

Veenendaal Oost

Duurzame flexibiliteit



1. “Veenendaal Oost is rijk aan herkenbare dorpsferen en geborgen buurtjes.”
2. “Veenendaal Oost biedt mensen meer ruimte.”
3. “Veenendaal Oost heeft voorzieningen om trots op te zijn en te blijven.”

Inhoud:

1. Introductie	1
2. Kapstok.....	1
3. ‘Wat’	1
4. ‘Hoeveel en waar’	2
5. Haalbaarheid (strategie)	4
6. Haalbaarheid (planologisch)	4
7. Haalbaarheid (rekenen en tekenen)	4
8. Haalbaarheid (wie en hoe)	5

Bijlage – Voorbeeldplattegronden

Bijlage – Consumentgericht bouwen

Colofon

1. Introductie

In het Utrechtse Veenendaal wordt momenteel gewerkt aan het ontwerp voor de nieuwbouwwijk Veenendaal Oost. Die wijk moet een levensloopbestendig karakter krijgen. Mensen van alle leeftijden en leefstijlen moeten er prettig kunnen wonen en blijven wonen zolang ze willen. Het type woningen, de voorzieningen en diensten in de wijk alsmede de inrichting van de openbare ruimte spelen daarin een rol.

Voor een levensloopbestendige wijk is het essentieel dat hij flexibel is, zodat hij door de tijd heen met de wensen van de generaties die in de wijk wonen kan blijven mee ademen. Dat er niet vanzelf zo wordt gebouwd laten de meeste nieuwbouwwijken elders zien. Dit rapport laat zien wat ervoor nodig is om Veenendaal Oost een flexibele wijk te maken en te houden.

2. Kapstok

Onze visie is teruggebracht tot drie essenties. Deze drie essenties geven zijn de kapstok om verder uit te werken naar 'wat', 'hoeveel', 'waar' en 'wie en hoe'.

1. **“Veenendaal Oost is rijk aan herkenbare dorpssferen en geborgen buurtjes.”**
2. **“Veenendaal Oost biedt mensen meer ruimte.”**
3. **“Veenendaal Oost heeft voorzieningen om trots op te zijn en te blijven.”**

3. 'Wat'

De wat-vraag beantwoordt: 'welke kwaliteit willen we voor wie?'

Flexibiliteit is nodig om mensenwensen in te kunnen vullen. Flexibiliteit is nodig om levenslang wonen en oud en jong in de buurt te integreren. Een wijk wordt gebouwd voor generaties, niet (alleen) voor nu!

1. **“Veenendaal Oost is rijk aan herkenbare dorpssferen en geborgen buurtjes”**

Variatie in woonsferen is belangrijk voor flexibiliteit op wijkniveau. In buurtjes met een eigen karakter, die mensen zowel tijdens de ontwikkeling als daarna naar hun eigen hand kunnen zetten, voelen generaties zich thuis. Voor flexibiliteit zijn een onderscheidend karakter en geborgenheid essentieel. Mensen moeten niet alleen hun wijk kunnen veranderen (techniek), ze moeten het ook willen (liefde).

We zijn geneigd om ons te laten leiden door korte termijn marktbehoefte en overal in Nederland dezelfde huizen met een tuin te bouwen. Te vaak is de tekentafel leidend en niet wat mensen willen. Veenendaal Oost mag geen rood tapijt worden dat over de weilanden wordt uitgerold. Een levensloopbestendige wijk vraagt om variatie in hoofdsferen, stadsdorpen, en een rijke variatie aan buurtjes daarbinnen. Een stadsdorp is een herkenbare eenheid met eigen voorzieningen, een centrale ontmoetingsplek met bijvoorbeeld een hoogteaccent of een kunstwerk.

2. “Veenendaal Oost biedt mensen meer ruimte”

Om de woning flexibel te maken moet het met elke levensfase uitbreidbaar en/of aanpasbaar zijn. Het moet mogelijk zijn om helemaal op de begane grond te gaan wonen of de verdieping bereikbaar te maken met een (trap)lift. De bovenverdieping moet ook een aparte woning kunnen worden door splitsen en het aanbrengen van een tweede voordeur. Deze aspecten van de flexibele woning zijn het best gegarandeerd bij een brede woning. Om die mogelijk te maken moet allereerst zoveel mogelijk op brede kavels worden gebouwd. Brede kavels, met de bijbehorende brede voortuinen, geven daarbij ook een veel groter comfort voor de inwoner dan smalle.

In de praktijk wordt er meestal op 5,40 m verkaveld. Ook dan kan de woning nog wel worden uitgebreid of aangepast, maar het naar beneden halen van sanitair en de tweede voordeur wordt zeer moeilijk. Een levensloopbestendige wijk vraagt om zoveel mogelijk brede kavels, die mensen letterlijk en figuurlijk meer ruimte bieden.

3. “Veenendaal Oost heeft voorzieningen om trots op te zijn en te blijven”

Door de tijd heen zal de voorzieningenbehoefte variëren. Deze beweegt mee met de levensfase van de wijk, met wetgeving en met steeds veranderende maatschappelijke behoeften. De voorzieningenbehoefte is zeer veranderlijk.

Toch bouwen we meestal strak geplande voorzieningen in elk eigen, op maat toegesneden gebouwen. Gebouwen voor voorzieningen komen in de praktijk onnodig leeg te staan, worden weer afgebroken, hebben weinig uitstraling, en als er nieuwe voorzieningen nodig zijn, bebouwen we het schaarse groen omdat er geen rekening met uitbreiding is gehouden. Dit willen we in Veenendaal Oost doorbreken.

4. ‘Hoeveel en waar’

De ‘hoeveel en waar’ vraag beantwoordt wat er in het programma van eisen moet komen te staan om de wijk flexibel te maken en te houden. Maar eerst:

Regel niet te veel! Maar ook niet te weinig! Hoe meer je regelt, hoe minder flexibel je bent. Stapeling van eisen staat flexibiliteit in de weg. Als je aan de andere kant te weinig regelt, word je ook niet flexibel en wordt de wijk bovendien een rommeltje. De wijken die we nu bouwen laten zien wat er dan vanzelf gebeurt. Het is voor Veenendaal Oost van groot belang om een goede balans te krijgen tussen te veel en te weinig regelen.

Doel:	Gewone wijk:	Levensloopbestendige wijk, PvE Veenendaal Oost:
“Veenendaal Oost is rijk aan herkenbare dorpsferen en geborgen buurtjes”	Rode loper van dezelfde eengezinswoningen met tuin. Tekenafel bepaalt. Wel doelgroep per buurt.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimaal 3 Dorpen 3 hoofdsferen, opgedeeld in gemiddeld 6 x 550 woningen, elk weer onderverdeeld in buurtjes. ▪ Buurten van 50 – 200 woningen, gemiddeld 175 woningen. 3 à 4 buurten per dorp. ▪ Brede groene corridors (100 m) scheiden dorpsferen en houden groen nabij centrum (vanaf randweg het groen in kunnen kijken). ▪ Openbare ruimte als drager van de structuur. ▪ Openbare ruimte vriendelijk voor kwetsbare groepen. ▪ Menging van leeftijden en inkomen in elke buurt. Elke buurt 30% sociaal. Maar wel elke buurt zijn eigen leefstijl. ▪ Duidelijke hiërarchie van straten. Per buurt openbare ruimte eigen karakter. Per buurt praten bewoners mee over inrichting openbare ruimte. ▪ Extra investering in beeldkwaliteit. ▪ Per buurt praten mensen mee over de situering van hun woningen, de inrichting van de woonomgeving en uiteraard hun eigen huis. Veenendaal Oost zal in de toekomst 2 buurten per jaar bouwen, dit kan in een inspraakmodel worden geregeld. ▪ Bij voorkeur worden de dorpen ontsloten met een ventweg die langs de randweg is gelegen.
“Veenendaal Oost biedt mensen meer ruimte”	5,40 m kavels.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimaal scenario: 65% van alle kavels op 7,20 m.¹ ▪ Maximaal scenario: 100% van alle kavels op 7,20 m. ▪ 100% aanpasbare woningen. ▪ Reeds in casco voorzieningen treffen waardoor natte cel verplaatsbaar is. ▪ Zie voorbeeldplattegronden.
“Veenendaal Oost heeft voorzieningen om trots op te zijn en te blijven”	Elke voorziening zijn eigen gebouw. Monofunctionele inrichting.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flexibele, multifunctionele accommodaties, in bezit en in beheer bij één centrale partij (voorzieningencorporatie). ▪ Hoge plinten (begane grond 4 m hoog) in vier zones: langs hoofdwegen, rondom centrumvoorzieningen, langs dorpsstraten, bij parkeerterreinen. ▪ Deel buurtoverstijgende voorzieningen en recreatie in groene corridors. ▪ Dubbel ruimtegebruik in de openbare ruimte (bijvoorbeeld spelen op het schooldak). Vooral bij centrum en clusters voorzieningen. ▪ Voorzieningen voor senioren en kinderen op loopafstand: STAGG: 250 meter.

¹ 65% is afgeleid van de volgende rekensom: alle meergezinswoningen, alle vrijstaande huizen (samen goed voor 50%) en een inschatting dat minimaal 15% van de rijenwoningen haalbaar moet zijn. Dit wordt nog verder ingevuld met proefverkaveling voor rekenen en tekenen.

5. Haalbaarheid (strategie)

Flexibiliteit kun je / moet je regelen met:

- variatie in het aanbod
- technisch aanpassingen in de toekomst mogelijk maken
- voldoende liefde voor de buurt waardoor bewoners blijven investeren
- participatie van bewoners bij aanleg èn beheer (consumentgericht bouwen); wijk- en buurtbeheer
- organisatie om aanpassingen te kunnen doorvoeren
- financiën om aanpassingen te kunnen doorvoeren
- planologische ruimte om te kunnen veranderen.

6. Haalbaarheid (planologisch)

Eisen bestemmingsplan:

- Bebouwing kavel: 75% - 80% mag worden bebouwd
- Functieomzetting: 50% van de woonfunctie mag worden omgezet naar werken (mits milieucategorie 1 of 2)
- Maximale hoogtes: grondgebonden woning maximaal 13 meter.

Eisen Masterplan:

In het Masterplan is reeds gekozen voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid. Ook is hierin de gedachte om vanuit buurten te ontwerpen opgenomen.

Op twee punten hebben wij een andere voorkeur dan het Masterplan: wij pleiten voor brede groene corridors tussen de dorpen om de variatie duidelijker overeind te houden en het groen zo nabij mogelijk bij het centrum te houden (vanaf de randweg het groen in kunnen kijken). En wij ontsluiten de dorpen bij voorkeur met een ventweg die langs de randweg is gelegen.

7. Haalbaarheid (rekenen en tekenen)

Om uit te zoeken welk scenario voor aantallen brede kavels haalbaar is (ergens tussen 65% en 100% in), terwijl toch het beoogde aantal woningen per hectare wordt gehaald, zal in een aparte sessie een proefverkaveling worden uitgewerkt. Uiteraard moet het uiteindelijk passen binnen de financiële haalbaarheid van het OVO.

De meerwaarde van een flexibele duurzame wijk moet (en kan) in geld worden uitgedrukt. Wij pleiten ervoor om hiervoor dynamische rekenmodellen op te zetten.

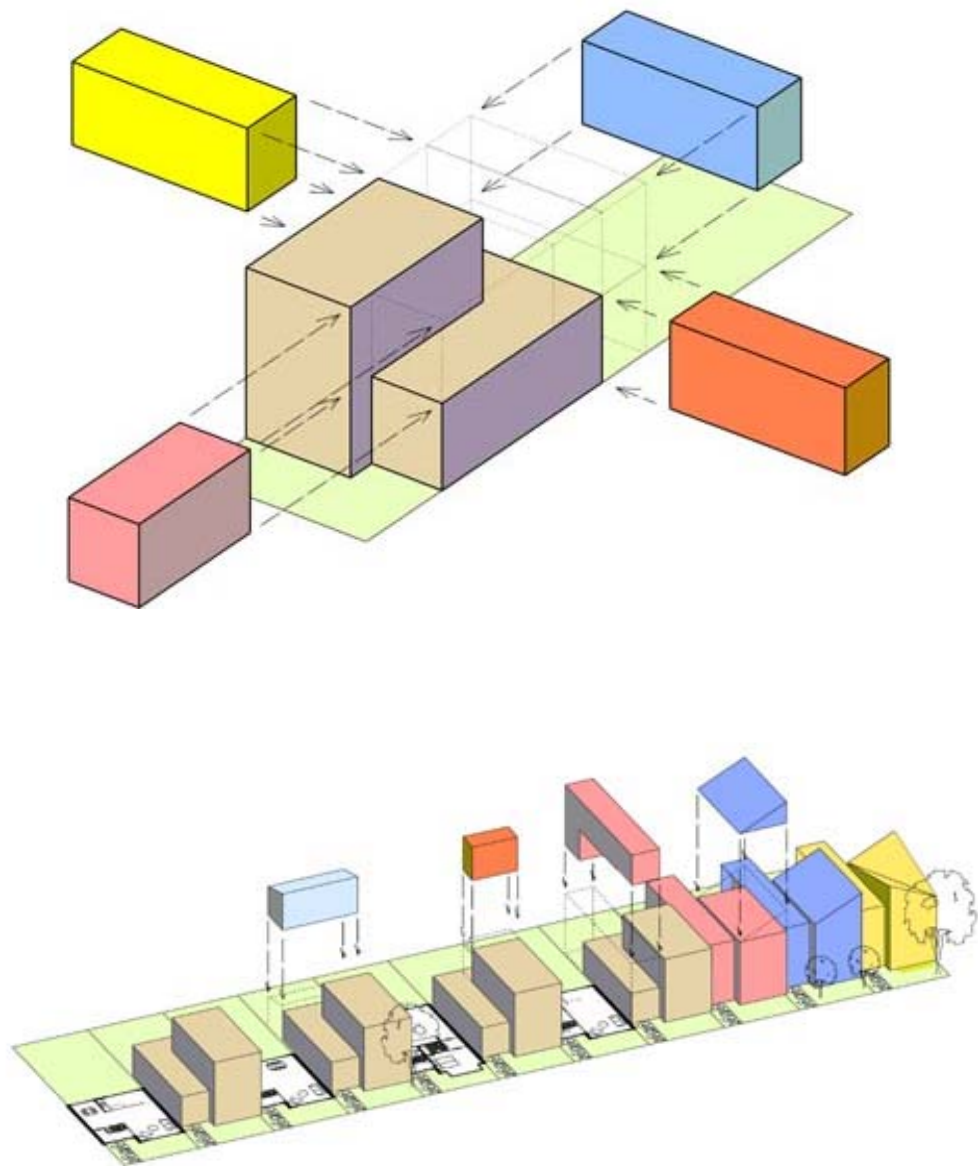
8. Haalbaarheid (wie en hoe)

Doel:	Wat doen we door anders te organiseren?	Wat kost het meer dan normaal?	Welke opbrengsten levert het op en voor wie?	Wanneer gaan die opbrengsten tellen?	Instrument voor andere organisatie	Instrument om opbrengsten te kapitaliseren.
I. “Veenendaal Oost is rijk aan herkenbare dorpsferen en geborgen buurtjes”	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Openbare ruimte bij ontwerpen als uitgangspunt, niet als restruimte ▪ Andere verkaveling ▪ Ander proces, bewoners centraal: 100% consumentgericht bouwen ▪ uitgaan van de buurt (circa 150 woningen) als ontwerpmodule met inspraak van de toekomstige bewoners en corporatie ▪ 30% sociaal in elke buurt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leefstijl-onderzoek ▪ Meer-investering in beeldkwaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het gaat om kosten / kwaliteit. Als er kwaliteit (duurzame flexibiliteit) wordt geleverd dan is men bereid meer te betalen. Consumentgericht bouwen is, blijkt in de praktijk, ook commercieel aantrekkelijk: mensen hebben er meer voor over. ▪ Particuliere bewoners ▪ Corporatie ▪ Gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij waarde-ontwikkeling op langere termijn. ▪ Door niet te hoeven herstructureren door gemeente en corporatie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ontwerpproces ▪ Consumentgericht bouwen ▪ Draagvlak vanuit alle disciplines creëren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meenemen in VON-prijs en huurprijs. ▪ ...?

Doel:	Wat doen we door anders te organiseren?	Wat kost het meer dan normaal?	Welke opbrengsten levert het op en voor wie?	Wanneer gaan die opbrengsten tellen?	Instrument voor andere organisatie	Instrument om opbrengsten te kapitaliseren.
2. “Veenendaal Oost biedt mensen meer ruimte”	<ul style="list-style-type: none"> Anders verkavelen Andere verhouding uitgeefbaar terrein? 	<ul style="list-style-type: none"> Riolering, bestrating, groen en verlichting Bij bredere woning hogere bouwkosten PM Proef-verkaveling 	<ul style="list-style-type: none"> 80% particulieren 20% corporatie 	<ul style="list-style-type: none"> Idem als boven 	<ul style="list-style-type: none"> Standaardisatie bouwproces Innovatief stapelen Anders verkavelen 	<ul style="list-style-type: none"> Meenemen in VON-prijs en huurprijs. ...?
3. “Veenendaal Oost heeft voorzieningen om trots op te zijn en te blijven”	<ul style="list-style-type: none"> Geen enkele voorziening in een eigen gebouw. MFA's. Voorzieningen-corporatie voor bezit en beheer. 	<ul style="list-style-type: none"> Flexibiliteit gebouwen Beeldkwaliteit gebouwen Hoge plinten 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente, corporatie, huidige eigenaren maatschappelijk vastgoed: geen kapitaalvernietiging Maatschappelijk: altijd voldoende voorzieningen, behoud groen. Corporatie, particulieren: waardevermeerdering op langere termijn 	<ul style="list-style-type: none"> Bij tweede generatie voorzieningen, vaak al na 5 jaar. Bij waardevermeerdering Corporatie: voldoen aan prestatieveld leefbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzieningen-corporatie 	<ul style="list-style-type: none"> Waardevermeerdering corporatie Bundeling geldstromen bezit en beheer gemeente, onderwijs, zorg en corporatie Sponsoring zorgverzekeraar

Bijlage – Voorbeeldplattegronden

Ontleend aan Demonstratieproject Industrieel en Flexibel Bouwen “Maskerade+”. In een samenwerkingsproject met verschillende partijen (o.m. gemeente Veenendaal en Patrimonium Woonstichting) worden groeiwoningen gerealiseerd in de uitbreidingswijk Dragonder Oost in Veenendaal. De basis van deze woningen wordt gevormd door het bouwsysteem Maskerade, dat in 2003 de Houtinnovatieprijs won. De flexibiliteit van het groeiconcept draagt zorg voor levensloopbestendige woningen. Zie www.vanderbreggen.nl en www.sev.nl/ifd.



Duurzame Flexibiliteit

Voorbeeldproject:

Dragonder Oost Veenendaal Maskerade⁺

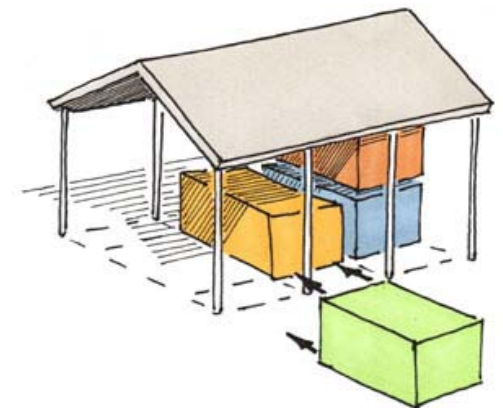
Opdrachtgever:

Patrimonium Woonstichting

Architect:

Van den Berg Van der Breggen Architecten

Veenendaal 04-04-2005

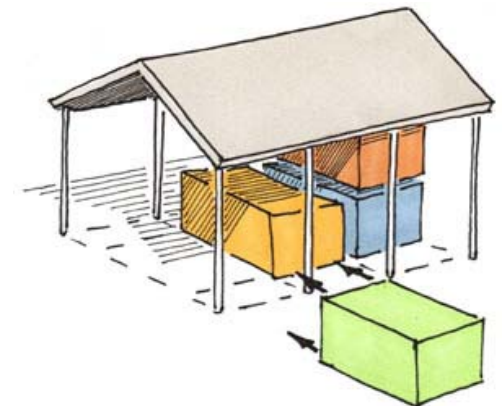


Thema Plattegronden

Uitgangspunten voor flexibiliteit:

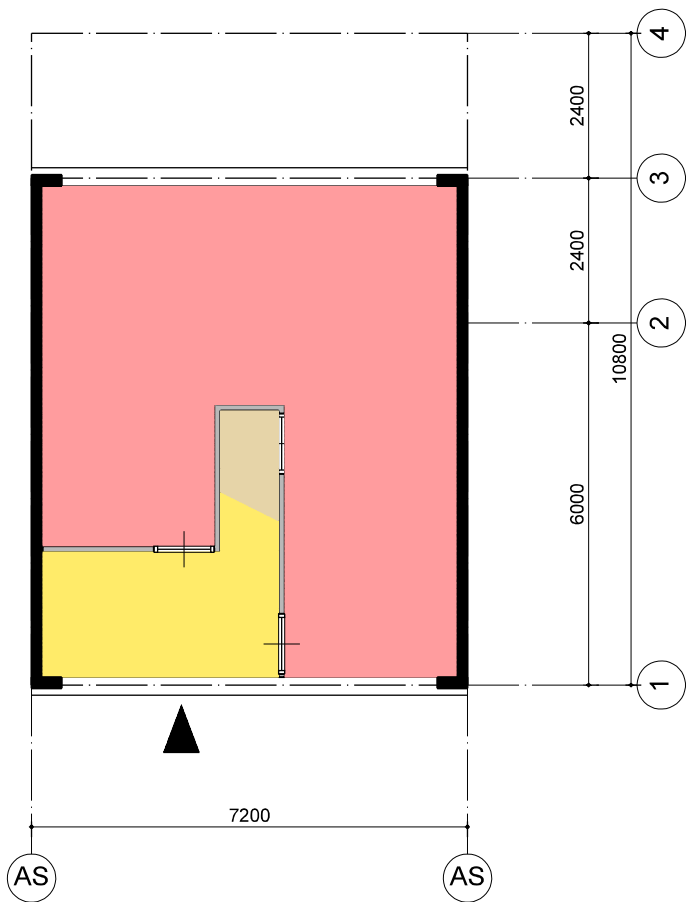
- Extern:
 - Uitbreidbaarheid
 - Terugbouwbaarheid
- Intern:
 - Max. keuzevrijheid bewoner
 - Splitsbaarheid

Veenendaal 04-04-2005

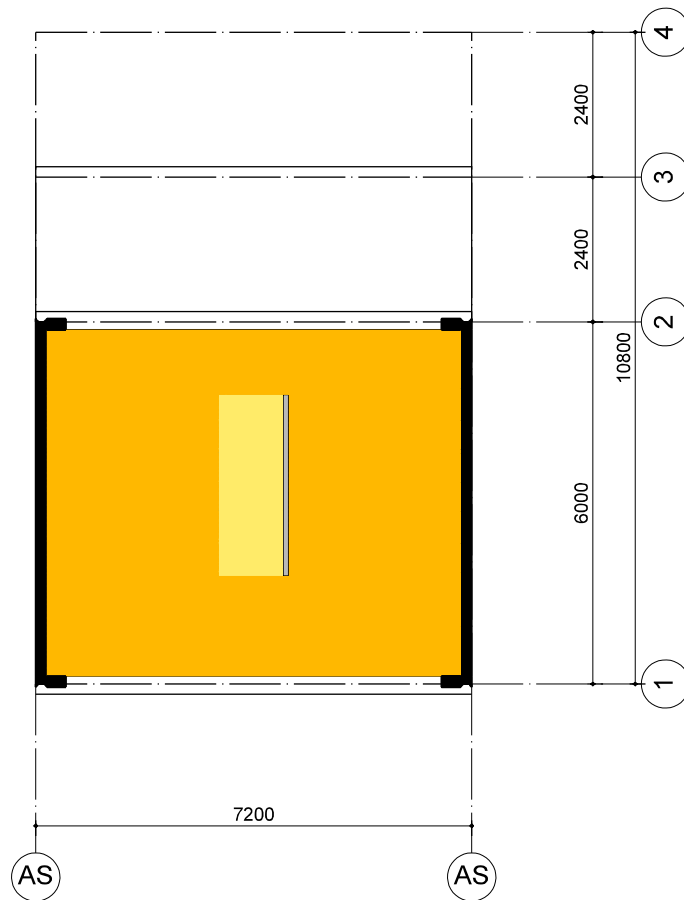


Basiswoning

Begane grond

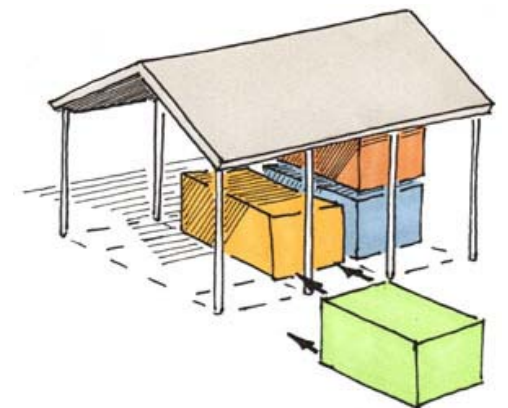


Verdieping

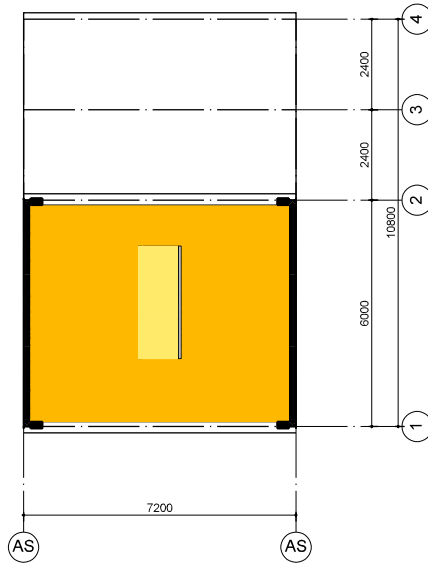


Basiswoning:

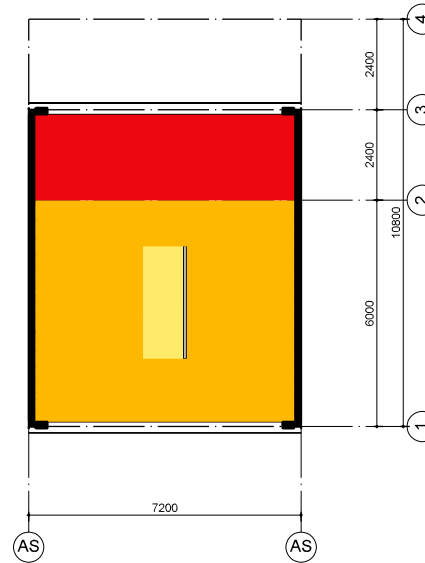
- Breedte 7200 mm
- Diepte 8400 mm
- Vaste plaats trap
- Industrieel geproduceerd



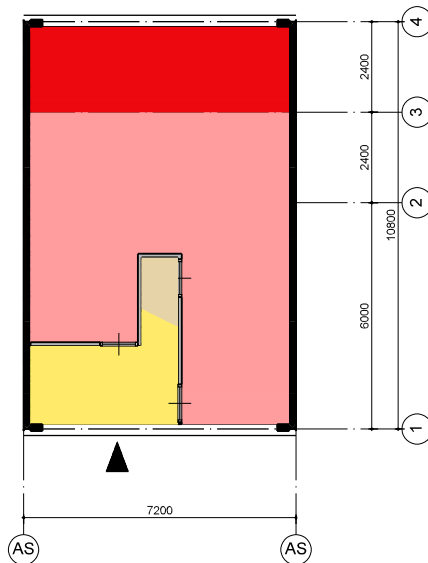
Optie 1
 Verdieping



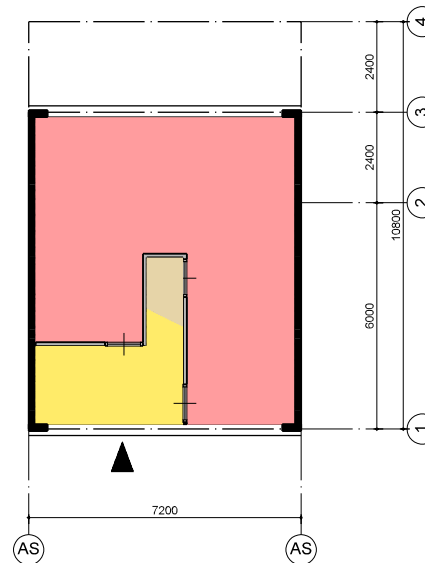
Optie 2
 Verdieping



Begane grond

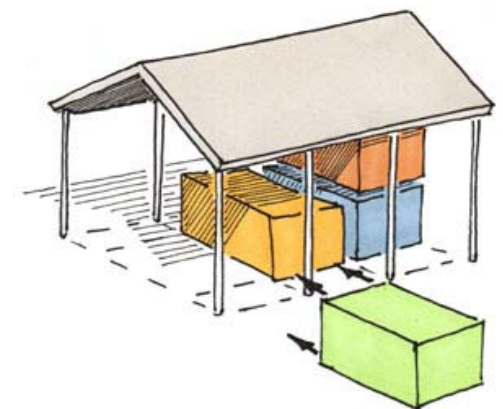


Begane grond

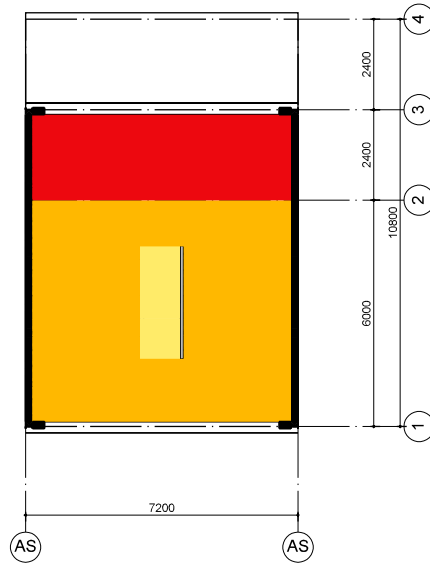


Uitbreidingen:

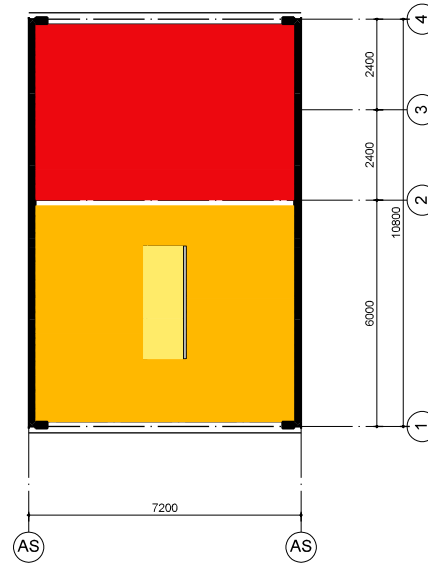
- Uitbreidingsoptie 1
- Uitbreidingsoptie 2



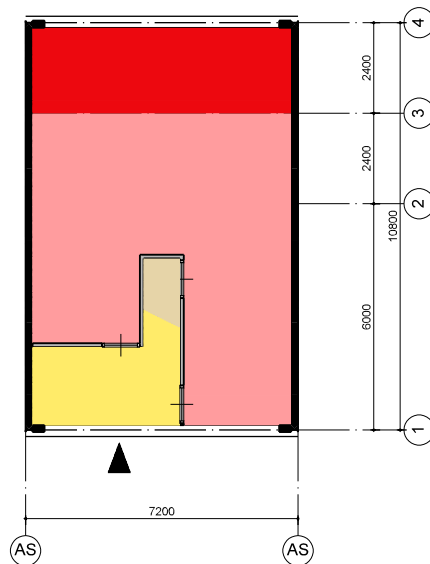
Optie 1 + 2
 Verdieping



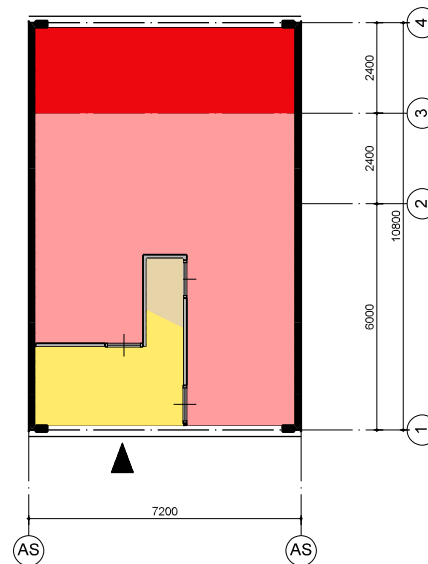
Optie 3
 Verdieping



Begane grond

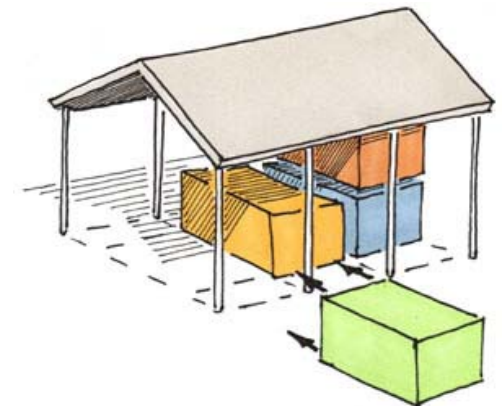


Begane grond



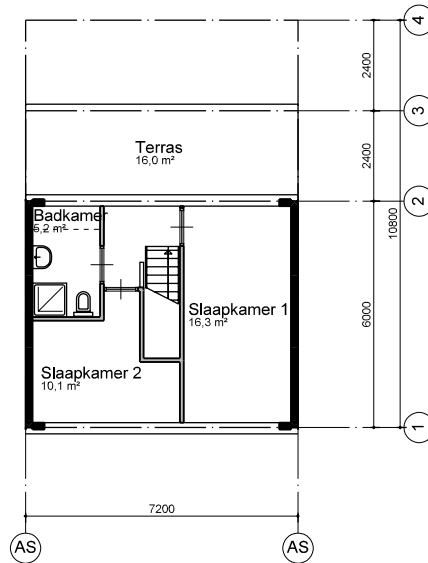
Uitbreidingen:

- Uitbreidingsoptie 1 + 2
- Uitbreidingsoptie 3

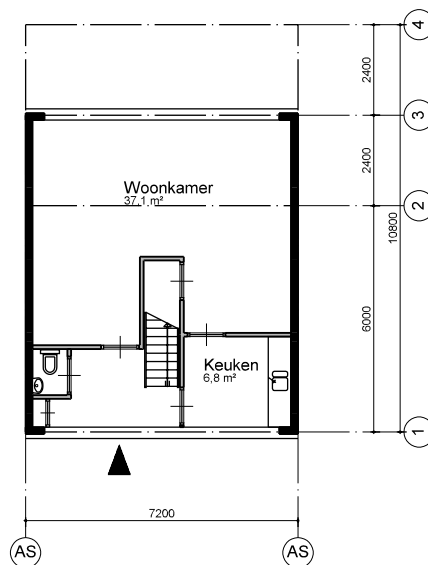


Eengezinswoning

Verdieping

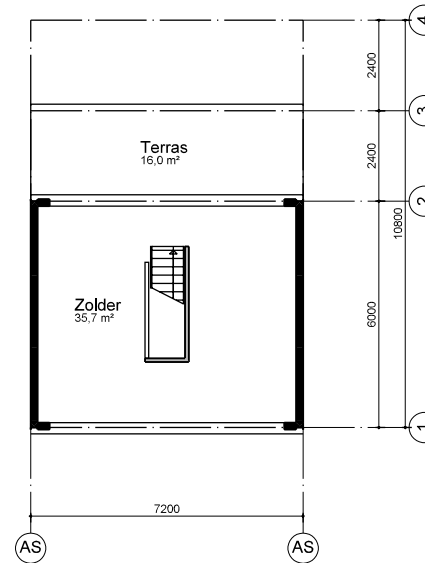


Begane grond

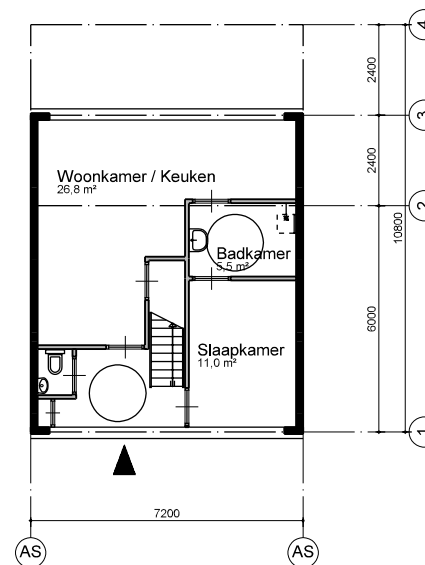


Slapen begane grond

Verdieping



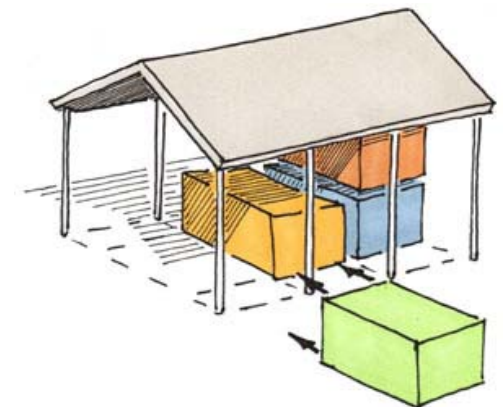
Begane grond



Interne flexibiliteit / Een greep uit de mogelijkheden

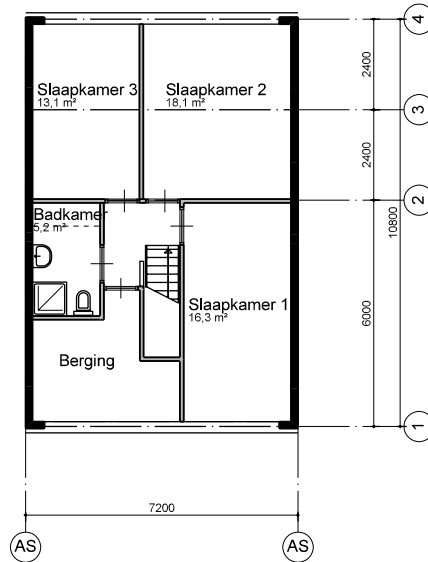
Basiswoning:

- Eengezinswoning
- Slapen begane grond



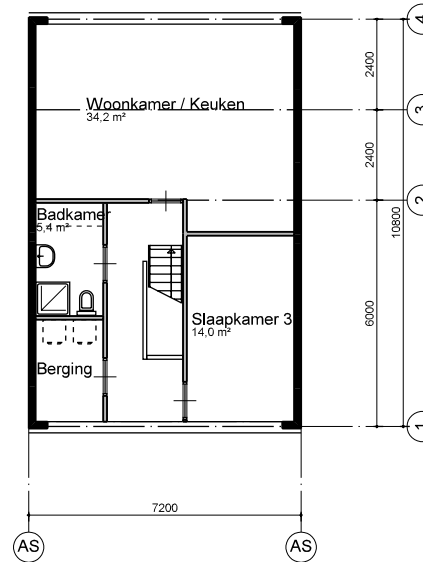
Eengezinswoning

Verdieping

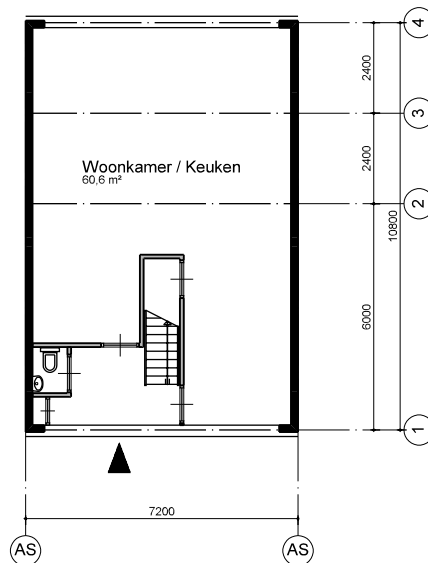


Type Drive in

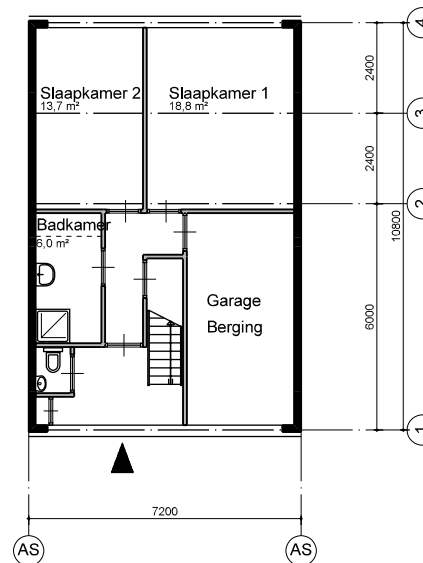
Verdieping



Begane grond



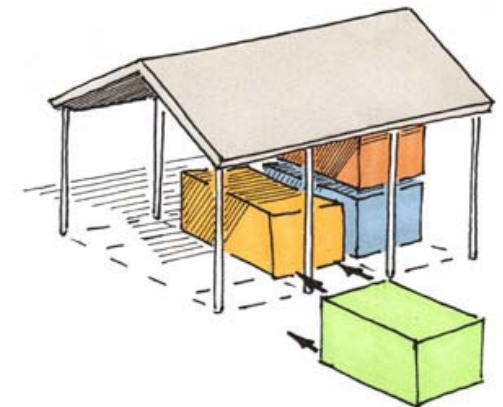
Begane grond



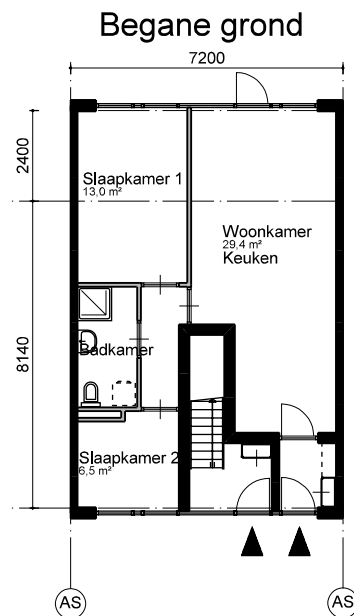
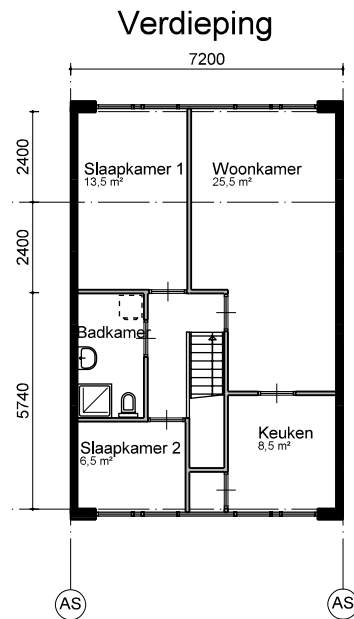
Interne flexibiliteit / Een greep uit de mogelijkheden

Uitbreidingsoptie 3:

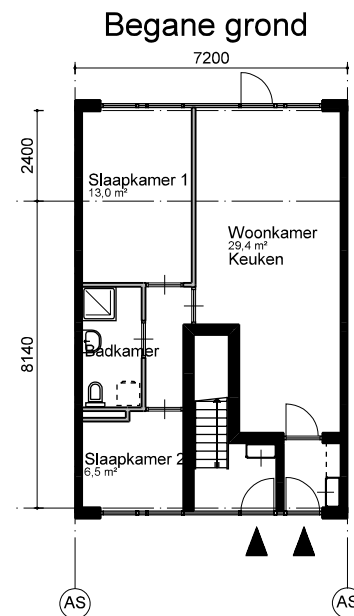
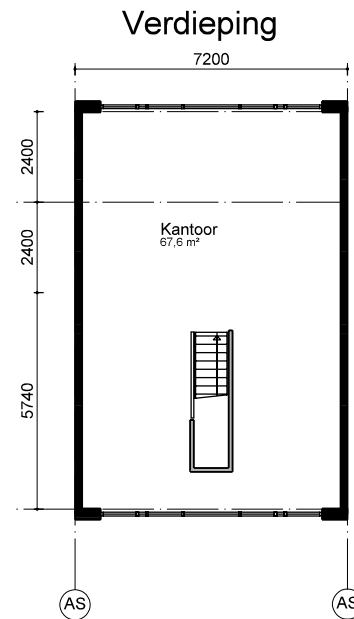
- Eengezinswoning
- Slapen begane grond



Appartementen



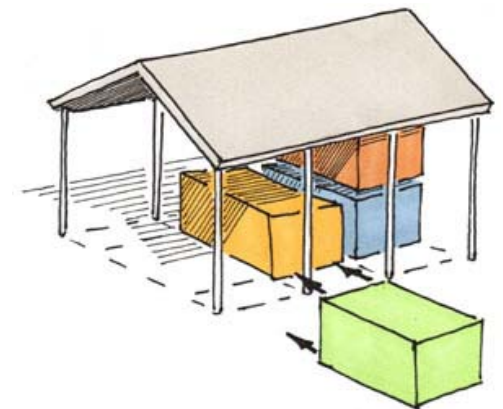
Woon / werk combinatie



Splitsing / Een greep uit de mogelijkheden

Uitbreidingsoptie 3:

- 2 Appartementen
- Woon / werk combinatie



Bijlage – Consumentgericht bouwen

Om duidelijk te maken dat er allerlei gradaties zijn te onderscheiden in het consumentgericht bouwen laten we hier een indeling in 7 categorieën zien.

1. **Traditioneel (A) en**
2. **Begeleid kopen en huren (B).** Bij benaderingen A en B kiest de consument via keuzelijsten meer- en minderwerk. Bij benadering B zijn ook vrije opties mogelijk. De communicatie verloopt schriftelijk (A) of mondeling (B).
3. **Projectonafhankelijke afspraken (C).** De consument kiest uit vaste en vrije opties. In vaste showrooms kan hij een keuze maken uit afwerkmaterialen. Hij wordt intensief begeleid bij het keuzeproces. Door projectonafhankelijke afspraken met leveranciers en onderaannemers kan de ontwikkelaar de consument zeer snel (binnen een dag) informeren over de financiële consequenties van zijn keuzes.
4. **Configuratiebenadering (D).** Een configuratiebenadering maakt het mogelijk om de consument een zeer groot aantal keuzemogelijkheden te bieden ten aanzien van volume en indeling. De communicatie verloopt gestructureerd en duidelijk, doordat in een beperkt aantal configuraties een groot aantal mogelijkheden is gebundeld. Vérgaande samenwerking tussen ontwikkelaar en bouwer garandeert de uitvoerbaarheid.
5. **Flexibel bouwen en wonen (E).** Het bouwconcept stelt de koper in staat om in een relatief laat stadium zijn keuze te maken. Marktonderzoek leidt tot definitie van basisvarianten en optiepakketten. De co-makers maken vaste afspraken over informatie-uitwisseling, bouwmethodiek, prijzen en deadlines.
6. **De Huizenwinkel (F).** De bouwer heeft de regie over de ontwikkeling. Zo weet de consument dat zijn wensen uitvoerbaar zijn. Alle keuzemogelijkheden zijn vooraf volledig uitgewerkt. De consument kan rekenen op een intensieve begeleiding tijdens het hele traject. Met co-makers zijn vaste afspraken gemaakt over prijzen, levertijden en kwaliteit.
7. **Integrale aanpak (G).** Alle keuzemogelijkheden, configuraties, modules, prijzen en werkwijzen zijn vooraf uitgewerkt met vaste co-makers. Dankzij de integrale, industriële aanpak is de bouwtijd kort en is de levensloopbestendigheid gegarandeerd.

Deze indeling is afkomstig uit de publicatie “Consumentgericht bouwen, strategie en praktijk van SBR (Stichting Bouwresearch), 1 april 2003. Zie www.sbr.nl.

Colofon



Ard de Jong
directeur beheermij quattro
www.latei.nl
www.veenendaaloost.nl



Astrid Swart
projectleider
www.veenendaal.nl



Klaas Tigchelaar
manager ontwikkeling en projecten
www.patrimonium-veenendaal.nl



Hans Vos
programmabegeleider SEV
www.sev.nl/ifd



Maarten van der Breggen
architect bna
www.vanderbreggen.nl



Bianca van Eck
projectbegeleider
www.prvutr.nl
www.lerenvanveenendaal-oost.nl

S t i p o
c o n s u l t
ruimtelijke productstrategie
en -ontwikkeling

(begeleiding atelier en tekst)

Hans Karssenbergh
directeur
Wigger Verschoor
projectadviseur
www.stipo.nl

april 2005