

## DE OPGAVE

CBK Zeeland vraagt ons binnen het ontwerpatelier laagWATER om aan de hand van een casus nieuwe ideeën te ontwikkelen voor hoe in de krimpregio Zeeland om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe tijden, nieuwe praktijken, nieuwe allianties: wat betekent krimp voor planvorming en kwaliteitsborging van onze leefomgeving?

De gemeente Terneuzen en woningcorporatie Clavis brengen een voorbeeldwijk in Terneuzen in de discussie. Hier staan sociale huurwoningen uit de naoorlogse periode, die in principe prima worden verhuurd. Ze worden waarschijnlijk vooral gekozen op prijs. Je kunt ze mooi of lelijk vinden, maar je kunt ervan uitgaan, dat men dit gemiddeld genomen in ieder geval geen mooie wijk zal vinden. De woningen zijn klein en bouwfysisch slecht. Ze scoren ook slecht qua energieverbruik, wat tot uitdrukking komt in hoge woonlasten.

Clavis voorspelt als sociale verhuurder problemen voor de toekomst. De komende 25 jaar zal het aantal inwoners van Terneuzen niet substantieel toenemen. Er zal echter nog een tijdlang sprake zijn van huishoudensgroei door bijvoorbeeld gezinsverdunding. Hierdoor zal er nog een tijdlang behoefte zijn aan nieuwe, kwalitatieve woningen.

Clavis voelt zich verplicht om te investeren – maar waarin? Je kunt nieuwe woningen bouwen, maar die staan voor vijftig jaar in de boeken en de voorspellingen zijn dat over 25 jaar huishoudenskrimpt optreedt. Zijn ze dan nog wel nodig? Je kunt ook renoveren, maar ben je dan niet een product aan het verbeteren waar je niet helemaal in gelooft?

De vraag aan het team Terneuzen is om aan de hand van de voorliggende casus strategieën, interventies en onverwachte visies te ontwikkelen. Welke ingrepen – al dan niet fysiek – zijn mogelijk en wenselijk? Wat betekent een ingreep nu voor de lange termijn? Zijn er kruisverbanden te ontdekken die hele andere invalshoeken opleveren dan de gangbare sloop-nieuwbouwtrajecten?

# DELTAPLAN DOOR KRIMP

Reimar von Meding, KAW

De vorige eeuw werd gedomineerd door de Deltawerken tegen het oprukkende water. Nu lijkt een Deltaplan noodzakelijk tegen de terugtrekkende mensen. De drie uithoeken van Nederland die het meest met bevolkingskrimp kampen, vormen samen letterlijk één grote Delta. Maar is het eigenlijk wel van nationaal belang om energie in de krimpregio's te steken? Vooralsnog is er geen 'Krimp-kernen-beleid', om in Ruimtelijke-Ordering-taal te spreken. En er zal ook geen rooskleurig toekomstscenario komen voor de krimpregio's in het algemeen en Zeeland in het bijzonder. Het zal er veel meer om gaan de schade te beperken. Dat klinkt pessimistisch en dat is het ook. Maar één groot voordeel heeft het wel: er ontstaat per direct een nieuw perspectief op planvorming. De klassieke regels voor ontwikkeling van groei, winst en intensiteit gelden namelijk niet meer. En dat is wederom iets, wat speelt in de héle Delta dat Nederland is. Er is dan geen Deltaplan voor Krimp, maar door Krimp ontstaat wel degelijk een plan voor de Delta. En dat is waar LaagWater over moet gaan.

## DRIE GROTE KRIMPREGIO'S

Hebben de drie grote krimpregio's om te beginnen eigenlijk vergelijkbare problemen? De mijnstreken in Limburg werden nog niet zo lang aantrekkelijk door een grote industriële werkgever, die ook nog eens jarenlang is gaan functioneren op basis van overheidssubsidies. Binnen een kort tijdsbestek heeft een economisch gedreven groei plaatsgevonden. Het is meer dan logisch dat het gebied nu weer leegloopt, omdat deze grote werkgever geen rol van betekenis meer speelt. Wellicht is krimp hier zelfs noodzakelijk.

Noordoost-Groningen is van oudsher economisch zwak en heeft qua omgevingskwaliteit niet zo veel te bieden. Met een maatschappij die mensen principieel de keuze laat waar ze willen wonen en werken is het logisch dat zo een gebied op een gegeven moment leegloopt. Enige hotspot in de regio is de petrochemische cluster rondom Delfzijl, maar gek genoeg wordt dat niet ingezet als onderscheidende kwaliteit.

Ten slotte Zeeland. Zeeland is mooi gelegen en zeer toeristisch. Waarschijnlijk is Zierikzee bij Duitsers na Amsterdam de bekendste Nederlandse stad. De regio is een aantrekkelijk recreatiegebied voor de nabije agglomeraties Antwerpen en Rotterdam. Ook zijn er steeds meer stedelingen die een tweede huis in Zeeland aanschaffen. Zeeland is Zuid-Frankrijk voorbij, zou je kunnen zeggen. En bij een goed functionerende toeristische streek hoort overal ter wereld een zekere mate van armoede en verval. Ga eens in Toscane, de Provence of op een willekeurig Grieks eiland met vakantie. Het is er mooi, maar als je door de toeristische schijn heen kijkt, kun je zien dat de gebieden buiten de seizoenen heel armoedig zijn. Er wonen simpelweg langdurig geen welgestelde mensen. Als je dat vergelijkt, kun je stellen dat Zeeland wellicht één van de meest welvarende toeristische gebieden op aarde is.

## AANPAK KRIMP

Het fenomeen krimp staat al lang op de agenda. Men is zich ervan bewust dat een nieuwe omgang met ruimtelijke ordening en volkshuisvesting noodzakelijk is om de levenskwaliteit van de betrokken gebieden hoog te kunnen houden. Helaas wordt nog te veel geprobeerd om voor de krimpregio's nieuwe kansen en alternatieven voor ontwikkeling te genereren. Deze pogingen zijn één grote blokkade om echte strategieën te verzinnen die kunnen helpen om de gebieden te voorzien van enige kwaliteit van leven en wonen. Het gaat namelijk niet lukken om iets anders te verzinnen, dat wél mensen aantrekt. Als dat 'andere' er zou zijn, zou het al lang zijn bedacht en uitgevonden. Wij moeten er meteen mee stoppen te denken vanuit vervangende positieve utopieën. Je kunt immers niet meer ontwikkelen op basis van groei, al zit dat in ons hele denken en doen ingebakken. Wij zullen moeten accepteren dat we met een behoorlijk probleem te maken hebben, dat financieel en economisch nooit rond te rekenen zal zijn. Ook niet door te roepen dat de krimp door de stedelijke regio's moet worden gefinancierd, als zij toch degene zijn die het fenomeen mede veroorzaken.

Als je eenmaal hebt geaccepteerd dat het nooit beter gaat worden, kun je eraan werken de schade te beperken. Dat is bitter nodig. En als je hiervoor succesvolle modellen hebt ontwikkeld, heb je een prachtig exportproduct in handen. De krimp wordt nu nog alleen in de drie uithoeken van het land aangekaart. Maar krimp speelt landelijk en zelfs internationaal.

### VERDUNNING

Krimp is niet zozeer het probleem van het platteland. Het is het succes van de stad, dat mensen aantrekt. Deze manifesteert zich door een structurele renaissance van stedelijk leven. Hier komt nog eens bij dat het Vinexbeleid voor pseudo-landelijk wonen op grote schaal dichtbij de stad heeft gezorgd. Waarom zou je dan nog voor het echte platteland kiezen?

De steden groeien dan ook in absolute aantallen, maar tegelijkertijd zie je dat ze in dichtheid steeds meer afnemen. Neem bijvoorbeeld Amsterdam, een stad die sinds 1850 vier keer zo veel inwoners heeft gekregen. 'Wat een groei!' zou je zeggen. Maar dan moet je je wel realiseren dat de stad in gebruik van het grondoppervlak ongeveer twintig keer zo groot is geworden. De slimme rekenaar merkt op, dat Amsterdam sinds 1850 met factor vijf minder intensief wordt bewoond. Ik weet het niet maar ik durf te wedden dat de cijfers voor Zeeland veel rooskleuriger zijn voor wat betreft de ontwikkeling van de bevolkingsdichtheid. Het gevolg voor de Amsterdamse woonwijken is dat steeds opnieuw voorzieningen in wijken ter discussie worden gesteld, worden geclusterd en steeds minder door lokale ondernemers kunnen worden opgezet. In Amsterdam wordt dit wat eenvoudiger geaccepteerd, omdat er een interessante kern dichtbij zit en op het totaal genomen veel mensen in de regio wonen. Maar ook voor Amsterdam geldt, dat er wat beter zou moeten worden nagedacht hoe nou kan worden omgegaan met een steeds verdunnende bevolking en de daarbij horende voorzieningen. Er wordt namelijk erg snel over het hoofd gezien dat voor de minder zelfredzame en kapitaalkrachtige mensen wel degelijk een probleem ontstaat voor wat

betreft bereikbaarheid en betaalbaarheid van bepaalde voorzieningen. En vooralsnog worden de steden gedomineerd door planvorming, die omwille van grondopbrengsten locaties zo dicht als mogelijk bebouwt. Dit is geen noodzaak, maar een puur economische afweging vanuit het perspectief van projectontwikkelaars. Dat de markt dit niet meer accepteert is duidelijk, want feitelijk is de verkoop van woningen al lang heel moeizaam. En de crisis doet nu zomaar meer dan de helft van de Amsterdamse plannen de das om.

### CALIMERO

Krimpgebieden in het algemeen en Zeeland in het bijzonder hebben veel last van het Calimero-effect. Men denkt er niet meer toe te doen in het land en kijkt jaloers naar wat er allemaal lukt in de grote steden. Dat terwijl Zeeland de kans heeft om op meerdere fronten enorm voorop te lopen.

Zeeland kan zowel voor de overige krimpgebieden als ook voor de Nederlandse steden als voorbeeld dienen hoe je om kunt gaan met ontwikkelingen bij achteruitgang. Hierbij kan Zeeland putten uit een principiële positieve imago. Dat kun je niet bepaald zeggen van Zuidoost-Limburg en Noordoost-Groningen.

De netwerkstad tussen de grote agglomeraties in Nederland, België en Duitsland ontwikkelt zich steeds meer. Niet één stad komt echt als trekker naar boven drijven. Landelijkere provincies hebben bij uitstek de kans om als tegenpool tegen dit steeds sterker stedelijk leven te kunnen fungeren. Als je daar kwaliteiten als zee en natuur bij optelt, heb je in Zeeland een zeer interessante basis.

Deze in de basis positieve insteek kun je uitbuiten om aan transities te werken, die een ontspannen leefomgeving en een bepaalde mate van landschappelijkheid als uitgangspunt hebben. Dit idee is niet nieuw. De realiseerbaarheid hiervan wordt echter enorm belemmerd door de manier waarop wij in Nederland met planontwikkeling denken om te moeten gaan.

## SLIMMER MET GROND OMGAAN

De dure grond moet constant en steeds intensiever worden gebruikt om economische te renderen. Transformaties hebben daarom per definitie verdichting als uitgangspunt. Je zult in de krimpgebieden scherper op de agenda moeten krijgen dat de verliezen groter zijn als er niets gebeurt, dan de winsten als wel alles zou kunnen. Om de verliezen te beperken zul je slimmer met je grond moeten omgaan. Geen vastgoed ontwikkelen dat je gedurende minimaal vijftig jaar moet afschrijven. Hiervoor is een sterke ontvlechting van grond en opstal interessant. Maar ook zul je veel meer moeten werken aan antwoorden op acute vragen, die zich op korte termijn voordoen. Met andere woorden: de planvorming moet zijn gebaseerd op een sterke relatie tussen vraag en aanbod. Let wel: het gaat hierbij niet om het klassieke 'van aanbod- naar vraaggericht bouwen'. Het gaat erom aanbod en vraag op elkaar te krijgen.

De rol van ontwikkelaars, corporaties en ook architecten en stedenbouwkundigen zal - naast de ruimtelijke invulling - steeds meer bestaan uit het vinden en benoemen van kwaliteiten en het spiegelen daarvan aan datgene wat wordt gevraagd. Als zij erin zijn geslaagd om hiervoor alternatieve organisatie- en verdienmodellen, planningsprincipes en ruimtelijke oplossingen te verzinnen, hebben zij een antwoord waar het land - platteland én stad - met smart op zitten te wachten. In die zin zou er best nog eens sprake kunnen zijn van een echt Deltaplan. Maar dan niet vóór de krimp, maar dóór de krimp.



Robert de Ridder

Clavis

Rolfo de Ruijter

Gemeente Terneuzen

Hannah Frederiks,

architect/eigenaar architectenbureau Hannah

Carmela Bogman,

kunst en vormgeving in de openbare ruimte

Paul Kersten,

landschapsarchitect/partner bij wUrck, Rotterdam

Reimar von Meding,

directielid-architect KAW architecten en adviseurs

## ANALYSE TERNEUZEN

Terneuzen ligt in het hart van Zeeuws-Vlaanderen en is de belangrijkste kern van de gemeente Terneuzen. Met haar 24.760 inwoners (per januari 2010), regionale voorzieningen zoals het ziekenhuis, instellingen voor voorgezet onderwijs, winkelvoorzieningen en het Scheldetheater, vormt ze het hart van Zeeuws-Vlaanderen.

Terneuzen kent grote contrasten in maat en schaal: kleinschalige woongemeenschappen, villaparken, rijwoningen uit de jaren 50 en recreatiewoningen staan naast grootschalige industriegebouwen en infrastructuur. De stad is ontstaan rond de haven. Op deze plaats werden goederen overgeslagen en richting Gent vervoerd met een trekschuit. De stad kreeg in 1584 haar stadsrechten. Terneuzen heeft het niet altijd gemakkelijk gehad in het verleden. Verschillende oorlogen en watersnoodrampen hebben de stad getroffen, maar door de komst van het kanaal heeft ze een belangrijke positie

gekregen in de handel en industrie. De overblijfselen van de vestingwallen zijn nog altijd te herkennen door de hoogteverschillen.

Zeeuws-Vlaanderen wordt vanuit het Nederlands perspectief altijd in de periferie weggezet. Hier wil ook niet de van origine centrale ligging tussen de grote Nederlandse en Belgische steden helpen. Net zo min ontstaat een voordeel doordat de grenswerking voor het dagelijks verkeer inmiddels is vervallen - voor het bezoeken van winkelcentra, horecagelegenheden en leisure-activiteiten is de focus meer gericht op Vlaanderen dan op Nederland. Je kunt de landsgrens tegenwoordig makkelijk over, maar ze zorgt nog steeds voor een enorme administratieve last: hierdoor worden de perspectieven om te werken, onderwijs te volgen, zorg te verkrijgen, te sporten in verenigingsverband, met het openbaar vervoer te reizen of woningen te kopen aan de andere zijde van de landsgrens ernstig belemmerd.



## ANALYSE TERNEUZEN

### PLANGEBIED

De voorbeeldwijk Zuiderpark ligt in het midden van Terneuzen en is gebouwd in de jaren '50. De bevolkingssamenstelling van Zuiderpark is momenteel verdeeld: 45% eenpersoonshuishoudens, 30% twee persoonshuishoudens en 25% gezinshuishoudens waarvan gemiddeld 61% werkt. De wijk kent geen winkelvoorzieningen, maar grenst als onderscheidend gebiedskenmerk direct aan een groot sportpark.

### GEBOUWTYPEN

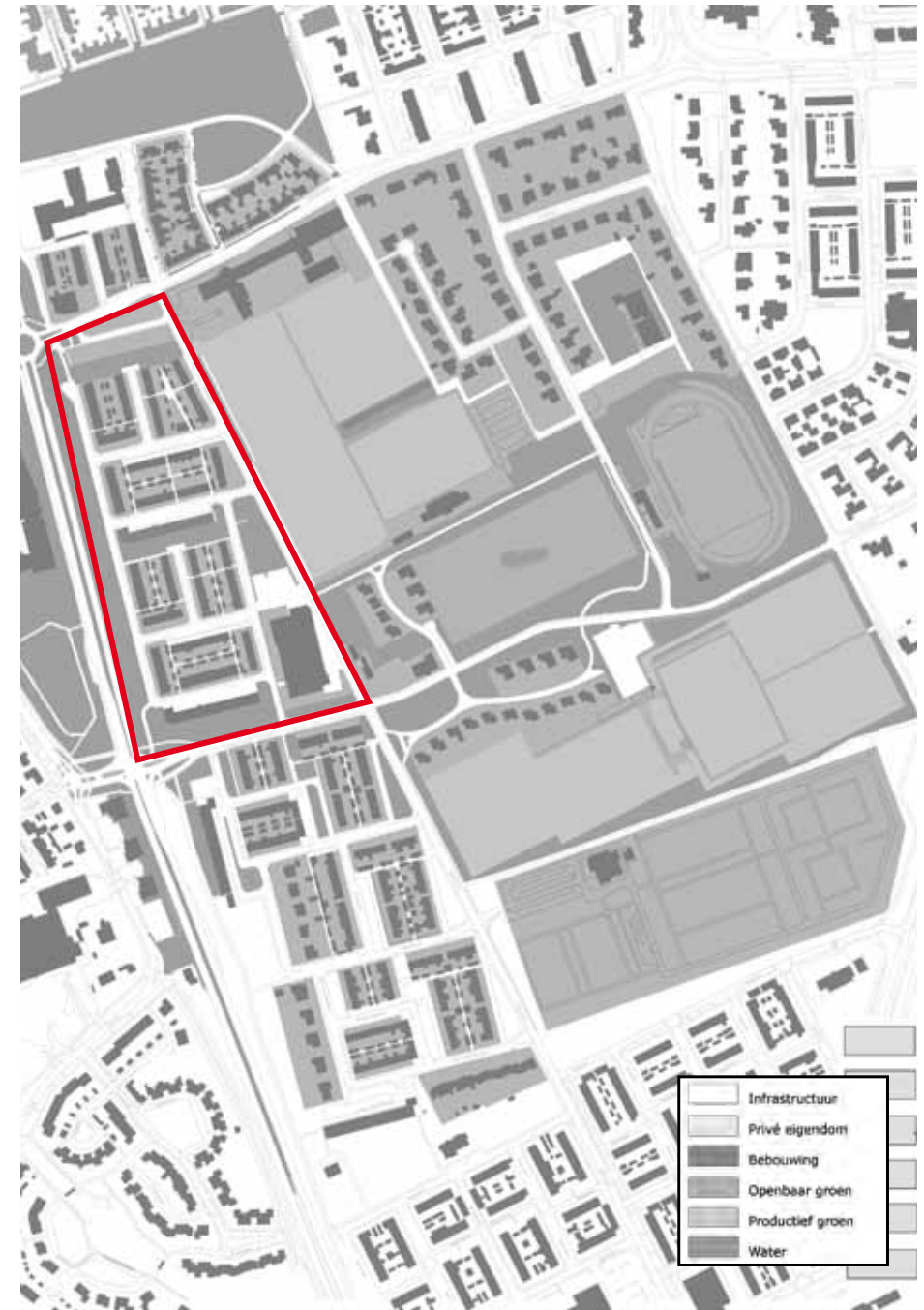
De stedenbouwkundige structuur van de wijk Zuiderpark in Terneuzen is typisch voor de wederopbouwperiode. Kleine laagbouwstempels met rijwoningen en een aantal meerlaagse appartementengebouwen in een groene strook vormen een formeel patroon. Kleinschalige groene openbare plekken zijn verweven met woningtoegangen en tuinen. Een strikte scheiding van voor en achter is genuanceerd, de wijk is letterlijk volgens het principe van de wijkgedachte open en transparant bedacht.

### GROENE OMGEVING

Het Zuiderpark wordt omsloten door een groene omgeving. De Guido van Gazellestraat lijkt op een groene boulevard, de Frederik van Eedenstraat op een laan en het direct aangrenzende sportpark zorgt voor landschappelijke openheid. Voor het herontwikkelen van Zuiderpark zit veel potentiële kwaliteit in deze landschappelijke aanzetten.

### STRAATPROFIELEN

De straten in Zuiderpark zijn eenduidig en ruim van opzet met een strikte scheiding door de verdeling van de buitenruimte. Er is veel ruimte voor gemotoriseerd verkeer en voetgangers. In de wijk is veel openbaar groen aanwezig, maar de kwaliteit is niet hoog. Het openbaar groen is opgebouwd uit grasveldjes met hier en daar een boom. Tussen de woningblokken is een netwerk van openbare paden met een privaat karakter die leiden naar de poorten van de tuinen.



Huidige situatie Zuiderpark

## CASUS



Diepe voortuinen

Het merendeel van de woningen in de Zuiderpark is toe aan een grondige verbetering. De woningen zijn klein, bouwfysisch en -technisch slecht en de ontwikkeling van de energieprijzen dwingt tot ingrijpen, om te voorkomen dat de woonlasten hoger worden dan de huur. Maar hoe kun je in zo een geval positief en actief ingrijpen?

Clavis zit in een driedubbele spagaat: renoveren van de woningen is intensief en duur. Terneuzen verwacht de komende 25 jaar geen bevolkingstoename. Wel kun je uitgaan van huishoudensgroei, waardoor nog

enige tijd behoefte is aan juist nieuwe, kwalitatieve woonproducten. Maar daarna zal deze behoefte sterk afnemen. Je kunt een intensieve renovatieingreep niet over twintig jaar afschrijven. Voor nieuwbouw geldt precies hetzelfde. Het dilemma is dat je voor een korte periode juist een beter product nodig hebt, maar dat zo een beter product alleen op de lange termijn economisch valt af te schrijven. Slopen en teruggeven aan de natuur zit er ook niet in. Los van de kapitaalvernietiging van de grond kun je nog niet eens de sloopkosten terugverdienen uit opbrengsten die daar tegenover zouden staan.



Appartementen

Een aantal woningen is in het verleden verkocht, zonder enige strategie of perspectief op de toekomst van de wijk. Dwars door alle rijen heen wonen particuliere eigenaren. Dat maakt een strategische ingreep op stedenbouwkundig niveau haast onmogelijk. Maar ook de particuliere eigenaren hebben een probleem. Zij kunnen geen kant op, omdat ze hun woning niet kunnen verkopen. Een particulier kan zijn woning ook niet afboeken. Hij is ervan afhankelijk dat deze op een gegeven moment tegen een redelijke prijs (bij voorkeur hoger dan de aankoopprijs) kan worden verkocht.



Eengezinswoningen

Elke nieuwe woning zal op deze manier blijven kampen met het relatief slechte imago van Zuiderpark. Het lijkt een duivelse cirkel.

Het team Terneuzen heeft vijf thema's uitgewerkt als resultaat van het onderzoek. Deze thema's zijn niet bedoeld om die ene oplossing voor Zuiderpark te ontwikkelen. Ze zijn een aanzet om te komen tot alternatieve manieren van planvorming. De wijk is vervolgens gebruikt om deze aanzetten 'in de praktijk' en op locatie te toetsen.

## CASUS



Duurzaamheid



Te renoveren woningen



Energie opwekken

### 1. ENERGIEVRAAGSTUK

In de eerste plaats lijkt het energievraagstuk het probleem. Je staat voor de keuze om per woning € 50.000 tot € 100.000,- te investeren voor isolatiemateriaal en nieuwe installaties. Maar wat doe je als er over vijf jaar niemand meer wil wonen, omdat de woningen te klein zijn of de wijk niet meer aanspreekt? Als de bevolking krimpt, is er immers een overaanbod aan vastgoed, waar men uit kan kiezen. Maar kun je het probleem niet ook

omdraaien? Als je de € 50.000,- aan renovatie-ingrepen voor de 165 woningen van Clavis bij elkaar optelt, heb je € 8,25 miljoen beschikbaar. Kun je dit bedrag niet ook aanwenden om in plaats van energiebesparende maatregelen per woning zelf voor alternatieve opwekking van energie te zorgen? Stel je voor dat je elders een set windmolens aan zee of een thermische centrale bouwt. Dan kun je de wijk gratis van stroom voorzien. Als je ooit de woningen afbreekt, is de energiebron er nog steeds. Duurzame energie wordt daarmee nog duurzamer:

ze gaat namelijk langer mee dan het vastgoed. Door deze stap zou een corporatie een ander verdienmodel kunnen ontwikkelen en zich een ongekende vrijheid kunnen permitteren in de manier waarop ze tegen het toekomstscenario van de wijk aankijkt!

## CASUS



Wachtende grond



Open woonomgeving



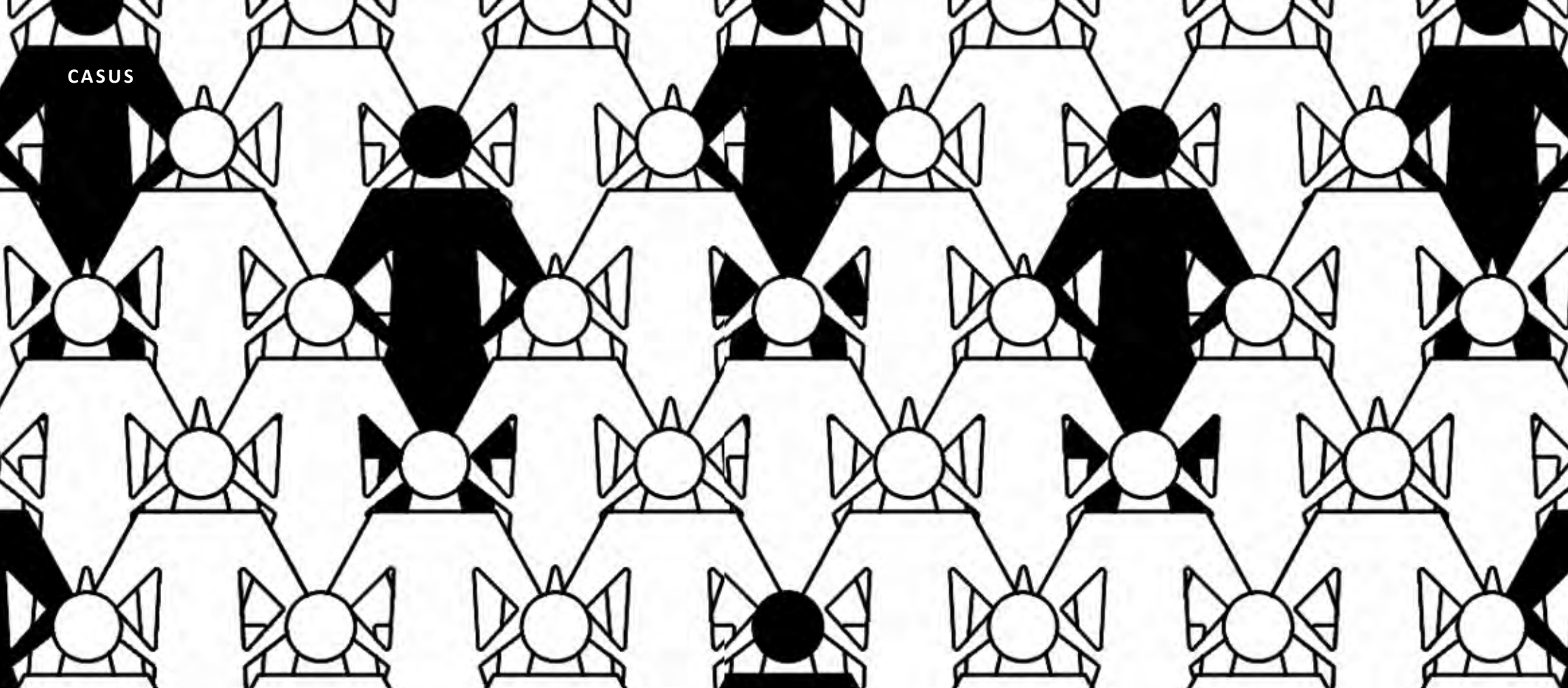
Mobiele woning

## 2. ONTVLECHTEN GROND EN OPSTAL

Het is vanuit het scenario de vraag of je er woningen kunt neerzetten die over vijftig jaar moeten worden afgeschreven. Is het ook denkbaar om woonproducten in te zetten, die geen vaste verbinding met de grond hebben? Je zou door het inzetten van mobiele woningen een geheel nieuw woonkarakter kunnen inbrengen. De sfeer hoeft absoluut niet die van een trailerpark te zijn. Integendeel. Door de geringe constructiekosten kun je juist in esthetiek en onderscheidend

vermogen investeren. Denk aan de beroemde Canadese noodwoningen van na de watersnoodramp. Nu zijn deze lieve houten huisjes gewilde objecten, die onder normale omstandigheden nooit waren gebouwd in Nederland. Het voordeel van tijdelijk vastgoed is dat je het goedkoper en sneller kunt neerzetten. Je kunt dus op zeer korte termijn een antwoord geven op de vraag naar kwalitatieve verbetering. Tegelijkertijd is de exploitatie niet afhankelijk van de bruikbaarheid van de betreffende locatie. Als ze niet meer verhuurbaar zijn, kun je ze elders neerzetten voor

bijvoorbeeld een vakantiepark aan zee. Voor Zuiderpark zou je moeten onderzoeken of tijdelijke woningen kunnen worden ingezet om niet alleen snel iets neer te zetten. Het is de opgave om de setting en stedenbouwkundige opzet zo in te zetten dat een onderscheidend woonmilieu ontstaat, waar mensen om die reden positief voor kiezen. Probeer dan ook niet een traditionele wijk na te bootsen, maar buit de kwaliteit van openheid en ontspanning uit, die zo een woonvorm zou kunnen bieden.

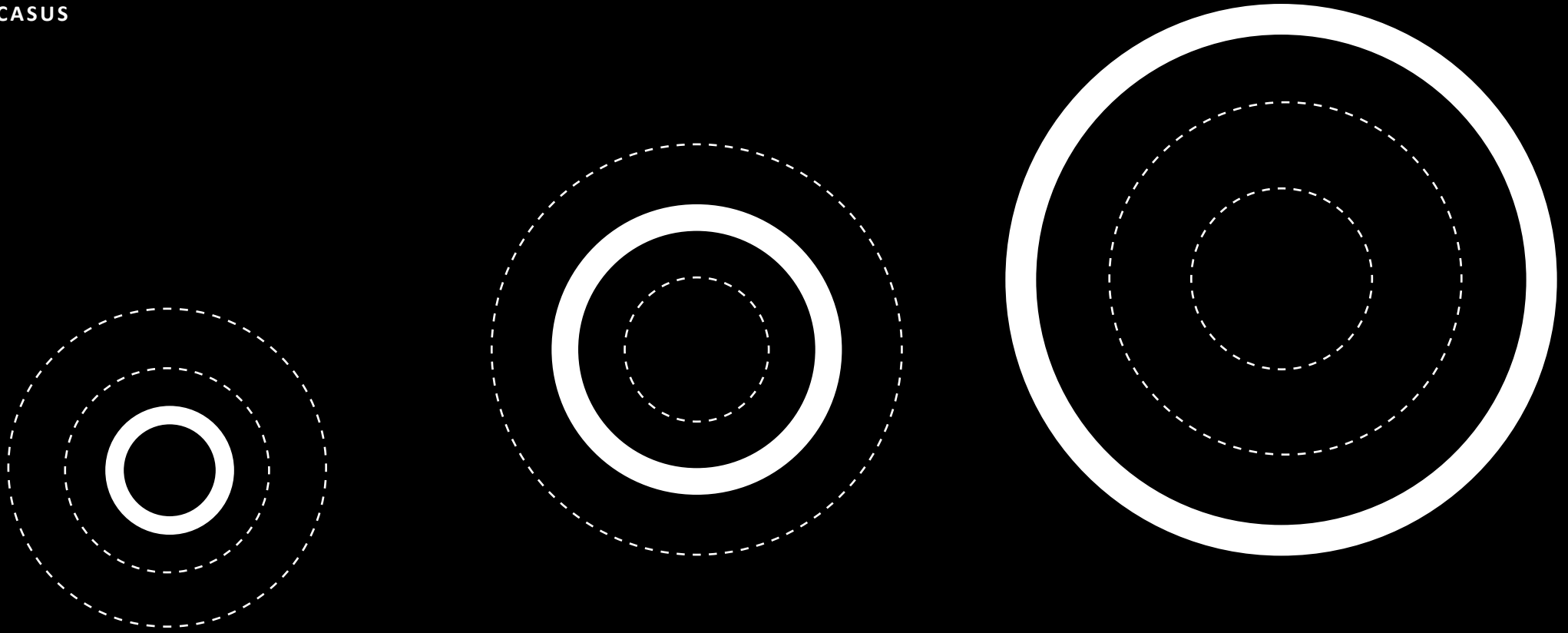


### 3. RECHTLIJNIGE WOONVRAAG

Wij zijn gewend om in eenduidige woonvragen te denken. Gezinnen willen een woning met tuin, ouderen een gelijkvloerse flat. Daartussen in zit niet zo veel. Dat terwijl wij juist weten hoeveel ouderen graag een tuin zouden willen hebben en hoeveel gezinnen voor appartementen zouden kiezen, als deze maar goed zouden zijn georganiseerd. Maar nog veel erger is dat wij geen oog hebben voor alle specifieke woonvragen. Denk aan zoets simpels als gescheiden

ouders. Hoeveel mensen staan niet voor de keuze waar de kinderen moeten wonen - bij moeder of vader? Stel je voor dat je in zo een situatie - ook in de sociale woningbouw - een woning voor de kinderen zou kunnen hebben, waar ze veilig kunnen opgroeien en waar soms de moeder en soms de vader naar toe komt. Hoeveel mensen zouden niet graag drie in plaats van één of twee woningen willen hebben. Dichterbij huis is zeker de vraag naar een vakantiewoning. Zeeland is in dat opzicht geliefd bij Randstedelingen. Maar zou je vakantiewoningen ook

als sociale huurwoningen kunnen organiseren? Waarom is een tweede huis voorbehouden aan mensen met een grote beurs? Het zou toch juist voor mensen die het niet breed hebben een uitgelezen verruiming van hun leefgenot kunnen zijn, als zij af en toe in het weekend ergens anders heen zouden kunnen? In dat opzicht is het de vraag of een wijk in Zeeland per definitie permanent moet kunnen worden bewoond, of dat tijdelijke huisvesting structureel aan de orde kan zijn.



#### 4. HET PERSPECTIEF

Gezien vanuit de 'woonconsument' is het zeer de vraag vanuit welk perspectief je naar de Zuiderpark wilt kijken. Huidige bewoners van de wijk zouden vast graag willen dat hun wijk erop vooruitgaat. Bewoners van een andere wijk in Terneuzen zouden wellicht een tweede woning willen - het geval van de gescheiden ouders bijvoorbeeld. Mensen uit Zeeland zien misschien de kans voor een betaalbare bedrijfswoning. Hoeveel bedrijven zijn

inmiddels niet meer afhankelijk van fysieke gebondenheid? Mensen uit de Randstad of een willekeurige provincie zien de kans voor een betaalbaar huisje voor het weekend. En voor een Chinese toerist ligt Terneuzen op een steenworp afstand van Amsterdam.



## DE TOETS OP LOCATIE



Huidige situatie



Alles kan

De volgende studies zijn gebruikt om de vijf uitgewerkte thema's aan een concrete opgave te toetsen. Zij kunnen dan ook niet worden gelezen als de perfecte oplossing waardoor het uiteindelijk allemaal goed zal komen. Ze zijn bedoeld als een reflectie op hoe je met een potentiële vraag om kunt gaan in een van alle kanten moeilijke situatie.

Leidend bij de studies waren met name de ruimtelijke aspecten. Het gaat immers om de vraag hoe je met een wijk en vastgoed omgaat. Daarom

ligt de focus ook sterk op de factor tijd (tijdelijk wonen, gebruik maken van de tussentijd), energie (wek zelf energie op in plaats van moeizame renovatie-ingrepen) en flexibiliteit (ruimte voor specifieke woon- en gebruikswensen).



De wijk naast het sportveld



Sport in de wijk



Particuliere eigenaren

Zuiderpark is gelegen aan een groot sportveld. Momenteel wordt dit sportveld volledig aan het zicht onttrokken en is er geen relatie tussen de wijk en de sportvoorziening. De verouderde portiekflat kan worden ingezet als landelijk 'budget groepshotel' voor bijvoorbeeld sportverenigingen, waarbij de bestaande laagbouwstempel plaatsmaakt voor een bijpassend sportveld. Sportverenigingen uit heel Zeeland, maar net zo goed uit heel Nederland en België, kunnen hier betaalbaar bijzondere trainingskampen

of sportevenementen organiseren. Zo profiteert de woonomgeving van de ruimtelijke en programmatische nabijheid van de sportvoorzieningen.

In het verleden is er verkocht zonder enige strategie of perspectief op de toekomst van de wijk. Dit betekent dat er in een woonblok zowel koop- als huurhuizen zitten. Met het oog op de toekomst worden deze kopers als last beschouwd, terwijl zij juist diegenen zijn die zijn gebaat bij een goed functionerende wijk. Koester de mensen die van deze woningen en de wijk houden. Voor eventuele strategische ingrepen zou je deze mensen nooit kunnen uitkopen. Maar je zou wel kunnen onderzoeken of zij interesse hebben in een andere woning, die zij

zelf kunnen opknappen of gerenoveerd overnemen, zodat zij bijvoorbeeld een beter geïsoleerd huis kunnen krijgen zonder maanden in de verbouwingstroep te hoeven zitten. Wellicht krijg je een 'ruilhandel' in de woningen in de wijk op gang. Dit zou de corporatie met betrekkelijk weinig middelen weer kunnen helpen aan een wat strategischer positie en mensen in de wijk aan een wat breder toekomstperspectief voor de waarde van hun particulier vastgoed.



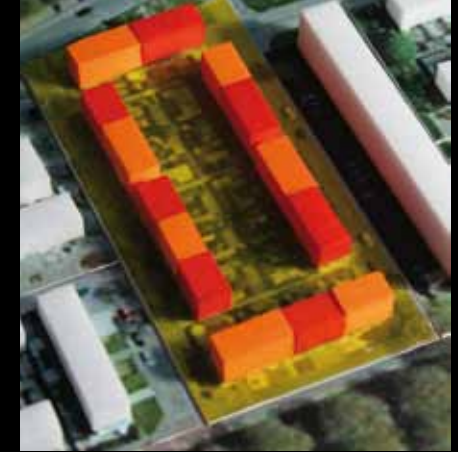
Nu: één soort woningen



Straks: wonen op maat



Woon-werk-flat



Tijdelijk wonen

Zoveel mensen, zoveel wensen. Tot nu toe bleven woonwensen voornamelijk voorbehouden aan mensen die zich op de koopmarkt begeven. Maar ook in de (sociale) huursector zijn er mensen die niet passen in een ééngezinwoning. Dit kan te maken hebben met het formaat van het 'gezin' maar ook met bepaalde woonwensen vanwege een handicap, een toekomstvisie of de loop der dingen. Transformeer huidige woningen, maak ze groter of deel ze op voor grote gezinnen, gescheiden gezinnen of eenoudergezinnen. Of behoud ze juist en

verhuur meerdere kleine woningen aan mensen die behoefte hebben aan meer flexibiliteit in het dagelijkse gebruik. Met de bouw van kleine zorgunits verderop wonen opa en oma ineens om de hoek en is de mantelzorg direct in de buurt.

Steeds meer mensen kiezen ervoor om voor zichzelf te gaan werken. Dit varieert van het aanbieden van diensten, tot de verkoop van afstandsbedieningen. Een idee, een kleine ruimte en een internetaansluiting is al voldoende om je eigen bedrijf van de grond te krijgen. Dit kan niet alleen in de grote steden, maar gebeurt juist veel in de periferie. Het is namelijk niet de zichtbaarheid in de straat die het onderscheid maakt, maar de manier waarop men zich via internet weet aan te prijzen. De appartementen kunnen worden getransformeerd om de

groeiende behoefte aan woon-/werkunits te bedienen.

De vraag naar een tweede woning neemt al jaren toe. Deels heeft dit te maken met de reislustige babyboom-generatie maar ook gezinnen die doordeweeks in de stad wonen en in het weekend willen genieten van rust en ruimte. Kun je ook een tweede woning voor de smalle beurs aanbieden? Of een woning voor de zelfbouwende starter? Voor de wereldreiziger of de overzomeraar die ergens in Nederland een 'honk' zoekt voor zijn inboedel?



Houten noodwoningen Zeeland

Kun je in een gebied zoals Zuiderpark nog woningen neerzetten die over vijftig jaar worden afgeschreven? Wellicht is het denkbaar om woonproducten in te zetten, die geen vaste verbinding met de grond hebben. Wat betekent het als je 'losgoed' ontwikkelt in plaats van vastgoed? Door het inzetten van mobiele en verplaatsbare woningen kun je een geheel nieuw woonkarakter in de wijk introduceren. Ontvlechting van grond en opstal biedt kansen voor gebruik van het bouwterrein van het oude zwembad in de wijk. Dit kan direct worden ingevuld met mobiele woningen voor onder andere tijdelijke huisvesting, vakantiewoningen,

zorghotelwoningen enzovoorts. Maar er ontstaan net zo goed kansen voor een geleidelijke herstructurering. Het is te duur om de huidige woningen te renoveren, omdat men niet gelooft in de toekomstwaarde. Sloop is net zo onmogelijk, omdat je niet weet of je een product dat je nu maakt ook vijftig jaar kunt exploiteren. Als je nu een product maakt dat je vijftig jaar lang kunt exploiteren, maar dan op verschillende plaatsen in het land, ontstaat er ineens financiële ruimte. Je hebt op deze manier weliswaar geen garantie dat je je grond maximaal kunt benutten. Maar je hebt wel de garantie dat je vastgoed zich



Vastgoed in de wijk



Mobiele woningen

terugverdient. Als er niemand meer wil wonen, dan verrijd je het object gewoon naar de plaats waar wél mensen willen wonen. Dit zou mogelijk kunnen maken dat toch ook strategisch en in kleine aantallen de huidige woningen kunnen worden gesloopt.

Dit concept wordt vooral boeiend als je het niet als probleem beschouwt. Trailerparken hebben een slecht imago, maar vakantieparken niet. Ook een mobiele woning kan prachtig worden vormgegeven. Het enige is dat je redelijk zeker weet dat een mobiele woning minder vast zit aan de footprint. Hierdoor

kun je bewust een onderscheiden woonmilieu creëren, waarbij er mensen kunnen komen te wonen die het juist fijn vinden om niet een eigen afgebakende tuin te hebben, maar die willen profiteren van het samenwonen met anderen in een bepaalde openheid en ontspanning in de openbare ruimte. En daar komt nog eens bij dat de huidige wijk weliswaar formeel maar toch redelijk ontspannen en open is opgezet. Een dergelijk nieuw 'tijdelijk' woonmilieu zou derhalve zelfs prima kunnen passen bij de wijk.

## TOEKOMSTPERSPECTIEF

Het samenwerken in tijden van krimp is essentieel. Om overbodige kosten te voorkomen kan er gezamenlijk worden gekeken naar de (her-) ontwikkeling van een wijk. Voor oplossingen wordt er vaker gekeken naar kleinschalige ontwikkelingen die op korte termijn een betekenis hebben en mogelijk op langere termijn kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van de wijk. Het voordeel van deze kleinschalige gemeenschappelijke ontwikkelingen is een snellere aanpak en resultaat. Tevens zorgt het ervoor dat partijen gericht gaan kijken naar de wijk en naar elkaars plannen. Vanuit een flexibele houding is het toekomstperspectief

voor Zuiderpark niet een afgebakend, mooi plan of een slimme strategie. Het toekomstperspectief is dat het een heleboel kanten op kan. Echte kwaliteit en toegevoegde waarde gaat pas ontstaan als de verschillende kansen worden onderkend, constant worden onderzocht en worden ingezet om vragen te beantwoorden en het aanbod te vullen. De dynamiek die dit voor ruimtelijke ordeningsprocessen met zich meebrengt en waarvoor van de stedenbouwkundige en architectonische discipline een nieuwe invulling wordt verwacht, loopt ver voor op de manier waarop nu in Nederland steden, wijken en dorpen worden vernieuwd.