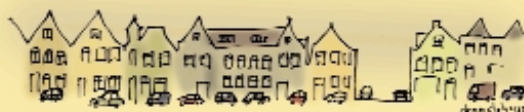


VOLKSHUISVESTING

STEDELIJK CENTRUMGEBIED



19e-EEUWSE WOONBUURT



STATIE WONEEN



PLATENWEG



Stadslandschappen

alternatief voor woonmilieus

NEUW-AN-DE-ELDERE WONDERS



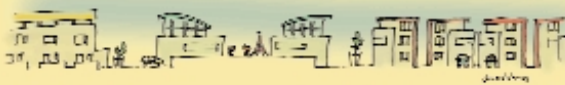
LAGERBOUWHUIZEN - DAREN 1-2



DOOR IN DE STAD



JAAT VAN BRUNNEN - ONZINGELAND



Een creatieve benadering voor woonmilieus in de bestaande stad

Stadslandsch

Standaardrijtjes met woonmilieus werken niet in de bestaande stad. Toch zijn woonmilieus een prima sturingsmiddel. De vraag is welke indeling in woonmilieus wel werkt. In Alkmaar werd met succes de Stadslandschappenbenadering toegepast.

Hans Karsenberg en Cees Jansen

Stipo Consult, Amsterdam

Illustraties: Dennis Lohuis, Bureau PuntKomma

het werken met woonmilieus is voor een stad als Alkmaar om meerdere redenen bevrijdend. We hebben de tijd achter de rug dat woonbeleid puur kwantitatief was. Een grote woningbouwproductie wás de gewenste kwaliteit in de decennia na de Tweede Wereldoorlog. Daarna kwam de periode dat gestuurd werd op de kwalitatieve woningnood, maar nog steeds cijfermatig: hoeveel van welk type woningen moeten we waar bouwen. Op dit moment spelen cijfers op lokaal niveau eigenlijk steeds minder een rol, althans niet meer om grip te krijgen op de vraagkant van de markt. In veel steden en dorpen overtreft de vraag toch het aanbod en de mogelijkheden om nog uit te breiden. De opgave komt steeds meer te liggen in het goed aansturen van de transformatie van bestaande gebieden. Zeker in een lokaal overspannen woningmarkt gaat het om de vragen:

- welk profiel willen wij voor onze stad / ons dorp?
- welke 'subprofielen' willen we daarbinnen meer ontwikkelen?
- voor wie willen we dan meer bouwen?
- hoe willen die mensen wonen?
- welke sferen en identiteiten passen daarbij?

STEDEN IN CENTRUM



Een grote woningbouwproductie wás de gewenste kwaliteit in de decennia na de Tweede Wereldoorlog

Het denken vanuit woonmilieus biedt de mogelijkheid om het wonen echt in kwalitatieve termen aan te sturen. Bevrijdend is dat het een brede strategie voor het gehele gebied en alle doelgroepen mogelijk maakt. Niet alleen meer de huurmarkt, maar de totale woningmarkt is ermee aan te sturen. Bevrijdend zijn ook de relaties die het mogelijk maakt met andere beleidsterreinen, en de creativiteit die dat oplevert.

STATIE WURDEN



appen

Standaardrijtjes werken niet

Vanuit deze overtuiging zijn we voor Alkmaar op zoek gegaan naar een geschikte indeling in woonmilieus. De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Nota Mensen Wensen Wonen bevatten het bekende rijtje van vijf¹ maar dat bleek op lokaal niveau al snel niet te werken: er zouden in Alkmaar maar twee woonmilieus overblijven. Wie de stad kent weet dat dit geen recht doet aan de belevingsferen die er op de woningmarkt ter plekke zijn. Ook andere standaardindelingen die sindsdien zijn 'uitgevonden', blijken maar moeizaam toe te passen voor de bestaande stad. De werkelijkheid lijkt krampachtig in een blauwdruk te moeten worden gevangen. Die blauwdruk kan nooit recht doen aan hoe de woonconsumenten de woonmarkt beleven. Tervijl dat nu juist een van de centrale doelstellingen van het beleid is: de beleving en de vraag van woonconsumenten centraal stellen. De cruciale vraag die bij Alkmaar uiteindelijk de doorslag voor het werken met woonmilieus heeft gegeven is: 'wat als we nu eens niet uitgaan van een vooraf opgesteld standaardrijtje, maar van de situatie zelf?'

'Wat als we nu eens niet uitgaan van een vooraf opgesteld standaardrijtje, maar van de situatie zelf?'

Beleving en identiteit staan centraal

De beleving van de woonconsument centraal stellen is een medaille met aan de andere zijde de identiteit van woonsferen. De woonconsument kiest uit een steeds groter gebied. Dit komt door de grotere (auto)mobilititeit, de opkomst van de tweeverdienershuishoudens met elk een baan ergens anders in Nederland, meer verspreide familie- en vriendschapsrelaties en het losser worden van de rela-



tie tussen wonen en werken. De concurrentie tussen steden en dorpen neemt hierdoor toe. Het wordt belangrijker dat zij zich met hun woonmilieus ten opzichte van elkaar onderscheiden. Het gaat om de eigen, onderscheidende identiteit die de woonmilieus hebben. Natuurlijk blijft de prijs-kwaliteitverhouding van de woning zelf belangrijk, maar de woonconsumenten kijken ook naar hoe zij de woonomgeving beleven. Het benoemen van woonmilieus moet daarom primair vanuit identiteit en beleving gebeuren.



18e-eeuwse ring	Polder Watergraafsmeer
Gordel '20-'60	Amstel Business Park
Tuinderijen	Groene Schaart
AUP-uitbreiding	

Figuur 1
De Stadslandschappenkaart van Oost/Watergraafsmeer, Stipo consult 2002.

DORP IN DE STAD



Stadslandschappen

De vraag is: hoe is die identiteit te benoemen? Toen we voor Alkmaar aan het woonbeleid werkten, hadden we net in Amsterdam Oost/Watergraafsmeer een structuurschets opgesteld. Een hoofduitgangspunt hieruit is het versterken van de ruimtelijke identiteit. Dit is uitgewerkt vanuit stadslandschappenbenadering, die ook voor het woonbeleid in Alkmaar een geschikt uitgangspunt bleek. De benadering werkt als volgt. Er zijn in de stad duidelijk verschillende sferen te herkennen. Net als in het landelijk gebied kent een stad uiteenlopende landschappen. Er is een groot verschil tussen de belevings sfeer in de historische centra, de negentiende-eeuwse wijken met gesloten bouwblokken en smalle straten, de groene tuindorpen uit het begin van de twintigste eeuw, de open uitbreidingswijken van na de Tweede Wereldoorlog of de meest recente nieuwbouwwijken.

Stuk voor stuk zijn dit stadslandschappen met eigen karakteristieken. Ze trekken ook elk hun eigen specifieke woonpubliek. Binnen die stadslandschappen zijn specifieke identiteitsdragers aan te wijzen, bijzondere gebouwen, water- en groenstructuren, en het karakter van de wegen

van waaraf de omgeving wordt beleefd. Met elkaar bepalen zij de ruimtelijke identiteit. Door uit te gaan van stadslandschappen is die te benoemen en te ontleden; niet met het doel om vervolgens alles zo te houden zoals het is, maar om bepalende karakteristieken als uitgangspunt te nemen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en het toevoegen van nieuwe identiteiten.

Methodisch zijn er steeds drie invalshoeken om stadslandschappen te benoemen en van elkaar te onderscheiden: de bouwperiode, de filosofie waarmee het gebied is ontwikkeld en de beleving in deze tijd. Beleving is per definitie subjectief, maar door meerdere opvattingen over hetzelfde gebied naast elkaar te zetten is intersubjectiviteit te verkrijgen. De kennis hiervoor is goed te mobiliseren bij verschillende sectoren binnen de organisatie, bij inwonersorganisaties en bij andere partners in het veld. De creatieve invalshoek blijkt in de praktijk tot enthousiasme te leiden en een positieve betrokkenheid bij het proces van de totstandkoming van het woonbeleid.

Toepassing in Woonbeleid Alkmaar: veel voordelen

Deze analyse van stadslandschappen blijkt in Alkmaar veel voordelen te hebben als basis voor het benoemen van woonmilieus. De werkelijkheid hoeft niet ondergeschikt te worden gemaakt aan een standaardrijtje, maar de feitelijke belevingssituatie is uitgangspunt. Er hoeft ook niet krampachtig te worden vastgehouden aan een buurt- of wijkindeling. In dezelfde buurt kunnen immers meerdere stadslandschappen voorkomen. Er ontstaat juist een overzicht van waar zich door de stad heen dezelfde typen stadslandschappen bevinden. Hierdoor zijn in het woonbeleid beter relaties te leggen tussen wat er voor die specifieke gebieden nodig is aan ontwikkelingsstrategieën. De stadslandschappen sluiten perfect aan bij de beleving van de woonconsument. Er is in Alkmaar bijvoorbeeld een zeer specifiek woonmilieu: het 'Dorp in de stad'. Het zijn voormalige dorpen, waar de stad overheen is gegroeid. Dit woonmilieu zou in geen enkel standaardrijtje voorkomen, terwijl het woonmilieu 'Dorp in de stad' in Alkmaar juist zeer geliefd is bij een specifiek marktsegment.

Een groot voordeel is ook dat het uitgaan van stadslandschappen meer grip geeft op de woonmilieus in de bestaande stad. Dat is hard nodig, want in de bestaande stad ligt de grootste toekomstige opgave.

Figuur 2
De stadslandschappenbenadering in één oogopslag.



19^e. EEUWSE WOONBUURT



Tabel 1
Voorbeeld woonmilieu-
beschrijving uit Visie op
Wonen Alkmaar:
Stadslandschap
'negentiende-eeuwse
woonbuurt' Alkmaar.

Bevindt zich in de wijken:	<ul style="list-style-type: none"> • Centrum - spoorbuurt • Zuid - Staatslieden/Landstratenkwartier (deels) • Zuid - Oud Rochdale • Oudorp - Rekerbuurt en Ooievaarsnest • Oudorp - Schermereiland
Ruimtelijke typering op grond van: - Bouwperiode, bouwstijl en architectuur - Belevingsfeer, stadslandschap	<p>19e eeuw. Dit woonmilieu kent net als de historische binnenstad een hoge dichtheid en een stenige openbare ruimte. Het verschil zit in de maat en schaal van wegen en gebouwen die kleiner zijn. De openbare ruimte is niet ingericht om te verblijven en vol door de parkeerdruk. Woningen zijn vaak in dezelfde periode ontworpen en gebouwd. Het zijn gesloten bouwblokken met rechte straten. Door uit-, aan- en opbouwen, nodig om de woningen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, zijn de binnenterreinen ook vol. Deze buurten liggen in de nabijheid van het stadscentrum. Kenmerk is verder dat de gebieden vooral een woonfunctie hebben met enkele voorzieningen als scholen en verspreid door de buurt winkels op de hoeken.</p>
Soorten woningtypen, grootte, kernvoorraad etc:	<ul style="list-style-type: none"> • De buurten rondom het centrum (Spoorbuurt, Bloemwijk/Zocherbuurt, Landstratenkwartier, Rekerbuurt en Ooievaarsnest) zijn van oudsher buurten met vooral eigen woningbezit. • Schermereiland en Oud Rochdale uit begin twintigste eeuw zijn gebouwd met de eerste sociale huurwoningen in Alkmaar (voormalige arbeiderswijken).
Sociale typering: bewonersgroepen, leefstijlen:	<p>Dit type woonmilieu trekt net als het centrum met name jonge stedelingen aan: mensen die graag nabij het centrum wonen en de karakteristieke uitstraling van de buurten waarderen. Daarnaast wonen hier mensen die er zijn geboren en getogen. Doordat het kleine minder dure woningen zijn, en door de inkomenseisen bij toewijzing van de huurwoningen, is het gemiddelde inkomensniveau laag.</p>
Belangrijkste (verwachte) ontwikkelingen:	<ul style="list-style-type: none"> • Kansen: De negentiende-eeuwse woonbuurten liggen nabij het stadscentrum. Er liggen kansen om mee te liften in de ontwikkeling van gebieden in de nabijheid zoals de Kanaaloevers en Stationslocatie. • Op termijn aanpak woningen Oud Rochdale. • Vervangende nieuwbouw door herstructurering Schermereiland.

Overkoepelende visie op de stad nodig

Voordat nadere keuzes en sturing per woonmilieu zijn uit te werken, is een overkoepelende visie op de stad als geheel nodig. Dat is een visie op de gewenste stads-cultuur en op het gewenste toekomstige profiel van de stad. Ook moet worden gekeken naar de totale bevolkingsontwikkeling. Als vergrijzing een rol speelt dan moeten er verschillende woonmilieus voor ouderen komen, met oog voor de zeer uiteenlopende doelgroepen daarbinnen. Het vraagstuk van wonen, welzijn en zorg is bijvoorbeeld aan

van elkaar verschillende woonzorgmilieus te koppelen. Ook kan de wens om meer ruimte te geven aan starters een rol spelen, of de wens om bijvoorbeeld huishoudens met middeninkomens meer aan de stad te binden. Dit alles beantwoordt de vraag: 'welk type stad willen wij worden?'

De confrontatie van de stadsvisie met de bestaande woonmilieu maakt duidelijk waarop de gemeente moet gaan sturen. Vanuit de woonwensen van de groepen die het bestuur meer aan de stad wil binden, is het gebied als

FLATWIJKEN



Tabel 2
De ontwikkelingsstrategie
per woonmilieu.

Woonmilieu in Alkmaar:	Streefbeeld toe te voegen woningen bij nieuwbouw of ingrepen bestaande voorraad:
1. Stedelijk centrumgebied	5, 6, 7, 8, 11
2. 19e-eeuwse woonbuurt	5, 6, 7, 8, 10
3. Dorp in de stad	3, 11
4. Statig wonen ('1920-1940')	5, 8, 9, 10
5. Vroeg naoorlogse woningbouw	1, 2, 5, 7
6. Laagbouw wijken jaren '70	3, 4, 7, 8, 9
7. Flatwijken ('jaren '70')	5, 8, 9, 10
8. Laat 20e-eeuwse woonbuurten	5, 8, 9, 10

Verklaring van de cijfers:

- 1) eengezinswoningen in koopsector < € 140.500
- 2) eengezinswoningen in koopsector € 140.500 - € 225.00
- 3) eengezinswoningen in koopsector > € 225.000
- 4) eengezinswoningen in huursector (boven huursubsidiëgrens)
- 5) appartementen in koopsector (met name ook geschikt voor ouderen)
- 6) appartementen in huursector onder huursubsidiëgrens (met name ook geschikt voor jongeren)
- 7) appartementen in huursector onder huursubsidiëgrens (met name ook geschikt voor ouderen)
- 8) appartementen in huursector boven huursubsidiëgrens (met name ook geschikt voor ouderen)
- 9) bijzondere woonvormen
- 10) woon-zorg combinaties
- 11) particulier opdrachtgeverschap / consumentgericht bouwen

Bron: Nota Wonen, Alkmaar 2002.

geheel te overzien en te bezien welke woonmilieus bij uitstek kansen bieden om hiervoor beleid te ontwikkelen. Op grond hiervan zijn concrete afspraken uit te werken met partners in de regio, woningcorporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars. Projecten zijn geen losse incidenten meer, maar worden aangestuurd op basis van een verbindende strategie.

Creatieve dwarsverbanden mogelijk

Creativiteit ontstaat daar waar verschillende denkwerelden elkaar ontmoeten, zich voor elkaar openstellen en elkaar gaan beïnvloeden. De stadslandschappenbenadering blijkt in zijn praktijkwerking veel creativiteit en sturing in het woonbeleid te kunnen brengen.

Allereerst maken analyse van stadslandschappen en de

LAAGBOUWWIJKEN JAREN '70





stadsvisie het mogelijk om woonbeleid en ruimtelijke ordening beter te integreren.

In het woonbeleid voor Alkmaar bleek het daarbij zeer goed mogelijk om per woonmilieu koppelingen te leggen met de 'volkshuisvestingskant' van woonbeleid.

Vergelijkbare stadslandschappen kennen vergelijkbare typen woningen (ze zijn immers in dezelfde bouwperiode gebouwd), bouwkundige staat en indeling van openbare ruimte. Ook zijn er overeenkomsten in vraagstukken van leefbaarheid en aanwezigheid van specifieke doelgroepen uit het volkshuisvestingsbeleid.

Ook zijn dwarsverbanden te leggen met sociale typering. Hoe ziet de bevolkingssamenstelling er per woonmilieu uit? Wat zijn belangrijke ontwikkelingen die we kunnen zien aankomen? Vergelijkbare woonmilieus kennen over het algemeen vergelijkbare bevolkingsgroepen. De woonmilieus zijn hierdoor te koppelen aan discussies over voorzieningen in de wijken, sociale infrastructuur, ouderwoningen en de integratie van wonen, zorg en welzijn. Dit sluit aan op de recente gedachte van het Ministerie van VROM om bij stedelijke vernieuwing sociale wijkvisies te gaan opstellen.

En tenslotte zijn relaties mogelijk met het welstandsbeleid dat alle gemeenten moeten opstellen. Juist doordat wordt uitgegaan van stadslandschappen wordt het mogelijk dwarsverbanden te leggen tussen de strategie van het woonbeleid met de uitwerking van welstandscriteria.

Hoe zijn keuzes per woonmilieu verder uit te werken?

Als de woonmilieus op basis van de stadslandschappen zijn beschreven en een ruimtelijke en sociale typering hebben gekregen, zijn per woonmilieu uitspraken te doen over wat ervoor nodig is om het te versterken. Welke woningen moeten bij nieuwbouw en ingrepen in de bestaande voorraad worden toegevoegd? Welke ruimtelijke karakteristieken moeten als uitgangspunt dienen? Welke voorzieningen zijn er nodig gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling en de eisen die de inwoners stellen? Wat moeten we versterken op het gebied van kleinschalig werken? Wanneer in de toekomst is te verwachten dat er een grotere transformatieopgave in het woonmilieu gaat ontstaan? Er ontstaat zo een totaaloverzicht

van de verwachte opgave in de komende jaren. Per woonmilieu zijn streefbeelden aan te geven voor de gewenste ontwikkeling.

Ook is per woonmilieu, vanuit de stadsvisie gestuurd, aan te geven hoe moet worden omgegaan met toevoeging van nieuwe woningtypen, grootte, prijsklasse, kernvoorraad, bereikbaarheid voor starters en geschiktheid voor ouderen. In tabel 2 is opgenomen hoe dit voor het woonbeleid van Alkmaar is uitgewerkt. De keuzes zijn gemaakt vanuit de visie dat Alkmaar als geheel een complete centrumstad moet zijn, maar dat dit (juist) niet betekent dat in elk woonmilieu alles moet worden gebouwd.

Woonmilieus op basis van de stadslandschappenbenadering zijn daarmee een fijnmazig middel voor steden om sturing te geven aan de toekomstige kwaliteit van het wonen. Bij uitstek biedt het ook uitkomst voor een verbindende strategie voor de toekomst van het bestaande gebied in relatie met nieuwe ontwikkelingen en de transformatieopgave.

De auteurs bedanken drs C.A. Korringa en drs M.L. Harmsen voor hun inhoudelijke bijdragen.

*De Visie op Wonen Alkmaar 2002-2006 en de Stadslandschap-
penanalyse Oost/Watergraafsmeer kunt u downloaden via
www.stipo.nl.*

Noot

1. centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen.