

Voorbeeldproces Erfgoed inclusief inbreiden

30 januari 2025

Endry van Velzen
De Nijl Architecten





Zuidwestkwadrant, Amsterdam Osdorp, 1970



Rotterdam Pendrecht, 1960

Vooraf

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft een programma Erfgoed & Verstedelijking met een project Erfgoedinclusief inbreiden. Doel van het project is om erfgoed-adviseurs kennis en instrumenten te bieden om snel te kunnen reageren op inbreidings- en verdichtingsopgaven. De beschrijving van een voorbeeldproces draagt bij aan deze kennisontwikkeling.

Voor het voorbeeldproces zijn twee projecten van De Nijl Architecten geselecteerd. Dit zijn het Zuidwestkwadrant in Osdorp, onderdeel van de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam, en de Tuin op het zuiden in Pendrecht, onderdeel van de Zuidelijke Tuinsteden in Rotterdam. De keuze voor twee projecten biedt de gelegenheid in te gaan op de verschillen in opgave en omgang met bestaande ruimtelijke structuren.

We beginnen met een korte beschouwing over de relatie tussen cultuurhistorie en ontwerp in stadsvernieuwing, toegespitst op wederopbouwgebieden. Deze denklijnen hebben we eerder uitgewerkt in de publicaties De naoorlogse stad, een hedendaagse ontwerpogave (Ad Herijgers en Endry van Velzen, 2001) en Vernieuwing van de stadsvernieuwing, pleidooi voor ontwerpkraft (Henk Engel, Endry van Velzen en Olof van der Wal, 2013). Vervolgens beschrijven we de processen van het Zuidwestkwadrant en de Tuin op het zuiden. We besluiten met aanbevelingen voor erfgoedinclusief vernieuwen.

01 Ontwerpen voor verandering

Stadsvernieuwing als culturele opgave

In de wederopbouwperiode lag de focus op stadsuitbreiding. Nieuwe wijken kwamen planmatig en rationeel tot stand. Rond 1970 werd duidelijk dat ook in de bestaande stad een opgave lag. Nadat grootschalige cityvorming en sloop van 19e-eeuwse buurten vastliepen op bestaande ruimtelijke en sociale structuren, werd een meer procesmatige aanpak ontwikkeld. Minder blauwdrukplannen, meer situatief, inspeland op belangen en verhoudingen. Niet voor niets is stadsvernieuwing ook wel eens 'sleutelen aan een draaiende motor' genoemd.

Door de wending naar de bestaande stad verschoof de professionele aandacht van een utopisch idee van de toekomstige stad naar de analyse en waardering van de bestaande stad. Stadstudies kwamen op, evenals culturele manifestaties over architectuur en de stad. Stadsvernieuwing werd verbonden met nationaal cultuurbeleid. Het architectuurbeleid (vanaf 1991) was gericht op kennisontwikkeling en debat, ondersteund door een infrastructuur van lokale architectuurcentra en landelijke architectuurinstellingen. Het Belvédèrebeleid (1999-2009) stimuleerde de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke vernieuwing.

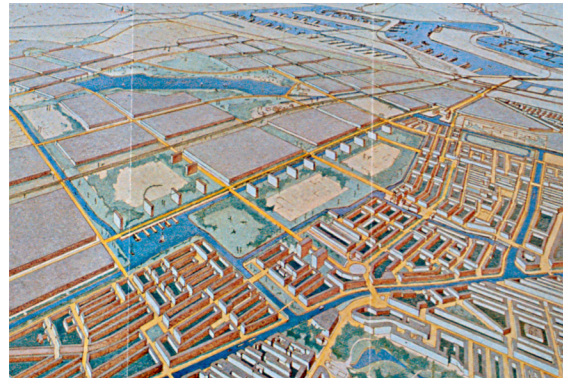
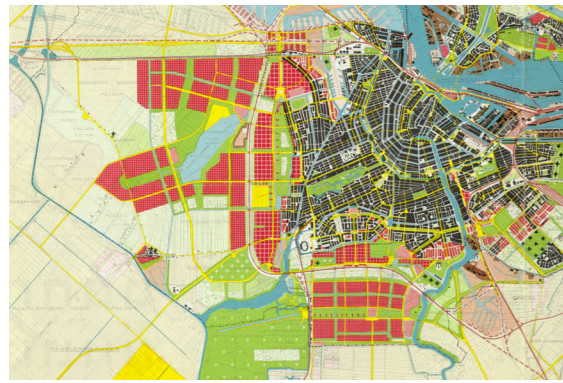
Na 2010 is het verbond tussen stadsvernieuwing en cultuurbeleid sterk verzwakt. Het grotestedenbeleid werd beëindigd, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening kregen minder prioriteit. Architectuurbeleid werd losgemaakt van de stad en ondergebracht bij creatieve industrie. Ook de manier van werken in de stadsvernieuwing veranderde ingrijpend door het wegvallen van langjarige gebiedsontwikkelingen met publiek-private samenwerkingen en het inperken van de ontwikkelkracht van woningcorporaties. Gemeentes kwamen alleen te staan, kennis lekte weg.

De laatste jaren wordt lokaal weer aan wijkvernieuwing gewerkt. Meer dan voorheen ligt de nadruk op de sociale opgave. Voor de ruimtelijke opgave heeft het Rijk incidentele financiële regelingen opgezet, zoals het Volkshuisvestingsfonds en de Regio Deals. Daarnaast zijn een aantal wijkvernieuwingengebieden onder gebracht in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Voor woningcorporaties zijn portefeuille-beheer en financiële overwegingen vaak leidend in de wijkvernieuwing. Daarom streven zij bij vervangbouw vaak naar 'mengen door verdichten'.

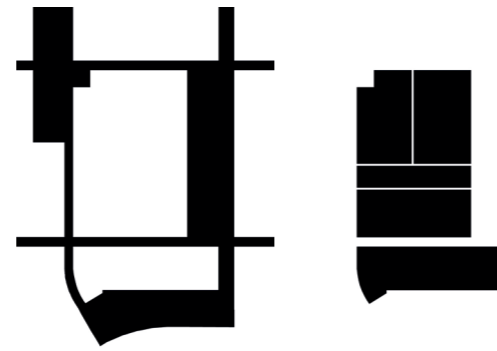
Wederopbouwstad

Bij stadsvernieuwing is de bestaande stad het uitgangspunt. De vooroorlogse stad is goed leesbaar. In deze 'gesloten' stad is een duidelijk onderscheid in grondgebruik. Openbaar zijn de straten, parken en pleinen, privaat de bouwblokken en binnenterreinen. De bebouwing wordt met rooilijnen en bouwhoogtes gereguleerd. De principes zijn eenvoudig en vormen een robuust kader voor vernieuwing.

De wederopbouwstad is minder makkelijk leesbaar. Het is een 'open' stad met losse gebouwen, ruim van opzet met veel groene ruimtes. Vaak ontworpen vanuit een collectieve opvatting, op een blanco situatie van opgespoten grond. Identieke gebouwen vormen ruimtelijke reeksen, open ruimtes van straten en binnenterreinen lopen in elkaar over, het verschil tussen voor- en achterkanten is vaag, grondeigendom is geen leidend principe. Soms is de logica van bouwblokken latent aanwezig, soms domineert de compositie van losse gebouwen en open ruimtes.

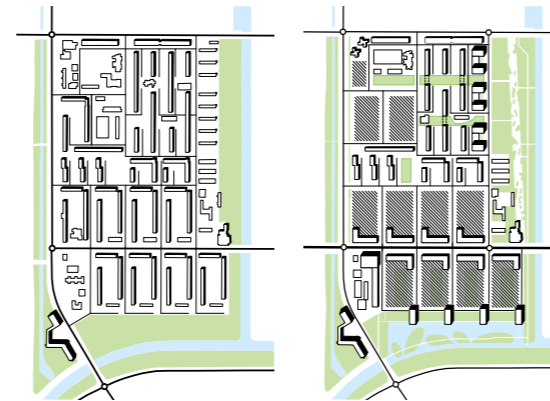


Algemeen Uitbreidingsplan, 1934



Randen

Velden



Situatie voor vernieuwing

Situatie na vernieuwing



Rond 1990 begint de stadsvernieuwing in wederopbouwgebieden. Die vernieuwing valt samen met de verzelfstandiging en emancipatie van woningcorporaties (vanaf 1995). Als gevolg van de centrale planning in de naoorlogse periode hebben woningcorporaties grote aaneengesloten grondposities in de wederopbouwstad. De combinatie van 'open' stad en eenduidige grondposities maakt de vernieuwing van wederopbouwgebieden uniek: er lijkt veel ruimte voor verdichting te zijn en het aantal partijen is beperkt. Veel van de Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid gebieden zijn wederopbouwgebieden.

Rol van het ontwerp

Stadsvernieuwing is vernieuwen van bestaande stad. Dat vernieuwen gebeurt in een bestaande ruimtelijke en sociale context en zal keer op keer sterk afhangen van eigendomssituaties, nieuwe programma's, financiële mogelijkheden en het krachtenveld van betrokkenen. Werken aan de bestaande stad betekent voortzetten en verbuigen van aanwezige vormen en structuren. Dat vereist een leeswijze van het gebied: wat is de ruimtelijke constructie van het gebied en welke kernkarakteristieken en erfgoedwaarden zijn te koesteren? Maar dat is niet voldoende. Vaak is letterlijke herhaling van oude vormen niet zondermeer mogelijk, omdat nieuwe programma's voor gebouwen en open ruimtes andere oplossingen vragen.

Er is geen lineair verband tussen de analyse en waardering van de bestaande ruimtelijke situatie en voorstellen voor vernieuwing. Dat verband moet keer op keer worden geconstrueerd en van argumenten voorzien. Het ontwerp speelt daarbij een bemiddelende rol. Het ontwerp helpt de opgave inzichtelijk te maken, belangen in beeld te brengen en de 'juiste' aanpak voor te stellen. Via het ontwerp wordt het verband tussen de kernkarakteristieken en erfgoedwaarden van de aangetroffen situatie en de inpassing van de nieuwe programma's zichtbaar en bespreekbaar gemaakt. Deze verbindende rol van het ontwerp vraagt een communicatieve houding van de ontwerper: kennis, realisme, precisie, verbeeldings- en overtuigingskracht.

Maar, de ontwerper heeft niet het laatste woord. Uiteindelijk gaat het om meningsvorming en besluitvorming, het maken van een keuze. En dat raakt de lokale cultuur van stadsontwikkeling. Of zoals Aldo Rossi het in zijn invloedrijke boek *Architectuur van de stad* verwoordt: '... uiteindelijk is het namelijk de stad zelf die beslist hoe zij er eruit komt te zien, maar altijd en alleen door haar politieke instellingen.'

02 Zuidwestkwadrant Osdorp

Moment in beleidscyclus

Begin jaren negentig keek de gemeente Amsterdam naar de vernieuwingsopgave in de Westelijke Tuinsteden. Gezien de verschillen met de vooroorlogse stadsbuurten werd gezocht naar een andere aanpak. Besloten werd tot het starten van enkele proefprojecten, waaronder het Zuidwestkwadrant in Osdorp.

De Nijl Architecten werd in 1994 geselecteerd voor een verkennende studie en is tot het einde van de vernieuwingsoperatie rond 2010 betrokken gebleven. We kwamen aan boord bij het begin van de beleidscyclus en dachten mee over strategie, aanpak en uitvoering. In veel opzichten was het project een laboratorium. Terwijl de besluitvorming over de ruimtelijke strategie en de opbouw van de projectorganisatie nog gaande waren, werd gestart met de voorbereidingen van de eerste bouwplannen. Na enkele jaren stabiliseerde de werkwijze.

De vernieuwing werd gecoördineerd door een gezamenlijk projectbureau van de gemeente en zeven woningcorporaties met bezit in het gebied. De planvorming gebeurde per deelgebied, binnen de contouren van de ruimtelijke strategie. Daarbij was het programma van de betrokken woningcorporaties leidend. Ook de rolverdeling was duidelijk: planologische procedures en inrichtingsplannen openbare ruimte door de gemeente en verkavelingsplannen en bouwplannen door de woningcorporaties. De Nijl Architecten werd aangesteld als supervisor van alle ruimtelijke plannen.

Opgave

De opgave voor de vernieuwing van het Zuidwestkwadrant was bij de start in algemene termen gesteld. Woningen en woonomgeving moesten worden verbeterd. Ook was er behoefte aan een duidelijker afbakening van openbare en private ruimte, vanwege de grote diversiteit aan leefpatronen. De programmatische doelstellingen waren aanvankelijk globaal: meer differentiatie van de woningvoorraad en waar mogelijk verdichten. Keuzes voor renovatie of vervangbouw waren nog niet gemaakt, met uitzondering van de duplexwoningen langs de groenstroken en enkele voorzieningslocaties die vrij zouden komen. Later in het proces, bij de uitwerking van de deelgebieden, werd het programma concreter gemaakt door de betrokken woningcorporaties (maar kon het ook weer wijzigen vanwege marktontwikkelingen of voortschrijdend inzicht).



Onze verkennende studie uit 1995 leidde tot een gedragen visie op de vernieuwing van het gebied. Op basis van een ruimtelijke analyse van het gebied in de context van de Westelijke Tuinsteden en het fameuze Algemeen Uitbreidingsplan uit 1934 stelden we een ruimtelijke strategie voor. Deze strategie gaf richting aan de opgave, maar bood ook flexibiliteit voor de uitwerking van deelgebieden en wisselingen in programma als gevolg van 'voortschrijdend inzicht'. Onze ruimtelijke strategie bestond uit de volgende hoofdlijnen.

Transformatie van de randen. Door de verstedelijking rond het Zuidwestkwadrant was de positie van het gebied veranderd. Niet meer aan de rand van de stad, maar midden in de stadsregio. Dat had in onze ogen consequenties voor de stedelijke netwerken rond het gebied en bood een aanleiding voor vernieuwingsvoorstellen. De groenstroken aan de randen fungeerden niet meer als verbingszone naar het open landschap en werden omgevormd tot twee parken met meer programmatische lading: een stadspark en een waterpark. Aangezien het tracé voor de stadssnelweg eind jaren 80 was volgebouwd, was de betekenis van de Pieter Calandlaan toegenomen. Deze straat werd omgevormd tot stadsstraat met een nieuwe tram en meer ruimte voor winkels en bedrijvigheid.

Setting voor verdichting. De transformatie van de randen tot betekenisvolle stedelijke ruimtes gaf de aanliggende deelgebieden een oriëntatiepunt. Via zichtlijnen en verbindingen werd de werking van de parken vergroot. Zo ontstond een setting voor verdichting. Die verdichting was gedacht in reeksen van hogere gebouwen, een motief dat kenmerkend is voor de Westelijke Tuinsteden. Ook de nieuwe stadsstraat bood een aanleiding tot hoger bouwen.

Differentiatie van de velden. In het Zuidwestkwadrant zagen we vier deelgebieden, elk met een eigen verkavelingsmotief. Deze 'velden' waren de logische gebieden voor deelprojecten. Per veld werden de aanpak (renovatie of vervangbouw), het nieuwe programma en de bebouwingsopzet nader onderzocht en bepaald.

Onderzoek en ontwerp

Bij de start van het project was geen cultuurhistorisch onderzoek beschikbaar. Wel hebben we in onze verkennende studie een lezing van het gebied gemaakt: een ruimtelijke analyse van het Zuidwestkwadrant, waarin ook de historische ordeningsprincipes van het Algemeen Uitbreidingsplan werden betrokken. Deze analyse bood inzicht in de ruimtelijke logica van het gebied en de samenhang tussen de verschillende schaalniveaus, onder meer de verhouding tussen de netwerken en de grotere verkavelingseenheden. Onze leeswijze was voor de betrokkenen begrijpelijk en vormde de basis van de

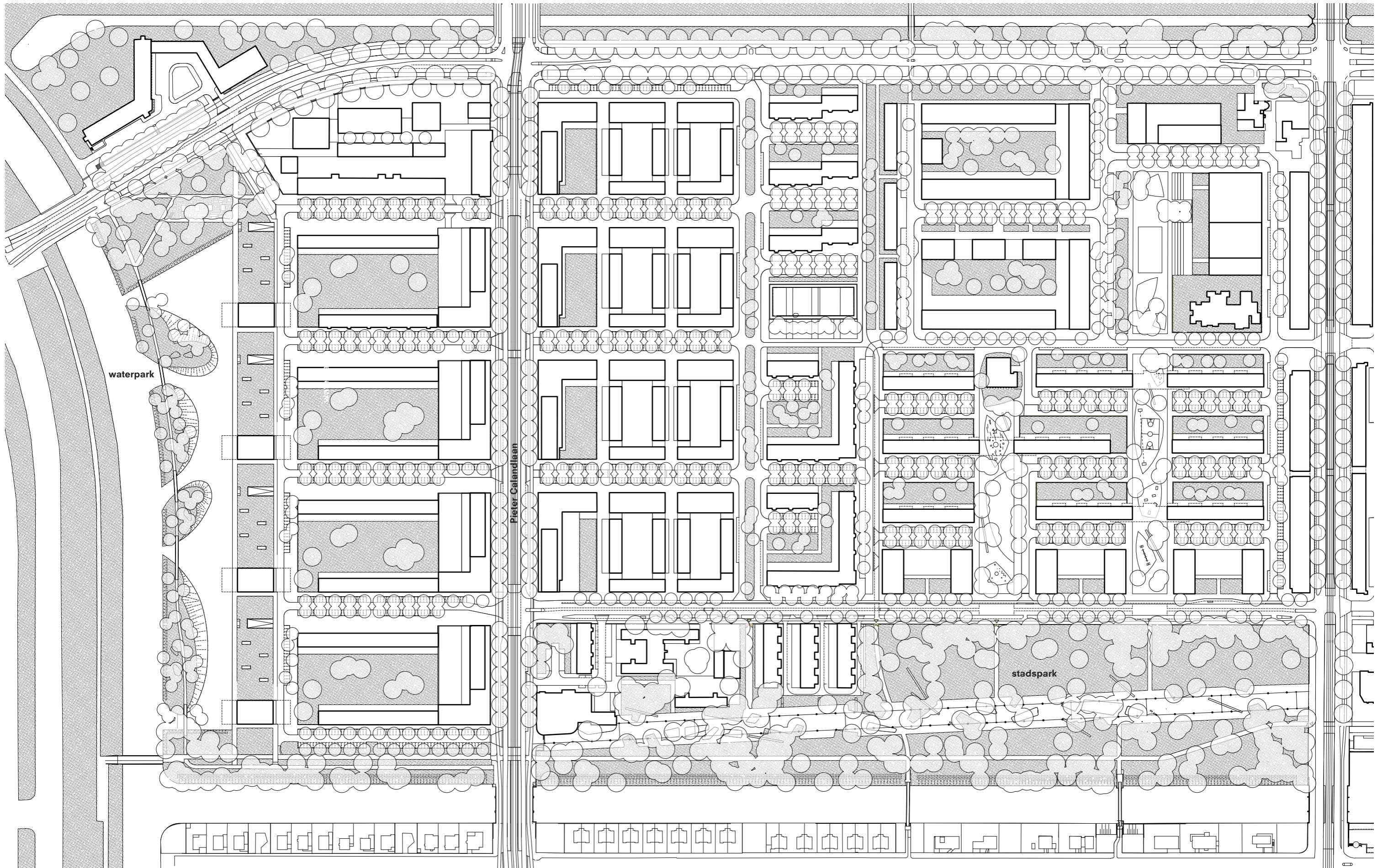
voorgestelde ruimtelijke strategie. Kort na afronding van onze verkenning onderzocht de gemeente de ruimtelijke structuur van de Westelijke Tuinsteden en kwam onder de noemer 'de schotse ruit' tot een vergelijkbare leeswijze. Rond 2004 kwamen cultuurhistorische waarderingskaarten beschikbaar, maar deze boden geen nieuwe inzichten voor het lopende vernieuwingsproces in het Zuidwestkwadrant.

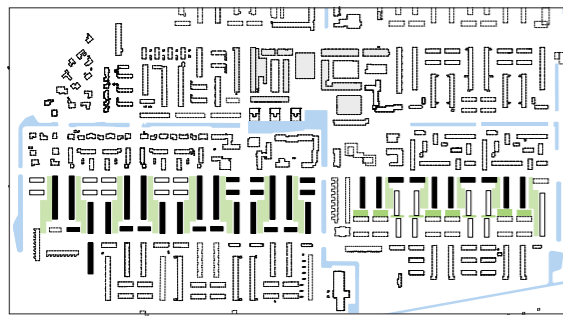
De stap van onderzoek naar ontwerp bestond uit de waardering van de aangetroffen ruimtelijke principes en structuren en het zoeken naar mogelijkheden voor het (betekenisvol) inpassen van de nieuwe opgave. In de ruimtelijke analyse vonden we aangrijpingspunten voor een strategie van verandering. We construeerden een verhaal over continuïteit en vernieuwing, dat betrokkenen kon overtuigen: 'transformatie van de randen, differentiatie van de velden'. De belangrijkste toegevoegde waarde was het perspectief voor de groenstroken aan de randen, als gevolg van een veranderde positie van het gebied in stedelijk verband. Deze nieuwe publieke ruimtes werden de kwaliteitsdragers van de vernieuwing van het Zuidwestkwadrant.

Sturen op samenhang en structuur

De vernieuwing van het Zuidwestkwadrant heeft ruim vijftien jaar geduurd. In deze periode is het programma verschillende keren ingrijpend gewijzigd vanwege marktontwikkelingen en de dynamiek bij de zeven woningcorporaties. Sturen op samenhang en structuur gebeurde vooral in het proces, dat wil zeggen door de organisatie van het project en de werkafspraken tussen betrokkenen. Daarbij bleek de voorgestelde ruimtelijke strategie een voordeel, omdat deze relatief onafhankelijk was van de fluctuaties in het programma en voldoende flexibiliteit bood voor de uitwerking van de deelgebieden. Met de ruimtelijke strategie lagen de hoofdlijnen voor samenhang en structuur vast.

De uitwerking van de deelgebieden werd geleid door het projectbureau. Kwaliteitsborging vond plaats door architectenselectie en supervisie. Onze supervisie betrof de advisering over de opgave voor de deelgebieden en de architectenselectie, de planbegeleiding en de plantoetsing als vooruitgeschoven post van de commissie welstand en monumenten. De uitgangspunten voor supervisie waren vastgelegd in een kwaliteitsboek dat regelmatig werd geactualiseerd. Dit kwaliteitsboek fungeerde als geheugen van het project. Leeswijze, kernkarakteristieken, ruimtelijke strategie, algemene ontwerpprincipes en beeldkwaliteit, bouwregels per deelgebied en de procedures van architectenselectie en supervisie waren in het kwaliteitsboek omschreven. Voor de buitenruimte was een masterplan buitenruimte opgesteld door landschapsarchitect Michael van Gessel. Hij werd ook aangesteld als ontwerper van twee beeldbepalende onderdelen, stadspark en waterpark.

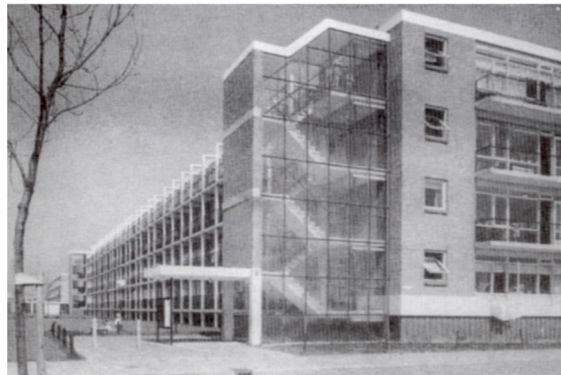




Situatie voor vernieuwing



Situatie na vernieuwing



Pendrecht, 1960



03 Tuin op het zuiden Pendrecht

Moment in beleidscyclus

De vernieuwing van Pendrecht begon begin jaren negentig in de buurten aan de noordkant van het wijkcentrum. Deze ervaringen werden meegenomen in het denken over andere delen van de wijk, waaronder een langgerekte strook ten zuiden van het wijkcentrum, aan weerszijden van de Burghsluissingel: de Tuin op het zuiden. De woningcorporatie had al een strategie uitgezet en per complex de wenselijke aanpak aangegeven, renovatie of vervangbouw. De omvang van het project was in 2004 aanleiding voor de gemeente Rotterdam om samen met de woningcorporatie een meervoudige studieopdracht uit te zetten. Deze studieopdracht betrof ontwerpend onderzoek naar de 'juiste' inpassing van de vervangbouw en de combinatie met de te renoveren complexen.

De Nijl Architecten was één van de gevraagde studie bureaus. Aanvankelijk werd voor elk van de plandelen aan weerszijden van de singel een apart bureau geselecteerd, maar vanaf 2006 werd de volledige planvorming ondergebracht bij De Nijl Architecten. We werkten in opdracht van de woningcorporatie en in nauw overleg met de gemeente aan een gedetailleerd verkavelingsplan met een schetsontwerp voor de buitenruimte en aanduiding van beeldkwaliteit, dat in 2008 werd vastgesteld. Het programma van de woningcorporatie was leidend, binnen de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied.

Opgave

De programmatische opgave voor de Tuin op het zuiden was door de woningcorporatie al bij start van het planproces aangegeven. Het was duidelijk welke gebouwen werden gesloopt of gerenoveerd en wat er moest worden teruggebouwd: appartementen rond de singel, gezinswoningen in de rest van het gebied. De ruimtelijke opgave bestond uit een precieze inpassing van het wenselijke programma, met respect voor de bestaande ruimtelijke structuur. De verkaveling met stempels vormde een doorgaand weefsel, dat aan weerszijden van de singel anders was.

Ons ontwerpend onderzoek uit 2004 en de daaropvolgende planvorming tot 2008 leidde tot een gedragen stedenbouwkundig plan voor de vernieuwing van het gebied. In dit plan werden verkaveling, woningtypologie, buitenruimte, erfscheidingen en beeldkwaliteit in samenhang en 'maatvast' uitgewerkt. Ons plan had de volgende ruimtelijke kenmerken.

Twee nieuwe appartementencomplexen aan weerszijden van de singel. Eén complex voegt zich in de bestaande structuur met de kenmerkende spiegeling van twee identieke gebouwen aan weerszijden van de straat. Het andere complex herhaalt een motief dat we in 1995 bij het vernieuwingsplan voor het wijkcentrum hadden geïntroduceerd: de ritmische herhaling van drie identieke gebouwen langs de singel.

Een nieuwe stempel voor het westelijk plandeel. De grootste ruimtelijke verandering vond plaats in het plandeel ten westen van de singel. Vrijwel alle bebouwing moest worden vervangen, alleen de gezinswoningen bleven behouden. We bedachten een nieuw verkavelingsmotief, dat volgens de principes van de stempelstructuur een nieuw weefsel kon vormen en waarin de bestaande gezinswoningen op een vanzelfsprekende manier waren opgenomen. Met dit nieuwe verkavelingsmotief ondervingen we de bezwaren van een al te open verkaveling met gezinshuizen en konden we het parkeren binnen de verkaveling een plek geven. Drie rijen werden geclusterd rond een binnenterrein met achtertuinen en parkeren op eigen terrein. Om recht te doen aan de ritmiek in de stempelstructuur pasten we twee kapvormen toe. In noord-zuidrichting een asymmetrisch lessenaarsdak (drie bouwlagen aan voorzijde), in oost-westrichting een symmetrisch zadeldak (twee bouwlagen aan voorzijde).

Een autoluw woonmilieu. De belangrijkste vernieuwing was het vergaand vergroenen van het westelijk plandeel, mogelijk door de eis voor parkeren op eigen terrein. Alleen de dwarsstraten die doorliepen tot aan de wijkontsluitingsweg werden gehandhaafd, de overige dwarsstraten vormden we om tot autovrije, groene woonhoven en een groene singel. De kwaliteit van het groene woonmilieu werd versterkt door een nieuw groen woonpad midden in het gebied, dat door de nieuwe stempelstructuur werd gevormd.

Onderzoek en ontwerp

Bij de start van het project was geen cultuurhistorisch onderzoek beschikbaar. Wel konden we terugvallen op onze lezing van Pendrecht: een ruimtelijke analyse die we in 1992 in opdracht van de gemeente hadden gemaakt. Bij deze analyse maakten we gebruik van historisch bronnen om de ordeningsprincipes van de wijk beter te begrijpen en meer zicht te hebben op planwijzigingen tijdens de aanleg. Een belangrijke waarneming was dat niet de stempel, maar de vorm van herhaling structuurbepalend is. De stempel in Pendrecht is een configuratie van gebouwen rondom een asymmetrische gemeenschappelijke tuin. Door spiegeling van deze configuratie ontstaan symmetrische ruimtes die de straten ritmeren. De stempels rijgen zich zo aaneen tot een weefsel.



Evenals bij het Zuidwestkwadrant bestond de stap van onderzoek naar ontwerp uit de waardering van de aangetroffen ruimtelijke principes en structuren en het zoeken naar mogelijkheden voor het (betekenisvol) inpassen van het nieuwe programma. In de ruimtelijke analyse vonden we aangrijpingspunten voor een strategie van verandering. We construeerden een verhaal over continuïteit en vernieuwing, dat betrokkenen kon overtuigen: een nieuwe stempel en een autoluw woonmilieu. De belangrijkste toegevoegde waarde was het vergaand vergroenen van het westelijk plandeel. Deze nieuwe groene woonomgeving werd de kwaliteitsdrager van het nieuwe woonmilieu met gezinswoningen.

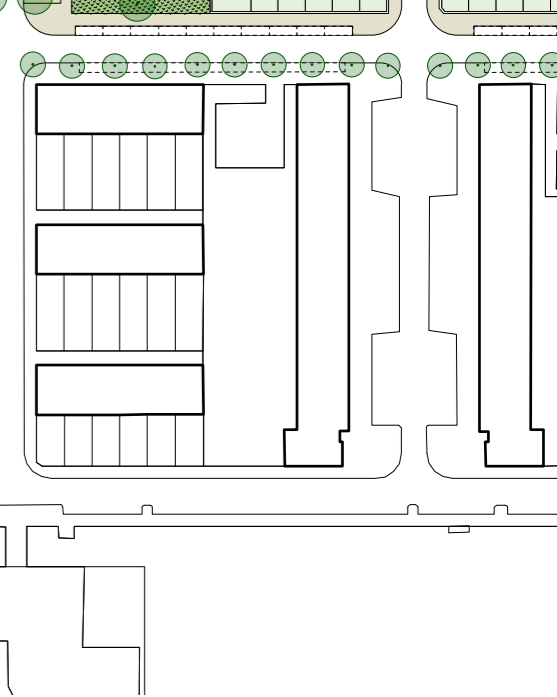
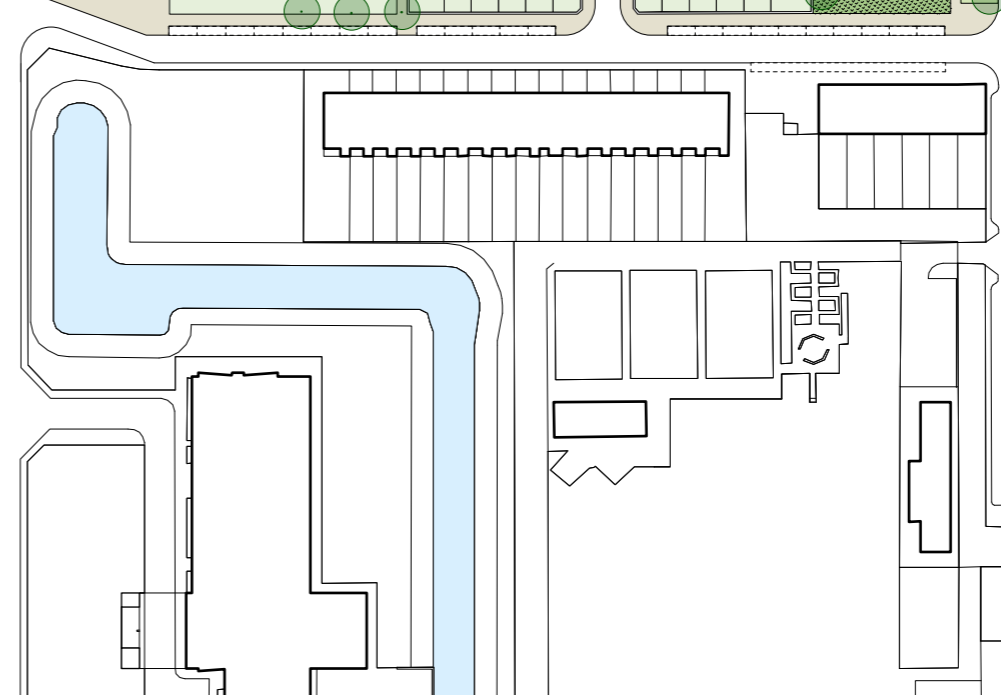
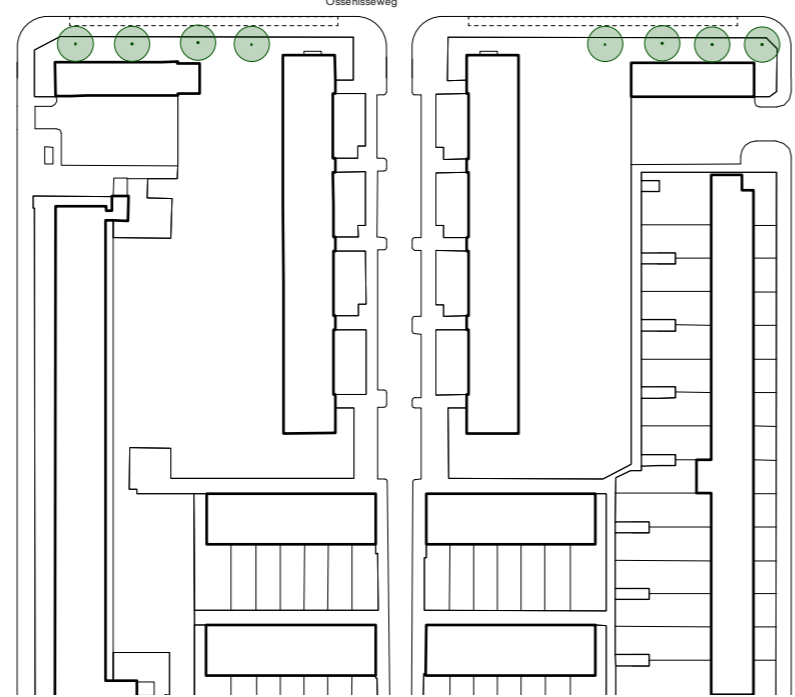
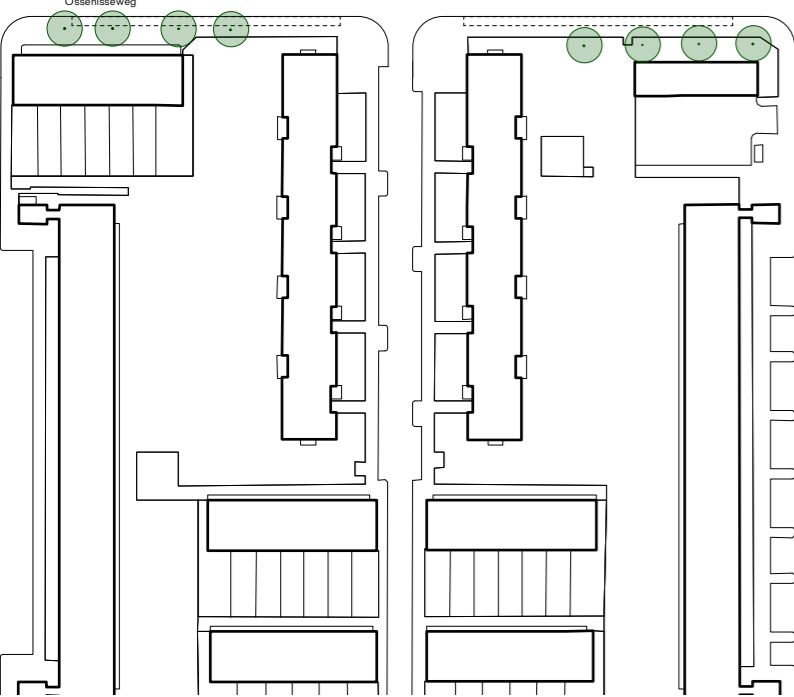
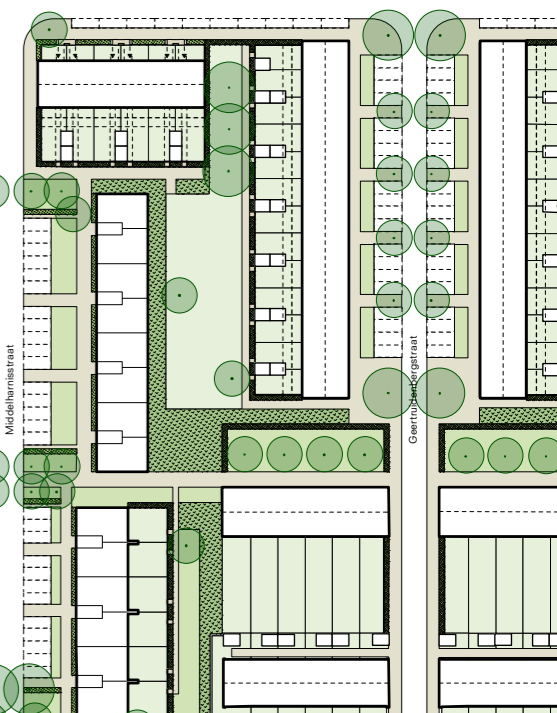
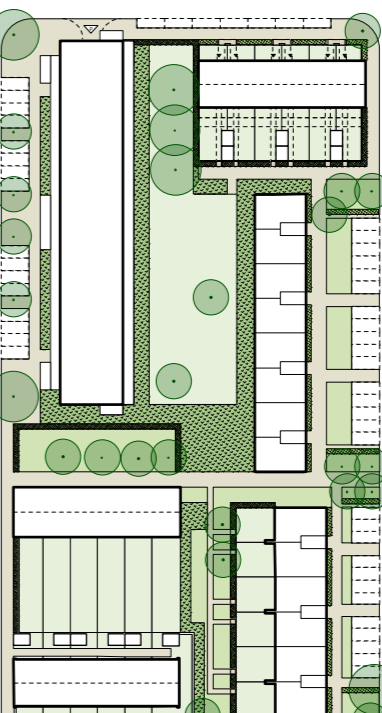
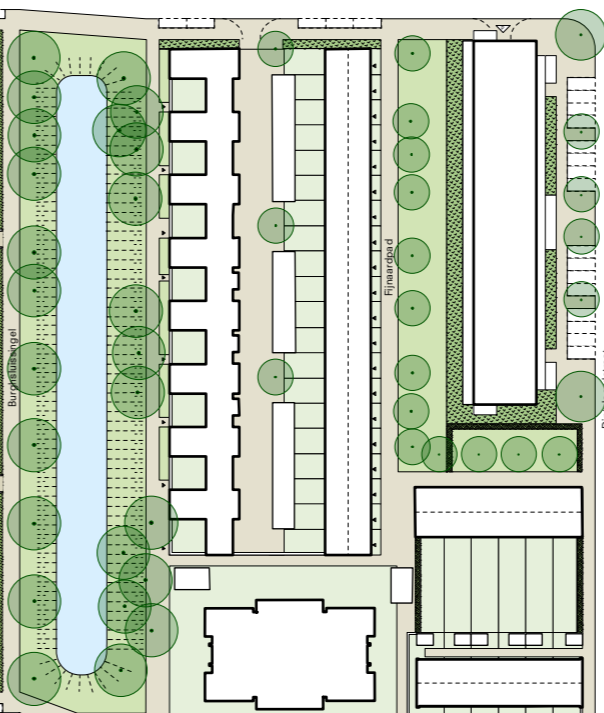
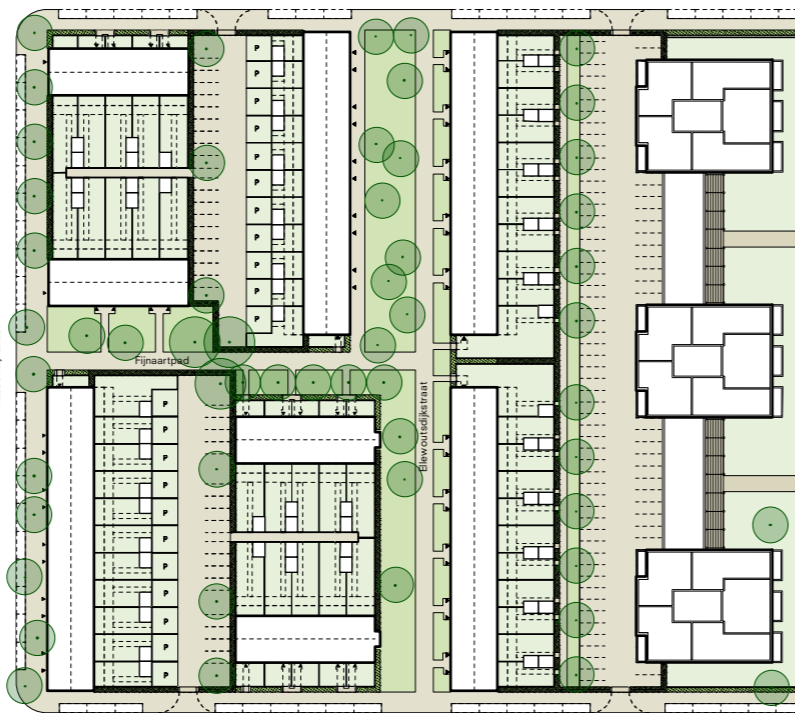
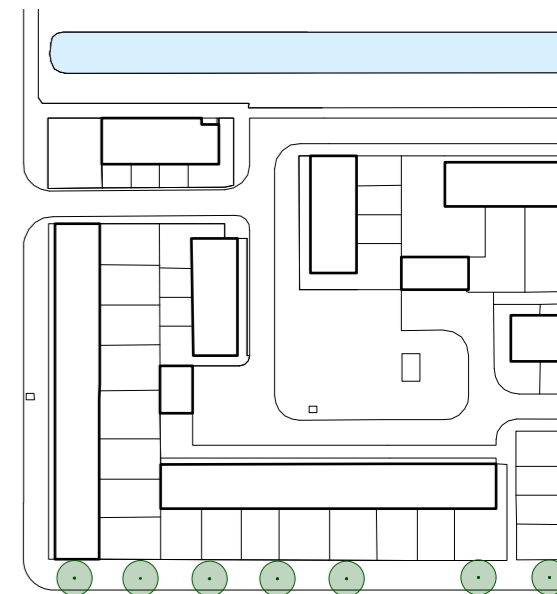
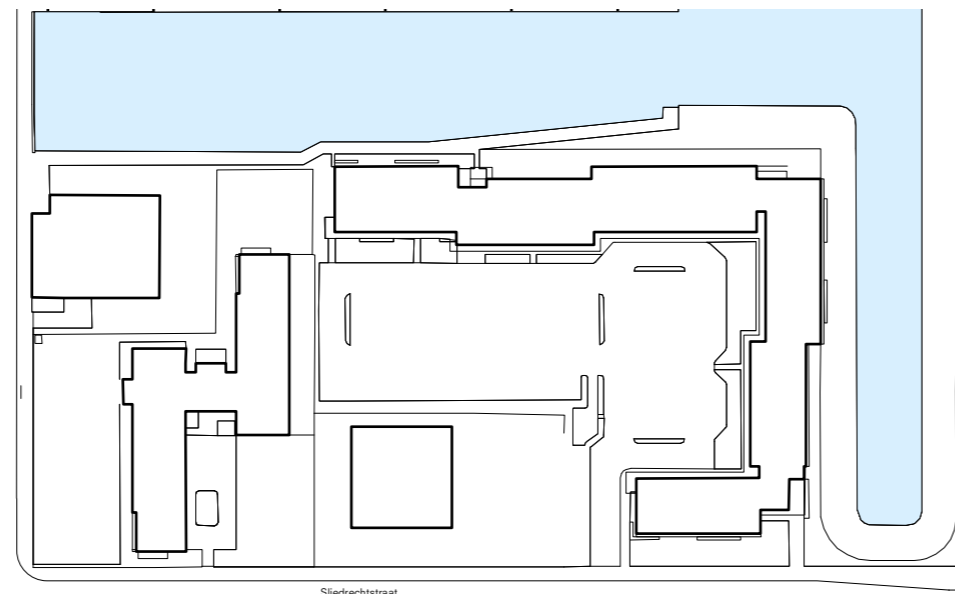
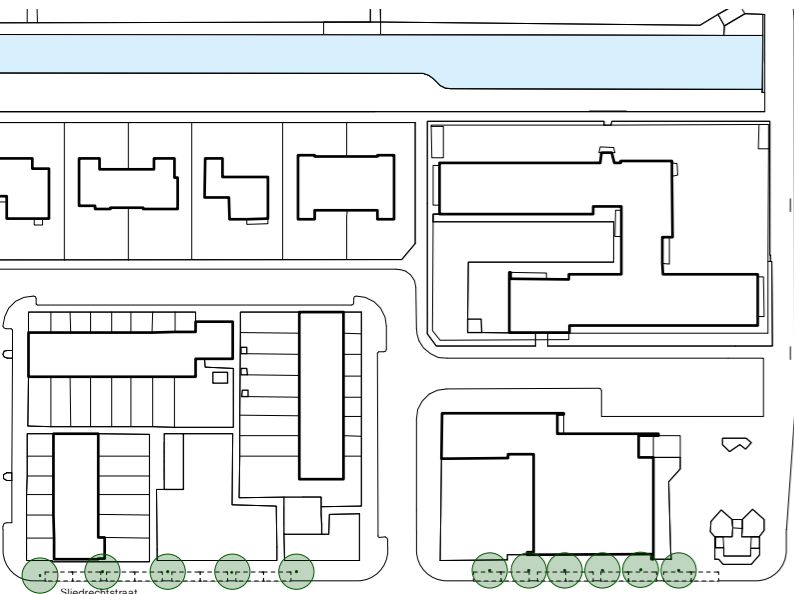
Sturen op samenhang en structuur

De vernieuwing van de Tuin op het zuiden heeft ruim tien jaar geduurd. De vernieuwing is gefaseerd uitgevoerd op basis van het stedenbouwkundig plan uit 2008. Dit stedenbouwkundig plan was afgestemd met de commissie welstand en monumenten, zodat de toetsing van de bouwplannen soepel kon verlopen. In een enkel geval zijn binnen de verkaveling beukbreedtes aangepast om beter in te kunnen spelen op marktontwikkelingen. Het stedenbouwkundig plan was een gedetailleerd verkavelingsplan, waarin de contouren van de bebouwing 'maatvast' waren uitgewerkt, inclusief beeldkwaliteit, overgangen en erfscheidingen. Voor de inrichting van de buitenruimte was een schetsontwerp opgesteld door landschapsarchitect Wilke Diekema. Zij heeft gedurende de uitvoering alle inrichtingsplannen uitgewerkt.

De uitvoering gebeurde in opdracht van de woningcorporatie. Er was geen aparte projectorganisatie. Per fase werd het inrichtingsplan afgestemd met de gemeente. Ook was er geen supervisie. Wel werden direct na afronding van het stedenbouwkundig plan een paar eenvoudige afspraken gemaakt. Samen met het vastgestelde stedenbouwkundig plan waren deze afspraken voldoende om de beoogde kwaliteit te borgen.

- Opdeling van het plan in drie deelprojecten: het oostelijk plandeel (weinig ruimtelijke verandering), het centrale plandeel rond de singel (twee nieuwe appartementencomplexen) en het westelijk plandeel (veel ruimtelijke verandering).
- Eén architect per deelproject.
- Architectenselectie per deelproject op basis van visie op architectuur. Wij adviseerden bij de architectenselectie.
- Eén rode baksteen (fabricaat en type) voor het gehele plan.







04 Aanbevelingen voor erfgoedinclusief vernieuwen

Samenwerken

De kern van de vernieuwing van de bestaande stad is het samenbrengen van de analyse en waardering van de ruimtelijke situatie enerzijds en de wensen en eisen van de nieuwe opgave anderzijds. Zo'n verband heeft geen eenduidig recept, maar moet telkens opnieuw worden gelegd. Dat vraagt een open houding van betrokkenen: nieuwsgierig, bereid tot overleg en wil om mee te gaan in een gezamenlijk gedragen verhaal. Daarom is samenwerken zo belangrijk. De vorm van samenwerking kan verschillen per fase.

In de verkennende fase is een innige samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties (en/of andere initiatiefnemers) gewenst, bijvoorbeeld door gezamenlijk opdrachtgeverschap voor de nodige cultuurhistorische en stedenbouwkundige studies. Uiteraard met behoud van eigen verantwoordelijkheid. Soms helpt het om bij het ontwikkelen van het gezamenlijke verhaal duidelijke lijnen te trekken. Een voorbeeld is de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de duiding van erfgoedwaarden en kaders voor vernieuwing.

In de uitvoerende fase raakt de samenwerking vanzelf meer georganiseerd langs de lijnen van de verschillende deelprojecten. Gemeente en woningcorporaties (en/of andere realisatoren) zijn opdrachtgever van hun eigen deelprojecten. Afhankelijk van het project worden werkafspraken gemaakt over de borging van samenhang en kwaliteit. Voor deze sturing zijn verschillende instrumenten beschikbaar.

Verkennende fase

De verkennende fase loopt vanaf de eerste initiatieven voor een vernieuwingsproject tot aan de consensus over de aanpak van het project en de samenwerking tussen betrokkenen. In deze fase wordt de opgave scherp gesteld en de ruimtelijke aanpak ontwikkeld. Daar ontstaat het verhaal van het project, vastgelegd in afspraken over de ruimtelijke aanpak (waaronder de omgang met erfgoedwaarden), het programma, de exploitatie en de uitvoeringsmodaliteiten. Afhankelijk van de situatie kunnen deze afspraken op hoofdlijnen zijn (zoals bijvoorbeeld bij het Zuidwestkwadrant) of meer gedetailleerd (zoals bijvoorbeeld bij de Tuin op het zuiden). In de verkennende fase worden bij voorkeur de volgende drie stappen doorlopen.

Leeswijze van het gebied. Wat is de ruimtelijke constructie van het gebied en welke kernkarakteristieken en erfgoedwaarden zijn te koesteren? Daarvoor worden bij de ruimtelijke analyse ook de historische ordeningsprincipes en de eventuele wijzigingen bij uitvoering betrokken. In de analyse komen verschillende schaalniveaus aan bod: ligging in groter verband, structuur, verkaveling, grondgebruik, overgangen, typologie van gebouwen en buitenruimte, enzovoorts. Deze 'uitgebreide' ruimtelijke analyse overlapt vaak met meer gespecialiseerd cultuurhistorisch onderzoek, resulterend in het benoemen van erfgoedwaarden.

Confrontatie van leeswijze met opgave. De opgave voor vernieuwing zet het gebied in beweging. Deze opgave kan veel elementen omvatten: aanpak van bestaande gebouwen, aanpak en statuut van de buitenruimte, parkeeropgave, klimaatadaptatie, eventueel ook aanpak van de sociale infrastructuur en voorzieningen enzovoorts. De kunst is telkens om in de aanwezige ruimtelijke principes en structuren passende aangrijpingspunten te vinden. Nieuw en oud moeten een betekenisvolle verhouding aangaan: continuïteit en vernieuwing.

Ontwerp voor verandering. Er is geen lineair verband tussen de analyse en waardering van de bestaande ruimtelijke situatie en voorstellen voor vernieuwing. Dat verband moet keer op keer worden geconstrueerd en van argumenten voorzien. Het ontwerp speelt daarbij een bemiddelende rol. Het ontwerp helpt de opgave inzichtelijk te maken en de 'juiste' aanpak voor te stellen. Via het ontwerp worden verbanden zichtbaar en bespreekbaar gemaakt, zowel de relatie tussen de bestaande en de nieuwe situatie als de samenhang tussen programma, geld en belangen van betrokkenen. Ook de omgang met erfgoedwaarden wordt verduidelijkt via het ontwerp.

De verkennende fase wordt afgesloten met een (vorm van) stedenbouwkundig plan en (anterieure) overeenkomsten tussen partijen. Dit stedenbouwkundig plan is de onderlegger voor planologische procedures en afgeleide producten in het kader van de Omgevingswet. Het stedenbouwkundig plan wordt voor besluitvorming al collegiaal besproken met de commissie voor welstand en monumenten, tegenwoordig meestal een commissie ruimtelijke kwaliteit. Het stedenbouwkundig plan dient immers als (welstands)kader voor de toetsing van bouw- en inrichtingsplannen.

Uitvoerende fase

In de uitvoerende fase is de koers van het vernieuwingsproject bekend en gaat het om de overstap van stedenbouwkundige planvorming naar de voorbereiding van deelprojecten door middel



van bouw- en inrichtingsplannen. De daadwerkelijke vernieuwing van een gebied gebeurt immers door de uitvoering van deze deelprojecten. Sturen op samenhang en kwaliteit is dan belangrijk.

Sturen kan op twee manieren gebeuren: via plannen of in het proces. Naarmate het vernieuwingsproject meer flexibiliteit vraagt in het stedenbouwkundig plan, wordt sturing in het proces belangrijker. En andersom, naarmate meer in het stedenbouwkundig plan wordt vastgelegd, is minder sturing nodig in het proces. Beide sturingsprincipes zijn dus complementair en kunnen in wisselende verhoudingen worden ingezet, afhankelijk van de situatie of het project.

Sturen via plannen

Dit betreft de condities en kaders voor bouw- en inrichtingsplannen. Bij voorkeur zijn deze al vastgelegd bij de afronding van de verkennende fase of maken ze deel uit van het stedenbouwkundig plan. De volgende instrumenten zijn te noemen.

Afbakening van deelprojecten in relatie tot de bestaande situatie: wat hoort bij wat? Bij voorkeur sluiten de deelprojecten aan bij de ruimtelijke logica en aanpak van het gebied.

Gedetailleerd verkavelingsplan. Een gedetailleerd verkavelingsplan legt de ruimtelijke samenhang tussen de bouwplannen en de omgeving vast. Zo'n plan kan al het resultaat zijn van de verkennende fase (zoals bijvoorbeeld bij de Tuin op het zuiden) of is een apart moment bij de uitwerking van een deelproject (zoals bijvoorbeeld bij het Zuidwestkwadrant). Soms wordt de eerste stap van een bouwplan gebruikt om meer grip te krijgen op de planopzet. Dit structuurontwerp dient dan als onderlegger voor een gedetailleerd verkavelingsplan.

Buitenruimte als samenbindend element. De buitenruimte vormt de verbindende schakel tussen de verschillende bouwplannen en de omgeving en is dus een belangrijk middel om samenhang te maken. Dat vraagt een vroegtijdige inschakeling van een landschapsarchitect en continuïteit in de uitwerking van inrichtingsplannen. Instrumenten zijn een masterplan buitenruimte met ontwerpprincipes en materiaalgebruik of een schetsontwerp voor de gehele buitenruimte als onderdeel van het stedenbouwkundig plan of gedetailleerd verkavelingsplan.

Aandacht voor beeldkwaliteit in relatie tot de bestaande situatie. Samenhang is niet alleen stedenbouwkundig, maar wordt ook gedragen door architectuur. Instrumenten zijn een kwaliteitsboek, een beeldkwaliteitsparagraaf in het stedenbouwkundig plan en/of een concrete selectie van toe te passen materialen en kleuren.

Sturen in het proces

Dit betreft de organisatie van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties (en/of andere realisatoren), het opdrachtgeverschap en de kwaliteitsborging. Vaak hangen deze samen. De volgende instrumenten helpen om te sturen in het proces.

Projectorganisatie. Werkafspraken op operationeel en bestuurlijk niveau, al dan niet een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie, procedures voor programma- en/of planwijzigingen, kwaliteitsborging, afspraken over aanbestedingsvorm enzovoorts.

Gezamenlijke ontwerpersselectie voor deelprojecten.

Supervisie op basis van een kwaliteitsboek en een taakomschrijving. De supervisor adviseert bij de ontwerpersselectie, verzorgt de planbegeleiding en toetst de bouw- en inrichtingsplannen op vaste momenten (schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, aanvraag omgevingsvergunning). Een aandachtspunt is de positie van de supervisor ten opzichte van de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit. Dubbele toetsing moet worden voorkomen.

Toetsing van bouw- en inrichtingsplannen. Als er geen projectgebonden supervisie wordt georganiseerd, dan vindt de toetsing van bouw- en inrichtingsplannen volgens de gangbare procedures plaats, bijvoorbeeld door een commissie ruimtelijke kwaliteit (bouwplannen) of een gemeentelijke afdeling (inrichtingsplannen). In dat geval vraagt de overdracht van de projectkaders aan de toetsende instanties extra aandacht.

We houden van de stad, de plekken waar mensen wonen en samenkomen, haar geschiedenis en verhalen. We zien dat veel maatschappelijke opgaves inwerken op de stad en om actie vragen. We denken dat we die opgaves moeten benutten om de stad beter te maken, voor iedereen. We vinden dat we dat met respect voor de context moeten doen, vanuit samenhang en publieke waarden. We geloven dat we zo met elkaar een duurzame, sociale stad kunnen maken. Dat doen we al lange tijd.

We werken aan de bestaande stad, in Nederland en Vlaanderen. Gebieden en gebouwen moeten worden opgeknapt, aangepast of vernieuwd om de stad vitaal te houden. We verdiepen ons in het verhaal van de plek: de ontwikkelingsgeschiedenis, de betekenis voor bewoners en gebruikers, de technische en financiële logica. Ook kijken we naar de wensen en behoeften van deze tijd. We brengen het verhaal van de plek verder met slimme strategieën, wervende perspectieven, uitgekende ontwerpen en realisatiekracht. Dat doen we met een goed oog voor het proces, participatief, met alle betrokkenen.

Onze focus ligt op wijkvernieuwing, volkshuisvesting en nieuwe ontwikkelvormen. We begrijpen de belangen van de verschillende partijen: bewoners, groepen particulieren, woningcorporaties, (gebieds)ontwikkelaars, bouwbedrijven, gemeentes. We spelen graag een rol bij het verbinden van deze partijen in goede projecten. Daartoe leveren we de volgende diensten.

- Advies over proces en strategie van stedelijke vernieuwing.
- Haalbaarheidsstudies voor binnenstedelijke locaties.
- Stedenbouwkundig ontwerp.
- Architectonisch ontwerp, uitwerking in BIM, uitvoering.
- Organisatie van bouwgroepen en wooncoöperaties.

De Nijl Architecten

Samen werken aan de Stad

Sint-Jobsweg 30
Unit S 2e verdieping
3024 EJ Rotterdam
t: +31 (0)10 282 9930
mail@denijl.nl
www.denijl.nl

Fotografie: Jannes Linders

