. Het bedrijfsgebouw ernaast veranderde in een discotheek die in 2018 te koop staat.

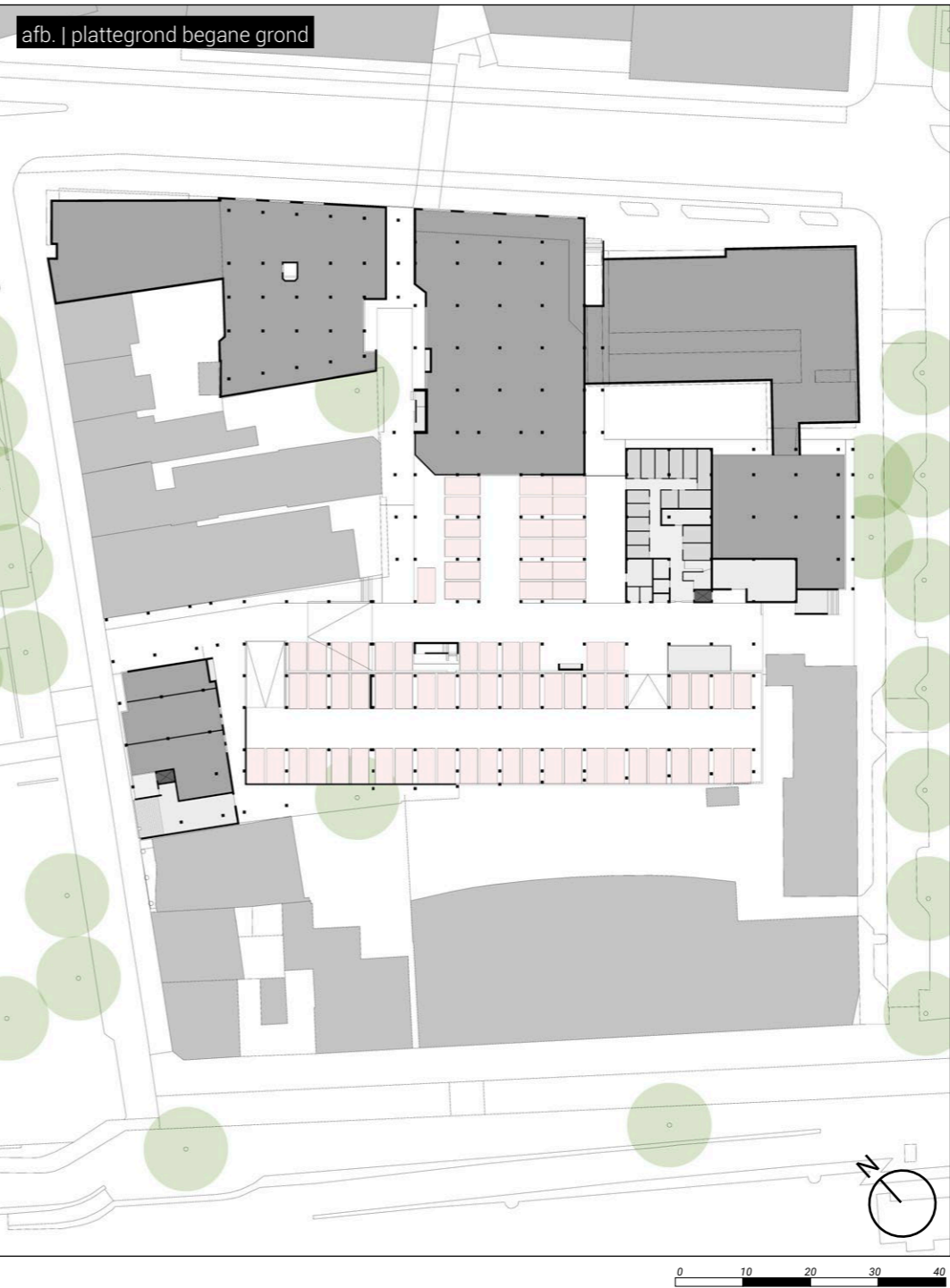
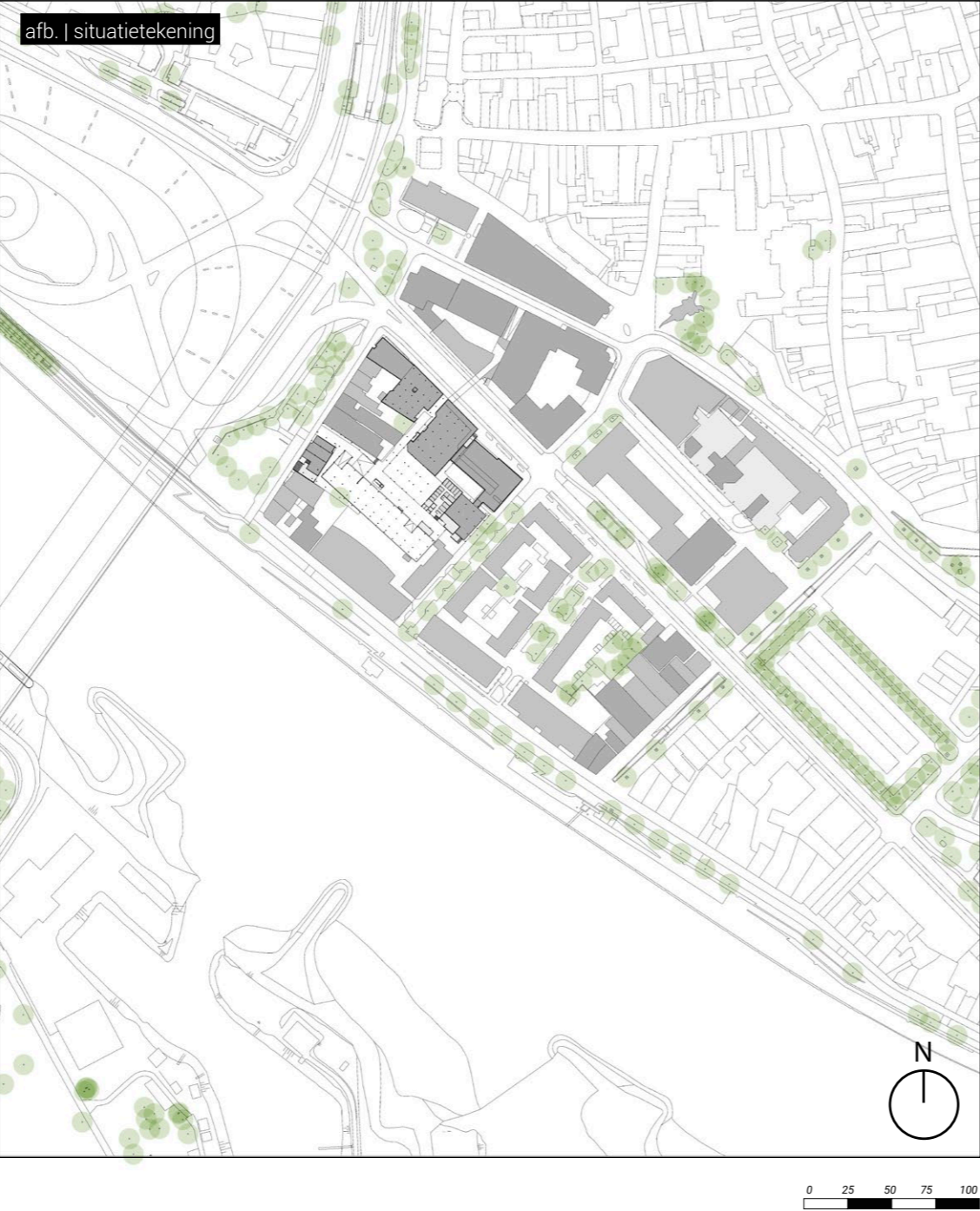
2.2 | Ruimtelijke en functionele analyses

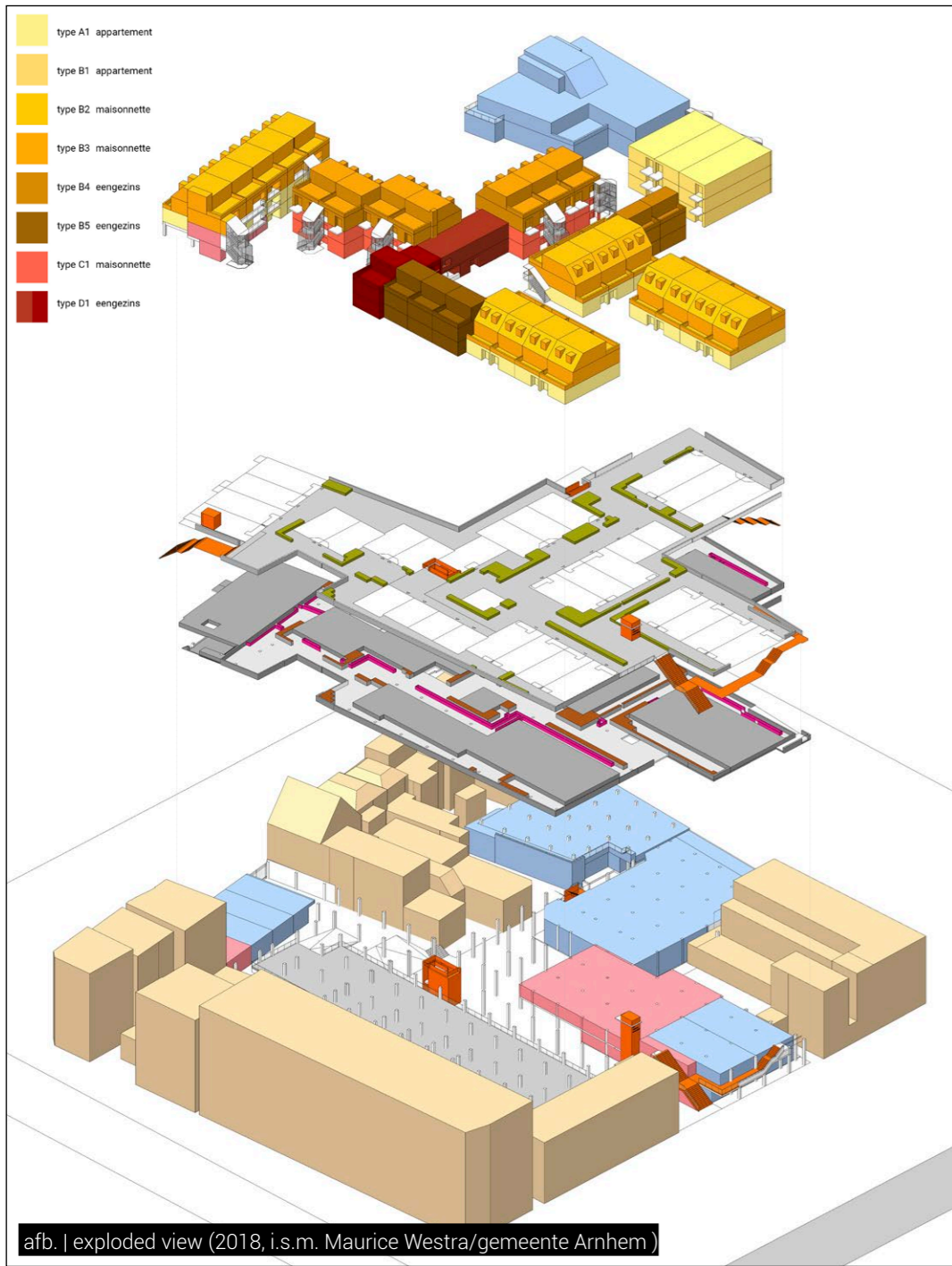
Situatietekening (afb. 29)

In verschillende tinten grijs is woningbouw, bedrijfsruimte/horeca getekend in de situatie. Hierin zijn goed de 4 afzonderlijke plandelen (A,B,C en D) te onderscheiden, die worden verdeeld door de Weerdjesstraat en Vossenstraat.

Plattegronden (afb. 30 & 31)

Bedrijfsruimte is in donkergrijs opgenomen, parkeerplaatsen in roze en de plattegronden van de woningen op het woondekniveau zijn ingetekend. In lichtgrijs is de belendende bebouwing opgenomen.





Exploded view

Het 3D-model dat aan de basis ligt van deze exploded view is gemaakt door Maurice Westra van de gemeente Arnhem. Op deze exploded view zijn de verschillende functies in het complex aangegeven. De woningen zijn in meerdere tinten van geel tot bruin weergegeven (zie legenda). In blauw zijn de bedrijfs- annex kantoorruimtes weergegeven. De bergingen zijn roze en de stijpunten zijn oranje. In het opengewerkte dek zijn met paars de centrale kabelgoten aangeduid. Groen/bruin zijn de vaste plantenbakken in het dubbele dek. De belendende percelen zijn in beige weergegeven.

Toegankelijkheid

Deze 2 kaarten (niveau begane grond & woondek) laat de toegankelijkheid van het complex zien. Geel is het woondek, lichtgeel zijn de alleen voor bewoners toegankelijke collectieve ruimten, zoals de beide ruimtes met de bergingen en het voorportaal bij de lift. De liften zijn in rood en de trappenhuizen en hellingbanen in oranje aangegeven. In lichtroze zijn de parkeerplaatsen weergegeven en in roze de fietsenstallingen. Met een magenta stippellijn zijn de verschillende hekken in en rondom het complex aangegeven. De pijl is de in- en uitgang voor parkerend verkeer. De entree aan de Roermondplein-zijde is met een sleutel alleen toegankelijk voor de hulpdiensten en de vuilophaaldienst.

Openbaarheid

Dit kaartje laat in drie grijs tinten de verschillende mate van openbaarheid van het woondek zien. Lichtgrijs is openbaar toegankelijk, middelgrijs zijn de semi-openbare drempelgebieden voor de woningen en donkergrijs zijn de privétuinen op het dek.



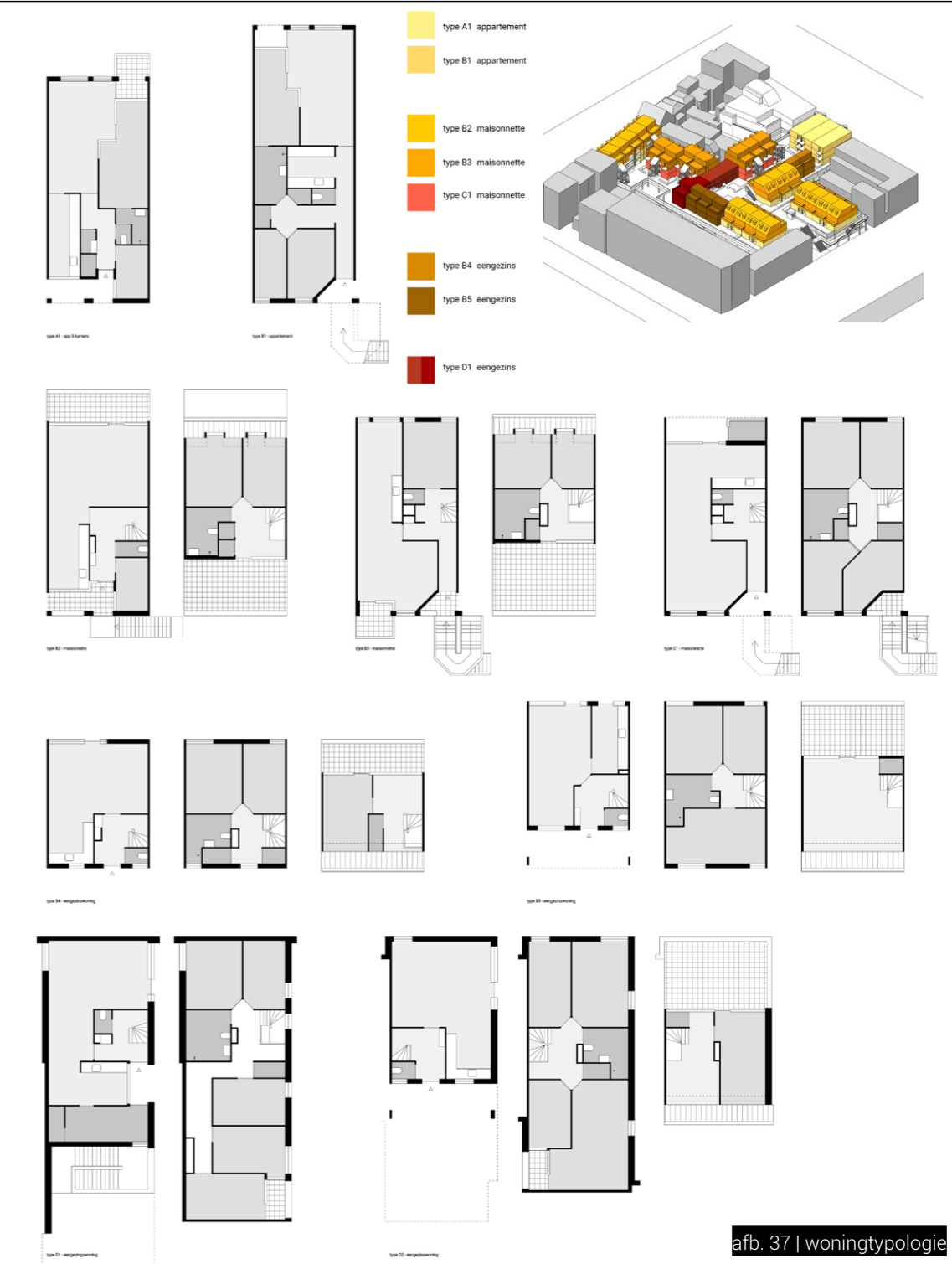


Groen-kaart

Op deze kaart zijn de inrichtingselementen van het dek en de omgeving aangegeven. Felgroen zijn plantenbakken die halfverdiept in de dubbele bodem van het woondek zijn verwerkt. Donkergroen zijn bomen. In lichtgroen zijn de tuinen op de begane grond van de omliggende bebouwing getoond, die vanaf het dek zichtbaar zijn en onderdeel zijn van de 'open ruimte' die je vanaf het dek ervaart.

Woningtypologie

In het complex komen vier hoofdtypen van woningen voor: éénlaagse appartementen, tweelaagse maisonnettes, eengezinswoningen in drie lagen en tenslotte twee specials: de eengezinswoningen die samen een poort op het dek vormen. Lichtgrijs zijn de verkeerszones, licht middelgrijs de woonkamer en keuken, donker middelgrijs de slaapkamers en donkergrijs de technische ruimtes, de badkamer en bergingen. De woningenfamilies zijn middels een zoneringsconcept ontworpen: in het midden de technische ruimtes en stijgpunten en daaromheen inwisselbaar de verblijfsruimten.





afb. | hellingbaan (2018)

3 | Onderzoek onder bewoners 2018

In het kader van het onderzoek naar het oorspronkelijke ontwerp en het participatieproces zijn **interviews** gehouden met een aantal van de oorspronkelijke bewoners van het complex. Dit betreft mevr. Turk en dhr. Leyser, die er ook nu nog woonachtig zijn.

Zij hebben verteld over hun ervaringen sinds zij hier zijn komen wonen. De heer Leyser woonde met zijn moeder in de oorspronkelijke Weerdjes in een oude bakkerij, maar is ten tijde van de sanering verhuist naar de Doornenburg. Hij wilde graag terugkeren en schreef zich in voor een woning in de Nieuwe Weerdjes. Het totstandkomings- en planproces heeft hij niet meegemaakt. Mevrouw Turk woont zo'n 39 jaar in het complex en dus niet vanaf het begin.

In aanvulling op deze interviews, in het kader van de zogenaamde 0-meting, is in september 2018 is samen met woningcorporatie Portaal een **bewonersenquête** afgenomen naar de woonbeleving van het complex Molenkom/ De Nieuwe Weerdjes. Het idee was om dezelfde vragenlijst te hanteren als die uit het bewonersonderzoek dat in 1981 is afgenomen.

Werkwijze

Na een lange zoektocht konden we de originele vragenlijsten ontvangen van mw. M. Ploegmakers, die als onderzoekster namens ITS Nijmegen in 1980-1982 aan het bewonersonderzoek heeft gewerkt. Er waren 4 thema's waarover de bewoners destijds vragen werden gesteld:

- Het verloop van het inspraakproces en beleving daarvan door de bewoners
- De beleving van de sociale omgeving door de bewoners
- Beleving van de fysieke woonomgeving
- Waardering voor de woning

Er waren in de oorspronkelijke enquête zowel gesloten als open vragen

In samenwerking met dhr. Maurice Caniels van Portaal zijn deze vragenlijsten waar nodig aangepast aan de huidige tijd of extra verduidelijkt. Vragen over het verloop van de inspraakprocedure zijn nu natuurlijk niet meer relevant. Daarentegen zijn vragen gesteld over bekendheid met de ontstaansgeschiedenis van het complex en de mate van bereidheid om betrokken te raken bij eventuele toekomstige participatie/transformatieprocessen.

Bij de oorspronkelijke bewonersevaluatie gingen enquêteurs langs de deur om samen met de bewoners de lijsten in te vullen. Nu werden de vragen in een digitale enquête-omgeving omgezet en zijn de bewoners via e-mail uitgenodigd om deel te nemen en in te loggen in de enquête-omgeving. Voor het volledig invullen van een lijst door een bewoner is door Portaal een waardebon ter beschikking gesteld.

Resultaten/Verantwoording

Uiteindelijk hebben bewoners van 25 adressen de vragenlijst volledig ingevuld, dat is zo'n 40% van de 65 adressen. Dat is gezien vanuit de ervaringen van de woningcorporatie een prima respons. Qua betrouwbaarheid van de antwoorden is de respons met zo'n kleine groep beperkt, maar de kwaliteit van met name de antwoorden op de open vragen (deze zijn vaak zeer uitgebreid) compenseert dit enigszins. De cijfers zijn dan ook niet te hard te interpreteren maar meer in termen van "de meerderheid vindt..." i.p.v. "71 procent van de bewoners vindt...".

De respondenten zijn afkomstig uit alle woonblokken en het betreft bewoners van alle aanwezige type woningen en van alle leeftijdscategorieën. Er zijn antwoorden van bewoners die er vanaf oplevering in 1978 wonen, maar ook van bewoners die dit jaar hun intrek hebben genomen.

Samenvattende conclusies uit de enquête

Populatie

Vanaf de oplevering in 1978 woonde er een ouder dan gemiddelde populatie in de De Nieuwe Weerdjes, met relatief veel kinderloze huishoudens. Anders dan in een vergelijkbaar vroeg stadsvernieuwingsproject in Zwolle, was er in Arnhem ook een typisch sociale woningbouw-populatie terecht gekomen: iets lager opgeleid met een iets lager inkomen dan gemiddeld. Dit is zo gebleven. De Molenkom kent nu een relatief oudere bevolking en er zijn (nog) minder kinderen dan voorheen aanwezig, hoewel er recent weer twee grote (migranten-)gezinnen zijn komen wonen. Er is sprake van een verdere verdunning van huishoudens.

De antwoorden op de vragen uit de enquête vertonen opvallende overeenkomsten met het bewonersonderzoek uit enquête 1981. De beleving van het complex en de woningen is nagenoeg hetzelfde als destijds, zowel in de positieve als in de negatieve aspecten.

Driekwart van de bewoners voelt zich goed tot zeer goed thuis in de buurt. Net als in 1981 is ook driekwart van de bewoners het eens met de stelling "De plaat/het woondek is vooral een gebied voor bewoners en hun bezoekers".

Positieve waardering

Wonen op het woondek voelt als een klein dorpje in het centrum. De meerderheid van de bewoners geeft aan dat het een bewuste keuze was om te gaan wonen in de binnenstad. De nabijheid van allerlei voorzieningen wordt gewaardeerd, mede door de loopbrug/hellingbaan richting het centrum. De bewoners hebben geen last van verkeer en vreemde bezoekers op het dek. Het wonen op verhoogd maaiveld geeft een gevoel van privacy en een gevoel van intimiteit. De bewoners zijn net als in 1981 opvallend positief over de dichtheid van het complex. Het woondek is als erf veilig voor kinderen. Ze vinden het dek een goede parkeeroplossing en stemmen in met het vergunningensysteem. Het systeem voor bezoekersparkeren is verbeterd. Toch is er een brede wens om voor vaste bezoekers (bv. mantelzorgers) ook een parkeervergunning te kunnen verkrijgen. Ondanks dat er in de loop der tijd een aantal opgangen zijn afgesloten vindt de meerderheid van de bewoners dat er net voldoende zijn. Het merendeel van de bewoners herkent de ontworpen overgangs-/ drempelzones tussen woondek en woning en vindt deze zone een prettige en nuttige toevoeging.

De kwaliteit van de woningen krijgt nu bijna een 7,5. Ook hierin blijkt er in 40 jaar weinig veranderd. De uiterlijke vormgeving van het project wordt door de bewoners positief gewaardeerd. Als buitenruimte blijkt het dakterras het beste te voldoen, de bruikbaarheid en de lichttoetreding wordt hetzelfde gewaardeerd. Over de gehorigheid is men iets negatiever dan in 1981.

Negatieve waardering

Als negatief aspect aan het wonen in de Molenkom wordt de te overbruggen afstand tussen de woning en de parkeerplaats genoemd, terwijl de parkeervoorziening juist zo nabij is. Ook de onoverzichtelijkheid van de bergingen wordt genoemd. Net als in 1981 wordt de uitstraling van de parkeergarage en begane grond negatief beoordeeld. De ervaring van verbinding tussen boven- en beneden is beperkt, net als toen. Destijds weet men het nog gedeeltelijk aan de leegstand van de bedrijfsruimtes, de eerste jaren na oplevering. Een negatief aspect is de verlichting, vervuiling en het onderhoud van de hellingbaan/ tunnel die toegang geeft tot het dek. Hier wordt ook overlast van hangjongeren en onpure types ervaren. Er is overlast (geluid, zicht, rommel) van de horeca en sauna in de omringende randbebouwing. Een enkeling ervaart ook overlast van bewoners in het nieuwe begeleid-wonencomplex In de Weerd.

Ook het onderhoud van de liften (inmiddels 40 jaar oud) wordt als negatief bestempeld. In de beleving van de woning wordt ook door een aantal bewoners aangegeven dat onderdelen zoals badkamer en keuken oud en gedateerd aanvoelen.

Verschillen

In 1981 werd het complex de Nieuwe Weerdjes als een geslaagd experiment beoordeeld in de bewonersevaluatie, omdat het merendeel van de bewoners teruggekeerde 'Rijnkanters' waren, de oorspronkelijke bewoners van het gebied. Dat leverde in het begin ook een enorme sociale

cohesie op: een volkswijk van "ons-kent-ons", zódanig dat de overige bewoners moeite hadden om er 'tussen' te komen. Dat "volkskarakter" van complex De Molenkom is grotendeels verdwenen, maar er is nog wel sprake van een bovengemiddelde sociale cohesie. De respondenten leiden dat ook gedeeltelijk af aan het wonen op het dek.

In 1981, ten tijde van het bewonersonderzoek, was de verbinding met de Roermondspleinbrug (later Nelson Mandelabrug) nog maar net gereed in de vorm van een loopbrug. Slechts de helft van de bewoners zag daar toen de meerwaarde van in. Uiteindelijk leverde de route vooral overlast voor de bewoners op vanwege brommers die vanaf de brug over het dek richting het centrum reden. Om die reden is de verbinding na zo'n 25 jaar in 2 fasen verwijderd. Op de vraag "Vindt u een directe loop-/fietsverbinding van en naar de Mandelabrug van meerwaarde voor nu? " zegt driekwart van de bewoners nu ook 'NEE'.

Participatie

Een bijzondere overeenkomst met het vorige onderzoek zijn de positieve effecten van het participatieproces, die destijds zijn gemeten ten aanzien van onderlinge betrokkenheid en waardering voor en betrokkenheid bij de woonomgeving. Een effect dat ook nu nog bestaat: medewerkers van de corporatie geven aan dat bewoners makkelijk de corporatie en gemeente weten te vinden.

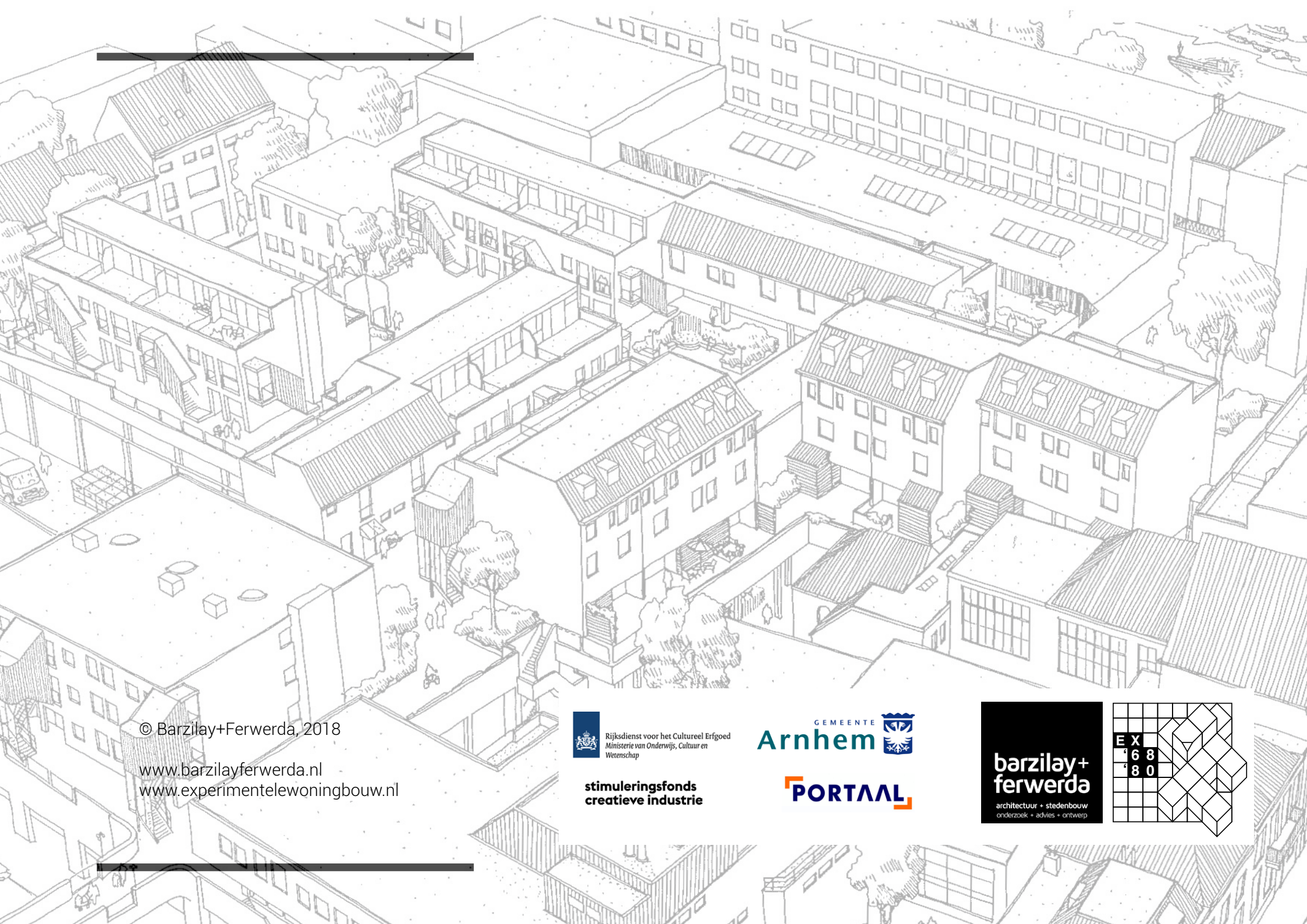
In plaats van te vragen naar de effecten van participatie is nu gevraagd naar de bereidwilligheid van bewoners om betrokken te zijn bij verdere ontwikkeling van het complex. Ook nu tonen de bewoners een grote betrokkenheid bij toekomst van het complex. 75% is bereid tijd investeren in participatie bij toekomstige transformatieprocessen.

Geslaagd experiment

In 1981 werd op basis van het evaluatieonderzoek geconcludeerd dat Experimentele Woningbouwproject De Nieuwe Weerdjes als 'geslaagd' kon worden bestempeld. Het complex bood sociale woningbouw voor de oorspronkelijke inwoners van het gebied, die zich door het participatieproces gehoord wisten. Het leverde een sociaal goed functionerend woongebied op met een een goed model voor binnenstadsbewoning.



afb. | parkeergarage (2018)



© Barzilay+Ferwerda, 2018

www.barzilayferwerda.nl

www.experimentelewoningbouw.nl



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

stimuleringsfonds
creatieve industrie



PORTAAL

