

casestudy

De Nieuwe Weerdjes *Revisited*

de
nieuwe
weerdjes



Casestudy De Nieuwe Weerdjes Revisited

barzilay+ferwerda

Colofon

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

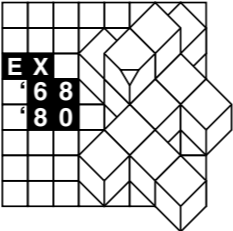
www.barzilayferwerda.nl
www.experimentelewoningbouw.nl



stimuleringsfonds
creatieve industrie



PORTAAL



Inhoudsopgave

Voorwoord **6**

Werkwijze **9**

Leeswijzer **12**

1.1 De ontwikkeling van het woondek als stedenbouwkundige type in de jaren ‘70 **15**

Zoetermeer, de oorsprong van het woondek **19**

Woondekken elders in Nederland **19**

Het woondek in de stadsvernieuwing **25**

1.2 De Nieuwe Weerdjes | verleden: oorspronkelijk plan en proces **35**

Historische context | ontstaan De Weerdjes **35**

Planvorming | vanuit bewoners **41**

Van bestemmingsplan tot ontwerp **49**

2.1 De transformatie van woondekken tot heden **61**

Samenvatting **61**

Woondekken Meerzicht-West, Zoetermeer **65**

Woondekken Buytenwegh, Zoetermeer **69**

Woondekken Boomkensdiep, Cappelle ad IJssel **73**

Woondekken Molenstraat, Assen **75**

Nieuwbouw woondekken na de jaren '70 **77**

2.2 De Nieuwe Weerdjes | transformatie en wijzigingen **79**

Tijdlijn **79**

Ruimtelijke en functionele analyse **86**

onderzoek onder bewoners 2018 **93**

3.1 Toekomstverkenning | De Nieuwe Weerdjes **99**

Werkwijze **99**

Uitkomsten workshops gedachtenroos **109**

3.2 Toekomstscenario's **115**

Scenario 1 **117**

Scenario 2 **125**

Scenario 3 **133**

4 Lessen voor transformatie en actuele woningbouwopgave **141**

Bronnenlijst **150**

Beeldverantwoording **153**

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.

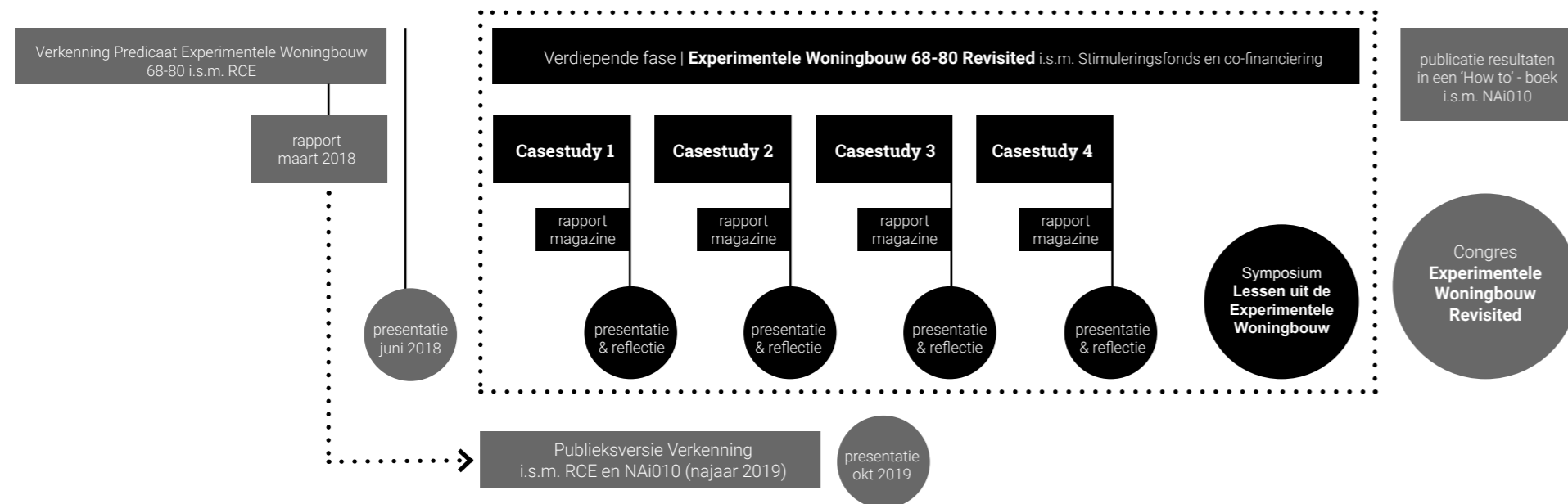
We zijn alle betrokken bewoners, oud-architecten en -ambtenaren uit de jaren '70, experts en het Atelier Rijksbouwmeester en Platform31 dankbaar voor hun medewerking.

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

fig. | Overzicht onderzoeksprogramma



Werkwijze

Het project De Nieuwe Weerdjes Revisited is het eerste deelproject van het onderzoeksprogramma **Experimentele Woningbouw '68-'80 Revisited**. Barzilay+Ferwerda is initiatiefnemer van dit onderzoeksprogramma naar de bijzondere Rijkssubsidieregeling 'Predicaat Experimentele Woningbouw' dat van 1968 tot 1980 heeft bestaan en tot doel had de kwaliteit van de Nederlandse woningbouw te stimuleren. In deze periode zijn met dit invloedrijke programma 64 bijzondere projecten mede-gefinancierd zoals de Kasbah en de kubuswoningen van Piet Blom, maar ook de eerste woonerf-plannen en stadsvernieuwingsprojecten. Samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is dit programma voor het eerst geïnventariseerd en beschreven in het rapport Verkenning Predicaat Experimentele Woningbouw, dat in maart 2018 is verschenen.

Het onderzoeksprogramma Experimentele Woningbouw 1968-80 Revisited behelst de volgende fase in het onderzoek naar experimenten uit de jaren 70 en hun zeggingskracht voor nu. Uit de voorgaande verkenning is duidelijk geworden dat dit programma een grote actualiteitswaarde heeft voor de huidige woningbouwopgave en lessen bevat voor de omgang met jong erfgoed. Bouwen in hoge dichtheid, andere, bijv. collectieve of meer individuele woonvormen, stadsvernieuwing, experimenten in middelhoogbouw waren de thema's waar destijds mee werd geëxperimenteerd.

Casestudy's

Middels het verrichten van casestudy's naar 4 exemplarische, experimentele projecten, uit het totaal van 64 geïnventariseerde projecten, beogen we lessen te trekken over de omgang met dit soort jaren '70 projecten. In elke casestudy staat een actuele opgave aan de basis, afgestemd met huidige stakeholders die als opdrachtgever en samenwerkingspartner fungeren. Ook reflecteren we in deze fase met het werkveld op de zeggingskracht van experimenten uit het verleden en lessen voor de huidige woningbouwopgave.

De casestudy in Arnhem fungeert als pilot voor het gehele onderzoek. Aan de hand van deze pilot is de methodiek en werkwijze aangescherpt.

Casestudy De Nieuwe Weerdjes Revisited

In deze casestudy De Nieuwe Weerdjes Revisited wordt het specifieke plan eerst uitvoerig ge-analyseerd om de huidige stand van zaken inzichtelijk te kunnen maken. Dit omvat analyses op gebouw-, kavel-, blok-, buurt- en wijkniveau en een analyse naar architectonische kenmerken (een uitvoerige beschrijving staat onder 'Tijdspectieven').

Vervolgens gaat de casestudy verder dan enkel een plananalyse. Naast archiefonderzoek naar de ontstaansgeschiedenis worden er interviews onder oud-betrokken ontwerpers en planmakers afgenomen (voor zover 'in leven', anders nazaten van). Bewoners participeren eveneens d.m.v. interviews en/of een bewonersenquête/-onderzoek. Met betrokken stakeholders wordt een opgave geformuleerd rond de specifieke problematiek binnen het project. Hierbinnen ontwikkelen we ontwikkelperspectieven, ontwerp oplossingen en -strategieën op de schaal van stedenbouw en architectuur, middels een ontwerp onderzoek in een participatief proces. Gedurende de pilot hebben we dit d.m.v. een 4-tal workshops met de stakeholders en externe experts gedaan.

Met de uitkomsten van deze ontwerpde verkenning kunnen aanbevelingen worden gedaan voor – bijvoorbeeld - een transformatie-, verduurzamings- of renovatie-opgave binnen het specifieke experimentele project. Daarnaast wordt ook op generiek niveau gekeken naar de toepasbaarheid bij soortgelijke projecten uit de jaren '70.

Tijdspectieven

Elke casestudy wordt vanuit 3 tijdspectieven ingestoken, namelijk 'verleden', 'tot heden' en 'toekomst'. Hiermee worden eerst de oorspronkelijke intenties van het ontwerp, gevonden ontwerp oplossingen en de context waarin het ontstond worden beschreven ('verleden'). Vervolgens worden de aanpassingen aan het project en het gebruik tot nu toe in beeld gebracht ('tot heden'), gevolgd door een verkenning van de toekomstige mogelijkheden en behoeftes rondom het project ('toekomst').

Deze perspectieven zijn in samenspraak met de stakeholders van de pilot-casestudy tot stand gekomen en geven een goede houvast tijdens het onderzoeksproces. Ook de set van deelvragen, werkwijze en type deelproducten, die behoren bij de tijdspectieven zijn uit de pilot-casestudy voortgekomen. Het is onze verwachting dat deze vragen en methoden ook in de opvolgende casestudy's kunnen worden gehanteerd bij de onderzoeksopzet, maar ze zouden ook aangescherpt of aangevuld kunnen worden n.a.v de ervaringen bij de pilot.

Hiernaast volgt een overzicht om inzicht te geven in hoe de tijdspectieven zich tot de aanpak verhouden.

1 | Verleden

Vragen: Wat waren de oorspronkelijke ruimtelijke en sociale intenties waarmee dit project is ontworpen? Welke ontwerp oplossingen zijn er gevonden om dit te bewerkstelligen? Is dit project hierin vergelijkbaar met soortgelijke projecten?

Werkwijze: archiefonderzoek (oa in het archief van Het Nieuwe Instituut, het Rijksarchief en de archieven van stakeholders), interviews met destijds betrokken ontwerpers of nagelaten bureau(s) en onderzoekers

Deelproduct: beschrijvende tekst en analysetekeningen

2 | Tot heden

Vragen: Hoe is het plan sinds oplevering getransformeerd, verduurzaamd en verbonden met omringende ontwikkelingen? Wat is de uitwerking daarvan op het complex, de bewoners en de omgeving? Hoe functioneert het nu? Is dit vergelijkbaar met de ontwikkeling van soortgelijke projecten?

Werkwijze: ruimtelijke analyse (morfologie, typologie), bouwkundige analyse, functionele analyse en analyses naar gebruik en staat d.m.v. tekeningen, verschillende projecties en beschrijvingen, 3D-model, bewonersonderzoek cq. enquête

Deelproduct: beschrijvende tekst en analysetekeningen

3 | Toekomst

Vragen: Hoe moet of kan er met het project worden omgegaan in de toekomst? Op welke wijze reageren het project en evt. omringende transformaties op elkaar? Welke verduurzamingsmaatregelen zijn benodigd en welke kansen/mogelijkheden zijn daarvoor aanwezig? Hoe blijven bewoners betrokken bij deze ontwikkelingen en het verhaal van het complex? Kunnen soortgelijke projecten op eenzelfde manier worden doorontwikkeld?

Werkwijze: workshops met stakeholders, experts en bewoners waarbinnen een ontwerpde verkenning ontwikkelscenario's oplevert die verder wordt uitgewerkt.

Deelproduct: beschrijvende tekst en modellen/tekeningen/visualisaties van ontwikkelscenario's

Leeswijzer

Dit rapport beschrijft het type woondek als een *generiek* woningbouwtype ontwikkeld in de jaren '70 en De Nieuwe Weerdjes als *specifiek* exemplaar.

Hoofdstuk 1.1 beschrijft de ontwikkeling van het woondek als stedenbouwkundige typologie in de jaren '70. In de periode juli-oktober 2018 is gewerkt aan de uitwerking van dit eerste tijdsperspectief 'de ontwikkeling van het woondek'. Het onderzoek is verricht aan de hand van bronnen uit de archieven van de gemeente Arnhem, woningcorporatie Portaal, Het Nieuwe Instituut en het archief van de Adviescommissie Experimentele Woningbouw als onderdeel van het archief van het Ministerie van VRO dat wordt bewaard in het Nationaal Archief. Daarnaast is literatuuronderzoek gedaan en de tentoonstelling Constructie en Context over architect Sterenberg uit de serie Noordelijke Architectenportretten van Stichting Berlagehuis Usquert in het museum Het Klooster in Ter Apel bezocht (31-3 t/m 28-8 2018)

Hoofdstuk 1.2 beschrijft het plan De Nieuwe Weerdjes vanuit een historisch perspectief van oorsprong tot aan realisatie. In de periode mei-juli 2018 is gewerkt aan de uitwerking van het

eerste tijdsperspectief 'oorspronkelijke plan' in het licht van de 4 thema's (sociale inclusie, duurzaamheid, openbaarheid, binnenstedelijke) ontwikkeling. Deze thema's typeren het project en blijken in de actuele opgave rondom het complex van belang voor de stakeholders. Het onderzoek is verricht aan de hand van een studie naar bronnen uit de archieven van de gemeente Arnhem, woningcorporatie Portaal, Het Nieuwe Instituut en het Nationaal Archief. Daarnaast hebben we interviews afgenomen van de oorspronkelijk betrokken architect (Han Doornebosch), toenmalig betrokken ambtenaar van de gemeente Arnhem (Theo Poelman) en de journalist (Ton Verstegen) die de ontstaansgeschiedenis uitvoerig heeft gereconstrueerd in het artikel 'Nieuwe Weerdjes, Arnhem. Bewonersparticipatie, maar tot hoever?' voor het tijdschrift Wonen-TA/BK in juni 1977. Het laatstgenoemde artikel is een waardevolle bron van informatie om te begrijpen binnen welke context en via welke weg het project is geïnitieerd en tot uitvoering is gekomen.

Hoofdstuk 2.1 beschrijft de ontwikkeling van het woondek als stedenbouwkundige en woningbouwtypologie in de jaren '70. In de periode juli-november 2018 is gewerkt aan de uitwerking van dit tweede tijdsperspectief. Het onderzoek is verricht aan de hand van een studie naar bronnen uit de archieven van de gemeente Arnhem, woningcorporatie Portaal, Het Nieuwe Instituut en het archief van de Adviescommissie Experimentele Woningbouw als onderdeel van het archief van het Ministerie van VRO dat wordt bewaard in het Nationaal Archief. N.a.v. een lezing over Experimentele Woningbouw

in Zoetermeer, op uitnodiging van Architectuurpunt Zoetermeer, werd extra verdieping gezocht in Zoetermeerse woondekken.

Hoofdstuk 2.2 beschrijft de transformatie tot heden van het complex De Nieuwe Weerdjes. Dit hoofdstuk bevat 3 onderdelen: (1) Aan de hand van een tijdlijn wordt weergegeven welke wijziging wanneer zijn doorgevoerd. (2) Met behulp van ruimtelijke en functionele analyses is het complex opnieuw in kaart gebracht en een transformatiekaart geeft een overzicht van wijzigingen. (3) Tot slot worden de resultaten van het onderzoek onder de bewoners weergegeven. In het kader van het onderzoek hebben we interviews afgenomen met de toenmalig betrokken ambtenaar van de gemeente Arnhem, dhr. Theo Poelman en mw. Marieke Ploegmakers die via ITS als onderzoekster bij de bewonersevaluatie van '79-'82 betrokken is geweest.

Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomstperspectieven van het woondek de Nieuwe Weerdjes en de lessen die daaruit kunnen worden getrokken voor transformatie van gelijksoortige complexen uit de jaren '70 en de actuele woningbouwopgave. Vanwege de leesbaarheid is de werkwijze - van workshops naar toekomstscenario's - daar uitvoerig beschreven.

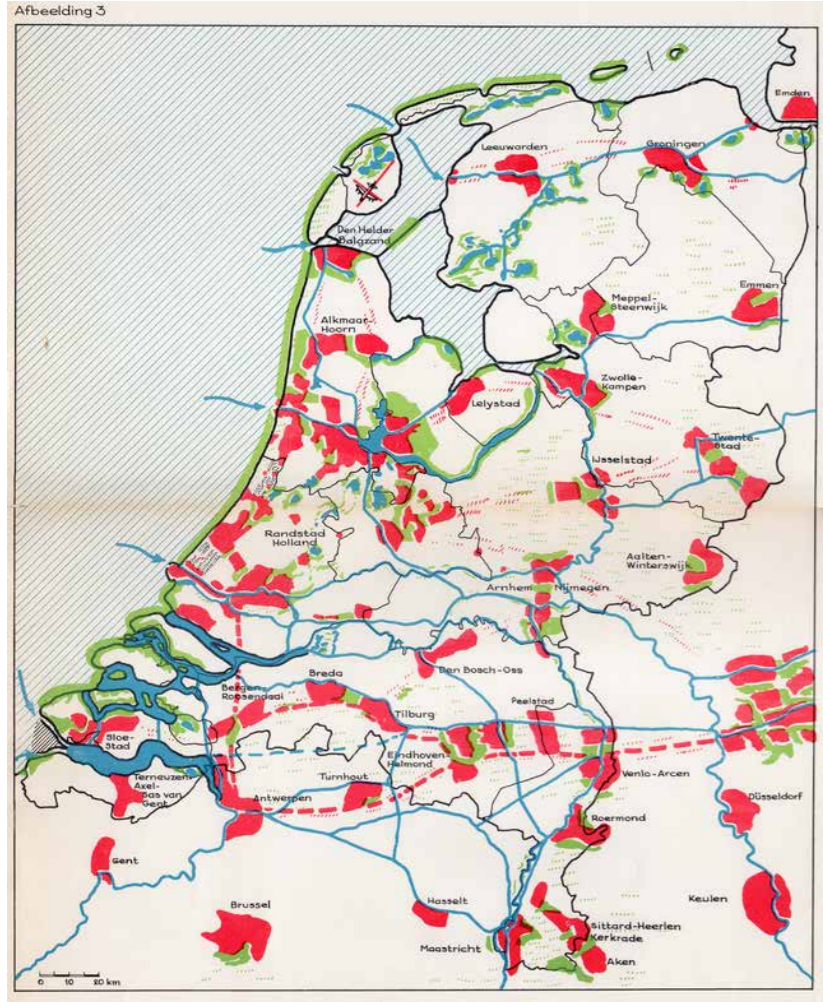


afb 45 | interviews met Theo Poelman en Han Doornebosch

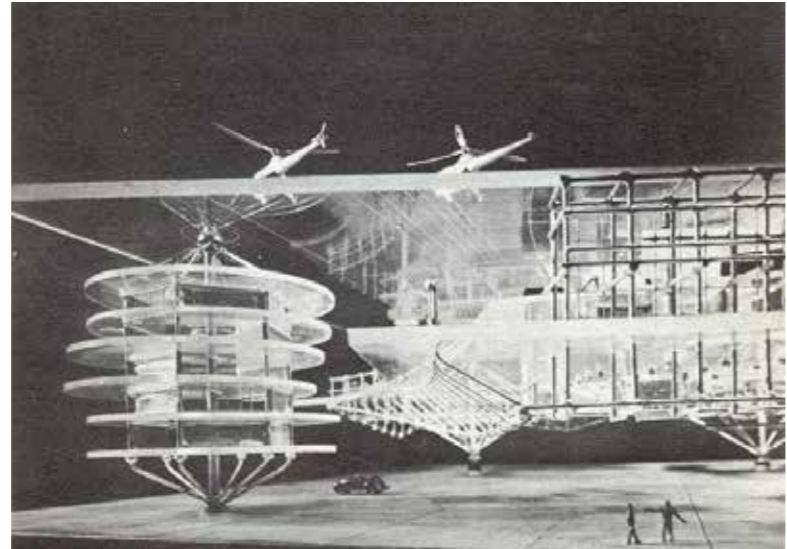
Tijdperspectief 'verleden'

De ontwikkeling van het woondek als stedenbouwkundige typologie in de jaren '70

Tijdsbeeld en context



afb. 1 | Nederland in het jaar 2000. Uit: "Enkele gedachten over het ruimtelijk beeld van Nederland in het jaar 2000 bij een bevolking van 20 miljoen." Door Prof. Ir. Jac. P. Thijsse, 1963.



afb. 2, 3 | New Babylon, Constant

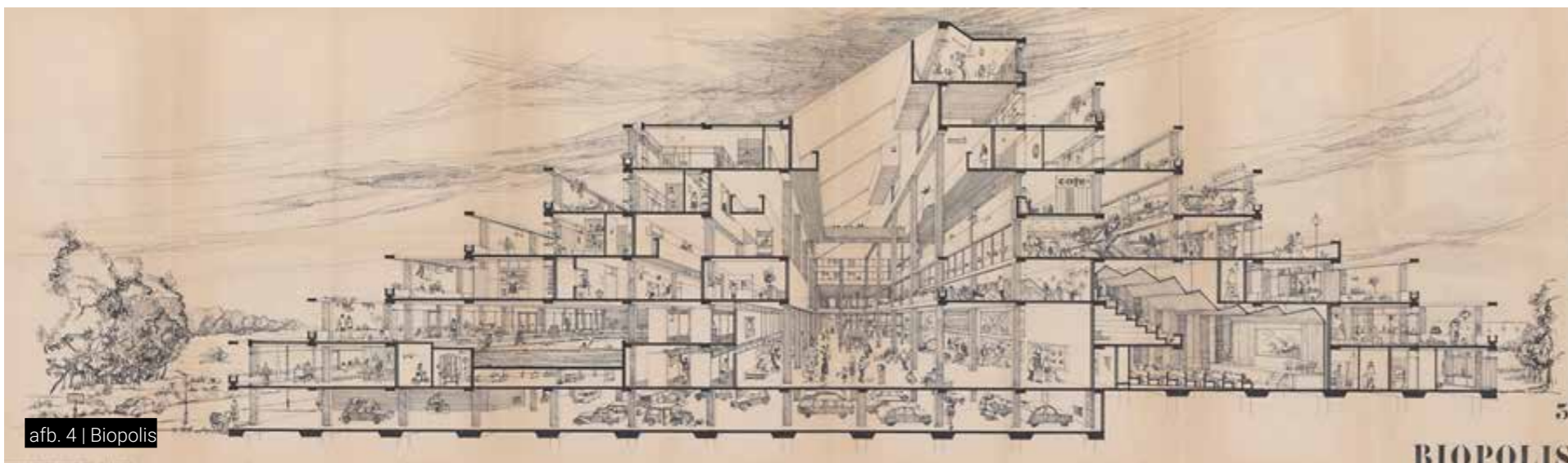
Na de Tweede Wereldoorlog groeide de Nederlandse bevolking zeer snel, ook wel bekend als de 'babyboom'. De verwachting begin jaren '60 was dat er in 2000 er 20 miljoen inwoners in Nederland zouden wonen, waarvan 19 miljoen ' urbaan' (zie publicatie Prof Thijsse 1963). Dit was een belangrijke aanleiding voor utopische planvorming en het woningbouwbeleid van de Rijksoverheid gericht op verdichting en gebundelde spreiding.

Meervoudig ruimtegebruik als toekomstvisie

Halverwege de jaren '60 was er een tijd van groeiende welvaart als uitvloeisel van een succesvolle Wederopbouwperiode. Er werden in deze periode door kunstenaars en architecten plannen gemaakt voor een ideale samenleving die bij de veronderstelde bevolkingsgroei

hoorde: een maakbare samenleving. Het thema meervoudig ruimtegebruik vormde daarbij een belangrijk thema.

Met New Babylon schetste Constant Nieuwenhuys een visie voor een wereldwijde stad van de toekomst, waar land collectief bezit is, arbeid volledig geautomatiseerd en de noodzaak om te werken is vervangen door een nomadische levensstijl van creatief spelen. New Babylon wordt bewoond door de homo ludens, die vrij van arbeid geen kunst hoeft te maken omdat hij creatief is in zijn dagelijks leven. Het kunstproject bestaat uit grote schaalmodellen van plexiglas, roestvrij staal, aluminium, ijzerdraad en hout die een meerlagige ruimtelijke structuur over Nederland vormen.



afb. 5, 6 | maquettes Kasbah, collectie Nieuwe Instituut

Het architectenechtpaar Hartsuyker-Curjel ontwierp in dezelfde periode Biopolis, een plan voor een satellietstad in de Noordzee. Het plan voorzag in een stad met trapsgewijs oplopende woonlagen en integratie van wonen, recreatie, werken en vervoer. Biopolis vormde een kritiek op het functionalisme en de rigide functiescheiding van de modernistische stempelwijken van de Wederopbouwperiode. Dit idee wordt uiteindelijk als het multifunctionele en experimentele bejaardencentrum 'Zonnetrap' uitgevoerd in de wijk Lombardijen in Rotterdam-Zuid in 1978.

De in deze optimistische geest ontworpen technologische oplossing op het gebied van meervoudig ruimtegebruik kon aan het eind van de jaren '60 langzamerhand ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. In 1970 werd in de Delftse wijk Voorhof een supermarkt geopend waar op het dak kon worden geparkeerd.

Binnen de Nederlandse context is het project De Kasbah in Hengelo van Piet Blom (1965 - 1972) het eerste project waarbij een visionair woonconcept uitgaande van meervoudig ruimtegebruik daadwerkelijk werd gerealiseerd. In 1965 publiceerde Blom de brochure 'Wonen als stedelijk Dak'. Hierin presenteert Blom een woonstructuur bestaande uit opgetild wonen op kolommen, zodat het maaiveld vrijgemaakt kon worden voor een multifunctionele sociale ruimte. Blom kwam uit de Jordaan en hij stelde zich bij De Kasbah een zelfde levendigheid voor. Dit plan was een kritiek op de monofunctionele en monotone wederopbouwwijken. Dit

project - en Blom's ideeën - trok landelijk veel belangstelling.

Gebundelde spreiding en bouwen in hoge dichtheid

Om te zorgen dat niet het hele platteland cq. het Groene Hart vol gebouwd zou worden werd een overloopbeleid voorgesteld, in de nota 'De ontwikkeling van het westen des lands' uit 1958. Dit resulteerde in de Eerste Nota Ruimtelijke Ordening (1960) en Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1966) met een groeikernenbeleid die leidt tot gebundelde deconcentratie: het aanwijzen van groeikernen en -steden die de overloop uit de grote steden moesten opvangen, als manier om suburbanisatie gecontroleerd te laten verlopen. Binnen deze groeikernen moest in een stedelijke dichtheid worden gebouwd.

Zoetermeer werd als overloopgebied voor Den Haag begin jaren '60 als eerste groeistad ontwikkeld - mede door stedenbouwkundige en de latere minister van VRO ir. W. Schut. In 1966 maakt Amsterdam onder wethouder R. de Wit de principiële keuze dat de Bijlmermeer de laatste grote wijk van de stad zou worden en dat de verdere groei van de stad in de regio zou worden opgevangen, met name in de als groeikernen aan te wijzen steden en dorpen als Alkmaar, Hoorn, Purmerend, Haarlemmermeer en natuurlijk Almere. In 1972 werd met nota Wonen het groeikernenbeleid geformaliseerd en voorzien van een financieringsinstrumentarium.



afb. 7 | ontwikkelingsschema westen des lands, 1958



afb. 8 | ir. W.F. Schut bij de stadsmaquette van Zoetermeer, 1965



afb. 9 | ERA-flat Driemanspolder



afb. 10 | overdekte parkeergarage ERA-flat Driemanspolder

Zoetermeer, de oorsprong van het woondek

Context

Begin jaren '60 werd besloten dat het polderdorp moest uitgroeien tot een stad van 100.000 inwoners ten behoeve van de regio Den Haag. Het stedenbouwkundig plan werd vervaardigd door de Werkgroep Ontwikkeling Zoetermeer. Deze werkgroep bestond uit drie architecten/stedenbouwkundigen: S.J. van Embden, R.H. Fledderus en W.F. Schut. Zij leverden in 1965 het Structuurplan op. Zoetermeer zou worden ontwikkeld in 4 kwadranten die achtereenvolgens gerealiseerd zouden worden. Om een hoge dichtheid te halen werd de bebouwing gepland volgens een verhouding 70% hoog- en 30% laagbouw. Andere uitgangspunten uit het plan vormden de sterke verbinding met de regio, een hoogwaardige

OV-lus en een verkeersstructuur die uitging van T-splitting kruisingen, veiliger dan het traditionele kruispunt.

De wijken Palenstein en Driemanspolder werden binnen het eerste, centrale kwadrant als eerste gebouwd aansluitend aan het bestaande dorp. Gedurende het ontwerpproces werden de hoge en middelhoge flats in de wijk Palenstein steeds hoger. Aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving, looproutes, de veiligheid en speelmogelijkheden voor kinderen werden in Driemanspolder een belangrijk thema. Om de grote vlaktes voor parkeren aan de voet van de flats te voorkomen, ontwierp Fledderus een toegankelijk dak boven deze parkeervelden bij de hoge galerijflats. Deze daken werden groen ingericht met speelvoorzieningen voor kinderen, waaronder een speelvijver.

Laagbouw in hoge dichtheid in Meerzicht-West

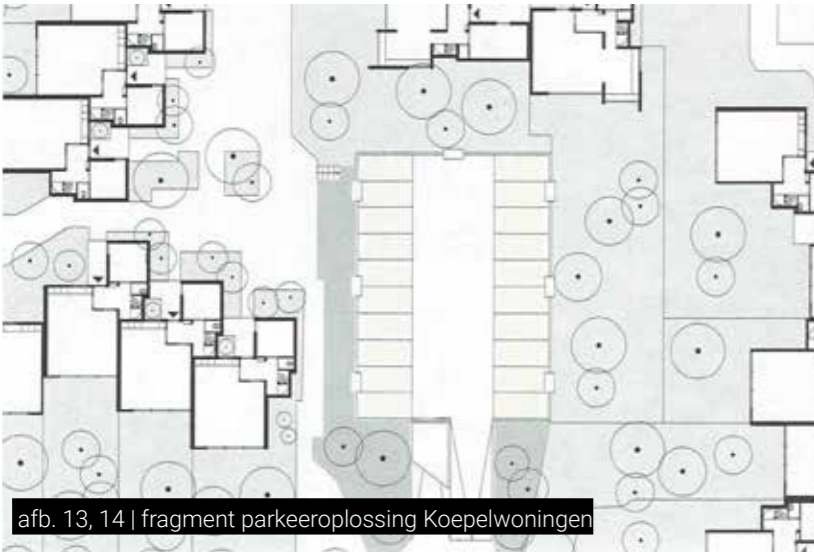
De wijk Meerzicht als tweede kwadrant werd van vanaf 1968 ontwikkeld. Het oorspronkelijk percentage hoogbouw was hier 74% hoogbouw tegen 26% laagbouw. Maar tegen het eind van de jaren '60 begon de oppositie jegens hoogbouw steeds sterker to worden en begonnen er steeds meer stemmen op te gaan voor een groter percentage laagbouw. Als gevolg van de raadsverkiezingen van 1970 wijzigde zich ook de meerderheidsopinie op bestuurlijk niveau in Zoetermeer ten gunste van laagbouw. In 1972 werd de nota 'Wijzigingen Structuurplan Zoetermeer' gepubliceerd. Daarin werd de verhouding hoog- en laagbouw gewijzigd, maar



afb. 11 | luchtfoto Meerzicht



afb. 12 | Koepelwoningen, Meerzicht



afb. 13, 14 | fragment parkeeroplossing Koepelwoningen



de te realiseren aantallen woningen niet. Voor het vervolg van de bouw van de wijk Meerzicht betekende dit dat het uitgangspunt van de hoge dichtheid overleefde, maar dat die nu moest worden gehaald met compacte laagbouw-structuren. Dat betekende dat werd gezocht naar oplossingen voor het parkeren nabij de woning met behoud van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

Het eerste experiment was het zgn. Pleintjesplan van stedenbouwkundige Van Embden en architect Leo de Jonge. Dit plan met carports bij de woning rondom een cul-de-sac pleintje was het eerste woonerfplan dat het predicaat van de Adviescommissie Experimentele Woningbouw werd toegekend. Het tweede experiment was het plan met de witte koepelwoningen van architect Benno Stegeman en ontwikkelaar BBI uit Delft. In dit plan werd geparkeerd in een half verdiept aangelegde dubbel parkeerdek dat in coöperatief bezit was van de bewoners. De woningen zelf stonden aan autovrije straatjes. Omdat dit een plan in de vrije koopsector was, kwam het niet in aanmerking voor het predicaat Experimentele Woningbouw.

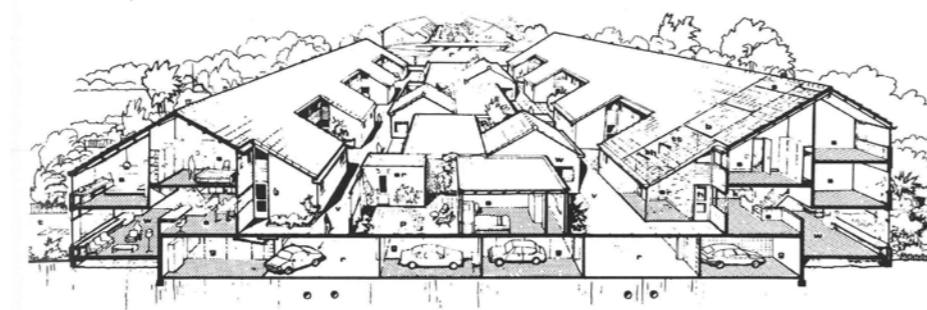
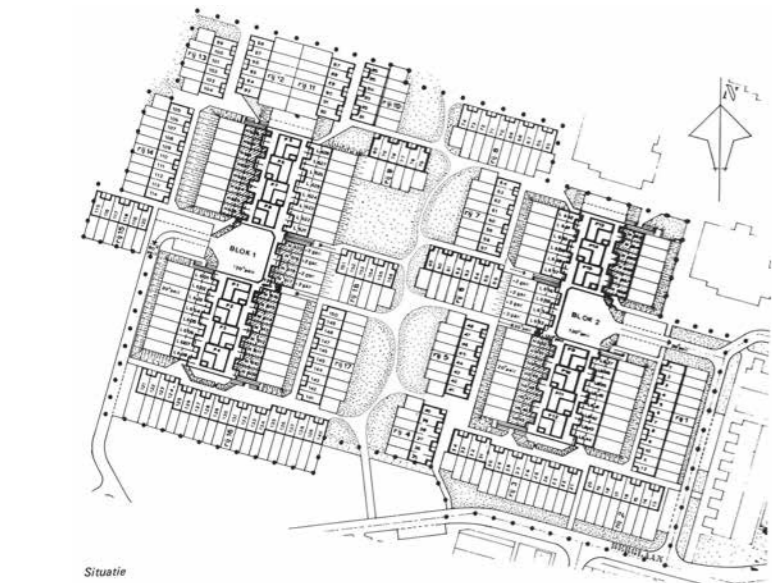
EX 72-140 - Het eerste woondek

In het verlengde van de overdekte parkeergarages in Driemanspolder werd het principe van dubbelgrondgebruik door de gemeentelijke stedenbouwkundigen Torn en Versluijs verder gebracht en werd een plan voor het eerste woondek van Nederland ontwikkeld. Aanvankelijk was het plan om doorlopende voetpaden en een school op het dek

te situeren. Vanwege de te verwachten complexiteit van de subsidieprocedures rond de school werd hier uiteindelijk van afgezien.

Omdat er geen afspraken met bouwende partijen of corporaties voor dit plangebied lagen, koos de gemeente Zoetermeer ervoor om het planvormingsproces middels een openkeuze-procedure bijeen te brengen. Vergelijkbaar met de hedendaagse Engineer&Build-aanbestedingsprocedure werden partijen gevraagd een ontwerp op basis van dit principe in te sturen. Het doel was het verkrijgen van inzicht in de alternatieven, waartoe het stedenbouwkundig schema voor dubbel-grondgebruik aanleiding gaf.

Via advertenties werden combinaties van beleggers, aannemers en architecten uitgenodigd om een woningontwerp op basis van het stedenbouwkundig schema in te dienen. Vervolgens selecteerde de gemeenteraad uit alle inzendingen twee alternatieven die aan de toekomstige bewoners werden voorgelegd in een openbare vergadering. De twee alternatieven waren van Dura met een plan van INBO architecten en De Stichting tot Bevordering Eigen Woningbezit Den Haag met een plan van architect Ton Alberts. Dit plan won de stemming. Oorspronkelijk was bij het plan een lokale aannemer uit Leiderdorp betrokken, maar omdat de inmiddels gevormde kopersvereniging geen vertrouwen had in aannemer dwong deze af dat een andere aannemer, te weten Wilma/De Waal het plan ging uitvoeren.



afb. 16-19 | schema's woondekken, Meerzicht, 1975

Het project telt 239 premiekoopwoningen. Het woondekplan bestaat uit 4 overdekte halfverdiepte parkeerkelders, die twee aan twee gekoppeld zijn. Binnen het plan zijn 3 typen woningen te onderscheiden: de dekwoningen aan de rand van het woondek, de patiowoningen bovenop het dek en de veldwoningen aan autovrije straatjes eromheen. Doordat de kap van de eengezinswoningen laag begint worden de woonstraatjes op het dek gekenmerkt door kleinschaligheid. Om de koopwoningen betaalbaar voor een ieder te maken is een aantal veldwoningen casco opgeleverd. De parkeerkelders liggen ongeveer 80 centimeter onder het maaiveld en de tuinen van de aangrenzende woningen zijn met de vrijgekomen grond 80 centimeter opgehoogd. Uit dit niveau verschil vloeit het split-level woningtype voort, waardoor de randen van de parkeerkelder aan het zicht zijn onttrokken. Alle woningen, dus ook de veldwoningen die niet direct aan het dek gekoppeld zijn, hebben een garage onder het woondek. De dek- en patiowoningen hebben naast een entree op dekniveau ook een toegang vanuit de garage. Bezoekers kunnen hun auto parkeren op parkeervelden bij de entree van het woondek.

Door het dubbel grondgebruik is ondanks de relatief hoge dichtheid een vrij groot aaneengesloten openbaar groengebied ontstaan, die volgens het 'ecologisch principe' zou worden aangelegd. Het "dubbel grondgebruikprincipe" heeft geleid tot een dichtheid van 40 woningen per hectare bij handhaving van een hoge groennorm. Ter referentie: de gemiddelde VINEX-wijk heeft een woningdichtheid van 25 won/ ha.

Het plan werd laat in het proces ingediend voor het predicaat Experimentele Woningbouw; toen het werd toegekend was de bouw al begonnen. Het is meer vanuit publicitair oogpunt aangevraagd, dan dat de subsidie nodig was. Het is het eerste koopproject geworden dat het predicaat Experimentele Woningbouw verkreeg.

Reden voor Predicering

Het plan is gepredikeerd voor het aan het plan ten grondslag liggende streven naar een ander ruimtegebruik met de principiële scheiding tussen voetgangers en rijverkeer, met behoud van de mogelijkheid de auto bij de woning te stallen. De commissie verwachtte ook dat door de ondergrondse garage te gebruiken als fundering van bovengelegen woningen deze op zich dure oplossing kostenbesparingen met zich meebracht. Door concentratie van bebouwing en door dubbel grondgebruik kan meer openbaar groen worden ontworpen, waaraan een bijzonder karakter zal worden gegeven. De Adviescommissie heeft bij de beoordeling van het plan echter wel bedenkingen bij aspecten als vandalisme, het onderhoud van de vrijhangende leidingen, het beheer en de juridische problemen bij de eigendomsgrenzen.

Realisatie

Het plan werd in 1975 opgeleverd. In het begin waren er grote problemen met de afwerking van het woondek, met wateroverlast in de woningen tot gevolg. De actieve kopersvereniging heeft een grote rol gespeeld in het vinden van een oplossing. Zoals bij de woningen met het predicaat



afb. 20-23 | woondekken, Meerzicht, 2017

Experimentele Woningbouw gebruikelijk, werd er na enige tijd een bewonersevaluatieonderzoek gehouden.

Over de geïntegreerde parkeeroplossing bleken de bewoners in 1978 zeer tevreden, hoewel men over de afwerking van de garages met een hekwerk van open gaas absoluut niet te spreken was. Zodoende werden er direct zelf garagedeuren geplaatst. Daardoor geeft de parkeerstraat een rommelige indruk. In 1978 bleek al dat een aanzienlijk deel de garages in gebruik was voor opslag. Men parkeerde dan gewoon aan de weg, met een tekort aan bezoekersplaatsen tot gevolg. Ondanks dat er meer garageboxen gerealiseerd waren dan er woningen in het plan waren. De conclusie was dat het beheer van de parkeerplaatsen een cruciale factor is bij het slagen van een dergelijk project. Naast de bewoners beschouwde de gemeente het experiment ook als geslaagd. Het trok veel internationale belangstelling.

Gelijktijdig met de ontwikkeling en bouw van het woondek van Alberts zijn er iets noordelijker in de wijk in 1975 nog 3 vergelijkbare woondekken gebouwd, naar ontwerp van J.W. Fiolet en M.E. Limburg, gebouwd in opdracht van het ABP. Deze woningen hebben platte daken en een lichte steen.

Woondekken als structurerend element in de wijk Buytenwegh de Leyens

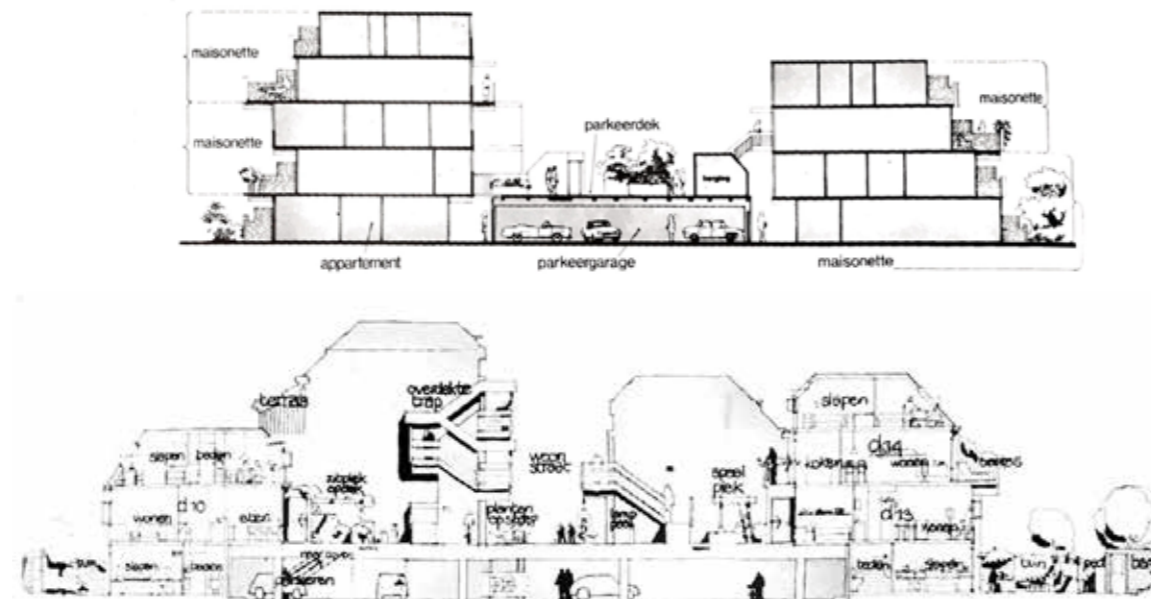
Het ontwerp voor het derde stadskwadrant Buytenwegh de Leyens werd in 1972 ter hand genomen. In 1971 was afscheid genomen van de oude Werkgroep Ontwikkeling Zoetermeer.

Het ontwerp werd ontwikkeld door multidisciplinaire teams waarbij architecten en landschapsarchitecten vroeg werden betrokken. Geheel volgens de tijdsgeest werd de wijk ontwikkeld volgens het woonerf-model. Daarnaast werden de oorspronkelijke landschappelijke kenmerken van de polders in het ontwerp geïntegreerd. Tegelijkertijd bleef het ook in deze wijk de opgave om laagbouw in hoge dichtheid te realiseren. Hoewel de woondekken in Meerzicht nog in uitvoering waren werden voor beide buurten van Buytenwegh ter weerszijden van de spoorlijn als belangrijke structuurbepalende elementen lange parallel aan elkaar lopende bebouwingslinten in de vorm van vier woondekken (ten noorden van de lijn) en twee stroken dijkwoningen (zuidelijk van de lijn) ontworpen. Deze linten zijn gebouwd op de oorspronkelijke kavelrichting en staan haaks op de tochten.

Verliezend finalist van de woondek-prijsvraag in Meerzicht INBO en architect J.J. Sterenberg, die een reputatie had verworven met woonerf-bebouwing in het noorden van het land in Emmen en Groningen kregen de opdracht voor de 4 woondekken. De doorsnedes van beide plannen wijken iets af van de woondek opzet in Meerzicht. INBO ontwierp tussen de 2 kortere woningblokken een vrijstaand overdekte parkeergarage, waarvan het dek met korte loopbruggetjes met de woningen verbonden was. Alleen de bergingen stonden op de woondekken. De architectuur was vrij sober. De woningen van INBO hebben allemaal dezelfde maat.



afb. 24 | woondekken I t/m IV, Buitenwegh de Leyens



afb. 25 | doorsnede woondekken Inbo en Sterenberg, Buitenwegh de Leyens



afb. 26, 27 | woondek Sterenberg, Buitenwegh de Leyens, 1978



De twee woondek-linten van Sterenberg zijn een stuk langer en zijn doorgekoppeld middels loopbruggen over de verkeersontsluiting en watergangen. In totaal betreft het 1100 woningen volgens het principe van dubbel grondgebruik. Tegen en op de parkeerdekken worden de woningen gebouwd.

Bij de woondekken van Sterenberg varieert de grootte van twee- tot zeskamerwoningen, die door diverse leeftijdsgroepen worden bewoond. De woningen zijn drie tot vier lagen hoog en zijn gedekt door markante mansardekappen met bedekking van een groene shingles. Vooral de shingles in leivorm op de kappen van woondek IV zijn bijzonder decoratief. De dekken zijn relatief smal en lopen van gevel tot gevel. Er werd een bewonersboekje uitgegeven met een korte toelichting op het fenomeen woondek: ‘Deze zogenaamde woondekken, ook wel parkeerdekken genaamd, zijn ontwikkeld met de bedoeling de omgeving van Uw woning zoveel mogelijk vrij te houden van parkerende auto’s zonder dat deze plaatsen ver van de woning komen te liggen. Dat is gebeurd door de woonstraatjes en de daar aangelegde woningen op een niveau boven de grond te brengen en hieronder de parkeerplaatsen te situeren. Deze woondekstraatjes zijn bereikbaar door middel van trappen, hellingbanen en liften. Omdat deze woondekken via bruggetjes over het water en over de weg met elkaar in verbinding staan, ontstaat zo ook een veilige voet- en fietsroute.’ Er zijn verschillende woningplattengronden. Sommige hebben op het parkeerniveau ruimte voor een slaap- en badkamer. Op het woondekniveau zijn hal, woonkamer en open keuken gesitueerd. Bovenwoningen worden ontsloten via galerijen,

met zoals gebruikelijk de keuken aan de galerijkant en de woonkamer aan de balkonkant.

Mede vanwege de eigenzinnige wijze waarop Sterenberg het woondekprincipe wilde toepassen dat verschilde van Alberts ontwerp, liet de gemeente onderzoek verrichten naar een aantal fysische eigenschappen van woondekken. In het plan van Sterenberg is daarom meer aandacht voor thermische en akoestische isolatie en het voorkomen van contactgeluid. Ook in dit plan, dat in opdracht van de Federatie Zoetermeerse Woningbouwverenigingen tot stand komt, is weer veel aandacht besteed aan de woonomgeving.

In 1977 schreef architectuurcriticus Zwinkels dat de blokken van INBO niet bepaald sprankelend waren, maar dat de blokken van Sterenberg volledige gebruik hadden gemaakt van de mogelijkheden van het dubbel grondgebruik. Naast deze woondekblokken zijn er ten zuiden van de spoorlijn dijkwoningen van de Groningse architect Coen Bekink gerealiseerd in Buitenwegh. Deze dijkwoningen hebben als hoofdkenmerk dat op de begane grond een woning is die één laag telt met daarop een eengezinswoning van twee lagen plus kap. Tussen twee rijen van deze woningen loopt een kunstmatige dijk van 1,40 m hoog. Die dijk biedt toegang tot de bovenwoningen via een korte trap. Onderaan de dijk loopt een wandelpad dat de woningen op de begane grond toegankelijk maakt. De dijk maakt niet alleen een hoge dichtheid mogelijk maar ook dat de entrees van de woningen in een verkeersvrij en veilig speelgebied voor kleine kinderen zijn gesitueerd.



afb. 28 | Het Rode Klif, Lelystad, 2014



afb. 29 | Schouw-Oost, Lelystad, 1978



afb. 30 | winkelcentrum De Terp, Capelle ad IJssel



afb. 31 | Orvelterdek, Nieuwegein

Woondekken elders in Nederland

De experimenten in meervoudig ruimtegebruik in Zoetermeer kregen in de loop van de jaren '70 navolging in de rest van Nederland en met name in de groeikernen. Enkele voorbeelden hiervan zijn gelegen in Lelystad en Capelle aan den IJssel.

Lelystad

In Lelystad is het centrum van de Zuiderzeewijk opgezet rond een opgetild maaiveld, waaronder het complex het Rode Klif van architect Hazewinkel uit 1974. In 2014 is dit door SVP gerenoveerd. Het complex kent van oorsprong bedrijfjes, winkels, buurtvoorzieningen en parkeren op de begane grond, en wonen aan een woondek in meerdere lagen. De loopbruggen naar het aan de overkant van de dreef gelegen winkelcentrum sluiten aan op dit woondek. Het gebouw is één van de eerste gemeentelijk monumenten van Lelystad.

In de wijk Schouw-Oost werd in 1978 een groot woondek-complex gebouwd, met een uitgesproken vormgeving van golfplaten-gevelbekleding en bolvormige ramen. In dit complex werden verschillende woningtypes gecombineerd. Vanwege de toepassing op grote schaal van asbest is dit complex al in 2000 gesloopt.

Capelle aan den IJssel

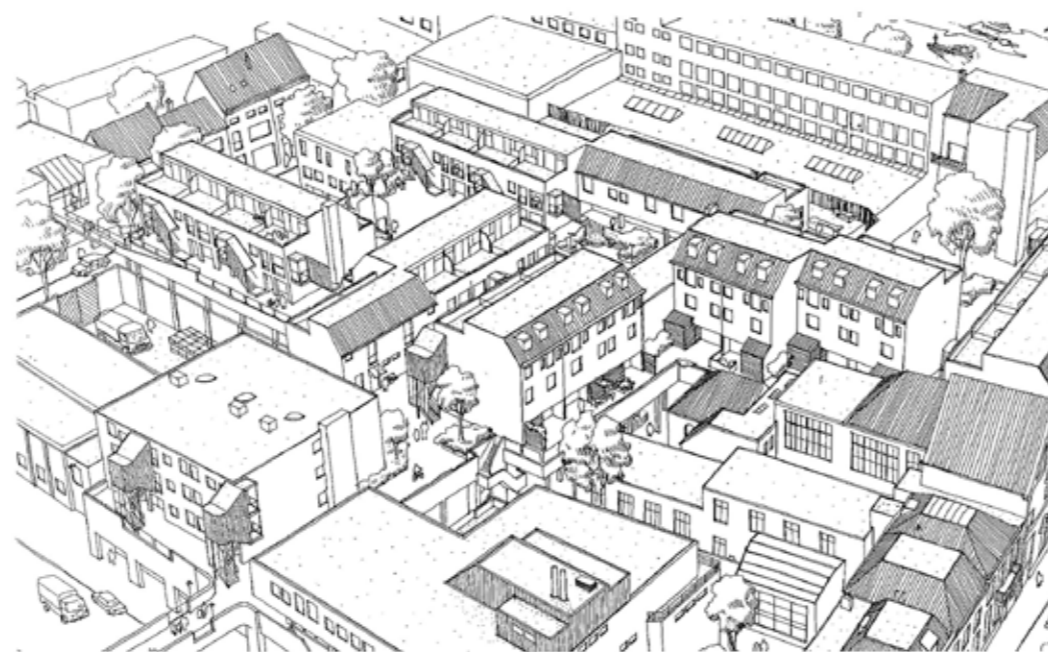
In Capelle aan de IJssel is in 1978 winkelcentrum de Terp gebouwd als onderdeel van de Diepenbuurt. Het ligt aan de rand van Capelle aan den IJssel, aan de laatste halte van de metro uit Rotterdam en nabij het het Experimentele Woningbouwproject De Bergen. De Diepenbuurt moest fungeren als een dorpshart voor de hele wijk Oostgaarde. De architect is Chiel Verhoeff (Bakker en Verhoeff Architecten). Het kruispunt van twee wegen die diagonaal door de wijk lopen vormt het dorpshart, met daar omheen wijkvoorzieningen als een bibliotheek en trefcentrum. In het dorpshart kwam de hoogste bebouwing met appartementen. De twee diagonalen verdelen de buurt in kwadranten, waarvan er twee werden bebouwd, één met woningen en één met winkels onder woningen. In deze twee kwadranten kwam het parkeren onder een opgetild maaiveld met autovrije woonstraten. Door deze vorm van intensief grondgebruik, blijven de overige twee kwadranten vrij voor openbaar groen. De bebouwing is in rechte stroken evenwijdig aan de diagonalen tussen de kwadranten. Naast het winkelprogramma kwamen er 473 woningen en 1000 parkeerplaatsen (640 overdekt, waarvan er 350 onder het winkelcentrum).

Nieuwegein

In wijk Fokkesteeg liggen aan weerszijden van de belangrijke ontsluitingsweg Graaf Florisweg twee woondekken die met een loop/ fietsbrug gekoppeld zijn en een doorgaande route in de wijk vormen richting het wijkwinkelcentrum. Het Graaf Anselmdek en het Orvelterdek zijn in 1979 gerealiseerd.



afb. 38, 39 | De Nieuwe Weerdjes, Arnhem, 1978



afb. 40, 41 | Molenstraat, Assen, 2017



Het woondek in de stadsvernieuwing

Binnen het stimuleringsprogramma Experimentele Woningbouw kwamen ideeën eenmalig voor predicatie in aanmerking. Er werd van uitgegaan dat na een eerste volledig doorlopen ontwerp- en realisatietraject een idee kon worden herhaald zonder aanvullende subsidie. Toch zijn er na het experimentele woondek in Zoetermeer nog twee woondekplannen geprediceerd. Midden jaren '70 zijn er twee woondekplannen als oplossing voor wonen in de binnenstad gerealiseerd. Het eerste betrof een plan waarin het toepassen van een woondek de uitkomst was van een experimenteel participatieproces. Dit was het plan De Nieuwe Weerdjes (EX 76-258) van architectenbureau Van den Broek en Bakema in de zuidelijke binnenstad van Arnhem (ontwerp 1972-1976 realisatie '77-'78). Dit zal worden besproken in het tweede deel.

Molenstraat, Assen

In Assen realiseerde architect J.J. Sterenberg (1978-1980) 182 huurwoningen op en aan woondekken waaronder geparkeerd werd. Hier werd een woondek ingezet om de woonfunctie terug te brengen in een binnenstad die teveel een monofunctioneel karakter dreigde te krijgen door de

komst van het grootwinkelbedrijf en het daarvoor benodigde parkeeroppervlak.

Het bestemmingsplan Komplan-Noord (1972) kende een aanloop van 12 jaar. Het plan voor de noordelijke Asser binnenstad was nog volledig in de geest van de cityvorming opgesteld en ging uit van grootschalige sloop en monofunctionele winkelbebouwing met parkeergelegenheid. Midden jaren '70 komt er georganiseerd protest op gang. Aan een deel van de plannen wordt de woonfunctie toegevoegd. Architect Sterenberg kwam uit het noorden. In 1975 had hij in de wijk Buytenwegh, Zoetermeer al een plan met een woondek gerealiseerd, een vervolg op het experiment in de wijk Meerzicht.

Het Assense plan vult een door sloop ontstane open plek in de bestaande stadsstructuur. Het plan omvat 182, voornamelijk kleinere woningen in de woningwetsector. Een deel van de woningen ligt op of aan een groot dek of een klein dek. Het parkeerniveau onder het grote, gelede dek (westelijk plandeel), ligt 50 cm verdiept ten opzichte van het maaiveld en is naar alle zijden open. De parkeerruimte is mede



afb. 42 | stadsvernieuwing Leuvehaven tijdens de bouw, 1979



afb. 43 | luchtfoto woondek Haagplein, Amersfoort



afb. 44 | stadsvernieuwing Kattenburg, Amsterdam

bestemd voor bezoekers van het aangrenzende winkelgebied. Het parkeerniveau onder het kleine, door woonbebouwing omsloten dek (oostelijk plandeel) ligt 1,20 m verdiept en is uitsluitend bestemd voor de bewoners. Verder bestaat het plan uit woonstraatjes die niet toegankelijk zijn voor de auto. Beide woondekken zijn verbonden door een voetgangersbrug over de Molenstraat.

Het plan valt binnen het programma Experimentele Woningbouw onder het thema II: Nieuwbouw in oudere woonmilieus. Het plan bevat eigenlijk weinig echt experimentele of vernieuwende elementen. Zowel het woondek zelf, als een woondek in een stadsvernieuwingsgebied was al eerder voorgekomen in verschillende plannen.

Overige woondekken in de stadsvernieuwing

In de stadsvernieuwing van eind jaren '70, begin jaren '80 wordt het woondek vervolgens vaker toegepast. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in Rotterdam bij de stadsvernieuwing aan de Leuvehaven, in Amsterdam op Kattenburg en bij het complex Haagplein aan de Koestraat in de Amersfoortse binnenstad.



afb. 46 | kaart van Blaeu 1658



afb. 47 | plan Heuvelink 1853



afb. 48 | Rijnkade

Historische context

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.

Tijdperspectief ‘verleden’

De Nieuwe Weerdjes, Arnhem | oorspronkelijk plan en proces

Het plan betrof een typische 19e eeuwse stadsuitbreiding met een voor die tijd kenmerkend rechthoekig stratenpatroon en dito verkavelingsvorm. In afbeelding 47 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 (afb. 48) 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 (afb 49.). 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’.

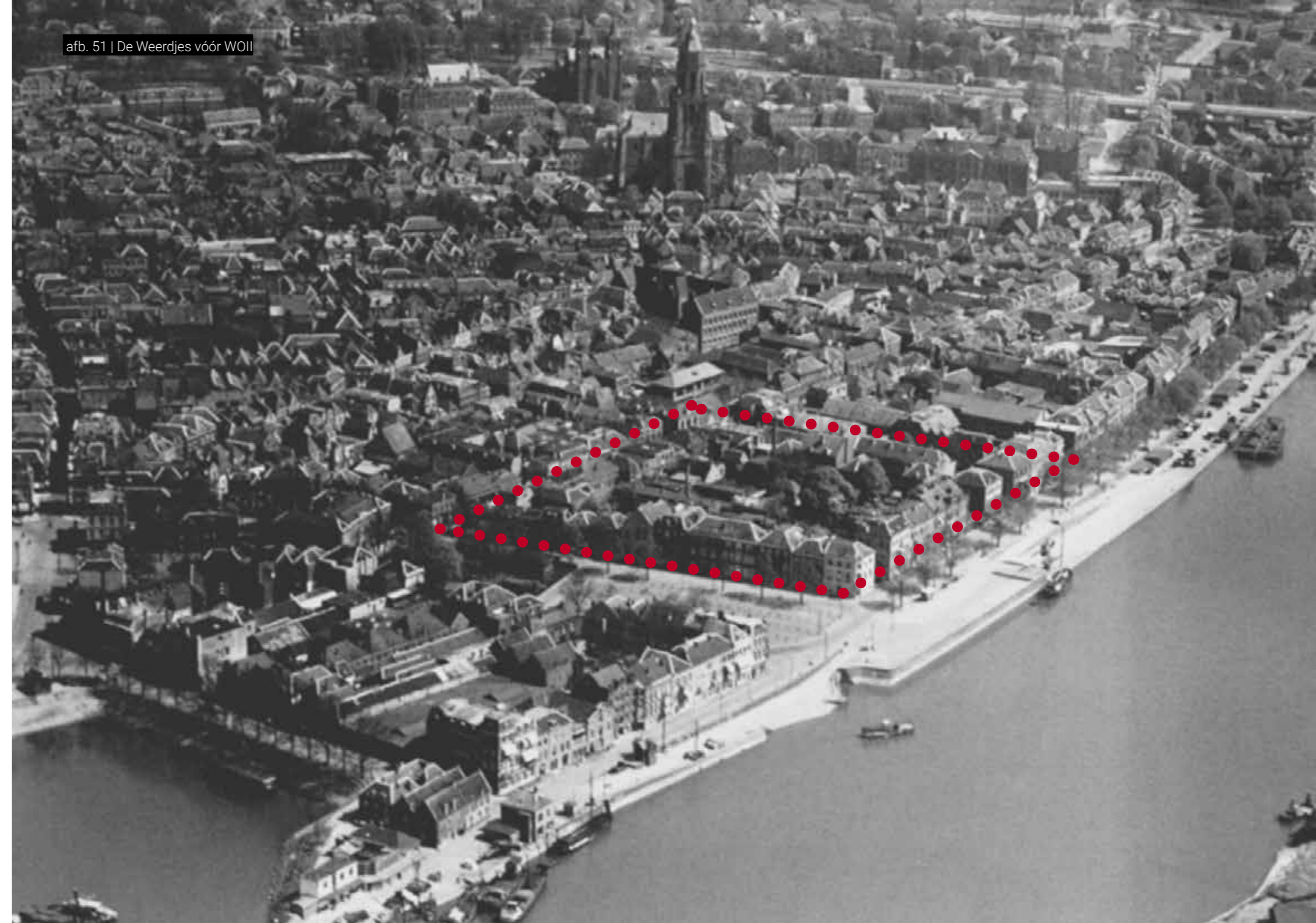
De bewoners van deze sloppen in De Weerdjes werden in de volksmond de ‘Rijnkanterers’ genoemd. Zij waren als arbeiders



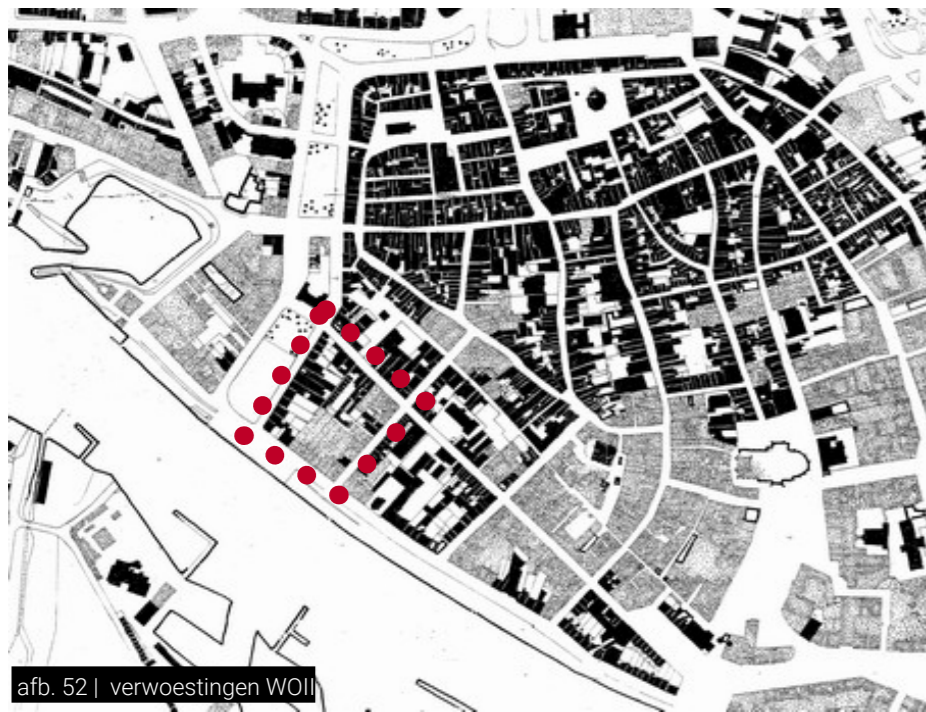
afb. 49 | leefsituatie Langstraat 1915



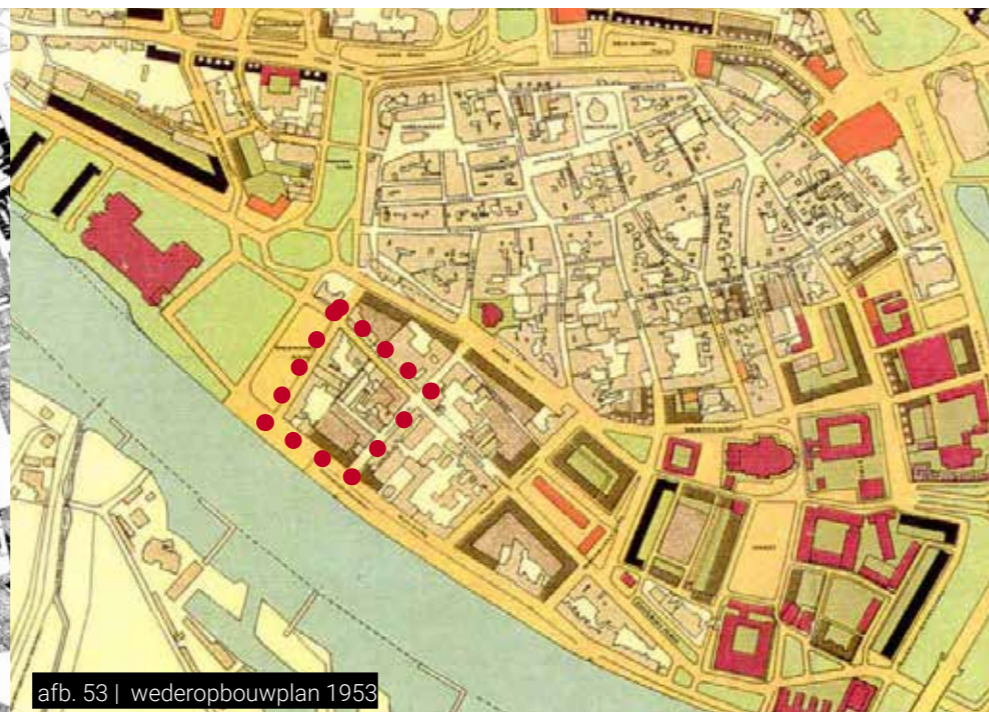
afb. 50 | binnenterrein Molenkom: woonwagenkamp 1923



afb. 51 | De Weerdjes vóór WOII



afb. 52 | verwoestingen WOII



afb. 53 | wederopbouwplan 1953



afb. 54 | 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 (afb. 52). In het wederopbouwplan (afb. 53) 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 (afb. 9), 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. 55 | buurtcentrum De Rijnkant 1976



afb. 57 | Opbouwwerker Piet Vreeswijk



afb. 56 | Rijnkanters

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).

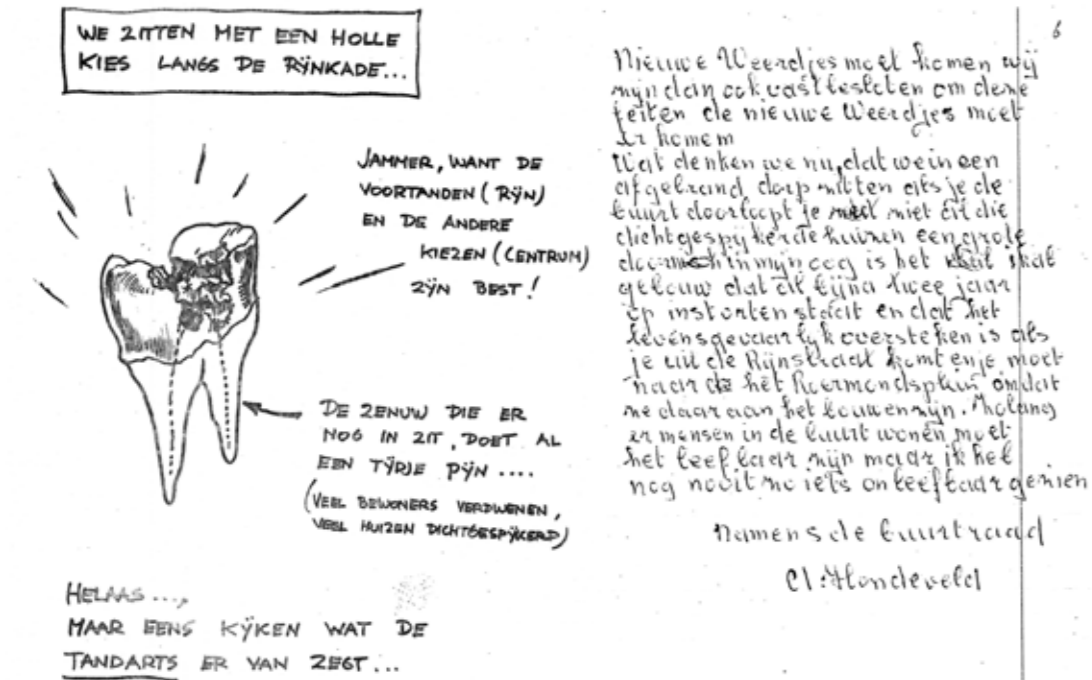
Doorbraak door opbouwwerker

In 1971 kwam met het aantreden van opbouwwerker Piet

Vreeswijk (afb. 57) 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-



afb. 58 | fragmenten uit nota 'Laatste slag voor twaalf'

6

het is daarom dat een omg. wonen aan de Rijn.
Zonder daarin voelbaar het
een ons vreemde,
een ons onleigens,
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 te
worden verstaan:
voor samen en a
voor geen en vifg
voor jong en ou
voor kinderen en
voor arm en rijk
voor volide en
gela
voor hoofd- en ha
voor allen.

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 kandaat zijn
kan dat nog zijn
mag kan in het gebied tussen
de Rijn en het huidige
centrum, in samenhang met
de rijk ontwikkelende en
reeds ontwikkelde, nodige,
want hij ons leven behorende
verheersaders en
bestuursgebouwen,
een hij een grote, groeiende stad
behorende hart worden gevormd,
waarin ook de Rijn voelbaar wordt.
dat kan.

en werkfunctie in de Weerdjes 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 geldschieter. 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. 59 | 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.

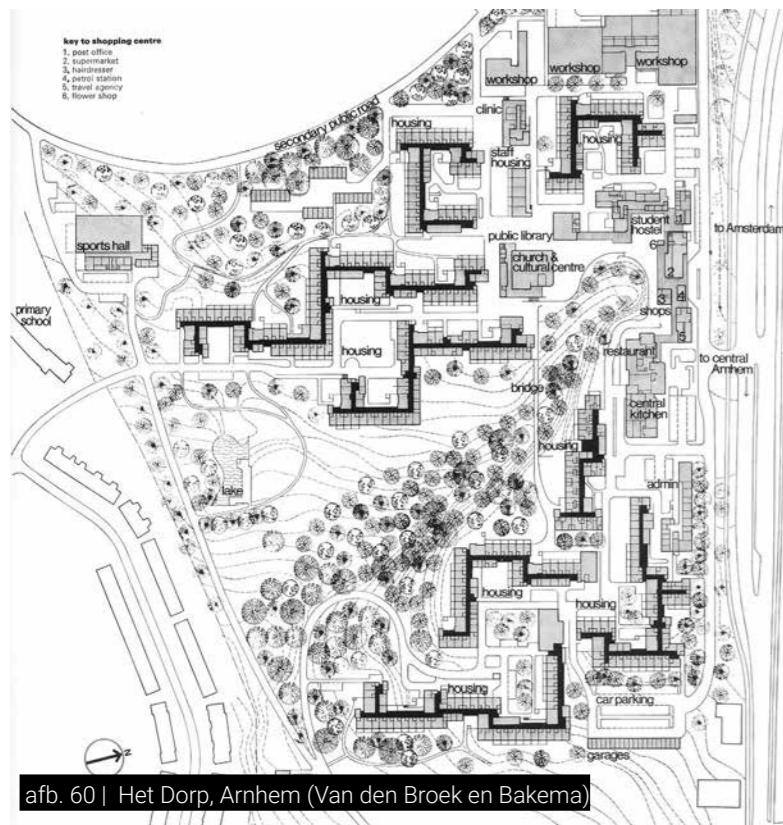
De vereniging leidde echter niet direct tot een daadwerkelijke verandering in de betekenis van de rol die bewoners hadden omtrent de uitwerking van het bestemmingsplan. Zij konden lastig op gelijkwaardig niveau meekomen in dit proces en Vreeswijk had er zijn handen vol aan om de groep bewoners bij elkaar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



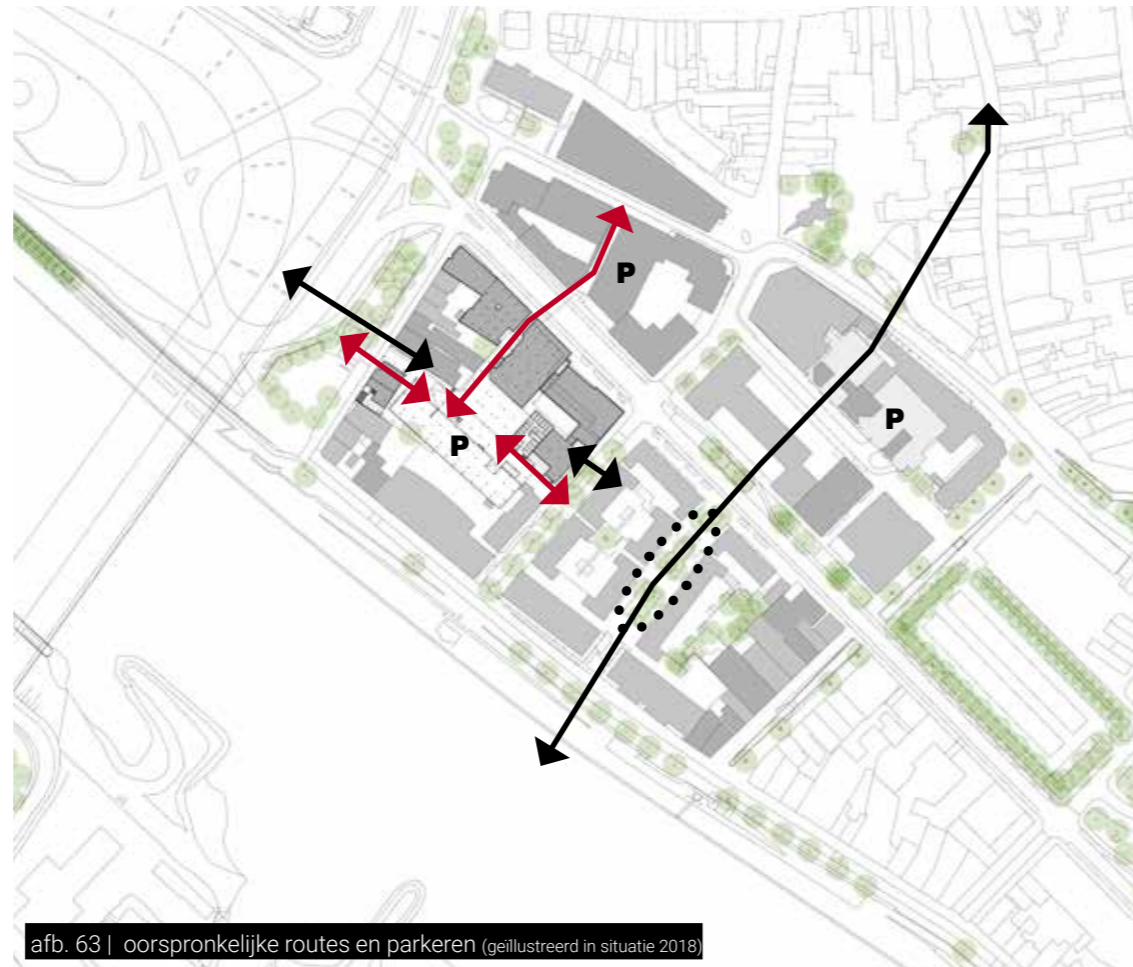
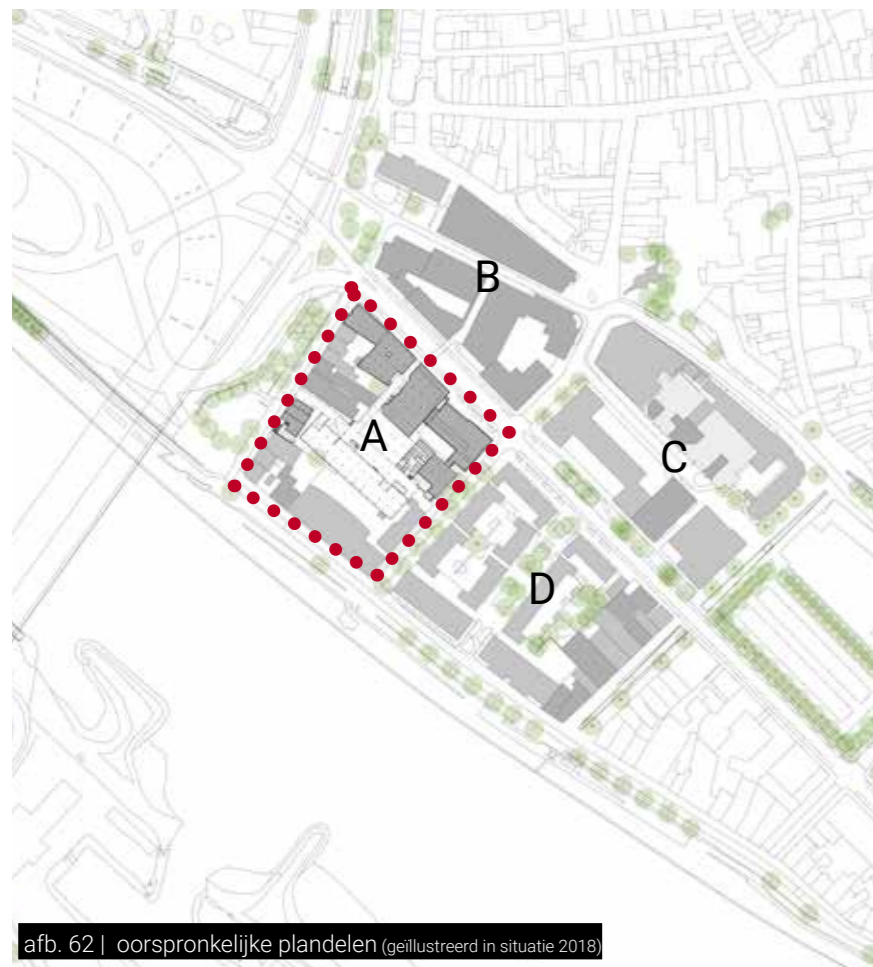
De Arnhemse wethouder van ruimtelijke ordening werd als voorzitter van het bestuur aangesteld. Zeer bijzonder is dat de participanten op basis van gelijkheid opereerden en dus ook een gelijkwaardige stem hadden. In de besluitvorming werd een $\frac{3}{4}$ meerderheid van stemmen vereist bij aanwezigheid 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 stadsvernieuwingcorporaties, 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.



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.

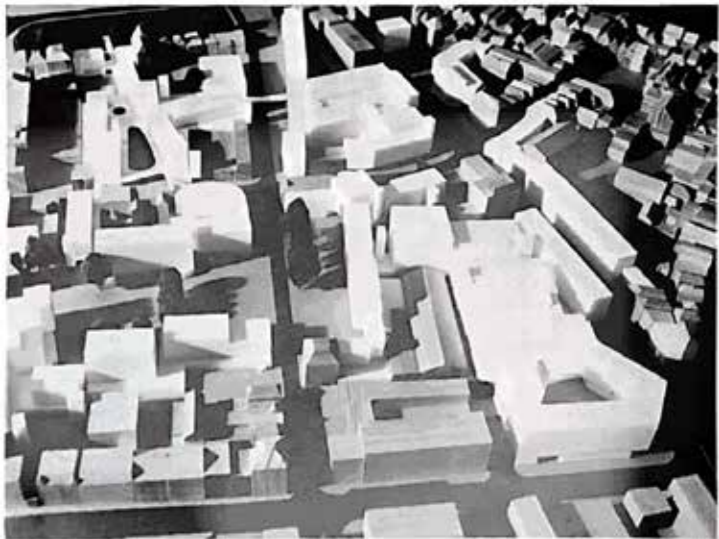
Inpassing binnen bestaande context

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. 64 | Vihamij aan de Rijnkade (uiterst links)



afb. 65| Maquette t.b.v. participatie

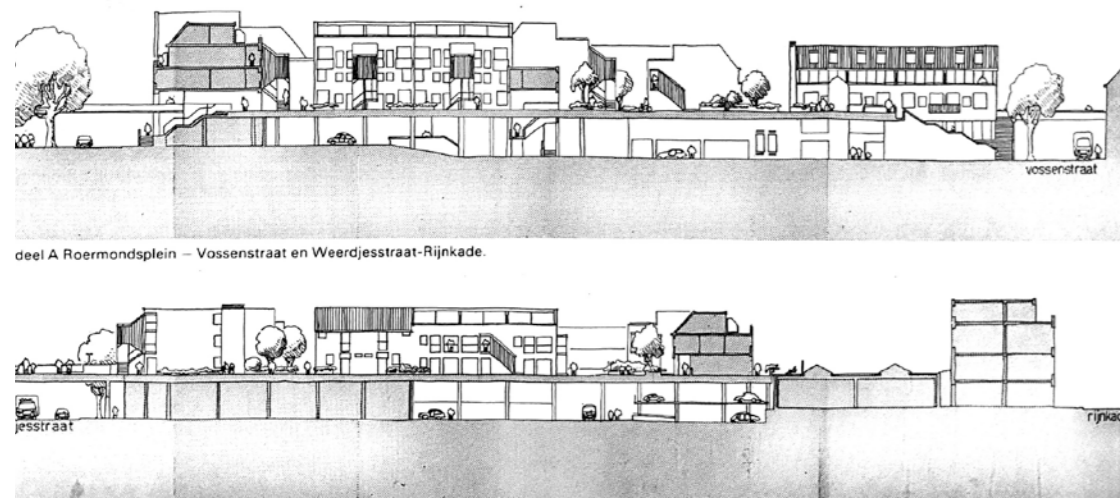
De vorm van de plaat dankt het complex dan ook aan de aanwezigheid van deze, voornamelijk omringende bedrijfspanden. Het was te duur om deze allemaal uit te kopen vanwege hun waarde, afgezet tegen de winst die het zou opleveren. Zodoende werd de plaat in het binnengebied als het ware gedrapeerd binnen 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

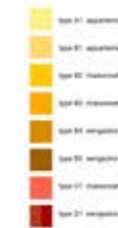
Samen met de bewoners is vanuit de stedenbouwkundige opzet, gedicteerd door het bestemmings-/structuurplan, gewerkt naar het schaalniveau van de woningen. Er werden enkele maquettes (afb. 65) gemaakt met daarop de vooraf vaststaande elementen als de Rijn, de brug en bedrijven. De bewoners werd vervolgens 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.



afb. 66 | doorsneden die de opbouw van 'de plaat' / het woondek tonen



afb. 67 | 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

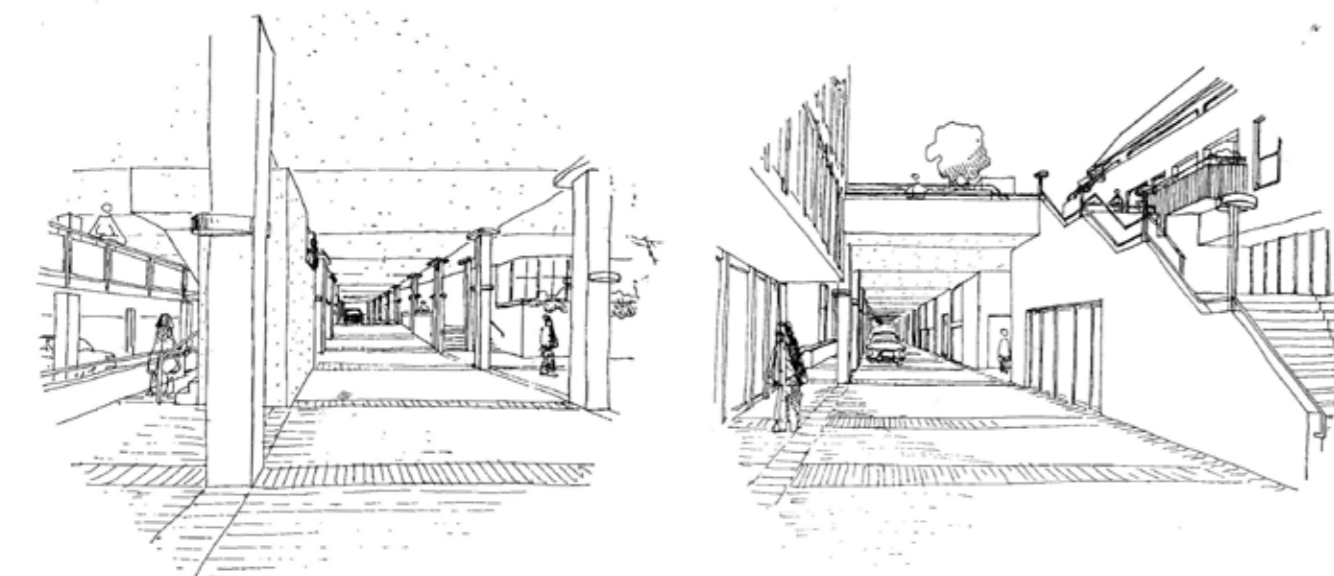
van deze ontwerp oplossing met het wonen op een plaat. De bewoners konden zich er lastig iets bij voorstellen. Ze gingen met de architecten o.a. op excursie naar de Kasbah in Hengelo om zich een voorstelling te kunnen maken van het wonen boven het maaiveld. Daar wezen de bewoners de ontwerpers er echter 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. 68 | 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. 69 | oorspronkelijke loopbrug Roermondsplein



afb. 70 | loopbrug Roermondsplein en entree woondek



afb. 71 | oorspronkelijke entree met theatertrap Vossenstraat



afb. 72 | 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 conventioneler 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. 73 | De Nieuwe Weerdjes in aanbouw



afb. 75 | oorspronkelijke vormgeving en materialisering



afb. 74 | gevel aan de Weerdjesstraat vóór bouw hellingbaan, 1978



afb. 76 | 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.

- Almere, Bovenloop
- Amersfoort, Haagplein
- Amsterdam, Kattenburg
- Apeldoorn, Matendreef
- Arnhem, De Nieuwe Weerdjes
- Assen, Molenstraat
- Cappelle ad IJssel, De Bergen
- Cappelle ad IJssel, De Terp
- Ede, Bellestein
- Hengelo, Kasbah
- Hoorn, Huesmolen
- Lelystad, Agoraweg
- Lelystad, Het Rode Klif
- Nieuwegein, Fokkesteeeg
- Oldenzaal, In den Vijfhoek
- Rotterdam, De Blaakrotsen
- Rotterdam, Kubuswoningen
- Rotterdam, Leuvehaven
- Rotterdam, St. Jacobsstraat
- Zoetermeer, Buitenwegh 1
- Zoetermeer, Buitenwegh 2
- Zoetermeer, Buitenwegh 3
- Zoetermeer, Buitenwegh 4
- Zoetermeer, Meerzicht-West 1
- Zoetermeer, Meerzicht-West 2



Samenvatting

Bij de oplevering van woondekprojecten in de jaren '70 was er veel waardering voor deze nieuwe manier van bouwen, die autovrije woonpleinen en de kindvriendelijke buurten bood.

Een aantal jaar na oplevering begon de beleving van de sociale veiligheid door de bewoners van woondekken te veranderen. Dit was aan de ene kant een algemeen probleem van de collectieve ruimte in bloemkoolwijken en toenemende behoefte aan privacy. Aan de andere kant was er bij de woondekcomplexen meer sprake van onoverzichtelijke hoeken, 'shared space' en in elkaar overlopende ruimtes. De onderwereld bleek daarbij meer unheimisch uit te vallen dan gedacht.

Tijdperspectief 'tot heden'

De transformatie van woondekken tot heden

2.1

Veel woondekken vertoonden na oplevering technische problemen: lekkages en problemen met de voorgespannen betonconstructie. Ook bleek onderhoud van met name de openbare ruimte duur waardoor deze na verloop van tijd verschaalde. Een aantal projecten heeft na ongeveer twintig jaar een eerste renoverende ingreep ondergaan, waarbij de openbare ruimte werd heringericht. Hierbij zijn bij meerdere woondekken aanpassingen gedaan die de openbare toegankelijkheid verminderde. Toegangen werden afgesloten en verbindende loopbruggen afgebroken om doorgaand verkeer tegen te gaan.

Veel woondekcomplexen hebben ook de afgelopen 5 jaar een (tweede) technische ronde van renovatie gehad. Wat



afb. 2 | lekkage woondek Molenkom



afb. 3 | vershraling woondek Boomkensdiep



afb. 4 | renovatie woondek Boomkensdiep



afb. 5 | ont koppeling door verwijderen loopbrug woondek Buitenwegh

daarbij opvalt is dat de kwaliteit van de inrichting en de inrichtingselementen weer werd opgeschroefd naar het niveau direct na oplevering. Met behulp van vormgevingselementen werd met 'placemaking' een groter of helderder onderscheid gemaakt tussen de individuele en collectieve ruimte op het dek. Ook werd in de vormgeving van het complex en in de openbare ruimte meer op onderscheidende identiteit ingezet.

Behoudens een woondekcomplex in Lelystad in de wijk Schouw-Oost met asbestproblematiek zijn er voor zover bekend geen woondekcomplexen gesloopt. In algemene zin waarderen bewoners van woondekcomplexen hun woonomgeving en woning nog altijd.

Woondekken zijn gerealiseerd in de periode dat er zowel bij woningcorporatie als bij gemeenten nog sprake was van een sterke regierol vanuit de landelijke overheid. De samenwerking tussen de verschillende partijen was dan ook sterk en belangen liepen gelijk op. Nu deze partijen veel meer gescheiden opereren, geeft dit soms onduidelijkheid over juridisch eigenaarschap en verantwoordelijkheden rondom de openbare ruimte en onderhoud. Van wie is het dek en wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

Hierna worden de geschiedenis en transformatie van de projecten in Zoetermeer en het experimentele woningbouwproject in Assen beschreven. In het daaropvolgende deel hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de ontwikkelingen rond De Nieuwe Weerdjes in Arnhem.



afb. 6, 7 | woondekken, Meerzicht, 2017



woondekken Meerzicht-West, Zoetermeer architect Alberts

Het bewonersonderzoek, dat enkele jaren na oplevering in 1978 werd uitgevoerd in het kader van de regeling Predicaat Experimentele Woningbouw, bevestigde het belang dat door de bewoners wordt gehecht aan de bijzondere aspecten van dit project van architect Alberts. Het gaat dan bijvoorbeeld om de scheiding tussen auto en voetganger, het kunnen parkeren van de auto nabij of zelfs onder de woning en dat het parkeren buiten het gezichtsveld van de bewoners plaatsvindt. Het totaaloordeel over deze woonsituatie wordt door de eerste bewoners op een schaal van 1 -10 met 7.71 als zeer positief gewaardeerd.

Over de afwerking van de garages met een hekwerk van open gaas waren de bewoners echter niet te spreken. Bewoners gingen zelf al snel over tot plaatsing van garagedeuren. Dit geeft de parkeerstraat een rommelige indruk. In 1978 bleek ook al dat een aanzienlijk deel de garages in gebruik was voor opslag. Men parkeerde de auto dan gewoon aan de weg, met een tekort aan bezoekersplaatsen tot gevolg, ondanks dat er meer garageboxen gerealiseerd waren dan woningen in het plan. De conclusie was dat het beheer van de parkeerplaatsen een cruciale factor is bij het slagen van een dergelijk project.

Er zijn in het plan uiteindelijk veel minder cascowoningen gerealiseerd dan oorspronkelijk bedoeld. Er was ondanks de hooggespannen verwachting te weinig animo voor. Uit het evaluatierapport van 1978 bleek dat gegadigden bovenop het tegenvallende financiële voordeel t.o.v. afgebouwde woningen, vooral bang waren zelf de handigheid te missen om een woning af te kunnen bouwen.

In het begin waren er grote problemen met de afwerking van het woondek, met wateroverlast in de woningen tot gevolg. De actieve kopersvereniging heeft een grote rol gespeeld in het vinden van een oplossing, enkele jaren na oplevering.¹

Aan de woonstraten en op het woondek is nauwelijks iets te merken van het autoverkeer. Het aanwezige groen is volwassen geworden, maar de groenstrook is uiteindelijk niet aangelegd volgens het beoogde ecologische principe. Op de woondekken, waar de woningen vrij dicht op elkaar staan, heerst een intieme sfeer. De aankleding en uitstraling van het dek is aan slijtage onderhevig.

Tegenwoordig zijn veel garages geen eigendom meer van



afb. 8-11 | woondekken, Meerzicht, 2017

de bewoners uit dit deel van de wijk (verkoop van de box is financieel aantrekkelijk). Dit vormt daarmee een bron van ergernis en burenruzie. Nog steeds zijn veel garages in gebruik als opslag- of klusruimte, wat voor de nodige overlast zorgt. Verkoop van de box is financieel aantrekkelijk. Mede door het groeiende autobezit staan de straten nu overvol. Op verzoek van de bewoners zijn er in de loop der tijd veel (straat) parkeerplekken bij gemaakt. Er is een actieve kopersvereniging die recent onderhoud aan het dek heeft laten uitvoeren.

De mutatiegraad onder de bewoners is laag en meerdere bewoners hebben aangegeven het wonen op en aan het dek nog bijzonder te waarderen.² Binnen Zoetermeer komt er een beweging op gang om dit type projecten, die een cruciale rol speelde in de ontwikkeling van deze New Town, als cultureel erfgoed, meer te gaan waarderen.

¹ In 1981 heeft er onderhoud aan het woondek plaatsgevonden, waarbij het dek meer waterdicht is gemaakt. In 1984/ 1985 zijn er herstelwerkzaamheden geweest aan de voorspankabels van het betondek (systeem VZA - voorspanning zonder aanhechting), naar aanleiding van scheurvorming. Bij een inspectie in 2014 bleek de kwaliteit van deze kabels nog steeds goed te zijn en was de reparatie destijds goed uitgevoerd.

² Zie oa. pg 116 Willem Hermans, en meerdere bewoners op een avond over Experimentele Woningbouw september 2018



afb. 12 | woondek Sterenberg, Buitenwegh de Leyens, 1978



afb. 13, 14 | woondek De Goede Woning, renovatie 2004

Woondekken Buitenwegh, Zoetermeer architect Sterenberg

De twee woondekcomplexen van architect Sterenberg in de wijk Buitenwegh de Leyens werden in de architectuurkritiek van de jaren '70 positief beoordeeld.³ Bewoners waren blij met het autoloze dek en de gezellige pleintjes waar kinderen veilig konden spelen.

De meer dan 1100 woondekwoningen van het plan van Sterenberg werden door drie woningcorporaties gezamenlijk ontwikkeld door de afdeling nieuwbouw van de Federatie van Zoetermeerse Woningbouwcorporaties. De woningen zijn afzonderlijk geëxploiteerd door resp. De Goede Woning, Vestia en Vidomes. Dat heeft een iets andere ontwikkelgeschiedenis opgeleverd en anno 2018 verschillen ze onderling enigszins wat betreft de vormgeving van het dek en de woningen.

Vanaf de midden jaren '80 bleek de leefbaarheid van de woondekken toch te wensen over te laten. De vrije verdiepingshoogte van 2,10m van de parkeerstraten onder het dek leverde een donkere onderwereld op met weinig sociale controle. Daar ontstond veel overlast van hangjongeren, vandalisme en vervuiling.

De inrichting van het openbaar gebied en privéterreinen lopen bijna ongemerkt in elkaar over. In Buitenwegh liggen de woningen in de richting van de oude kavelstructuur van de polder. Fietzers en scooterrijders gebruikten de dekken als doorgaande route; hard rijdende auto's in de garages zorgden voor gevaarlijke situaties. Ook waren de vele hoeken door de verspringende bebouwing plekken van overlast.

Daarnaast bleek de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de semi-openbare ruimte tussen de gemeente en de woningbouwverenigingen niet helder geregeld. Voor de woningcorporaties is het lastig en duur om de smalle, steeds verspringende woondekken te onderhouden.

In 1998 werd een grootschalig renovatietraject voor de woondekken ingezet waar de gemeente, de woningcorporaties en een actieve bewonerscommissie bij betrokken waren. Een belangrijke stap was het aanbrengen van een helder onderscheid tussen de openbare ruimte op het maaiveld en het opgetilde maaiveld op het dek.



De inrichting van het maaiveld onder en tussen de dekken is gereorganiseerd ten behoeve van collectief gebruik op wijkniveau, zoals verkeer (auto en fiets) en overzichtelijk parkeren. Daarbij is de inrichting vooral opgeschoond. Hier is bovendien eenduidig als onderdeel van de openbare ruimte de gemeente eindverantwoordelijk. De ruimtes voor parkeren onder het dek zijn helder verlicht en geschilderd.

Het onderhoud van de woondekken werd eenduidig bij de woningbouw-verenigingen ondergebracht. De Goede Woning greep de gelegenheid aan om de woondekken van hun complex te herinrichten. CH & Partners, stedenbouw en landschap, maakte hiervoor het ontwerp.

Het woondek is beschouwd als het collectieve element tussen de woning en de wijk en is de ontsluitings- en ontmoetingsruimte voor bewoners en bezoekers. Het dek is opnieuw vormgegeven, specifiek voor voetgangers; voor flaneren, spelen en verblijven. Als gevolg hiervan werd gekozen om een aantal verbindende loopbruggen te verwijderen, waarmee doorgaand verkeer niet langer mogelijk was.

Er zijn nieuwe hekwerken als borstwering ontworpen en er is een nieuwe waterdichte dekvloer aangebracht waarmee lekkages zijn verholpen. Bij de inrichting van het dek werd ook een groter onderscheid aangebracht tussen de particuliere ruimte en de collectieve buitenruimte. Zo kreeg ieder huis op het dek een eigen voordeur met een brievenbus, een bel en een lamp. Ook kregen de dekwoning een ruimte in de vorm

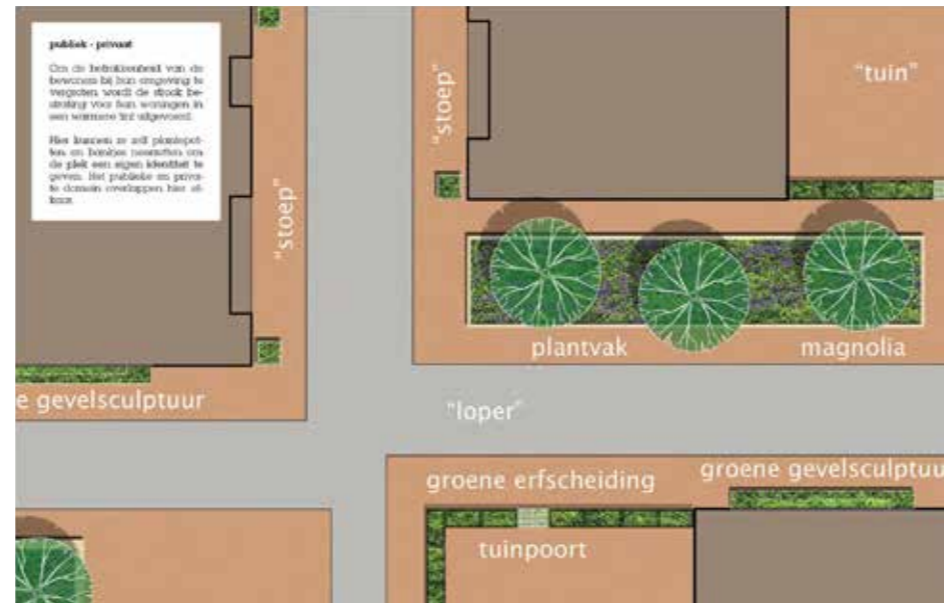
van een “stoep” of patio om individueel te vergroenen. Ook het collectieve werd meer expliciet vormgegeven met een open plek als gemeenschappelijk domein.

In 2012 werd er door woningcorporatie Vestia een plan gemaakt voor een vernieuwing van de woondekken in hun bezit. Het plan, ontwikkeld door A3 architecten, voorzag in de volgende ingrepen:

- Versterken van de identiteit per woondek door nieuwe inrichting;
- Verbeteren van de relatie tussen wonen en openbare ruimte door aanpak erfafscheidingen;
- Creëren van herkenbare hoofdentrees per dek;
- Aanbrengen van duidelijke oriëntatiepunten.

Voor zover bekend heeft Vidomes het woondek van hun complex niet heringericht.

In 2017 is de Goede Woning begonnen met een technische renovatie van de woningen. In mei 2019 moet het project worden opgeleverd. In twee jaar tijd zullen alle kozijnen, waterslagen, isolatieglas, ventilatieroosters, dakramen, dakbedekking, schilderwerk en afwatering worden vernieuwd of verbeterd. Ook het voegwerk aan de buitenkant van de woningen wordt aangepakt.



afb. 18-21 | renovatie Boomkensdiep, 2015

Woondek Boomkensdiep op winkelcentrum De Terp, Cappelle aan den IJssel architect Bakker en Verhoeff

Vanwege zijn besloten ligging, boven een winkelcentrum, werd Boomkensdiep een hechte woonwijk. Een aantal bewoners wonen er al vanaf het begin, zo'n 36 jaar geleden. Maar de wijk is door slecht onderhoud het afgelopen decennium sterk achteruit gegaan. Bij oplevering waren er zitplekken en plantenbakken op het dek. Deze elementen zijn in de loop der tijd verwijderd. Het dek lekte en moest worden gerepareerd. Leegstand van de woningen op het dek zorgde voor een naargeestige en algehele versteende sfeer. Ook waren er problemen met hangeugd. Na 36 jaar waren de openbare ruimte op het dek en het dek zelf hoognodig aan een flinke onderhouds- en opfrisbeurt toe.

In 2013 was het winkelcentrum De Terp onderdeel van de studie "Grip op wonen op jaren-70-centra", dat gesubsidieerd werd door het Stimuleringsfonds voor de Architectuur. Eén van de aanbeveling was om het wonen op het woondek boven de winkels aantrekkelijker maken door de woningen te verbeteren en de scheiding tussen privé- en openbaar domein duidelijker maken. In 2014 besloot woningbouwvereniging Havensteder dat het gehele dek opnieuw ingericht moest worden.

Eric Douma Landschapsarchitectuur en HUNK-design werden gevraagd om een herinrichting van de openbare ruimte van Boomkensdiep te ontwerpen. Hun plan voorzag in een transformatie van het dek met tegels naar een kleurrijk fris woondek met veel groen. Omdat op een dergelijk dek tuin aangelegd kan worden is er gekozen voor kunstgrasvlakken, houten plantenbakken, groen-sculpturen tegen blinde gevels en speciaal ontworpen begroeibare erfafscheidingen. Om een uitnodigende sfeer te creëren, zijn er nieuwe tegels in twee roodtinten gelegd. Langs de gevels hebben die een donkerdere tint; bewoners kunnen dit stukje vóór hun woning een eigen identiteit geven, door bijvoorbeeld een bankje of bloembakken te plaatsen.



afb. 22, 23 | Molenstraat, Assen, 2017



Woondek Molenstraat, Assen architect Sterenberg

Het woondek in Assen staat er anno 2017 fris bij, na een renovatie in 2015. Het dek is nog steeds openbaar toegankelijk en er zijn weinig veranderingen in het complex geweest. De verschillende blokken worden gekenmerkt door het feit dat het metselwerk geschilderd met opvallende pastelkleuren, geel, blauw, roze en groen. Volgens één van de oorspronkelijke bewoners was dit ook de oorspronkelijke kleurstelling van het complex.

De oorspronkelijk geplande voetgangersbrug over de Molenstraat is mogelijk nooit gerealiseerd. Wel werden in de periode van realisatie ten zuiden van het plan en aan de rest van de Molenstraat de open plekken opgevuld met woningen en winkels. In de periode 2007- 2009 is ten westen van het complex grootschalige nieuwbouw verrezen dat winkels met woningen combineert. Dit complex staat met een gesloten achterkant naar het woondek, zonder enige relatie.



afb. 24 | bouw Bijlmerplein, 1987



afb. 25 | Nieuw Terbregge, Rotterdam



afb. 26 | centrumplan, Almere

Nieuwbouw woondekken na de jaren '70

In de jaren '80 verdween het woondek als woningbouwtype voor de ontwikkeling van nieuwbouwwijken vanwege de algehele versobering van de (sociale) woningbouw. De koopmarkt was door de tweede oliecrisis van 1979 ingestort en het Rijk moest enorm bezuinigen. Woondekken werden gezien als een dure oplossing voor parkeren.

Bij het ontwikkelen van winkelcentra bleef het woondek als een opgetilde maaiveld ook na 1980 wél een belangrijk concept. Zo werd in 1987 het centrale winkelcentrum van de Bijlmermeer geopend, de Amsterdamse Poort. Bovenop 164 winkels liggen zo'n 550 sociale huurwoningen in 4-laagse blokken aan een netwerk van woondekken.

Met het aantrekken van de economie tegen de eeuwwisseling maakte het woondek als woontypologie, maar ook als parkeeroplossing een come-back, bijvoorbeeld in het project

De Landjes - Nieuw Terbregge van Mecanoo. Het concept van het tweede maaiveld werd door architectenbureau OMA op een grote schaal toegepast bij de bouw van het nieuwe stadscentrum van Almere.

De Landjes Nieuw Terbregge, Rotterdam

Mecanoo realiseerde in 2001 het woningbouwproject De Landjes, waarbij het parkeren onder een verhoogd houten woondek is gesitueerd. Nieuw Terbregge is een binnenstedelijke Vinex-locatie in Rotterdam. Het ontwerp vormt een protest tegen het niet-avontuurlijke karakter van Vinex-wijken.

Verdeeld over 4 eilanden, de Landjes, zijn 107 woningen met een dubbel maaiveld gerealiseerd ("dubbeldekkers"). Deze woningen hebben een houten dek, bedoeld voor spelende kinderen, op het niveau waarop ook de woonkeuken is gesitueerd. Hieronder ligt een stenen dek voor stalling van auto's. Boven en beneden zijn met elkaar verbonden d.m.v. trappen en bomen die door de gaten in het houten dek groeien.

Stadscentrum Almere

Een bijzondere en grootschalige toepassing van een opgetild maaiveld werd met de bouw van het nieuwe stadscentrum in Almere gerealiseerd naar een ontwerp van Floris Alkemade van OMA van 1994-2004. Onder het bollend maaiveld dat oploopt tot 7m hoog is het hele distributiestelsel van het stadscentrum gelegen inclusief parkeren. Op het eerste maaiveld is het winkelcentrum van het stadshart gelegen.

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. 38 | transformatiekaart (2018, Barzilay+Ferwerda)



1 | Tijdlijn

Omgeving en context

Complex De Nieuwe Weerdjes

Tijdperspectief ‘tot heden’

De Nieuwe Weerdjes | transformaties en wijzigingen

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 vluchttrap te gebruiken. Van de 3 loopbruggen is er nog maar één over, omdat de brug over de Vossenstraat



afb. 39-41 | afsluitingen en aanpassingen entree parkeergarage



afb. 42 | Appartementencomplex De Platanen (l) met het Bolwerk (r)



afb. 43 | Appartementencomplex aan de Rijnkade

Tijdljn

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



afb. 46 | aangepaste entree Roermondsplein-zijde



afb. 45 | Nieuwbouw kantoor Portaal met koppeling Blok 1



afb. 47 | aangepaste entree Vossenstraat

Tijdljn

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. 48 | Vergroening loopbrug en In de Weerd (I)



afb. 49 | Sauna



afb. 52-54 | achterzijde sauna, bedrijfsruimten in plint en glazen trappenhuizen (v.b.n.o.)



afb. 50 | Herinrichting Weerdjesstraat



afb. 51 | Kalksteeg

Tijdljn

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 | Ruimtelijke en functionele analyses

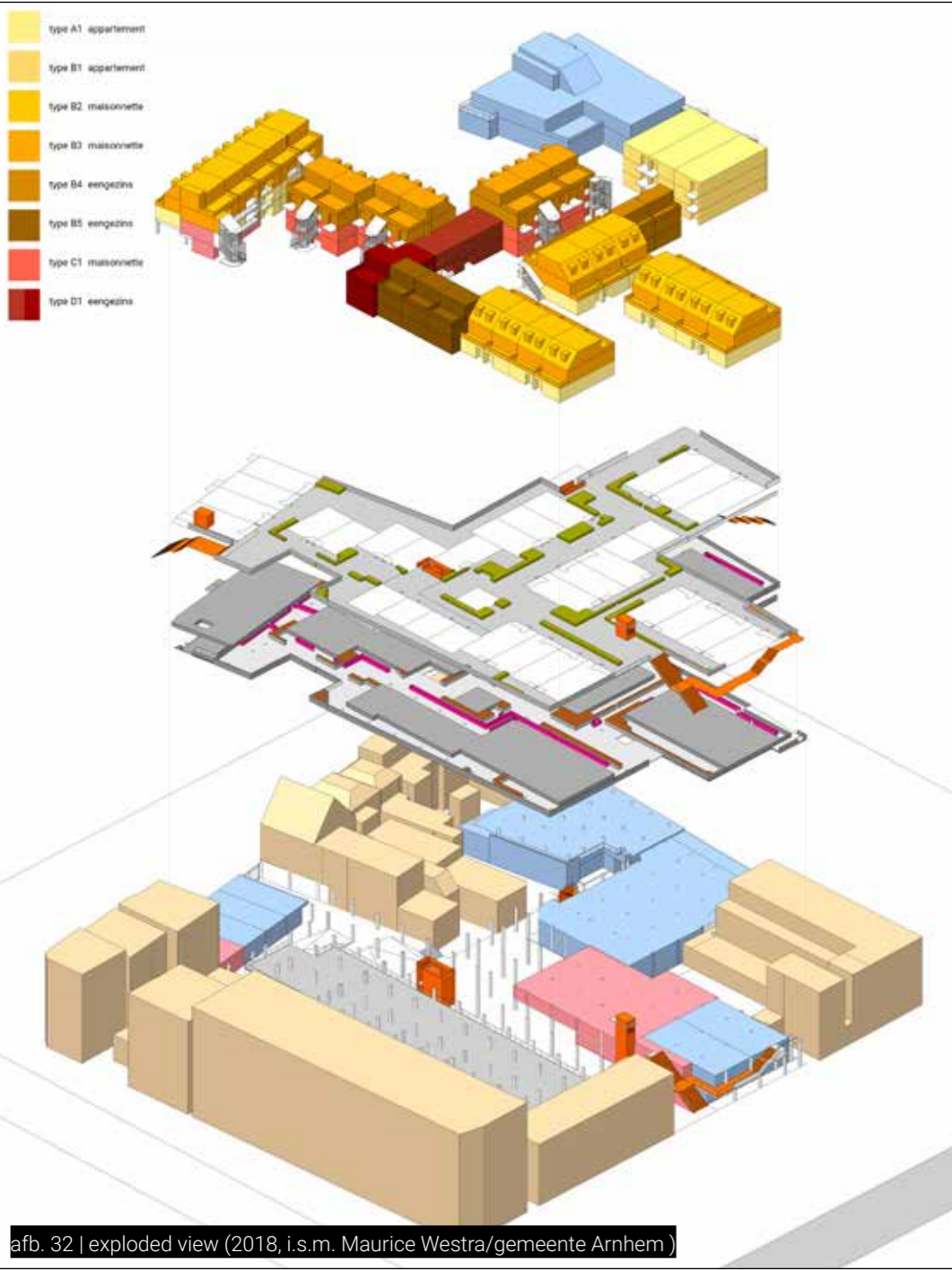
Situatietekening (afb. 29)

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 (afb. 32)

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 stijgpunten 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 (afb. 33 & 34)

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 trappenhuisen 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 (afb 35)

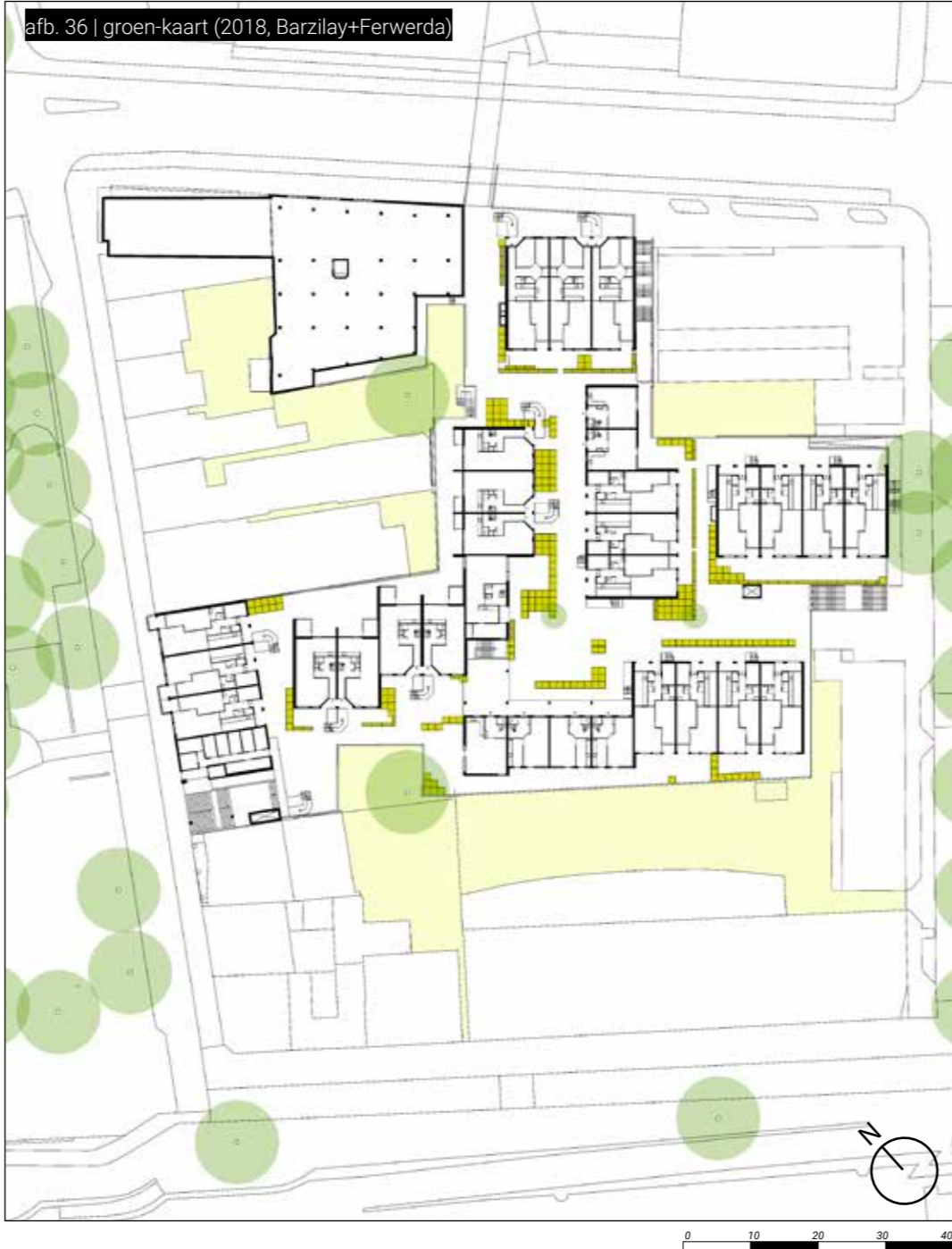
Dit kaartje laat in drie grijs tinten de verschillende mate van openbaarheid van het woondek zien. Lichtgrijs is openbaar toegankelijk, middelgrijs zijn de semi-openbare drempelgebieden voor de woningen en donkergrijs zijn de privétuinen op het dek.

afb. 33 | toegankelijkheid begane grond (2018, Barzilay+Ferwerda)



afb. 34 | toegankelijkheid woondek (2018, Barzilay+Ferwerda)



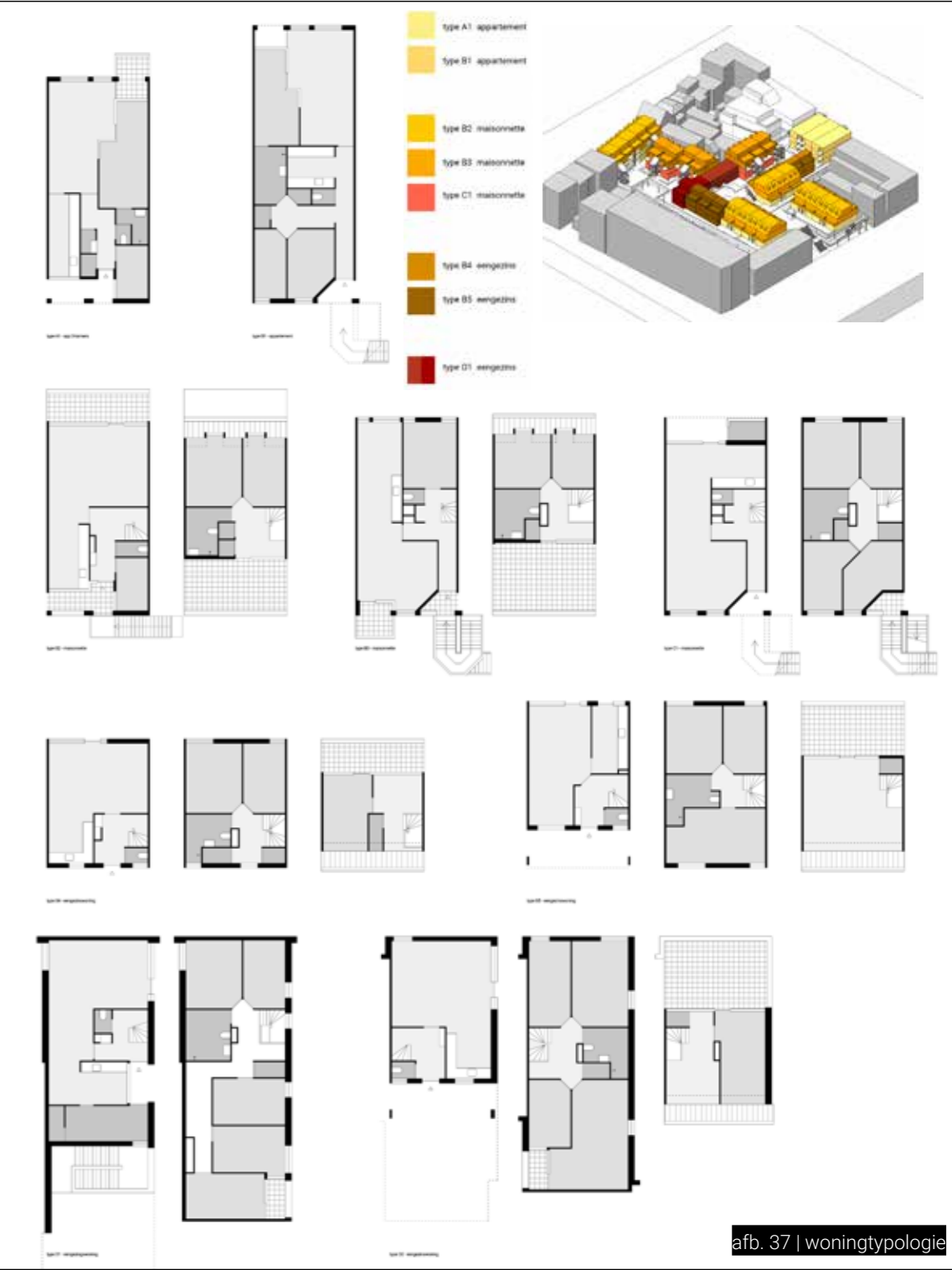


Groen-kaart (afb. 36)

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 (afb. 37)

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. 37 | woningtypologie



afb. 55 | Bewoonster De Nieuwe Weerdjes / Molenkom

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’.

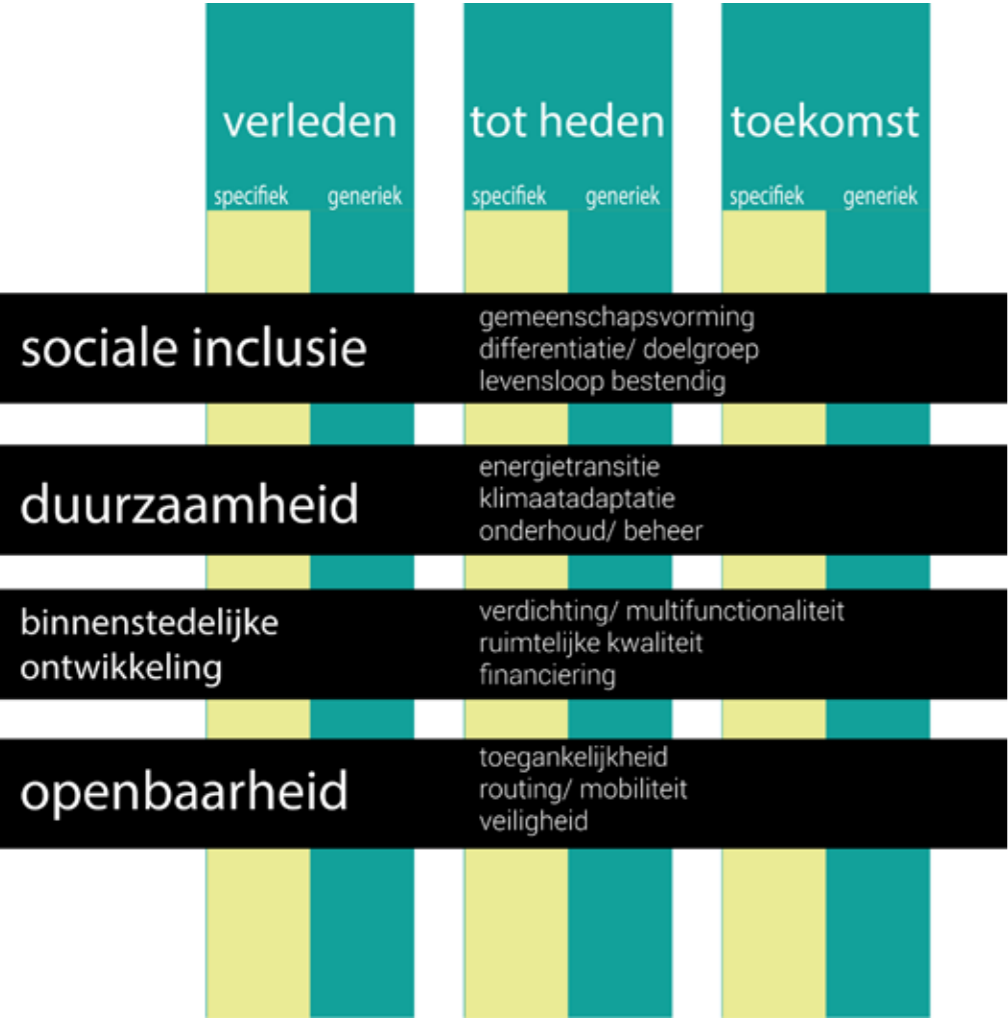
Participatie

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.



Inleiding en werkwijze

In dit deel gaan we in op de vraag hoe er in de toekomst kan worden omgegaan met het complex De Nieuwe Weerdjes. De actuele opgave vanuit de eigenaar Portaal en de gemeente Arnhem staan aan de basis van deze verkenning. In dit tijdsperspectief wordt vastgehouden aan de 4 thema's van waaruit ook het verleden en transformaties tot heden zijn onderzocht:

- openbaarheid,
- sociale inclusie,
- duurzaamheid,
- binnenstedelijke ontwikkeling.

Als input voor de verkenning tot toekomstperspectieven is een 0-meting uitgevoerd. Deze omvat een analyse van de huidige situatie (vanuit tijdsperspectief 'tot heden'), de resultaten van een bewonersenquête (zie Deel 2) en de belangen en uitgangspunten vanuit de stakeholders.

Er is voor gekozen om de toekomstverkenning middels een participatief proces te laten verlopen en hier externe expertise bij te betrekken. De stakeholders en onderzoekers zochten in de toekomstverkenning naar onverwachte en innovatieve ideeën. Om die reden zijn er workshops georganiseerd waarmee inbreng van buitenaf kon worden geborgd en deze tegelijkertijd kon worden afgestemd met deskundigen vanuit de stakeholders.



afb. 2 | workshop-sessie



afb. 3 | bezoek locatie met experts

Beschrijving methode: workshops

Er zijn 4 workshops georganiseerd met deelnemers vanuit de 2 stakeholders Portaal en gemeente Arnhem, aangevuld met deskundigen vanuit het werkveld die expert zijn op het desbetreffende thema. Op 3, 4, 10 en 11 oktober 2018 hebben deze workshops plaatsgevonden, elk over één van de thema's, onder leiding van onderzoekers Marcel Barzilay en Ruben Ferwerda. De workshops werden gehouden in het kantoor van Portaal, onderdeel van het complex De Nieuwe Weerdjes.

8 Scenario's van uitersten

Als middel in de workshops, om gesprekken en discussie te stimuleren, werd er door de experts en stakeholders gewerkt aan 8 scenario's, 2 in elke workshops. Deze scenario's vormen twee tegenovergestelde uitersten van ontwikkelmogelijkheden en zijn met Portaal en de gemeente afgestemd. Van hieruit zijn analyses en transformatie-kansen van het complex verkend.

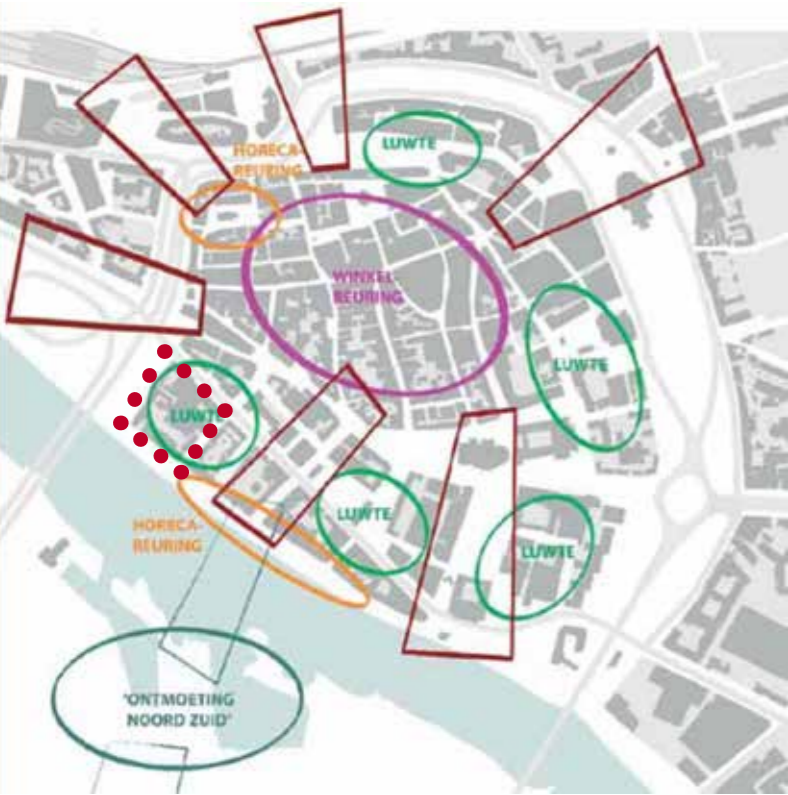
Dagindeling - werkwijze

Elke workshop begon met een 'mini-college' over de historie en huidige toestand van het complex, gezien vanuit het behandelde thema. Ook gaven de stakeholders het vertrekpunt aan van waaruit de workshop werd ingestoken. Hiermee werden alle deelnemers van eenzelfde set aan achtergrondinformatie en een beschrijving van de opgave voorzien. De externe experts kregen vóór de werksessie de gelegenheid om kort te reflecteren op het complex en het thema, vanuit hun eigen expertise. Vervolgens werd er een korte rondleiding gegeven door het complex om de

huidige toestand te bekijken. Tijdens de werksessie werden 2 tafels klaargezet met elk een scenario. De deelnemers werd gevraagd om aan deze tafels met elkaar in gesprek te gaan over het scenario en alle analyses en kansen te noteren op kaartmateriaal en post-its. Na afloop van deze sessie volgde een inventariserend en concluderend gesprek over de opbrengsten. Na afloop zijn alle opbrengsten verzameld en gedocumenteerd, resulterend in input voor de uiteindelijke gebundelde toekomstscenario's.

<i>Workshop 1</i>	<i>Openbaarheid</i>
Scenario 1	'De open Weerdjes'
Scenario 2	'De gesloten Weerdjes'
<i>Workshop 2</i>	<i>Sociale Inclusie</i>
Scenario 1	'Versterken wat er is'
Scenario 2	'Veranderen naar specifieke doelgroep'
<i>Workshop 3</i>	<i>Duurzaamheid</i>
Scenario 1	'Verduurzaming via beproefde concepten'
Scenario 2	'Verduurzamen als experiment'
<i>Workshop 4</i>	<i>Binnenstedelijke Ontwikkeling</i>
Scenario 1	'De Weerdjes in de luwte'
Scenario 2	'De Weerdjes op de route'

afb. 4 | visie op de sferen 'In de Arnhemse binnenstad'



afb. 5 | kwaliteit bouwstenen Arnhemse binnenstad (voorjaar 2017)



KWARTIEREN	beheer en inrichting	uitstraling gevels	functies	sociale veiligheid	maat, schaal en vorm	opgave
1 Rijnkwartier	●	●	●	●	●	■
2 Koningsplein e.o.	●	●	●	●	●	■

Belangen stakeholders:

Juridische ontvlechting

Een directe aanleiding voor de urgentie van de opgave ligt in het feit dat in het complex De Nieuwe Weerdjes sprake is van door elkaar lopende eigendomsposities en daaruit volgende verantwoordelijkheden voor de woningcorporatie en gemeente. Het openbare karakter van het woondek met sociale huurwoningen, nutsleidingen in het dek en een parkeergarage op de begane grond voor gedeeld gebruik, heeft door de jaren heen geresulteerd in een ingewikkeld vervlochten juridische constructie. Door transformaties van met name de geïntegreerde bedrijfsruimtes komt de juridische werkelijkheid niet meer overeen met de fysieke werkelijkheid. Het is de stakeholders aan gelegen om de documentatie hieromtrent te updaten, de ingewikkelde constructie te ontvlechten en duidelijkheid te creëren voor beide partijen. Daarbij willen zij echter wel gelijk voorsorteren op gewenste toekomstige ontwikkelingen. Om die reden hopen en verwachten Portaal en de gemeente Arnhem zich te kunnen vinden in een gedeeld en passend toekomstperspectief, van waaruit zij beiden aan verdere planontwikkeling kunnen werken.

Verduurzaming

Naast bovenstaande vormt de verduurzaming van het complex een opgave met hoge prioriteit, zoals geldt voor haar gehele woningvoorraad van Portaal: CO2-neutraal in 2050. Welke specifieke kansen zijn er voor dit complex vanwege de bijzondere typologie met een woondek? Is hier

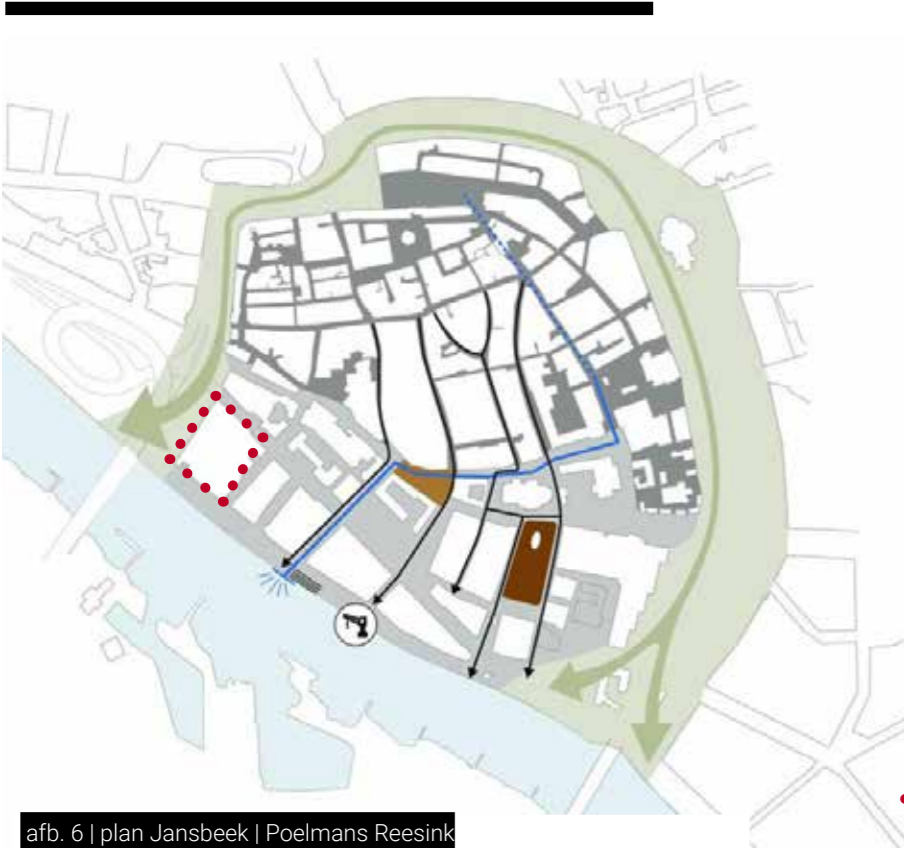
een unieke kans in gelegen of maakt dit de verduurzaming juist ingewikkeld en kostbaar? Hoe zou een roadmap richting 2050 eruit komen te zien? Welke maatregelen zijn dan nodig en hoe ver moet hierin worden gegaan v.w.b. energietransitie en klimaatadaptatie? Voor Portaal is het interessant om voor- en nadelen van de diverse scenario's te verkennen. De gemeente zoekt naar oplossingen voor de gevolgen van de klimaatverandering voor de binnenstad rond thema's als hittestress en de buffering van water dat ten gevolge van intensievere regenbuien de Arnhemse heuvels afstroomt, richting de binnenstad. Welke rol kan het complex hierin spelen?

Openbaarheid

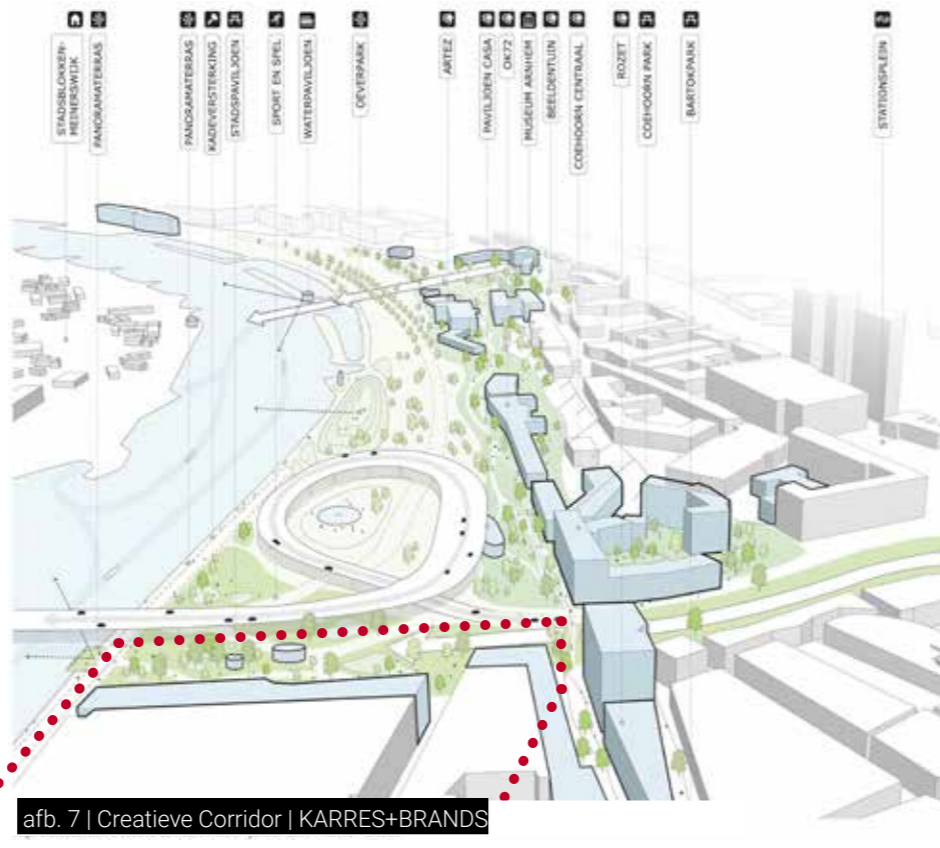
Het woondek is ingericht als openbaar gebied, waarvan een deel onder een VVE valt met de gemeente en Portaal. Een zone van 1 meter vóór de woningen is eigendom van Portaal en het overige openbaar gebied met groen, lantaarns en een lift valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Er moeten door de stakeholders afwegingen worden gemaakt v.w.b. betreft onderhoudskosten en eigendomsrechten- en plichten. Privatisering van het dek is ingewikkeld omdat de nutsvoorzieningen hierin liggen, maar vanuit het gebruik, beheer, veiligheid en de beleving van de bewoners ligt hier mogelijk wel een meerwaarde.

Sociale inclusie

Het complex is ontstaan vanuit een bijzondere bewonersparticipatie die geleid heeft tot dit woonmilieu,



afb. 6 | plan Jansbeek | Poelmans Reesink



afb. 7 | Creatieve Corridor | KARRES+BRANDS



afb. 8 | Blauwe Golven, nov 2018 | Poelmans Reesink

met name bedoeld voor de oorspronkelijke bewoners ('Rijnkanters') van het gebied. Van deze bewoners zijn er nog maar enkele over en de bewonerspopulatie is inmiddels veranderd naar een veelzijdige mix. Is het complex met deze woningen ook in de toekomst geschikt voor de huidige doelgroepen of is er een andere wellicht specifieke doelgroep te verwachten? Wat betekent dit voor het complex, de sociale cohesie en eventuele sturing op toewijzing, beheer en huurprijzen?

Binnenstedelijke ontwikkeling

Voor de gemeente is van belang dat het complex onderdeel is van een leef- en woonmilieu dat toekomstbestendig is. De gemeente wijst het gebied in haar nota 'Arnhemse Binnenstad 2015' aan als 'luwte' in de zuidelijke binnenstad. Het ontstane woonmilieu op het dek is openbaar gebied in tegenstelling tot de begane grond met de parkeergarage. De gemeente wil graag een visie vormen over de toegankelijkheid en openbaarheid van deze begane grond om te bepalen hoe het blok wordt geïntegreerd in de omringende transformatiezone van de zuidelijke binnenstad, die steeds meer vorm krijgt.

Om de binnenstad weer tot een samenhangend geheel te smeden, wordt de openbare ruimte vernieuwd naar een plan van Buro Poelmans Reesink. Hiermee wordt de relatie tussen noord en zuid, tussen de stad en de rivier, op verschillende punten hersteld en verbeterd. Het bovengronds halen van de historische Jansbeek is een in het oog springend onderdeel daarvan. Na het verdwijnen van het integrale binnenstadsplan 'Rijnboog' is de filosofie voor de zuidelijke binnenstad

gericht op lokale initiatieven die door infrastructurele, creatieve/culturele of functionele lijnen met elkaar worden verbonden. Het Bartokgebied ontwikkelt zich in hoog tempo, de kade wordt heringericht en de Trans, Nieuwstraat en het Coehoorngebied worden vernieuwd. Hoe dragen deze bij aan de toekomstpotenties van de De Nieuwe Weerdjes? Ook ligt het complex aan het Roermondsplein, waar de discussie over de herinrichting van het plein met het kunstwerk de De Blauwe Golven van Peter Struycken speelt.

Deelnemers workshops

Workshop 1 Openbaarheid - 3 oktober 2018

Portaal

Ids Breeuwsma	Adviseur Leefomgeving projecten
Jerome Blaauw	Adviseur Verkoop & Bijzondere verhuur

Gemeente Arnhem

Martijn te Lintelo	Senior Bestuursadviseur Mobiliteit
Luuk Tepe	Strategisch Adviseur Openbare Ruimte
Eric Jongen	Stedenbouwkundige
Michel Willems	Senior Vastgoedmanager

Extern

Theo Reesink	Landschapsarchitect (Buro Poelmans Reesink, Arnhem)
Peter Groot	Architect (Hoogte Twee, Arnhem)
Annemiek Molster	Stedenbouwkundige (Molster Stedenbouw, Arnhem)



afb. 9,10 | workshop 1 Openbaarheid



afb. 11,12 | workshop 2 Sociale Inclusie



afb. 13 | workshop 3 Duurzaamheid



afb. 14 | workshop 4 Binnenstedelijke Ontwikkeling

Workshop 2 Sociale Inclusie - 4 oktober 2018

Portaal

Carolien Philips-Rouwen	Adviseur Volkshuisvesting
Grietje Doevendans-Ankone	Strategisch Adviseur Duurzaamheid, innovatie, wonen & zorg

Gemeente Arnhem

Saskia Wilmsen	Bestuursadviseur WMO & Jeugd
Jeanette Bisseling	Junior Bestuursadviseur

Extern

Ivan Nio	Stadssocioloog (Nio Stedelijk Onderzoek)
Susan van Klaveren	Projectleider Wonen & Zorg (Platform31)
Han Doornebosch	Oorspronkelijk architect (ex Van den Broek en Bakema)
Rob Klingen	Opbouwwerker (Rijnstad)

Workshop 3 Duurzaamheid - 10 oktober 2018

Portaal

Robert van Dijk	Asset Manager
Rob Gloudemans	Vastgoedspecialist

Gemeente Arnhem

Paul van Hoof	Programmamanager Energie/ Binnenstad/Circulair Arnhem
Gert Peter Janssen	Senior Technisch Deskundige/ Bouwkundige

Extern

Thomas Jansen	Landschapsarchitect
---------------	---------------------

(Jansen Gebiedsinnovatie)
Partner/ Adviseur (Alba Concepts)
Directeur/ Adviseur
(Endule/Factory Zero)

Workshop 4 Binnenstedelijke Ontwikkeling - 11 oktober 2018

Portaal

Michèle de Ruijter	Asset Manager
Wietse Boonacker	Projectmanager

Gemeente Arnhem

Gijs Frencken	Hoofadviseur stedenbouw en landschap
Eric Jongen	Stedenbouwkundige

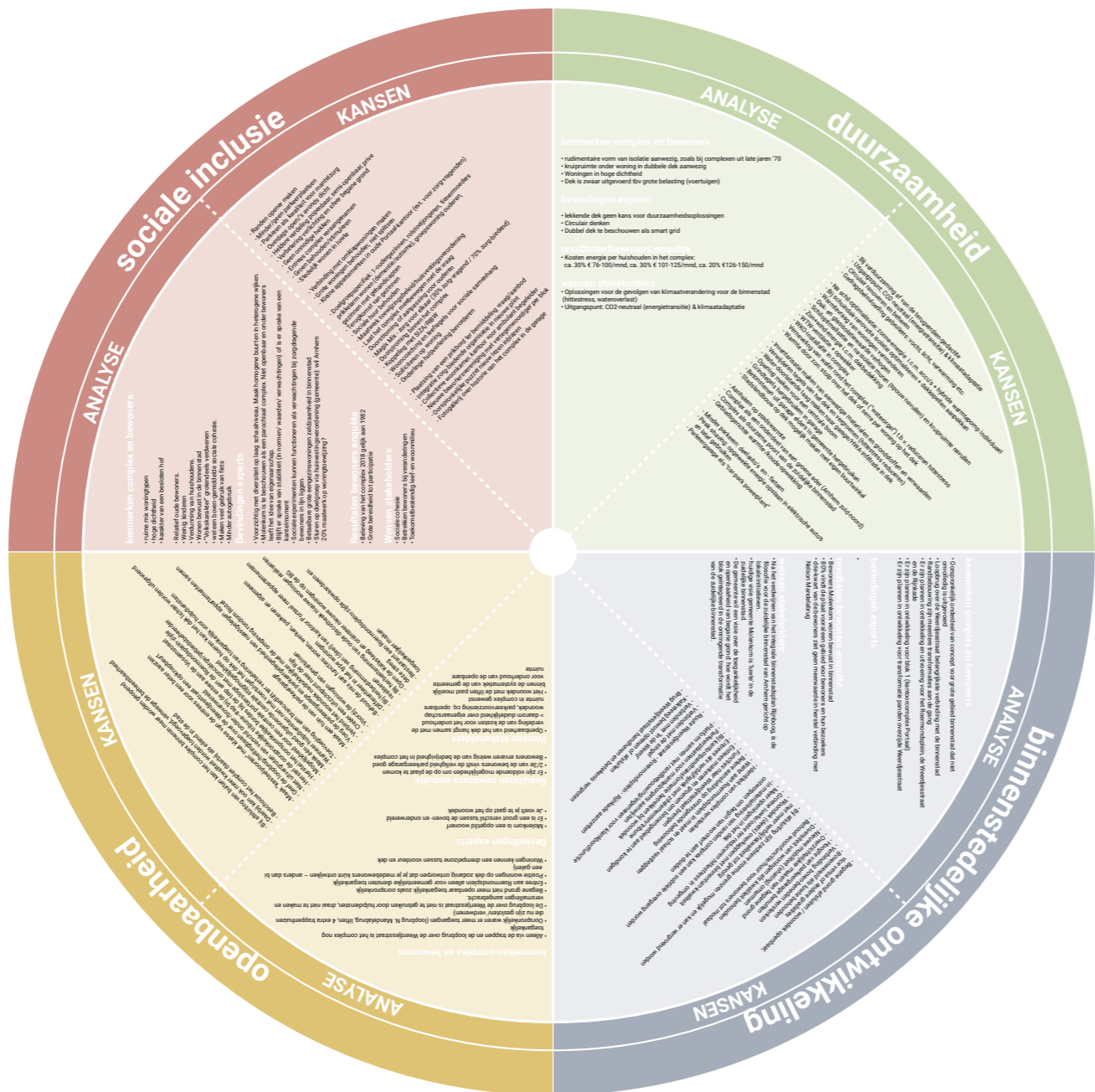
Extern

Teun van den Ende	Adviseur (Atelier Rijksbouwmeester)
Anita Blom	Projectleider Verkenning Post65 (Rijksdienst vh Cultureel Erfgoed)
Theo Poelman	Oorspronkelijk hoofd stedenbouw (gemeente Arnhem)

Uitkomsten workshops | Gedachtenroos

In de ‘gedachtenroos’ zijn alle geschreven en gesproken uitkomsten vanuit de workshops gebundeld. Het diagram geeft per thema een overzicht van de - door de experts en stakeholders - uitgesproken analyse (huidige toestand en uitgangspunten) en geschetste kansen (voorstellen tot ingrepen en wijzigingen) voor de toekomst.

De inhoud dient als inspiratie voor de 3 scenario's waarop in het volgende hoofdstuk uitvoerig wordt ingegaan.



openbaarheid

ANALYSE

kenmerken complex en bewoners

- Alleen via de trappen en de loopbrug over de Weerddesstraat is het complex nog toegankelijk
- Oorspronkelijk waren er meer toegangen (loopbrug N. Mandelabrug, liften, 4 extra trappenhuizen die nu zijn gesloten/verdwinen)
- De loopbrug over de Weerddesstraat is niet te gebruiken door hulpdiensten, draai niet te maken en versmallingen aangebracht.
- Begane grond niet meer openbaar toegankelijk zoals oorspronkelijk
- Entree aan Roermondsplein alleen voor gemeentelijke diensten toegankelijk
- Positie woningen op dek zodanig ontworpen dat je je medebewoners kunt ontwijken – anders dan bi een galerij
- Woningen kennen een drempelzone tussen voordeur en dek

Bevindingen experts

- Molenkom is een opgetild woonef
- Er is een groot verschil tussen de boven- en onderwereld
- Je voelt je te gast op het woondek

Resultaten bewoners enquête

- Er zijn voldoende mogelijkheden om op de plaat te komen
- 2/3e van de bewoners vindt de veiligheid parkeergarage goed
- Bewoners ervaren weinig van de bedrijvigheid in het complex

Wensen stakeholders

- Openbaarheid van het dek hangt samen met de verdeling van de kosten voor het onderhoud
- > daarom duidelijkheid over eigenaarschap
- ruimte in complex gewenst
- Het woondek met de liften past moeilijk binnen de systematiek van de gemeente voor onderhoud van de openbare ruimte

KANSEN

- Bij afsluiting van buiten kan het complex binnenin meer worden geopend
- Daarbij kan ook meer kwaliteit worden toegevoegd, vanwege de beheersbaarheid
- Beschouw het complex daarbij als eiland in de stad
- Maak "kasteelpoorten" met klasse van de entrees voor een beter aanzien
- Geef de loopbrug/hellingbaan over de Weerddesstraat een opknapbeurt
- Niet uitvergrooten van verschil onder-/bovenwereld
- Herstel de oorspronkelijke tribune-trap bij de entree aan de Vossenstraat
- Herstel het oorspronkelijke bordes bij de trap aan de Roermondsplein-zijde
- Mogelijkheid voor een centrale portiersloge met conciërge/gebiedsbeheerder
- Maak één goed uitgevoerde centrale stijgmogelijkheid
- Wanneer hulpdiensten niet met voertuigen het dek op hoeven kan het dek lichter worden uitgevoerd
- Toevoeging van een brancardlift ter verbetering van toegankelijk voor hulpdiensten
- Maak een tuin van de parkeergarage
- Voeg de parkeergarage en parkeergelegenheid van naastgelegen appartementen samen
- Verbind het woondek nadrukkelijker met de omgeving rondom Rozet
- Creëer een uitzichtpunt naar de Rijn
- Voorzij de woningen van geveltuinen
- Behoud de mix aan functies: wonen, werken, parkeren en algemeen
- Differentieer in het type woningen
- Bij herbestemming van (deel) van kantoor Portaal meer appartementen realiseren
- Bij herbestemming van oude discotheek nieuwe woningen realiseren
- Open de Kalksteeg en oriënteer nieuwe woningen op de BG deze steeg
- Restaurant aan Roermondsplein-zijde opwaarderen en toegankelijker maken

sociale inclusie

ANALYSE

kenmerken complex en bewoners

- ruime mix woningtypen
- hoge dichtheid
- karakter van een besloten hof
- Relatief oude bewoners
- Weinig kinderen
- Verdunning van huishoudens
- Wonen bewust in de binnenstad
- "Volkskarakter" grotendeels verdwenen
- Wonen veel gebruik van fiets
- Minder autogebruik
- Voorzichtig met diversiteit op laag schaalniveau. Maak homogene buurten in heterogene wijken. leeft het idee van eigenaarschap.
- Bijlt er sprake van stabiliteit (in normen/waarden/verwachtingen) of is er sprake van een kantenmoment
- Sociale experimenten kunnen functioneren als verwachtingen bij zorgdragende bewoners in lijn liggen.
- Betailbare grote eengezinswoningen zeldzaamheid in binnenstad
- Sturen op doelgroep via huisvestingsverordening (gemeente) wil Arnhem 20% maatwerk op woningtoewijzing?

Bevindingen experts

- Voorzichtig met diversiteit op laag schaalniveau. Maak homogene buurten in heterogene wijken. leeft het idee van eigenaarschap.
- Bijlt er sprake van stabiliteit (in normen/waarden/verwachtingen) of is er sprake van een kantenmoment
- Sociale experimenten kunnen functioneren als verwachtingen bij zorgdragende bewoners in lijn liggen.
- Betailbare grote eengezinswoningen zeldzaamheid in binnenstad
- Sturen op doelgroep via huisvestingsverordening (gemeente) wil Arnhem 20% maatwerk op woningtoewijzing?

Resultaten bewoners enquête

- Beleving van het complex 2018 gelijk aan 1992
- Grote bereidheid tot participatie

Wensen stakeholders

- Sociale cohesie
- Betrekken bewoners bij veranderingen
- Toekomstbestendig leef- en woonmilieu

KANSEN

- Randen opener maken
- Minder/geen parkeerplaatsen
- Parkeren als kwaliteit voor mantelzorg
- Overdags open/s avonds dicht
- Heldere verdeling popenbaar, semi-openbaar, prive
- Verbetering verlichting en sfeer begane grond
- Geen onnodige hekken
- Entrees complex veraangename
- Groen behouden/stimuleren
- Stedelijk wonen in luwte
- Verbinding met omklapwoningen maken
- Grote woningen behouden; niet splitsen
- Kleine appartementen in oude Portaal-kantoor (evt. voor zorg-vragenden)
- Doelgroepsspecifiek: 1-oudergezinnen, rolstoeljongeren, tienermoeders prikkelarm wonen (dementie/autisme), groepswoning ouderen, gezinnen met gehandicapten
- Terugkomst van gezinnen
- Sociale huur behouden
- Maatwerk toewijzingsbeleid/huisvestingsverordening
- Laat het complex meebewegen met de vraag
- Doorstroming of aanpassing voor ouderen
- Magix Mix - zorg voor elkaar (30% zorg-vragend / 70% zorg-biedend)
- Doorstroming binnen het complex
- Koppeling met SIZA/RIBW
- Wooncoaching en leefregels voor sociale samenhang
- Solliciteren op woning
- Onderlinge hulpverlening bevorderen
- Plaatsing van een prikbord ter bemiddeling vraag/aanbod
- Integratie zorg-biedende organisatie in nieuwe plint
- Collectieve woonkamer, kantoor voor ambulant begeleider
- Nieuwe bewonersvereniging met vertegenwoordiger per blok
- Oorspronkelijke puzzel nieuw lezen inblazen
- Fotogallerij over historie van het complex in de garage

duurzaamheid

ANALYSE

kenmerken complex en bewoners

- rudimentaire vorm van isolatie aanwezig zoals bij complexen uit late jaren '70
- Kruipruimte onder woning in dubbele dek aanwezig
- Woningen in hoge dichtheid
- Dek is zwaar uitgevoerd t.b.v. grote belasting (voertuigen)

bevindingen experts

- lekkende dek geen kans voor duurzaamheidsoplossingen
- Circular denken
- Dubbel dek te beschouwen als smart grid

resultaten bewoners enquête

- Kosten energie per huishouden in het complex: ca. 90% € 76-100/mnd, ca. 30% € 101-125/mnd, ca. 20% € 126-150/mnd

wensen stakeholders

- Oplossingen voor de gevolgen van klimaatverandering voor de binnenstad (hittestress, wateroverlast)
- Uitgangspunt: CO2-neutraal (energietransitie) & Klimaatadaptatie

KANSEN

- Bij verduurzaming af van de terugverdien-gedachte
- Uitgangspunt: CO2-neutraal (energietransitie) & klimaatadaptatie
- Circulair renoveren en beheeren
- Gedragsbeïnvloeding gebruikers: vocht, licht, verwarming etc.

- Na schil-optimalisatie: zonne-energie i.c.m. accu's + hybride warmtepomp individueel
- Bij schuindak-renovatie isolatie optimaliseren + dakkapellen aanpakken
- Warmtevraag van woningen verminderen
- Dak- en glisolatiewaarde verhogen
- Schiloptimalisatie en na-isolatie muren (spouw navullen) en kruipruimte navullen
- Zon+wind-energie i.c.m. dakbedekking
- WTW-ventilatie + opwekker
- WKO-installatie in complex
- Verneveling van water rond het complex ("waterorgel") t.b.v. reduceren hittestress
- Warmte door zon: stolp over het dek of serre per woning op het dek

- Inventarisatie maken van aanwezige materialen en grondstoffen en verwaarden
- Verwijderen tegels van het dek en vergroenen (hittestress reduceren)
- Water-doorlatende laag maken naar garage/HWA-infiltratie in dek
- Opening maken voor een centrale boom
- Grindtegels hergebruiken in garage
- Betonstenen uit garage elders in gemeente hergebruiken
- Stadslandbouw op dek mogelijk maken met eigen buurtwinkel

- Aanhaken op stadswarmte
- Complex als een onderdeel van een groene ader (Arnhem zuid-noord)
- Complex als duurzame poort van de zuidelijke binnenstad
- Gebiedsgerichte warmte-/koude-opwekking

- Minder parkeren: deelauto's en -fietsen
- Peak shaving: opgewekte energie opslaan in elektrische auto's en later gebruiken
- Parkeergarage als "car-park powerplant"

binnenstedelijke ontwikkeling

ANALYSE

kenmerken complex en bewoners

- Oorspronkelijk onderdeel van concept voor grote gebied binnenstad dat niet onvolledig is uitgevoerd
- Loopbrug over de Weerdsesstraat belangrijkste verbinding met de binnenstad
- Randbebouwing zijn meerdere transformaties aan de gang
- Er zijn plannen in ontwikkeling en uitvoering voor het Roermondsplein, de Weerdsesstraat en de Rijnkade
- Er zijn plannen in ontwikkeling voor blok 1 (kantoorcomplex Portaal)
- Er zijn plannen in ontwikkeling voor transformatie panden overzijde Weerdsesstraat

bevindingen experts

-

resultaten bewoners enquête

- Bewoners Molenkom wonen bewust in binnenstad
- 80% vindt de plaats vooral een gebied voor bewoners en hun bezoekers
- driekwart van de bewoners ziet geen meerwaarde in herstel verbinding met Nelson Mandelabrug

wensen stakeholders

- Na het verdwijnen van het integrale binnenstadplan Rijnboog, is de filosofie voor de zuidelijke binnenstad van Arnhem gericht op lokale initiatieven.
- huidige visie gemeente
- zuidelijke binnenstad
- De gemeente wil een visie over de toegankelijkheid en openbaarheid van begane grond: hoe wordt het blok geïntegreerd in de omringende transformatie van de zuidelijke binnenstad.

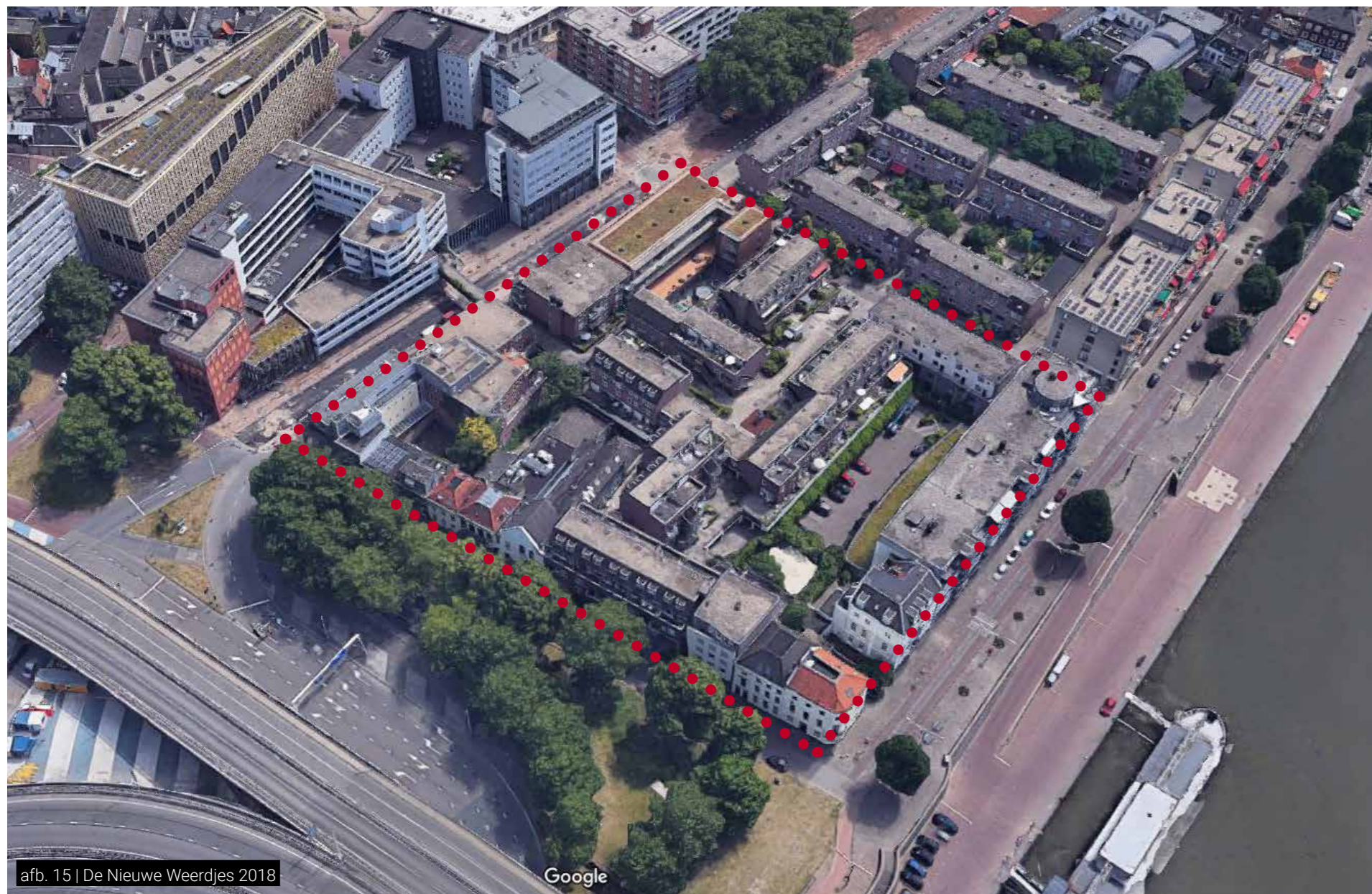
KANSEN

- Begane grond afsluiten / woondek openbaar, vice versa of andere gradaties
- Bovenwereld als luwte behouden
- Verbinding boven-beneden versterken
- Hoogte van parkeergarage benutten
- Overzichtelijker maken van begane grond
- Nieuwe mobiliteit (sharing) omarmen
- Diversiteit van woningen als kwaliteit behouden
- Behoud woonfunctie/huur voor bewoners tot modaal

- Bij afsluiting zijn zachtere interne grenzen mogelijk en kan er vergroend worden met meer verblijfskwaliteit tot gevolg
- Woondek (deels) overkappen met binnentuin-kwaliteit
- Groene luwte/oase ter reduceren hittestress in omgeving
- Meer openingen in het dek
- In materialisering van randen complex kan een subtiele overgang worden ontworpen om begin van woonef aan te duiden

- Identiteit van complex versterken
- Wand aan Roermondsplein in maat en schaal vastleggen
- Betere aansluiting op omringende bebouwing
- Functies naar Weerdsesstraat brengen
- Entrees markeren en groenen om binnengebied aan te kondigen
- Entrees als verblijfsplek met zitelementen/tribune
- Bij kantoorpandtransformatie betrekken bij woondek
- Parkeerplaatsen voor mantelzorgers aanwijzen
- Platform samen met randbebouwing/eigenaren voor klankbordfunctie

- Route Weerdsesstraat - Roermondsplein - Rijnkade aanzetten
- Verbinden met de singel
- Verbinden met 'In de Weerd'
- Kalksteeg bewust openen of afsluiten
- Brug Weerdsesstraat handhaven en betekenis vergroten



Inleiding scenario's

Er zijn 3 scenario's samengesteld die tezamen een keuzepallet vormen van kansen en mogelijkheden. Ze zijn van waarde voor de stakeholders bij het gezamenlijk verkennen van mogelijke toekomst van het complex. Er is bewust gekozen voor heel uiteenlopende scenario's om de bandbreedte van mogelijkheden groot te houden. Wel liggen de scenario's in het verlengde van de oorspronkelijke kwaliteiten of kenmerken van het ontwerp en de wijzigingen die het complex tot op heden heeft doorgemaakt. Met behulp van de scenario's wordt de potentie van het complex getoond.

Het is voor de onderzoekers en stakeholders niet de bedoeling om een keuze te maken voor één van de scenario's en daarmee gepaard gaande voorstellen. Doel is om de scenario's als denkrichtingen te hanteren, waarbij verschillende combinaties van ideeën en voorstellen, maar ook andere invullingen mogelijk zijn.

De 3 scenario's:

- 1 Het geslaagde experiment voortzetten - versterken op basis van het bestaande
- 2 Het sociaal-inclusieve experiment – zorg voor elkaar
- 3 Het duurzame experiment – hoogwaardige verduurzaming

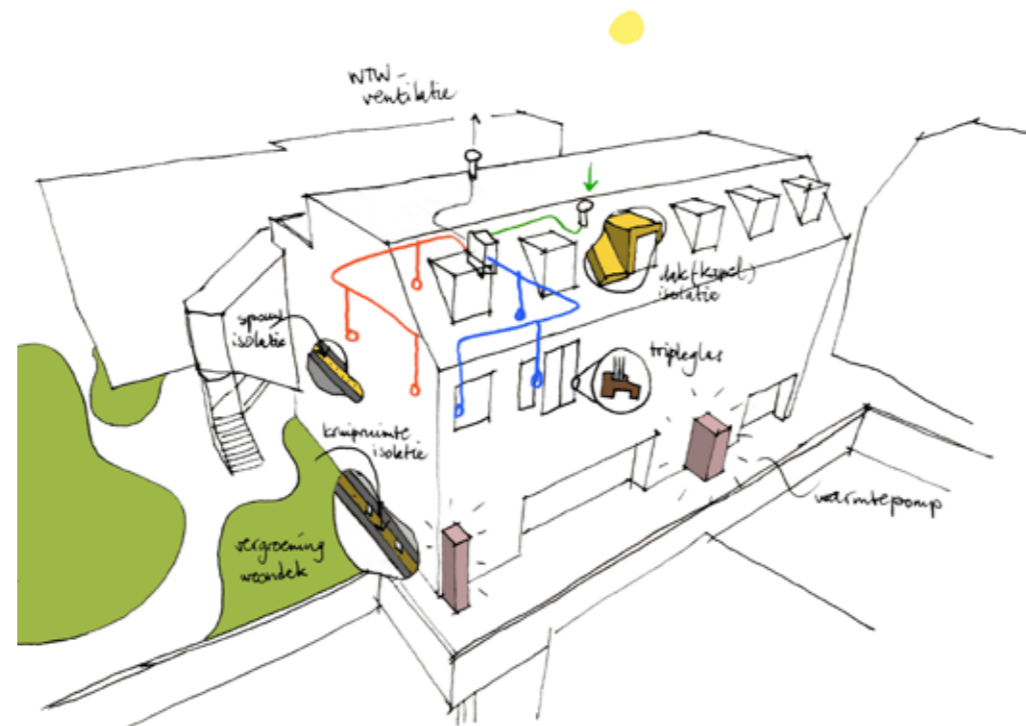
Elk scenario wordt ingeleid met een korte samenvatting en aanknopingspunten, gevolgd door voorstellen en ideeën. Deze zijn onderverdeeld aan de hand van de thema's van waaruit de historie van het complex en transformaties tot op heden zijn onderzocht. Zo wordt aangegeven welke gevolgen het scenario voor een dergelijk thema kan hebben.

De thema's zijn:

- Openbaarheid | leefbaarheid en beheersbaarheid
- Sociale Inclusie | woonprogramma en doelgroep
- Duurzaamheid
- Binnenstedelijke Ontwikkeling | betekenis, open/gesloten, boven/onder



afb. 16 | sfeer-impressie (op basis van oorspr. tekening)



afb. 17 | duurzaamheidsmaatregelen

Scenario 1 Het geslaagde experiment voortzetten - Versterken op basis van het bestaande



Indicatie van investeringsbehoefte
bovenop reguliere begroting

Samenvatting

Dit scenario gaat uit van de bestaande kwaliteiten van het complex en versterkt daar waar nodig, met relatief kleinschalige ingrepen, passend bij de bestuurlijke realiteit van de stakeholders.

Waarom is dit kansrijk? De aanknopingspunten.

Het blijkt dat het complex als sociaal woningbouwproject goed functioneert, 40 jaar na realisatie. Uit de bewonersenquête blijkt weliswaar een - iets - gewijzigde bewonerssamenstelling dan oorspronkelijk, maar er is nog steeds sprake van een bovengemiddelde sociale samenhang. De bewoners waarderen het wonen in hun woning, het complex als geheel en de locatie. De woningmix is bijzonder, met name de gezinswoningen zijn schaars in de binnenstad. Portaal herkent dat bewoners makkelijk de weg naar de corporatie en de gemeente vinden. Wel zien bewoners, Portaal, gemeente en betrokken experts ruimte voor verbetering, vanuit de oorspronkelijke ontwerpopvattingen, die het project met relatief eenvoudige ingrepen up-to-date en toekomstbestendig maken.

Voorstellen en ideeën

Openbaarheid - leefbaarheid en beheersbaarheid

Het woondek blijft openbaar toegankelijk en de begane grond blijft afgesloten.

- De splitsingsakte wordt vanuit dit uitgangspunt verder uitgewerkt.

De toegankelijkheid voor bewoners én bezoekers van- en naar het centrum wordt geborgd.

- De loopbrug/hellingbaan blijft behouden
- De verlichting van de loopbrug/hellingbaan wordt verbeterd t.b.v. de vindbaarheid en het gevoel van veiligheid

De toegankelijkheid voor hulpdiensten wordt geborgd.

- Plaatsing van een brancardlift verbetert de toegankelijkheid

De kwaliteit en leefbaarheid van het woondek wordt verbeterd

- Er wordt een grotere diversiteit van planten en struiken in de bestaande plantenbakken opgenomen
- Er kunnen extra plantenbakken worden opgenomen in het dek.
- Met kleur en signing wordt het oriëntatievermogen en de vindbaarheid verbeterd.



afb. 18 | brancardlift



afb. 19 | diversiteit planten



afb. 20 | de participatiepuzzel



afb. 21 | signing parkeergarage

De kwaliteit en beheersbaarheid van de begane grond wordt verbeterd.

- Overbodige hekken in het complex worden verwijderd
- De verlichting in de garage wordt verbeterd t.b.v. het gevoel van veiligheid
- Met kleur en signing wordt het oriëntatievermogen en de vindbaarheid verbeterd.
- Rommelige situaties bij achterkanten van bedrijven in de garage worden verholpen
- Kalksteeg blijft afgesloten voor buitenstaanders maar wordt voor bewoners toegankelijk gemaakt.

Sociale Inclusie - woonprogramma en doelgroep

Beperkte wijzigingen doorvoeren in beleid t.o.v. huidige situatie die bijdragen aan behoefte van huidige populatie bewoners.

- Bij vrijkomen van woning op begane grond, eerst oudere 'boven'-bewoners kans geven op toewijzing.
- Regeling treffen (vergunning) voor parkeren door mantelzorgers van bewoners.

Versterking sociale samenhang door suggereren en/of faciliteren van bewonersinitiatieven

- Bewonersvereniging met een vertegenwoordiger per blok
- Buurtbijeenkomsten (bijv. sport/spel, feest, BBQ)
- Zichtbaar maken van de 'participatie-puzzel'
- Zorg-/hulpvraag en -aanbod bij elkaar brengen middels een mededelingenbord in de gemeenschappelijke buitenruimte

- "Leefregels" opstellen om nieuwe bewoners te helpen integreren

Duurzaamheid

Complex stapsgewijs bouwtechnisch/-fysisch verduurzamen met beproefde concepten waarbij het uiterlijk/vormgeving van het complex niet noodzakelijk - behoudens eventueel detaillering van de kap - wordt aangepast.

- Warmtevraag woningen verlagen tot minder of gelijk aan 50kWh_th/m2/jaar
- Dak-isolatie $R_c > 6$, schuin-dak- en dakkapel-renovatie
- Glas 'triple' uitvoeren met evt. vervanging van kozijnen
- Kruipruimte isoleren door navullen
- WTW-ventilatie toepassen + opwekker 'verwarming/warm water'
- Schil-optimalisatie d.m.v. navullen bestaande spouw

Complex stapsgewijs klaarmaken voor energietransitie met beproefde concepten.

- Plaatsing zonnepanelen op platte daken
- Plaatsing (hybride) warmtepomp

Door middel van gedragsbeïnvloeding worden bewoners en bedrijven aangezet tot besparing.

- Bijvoorbeeld: Water (douche), Licht (aan/uit) en/ of Verwarming (aanwezigheid)

Binnenstedelijke Ontwikkeling - betekenis, open/gesloten, boven/onder



afb. 22 | voormalige verblijfsplek aan de Vossenstraat



afb. 23 | oorspronkelijke gevel Weerdjesstraat met trap naar dek in bouwvolume

Het dek blijft een luwte in de omgeving met een introvert karakter.

- *Er worden geen doorgaande fietsroutes over het dek geleid zoals oorspronkelijk wel mogelijk was door de eerdere aanwezigheid van een verbinding met de Nelson Mandelabrug.*
- *Looproutes over het dek blijven behouden*

De begane grond met parkeergarage behoudt het privé-karakter en heeft geen betekenis voor de omgeving.

- *De parkeergarage wordt niet publiekelijk opengesteld.*
- *Er worden geen openbare doorgaande routes over de begane grond van het complex geleid.*

De ruimtelijke integratie en aantrekkelijkheid van het complex in de omgeving wordt verbeterd.

- *Bij herontwikkeling van blok 1 (Portaal) rekening houden met de oriëntatie richting het woondek en toegankelijkheid van en naar dit dek.*
- *Levendige stadsstraat maken van Weerdjesstraat met verbeterde toegankelijkheid van het dek, bijvoorbeeld door het herstel van de oorspronkelijke trap/opgang binnen bouwvolume van Blok 1.*
- *Openen van de plint aan de Weerdjesstraat en het toevoegen van adressen hierin*
- *Aansluiten bij ontwikkelingen aan het Roermondsplein door een verblijfsplek te creëren (bijv. tribune) bij entree aan Roermondsplein*
- *Verblijfsplek (bijv. plein) creëren bij entree aan de Vossenstraat.*

- *De entree van de loopbrug/hellingbaan aan de Nieuwe Oeverstraat wordt aantrekkelijker vormgegeven*

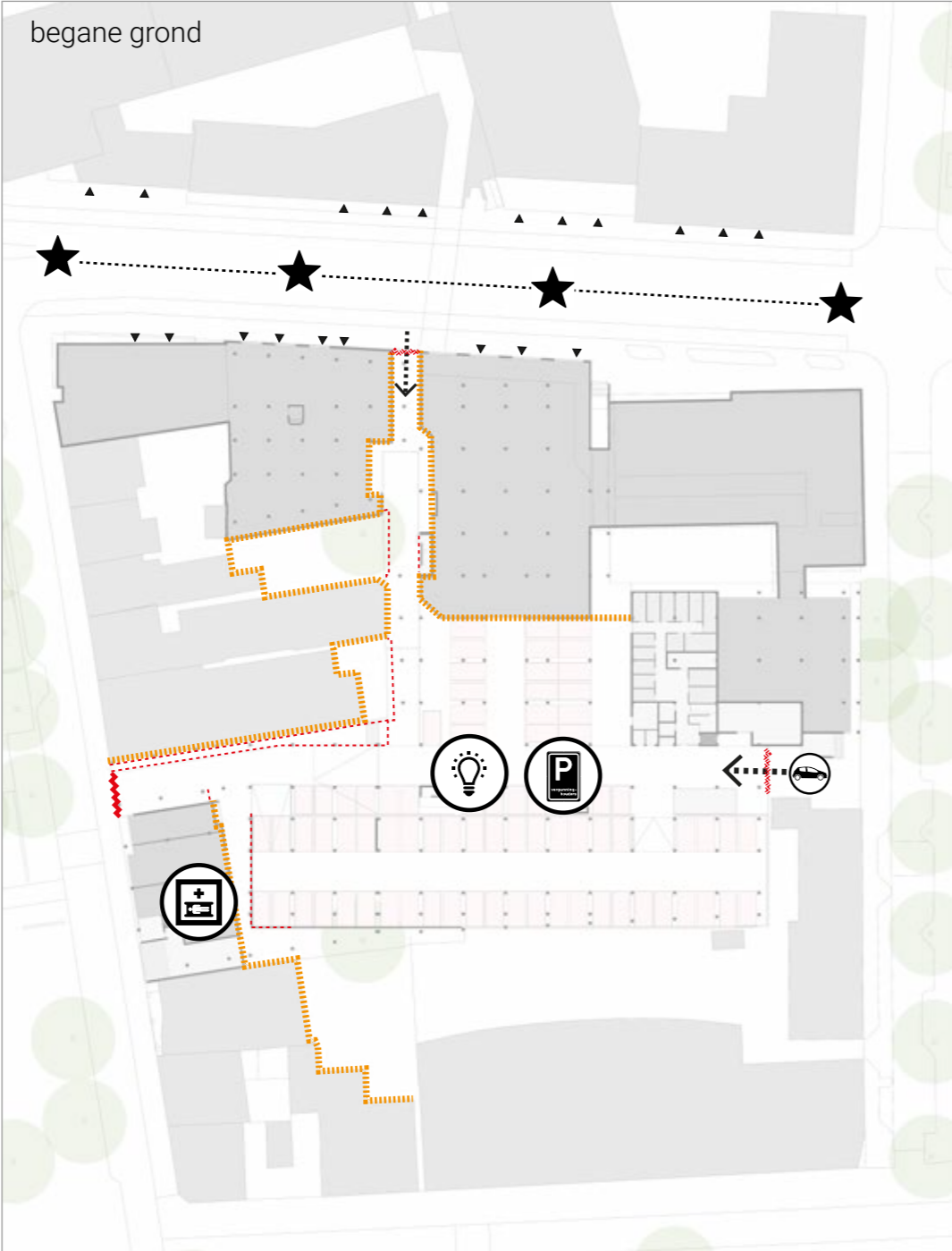
KANSENKAART SCENARIO 1

LIJNEN & ARCERING

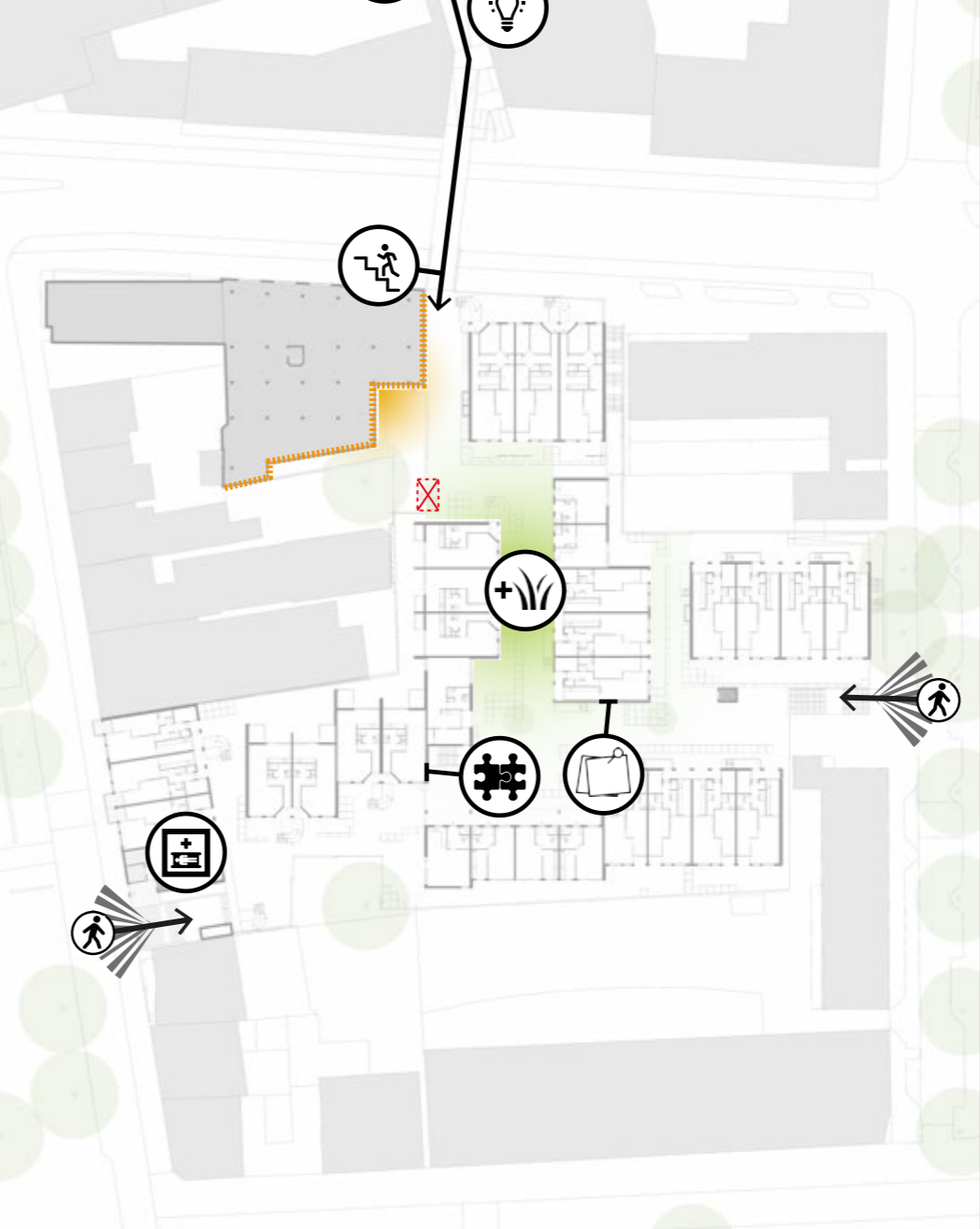
- achterkantsituatie
- overbodige hekken verwijderen
- afsluiting
- poort voor bewoners
- toegang voetgangers
- openbaar (dag) / gesloten (nacht)
- levendige stadsstraat
- toevoeging adressen
- entree annex verblijfsplek
- vergroening dek
- permanente afsluiting trappenhuis
- oriëntatie richting complex/woondek en aanhaken
- contour van stomp over het dek

ICONEN

- verbetering verlichting
- parkeren vergunninghouders
- extra parkeren mantelzorgers
- entree autogarage
- brancardlift
- verbindende trap van dek naar maaiveld
- toevoeging groen/vegetatie
- grindtegels vervangen
- collectieve binnen-/moestuin
- beschermde en isolerende stomp
- boom door het dek
- participatie-puzzel in het zicht
- hulpvraag/-aanbod bord
- circulair materiaalgebruik
- verticale parcellering gevels
- brugwoning: wonen met extra zorg
- magic mix zorgvragend/-dragend
- toevoeging parkeerniveau in garage
- creëren binnentuin op maaiveld
- oplaadpunten/peak shaving elek. auto's
- toevoeging luxe functies
- verbetering entree loopbrug
- opwaarderen/herkenbaarheid 3 entrees
- portiersloge
- optoppen woning
- opsplitsen maisonnette



niveau woondek



KANSENKAART SCENARIO 1

LIJNEN & ARCERING

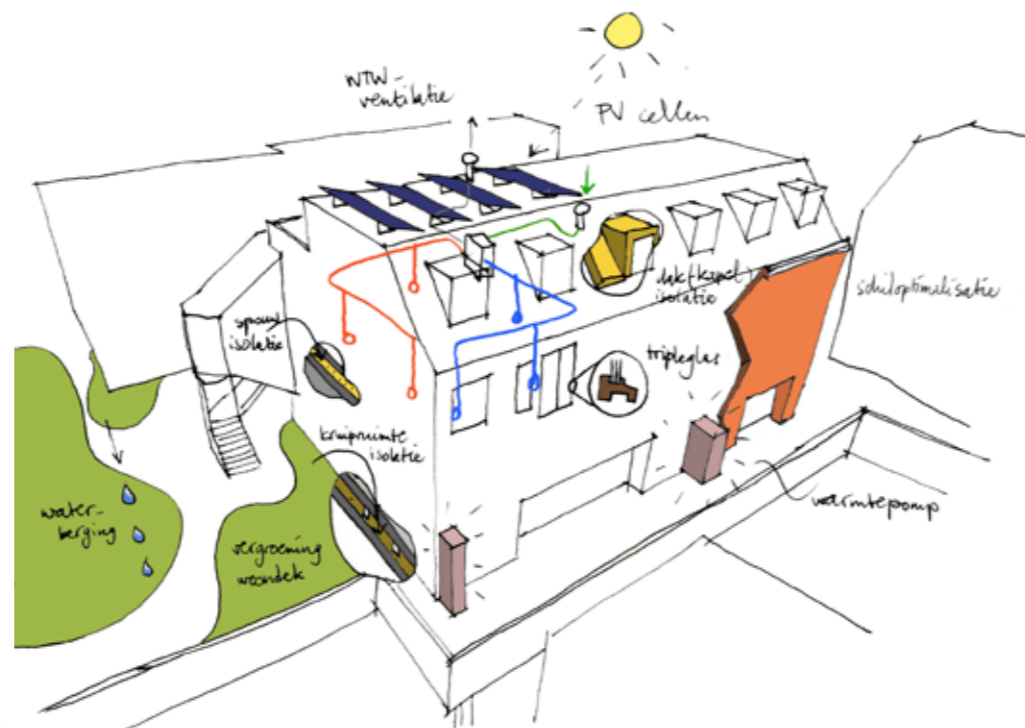
- achterkantsituatie
- overbodige hekken verwijderen
- afsluiting
- poort voor bewoners
- toegang voetgangers
- openbaar (dag) / gesloten (nacht)
- levendige stadsstraat
- toevoeging adressen
- entree annex verblijfsplek
- vergroening dek
- permanente afsluiting trappenhuis
- oriëntatie richting complex/woondek en aanhaken
- contour van stomp over het dek

ICONEN

- verbetering verlichting
- parkeren vergunninghouders
- extra parkeren mantelzorgers
- entree autogarage
- brancardlift
- verbindende trap van dek naar maaiveld
- toevoeging groen/vegetatie
- grindtegels vervangen
- collectieve binnen-/moestuin
- beschermde en isolerende stomp
- boom door het dek
- participatie-puzzel in het zicht
- hulpvraag/-aanbod bord
- circulair materiaalgebruik
- verticale parcellering gevels
- brugwoning: wonen met extra zorg
- magic mix zorgvragend/-dragend
- toevoeging parkeerniveau in garage
- creëren binnentuin op maaiveld
- oplaadpunten/peak shaving elek. auto's
- toevoeging luxe functies
- verbetering entree loopbrug
- opwaarderen/herkenbaarheid 3 entrees
- portiersloge
- optoppen woning
- opsplitsen maisonnette



afb. 24 | sfeer-impressie (op basis van oorspr. tekening)



afb. 25 | duurzaamheidsmaatregelen

Scenario 2 Het sociaal-inclusieve experiment – Zorg voor elkaar



Indicatie van investeringsbehoefte
bovenop reguliere begroting

Samenvatting

Dit scenario verandert het complex in een experimenteel woon-zorg complex voor een specifieke doelgroep. Er wordt uitgegaan van een Magic Mix, met een balans tussen zorgvragende en zorgdragende bewoners, gebaseerd op solidariteit i.p.v. institutionalisering.

Waarom is dit kansrijk? De aanknopingspunten.

Door de unieke kenmerken van het complex, ontstaan vanuit het door participatie en inspraak-gedreven ontwerpproces in de jaren '70, ligt er een kans om een complex voor een specifieke doelgroep te realiseren vanuit visie in plaats vanuit een onderliggende problematiek. Er is sprake van een grote diversiteit aan woningtypen, toegankelijkheid vanaf het dek van de appartementen op de begane grond, ruimte voor stalling van scootmobielen op het dek en de aanwezige kwaliteit van de openbare ruimte in de luwte, lijkend op een middeleeuws begijnhofje. Er is vraag naar huisvesting voor specifieke zorgbehoeften en het complex kan vanwege het veelzijdige karakter en nabijheid van binnenstedelijke voorzieningen zowel zorgvragende als zorgdragende woningzoekenden bedienen met relatief eenvoudige fysieke

ingrepen. Vooral in het toewijzingsbeleid en in begeleiding/beheer ligt een uitdaging.

Openbaarheid - leefbaarheid en beheersbaarheid

Het woondek blijft overdags openbaar toegankelijk maar wordt 's avonds/'s nachts afgesloten. De begane grond blijft afgesloten.

- De splitsing wordt opgemaakt naar de bestaande situatie; een deel van het beheer van de openbare ruimte op het woondek wordt aan de bewoners gegeven.
- Met behulp van hekken/poorten worden de entrees 's avonds/'s nachts afgesloten (referentie: begijnhofje)

De toegankelijkheid voor bewoners én bezoekers van- en naar het centrum wordt geborgd.

- De loopbrug/hellingbaan blijft behouden en is overdags toegankelijk
- De verlichting van de loopbrug/hellingbaan wordt verbeterd t.g.v. de vindbaarheid en het gevoel van veiligheid



afb. 26, 27 | vergroenen woondek



afb. 28 | magic mix



afb. 29 | begeleid wonen

De toegankelijkheid voor hulpdiensten wordt geborgd.

- *Plaatsing van een brancardlift verbetert de toegankelijkheid*

De kwaliteit en leefbaarheid van het woondek wordt verbeterd t.g.v. Magic Mix

- *Het woondek wordt lichter uitgevoerd en vergroend door zware grindtegels verwijderen en groen toe te voegen, qua bestendigheid rekening houdend met het openbare karakter overdags.*
- *Collectieve binnentuin realiseren*
- *Met kleur en signing wordt het oriëntatievermogen en de vindbaarheid verbeterd.*
- *Op het dek in vormgeving meer onderscheid tussen de woningen en/of woonblokken aanbrengen ter bevordering van de eigen identiteit en herkenbaarheid.*

De kwaliteit en beheersbaarheid van de begane grond wordt verbeterd

- *Er wordt met een trap de verbinding gelegd tussen het woondek en de patiotuin op de begane grond van het naastgelegen complex 'In de Weerd'*
- *Overbodige hekken binnen het complex hekken worden verwijderd*
- *De verlichting in de garage wordt verbeterd t.g.v. het gevoel van veiligheid*
- *Rommelige situaties bij achterkanten van bedrijven in de garage worden verholpen*
- *Kalksteeg blijft afgesloten voor buitenstaanders maar wordt voor bewoners toegankelijk gemaakt. Zo is er voor hen vanaf de begane grond een directe toegang van en naar de Weerdjesstraat.*

Sociale Inclusie - woonprogramma en doelgroep

Experimentele wijziging doorvoeren in beleid die resulteert in een Magic Mix bewoners populatie.

- *Maatwerk-regime om te voorzien in woningtoewijzing volgens verdeling 30% zorgvragende en 70% zorgdragende bewoners.*
- *Op het totaal van 65 appartementen hieruit volgend ca. 18 appartementen voor zorgvragende bewoners beschikbaar stellen*
- *Overige woningen toewijzen aan zorgdragende bewoners die bereid zijn zich te committeren zorgverlening aan zorgvragenden*
- *'Brugwoningen' als groepswoning voor begeleid wonen-project met zorgvragende jongeren of zorgvragende collectieve woongroep met in naast-gelegen eengezinswoning een zorgdragend (pleeg) gezin.*
- *(deel van) een woning als collectieve woonkamer aanwijzen ter bevordering van ontmoeting.*

Duurzaamheid

Stapsgewijze verduurzaming met beproefde concepten als in scenario 1, plus..

- *Extra slag gemaakt in verduurzaming door isolatie van gebouwschil/buitenzijde, waarmee gelijk de uitstraling van het complex kan worden verbeterd en meer eigen identiteit aan de bewoners wordt geboden, passend bij de doelgroep.*



- *De nieuwe vergroende collectieve binnentuin draagt bij aan klimaatadaptatie (waterretentie en verkoeling)*

Binnenstedelijke Ontwikkeling - betekenis, open/gesloten, boven/onder

Het dek ontwikkelt zich in de omgeving als een verborgen en ('s nachts) besloten binnenterrein.

- *Er worden geen doorgaande fietsroutes over het dek geleid*
- *De omgeving is niet afhankelijk van looproutes over het dek, hoewel deze overdags toegankelijk blijven vanuit de omgeving.*

De begane grond met parkeergarage behoudt het privé-karakter en heeft geen betekenis voor de omgeving.

- *De parkeergarage wordt niet publiekelijk opengesteld*
- *Er worden geen openbare doorgaande routes over de begane grond van het complex geleid*

De ruimtelijke integratie van het complex in de omgeving wordt verbeterd.

- *Bij ontwikkelingen in de buitenrand van gebouwen rondom het complex of bij herontwikkeling van blok 1 (Portaal), aanhaken bij de kwaliteit van het woondek en doelgroep Magix Mix.*
- *Bij ontwikkeling van omringende bebouwing (zoals voormalige discotheek) aandacht besteden aan kwaliteit van buitenruimte.*
- *Bij bovengenoemde ontwikkelingen wordt ook de Kalksteeg integraal opgenomen in planvorming en ontwerp met toegankelijkheid voor de bewoners.*

De uitstraling van het complex naar de omgeving wordt verbeterd.

- *In de vormgeving wordt de parcellering van gevels aan de Roermondsplein-zijde aansluiten op 19e-eeuwse verbouwing*
- *De entree van de loopbrug/ hellingbaan aan de Nieuwe Oeverstraat wordt aantrekkelijker vormgegeven*

KANSENKAART SCENARIO 2

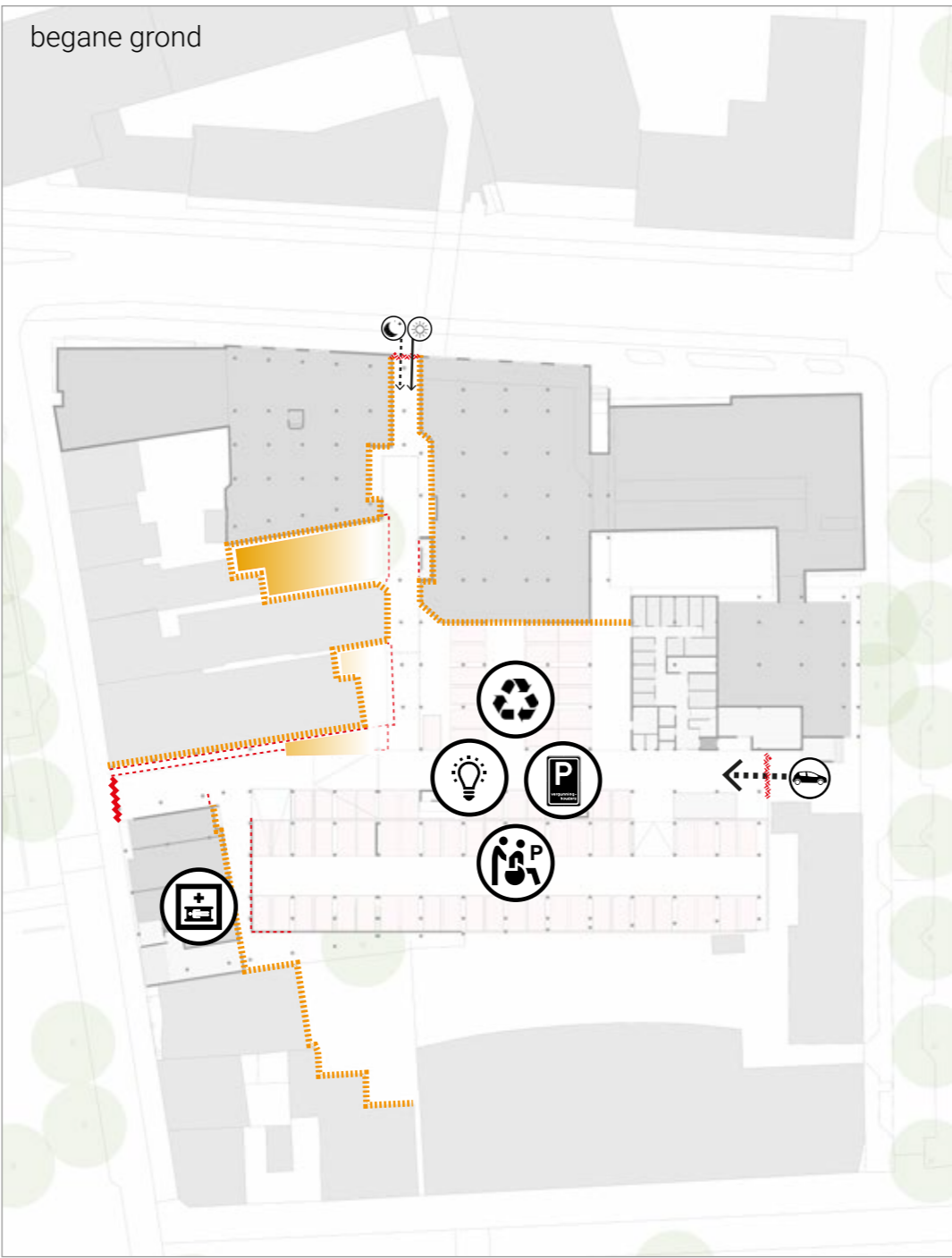
LIJNEN & ARCERING

- achterkantsituatie
- overbodige hekken verwijderen
- afsluiting
- poort voor bewoners
- toegang voetgangers
- openbaar (dag) / gesloten (nacht)
- levendige stadsstraat
- toevoeging adressen
- entree annex verblijfsplek
- vergroening dek
- permanente afsluiting trappenhuis
- oriëntatie richting complex/woondek en aanhaken
- contour van stomp over het dek

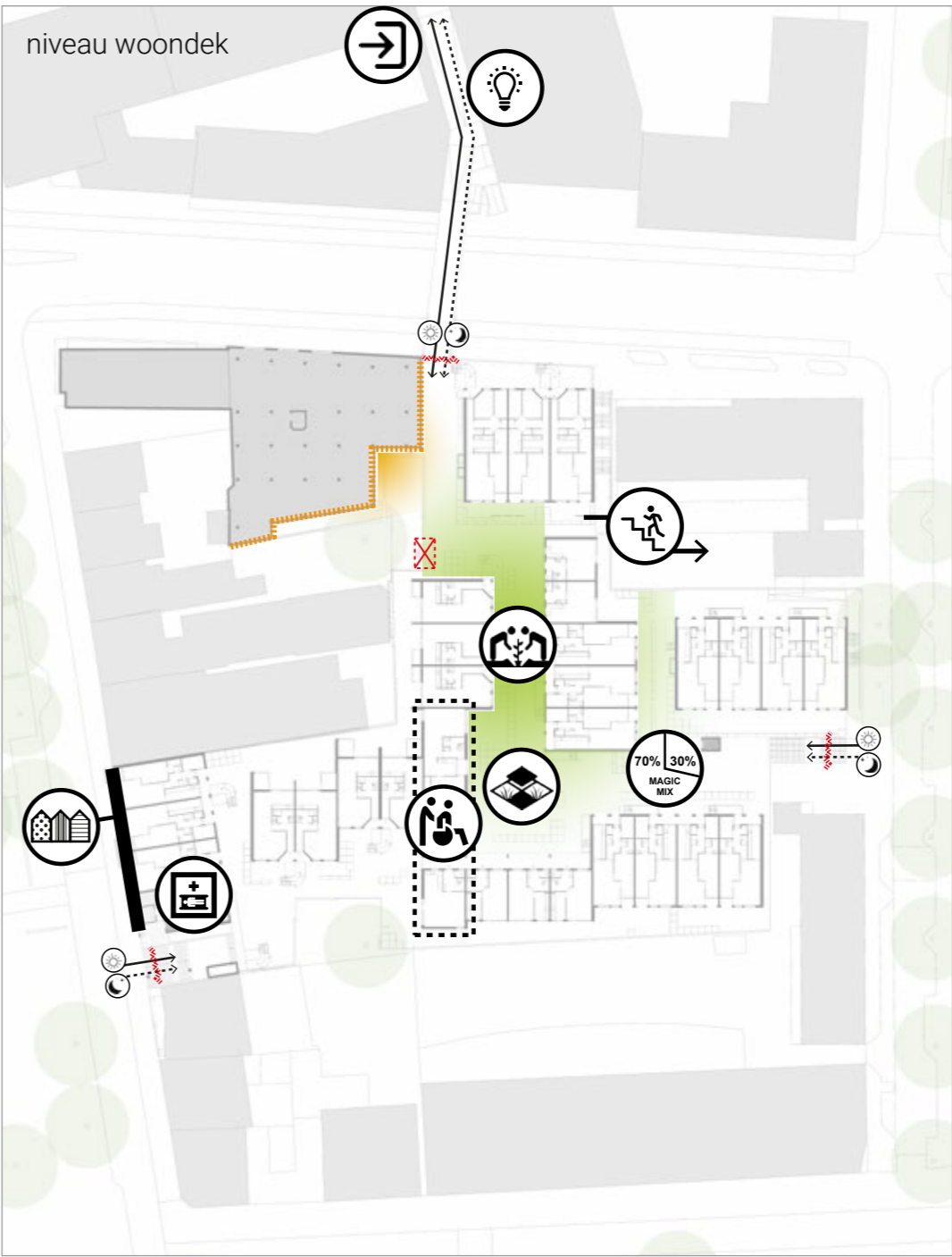
ICONEN

- verbetering verlichting
- parkeren vergunninghouders
- extra parkeren mantelzorgers
- entree autogarage
- brancardlift
- verbindende trap van dek naar maaiveld
- toevoeging groen/vegetatie
- grindtegels vervangen
- collectieve binnen-/moestuin
- beschermd en isolerende stomp
- boom door het dek
- participatie-puzzel in het zicht
- hulpvraag-/aanbod bord
- circulair materiaalgebruik
- verticale parcellering gevels
- brugwoning: wonen met extra zorg
- magic mix zorgvragend/-dragend
- toevoeging parkeerniveau in garage
- creëren binnentuin op maaiveld
- oplaadpunten/peak shaving elek. auto's
- toevoeging luxe functies
- verbetering entree loopbrug
- opwaarderen/herkenbaarheid 3 entrees
- portiersloge
- optoppen woning
- opsplitsen maisonnette

begane grond



niveau woondek



KANSENKAART SCENARIO 2

LIJNEN & ARCERING

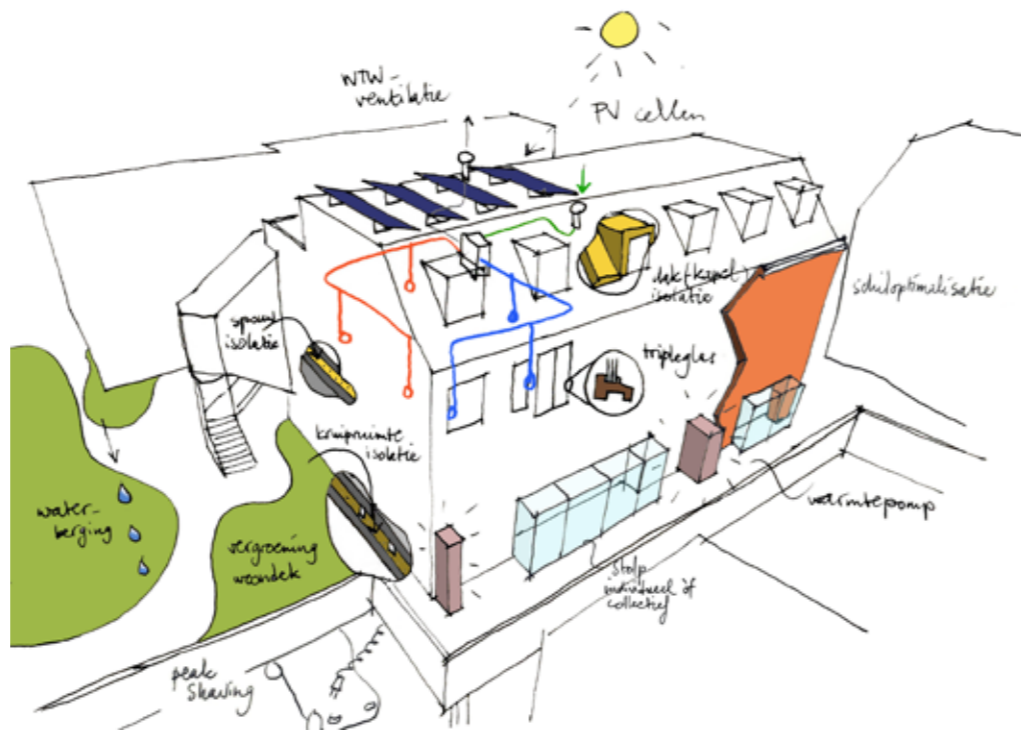
- achterkantsituatie
- overbodige hekken verwijderen
- afsluiting
- poort voor bewoners
- toegang voetgangers
- openbaar (dag) / gesloten (nacht)
- levendige stadsstraat
- toevoeging adressen
- entree annex verblijfsplek
- vergroening dek
- permanente afsluiting trappenhuis
- oriëntatie richting complex/woondek en aanhaken
- contour van stomp over het dek

ICONEN

- verbetering verlichting
- parkeren vergunninghouders
- extra parkeren mantelzorgers
- entree autogarage
- brancardlift
- verbindende trap van dek naar maaiveld
- toevoeging groen/vegetatie
- grindtegels vervangen
- collectieve binnen-/moestuin
- beschermd en isolerende stomp
- boom door het dek
- participatie-puzzel in het zicht
- hulpvraag-/aanbod bord
- circulair materiaalgebruik
- verticale parcellering gevels
- brugwoning: wonen met extra zorg
- magic mix zorgvragend/-dragend
- toevoeging parkeerniveau in garage
- creëren binnentuin op maaiveld
- oplaadpunten/peak shaving elek. auto's
- toevoeging luxe functies
- verbetering entree loopbrug
- opwaarderen/herkenbaarheid 3 entrees
- portiersloge
- optoppen woning
- opsplitsen maisonnette



afb. 31 | impressie van 'stolp'



afb. 32 | verduurzamingsmaatregelen

Scenario 3 Het duurzame experiment - Hoogwaardige verduurzaming



Indicatie van investeringsbehoefte
bovenop reguliere begroting

Samenvatting

Dit scenario gaat uit van experimentele en hoogwaardige verduurzaming die het complex tevens in luxe woongenot doet toenemen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van state-of-the-art technieken.

Waarom is dit kansrijk? De aanknopingspunten.

Het complex is ideaal gelegen: op een A-locatie, in de binnenstad van Arnhem, aan de Rijn en een groene ruimte. De bereikbaarheid is optimaal en er is een goede parkeervoorziening. Er is in de markt vraag naar luxe duurzame woningen in de binnenstad. Het complex biedt voldoende mogelijkheden om meer woningeenheden toe te voegen middels opsplitsing of optopping. Er is in de afgelopen 40 jaar een ontwikkeling naar minder openbaarheid en meer beheersbaarheid van de collectieve ruimte in het complex. Wanneer de openbaarheid wordt opgeheven kan extra kwaliteit (kwetsbaar) voor bewoners worden toegevoegd. Bij het harder maken van de grenzen van het complex kun je binnen het complex meer openheid en verbindingen creëren.

Openbaarheid - leefbaarheid en beheersbaarheid

Het woondek en de begane grond worden afgesloten voor buitenstaanders, maar de toegankelijkheid voor hulpdiensten wordt geborgd.

- Verdere ontvlechting van eigendomsstructuur resulteert in mogelijkheid verkoop/privatisering
- Aan de Roermondsplein-zijde komt bij de entree een centrale portiersloge met brancardlift en portier/conciërge
- De privé-grens van het complex wordt om het gehele bouwblok gelegd.

De toegankelijkheid voor bewoners van- en naar het centrum wordt geborgd, maar wordt opgeheven voor buitenstaanders

- De loopbrug/hellingbaan wordt geheel overdekt en met een toegangspoort afgesloten aan de Nieuwe Oeverstraat.
- De verlichting van de loopbrug/hellingbaan wordt verbeterd t.g.v. de vindbaarheid en het gevoel van veiligheid



De kwaliteit en leefbaarheid van het woondek wordt met een extra impuls verbeterd.

- *Het woondek wordt lichter uitgevoerd en vergroend door zware grindtegels verwijderen en ingrijpend te vergroenen met HWA-infiltratie*
- *Collectieve binnentuin realiseren met luxe voorzieningen en/of mogelijkheden voor urban farming*
- *Met kleur en signing wordt het oriëntatievermogen en de vindbaarheid verbeterd.*
- *Op het dek in vormgeving meer onderscheid tussen de woningen en/of woonblokken aanbrengen ter bevordering van de eigen identiteit en herkenbaarheid.*
- *Op de begane grond wordt een boom geplant die door een opening in het dek groeit*

De kwaliteit en beheersbaarheid van de begane grond wordt verbeterd

- *Overbodige hekken binnen het complex hekken worden verwijderd*
- *De verlichting in de garage wordt verbeterd t.g.v. het gevoel van veiligheid*
- *Rommelige situaties bij achterkanten van bedrijven in de garage worden verholpen*
- *Kalksteeg blijft afgesloten voor buitenstaanders maar wordt voor bewoners toegankelijk gemaakt.*
- *Parkeerplaats van appartementencomplex aan Rijnkade wordt getransformeerd tot een collectieve tuin die toegankelijk is vanaf het dek. Rijnkade-bewoners krijgen daarover een parkeerplaats in de garage van De Nieuwe Weerdjes terug.*

Sociale Inclusie - woonprogramma en doelgroep

In het woonprogramma wordt toegespitst op het hoge segment in de woningmarkt, resulterend in luxe woningen met luxe voorzieningen

- *Het complex verliest zijn karakter als sociale woningbouwcomplex.*
- *Vergroting van woningen door optopping*
- *Toevoeging van extra woningen door optopping en/of splitsing van maisonnettewoningen*
- *Toevoeging van luxe voorzieningen*
- *Extra parkeerplaatsen in garage toevoegen door uitbreiding van tweede parkeer niveau, waarmee de hoogte van de garage beter wordt benut*

Duurzaamheid

Verduurzaming als in scenario 1+2, maar dan ineens, plus..

- *Er wordt een "stolp" over (een deel van) het binnenterrein van het woondek geplaatst waardoor een collectieve overdekte ruimte (kas) ontstaat. Als alternatief kunnen woningen worden voorzien van een privé-serre op het woondek.*
- *In de parkeergarage worden voorzieningen getroffen voor elektrische auto's die in het opladen en afgifte van elektriciteit bijdragen aan het leveren hiervan aan woningen middels accumulatie/ peakshaving*
- *Volgens een circulair principe worden de grindtegels van het woondek bij verwijdering in de parkeergarage teruggeplaatst. De oorspronkelijke bestrating aldaar kan elders worden hergebruikt.*



Binnenstedelijke Ontwikkeling - betekenis, open/gesloten, boven/onder

Het dek ontwikkelt zich in de omgeving als een verborgen en voor buitenstaanders besloten gebied.

- *Er worden geen doorgaande fietsroutes over het dek geleid*
- *Er worden geen looproutes over het dek geleid*

De begane grond met parkeergarage behoudt het privé-karakter en heeft geen betekenis voor de omgeving.

- *De parkeergarage wordt niet publiekelijk opengesteld*
- *Er worden geen openbare doorgaande routes over de begane grond van het complex geleid*

De ruimtelijke integratie van het complex in de omgeving wordt verbeterd.

- *Bij ontwikkelingen in de buitenrand van gebouwen rondom het complex of bij herontwikkeling van blok 1 (Portaal), aanhaken bij de kwaliteit van het woondek en nieuwe doelgroep in het hoge segment.*
- *Bij ontwikkeling van omringende bebouwing (zoals voormalige discotheek) aandacht besteden aan kwaliteit van buitenruimte.*

De uitstraling van het complex naar de omgeving wordt verbeterd met een extra impuls in De Nieuwe Weerdjes.

- *In de vormgeving wordt de parcellering van gevels aan de Roermondsplein-zijde aansluiten op 19e-eeuwse verbouwing*
- *Gevels kunnen (deels) van geveltuinen/verticale*

tuinen worden voorzien

- *De entree van de loopbrug/hellingbaan aan de Nieuwe Oeverstraat wordt luxe uitgevoerd ("kasteelpoort") en van een toegangspoort voorzien.*
- *Alle entrees (Nieuwe Oeverstraat, Roermondsplein, Vossenstraat) worden luxe uitgevoerd als "kasteelpoorten" en afgesloten voor buitenstaanders.*

Vanwege de upgrade in het woonsegment worden hoogwaardige functies naar het complex en de buitenranden getrokken

- *Ruimte bieden aan horeca in het hogere segment*
- *Ruimte bieden aan leisure-voorzieningen in het hogere segment*

KANSENKAART SCENARIO 3

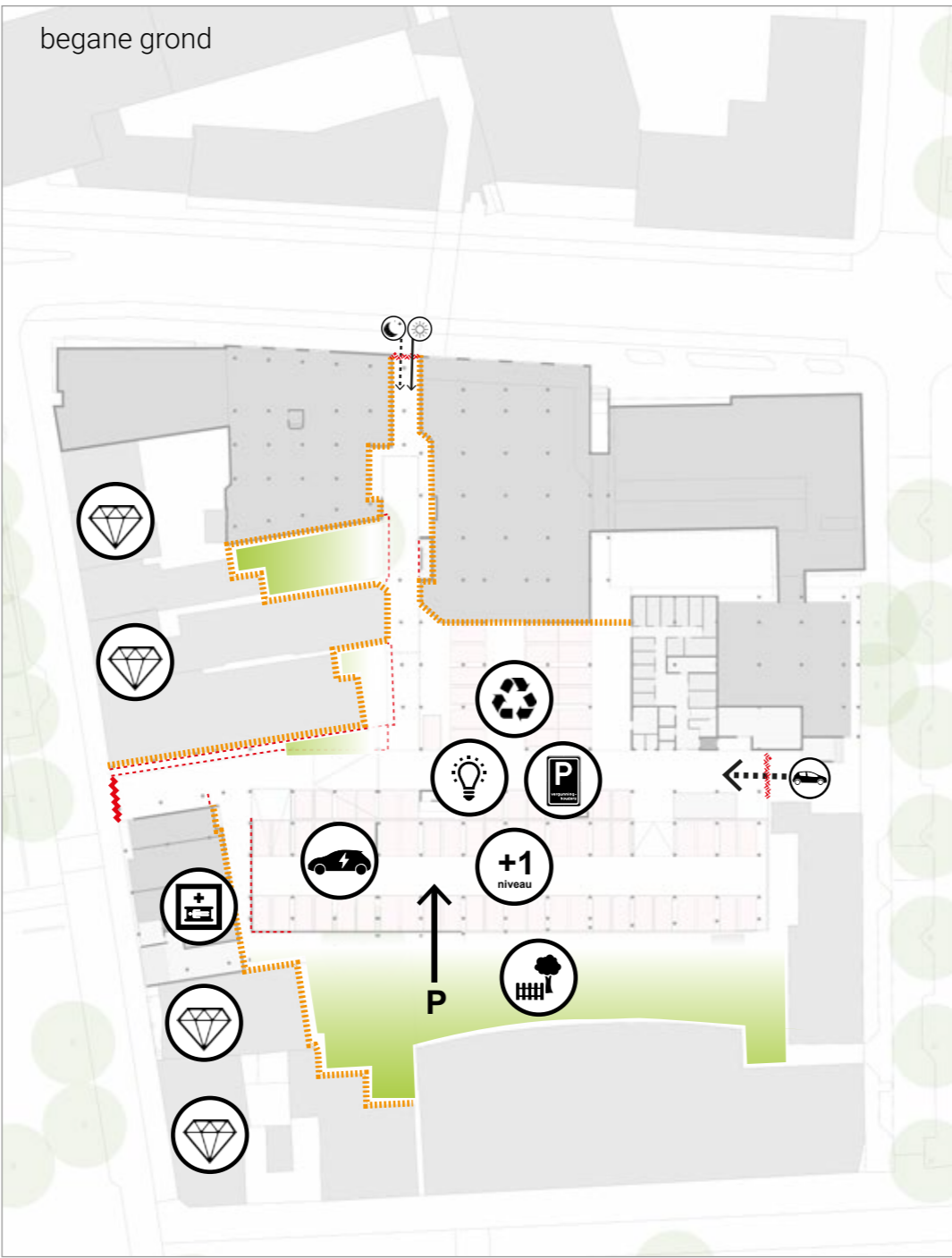
LIJNEN & ARCERING

- achterkantsituatie
- overbodige hekken verwijderen
- afsluiting
- poort voor bewoners
- toegang voetgangers
- openbaar (dag) / gesloten (nacht)
- levendige stadsstraat
- toevoeging adressen
- entree annex verblijfsplek
- vergroening dek
- permanente afsluiting trappenhuis
- oriëntatie richting complex/woondek en aanhaken
- contour van stolp over het dek

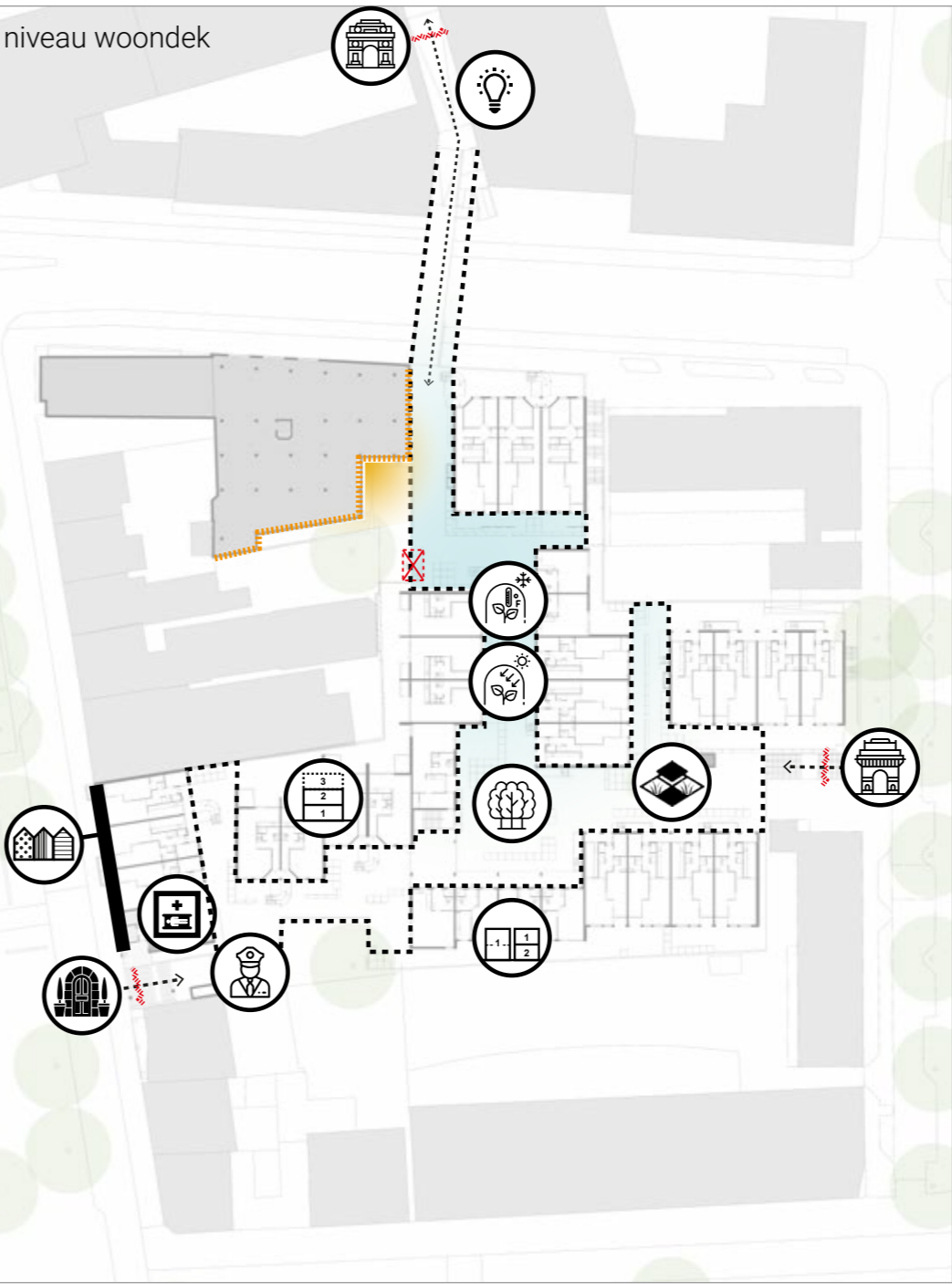
ICONEN

- verbetering verlichting
- parkeren vergunninghouders
- extra parkeren mantelzorgers
- entree autogarage
- brancardlift
- verbindende trap van dek naar maaiveld
- toevoeging groen/vegetatie
- grindtegels vervangen
- collectieve binnen-/moestuin
- beschermde en isolerende stolp
- boom door het dek
- participatie-puzzel in het zicht
- hulpvraag/-aanbod bord
- circulair materiaalgebruik
- verticale parcellering gevels
- brugwoning: wonen met extra zorg
- magic mix zorgvragend/-dragend
- toevoeging parkeerniveau in garage
- creëren binnentuin op maaiveld
- oplaadpunten/peak shaving elek. auto's
- toevoeging luxe functies
- verbetering entree loopbrug
- opwaarderen/herkenbaarheid 3 entrees
- portiersloge
- optoppen woning
- opsplitsen maisonnette

begane grond



niveau woondek



KANSENKAART SCENARIO 3

LIJNEN & ARCERING

- achterkantsituatie
- overbodige hekken verwijderen
- afsluiting
- poort voor bewoners
- toegang voetgangers
- openbaar (dag) / gesloten (nacht)
- levendige stadsstraat
- toevoeging adressen
- entree annex verblijfsplek
- vergroening dek
- permanente afsluiting trappenhuis
- oriëntatie richting complex/woondek en aanhaken
- contour van stolp over het dek

ICONEN

- verbetering verlichting
- parkeren vergunninghouders
- extra parkeren mantelzorgers
- entree autogarage
- brancardlift
- verbindende trap van dek naar maaiveld
- toevoeging groen/vegetatie
- grindtegels vervangen
- collectieve binnen-/moestuin
- beschermde en isolerende stolp
- boom door het dek
- participatie-puzzel in het zicht
- hulpvraag/-aanbod bord
- circulair materiaalgebruik
- verticale parcellering gevels
- brugwoning: wonen met extra zorg
- magic mix zorgvragend/-dragend
- toevoeging parkeerniveau in garage
- creëren binnentuin op maaiveld
- oplaadpunten/peak shaving elek. auto's
- toevoeging luxe functies
- verbetering entree loopbrug
- opwaarderen/herkenbaarheid 3 entrees
- portiersloge
- optoppen woning
- opsplitsen maisonnette



afb. 36 | woondek De Nieuwe Weerdjes anno 2018

In dit hoofdstuk trekken wij lessen voor transformatie van soortgelijke jaren '70 complexen en voor de actuele woningbouw. Dit doen wij aan de hand van de studie naar diverse woondekken, met De Nieuwe Weerdjes in het bijzonder.

Lessen voor transformatie van bestaande jaren '70 woondek-complexen

We gaan bij het bespreken van deze lessen uit van de thema's die in de casestudy zijn gehanteerd. In algemene zin is te zeggen dat er binnen het woondek-complex De Nieuwe Weerdjes voornamelijk sprake is van sterke sociale waarden die ontstaan zijn vanuit het bijzondere totstandkomingsproces en die verankerd zijn in het ruimtelijk concept. Het is niet de architectuur en vormgeving van dit soort complexen die om aandacht vragen in de erfgoed-discussie, maar met name de functionaliteit, het ruimtelijk concept en sociale waarden die vragen om bescherming. In plaats van te kiezen voor dure/luxe iconen in de - nabijheid van de - binnenstad is in deze complexen gekozen voor woningbouw voor een brede doelgroep die op deze wijze op succesvolle wijze gemengd kan worden met andere functies. Dit draagt bij aan een leefbare stad.

Openbaarheid

De bestudeerde woondekken bieden veel kwaliteit in de openbare ruimte als onderdeel van het complex. Bij transformaties spelen wel vragen rondom het herdefiniëren en een herverdeling van eigendom en verantwoordelijkheden, wat vooral een juridische kwestie betreft. We zien in de eigendomsverhoudingen namelijk verschillende mogelijkheden: voorbeelden waarbij de begane grond in eigendom van de gemeente is en het dek van de corporatie, maar ook waar het dek tot het openbare domein behoort en van de gemeente is. Eén eigenaar kan dus niet zelf beslissen over transformatie, maar zal dit moeten afstemmen met de andere eigenaar/eigenaren.

Het aanvankelijke openbare karakter van de begane grond blijkt bij veel woondek-complexen lastig te continueren door het ontstaan van overlast. Er is weinig sociale controle op deze 'onderlaag'. Het opheffen van de openbaarheid van deze laag is dan een goede mogelijkheid. Anders ligt het voor het opgetilde maaiveld of woondek: hier moet goed worden overwogen of het dek openbaar blijft, enkel voor bewoners toegankelijk is of overdags openbaar is en 's nachts afgesloten is.

We zien dat de kwaliteit van het dek bij een openbaar karakter soberder is. Bewoners hebben minder mogelijkheden voor personalisatie van de woonomgeving en de materialisering dient idealiter “hufter proof” te zijn. Bij het (gedeeltelijk) opheffen van deze openbaarheid kan de woonkwaliteit dan ook flink omhoog gaan. Een keerzijde hiervan is dat eventuele openbare doorlopende routes over een dergelijk dek teniet worden gedaan. Er moet dan ook goed gekeken worden naar de noodzakelijkheid van deze routes.

Sociale Inclusie

We herkennen dat er binnen de sociale woningbouw in de jaren '70 sprake was van de bediening van een veel bredere bewonersdoelgroep dan nu het geval is. Woondek-complexen sluiten hier goed op aan omdat zij het collectief samenleven tussen verschillende doelgroepen goed faciliteert en ruimte voor ontmoeting biedt. Om die reden vraagt het woondekconcept ook om bewoners die in staat zijn en bereid zijn om te leven in collectiviteit. Tegenwoordig moeten woningcorporaties sociale woningbouw steeds vaker toewijzen aan een meer eenzijdige groep van sociaal of economisch zwakkere bewoners. Hierdoor wordt de vitaliteit van binnen het woningbestand bedreigd en dreigt aantasting van de leefbaarheid door anonimiteit. Woondek-complexen bieden echter bij uitstek kansen voor toewijzing aan specifieke doelgroepen die tezamen een collectief kunnen vormen. Hierbij kan worden gedacht aan een mix van zorgvragende en -biedende bewoners, volgens de verhouding van een zogeheten 'magic mix'. Hierbij moeten beide doelgroepen

uiteraard wel bewust kiezen voor het wonen in een dergelijk collectief met bijbehorende verantwoordelijkheden in de zorg voor elkaar.

Duurzaamheid

Als we kijken naar de door de experts voorgestelde bouwfysische verduurzamingsmaatregelen binnen De Nieuwe Weerdjes/De Molenkom, dan zien we dat er een relatief eenvoudig stappenplan kan worden aangehouden. Hierbij wordt vooral over na-isolatie gesproken omdat de oorspronkelijke bouwmethoden en -systemen zich hier goed voor lenen. Deze jaren '70-woningbouw leent zich goed voor het navullen van de spouw en kruipruimten. Er is geen noodzaak voor het toevoegen van een extra buitenschil, zoals bij oudere woningbouw vaak wel benodigd is. Dit betekent dat het beeld van de woningen en de vormgeving van buiten nauwelijks wordt aangetast bij verduurzaming. Andere warmte-vraag verlagende maatregelen zoals toepassing van triple glas met de hoogste isolatiewaarde (eventueel gepaard met kozijn-vervanging) en de installatie van een warmteterugwin-installatie zijn eveneens goed mogelijk.

De daken lenen zich voor plaatsing van zonnepanelen t.b.v. opwekking van elektriciteit. In woondekken kan worden gedacht aan de toepassing van een 'peak shaving' principe waarbij in de parkeergarage de accu's van elektrische auto's via laadpalen als buffer fungeren voor de energiehuishouding van het complex.



afb. 32 | woondek (2018)



afb. 33 | zicht op parkeerniveau en woondek (2018)

Binnenstedelijke Ontwikkeling

Hoewel bij de verduurzamingsmaatregelen genoemd wordt dat aantasting van het beeld en de vormgeving niet noodzakelijk is bij verduurzaming, is het beschermen van deze vormgeving niet noodzakelijk. Het is niet zo zeer de architectuur met z'n vormtaal en vormgeving die waardevol is, maar de stedenbouwkundige kwaliteit die geboden wordt in de collectieve ruimte en zorgvuldig vormgegeven overgangszones tussen openbaar en privé.

Het idee uit de jaren '70 van een leefbare, herbergzame en herkenbare woonomgeving kan bij een transformatie worden versterkt met beschikbare, nieuwe bouwmaterialen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een versterking van de identiteit door andere - kwalitatief betere materialen, waarmee ook de verticale parcellering kan worden benadrukt. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid en waardering van de eigen woning.

Wat betreft de programmering binnen en rondom dergelijke woondek-complexen is het belangrijk om te blijven sturen op met een brede mix van bewoners en gebruikers. Zo kan er worden bijgedragen aan de collectieve waarden van een inclusieve stad. Dit vraagt om keuzes op het niveau van gemeentelijk bestuur en beleid en dat van woningcorporaties.

Lessen voor actuele woningbouwopgave

Woondek als concept

Woondekken blijken als concept kansrijk voor de verdichtingsopgave waar we in Nederland, anno 2018 voor staan. Het concept gaat uit van meervoudig ruimtegebruik door stapeling van functies op één of meerdere extra maaivelden. De mogelijkheid van een combinatie van wonen in een luwte, werken en parkeren in de - nabijheid van de - binnenstad biedt in veel steden een realistische oplossing voor woningbouw in de stad, waar bijvoorbeeld gedacht wordt aan (middel)hoogbouw van 5-6 lagen. Woondekken zijn op vele plekken ook wel gecombineerd met winkelcentra. Met dit concept kan een goede stapeling van parkeren, winkelen en wonen worden gerealiseerd. Wel is daarbij opvallend dat de verschillende maaivelden als gescheiden werelden functioneren en er nauwelijks een relatie ervaren wordt.

Kwaliteit op het dek

Door gebruik te maken van een opgetild maaiveld met een parkeervoorziening daaronder ontstaat er een verkeersluwe omgeving. De auto kan uit het zicht worden gestald. Hierdoor kan er op een woondek een rustige en veilige omgeving worden geboden voor spelende kinderen, maar ook andere gebruikers, die behoefte hebben aan een rustige buitenruimte. Dit maakt het ook een kansrijk concept voor een 'magic mix' tussen zorgbehoevende en zorgbiedende bewoners.

Wel staat of valt deze kwaliteit als speel- of verblijfsruimte met de zorg en aandacht die wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en aankleding van een dergelijk dek. De buitenruimte op een woondek dient niet overmaats te zijn, maar kan beter het karakter van een hof uitstralen: kleinschalig is belangrijk. Ook zien we dat een relatief ‘groen’ dek een grotere verblijfskwaliteit oplevert.

Een goede oriëntatie van voor- en achterkanten van woningen is belangrijk om privacy voor de bewoners te garanderen en tegelijkertijd het dek een herbergzaam karakter te geven. Hier dient in de architectuur rekening gehouden mee te worden door ook overgangszones tussen openbaar en privé goed vorm te geven.

Kwaliteit onder het dek

We hebben in onze studie naar woondekken geen voorbeelden gezien van dekken waarbij de ruimte onder het dek een prettige verblijfsruimte vormt. Er is weinig daglichttoetreding (ook al kunnen er openingen in het dek worden gemaakt) en er is weinig sociaal toezicht. Het gebruik als parkeeroplossing is om die reden dan ook heel geschikt en vormt vanwege de nabijheid t.o.v. woningen wel een extra kwaliteit voor het wonen.

Integratie in de omgeving

De wijze waarop de plint of andersoortige buitenrand van een woondek aansluit op de omringende context is bepalend voor de wijze waarop het woondek integreert in de omgeving.

Er zijn verscholen complexen, sommige binnen bestaande bouwblokken of diep in de groenstructuren van woonwijken gelegen, maar er zijn ook dekken die volledig in het zicht zijn gesitueerd. Doordat een woondek op hoogte ligt en het maaiveld niet direct verbonden is zal een dek eerder als introvert worden ervaren. We zien bij veel jaren ‘70 dekken dat er vanaf de straat vooral zicht is op de auto’s in de parkeergarage. Het dek bevindt zich boven de straat op een te grote hoogte om een directe verbinding met het dek te ervaren, ook al geeft een trappartij toegang tot het dek. Beter is het om bij nieuwe woondekken deze op ooghoogte uit te voeren (ca. 1,5m). Dit heeft wel implicaties voor de parkeervoorziening eronder. Deze zal namelijk ten minste half-verdiept moeten worden aangelegd, waardoor er voldoende hoogte in de garage kan worden geboden en het dek lager kan worden uitgevoerd.

Een ander aspect waarbij het woondek-concept in het voordeel kan zijn betreft de mogelijkheid om te bouwen óver grond die niet in eigendom is, maar waar wel toestemming voor wordt verleend door de grondeigenaar. Zo hebben we in De Nieuwe Weerdjes kunnen zien dat - vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen - het dek voor een deel over de grond van een naastgelegen bedrijf is gebouwd.

Belang van vastleggen en vasthouden aan visies

In het totstandkomingsproces en verdere verloop rondom De Nieuwe Weerdjes herkennen we een - aanvankelijk - heldere visie op de indeling en routing tussen de

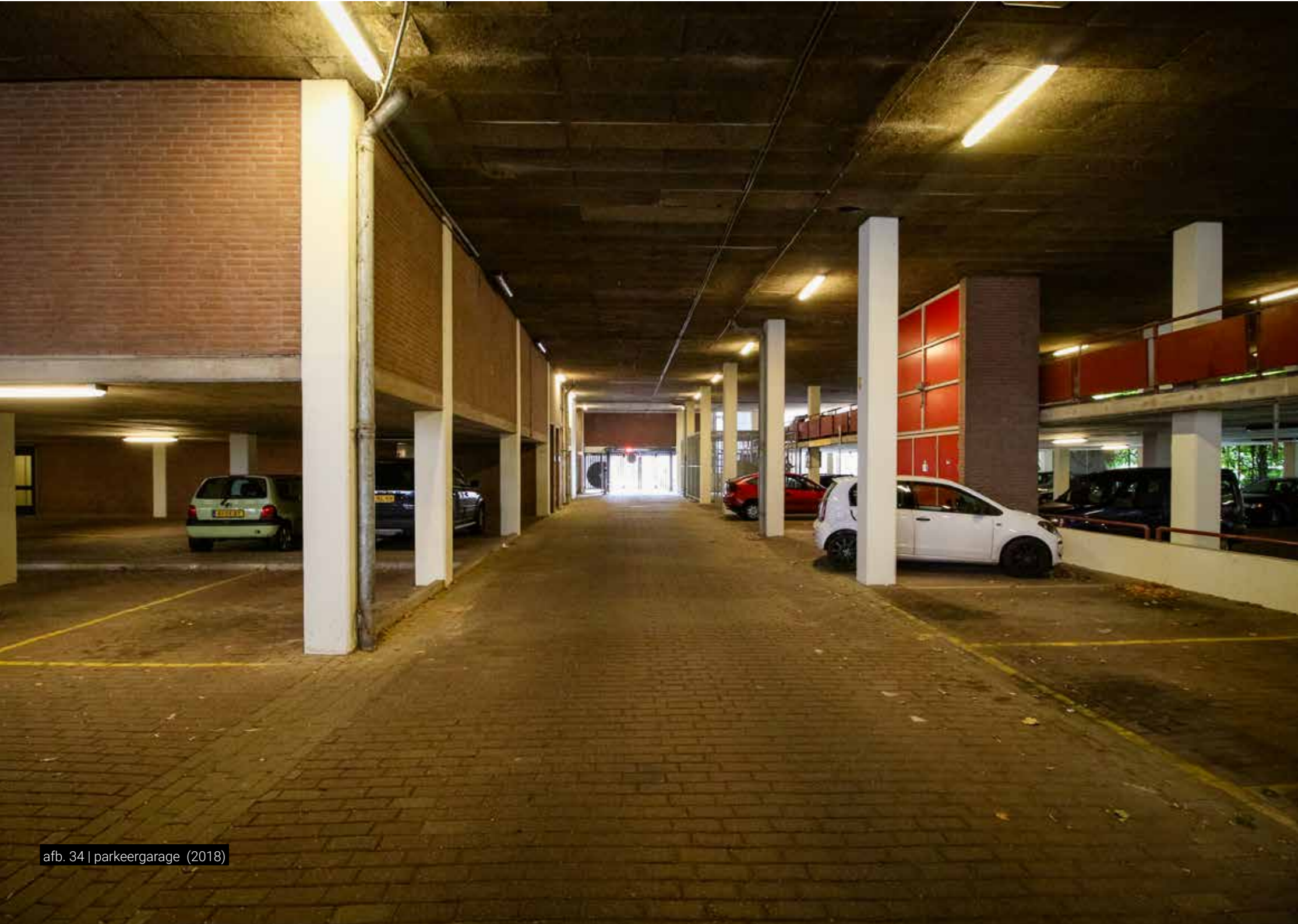
verschillende plandelen. In de uiteindelijke uitvoering is de visie vanwege verschillende externe factoren losgelaten. Dit heeft kwaliteiten uit het oorspronkelijke plan aangetast en doorloop-mogelijkheden heeft geblokkeerd. We kunnen dan ook aanbevelen om vast te houden aan een dergelijke visie, die zo’n integraal onderdeel uitmaakt van het plan. Een andere mogelijkheid is het inbouwen van flexibiliteit in het plan door te anticiperen op het mogelijke loslaten van een visie onder invloed van factoren. In De Nieuwe Weerdjes zien we een voordeel van het opnemen van meerdere toegangen waarvan een deel door gewijzigde opvattingen over gebruik en veiligheid zijn afgesloten. Toch blijft de toegankelijkheid gerandeerd, hetgeen de flexibiliteit van het plan toont.

Participatie-coach

In het oorspronkelijke totstandkomingsproces van het project zien we dat de rol van de spreekbuis van de toekomstige bewoners essentieel is geweest voor het slagen van het project. De begeleidende opbouwwerker stond de bewoners bij in het participatieproces, maar was ook voor de andere stakeholders en de betrokken ontwerpers destijds van grote waarde. Hij vertolkte de wensen en belangen van verschillende kanten en zat goed in de materie. De bewoners van De Nieuwe Weerdjes geven aan dat zij het gevoel hebben werkelijk invloed te hebben gehad op het plan en proces. Een dergelijk fijngevoelige coach zou ook bij hedendaagse participatieve plan- en ontwerpprocessen tot woningbouw van grote waarde kunnen zijn.



afb. 36 | uitmonding hellingbaan Nieuwe Oeverstraat (2018)



afb. 34 | parkeergarage (2018)



afb. 36 | hellingbaan (2018)

Bronnenlijst

Archieven

Nationaal Archief, Ministerie van VROM, Centrale Sector, 1945-1981, archiefbloknr 2.17.03, inv.nr 5655

Literatuur

Andel, F. van, et al, 2010, *Zakboek parkeren voor de woonomgeving*, Uitgeverij 010, Rotterdam

Barzilay, Marcel, Ferwerda, Ruben Blom, Anita, 2018, *Predicaat Experimentele Woningbouw 1968-1980, Verkenning Post65*, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort

Geest, J. van; 2016, *Architectuurgids Zoetermeer*; Stokerkade cultuurhistorische uitgeverij, Amsterdam;

Graaf, Kees de, 2009, *In beton gegoten, ERA Bouw, Kroniek van een bouwonderneming*, Uitgeverij THOTH, Bussum

Gijsbers, ing. T.C., 2014, *Onderzoek VZA-vloeren - Turfberg en Tichelberg te Zoetermeer*, SGS Intron, Culemborg

Hermans, Willems, 2012, *64+1, Reisgids voor de Zuidvleugel van de Randstad*, Rijnboutt, Amsterdam

Heuvel, Wim J. van, 1976, *Experimentele Woningbouw, verkenning van gerealiseerde projecten*, Ten Hagen bv., Den Haag,

Koopmans, B., 2002, *De Gave Stad, Meerzicht*, Gemeente Zoetermeer

Koopmans, B., 2001, *De Gave Stad, Palenstein*, Gemeente Zoetermeer

Koopmans, B., 2002, *De Gave Stad, Buitenwegh De Leyens*, Gemeente Zoetermeer

Lavooij, Wim, 1990, *Twee eeuwen bouwen aan Arnhem*, De Walburg Pers, Zutphen

Stedenbouwkundige studiegroep ‘De Nieuwe Weerdjes’, november 1973, *Presentatierapport*, in eigen beheer, Delft

Sterenbergh, J.J., 1976, *bewonersboekje voor 341+760 woningen met woon+parkeerdekken Buytenwegh de Leyens*, Zoetermeer, De gezamenlijke woningbouwverenigingen te Zoetermeer

Stichting de Nieuwe Weerdjes, december 1975, *Basisovereenkomst*, in eigen beheer, Arnhem

Stichting de Nieuwe Weerdjes, 1975, *Organisatie Stichting de Nieuwe Weerdjes*, brochure, in eigen beheer, Arnhem

Vet, ir. A. van der, architectengemeenschap Van den Broek en Bakema, 1976, *Toelichting definitief stedenbouwkundig ontwerp voor het plandeel A van de Nieuwe Weerdjes te Arnhem*, Rotterdam

Werkgroep Rijnkant, oktober 1972, *De laatste slag voor 12*, nota, in eigen beheer, Arnhem

Publicaties van het Ministerie van VRO

Hovens Greve, H.J.A., ministerie van VRO, 1976, *Ontwerpen met predikaat 1971-1972*, serie A1, Ministerie van VRO, Den

Haag

Neeskens, J., Kropman, J.A., 1976, *bewonersonderzoek Meerzicht, Zoetermeer 68-22*, Serie D5, Ministerie van VRO, Den Haag

Pas, B., Kropman, J.A., 1978, *bewonersonderzoek Meerzicht-West Zoetermeer*, Serie D18, Ministerie van VRO, Den Haag

Ploegmakers, M., Pouwels, J.P.A., 1983, *Samenvatting bewonersonderzoek De Nieuwe Weerdjes, Arnhem*, Serie D28s, Ministerie van VRO, Den Haag

Romeijn, P.J., Ministerie van VRO, 1979, *Ontwerpen met predikaat “experimenteel” 1975-1976*, serie A3, Ministerie van VRO, Den Haag

Ruler, D.A. van, ministerie van VRO, 1971, *Ex 68/70, ontwerpen voor woningbouw aan welke het predicaat ‘experimenteel’ werd toegekend*, in Plan nr 3, Amsterdam

Stemers, T. et al, 1978, *projektonderzoek Meerzicht Zoetermeer*, Serie C5, Adviesburo ARO, Den Haag

Publicaties Gemeente Arnhem

Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, 31-5-2017 & 26-9-2018, *Creatieve Corridor, Roermondsplein en omgeving*, gemeente Arnhem

Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, september 2011, *Westelijke Singels Arnhem, ruimtelijke verkenning*, gemeente Arnhem

Dienst Stadsbeheer en Dienst Stadsontwikkeling, 13-12-2010, *ruimtelijke visie Rijnkade Arnhem*, Gemeente Arnhem

Gemeente Arnhem, april 2013, *Bestemmingsplan Weerdjes*, plannummer: NL.IMRO.0202.790-0301

Gemeente Arnhem, mei 2016, *de Arnhemse Binnenstad, rapportage*, gemeente Arnhem

tage, gemeente Arnhem

Gemeente Arnhem, februari 2018, *Visie herontwikkeling Coehoorn Centraal*, gemeente Arnhem

Gemeente Arnhem en Urhahn Urban Design, 21-10-2014, *projectbeschrijving Zuidelijke Binnenstad*, gemeente Arnhem

Made in Arnhem, juni 2017, *Ruimte voor Beleving, visie op de beleving van de openbare ruimte Binnenstad Arnhem*, gemeente Arnhem

Artikelen

Architectengemeenschap Van den Broek en Bakema, 1980, ‘Experimentele woningen te Arnhem, in: *Bouw*, 35 5, 1-3-1980, p. 57-59

Lehr, Hans, Sloopwijkje herrijst zoals de buurt ‘t wil, in: *Parool*, 27-11-1976, p. 4

Leisz, Jac, ‘De nieuwe Weerdjes moet weer een woonwijk worden’, in Trouw, 28-12-1976

Meeder, Nel, 1977, ‘Participatie, emotionele betrokkenheid architect noodzakelijk’, in: *De Architect*, 8-11, p. 105-107

Surendonk, H., Een buurtje emancipeert, De Arnhemse Weerdjes raken weer bewoond, in: *NRC Handelsblad*, 7-6-1975, p. Z3

Verstegen, Ton, 1977, ‘We hebben ons niet laten verjagen, hier wordt gebouwd voor de arbeider’, in: *Wonen TA/BK*, nr 12, p. 6-25

Vreeswijk, P.A.K., 1977, ‘De Nieuwe Weerdjes, vijf jaar stadsvernieuwing in Arnhem’, in: *Bouw*, 32 10, p. 263-265

Zwinkels, Cees, 1977, ‘Ook dit is Zoetermeer, laag wonen in Buytenwegh de Leyens’, in: *De Architect*, 8-11, p. 76-87

red., 1976, ‘Woondekken’, in: *bouwbestek*, nr 6 juni 1976

red., 2016, *De Transformatie van een tegeldak naar een groene*

woonomgeving’, in: *REview*, nr 1, 2016, p. 10-13

red., ‘Wijk maakt zelf plan voor herbouw’, in: De Volkskrant, 5-10-1974

red., ‘Arnhemmers ontwierpen een ‘doe-het-zelf-wijk’ in: Trouw, 8-10-1974

red., ‘Nieuwe Wijk in Arnhem, in: Trouw, 24-10-1979

Interviews

Bewoners Molenkom, 30 augustus 2018

Han Doornenbosch, 18 juli 2018

Theo Poelmans, 18 juli 2018

Ton Verstegen, 18 juli 2018

Websites

<https://rijnboutt.nl/articles/395>, geraadpleegd dd. 16-1-2019

<http://www.a3architecten.com/portfolio/project-dekkenplan>, geraadpleegd dd. 16-1-2019

www.jaren70centra.nl/het-onderzoek/cases/de-terp, geraadpleegd dd. 16-1-2019

<http://hunkdesign.com/nl/privacyportfolio-items/720>, geraadpleegd dd. 16-1-2019

Tentoonstelling

J.J. Sterenberg 1923-2000, **Bouwen in serie: CONSTRUCTIE en CONTEXT**, klooster Ter Apel, bezoek 31-7-2018

Onderwerp		Bron / maker
Omslag	woondek De Nieuwe Weerdjes	fotograaf Ruben Ferwerda
Deel 1	afb 1	Nederland in het jaar 2000
	afb 2	New Babylon, Constant
	afb 3	New Babylon, Constant
	afb 4	Biopolis, architect Hartsuyker-curjel
	afb 5,6	maquettes Kasbah, architect Piet Blom
	afb 7	ontwikkelingsschema westen des lands
	afb 8	Stedenbouwkundige Ir. W.F. Schut van de werkgroep Zoetermeer geeft uitleg bij de stadsmquette, 1966
	afb 9	ERA-flat Driemanspolder
	afb 10	overdekte parkeergarage ERA-flat Driemanspolder
	afb 11	luchtfoto Meerzicht
	afb 12	Koepelwoningen Meerzicht
	afb 13,14	parkeersplossing Koepelwoningen
	afb 15	woondek Meerzicht-West, 1975
	afb 16-19	schema's woondek, Meerzicht-West
	afb 20-23	woondekken Meerzicht-West
	afb 24	woondekken Buytenwegh de Leyens, Zoetermeer
	afb 25	doorsnede woondekken Inbo en Sterenberg, Buytenwegh de Leyens, Zoetermeer
	afb 26-28	woondek Sterenberg, Buytenwegh de Leyens, 1978
	afb 29	Het Rode Kif, Lelystad, 2014
	afb 30	luchtfoto Diepenbuurt, Cappelle ad IJssel
	afb 31	winkelcentrum De Terp, Cappelle ad IJssel
	afb 32	winkelcentrum De Terp, Cappelle ad IJssel
	afb 33	Orvelterdek, Nieuwegein
	afb 34	luchtfoto Orvelterdek, Nieuwegein
	afb 38	De Nieuwe Weerdjes, Amhem, 1978
	afb 39	De Nieuwe Weerdjes, Amhem, ontwerp-tekening H. Doomebosch, vd Broek en Bakema
	afb 40-41	Molenstraat, Assen
	afb 42	stadsvernieuwing Leuvehaven tijdens de bouw, 1979
	afb 43	luchtfoto woondek Haagplein, Amersfoort
	afb 44	stadsvernieuwing Kattenburg, Amsterdam
	afb 45	interviews met Theo Poelman en Han Doomebosch
	afb 46	kaart van Blaeu, 1658
	afb 47	plan Heuvelink, 1853
	afb 48	Rijnkade
	afb 49	leefsituatie Langstraat 1915
	afb 50	binnenterein Molenkom: woonwagenkamp 1923
	afb 51	De Weerdjes vóór WOII
	afb 52	verwoestingen WOII
	afb 53	wederopbouwplan 1953
	afb 54	aanleg Roermondspleinbrug/ Nelson Mandelabrug
	afb 55	buurtcentrum De Rijnkant, 1976
	afb 56	Rijnkanters
	afb 57	opbouwwerker Piet Vreeswijk
	afb 58	fragmenten uit de nota 'laatste slag voor twaalf'

afb 59	fragmenten uit boekje Stichting De Nieuwe Weerdjes	Stichting de Nieuwe Weerdjes, 1975, Organisatie Stichting de Nieuwe Weerdjes, brochure, in eigen beheer, Amhem
afb 60	Het Dorp, Amhem	Architectural Review 149, no. 4 [Apr. 1971], pg. 229
afb 61	Girokantoor, Amhem	ANP Historisch Archief, 20 maart 1969, fotograaf André van den Heuvel
afb 62	oorspronkelijke plandelen	illustratie Barzilay + Ferwerda
afb 63	oorspronkelijke routes en parkeren	illustratie Barzilay + Ferwerda
afb 64	Vihamij aan de Rijnkade	Wonen TA/BK 1977 12, pg 11
afb 65	Maquette tbv participatie	Wonen TA/BK 1977 12, pg 10
afb 66	doorsnedes die de opbouw van de 'plaat', het woondek tonen	DO 1976, vd Broek en Bakema, Wonen TA/BK 1977 12, pg 14
afb 67	exploded view van opbouw ontwerp en programma	illustratie Barzilay + Ferwerda i.s.m. Maurice Westra, gemeente Amhem
afb 68	diverse tekeningen van beoogde sfeer op maaiveld en woondek	DO 1976, vd Broek en Bakema, Wonen TA/BK 1977 12, pg 15
afb 69	oorspronkelijke loopbrug Roermondsplein	Samenvatting bewonersonderzoek De Nieuwe Weerdjes, Amhem, Serie D28s, pg 9
afb 70	loopbrug Roermondsplein en entree woondek	Samenvatting bewonersonderzoek De Nieuwe Weerdjes, Amhem, Serie D28s, pg 9
afb 71	oorspronkelijke entree met theatertrap Vossenstraat	Samenvatting bewonersonderzoek De Nieuwe Weerdjes, Amhem, Serie D28s, pg 8
afb 72	zicht op parkeergarage vanaf Vossenstraat	Samenvatting bewonersonderzoek De Nieuwe Weerdjes, Amhem, Serie D28s, pg 11
afb 73	De Nieuwe Weerdjes in aanbouw, 1977	Gelders Archief, via behoudblauwgeolven.blogspot.com
afb 74	gevel aan de Weerdestraat vóór bouw loopbrug, 1978	07-07-1978 Stad en Streek artikel Rob van Otterloo, Nat. Archief 2-17-03 Inwnr 5655
afb 75	oorspronkelijke vormgeving en materialisering	archief woningcorporatie Portaal
afb 76	puzzelstuk naast voordeur, 2018	fotograaf Ruben Ferwerda
Deel 2	afb 1	woondekken 1970-1985
	afb 2	lekkage woondek Molenkom
	afb 3	verschraling woondek Boomkensdiep
	afb 4	renovatie woondek Boomkensdiep
	afb 5	ontkoppeling door verwijderen loopbrug woondek Buytenwegh
	afb 6,7	woondekken Meerzicht, 2017
	afb 8-11	woondekken Meerzicht, 2017
	afb 12	woondek Sterenberg, Buitenwegh de Leyens, 1978
	afb 13,14	woondek De Goede Woning, renovatie 2004
	afb 15-17	woondek Vestia, renovatie 2012
	afb 18	renovatie woondek Boomkensdiep, 2015
	afb 19-21	renovatie woondek Boomkensdiep
	afb 22,23	Molenstraat, Assen, 2017
	afb 24	Bouw Bijmerplein, 1986
	afb 25	Nieuw Terbregge, Rotterdam
	afb 26	centrumplan Almere
	afb 27	interview met Theo Poelman
	afb 28	interview met bewoners
	afb 29-38	analyse tekeningen
	afb 32	exploded view (2018)
	afb 39-55	foto's huidige toestand complex Nieuwe Weerdjes en context, 2018
Deel 3	afb 1	onderzoeksperspectieven
	afb 2	workshopsessie
	afb 3	locatiebezoek met experts
	afb 4	visie op de 'sferen' in de Arnhemse binnenstad
	afb 5	kwaliteit bouwstenen Arnhemse binnenstad (voorjaar 2017)
	afb 6	plan Jansbeek Poelmans Reesink
	afb 7	Creative Corridor KARRES+BRANDS

Beeldverantwoording (vervolg)

afb 8	Blauwe Golven, nov 2018 Poelmans Reesink	Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, Creatieve Corridor, Roemondsplijn en omgeving, gemeente Arnhem, pg. 21
afb 9-14	foto's workshops	fotograaf Ruben Ferwerda
afb 15	De Nieuwe Weerdes 2018	Google earth, 2018
afb 16	impressies toekomstscenario	illustratie Barzlay + Ferwerda
afb 17	duurzaamheidsmaatregelen toekomstscenario	illustratie Barzlay + Ferwerda
afb 18	brancardlift	https://www.aseylisten.nl/referenties/
afb 19	diversiteit planten	appartementengebouw Weltevreden, Amersfoort
afb 20	de participatiepuzzel	fotograaf Ruben Ferwerda
afb 21	signing parkeergarage	https://www.reklaspits.nl/popup.php?project=43
afb 22	voormalige verblijfsplek aan de Vossenstraat	Samenvatting bewonersonderzoek De Nieuwe Weerdes, Arnhem, Serie D28s, pg. 9
afb 23	oorspronkelijke gevel Weerdesstraat met trap naar dek in bouwvolume	illustratie Barzlay + Ferwerda
afb 24	impressies toekomstscenario	illustratie Barzlay + Ferwerda
afb 25	duurzaamheidsmaatregelen toekomstscenario	illustratie Barzlay + Ferwerda
afb 26	vergroenen woondek	http://www.haverdroeze.nl/projecten/technische-uitwerking/daktuin-weltevreden/
afb 27	vergroenen woondek	https://www.claudecozier.com/projet/esplanade-du-palais-des-congres-de-montreal/
afb 28	magic mix	Velden, Jeroen van der, ea., Magic Mix, Een verkenning van wooncomplexen, feb 2016, pg. 1
afb 29	begeleid wonen	https://www.timon.nl/over-timon/nieuws/wethouder-duindam-opent-nieuw-project-begeleid-wonen-timon/
afb 30	parcellering gevels	A3architecten, schets Woudagebouw via: https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=129859213
afb 31	impressies toekomstscenario	illustratie Barzlay + Ferwerda
afb 32	duurzaamheidsmaatregelen toekomstscenario	illustratie Barzlay + Ferwerda
afb 33	stolp	gemeentehuis Brummen, architect Thomas Rau, via: https://www.dearchitect.nl/architectuur/nieuws/2013/09/ra-u-wint-award-duurzame-architectuur-2013-101121423
afb 34	peak shaving	Tranquility Park garage, Houston (V.S.), via: https://www.greenreports.com/news/1066818-largest-electric-car-charging-site-would-you-believe-houston
afb 35	entree Nieuwe Oeverstraat	Strömkajen Ferry Terminal, Stockholm, Zweden door Marge Arkitekt
afb 36	woondek, 2018	fotograaf Ruben Ferwerda
afb 37	woondek, 2018	fotograaf Ruben Ferwerda
afb 38	zicht op parkeerniveau en woondek, 2018	fotograaf Ruben Ferwerda
afb 39	uitmonding hellingbaan Nieuwe Oeverstraat, 2018	fotograaf Ruben Ferwerda
afb 40	parkeergarage, 2018	fotograaf Ruben Ferwerda
afb 41	hellingbaan, 2018	fotograaf Ruben Ferwerda

© Barzilay+Ferwerda, 2018

www.barzilayferwerda.nl

www.experimentelewoningbouw.nl

