
DE MENS ACHTER DE MODULE

Industriële woningbouw met omgevingskwaliteit

Door

Imme de Jong

4593154

Bachelorscriptie
Fontys Hogeschool
Economie & Communicatie
Vastgoedkunde

Onder begeleiding van:
Jenny Crommentuijn

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	5
1.2 Probleemstelling	7
1.3 Doelstelling	7
1.4 Hoofd- en deelvragen	7
1.5 Afbakening	10
2 Theoretisch kader	11
2.1 Industriële woningbouw (deelvraag 1)	11
2.1.1 Definitie	11
2.1.2 Vormen van industriële woningbouw	11
2.1.3 Historische ontwikkeling.....	12
2.1.4 Lessen uit het verleden.....	12
2.1.5 Theorieën en visies	13
2.1.6 Conclusie.....	13
2.2 Omgevingskwaliteit (deelvraag 2).....	14
2.2.1 Definitie	14
2.2.2 Conclusie.....	18
2.3 Keuze en toelichting op het toetsingsmodel	19
2.3.1 Vitruviaans model en MooiNL	19
2.3.2 Bouwstenen.....	21
2.3.3 Drieruimtenmodel	24
2.3.4 Davos	26
3 Resultaten.....	31
3.1 Rivierduinen, Silvolde.....	32
3.1.1 Locatie.....	33
3.1.2 Eindconclusie Rivierduinen.....	35
3.2 Vossenburglaan, Meerstad	37
3.2.1 Locatie.....	38
3.2.2 Eindconclusie vossenburglaan.....	40

3.3	Stadhouderslaan, Ridderkerk.....	42
3.3.1	Locatie.....	43
3.3.2	Eindconclusie Stadhouderslaan	45
4	Conclusie.....	47
4.1	Vergelijking.....	47
4.1.1	Patronen	51
4.2	Kansen en knelpunten	53
4.3	Eindconclusie	56
4.4	Aanbevelingen	58
5	Literatuurlijst.....	61
6	Bijlage.....	65
6.1	Individuele kennisverdieping	65
6.2	Rivierduinen, Silvolde.....	89
6.3	Vossenburglaan, Meerstad	109
6.4	Stadhouderslaan, Ridderkerk.....	127
6.5	Enquête vragen en antwoorden	145
6.6	Interviews.....	146
6.6.1	Nicolette Huibrechtse, Gelders Genootschap	146
6.6.2	Flip ten Cate, Federatie Ruimtelijke Kwaliteit	166
6.6.3	Ben van der Meer, Vector-i	174
6.6.4	Jordan Lingsma, Plegt vos.....	192
6.6.5	Marianne Schuimer, Wooncompas	208
6.6.6	Bart Verhoeven, Gemeente Ridderkerk	222

De druk op de Nederlandse woningmarkt is ongekend hoog. Jaarlijks moeten er veel woningen worden gerealiseerd om het groeiende tekort in te lopen. Steeds vaker wordt industriële woningbouw aangedragen als oplossing, doordat deze aanpak het bouwproces kan versnellen, efficiënter kan maken en kosten kan verlagen. Toch blijkt uit de praktijk dat snelheid en standaardisatie niet vanzelfsprekend leiden tot woonomgevingen met een hoge omgevingskwaliteit. De vraag hoe industriële woningbouw kan bijdragen aan duurzame, leefbare en aantrekkelijke wijken staat daarom centraal in dit onderzoek.

Dit onderzoek richt zich op de beoordeling van de omgevingskwaliteit van drie gerealiseerde industriële woningbouwprojecten: Rivierduinen in Silvolde, Vossenburglaan in Meerstad en Stadhouderslaan in Ridderkerk.

Het onderzoek heeft geleid tot een overzicht van kansen en knelpunten die kenmerkend zijn voor industriële woningbouw. Deze inzichten vormen de basis voor concrete aanbevelingen aan bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers. Zo wordt duidelijk hoe deze partijen gezamenlijk kunnen sturen op kwaliteit, zodat industriële woningbouw niet alleen bijdraagt aan de kwantitatieve woningbouwopgave, maar ook aan woonwijken waar mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en die toekomstbestendig zijn.

1.1 AANLEIDING

De druk op de Nederlandse woningmarkt is groter dan ooit. Er is een groot tekort aan woningen, de prijzen rijzen de pan uit en huishoudens worden steeds kleiner. Tegelijkertijd neemt het aantal dak- en thuislozen toe en blijven jongeren steeds langer bij hun ouders wonen. Om deze uitdagingen aan te pakken, wil de overheid jaarlijks 100.000 nieuwe woningen realiseren. Minister Mona Keijzer sprak onlangs de ambitie uit dat in 2030 de helft van deze woningen industrieel gebouwd moet worden. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2024)

Om deze ambitie waar te maken, zet de overheid in op innovatieve bouwmethoden zoals industriële woningbouw. Industriële bouw houdt in dat woningen grotendeels in de fabriek worden geproduceerd en vervolgens op locatie worden gemonteerd. Deze methode vormt een belangrijke stap in het terugdringen van de woningnood, omdat industriële bouw sneller en efficiënter is dan traditionele bouwmethoden. Aangezien complete woningmodules al in de fabriek worden geproduceerd, inclusief installaties en afwerking, waardoor op de bouwplaats alleen nog montage nodig is. Dit bespaart weken tot maanden aan bouwtijd per project. (Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024)

Toch kent industriële woningbouw ook nadelen. Omdat de nadruk vooral ligt op het snel bouwen van grote aantallen woningen, bestaat het risico dat de omgevingskwaliteit onder druk komt te staan. Dit kan leiden tot monotone woonwijken zonder identiteit, wat het welzijn van bewoners en de sociale samenhang in buurten negatief beïnvloedt. Vaak zijn deze woningen niet goed afgestemd op hun directe omgeving. Ze worden benaderd als producten uit een fabriek: gestandaardiseerd, ingekocht en ergens geplaatst. (College van Rijksadviseurs & Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2023)

Ik geloof dat de identiteit van een plek sterk bepaalt of je je ergens thuis voelt. Industriële bouw heeft bovendien vaak weinig variatie: veel woningen lijken op elkaar en hebben een uniforme uitstraling. Dat is problematisch, want variatie is essentieel. Het zorgt voor gemengde gemeenschappen, wat bijdraagt aan leefbaarheid en sociale cohesie. Daarnaast maakt variatie het mogelijk om beter in te spelen op veranderende woonbehoeften, wat de flexibiliteit en toekomstbestendigheid van wijken vergroot. (Ruimtelijke Kwaliteit Bij Fabrieksmatige Woningbouw, 2023)

Met omgevingskwaliteit wordt bedoeld het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Dit omvat ook ruimtelijke kwaliteit. Waar ruimtelijke kwaliteit vooral gaat over de balans tussen functionaliteit, esthetiek en duurzaamheid, kijk ik bewust breder. Ik vind het belangrijk om ook aspecten als leefbaarheid, sociale samenhang en duurzaamheid mee te nemen, omdat deze samen bepalen of een plek prettig is om te wonen. (Provincie Zuid-Holland, z.d.)

Mijn persoonlijke ervaring maakt dit onderwerp voor mij extra relevant. Ik ben opgegroeid in verschillende wijken in en rond Nijmegen. Van een levendige binnenstad tot monotone wederopbouw wijken. Daardoor heb ik van dichtbij ervaren hoeveel invloed de inrichting van

een wijk heeft op hoe je je daar voelt. In Beuningen woonde ik bijvoorbeeld in een jaren '60-wijk met veel gelijkvormige woningen, weinig groen en een rommelig straatbeeld vol geparkeerde auto's. Het gevoel van thuis zijn was daar heel anders dan in de stad.

Mijn bezoek aan verschillende voorbeelden van industriële woningbouw bevestigde dit beeld. De Winkelsteeg in Nijmegen is zo'n project waar industrieel is gebouwd. Hier viel me vooral het gebrek aan omgevingskwaliteit op: er was weinig ruimte voor ontmoeting, de woningbouw was eenvormig en er was weinig leven op straat. Dit stond in schril contrast met andere nieuwe woonwijken in Nijmegen die ook in snelheid zijn gerealiseerd, maar waar wél ruimte is voor diversiteit, ontmoeting en bijvoorbeeld autoluwe hofjes waarin kinderen veilig kunnen spelen. Ook zag ik daar het positieve effect van functiemenging, bijvoorbeeld hoe een restaurant met een terras bijdraagt aan de levendigheid van de omgeving.

Wat mij persoonlijk extra motiveert, is dat ik straks zelf starter ben op de woningmarkt. Als de helft van de nieuwe woningen industrieel wordt gebouwd, wil ik er zeker van zijn dat deze niet alleen snel en betaalbaar zijn gerealiseerd, maar ook fijn om in te wonen.

Dit project raakt aan mijn professionele ontwikkeling als toekomstig vastgoedprofessional én aan mijn persoonlijke toekomst als bewoner. Daarom wil ik onderzoeken hoe we industriële woningbouw kunnen realiseren zonder de omgevingskwaliteit uit het oog te verliezen.

Ik voer dit onderzoek uit tijdens mijn stage bij de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, waar ik praktijkervaring opdoe en tegelijkertijd aan mijn eigen onderzoek werk. De federatie is een organisatie die zich inzet voor ruimtelijke kwaliteit in Nederland en een belangrijke rol speelt in beleidsvorming en door mijn eigen onderzoek. Ik wil inzichtelijk maken wat er nodig is om met industriële bouwmethoden echte fijne woonwijken te creëren: plekken waar mensen graag willen zijn, waar ontmoeting vanzelf ontstaat en waar ruimte is voor een gevoel van thuis.

1.2 PROBLEEMSTELLING

Nederland kampt met een groot woningtekort, terwijl de bestaande woningen bovendien vaak te duur zijn. Om dit tekort terug te dringen heeft de Rijksoverheid de ambitie uitgesproken om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren, waarvan 50% industrieel gebouwd moet worden. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2024)

Industrieel bouwen kan een belangrijke bijdrage leveren aan snelheid en betaalbaarheid, maar kent ook een keerzijde. Door de nadruk op standaardisatie, schaalbaarheid en productie in hoog tempo dreigt de omgevingskwaliteit onder druk te komen te staan. Aspecten als variatie, aansluiting op de omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte blijven daardoor vaak onderbelicht. Het risico bestaat dat industriële woningbouw wel bijdraagt aan het oplossen van de woningnood, maar tegelijkertijd leidt tot monotone wijken met een lagere leefkwaliteit. Deze spanning tussen kwantiteit en kwaliteit vormt het centrale probleem dat in dit onderzoek wordt onderzocht. (College van Rijksadviseurs & Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2023)

1.3 DOELSTELLING

Dit onderzoek draagt bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit binnen industriële woningbouwprojecten. Dit gebeurt door het formuleren van concrete aanbevelingen voor zowel bouwers en ontwikkelaars als beleidsmakers. Deze doelgroepen zijn gekozen omdat zij ieder een cruciale rol spelen in het waarborgen van omgevingskwaliteit. Bouwers en ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de realisatie van de woningbouw en kunnen kwaliteit integreren in hun ontwerp- en bouwprocessen. Beleidsmakers bepalen de ruimtelijke kaders en regelgeving, en beïnvloeden daarmee de kwaliteit van de leefomgeving op strategisch niveau.

De uitkomsten van dit onderzoek kunnen bijdragen aan:

1. **Verbetering van industriële woningbouw** door inzicht te geven in hoe kwaliteitseisen beter kunnen worden geïntegreerd in bouwprocessen.
2. **Beleidsontwikkeling** door aanbevelingen te formuleren voor gemeenten.

Dit onderzoek biedt bouwers en ontwikkelaars inzicht in hoe zij omgevingskwaliteit beter kunnen integreren in hun bouwprocessen. Beleidsmakers ontvangen concrete aanbevelingen om omgevingskwaliteit binnen industriële woningbouw te waarborgen en te verbeteren.

1.4 HOOFD- EN DEELVRAGEN

De centrale vraag van dit onderzoek is: **Wat kunnen bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers doen om de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw te verbeteren?**

Hieronder worden de deelvragen geformuleerd, de deelvragen geven samen antwoord op de hoofdvraag.

1. Wat is industriële woningbouw?

Doel:

Het doel van deze deelvraag is om een helder en compleet beeld te schetsen van wat industriële woningbouw inhoudt. Hierbij wordt gekeken naar de definitie, de geschiedenis en de knelpunten die in het verleden zijn opgetreden. Deze kennis vormt de theoretische basis voor het verdere onderzoek.

Onderzoeksmethode:

Voor het beantwoorden van deze deelvraag is een literatuuronderzoek uitgevoerd naar de oorsprong en ontwikkeling van industriële woningbouw. Daarbij is gekeken naar de definitie, de historische context en de belangrijkste knelpunten uit het verleden. Daarnaast zijn de visies van denkers zoals Jane Jacobs, John Habraken en Jan Gehl meegenomen, omdat zij waardevolle inzichten bieden in leefkwaliteit, zeggenschap en de menselijke maat. De bevindingen uit dit onderzoek zijn verwerkt in het theoretisch kader; voor verdere verdieping wordt verwezen naar de individuele kennisverdieping in de bijlage.

2. Hoe wordt omgevingskwaliteit gedefinieerd?

Doel:

Het doel van deze deelvraag is om te duiden wat omgevingskwaliteit inhoudt en hoe het binnen dit onderzoek kan worden toegepast. Er wordt ook onderzocht welk model het meest geschikt is om de omgevingskwaliteit van industriële woningbouwprojecten te toetsen. Deze inzichten worden ook verwerkt in het theoretisch kader.

Onderzoeksmethode:

Voor het beantwoorden van deze deelvraag is een literatuuronderzoek uitgevoerd naar het begrip omgevingskwaliteit. Daarbij is onderzocht hoe het begrip in beleid en theorie wordt gedefinieerd en toegepast. Verschillende modellen die omgevingskwaliteit duiden en meetbaar maken zijn met elkaar vergeleken, met als doel te bepalen welk model het meest geschikt is om de kwaliteit van industriële woningbouwprojecten te beoordelen.

3. Wat zijn voorbeelden van gerealiseerde industriële woningbouw?

Doel:

Het doel is om inzicht te krijgen in industriële woningbouwprojecten en te onderzoeken welke elementen bijdragen aan een hoge omgevingskwaliteit.

Onderzoeksmethode:

Voor het beantwoorden van deze deelvraag is in overleg met de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit drie reeds gerealiseerde projecten geselecteerd. De selectie vond plaats op basis van vier criteria: diversiteit in bouwers, het onderscheid tussen tijdelijk en permanent, schaalgrootte en de mate van succes. Elk project is afzonderlijk beoordeeld met behulp van een toetsingsmodel voor omgevingskwaliteit. Om deze toetsing zorgvuldig uit te voeren, is informatie verzameld via interviews met betrokken professionals, zoals een bouwer, opdrachtgever en architect, is de beleving van bewoners meegenomen door middel van een enquête. De enquête wordt verspreid onder bewoners door middel van een flyer met QR-code. Daarnaast wordt het nog aangevuld met eigen observaties. Op deze manier is een compleet beeld verkregen van de omgevingskwaliteit van elk project.

4. Welke kansen en knelpunten ten aanzien van de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw zijn er te identificeren?**Doel:**

Het doel is om, op basis van de toetsing van de drie projecten, de belangrijkste kansen en knelpunten ten aanzien van omgevingskwaliteit in industriële woningbouw te identificeren.

Onderzoeksmethode:

Voor het beantwoorden van deze deelvraag zijn de drie reeds geanalyseerde projecten met elkaar vergeleken. Op basis van de afzonderlijke toetsingen is onderzocht welke overeenkomsten, verschillen en terugkerende patronen zichtbaar zijn. Deze vergelijking maakt het mogelijk om de belangrijkste kansen en knelpunten met betrekking tot omgevingskwaliteit in industriële woningbouw te identificeren en te duiden.

5. Welke aanbevelingen kunnen worden geformuleerd voor bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers om de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw te verbeteren?**Doel:**

Het doel van deze deelvraag is om aanbevelingen te formuleren voor bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers, zodat zij concrete handvatten krijgen om de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw te verbeteren.

Onderzoeksmethode:

Voor het beantwoorden van deze deelvraag zijn de resultaten van deelvraag 4 vertaald naar concrete handvatten voor de praktijk. Deze aanbevelingen zijn vervolgens besproken met professionals om te zorgen voor toegevoegde waarde voor de praktijk.

1.5 AFBAKENING

Hoewel de huidige woningmarkt met name het woningtekort en de druk om snel en betaalbaar te bouwen de context vormt van dit onderzoek, richt dit onderzoek zich niet op het oplossen van het woningtekort als geheel. De focus ligt op de vraag: wat kunnen bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers doen om de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw te verbeteren?

Om dit afgebakend te onderzoeken, zijn drie permanente industriële woningbouwprojecten geselecteerd in samenspraak met de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, die optreedt als kennispartner. De projecten verschillen in bouwer en schaalgrootte, zodat een breedbeeld ontstaat van de manier waarop omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd. Omdat omgevingskwaliteit een subjectief begrip is, wordt in dit onderzoek gewerkt met een toetsingsmodel dat houvast biedt om de projecten systematisch te beoordelen.

De toetsing is gebaseerd op meerdere bronnen: projectbezoeken om inzicht te krijgen in de beleving van de leefomgeving, interviews met betrokken professionals over de totstandkoming en kwaliteit van de projecten, en de resultaten van een enquête onder bewoners. Door deze perspectieven te combineren ontstaat een compleet beeld van de omgevingskwaliteit van de drie projecten.

2.1 INDUSTRIËLE WONINGBOUW (DEELVRAAG 1)

Het eerste onderdeel van het theoretisch kader richt zich op het beantwoorden van de eerste deelvraag: *Wat is industriële woningbouw?* De bevindingen in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op uitgebreid literatuuronderzoek, waarvan de volledige onderbouwing te vinden is in bijlage 6.1. In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat industriële woningbouw precies inhoudt, hoe deze bouwvorm zich historisch heeft ontwikkeld en welke lessen uit het verleden relevant zijn voor toekomstige toepassingen. Daarnaast worden de inzichten van toonaangevende denkers besproken, die richting geven aan de manier waarop industriële woningbouw kan bijdragen aan leefbare en duurzame wijken.

2.1.1 DEFINITIE

Industriële woningbouw is een bouwmethode waarbij woningen grotendeels in een fabriek worden geproduceerd en vervolgens op locatie in elkaar worden gemonteerd. Doordat complete woningdelen of zelfs hele modules in een gecontroleerde omgeving worden gemaakt, is het bouwproces sneller, goedkoper en beter te voorspellen. Bovendien leidt deze aanpak tot minder uitstoot van stikstof en CO₂ en tot minder overlast op de bouwplaats.

Het begrip ‘industrieel’ verwijst in de eerste plaats naar de wijze van productie: standaardisatie, digitalisering en een hoge mate van automatisering. Dat onderscheidt industriële woningbouw van conceptuele bouw, dat zich meer richt op het product zelf, gestandaardiseerde woonconcepten die herhaalbaar en snel toepasbaar zijn. Niet alle conceptuele bouw is industrieel; sommige concepten worden grotendeels nog met handwerk gerealiseerd.

Samenvattend: industriële woningbouw draait om het hoe van bouwen, waarbij efficiëntie en industrialisatie centraal staan, terwijl conceptuele bouw zich meer richt op het wat, het woonproduct dat wordt aangeboden.

2.1.2 VORMEN VAN INDUSTRIËLE WONINGBOUW

Binnen industriële woningbouw zijn verschillende vormen en gradaties te onderscheiden.

- **3D-modulaire woningen:** complete woonmodules worden in de fabriek gemaakt, inclusief wanden, vloeren en installaties. Op locatie worden deze modules als bouwstenen gekoppeld. Bekende voorbeelden zijn containerwoningen en tijdelijke studentenhuisvesting. Het voordeel is snelheid, maar de variatiemogelijkheden zijn vaak beperkt.
- **2D-elementenbouw:** losse onderdelen zoals gevels, vloeren en daken worden afzonderlijk geproduceerd en later op de bouwplaats samengevoegd. Deze methode lijkt qua eindresultaat vaak sterk op traditioneel bouwen, maar is sneller en consistent in kwaliteit.

- **Hybride vormen:** steeds vaker worden 2D en 3D gecombineerd. Bijvoorbeeld een betonnen casco (2D) met volledig geprefabriceerde badkamer- en keukeneenheden (3D). Dit biedt zowel flexibiliteit in ontwerp als snelheid in uitvoering.

Daarnaast kan onderscheid worden gemaakt naar de mate van industrialisering:

1. **Semi-industrieel:** veel onderdelen worden in de fabriek gemaakt, maar er is nog relatief veel handwerk.
2. **Volledig industrieel:** woningen worden grotendeels gerobotiseerd geproduceerd, vaak met digitale ontwerpen die direct aan machines gekoppeld zijn.

2.1.3 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Industriële woningbouw is niet nieuw; de bouwvorm keert steeds terug in tijden van woningnood.

- **1900–1945:** Door snelle bevolkingsgroei ontstond een grote woningnood. De Woningwet van 1901 stimuleerde de bouw van betaalbare woningen. Het idee van tuindorpen bracht voor het eerst systematiek en herhaling in woningontwerp, met eenvoudige standaardwoningen die subtiel varieerden in gevels en kapvormen.
- **1945–1990:** De wederopbouwperiode na de oorlog bracht een enorme behoefte aan woningen. Dit leidde tot de opkomst van systeembouw: prefab betonnen panelen en andere bouwonderdelen werden seriematig geproduceerd. De focus lag op kwantiteit: zoveel mogelijk woningen in korte tijd. De portiekflats en stempelwijken zijn hier bekende voorbeelden van. In de jaren '70 kwamen de groeikernen zoals Almere en Zoetermeer tot stand, met veel aandacht voor groen en gemeenschapsvoorzieningen, maar ook veel uniformiteit in woningtypen.
- **1990–heden:** De Vinex-wijken markeerden een nieuwe fase, waarin grootschalige uitbreidingen aan stadsranden werden gerealiseerd. Hoewel deze vooral traditioneel gebouwd werden, bieden ze belangrijke lessen: eenzijdige bewonerssamenstelling en gebrek aan flexibiliteit zorgen op termijn voor problemen.
- **Nu:** Tegenwoordig bevindt industriële woningbouw zich in een opschalingsfase. Het marktaandeel is gegroeid naar ruim 20% en er zijn meer dan vijftig woningbouwfabrieken actief. De ambitie van de overheid is dat in 2030 de helft van de nieuwbouwwoningen industrieel wordt gerealiseerd.

2.1.4 LESSEN UIT HET VERLEDEN

Uit de verschillende bouwgolven zijn belangrijke lessen te trekken:

- **Wederopbouw:** standaardisatie zorgde voor snelheid, maar leidde tot monotone wijken. Toch liet deze periode zien dat binnen prefab ook variatie en detail mogelijk zijn.

- **Groeikernen:** eenzijdige woningtypen en monofunctionele wijken zijn op lange termijn kwetsbaar. Variatie in woningtypes en functies is essentieel.
- **Vinex:** de nadruk op koopwoningen voor hogere inkomens leidde tot sociale eenzijdigheid. Toekomstige woningbouw moet zorgen voor meer menging en flexibiliteit in bewonersgroepen.

Deze lessen maken duidelijk dat industriële woningbouw alleen duurzaam kan zijn als er voldoende aandacht is voor variatie, sociale cohesie en toekomstbestendigheid.

2.1.5 THEORIEËN EN VISIES

Industriële woningbouw roept fundamentele vragen op over leefkwaliteit. Hier bieden denkers als Jane Jacobs, John Habraken en Jan Gehl waardevolle inzichten.

- **Jane Jacobs** bekritiseerde grootschalige, monotone stadsontwikkeling en pleitte voor levendige straten, functiemenging en sociale controle. Haar visie laat zien dat industriële woningbouw pas werkt als de wijk zelf divers en levendig is.
- **John Habraken** stelde dat bewoners zeggenschap moeten hebben over hun woningen. Industriële bouwsystemen kunnen dit ondersteunen door ruimte te bieden voor aanpassingen en personalisatie.
- **Jan Gehl** legde de nadruk op de menselijke maat en de kwaliteit van de openbare ruimte. Hij benadrukt dat mensen de stad maken, niet de gebouwen. Bij industriële woningbouw betekent dit dat ook de buitenruimte en ontmoetingsplekken essentieel zijn.

2.1.6 CONCLUSIE

Industriële woningbouw is een bouwmethode die inspeelt op de huidige woningnood door efficiëntie, standaardisatie en snelheid te combineren. De bouwvorm kent meerdere verschijningsvormen en wordt steeds belangrijker in het Nederlandse woningbouwbeleid. Tegelijkertijd laat de geschiedenis zien dat een eenzijdige focus op kwantiteit leidt tot monotone en minder leefbare wijken.

De lessen uit het verleden en de inzichten van Jacobs, Habraken en Gehl maken duidelijk dat industriële woningbouw meer is dan een technische oplossing: het is ook een maatschappelijke opgave. Het succes van deze bouwvorm hangt af van de mate waarin zij kan bijdragen aan variatie, sociale samenhang en de menselijke maat. Alleen dan kan industriële woningbouw echt bijdragen aan duurzame en aantrekkelijke woonomgevingen. Deze bevindingen zijn gebaseerd op uitgebreid literatuuronderzoek; voor verdere verdieping, uitgebreide historische en theoretische toelichting en de volledige bronverwijzingen wordt verwezen naar bijlage 6.1.

2.2 OMGEVINGSKWALITEIT (DEELVRAAG 2)

In het tweede onderdeel van het theoretisch kader wordt ingegaan op de tweede deelvraag: *Wat is omgevingskwaliteit?* In het derde onderdeel volgt een uitgebreide toelichting op verschillende modellen waarmee omgevingskwaliteit kan worden gemeten. Dit onderdeel helpt bovendien ook bij het duiden en verdiepen van de tweede deelvraag. Deze deelvraag is beantwoord aan de hand van literatuuronderzoek.

2.2.1 DEFINITIE

Omgevingskwaliteit wordt beschouwd als drie onderdelen:

1. Milieu-, gezondheids- en veiligheidskwaliteit
2. Ruimtelijke kwaliteit
3. Andere erkende maatschappelijke waarde die impact hebben op de fysieke leefomgeving

1. Milieu- gezondheids- en veiligheidskwaliteit

Een belangrijk onderdeel van omgevingskwaliteit wordt gevormd door milieu-, gezondheids- en veiligheidskwaliteit. Deze dimensie gaat over de basisvoorwaarden die ervoor zorgen dat mensen in een gezonde, veilige en leefbare omgeving kunnen wonen. Waar omgevingskwaliteit vaak een breed en deels subjectief begrip is, wordt dit onderdeel grotendeels geduid door objectieve, meetbare normen en wetgeving. Denk bijvoorbeeld aan luchtkwaliteit, geluidshinder, water- en bodemkwaliteit, externe veiligheid en de bescherming van natuur.

Milieukwaliteit

Milieukwaliteit gaat over de staat van onze fysieke leefomgeving. Belangrijke indicatoren zijn de luchtkwaliteit, bodemgesteldheid, waterkwaliteit en de mate van geluidsoverlast. Voor al deze factoren bestaan in Nederland en Europa harde wettelijke normen. Zo zijn er bijvoorbeeld grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide (luchtkwaliteit), normen voor bodemverontreiniging en eisen rondom geluidbelasting bij woningen. (Roels et al., 2014) Deze normen zijn bedoeld om te voorkomen dat milieuvervuiling leidt tot schade aan gezondheid en natuur.

Gezondheidskwaliteit

De kwaliteit van de leefomgeving heeft direct invloed op de gezondheid van bewoners. Het RIVM benadrukt dat omgevingsfactoren zoals luchtvervuiling, geluidsoverlast, gebrek aan groen of slechte waterkwaliteit aanzienlijke effecten hebben op het welbevinden en de levensverwachting van mensen (RIVM, 2014). Daarom wordt binnen het Nederlandse beleid steeds meer ingezet op een gezonde leefomgeving, waarin naast bescherming tegen risico's ook het bevorderen van gezondheid centraal staat. Voorbeelden zijn het opnemen van voldoende groen en ruimte voor beweging in stedelijke plannen. Gemeenten vertalen dit vaak naar concrete eisen in hun omgevingsvisies en bestemmingsplannen, zoals het beperken van geluidsoverlast of het realiseren van minimale groenoppervlakten (Gemeente Vijfheerenlanden, z.d.).

Veiligheidskwaliteit

Onder veiligheidskwaliteit vallen aspecten die te maken hebben met bescherming van mens en omgeving tegen risico's. Dit betreft zowel externe veiligheid (bijvoorbeeld de afstand tot snelwegen, spoorlijnen of bedrijven waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn) als fysieke veiligheid binnen de gebouwde omgeving. Ook hier gaat het vaak om wettelijk vastgelegde normen, zoals de risicocontouren rondom bedrijventerreinen of de minimale afstand tot buisleidingen. Het doel hiervan is om de kans op ongelukken of rampen te beperken en de gevolgen zoveel mogelijk te beheersen. (Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap et al., 2020)

2. Ruimtelijke kwaliteit

Het idee van ruimtelijke kwaliteit bestaat al eeuwen. De Romeinse architect en ingenieur Vitruvius omschreef in de eerste eeuw voor Christus in zijn standaardwerk *De architectura* de drie kernwaarden van een goed gebouw: het moet functioneel bruikbaar zijn (*utilitas*), stevig en duurzaam (*firmitas*) én esthetisch aantrekkelijk (*venustas*).

Begin jaren tachtig zijn deze waarden in Nederland vertaald naar drie begrippen die nog altijd richtinggevend zijn in het ruimtelijk beleid:

1. **Gebruikswaarde:** hoe functioneel is een ruimte?
2. **Belevingswaarde:** wat is de eigenheid en schoonheid van de omgeving?
3. **Toekomstwaarde:** hoe duurzaam en aanpasbaar is het gebied?

Deze driedeling vormt sindsdien de kern van het ruimtelijk denken in Nederland. Ze kreeg een vaste plek binnen de nationale beleidsnota's en werd gezien als aanknopingspunt om keuzes in ruimtelijke ontwikkeling te sturen.

Een groot onderdeel van omgevingskwaliteit is dus ruimtelijke kwaliteit. Het gaat erom hoe goed een plek, gebouw, gebied of zelfs een hele regio functioneert, beleefd wordt en voorbereid is op de toekomst. Vaak wordt het begrip nog te klein geïnterpreteerd en beperkt tot de vraag of iets 'mooi' is of niet. Dat doet geen recht aan de lading. Ruimtelijke kwaliteit draait juist om de samenhang tussen de drie kernwaarden. Pas als deze drie waarden met elkaar in balans zijn, kunnen we spreken van hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het niet alleen om h^oe er gebouwd wordt, maar ook w^áár iets komt. Een goed ontwerp op de verkeerde plek levert alsnog geen goede kwaliteit op. De VROM-raad verwoordt ruimtelijke kwaliteit: ruimtelijke kwaliteit gaat niet om 'mooie' keuzes, maar om 'goede' keuzes, keuzes die esthetiek, functie en toekomstgerichtheid combineren. (Schultz van Haegen et al., 2011)

Belangrijk is ook dat ruimtelijke kwaliteit nooit een vaststaand gegeven is. Het verschilt per plek, per tijd en per persoon. Wat in de ene periode als kwaliteit wordt gezien, kan in een andere tijd als achterhaald of zelfs storend worden ervaren. Bovendien spelen ook cultuur en persoonlijke voorkeuren een grote rol. Daarom is het cruciaal om in elk project opnieuw, samen met

betrokkenen, te bepalen wat kwaliteit betekent. Door dit expliciet te maken in het proces, ontstaat een gedeeld begrip en kan ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk richtinggevend zijn. (Janssen-Jansen et al., 2009)

Voorbeeld: Ruimte voor de Rivier Nijmegen

Een concreet voorbeeld van hoe de drie waarden van ruimtelijke kwaliteit in de praktijk samenkomen, is het nationale programma Ruimte voor de Rivier. Dit programma werd begin jaren 2000 opgezet om Nederland beter te beschermen tegen overstromingen. In plaats van dijken eindeloos te verhogen, koos men voor een aanpak waarbij de rivieren juist meer ruimte kregen. Dit betekende het verplaatsen van dijken, het aanleggen van nevengeulen en het verlagen van uiterwaarden.

Wat dit project zo interessant maakt, is dat het verder ging dan alleen veiligheid. Naast de gebruikswaarde (waterveiligheid en betere bereikbaarheid van gebieden) en de toekomstwaarde (klimaatbestendigheid en flexibiliteit voor toekomstige waterstanden) werd ook sterk ingezet op de belevingswaarde. Op veel plekken is de ruimtelijke ingreep gecombineerd met nieuwe natuur, recreatieve voorzieningen en landschappelijke kwaliteit. Denk bijvoorbeeld aan de Spiegelwaal bij Nijmegen, waar een nevengeul niet alleen zorgt voor waterveiligheid, maar ook een nieuw stadsstrand, wandelroutes en ruimte voor watersport heeft opgeleverd.

Ruimte voor de Rivier laat daarmee zien dat ruimtelijke kwaliteit méér is dan “iets moois” maken. Het gaat om integrale keuzes waarin veiligheid, duurzaamheid en beleving hand in hand gaan. Het project geldt internationaal als een toonaangevend voorbeeld van hoe grote infrastructurele opgaven gecombineerd kunnen worden met het versterken van landschap en leefomgeving. (Rijkswaterstaat & Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2025)



Ruimte voor de Rivier, Nijmegen

3. Andere erkende maatschappelijke waarde die impact hebben op de fysieke leefomgeving

Naast de meer “harde” dimensies van milieu-, gezondheids- en veiligheidskwaliteit, spelen ook bredere maatschappelijke waarden een belangrijke rol in de beoordeling van omgevingskwaliteit. Voorbeelden hiervan zijn biodiversiteit, erfgoed, sociale samenhang, leefbaarheid en cultuurhistorie. (Provincie Zuid-Holland, z.d.)

Zolang zulke waarden vooral door groepen in de samenleving belangrijk worden gevonden, spreken we van maatschappelijke waarden. Denk bijvoorbeeld aan bewoners die zich inzetten voor het behoud van een park of de bescherming van een historisch gebouw. Op het moment dat die waarden breed genoeg erkend worden in de samenleving en vervolgens hun weg vinden naar beleid en regelgeving, krijgen ze de status van omgevingswaarden. Vanaf dat moment moeten ze worden meegewogen in de inrichting en kwaliteit van de fysieke leefomgeving. (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, 2018)

Een voorbeeld is erfgoed. Waar dit vroeger vaak gezien werd als een zaak van liefhebbers of historische verenigingen, is het inmiddels verankerd in nationale en lokale beleidskaders, zoals de Erfgoedwet en het UNESCO-Werelderfgoedbeleid. Daarmee is cultureel erfgoed een erkende omgevingswaarde geworden die steden en dorpen niet alleen identiteit en belevingswaarde geeft, maar ook richting geeft aan ruimtelijke keuzes. (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2024)

Ook biodiversiteit is inmiddels uitgegroeid tot een omgevingswaarde. Oorspronkelijk vooral een thema van natuurorganisaties, maar tegenwoordig stevig verankerd in nationale en Europese wetgeving, zoals de EU-Biodiversiteitsstrategie en de Nederlandse Natuurambitie 2050. Daarmee is biodiversiteit niet langer een optionele waarde, maar een randvoorwaarde bij gebiedsontwikkeling. (Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2022)

Ten slotte is sociale samenhang en leefbaarheid steeds vaker een erkende omgevingswaarde. Denk aan het feit dat in de Omgevingswet een “gezonde en veilige leefomgeving” én “goede omgevingskwaliteit” zijn benoemd als expliciete maatschappelijke doelen (VNG, 2020). Daarmee is leefbaarheid niet langer een abstract ideaal, maar iets waar gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers zich concreet toe moeten verhouden.

Door dit onderscheid te maken van maatschappelijke waarde naar omgevingswaarde wordt duidelijk dat omgevingskwaliteit niet alleen gaat over fysieke en meetbare aspecten, maar ook over immateriële waarden die breed worden gedragen en uiteindelijk bestuurlijk zijn verankerd. Dit voorkomt dat kwaliteit verwordt tot een subjectieve beleving, en maakt het toetsbaar in beleid en praktijk.

2.2.2 CONCLUSIE

Omgevingskwaliteit bestaat uit meerdere lagen die samen bepalen hoe goed onze leefomgeving functioneert. De basis wordt gevormd door milieu-, gezondheids- en veiligheidskwaliteit. Dit deel is grotendeels objectief en vastgelegd in wetgeving, waardoor iedere ruimtelijke ontwikkeling minimaal moet voldoen aan harde normen voor bijvoorbeeld lucht, geluid, water en veiligheid.

Daarbovenop komt ruimtelijke kwaliteit, waarin de drie kernwaarden gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde centraal staan. Dit gaat niet alleen over hoe iets eruitziet, maar vooral over hoe een plek werkt, wordt ervaren en voorbereid is op de toekomst. Het voorbeeld van Ruimte voor de Rivier laat zien hoe veiligheid, duurzaamheid en beleving gecombineerd kunnen worden en zo samen leiden tot hoge kwaliteit.

Ten slotte spelen ook maatschappelijke waarden een belangrijke rol. Waarden zoals biodiversiteit, erfgoed en sociale samenhang beginnen vaak als thema's uit de samenleving, maar zodra ze breed worden erkend en in beleid worden vastgelegd, krijgen ze de status van omgevingswaarden. Vanaf dat moment moeten ze expliciet worden meegenomen in ruimtelijke keuzes.

Omgevingskwaliteit is dus nooit iets vaststaand. Het gaat om de balans tussen harde randvoorwaarden, ruimtelijke afwegingen en maatschappelijke waarden. Juist de combinatie van deze drie maakt dat kwaliteit niet alleen een ondergrens is, maar ook richting geeft aan hoe we onze leefomgeving vormgeven: leefbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig.

2.3 KEUZE EN TOELICHTING OP HET TOETSINGSMODEL

In het vorige hoofdstuk is toegelicht wat wordt verstaan onder omgevingskwaliteit aangezien er ook subjectieve stukken zitten aan het begrip wordt er in dit onderzoek gebruik gemaakt van een model om meer richting te geven aan omgevingskwaliteit.

In dit hoofdstuk worden enkele modellen besproken die omgevingskwaliteit trachten te structureren of meetbaar te maken. Daarbij wordt telkens aangegeven waarom een model al dan niet bruikbaar is voor dit onderzoek. Vervolgens wordt toegelicht welk model uiteindelijk is gekozen en waarom juist dat model het beste aansluit op de opzet en doelstelling van dit onderzoek.

2.3.1 VITRUVIAANS MODEL EN MOOI NL

Een veelgebruikt raamwerk om ruimtelijke kwaliteit te beschrijven is het zogenaamde Vitruviaanse model, dat zijn oorsprong vindt in de klassieke architectuurtheorie van de Romeinse bouwmeester Vitruvius. Hij stelde dat goede bouwkunst moest voldoen aan drie fundamentele principes: utilitas (gebruik), venustas (schoonheid) en firmitas (stevigheid). In de hedendaagse ruimtelijke ordening is dit vertaald naar drie kernwaarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Deze drie vormen samen een conceptueel model dat richting geeft aan de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit.

Gebruikswaarde verwijst naar de functionele bruikbaarheid van een ruimte. Het gaat hierbij om hoe efficiënt, doelmatig en veelzijdig een gebied of gebouw wordt gebruikt.

Belevingswaarde betreft de esthetische en emotionele ervaring van een plek: de uitstraling, sfeer, identiteit en het unieke karakter van de omgeving.

Toekomstwaarde ziet op duurzaamheid, aanpasbaarheid en veerkracht. Hoe goed is de ruimte voorbereid op veranderingen in klimaat, gebruik of maatschappelijke behoeften?

Het nationale programma MooiNL voegt hier een vierde waarde aan toe: de herkomstwaarde. Deze verwijst naar het respecteren en benutten van de ontstaansgeschiedenis, het culturele erfgoed en de landschappelijke kenmerken van een gebied. Volgens MooiNL ontstaat ruimtelijke kwaliteit pas echt wanneer deze vier waarden in balans met elkaar worden afgewogen. Het programma MooiNL, dat is opgezet door het Rijk om ruimtelijke kwaliteit te versterken bij grote ruimtelijke opgaven, benadrukt dat kwaliteit niet voortkomt uit puur esthetische keuzes, maar uit het zorgvuldig combineren van identiteit, functionaliteit, beleving en toekomstgerichtheid.

(Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2022)

Hiermee is omgevingskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit inderdaad beter te duiden; het model biedt een heldere structuur om over kwaliteit na te denken en gesprekken daarover te voeren. Alleen biedt het geen duidelijke kapstok met toetsbare criteria om ruimtelijke kwaliteit concreet en

systematisch in kaart te brengen. Het is meer geschikt als denkkader of reflectiemodel dan als meetinstrument.

Het is niet geschikt omdat het model abstract blijft en geen objectieve of eenduidige beoordelingsmethodiek bevat. Begrippen als belevingswaarde of herkomstwaarde zijn contextafhankelijk en grotendeels subjectief, waardoor interpretatieverschillen ontstaan tussen beoordelaars. Ook ontbreken er meetbare indicatoren of normatieve standaarden waarmee projecten onderling vergeleken kunnen worden. Daardoor leent het model zich niet voor een toetsende benadering of kwantitatieve analyse, zoals nodig is bij het beoordelen van gerealiseerde woningbouwprojecten binnen een onderzoeksopzet. Daarnaast is dit een model om ruimtelijke kwaliteit beter te kunnen duiden en geen model voor omgevingskwaliteit.

2.3.2 BOUWSTENEN

Het bouwstenenmodel door Van der Molen biedt een verdiepend perspectief op ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel objectieve kenmerken van het landschap als subjectieve beleving en waardering centraal staan. In tegenstelling tot modellen die vooral uitgaan van functionele of esthetische criteria, erkent dit model de gelaagdheid van ruimtelijke kwaliteit als een samenspel van fysieke, ecologische, culturele en emotionele waarden. Het model werd ontwikkeld in het kader van gebiedsgerichte besluitvorming en participatieprocessen en onderscheidt zes kernwaarden of bouwstenen die samen een integrale beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk maken.

Landschapsecologische waarde

Deze waarde heeft betrekking op de natuurlijke kwaliteit van het landschap, zoals biodiversiteit, abiotische kenmerken en ecologische gradiënten. Het landschap wordt gezien als een levend systeem waarin variatie in bodem, water en reliëf de diversiteit van flora en fauna bepaalt.

Historische waarde

Gaat over de ouderdom, intactheid en leesbaarheid van ruimtelijke structuren uit het verleden. Denk aan oude verkavelingspatronen, landgoederen, monumentale gebouwen of dijken. Deze waarde draagt bij aan identiteit, maar kan ook leiden tot een te statische of nostalgische benadering.

Huidige functionele waarde

Richt zich op de bruikbaarheid en ruimtelijke samenhang van een gebied in het hier en nu. Voorbeelden zijn de geschiktheid voor landbouw, recreatie of bewoning. De schaal van gebruik en toegankelijkheid zijn hierbij belangrijke aspecten.

Toekomstwaarde

De mate waarin een gebied toekomstbestendig is. Het gaat om aanpasbaarheid aan veranderende behoeften, duurzaamheid in gebruik en de mate van beheerbaarheid. Er zit vaak spanning tussen flexibiliteit en robuustheid, bijvoorbeeld tussen snelle transformatie en langdurige ecologische waarden.

Belevingswaarde

Betreft hoe mensen een plek ervaren. Visuele kwaliteit, herkenbaarheid, sfeer, maar ook elementen als rust of drukte vallen hieronder. Deze waarde is per definitie subjectief en wordt mede gevormd door persoonlijke voorkeuren, achtergrond en gebruiksdoelen.

Spirituele waarde

Deze bouwsteen verwijst naar de diepere, symbolische betekenis die mensen aan een plek kunnen toekennen. Dat kan gaan om religieuze locaties, plekken van stilte of bezinning, of landschappen die 'kracht' of troost uitstralen. In andere culturen zijn zulke waarden explicieter aanwezig, maar ook in de Nederlandse context zijn ze relevant.

Wat dit model bijzonder maakt, is dat het expliciet onderscheid maakt tussen de feitelijke aanwezigheid van deze waarden en de waardering ervan door verschillende groepen gebruikers. De bouwstenen zijn in principe objectief vast te stellen, bijvoorbeeld op basis van landschappelijke kenmerken of historische analyses. Maar hoe mensen deze waarden ervaren en beoordelen, is afhankelijk van allerlei factoren zoals leeftijd, opleiding, culturele achtergrond, beroep of woonomgeving.

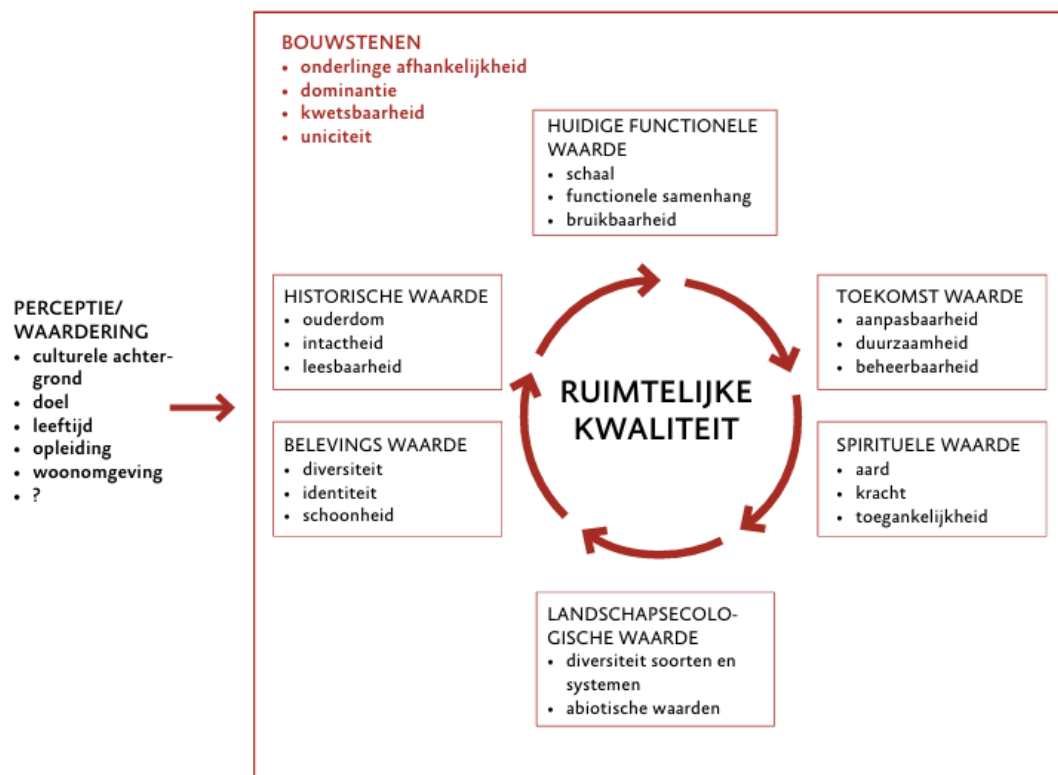
De kracht van het model zit dus in het combineren van inhoudelijke analyse met sociale en emotionele waardering. In de praktijk wordt het model vooral toegepast in landelijke gebiedsontwikkelingen, waarbij verschillende scenario's worden vergeleken en besproken met bewoners en belanghebbenden. Door het in beeld brengen van zowel de huidige situatie als mogelijke toekomst, ontstaat een gestructureerde dialoog over ruimtelijke kwaliteit.

(Van der Molen, 2011)

Hoewel het bouwstenenmodel een rijk en genuanceerd denkkader biedt, heeft het ook duidelijke beperkingen binnen de context van mijn onderzoek. In mijn afstudeerproject is geen sprake van scenario-ontwikkeling of landschappelijke herinrichting. Het model is ontworpen voor toepassing op regionale schaal, bij grootschalige gebiedsinrichting, en leunt sterk op ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische aspecten.

Voor stedelijke woningbouwprojecten, zeker bij industriële bouw, zijn andere thema's minstens zo belangrijk: architectonische kwaliteit, materiaalgebruik, gebruik van openbare ruimte, sociale interactie, dichtheid, maatvoering en de relatie tussen gebouwen en omgeving. Deze worden binnen het bouwstenenmodel slechts beperkt behandeld of helemaal niet meegenomen.

Daarom is het model minder geschikt als toetsingsinstrument voor dit onderzoek. Het biedt onvoldoende handvatten om de omgevingskwaliteit op gebouwniveau of op straatniveau te analyseren. Toch is het model wél waardevol als referentiekader: het herinnert eraan dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan alleen gebruik of esthetiek het gaat ook om betekenis, ecologie, erfgoed en toekomstgerichtheid. Elementen die, ook in stedelijke projecten, niet uit het oog verloren mogen worden.



Figuur 1 Bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit en hun waardering.

Bouwstenen van Ruimtelijke Kwaliteit

2.3.3 DRIERUIMTENMODEL

Het Drieruimtenmodel, ontwikkeld door het Planbureau voor de Leefomgeving, maakt het mogelijk om de ruimte in meerdere lagen te analyseren en te begrijpen. In plaats van ruimte uitsluitend als fysieke omgeving te benaderen, maakt het model onderscheid tussen drie verschillende 'lagen' van ruimte: de geleefde ruimte, de fysieke ruimte en de gedachte ruimte. Deze drie dimensies vormen samen een raamwerk om inzicht te krijgen in hoe mensen ruimte ervaren, hoe deze fysiek is ingericht en hoe deze beleidsmatig wordt georganiseerd.

Geleefde ruimte

De geleefde ruimte verwijst naar de persoonlijke en collectieve beleving van ruimte. Het gaat om hoe mensen zich verhouden tot hun omgeving, op basis van dagelijkse routines, herinneringen, emoties of identiteit. Denk bijvoorbeeld aan de betekenis van een plein als ontmoetingsplek, de vertrouwde van een straat, of het gevoel van verbondenheid met een buurt of landschap. De geleefde ruimte is niet gebonden aan formele grenzen; voor sommige mensen omvat het de directe woonomgeving, voor anderen ook werkplekken, routes of sociale netwerken die zich over grotere afstanden uitstrekken.

Fysieke ruimte

De fysieke ruimte is de tastbare, zichtbare wereld om ons heen: gebouwen, infrastructuur, groen, water, grenzen en structuren. Deze laag van ruimte is concreet, waarneembaar en meetbaar. Elke plek heeft zijn eigen fysieke kenmerken die voortkomen uit natuurlijke processen of uit menselijke ingrepen, zoals stedenbouwkundige inrichting of landschapsontwikkeling. De fysieke ruimte vormt zowel het decor van de geleefde werkelijkheid als het resultaat van beleidsmatige keuzes.

Gedachte ruimte

De gedachte ruimte is de abstracte, beleidsmatige ordening van ruimte. Hier wordt de ruimtelijke werkelijkheid teruggebracht tot bestuurbare eenheden, zoals bestemmingsplannen, zones, beleidscategorieën en regels. Deze ruimte bestaat op papier: in visies, structuurplannen of juridische documenten. Het is de ruimte die beleidsmakers hanteren om besluiten te nemen over wat waar mag gebeuren. In deze laag wordt geprobeerd grip te krijgen op een complexe werkelijkheid, maar dat lukt niet altijd zonder frictie met hoe ruimte beleefd of gebruikt wordt.

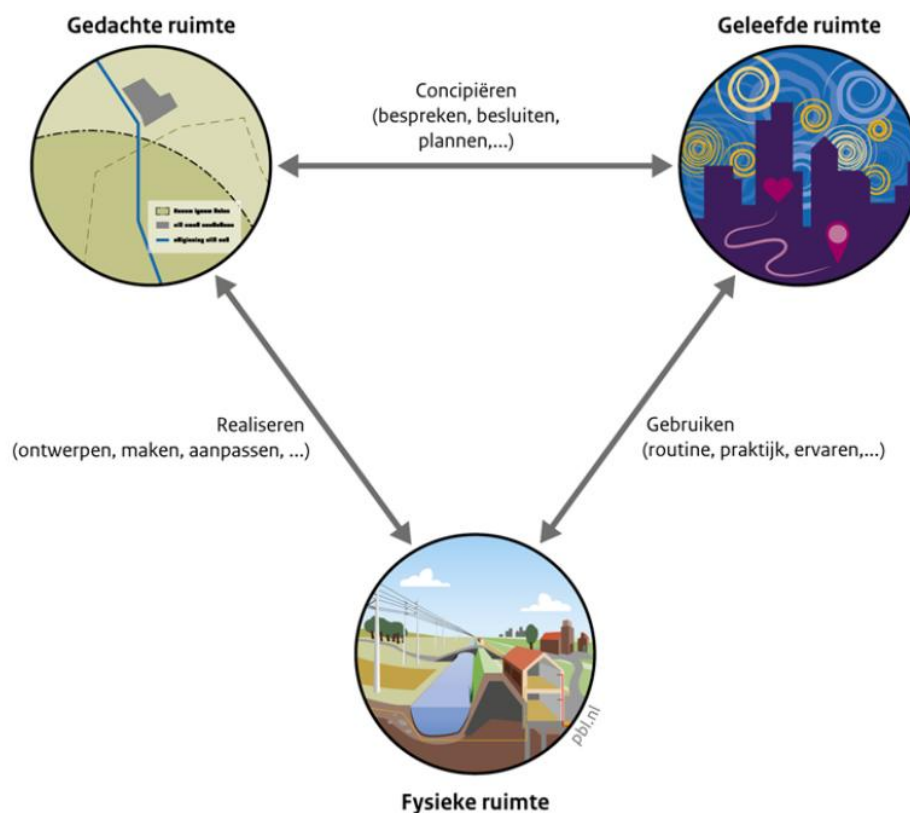
De kracht van het Drieruimtenmodel ligt in het inzichtelijk maken van de verschillen en soms ook spanningen tussen deze drie lagen. Zo kan een beleidsmatig als 'wonen' bestempeld gebied (gedachte ruimte) in de fysieke werkelijkheid bestaan uit een druk verkeersknooppunt en in de geleefde werkelijkheid nauwelijks als prettig of veilig worden ervaren. Andersom kunnen plekken die op papier geen specifieke functie hebben, juist van grote waarde zijn in het dagelijks leven van bewoners denk aan braakliggende terreinen die informeel worden gebruikt als speelplek of ontmoetingsplek.

Het model helpt om dit soort fricties beter te begrijpen en laat zien dat ruimtelijke kwaliteit niet eenduidig is, maar het resultaat van een samenspel tussen beleving, fysieke inrichting en beleidsmatige aansturing. Het maakt ruimte bespreekbaar op verschillende niveaus en is daarmee waardevol als analytisch en reflectief kader.

(Tennekes et al., 2024)

Hoewel het Drieruimtenmodel een verrijkend perspectief biedt, is het minder geschikt als toetsingsinstrument binnen mijn onderzoek. In mijn onderzoek is behoefte aan concrete indicatoren en meetbare criteria, zodat projecten systematisch met elkaar vergeleken kunnen worden. Het Drieruimtenmodel biedt die meetlat niet.

Het model is vooral bedoeld om ruimte vanuit verschillende perspectieven te benaderen en bewustwording te creëren over hoe beleid, inrichting en beleving elkaar beïnvloeden. Maar het leent zich minder goed voor het toetsen of beoordelen van ruimtelijke kwaliteit op projectniveau. Voor mijn doel biedt het model onvoldoende praktische handvatten.



Drieruimtenmodel

2.3.4 DAVOS

Zwitserland heeft echter in januari 2018 initiatief genomen om nou echt omgevingskwaliteit goed volledig te kunnen duiden, zij hebben hier een groot project van gemaakt en hier is uiteindelijk het Model van Davos Baukultur ontstaan. Dit model is daarna door alle landen in Europa ondertekend om tot een eenheid te komen. Het model van Davos bestaat uit acht criteria, hieronder valt governance, functionaliteit, milieu, duurzaamheid, diversiteit, economie, genius loci (sense of place) en schoonheid.

Dit Davos Baukultur Kwaliteitssysteem biedt een meervoudige benadering om het alomvattende concept van hoogwaardige Baukultur nader te definiëren en om de omgevingskwaliteit van specifieke plaatsen te beoordelen.

Het Kwaliteitssysteem is een bijdrage aan het lopende Davos-proces, dat in januari 2018 begon met de ondertekening van de Davos-verklaring "Naar een hoogwaardige Baukultur voor Europa" door de Europese ministers van Cultuur.

De Verklaring van Davos benadrukt de centrale rol van cultuur voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Baukultur omvat alle activiteiten met een ruimtelijke impact, van ambachtelijke details tot grootschalige stedenbouw en landschapsontwikkeling.

Het model van Davos is objectief. Het staat beschreven in termen van waarden en kwaliteitseisen. De kwaliteit van een plaats wordt door iedereen anders ervaren, dit is sterk afhankelijk van de woonsituatie, rijkdom, armoede, leeftijd en leefstijl. Desondanks kan volgens Davos wel gemeenschappelijke noemers en waarde gehanteerd worden voor het bepalen en objectief beoordelen van de kwaliteit. Het model bestaat dus uit acht kwaliteitscriteria.



Model van Davos

Governance

Goede omgevingskwaliteit ontstaat door doordachte besluitvorming en samenwerking tussen overheid, markt, burgers en maatschappelijke organisaties. Governance draait om gedeelde verantwoordelijkheid, waarbij wetgeving, beleid en participatie leiden tot betere omgevingskwaliteit.

Beleid op het gebied van architectuur en erfgoed draagt hieraan bij, vooral als opdrachtgevers Baukultur-criteria toepassen en betrekking van de bewoners en omwonende is essentieel. Mensen moeten goed geïnformeerd zijn, kunnen meepraten én meebeslissen.

Professionals hebben training nodig en het publiek toegang tot duidelijke informatie. Transdisciplinaire samenwerking en open debat versterken het proces. Goede governance vergroot het bewustzijn, bevordert dialoog en leidt tot duurzame, hoogwaardige omgevingen.

Functionaliteit

Voor een duurzame leefomgeving is flexibiliteit belangrijk. Gebieden moeten zo worden ontworpen en beheerd dat ze aanpasbaar zijn aan veranderende behoeften, bevolkingssamenstelling en uitdagingen zoals klimaatverandering. Dit verhoogt hun toekomstwaarde en maakt hergebruik van erfgoed mogelijk.

Gebouwen en openbare ruimten moeten eenvoudig aanpasbaar zijn, met flexibele indelingen, toegankelijke installaties en multifunctioneel gebruik van infrastructuur en groen. Herbestemming moet betaalbaar zijn, met respect voor de bestaande structuur en hergebruik van materialen.

Gezondheid en welzijn vragen om veilige, natuurlijke bouwmaterialen, voldoende licht, frisse lucht en een prettig binnenklimaat. Goede bereikbaarheid te voet of per fiets en goed verlichte publieke ruimten bevorderen sociale veiligheid en maken breed gebruik mogelijk.

Milieu

Hoogwaardige Baukultur is duurzaam, klimaatneutraal en bevordert biodiversiteit. Ze beschermt natuur en landschap, gaat zuinig om met ruimte en voorkomt verstedelijking van het platteland. Compacte, emissieloze bouw met voldoende groen en open ruimte is cruciaal voor gezonde woon- en werkomgevingen.

Duurzaamheid vraagt om circulair bouwen, hergebruik van materialen en energie-efficiënte constructies. Milieueffectrapportages helpen duurzaamheid inzichtelijk te maken. Gebouwen worden onderhouden, gerenoveerd of herbestemd om hun levensduur te verlengen, met inzet van hernieuwbare energie en afvalscheiding.

Hoewel renovatie soms minder efficiënt is dan nieuwbouw tijdens gebruik, bespaart het veel CO₂ doordat de grootste uitstoot bij de bouwfase zit. Duurzaam bouwen kijkt naar de hele

levenscyclus: van ontwerp tot hergebruik. Materialen moeten energiezuinig, demontabel, niet-toxisch en lokaal geproduceerd zijn. Installaties zijn bij voorkeur eenvoudig, onderhoudsarm en duurzaam.

Biodiversiteit wordt versterkt door groene netwerken, gebruik van inheemse planten en minimale bodemverharding. Ook landbouwgebieden dragen bij, mits er ecologisch wordt beheerd en zonder schadelijke stoffen. Wisselteelt blijft belangrijk voor een gezond platteland.

Economie

Een duurzame Baukultur levert op lange termijn economische meerwaarde op. Door efficiënt gebruik van grondstoffen, inzet van lokale ontwerpprincipes en het toepassen van duurzame materialen blijft een gebied betaalbaar, leefbaar én waardevast. Goede omgevingskwaliteit verlaagt levenscycluskosten door slimme keuzes in ontwerp, onderhoud en hergebruik.

Betaalbare bouw en lage onderhoudskosten voorkomen sociale tweedeling en maken investeringen in kwaliteit haalbaar. Als lokale bedrijven betrokken worden bij ontwerp, bouw en beheer, versterkt dat de regionale economie. Dit geldt voor alle typen gebiedsontwikkeling van wonen en werken tot erfgoed en cultuur.

Hoogwaardige architectuur, erfgoed en groene gebieden verhogen de aantrekkelijkheid van een plek en trekken investeerders aan. Zelfs als onderhoud duurder is, loont het door positieve effecten op toerisme, leefbaarheid en economische vitaliteit. Duurzaam toerisme versterkt bovendien de economie op het platteland, mits de rekening houdt met landschap, cultuur en bewoners.

Diversiteit

Diversiteit is een kernwaarde van hoogwaardige Baukultur. Goed ontworpen leefomgevingen zijn flexibel en toegankelijk voor mensen van alle leeftijden, achtergronden, inkomens en gezinssamenstellingen. Ze vermijden uitsluiting door barrières weg te nemen en genderneutraal te ontwerpen, met aandacht voor de behoeften van kinderen, jongeren en kwetsbare groepen.

Publieke ruimten bevorderen sociale interactie en gemeenschapsvorming. Ontwerp stimuleert ontmoeting en voorkomt sociale segregatie, gentrificatie of gettovorming. Gemengde wijken met verschillende woningtypen dragen bij aan sociale integratie en veiligheid.

Op het platteland is diversiteit vaak organisch gegroeid. Die lokale verscheidenheid moet worden versterkt, niet van buitenaf opgelegd. Verwaarlozing en ontvolking ondermijnen de sociale veerkracht van deze gebieden. Behoud van erfgoed en leefbaarheid is dus essentieel.

Context

Omgevingskwaliteit is sterk verbonden met de beleving van de plaats en haar geschiedenis. Elk ontwerp zou moeten voortbouwen op de bestaande ruimtelijke, fysieke en historische kenmerken. Kennis van de omgeving vormt de basis voor goede gebiedsontwikkeling.

Nieuwbouw en transformatie moeten zorgvuldig aansluiten op de lokale context en erfgoed versterken in plaats van verdringen. Eigentijdse architectuur mag herkenbaar zijn, zolang die respect toont voor schaal, materialen en karakteristieken van de plek.

Ook op regionaal niveau is afstemming cruciaal: gemeenschappelijke doelen, samenwerking en goede coördinatie tussen beleidssectoren dragen bij aan ruimtelijke samenhang. Contextbewust ontwerpen vraagt dus zowel op kleine als grote schaal om zorgvuldige keuzes.

Goede inpassing betekent niet onzichtbaarheid, maar een evenwicht tussen continuïteit en vernieuwing, waarbij nieuwe accenten juist extra kwaliteit kunnen toevoegen.

Genius loci (sense of place)

Plaatsen met goede omgevingskwaliteit roepen een sterke emotionele band op: bewoners voelen zich er thuis, zijn er trots op en willen zich ervoor inzetten. Deze verbondenheid de Genius Loci of sense of place ontstaat uit herkenbare geschiedenis, identiteit en ruimtelijke kwaliteit.

Menselijke relaties met een plek worden versterkt door unieke, locatiespecifieke ontwerpen die aansluiten bij het karakter van de omgeving. Gestandaardiseerde bouw tast deze eigenheid aan. Zorgvuldig ontworpen, eigentijdse toevoegingen kunnen de Genius Loci juist verrijken, mits ze voortbouwen op bestaande kwaliteiten en de gemeenschap betrokken is.

De Genius Loci is kwetsbaar en wordt bedreigd door ingrepen die identiteit aantasten in plaats van versterken. Historisch besef, persoonlijke herinneringen en sociale interactie maken een plek betekenisvol. Daarom vraagt elke ruimtelijke ingreep om maatwerk dat past bij de lokale context en de mensen die er leven.

Schoonheid

Schoonheid is een essentieel onderdeel van omgevingskwaliteit. Het gaat om de esthetische, ruimtelijke en emotionele impact die een plek op mensen heeft. Hoewel smaken verschillen en normen voor schoonheid veranderlijk zijn, blijft het streven naar schoonheid in ontwerp, planning en uitvoering van groot belang.

Schoonheid mag geen bijzaak zijn, maar moet bewust worden nagestreefd. Dat vraagt om open debat onder professionals én met bewoners over wat mensen mooi vinden en waarom. Lokale voorkeuren en beleving zijn hierbij leidend.

Naast subjectieve meningen zijn ook objectieve ontwerpprincipes van belang, zoals balans, ritme, materiaalgebruik en variatie. Meer onderzoek is nodig naar hoe schoonheid wordt ervaren, zodat

ontwerpers bewuster kunnen bijdragen aan plekken waar mensen zich emotioneel mee verbinden.

(Conferentie van ministers voor Cultuur, 2018)

Model	Concreet toetsingskader	Relevantie voor woningbouw	Mate van subjectiviteit	Breedte van kwaliteitsdimensies	Geschiktheid als toetsinstrument
Vitruviaans / MooiNL	–	±	++	+	–
Bouwstenenmodel	±	–	+	++	±
Dieruimtenmodel	–	–	++	+	–
Davosmodel	++	++	+	++	++

Legenda:

- ++ = zeer geschikt/sterk aanwezig
- • = aanwezig/voldoende
- ± = beperkt aanwezig
- – = onvoldoende/niet geschikt

Toelichting

In deze tabel worden de besproken modellen beoordeeld op vijf aspecten die cruciaal zijn voor dit onderzoek:

1. **Concreet toetsingskader** – Beschikt het model over duidelijke, meetbare criteria?
2. **Relevantie voor woningbouw** – Sluit het model aan bij de schaal en thematiek van woningbouwprojecten?
3. **Mate van subjectiviteit** – In hoeverre is de beoordeling afhankelijk van persoonlijke interpretatie?
4. **Breedte van kwaliteitsdimensies** – De mate waarin het model meerdere aspecten van omgevingskwaliteit dekt.

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de derde deelvraag: *Wat zijn voorbeelden van gerealiseerde industriële woningbouw?*

Voor dit onderzoek zijn drie reeds gerealiseerde industriële woningbouwprojecten geselecteerd. Deze projecten zijn gekozen omdat ze verschillen in schaal, opzet, locatie en type industriële bouwer en daardoor samen een representatief beeld geven van de huidige praktijk. Elk project is geanalyseerd en getoetst aan het model van Davos. Dit model is gekozen omdat het een breed gedragen kader biedt om omgevingskwaliteit te beoordelen. Bij de toepassing in dit onderzoek zijn de criteria nader gespecificeerd en vormgegeven in subkoppen, zodat ze concreet aansluiten bij de context van industriële woningbouw.

De informatie voor deze toetsing is verzameld via interviews met betrokken professionals. Per project zijn twee interviews afgenomen, zodat verschillende perspectieven konden worden meegenomen. Naast de interviews is er ook een enquête afgenomen onder bewoners van de projecten. Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd: per project volgt eerst een korte beschrijving gevolgd door de belangrijkste conclusies per thema. Voor de volledige toetsing wordt verwezen naar bijlage 6.2.

3.1 RIVIERDUINEN, SILVOLDE

Het project Rivierduinen in Silvolde is gekozen als casus vanwege de industriële bouwmethode van bouwer Barli en het permanente karakter en de schaal van het plan. Op de plek van een voormalig fabrieksterrein is hier een complete woonwijk gerealiseerd. Daarmee vormt Rivierduinen een interessant voorbeeld van hoe een verouderde bedrijfslocatie kan worden getransformeerd tot een eigentijdse woonomgeving.

Deze toetsing geeft een brede analyse van de omgevingskwaliteit van het project. Er wordt onderzocht welke elementen bijdragen aan de leefkwaliteit en waar kansen en knelpunten zichtbaar zijn. Daarbij is gekozen voor het Davos Baukultur Kwaliteitssysteem als beoordelingskader.

Het Davos-model werkt met acht criteria: governance, functionaliteit, milieu, economie, diversiteit, context, genius loci en schoonheid. Deze vormen samen een raamwerk om de kwaliteit van een plek te duiden. Voor een uitgebreide toelichting op het Davos-model wordt verwezen naar het theoretisch kader.

De toetsing is opgebouwd aan de hand van deze acht criteria. Per onderdeel zijn observaties, projectdocumentatie en inzichten verwerkt uit twee interviews: één met Nicolette Huibrechtse van het Gelders Genootschap en één met Flip ten Cate, voormalig directeur van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast is een bewonersenquête afgenomen onder bewoners van Rivierduinen, waarvan de uitkomsten per criterium zijn meegenomen. Om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten, zijn de uitgebreide beoordelingen per criterium opgenomen in bijlage 6.2. In dit hoofdstuk worden enkel de kernbevindingen en de eindconclusie weergegeven.

3.1.1 LOCATIE

In Silvolde, op het terrein van de voormalige buizenfabriek aan de Julianaweg, is de woonwijk Rivierduinen gerealiseerd. Het project ligt midden in het dorp en wordt omgeven door bestaande woonwijken.

Het project is ontwikkeld in opdracht van Groenvast Arnhem en bestaat uit 59 modulair gebouwde woningen: 39 appartementen en 20 grondgebonden woningen. De woningen zijn geproduceerd in de fabriek van Barli in Uden en op locatie samengevoegd. Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is gemaakt door Studio Nico Wissing en MIX Architectuur.

Binnen de wijk is gekozen voor een autoluwe inrichting. Parkeren vindt grotendeels plaats aan de randen van het gebied, waardoor het binnenterrein bestaat uit onverharde paden en collectief groen. Een kunstmatig aangelegde duin vormt het centrale ontmoetingspunt en verwijst naar de rivierduinen die kenmerkend zijn voor de omgeving van de Oude IJssel. Daarnaast zijn er collectieve voorzieningen opgenomen, waaronder een hergebruikte fabriekshal (Hal 13), een gezamenlijke moestuin en een plantenkas.

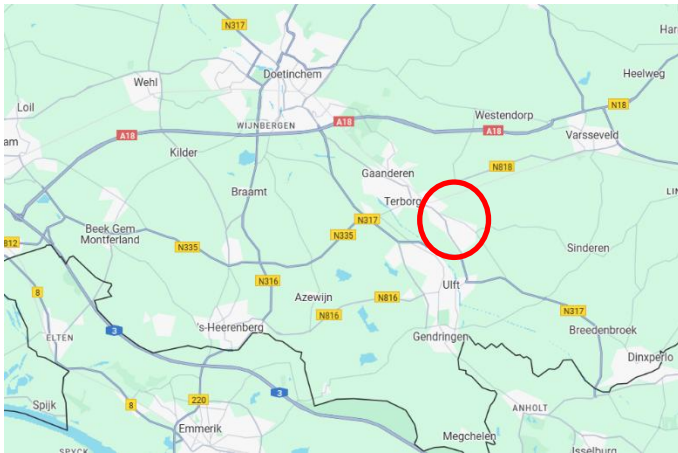
Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2 hectare en is ontsloten via meerdere routes die aansluiten op de bestaande dorpsstructuur. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportaccommodaties bevinden zich op loop- en fietsafstand in de kern van Silvolde. Met deze combinatie van ligging, ontsluiting en inrichting vormt Rivierduinen een nieuwe woonbuurt binnen de dorpsstructuur van Silvolde.

Rivierduinen is in de afgelopen jaren ook onderscheiden: het project ontving onder meer de Cobouw Duurzaamheid Award en een NL Greenlabel-certificering, en werd daarnaast genomineerd voor het BNA Woongebouw van het Jaar.

(MIX Architectuur, z.d)



Rivierduinen, Silvolde



Kaart van de achterhoek, het dorp Silvolde is rood omcirkeld



Het dorp Silvolde uitvergroot de plaats van het project is rood omcirkeld



Plattegrond van Rivierduinen

3.1.2 EINDCONCLUSIE RIVIERDUINEN

Het project Rivierduinen in Silvolde laat zien hoe industriële woningbouw en omgevingskwaliteit met elkaar kunnen worden verbonden, maar ook waar de zwakke punten liggen van deze aanpak. Op de plek van een voormalige buizenfabriek is een duurzame woonwijk gerealiseerd die zich onderscheidt door landschappelijke inpassing, collectieve voorzieningen en een autoluwe opzet.

Sterke punten

- **Governance:** de samenwerking in het Q-team, de intensieve participatie met omwonenden en de bewuste keuzes voor kwaliteit boven rendement hebben geleid tot een zorgvuldig plan. Governance fungeerde hier als motor voor omgevingskwaliteit.
- **Milieu:** de transformatie van fabrieksterrein naar klimaatbestendig landschap, gecombineerd met biodiversiteit, hergebruik van materialen en energiezuinige woningen, maken dit project tot een toonbeeld van duurzame gebiedsontwikkeling.
- **Functionaliteit:** de autoluwe en landschappelijke inrichting creëert een prettige leefomgeving, waarin verblijven, ontmoeten en bewegen centraal staan.
- **Economie:** de ontwikkelkeuzes tonen lef en visie: winstmaximalisatie maakte plaats voor langetermijnwaarde en maatschappelijke meerwaarde. Het project is economisch solide en maatschappelijk betekenisvol.
- **Schoonheid en Genius Loci:** Rivierduinen overtuigt in de beleving van rust, eenvoud en samenhang. De verwijzing naar rivierduinen en het hergebruik van fabriekselementen geven de wijk een herkenbare identiteit, die door bewoners wordt gewaardeerd.

Kwetsbaarheden

- **Participatie en eigenaarschap:** toekomstige bewoners zijn nauwelijks betrokken geweest in de planvorming. Het collectieve karakter is opgelegd en niet van onderop gegroeid, waardoor het risico bestaat dat sociaal eigenaarschap onvoldoende beklijft.
- **Diversiteit:** ondanks variatie in woningtypen is de bewonersgroep grotendeels homogeen (oudere huishoudens uit de regio). De wijk is sociaal sterk naar binnen gericht en beperkt toegankelijk voor andere doelgroepen.
- **Context:** fysiek sluit Rivierduinen goed aan op Silvolde, maar sociaal en visueel functioneert de wijk als een afzonderlijke “binnenwereld.” Het contrast met de omliggende dorpsstructuur maakt de wijk herkenbaar, maar ook afstandelijk.
- **Technische uitvoering:** vooral de aansluitingen tussen modulaire bouwdelen tonen kwetsbaarheid. Vroege sporen van slijtage en gebreken wijzen op het belang van robuust detailleren om duurzaamheid waar te maken.

- **Toekomstbestendigheid:** woningen zijn beperkt aanpasbaar (bijv. ontbreken van liften in appartementen) en het beheer van collectief groen hangt af van blijvende inzet van bewoners. Daarmee zijn functionaliteit en duurzaamheid deels afhankelijk van sociale dynamiek.

Samenvattend kan Rivierduinen worden gezien als een geslaagd voorbeeld van industrieel bouwen met landschappelijke en sociale kwaliteit, maar ook als een experiment. Het project bewijst dat seriematige woningbouw geen eenheidsworst hoeft te betekenen, mits gestuurd wordt op samenhang, landschap en collectieve voorzieningen. Tegelijkertijd laat het zien dat duurzame waarde niet alleen technisch of economisch wordt bepaald, maar vooral sociaal: eigenaarschap, diversiteit en verbondenheid zijn cruciale factoren voor blijvende kwaliteit.

Rivierduinen is daarmee een inspirerend en leerzaam voorbeeld voor toekomstige industriële woningbouwprojecten: het laat de kansen zien van schaalbare, duurzame en betaalbare bouw, maar ook de noodzaak om bewonersparticipatie en sociale diversiteit nadrukkelijker op te nemen in het proces.

3.2 VOSSENBURGLAAN, MEERSTAD

De Vossenburglaan in Meerstad, Groningen, is gekozen als casus vanwege de industriële bouwmethode die hier is toegepast en de zichtbaarheid van het project in de regio. Het plan behaalde een tweede plaats bij de Groninger Architectuurprijs en kreeg daarmee publieke en vakmatige aandacht. Voor bouwer Plegt-Vos en architectenbureau Vector-i vormt dit project een voorbeeld van hun manier van werken met prefab en industriële bouw. Plegt-Vos speelt daarbij een grotere rol in de industriële woningbouw door de inzet van eigen productiefaciliteiten en de ontwikkeling van gestandaardiseerde concepten die op meerdere plekken worden toegepast.

Deze toetsing beoogt een brede analyse te geven van de omgevingskwaliteit van het project. Er wordt onderzocht wat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en waar nog tekortkomingen zichtbaar zijn. Daarbij is gekozen voor het Davos Baukultur Kwaliteitssysteem als beoordelingskader.

Het Davos-model werkt met acht samenhangende criteria: governance, functionaliteit, milieu, economie, diversiteit, context, genius loci en schoonheid. Samen bieden deze handvatten om de kwaliteit van een plek te analyseren en te beoordelen. Voor een uitgebreide toelichting op het model van Davos wordt verwezen naar het theoretisch kader.

De toetsing is opgebouwd aan de hand van deze acht criteria. Per onderdeel zijn observaties, projectdocumentatie en inzichten uit twee interviews verwerkt: één met Ben van der Meer, architect van het project en stadsbouwmeester van Groningen en één met Jordan Lingsma, commercieel directeur bij Plegt-Vos. Ook is de locatie bezocht en visueel gedocumenteerd. Daarnaast is een enquête afgenomen onder bewoners om hun ervaringen en beleving mee te nemen in de beoordeling. Om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten, zijn de uitgebreide beoordelingen per criterium opgenomen in bijlage 6.3. In dit hoofdstuk worden enkel de kernbevindingen en de eindconclusie weergegeven.

3.2.1 LOCATIE

Aan de Vossenburglaan in Meerstad, Groningen, is in 2021 een woningbouwproject gerealiseerd, bestaande uit 30 grondgebonden woningen. Het project is uitgevoerd door bouwbedrijf Plegt-Vos en ontworpen door architectenbureau Vector-i. De straat vormt de hoofdstraat van de wijk Tersluis en loopt richting de centrale sluis van het dorp.

Het woningaanbod bestaat uit vijf rijwoningen, acht twee-onder-een-kapwoningen en drie vrijstaande woningen. Een opvallend element binnen het plan is de zogenoemde 'vrijstaande special': een woning met toren, ontwikkeld op een kavel waarbij de koper invloed had op het ontwerp. Deze woning fungeert als herkenningspunt in de wijk.

De woningen zijn industrieel gebouwd volgens een 2D-systeem waarbij elementen zoals gevels en daken in de fabriek zijn geproduceerd. Binnen de gestandaardiseerde bouwmethode van Plegt-Vos zijn een beperkt aantal standaard plattegronden toegepast, wat de bouwsnelheid en efficiëntie ten goede kwam.

De vormgeving is geïnspireerd op historische Groningse sluisdorpen, waar de straten richting de sluis bestaan uit afwisselende, individueel ogende woningen en altijd een markant oriëntatiepunt bevatten. Rondom de sluis zijn in de stedenbouwkundige opzet ook functies als terrassen en winkels voorzien, in lijn met de sfeer van de klassieke sluisomgeving.

(Plegt-Vos, 2021)



Vossenburglaan, Meerstad



Vrijstaande special



Kaart Noord-Nederland, dorp Meerstad is omcirkeld



Plattegrond Meerstad, project Vossenburglaan is Rood



Plattegrond deel van de Vossenburglaan

3.2.2 EINDCONCLUSIE VOSSENBURGLAAN

De Vossenburglaan in Meerstad, Groningen, laat zien hoe industriële woningbouw via een goede aanpak kan resulteren in een straat met eigen karakter, herkenbaarheid en architectonische kwaliteit. Het project combineert standaardisatie met zorgvuldige detaillering en thematische inspiratie en vormt daarmee een leerzaam voorbeeld van industrieel bouwen met omgevingskwaliteit.

Sterke punten

- **Governance:** de samenwerking tussen Plegt-Vos, Vector-i, Bureau Meerstad en de supervisor was helder en professioneel georganiseerd. Het beeldkwaliteitsplan fungeerde als motor achter ontwerp kwaliteit en zorgde ervoor dat binnen een gestandaardiseerd bouwsysteem toch variatie en samenhang konden ontstaan.
- **Functionaliteit:** de woningen zijn doelgericht ontworpen voor gezinnen en functioneren uitstekend in comfort, veiligheid en bereikbaarheid. De toepassing van aardbevingsbestendige constructies versterkt de robuustheid en toekomstbestendigheid in de Groningse context.
- **Economie:** de woningen hebben een sterke waarde stijging doorgemaakt en zijn aantrekkelijk voor gezinnen in het hogere segment. De architectonische kwaliteit en ligging nabij de stad maken de wijk economisch succesvol en waardevast.
- **Context en Genius Loci:** de straatstructuur is geïnspireerd op historische Groningse sluisdorpen, met een herkenningspunt in de vorm van de torenwoning. Deze thematiek geeft de wijk identiteit en verankert haar in de geschiedenis van sluisdorpen. De oriëntatie op de sluis versterkt bovendien de landschappelijke kwaliteit.
- **Schoonheid:** De kracht van de Vossenburglaan zit niet in grote, uitgesproken gebaren, maar in de subtiele keuzes die samen een herkenbaar en aantrekkelijk straatbeeld vormen. Variatie in gevels, kapvormen en baksteenpatronen zorgt voor ritme en gelaagdheid, waardoor de straat levendig oogt zonder druk te worden. Het is juist de consistentie en de kleine verschillen die de kwaliteit bepalen: herhaling die vertrouwd voelt, afgewisseld met nuances die het geheel karakter geven.

Kwetsbaarheden

- **Participatie:** toekomstige bewoners zijn niet betrokken bij het ontwerpproces. Hoewel begrijpelijk in de context van een geplande nieuwbouwwijk, wordt dit door bewoners ook als gemis ervaren. Zelfs beperkte participatie had eigenaarschap en verbondenheid kunnen versterken.
- **Milieu:** duurzaamheid is vooral technisch ingevuld (energie, onderhoud, aardbevingsbestendigheid). Ecologische kwaliteit en klimaatadaptatie zijn onderbelicht.

De lage dichtheid en beperkte groenstructuur maken het project vanuit duurzaam ruimtegebruik minder efficiënt.

- **Diversiteit:** de wijk richt zich vrijwel uitsluitend op gezinnen in het midden- en hogere segment. De bewonersgroep is homogeen en sociale ontmoeting wordt nauwelijks gefaciliteerd. Functiemenging en voorzieningen zijn gepland rond de sluis, maar op dit moment nog niet gerealiseerd.
- **Context en klimaat:** hoewel de wijk stedenbouwkundig en visueel goed is ingepast, ligt zij op een voormalig waterbergingsgebied. Dit roept vragen op over de langetermijn bestendigheid in een tijd van zeespiegelstijging en toenemende wateropgaven.

Samenvattend laat de Vossenburglaan zien dat standaardisatie en kwaliteit niet strijdig hoeven te zijn. Met een helder beeldkwaliteitsplan, goede samenwerking en thematische verankering is een straat ontstaan die zowel vakcritici als bewoners aanspreekt. De wijk is aantrekkelijk, economisch succesvol en biedt een comfortabel woonmilieu. Tegelijkertijd blijven sociale diversiteit, ecologische waarde en klimaatadaptie zwakke punten die aandacht verdienen in toekomstige uitbreidingen van Meerstad.

De Vossenburglaan is daarmee een geslaagd voorbeeld van seriematig bouwen met karakter, waarin de kracht van samenwerking en regulering zichtbaar wordt, maar ook de beperkingen van een sterk markt- en doelgroepgerichte aanpak.

3.3 STADHOUDERSLAAN, RIDDERKERK

De Stadhouderslaan in Ridderkerk is gekozen als casus voor deze toetsing vanwege de combinatie van sociale woningbouw en industriële bouwmethoden op een prominente plek in de bestaande wijk. Het project geldt voor zowel woningcorporatie Wooncompas als bouwer Startblock als een belangrijk pilotproject in industriële woningbouw. Startblock leverde hier een van zijn eerste gerealiseerde projecten, waarbij 32 compacte, grondgebonden woningen voor jongeren werden geplaatst.

Deze toetsing beoogt een brede analyse te geven van de omgevingskwaliteit van het project. Er wordt onderzocht welke elementen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en waar tekortkomingen zichtbaar zijn. Daarbij is gekozen voor het Davos Baukultur Kwaliteitssysteem als beoordelingskader, vanwege de integrale en gestructureerde benadering van omgevingskwaliteit.

Het Davos-model werkt met acht samenhangende criteria: governance, functionaliteit, milieu, economie, diversiteit, context, genius loci en schoonheid. Samen bieden deze handvatten om de kwaliteit van een plek op verschillende schaalniveaus te analyseren en te beoordelen. Voor een uitgebreide toelichting op het model van Davos wordt verwezen naar het theoretisch kader.

De toetsing is opgebouwd aan de hand van deze acht criteria. Per onderdeel zijn observaties, projectdocumentatie en inzichten uit twee interviews verwerkt: één met Marianne Schuimer, destijds projectontwikkelaar namens Wooncompas, en één met Bart Verhoeven, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening bij de gemeente Ridderkerk. Ook is de locatie bezocht en visueel gedocumenteerd. Daarnaast is een enquête afgenomen onder bewoners om hun ervaringen en beleving mee te nemen in de beoordeling.

Om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten, zijn de uitgebreide beoordelingen per criterium opgenomen in bijlage 6.4. In dit hoofdstuk worden enkel de kernbevindingen en de eindconclusie weergegeven.

3.3.1 LOCATIE

Aan de Stadhouderslaan in Ridderkerk is eind 2021 een woningbouwproject gerealiseerd, bestaande uit 32 grondgebonden industriële woningen. Het project werd uitgevoerd door woningcorporatie Wooncompas in samenwerking met modulaire bouwer Startblock, als onderdeel van de herontwikkeling van een jaren-50 portiekflat.



Stadhouderslaan, Ridderkerk

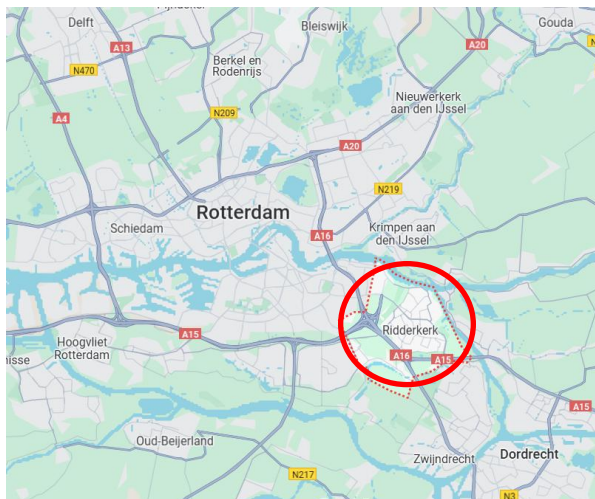
De woningen, elk circa 50 m² groot en geschikt voor één- tot tweepersoonshuishoudens, zijn industrieel in de fabriek geproduceerd en binnen circa 10 weken op locatie geplaatst. Door de 'rug-aan-rug' positionering van de modules konden op dezelfde kavel aanzienlijk meer woningen worden gerealiseerd dan met traditionele bouwmethoden.

In de aanpak is nadruk gelegd op circulaire principes. De oude portiekflats zijn deels gerenoveerd tot nul-op-de-meterwoningen en deels circulair gesloopt. Materialen zoals keukens en planten uit de tuinen zijn hergebruikt of aan bewoners aangeboden.

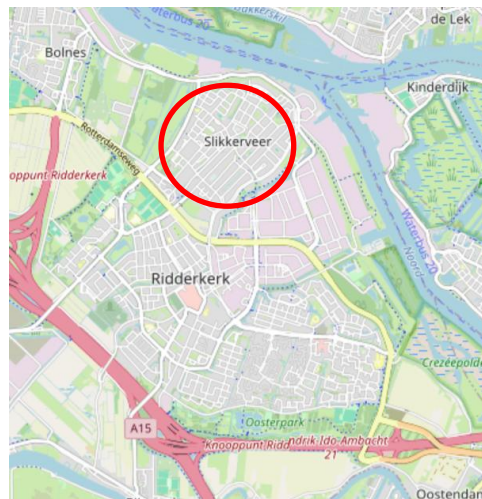
De houten modules zijn als compleet afgewerkte woningen, inclusief keuken en badkamer, op de fundering geplaatst en aangesloten op de nutsvoorzieningen. De productiekosten per woning lagen rond de € 100.000, exclusief grondprijs.

In 2022 bracht minister Hugo de Jonge een werkbezoek aan het project, waarbij de Stadhouderslaan werd aangehaald als voorbeeld van een versnelde en industriële manier van woningbouw, passend bij de actuele woningopgave.

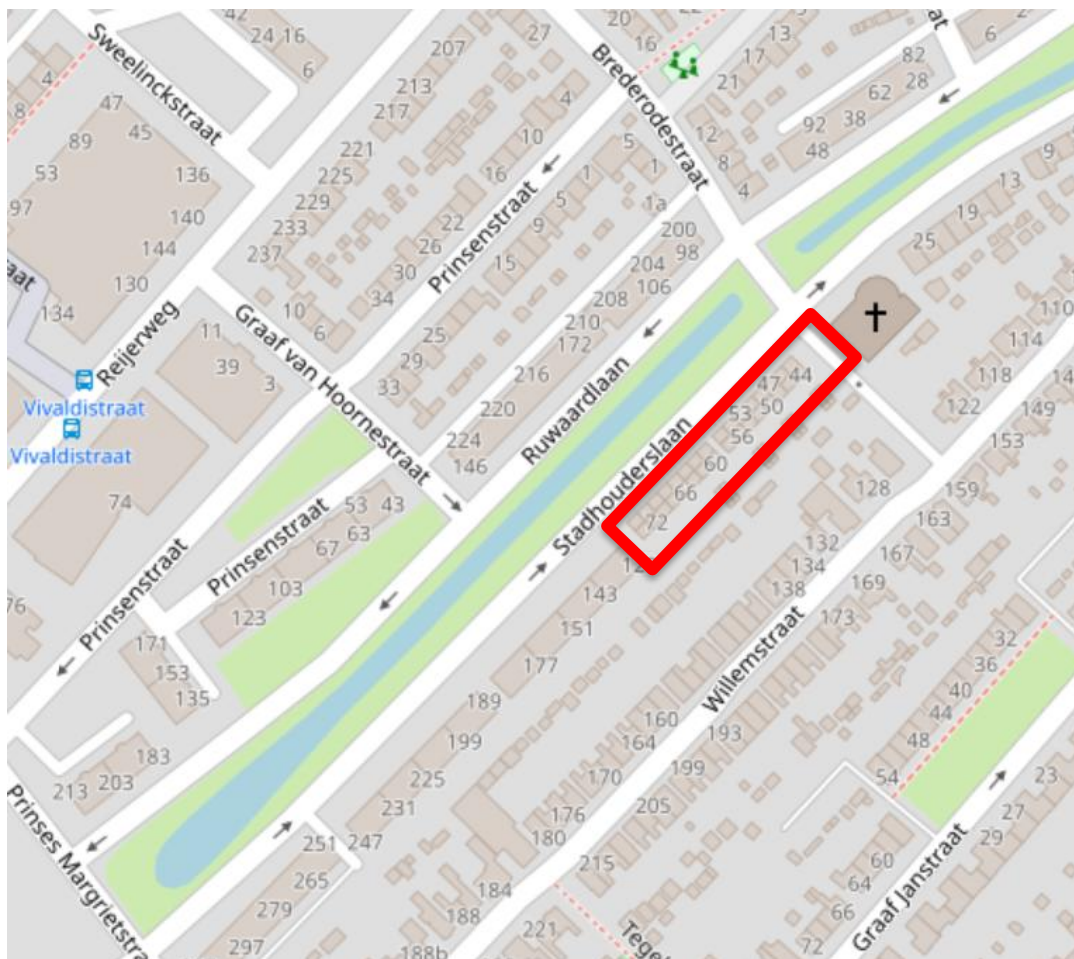
(123 flexwonen, z.d.)



Kaart van gebied rondom Rotterdam



Wijk van het project in Ridderkerk



Plattegrond Stadhouderslaan, project in het rood

3.3.2 EINDCONCLUSIE STADHOUDERSLAAN

Het project aan de Stadhouderslaan in Ridderkerk laat zien hoe industriële woningbouw in korte tijd betaalbare starterswoningen kan realiseren, met een hoge mate van efficiëntie en inpassing in de bestaande wijk. Met 32 modulaire woningen van Startblock heeft Wooncompas ingespeeld op de grote vraag naar betaalbare huisvesting voor jongeren. Het project is daarmee vooral een voorbeeld van snelheid, doelmatigheid en haalbaarheid.

Sterke punten

- **Governance:** de samenwerking tussen Wooncompas, Startblock en de gemeente verliep soepel, met korte lijnen en duidelijke afspraken. De buurt werd via inloopavonden geïnformeerd en zorgen over overlast serieus genomen, wat bijdroeg aan vertrouwen en snelle realisatie.
- **Milieu:** de modulaire houtbouw, het hergebruik van materialen via circulaire sloop en de toepassing van zonnepanelen zorgen voor een technisch duurzaam en efficiënt project. Het concept van struikroven bood bovendien een originele manier om bewoners bij groenhergebruik te betrekken.
- **Functionaliteit:** de woningen zijn praktisch, betaalbaar en passend voor de doelgroep van starters. De ligging aan het water, nabij voorzieningen en met goede bereikbaarheid maakt de locatie aantrekkelijk en comfortabel.
- **Economie:** het project voorziet in een grote vraag, met meer dan 800 aanmeldingen voor 32 woningen. Voor Wooncompas was dit een financieel succesvol project, met lage bouwkosten en een gunstig rendement. Voor bewoners levert het betaalbare huurwoningen met lage energielasten op.
- **Context:** de schaal, hoogte en materialisering sluiten netjes aan bij de bestaande bebouwing. Het behoud van volwassen bomen en de ligging aan het water dragen bij aan een rustige uitstraling.

Kwetsbaarheden

- **Participatie:** toekomstige bewoners zijn niet betrokken bij het proces, waardoor eigenaarschap en gemeenschapsvorming ontbreken. Dit vertaalt zich zichtbaar in slecht onderhouden gemeenschappelijke ruimtes en weinig sociale interactie.
- **Diversiteit:** het woningaanbod is volledig uniform en gericht op één doelgroep: starters onder de 27 jaar. Er is geen variatie in woningtypen of bewonersgroep, wat leidt tot een eendimensionale en weinig levendige woonomgeving.
- **Milieu en buitenruimte:** door de hoge parkeernorm is een groot deel van het terrein verhard, wat ten koste gaat van groen, verblijfskwaliteit en biodiversiteit. Het groen dat aanwezig is, wordt bovendien slecht onderhouden.

- **Genius Loci en schoonheid:** de architectuur is bewust neutraal en generiek, zonder duidelijke identiteit of binding met Ridderkerk. De woningen zouden in principe overal in Nederland kunnen staan. Bewoners waarderen de netheid en de ligging, maar het straatbeeld is eentonig en mist karakter.

Samenvattend is de Stadhouderslaan een geslaagd voorbeeld van snelle, betaalbare en doelmatige woningbouw, waarin de kracht van standaardisatie en industriële bouw zichtbaar wordt. Het project voorziet in een urgente woonvraag en levert technisch duurzame en economisch rendabele woningen op. Tegelijkertijd laat het zien dat snelheid en efficiëntie niet vanzelfsprekend leiden tot sociale kwaliteit of ruimtelijke identiteit. Het ontbreken van variatie, participatie en gemeenschapsvorming maakt de wijk functioneel en verzorgd, maar ook eenzijdig en weinig inspirerend.

De Stadhouderslaan bewijst dat industriële woningbouw een effectief antwoord kan bieden op de woningnood, maar onderstreept ook dat voor duurzame omgevingskwaliteit méér nodig is: aandacht voor diversiteit, ontmoeting, ecologie en identiteit.

4 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen van dit onderzoek samengevat en geïnterpreteerd. Eerst wordt in paragraaf 4.1 een vergelijking gemaakt tussen de drie onderzochte casussen Rivierduinen, Vossenburglaan en Stadhouderslaan waarbij de resultaten per Davos-criterium worden toegelicht. In 4.2 worden de belangrijkste kansen en knelpunten ten aanzien van de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw geanalyseerd. Paragraaf 4.3 bevat de eindconclusie waarin de hoofdvraag van het onderzoek wordt beantwoord. Tot slot volgen in 4.4 concrete aanbevelingen voor bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers, gericht op het verbeteren van de omgevingskwaliteit bij toekomstige industriële woningbouwprojecten.

4.1 VERGELIJKING

Op basis van de toetsing van de drie casussen Rivierduinen (Silvolde), Vossenburglaan (Meerstad) en Stadhouderslaan (Ridderkerk) zijn duidelijke overeenkomsten en verschillen zichtbaar. De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht per Davos-criterium. Vervolgens wordt daarna de tabel verder toegelicht.

Criterium	Rivierduinen	Vossenburglaan	Stadhouderslaan
Governance	Sterk Q-team, participatie met omwonenden goed, toekomstige bewoners niet betrokken, collectief opgelegd.	Strakke regie door Bureau Meerstad, samenwerking architect/bouwer/supervisor sterk, bewonersparticipatie afwezig.	Soepele samenwerking corporatie/ gemeente/ bouwer, beperkte buurtparticipatie (wel vertrouwen), toekomstige bewoners niet betrokken.
Functionaliteit	Autoluw, landschappelijk, veilig, maar woningen beperkt aanpasbaar, bewonersgroep homogeen.	Gericht op gezinnen, comfortabel en veilig, aardbevingsbestendig, beperkte flexibiliteit maar passend bij doelgroep.	Kleine starterswoningen, zeer gewild, comfortabel en betaalbaar, maar eenzijdige doelgroep en weinig flexibel.
Milieu	Sterk in transformatie fabrieksterrein, biodiversiteit en waterhuishouding, maar technische kwetsbaarheden in detaillering.	Technisch duurzaam (aardbevingsbestendig, zonnepanelen), maar ecologie en klimaatadaptatie onderbelicht, lage dichtheid.	Prefab houtbouw, circulaire sloop, zonnepanelen, maar veel verharding en slecht onderhoud groen → ecologische waarde beperkt.
Economie	Kwaliteit boven rendement, maatschappelijk waardevol, private investering levert publieke baten	Waardevast, hoge marktwaarde, maar betaalbaarheid ontbreekt; voorzieningen rond sluis nog niet gerealiseerd.	Groot succes voor corporatie en starters, zeer betaalbaar, hoge vraag, maar architectuur weinig duurzaam op lange termijn
Diversiteit	Collectieve plekken aanwezig, maar bewonersgroep homogeen (veel ouderen), sociale diversiteit beperkt.	Architectonisch levendig straatbeeld, maar bewonersgroep homogeen, weinig sociale/programmatische diversiteit.	Alle woningen identiek en voor starters, sociale interactie minimaal, geen diversiteit in typologie of doelgroepen.
Context	Landschappelijk sterk, verwijzing naar rivierduinen en erfgoed, maar sociaal weinig verbonden met dorp.	Sterke stedenbouwkundige aansluiting, inspiratie sluisdorpen, maar kwetsbare ligging (laag en waterbergingsgebied).	Netjes ingepast qua schaal en materiaal, behoud van bomen, maar architectuur neutraal en weinig identiteit.
Genius Loci	Verwijzing naar rivierduinen en historie, sterke identiteit in landschap, sociaal minder verankerd.	Sluis en torenwoning geven identiteit, subtiele variatie binnen standaardisatie, sociale verbondenheid beperkt.	Generiek product zonder lokale identiteit, toch ervaren bewoners verbondenheid door betaalbaarheid en ligging.

Schoonheid	Schoonheid in samenhang, ingetogen architectuur, natuurlijke materialisatie, zorgen over veroudering details.	Seriematig maar met karakter, variatie in gevels/kapvormen, beeldkwaliteitsplan cruciaal voor esthetiek.	Netjes en verzorgd, maar eentonig en generiek, schoonheid vooral in netheid en rust, weinig eigenheid.
-------------------	---	--	--

Governance

In alle drie de casussen blijkt samenwerking tussen professionals een sterk punt. In Rivierduinen zorgde het Q-team voor intensieve afstemming, waarbij architect, landschapsarchitect en ontwikkelaar gelijkwaardig samenwerkten. Bij de Vossenburglaan werd de regie strak gevoerd door Bureau Meerstad en de supervisor, wat ondanks de standaardisatie toch tot kwaliteit leidde. De Stadhouderslaan kenmerkte zich door korte lijnen tussen corporatie, gemeente en Startblock, waardoor het proces efficiënt en soepel verliep.

Wat in alle projecten echter achterblijft, is de participatie van toekomstige bewoners. Rivierduinen en de Stadhouderslaan informeerden omwonenden wel en namen hun zorgen serieus, maar nieuwe bewoners werden niet actief betrokken. Bij de Vossenburglaan ontbrak bewonersparticipatie zelfs volledig. Dit wijst op een structurele zwakte in de manier waarop industriële woningbouwprojecten omgaan met eigenaarschap en gemeenschapsvorming. Dit staat in schril contrast met de theorie van John Habraken, die juist benadrukt dat bewoners medevormgevers van hun woonomgeving zouden moeten zijn. Volgens Habraken leidt een hoge mate van betrokkenheid tot meer eigenaarschap, betere inpassing in de omgeving en een duurzame verbondenheid tussen bewoners en hun leefomgeving.

Milieu

De drie projecten laten zien dat technische duurzaamheid vaak goed wordt ingevuld, maar dat ecologie en klimaatadaptatie beperkt aandacht krijgen. Rivierduinen vormt hier de positieve uitzondering: de transformatie van een fabrieksterrein naar een groene en biodiverse woonomgeving laat zien hoe milieu en leefkwaliteit hand in hand kunnen gaan. De Vossenburglaan scoort sterk op energieprestatie en aardbevingsbestendigheid, maar blijft achter in biodiversiteit en klimaatadaptatie. De Stadhouderslaan toont dat prefab houtbouw en circulaire sloop waardevolle bijdragen leveren, maar de buitenruimte is grotendeels verhard en slecht onderhouden.

Overkoepelend kan worden geconcludeerd dat duurzaamheid binnen industriële woningbouwprojecten vooral technisch wordt benaderd, terwijl de landschappelijke en ecologische dimensies vaak onderbelicht blijven. Dit staat in scherp contrast met de visie van Jan Gehl, die benadrukt dat de kwaliteit van de leefomgeving sterk samenhangt met de aanwezigheid van groen, biodiversiteit en aantrekkelijke openbare ruimtes. Volgens Gehl vormen juist deze elementen de basis voor gezonde, inclusieve en toekomstbestendige woonwijken.

Functionaliteit

Functioneel sluiten alle drie de projecten goed aan bij hun beoogde doelgroep. Rivierduinen biedt een autoluwe, landschappelijke opzet, maar de woningen zijn niet levensloopbestendig en trekken vooral ouderen aan. De Vossenburglaan is duidelijk gericht op gezinnen en scoort hoog op comfort, veiligheid en aardbevingsbestendigheid. De Stadhouderslaan biedt kleine, betaalbare woningen voor starters, maar is te eenzijdig om andere doelgroepen te bedienen. Wat opvalt, is dat de functionele kwaliteiten telkens sterk zijn afgestemd op één specifieke doelgroep, waardoor flexibiliteit en aanpasbaarheid voor de toekomst beperkt blijven.

Economie

Economisch gezien zijn alle drie de projecten succesvol, maar op verschillende manieren. Rivierduinen laat zien dat kwaliteit boven rendement kan staan en toch waarde creëert, zowel maatschappelijk als financieel. De Vossenburglaan is marktgedreven en levert hoge waardestijgingen op, maar draagt weinig bij aan betaalbaarheid. De Stadhouderslaan bewijst dat industriële woningbouw zeer kostenefficiënt kan zijn: de corporatie behaalde een gunstig rendement en jongeren konden er voor lage huurprijzen wonen. De rode draad is dat industriële woningbouw economische waarde genereert, maar dat de balans tussen marktwaarde en maatschappelijke toegankelijkheid sterk verschilt per project.

Diversiteit

Op het vlak van diversiteit scoren alle drie de projecten matig. Rivierduinen heeft collectieve plekken, maar trekt vooral ouderen en is sociaal homogeen. De Vossenburglaan is architectonisch gevarieerd, maar de bewonersgroep bestaat vrijwel alleen uit koopkrachtige gezinnen. De Stadhouderslaan is het meest eenzijdig: alle woningen zijn identiek en alleen bedoeld voor starters. Het gebrek aan sociale en functionele diversiteit is daarmee een structureel knelpunt in industriële woningbouw: Er is soms wel wat variatie in de architectuur, maar dat vertaalt zich zelden in echte sociale of functionele diversiteit.

Context

De mate van inpassing in de omgeving varieert sterk. Rivierduinen is landschappelijk zorgvuldig ontworpen, maar sociaal weinig verbonden met het dorp. De Vossenburglaan sluit stedenbouwkundig goed aan en verwijst naar Groningse sluisdorpen, maar ligt kwetsbaar op een voormalig waterbergingsgebied. De Stadhouderslaan is netjes ingepast qua schaal en materiaal, maar architectonisch neutraal en zonder sterke binding met de identiteit van Ridderkerk. Samengevat: contextuele inpassing wordt vaak technisch en visueel opgelost, maar draagt zelden bij aan versterking van lokale identiteit.

Genius Loci

Rivierduinen onderscheidt zich door de verwijzing naar rivierduinen en subtiële omgang met erfgoed, wat de plek identiteit geeft. De Vossenburglaan creëert een gevoel van plaats via de

torenwoning en de thematiek van sluisdorpen. De Stadhouderslaan heeft nauwelijks lokale identiteit en gebruikt een generiek bouwproduct, maar bewoners voelen zich er toch verbonden door betaalbaarheid en rust. Hieruit blijkt dat *genius loci* in industriële woningbouw vaak wordt ontworpen en niet vanzelf groeit, en dat verbondenheid soms eerder ontstaat door praktische factoren dan door ontwerp.

Schoonheid

Schoonheid wordt in de projecten op verschillende manieren ingevuld. Rivierduinen overtuigt in samenhang en ingetogen materialisering, al zijn er zorgen over veroudering van details. De Vossenburglaan toont dat standaardisatie geen eenheidsworst hoeft te zijn: door een beeldkwaliteitsplan en zorgvuldige variatie ontstond een straat met karakter. De Stadhouderslaan is netjes en verzorgd, maar generiek en weinig inspirerend; schoonheid wordt hier vooral bepaald door netheid en rust. Overkoepelend is schoonheid in industriële woningbouw dus mogelijk, maar vraagt dit om expliciete sturing en aandacht voor detail.

4.1.1 PATRONEN

Wanneer de drie casussen in samenhang worden bekeken, komen duidelijke patronen naar voren. Wat opvalt, is dat industriële woningbouw in alle projecten sterk scoort op **snelheid en efficiëntie** van het bouwproces. De projecten konden relatief snel worden gerealiseerd en leverden daarmee een direct antwoord op de actuele woningvraag. Ook op het vlak van **technische duurzaamheid** zijn de prestaties overwegend positief: prefab-productie, houtbouw, zonnepanelen en aardbevingsbestendige constructies tonen aan dat industriële bouwsystemen goed kunnen inspelen op functionele en energetische eisen.

Een tweede sterkte ligt in de **samenwerking tussen professionals**. In Rivierduinen zorgde het Q-team voor een integrale benadering, in de Vossenburglaan was de rol van de supervisor en het beeldkwaliteitsplan bepalend voor de esthetische kwaliteit, en bij de Stadhouderslaan bleek de korte lijn tussen corporatie en gemeente cruciaal voor snelle besluitvorming. Vooral in Meerstad werd duidelijk dat **beeldkwaliteitsplannen en supervisie** onmisbare instrumenten zijn om standaardisatie te combineren met variatie en ruimtelijke kwaliteit.

Tegelijkertijd komen ook structurele zwakke punten naar voren. **Participatie van toekomstige bewoners** is in geen van de projecten serieus opgepakt. Omwonenden zijn soms betrokken en geïnformeerd, maar toekomstige bewoners hadden geen invloed op het ontwerp of de inrichting. Dit beperkt het gevoel van eigenaarschap en gemeenschapsvorming. Daarnaast is in alle projecten sprake van een **lage sociale en functionele diversiteit**. Elk project richt zich sterk op één doelgroep: ouderen in Rivierduinen, gezinnen in de Vossenburglaan en starters in de Stadhouderslaan, waardoor de sociale samenstelling homogeen blijft en de wijk minder toekomstbestendig is.

Ook blijkt dat **ecologie en klimaatadaptatie** vaak achtergesteld worden. Hoewel technische duurzaamheid (energie, materiaalgebruik) wel geborgd is, blijft de inrichting van groen, biodiversiteit en waterberging meestal beperkt. Architectonische de casussen zien dat

architectonische identiteit niet vanzelf ontstaat. Zonder expliciete sturing blijft de uitstraling neutraal en generiek (zoals in Ridderkerk), terwijl in projecten waar landschap of regionale thematiek als leidraad wordt genomen (Silvolde, Meerstad) wél een herkenbare identiteit tot stand komt.

4.2 KANSSEN EN KNELPUNTEN

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op deelvraag 4: *Welke kansen en knelpunten ten aanzien van de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw zijn er te identificeren?* Deze vraag is beantwoord op basis van uitgebreid onderzoek en de resultaten van deelvraag 3. Eerst worden de belangrijkste kansen kort opgesomd en vervolgens uitgebreider toegelicht. Daarna volgt dezelfde opzet voor de knelpunten.

Kansen

- Industriële woningbouw maakt **snelle, betaalbare realisatie** mogelijk.
- Met goede kaders en samenwerking kan industriële bouw toch **esthetisch aantrekkelijk en plaatsgebonden** worden.
- Industriële methoden kunnen bijdragen aan **duurzaamheid en energiezuinigheid**, mits goed uitgevoerd.
- Industriële bouw kan nieuwe woonconcepten ondersteunen, zoals **collectieve en landschappelijke woonvormen** (Rivierduinen).
- De modulaire aard kan efficiënt onderhoud en lange levensduur ondersteunen.

Industriële woningbouw biedt duidelijke kansen om op een verantwoorde manier bij te dragen aan de huidige woningopgave én aan de kwaliteit van de leefomgeving. Een van de belangrijkste voordelen is de snelheid en betaalbaarheid waarmee industriële woningen gerealiseerd kunnen worden. Doordat woningen grotendeels in de fabriek worden gebouwd en op locatie slechts gemonteerd hoeven te worden, kan in korte tijd veel woonruimte worden gecreëerd tegen relatief lage kosten. Dit maakt industriële woningbouw aantrekkelijk, zeker in een context van woningnood en stijgende bouwkosten.

Een tweede kans ligt in de mogelijkheid om industriële woningbouw toch esthetisch aantrekkelijk en plaatsgebonden te maken, mits er wordt gewerkt met goede kaders en samenwerking. De projecten laten zien dat een zorgvuldig opgesteld beeldkwaliteitsplan, of intensieve samenwerking tussen architecten, bouwers en gemeenten, ervoor kan zorgen dat industriële woningen geen anonieme “eenheidsworst” worden, maar juist een levendig en herkenbaar straatbeeld opleveren dat aansluit bij de omgeving.

Daarnaast kunnen industriële bouwmethoden ook bijdragen aan duurzaamheid en energiezuinigheid, als ze goed worden uitgevoerd. Omdat de productie gecontroleerd en efficiënt gebeurt, kan verspilling worden beperkt, materiaalgebruik worden geoptimaliseerd en kunnen woningen makkelijk worden voorzien van energiebesparende maatregelen zoals goede isolatie en zonnepanelen. Dit draagt niet alleen bij aan lagere energielasten voor bewoners, maar ook aan de duurzaamheid op lange termijn.

Een interessante kans is dat industriële woningbouw ook ruimte biedt voor nieuwe woonconcepten. De modulaire en flexibele manier van bouwen maakt het mogelijk om collectieve en landschappelijke woonvormen te ontwikkelen, zoals te zien is in Rivierduinen. Daar werd een voormalig fabrieksterrein getransformeerd tot een groene, natuurinclusieve woonomgeving met collectieve tuinen en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte een voorbeeld van hoe industriële woningbouw sociale samenhang en verbinding met de natuur kan ondersteunen.

Tot slot biedt de modulaire aard van industriële woningen duidelijke voordelen voor beheer en onderhoud. Doordat de woningen zijn opgebouwd uit gestandaardiseerde en duurzame onderdelen, die vaak onder gecontroleerde omstandigheden en met minimale foutmarges worden geproduceerd, wordt de levensduur verlengd en dalen de onderhoudskosten. Dit is zowel voor bewoners als voor eigenaren gunstig.

Samenvattend kan industriële woningbouw dus, wanneer het zorgvuldig wordt toegepast, meer zijn dan alleen een efficiënte manier om snel woningen te bouwen. Het kan ook bijdragen aan aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige woonomgevingen die passen bij de lokale identiteit en maatschappelijke behoeften.

Knelpunten

- **Gebrek aan bewonersparticipatie** en eigenaarschap ondermijnt sociale samenhang.
- Uniformiteit leidt vaak tot **eenzijdige bewonersgroepen en monotone wijken**.
- Standaardisatie kan ten koste gaan van **architectonische identiteit** en contextuele inpassing.
- Ecologische en klimaatadaptieve ambities blijven vaak achter of zijn kwetsbaar in uitvoering.
- Slechte detaillering en onderhoud ondermijnen duurzaamheid en esthetiek op de lange termijn.
- Beperkte flexibiliteit van de woningen maakt ze minder toekomstbestendig.

Hoewel industriële woningbouw veelbelovende mogelijkheden biedt, laten de onderzochte projecten ook zien dat er aanzienlijke knelpunten zijn die aandacht vragen.

Een belangrijk punt is het gebrek aan bewonersparticipatie en eigenaarschap. Vaak worden industriële projecten ontwikkeld zonder dat toekomstige bewoners worden betrokken bij de planvorming. Dit zorgt ervoor dat bewoners zich minder verbonden voelen met hun woning en buurt, waardoor de sociale samenhang en het gemeenschapsgevoel achterblijven. Zo bleek in Rivierduinen dat het collectieve karakter de gezamenlijke tuin en ontmoetingshal bewoners werd “opgelegd”, omdat zij daar vooraf geen inspraak in hadden. Ook in de Vossenburglaan gaven bewoners aan nauwelijks betrokken te zijn geweest bij de inrichting van hun straat.

Daarnaast leidt de uniformiteit die kenmerkend is voor industriële woningbouw vaak tot eenzijdige bewonersgroepen en monotone wijken. Doordat woningen vaak identiek zijn en gericht op één specifieke doelgroep, zoals starters of jonge gezinnen, ontstaan homogene buurten zonder sociale diversiteit of levendigheid. Dit werd zichtbaar in Rivierduinen, waar vooral oudere huishoudens uit de regio instroomden, en in de Vossenburglaan, die bijna volledig bestaat uit gezinswoningen met drie slaapkamers. Op termijn kan dit de aantrekkelijkheid en dynamiek van de wijk verminderen.

Een andere valkuil is dat standaardisatie ten koste kan gaan van architectonische identiteit en de inpassing in de omgeving. Zonder duidelijke visie en goede kaders dreigen industriële woningen generiek te worden en weinig verbinding te hebben met de lokale context of geschiedenis. Dit werd bijvoorbeeld zichtbaar bij de Stadhouderslaan in Ridderkerk, waar de woningen technisch efficiënt waren, maar qua uitstraling nauwelijks aansloten bij de bestaande wijkstructuur. Het resultaat was een buurt die herkenbaar is als project, maar minder vanzelfsprekend onderdeel uitmaakt van de omgeving.

Ook op het gebied van milieu is er werk aan de winkel. Hoewel technische energieprestaties vaak op orde zijn, blijven ecologische en klimaatadaptieve ambities regelmatig achter of blijken ze kwetsbaar in de uitvoering. De focus ligt nog te vaak op energie en kosten, terwijl biodiversiteit, waterhuishouding en klimaatbestendigheid onderbelicht blijven. In Rivierduinen werd biodiversiteit en wateropvang wel meegenomen, maar het beheer daarvan is volledig afhankelijk van bewoners, waardoor de toekomstbestendigheid onzeker is.

Bovendien kunnen slechte detaillering en gebrekkig onderhoud de duurzaamheid en esthetiek op lange termijn ondermijnen. Wanneer de uitvoering niet zorgvuldig genoeg is, slijten materialen sneller en verliezen gebouwen hun kwaliteit en uitstraling. In Rivierduinen traden bijvoorbeeld al na korte tijd vochtproblemen op bij de aansluitingen van de modulaire bouwdelen.

Tot slot beperkt de geringe flexibiliteit van industriële woningen hun toekomstbestendigheid. De vaste indeling en beperkte aanpasbaarheid maken het lastig om de woningen op termijn geschikt te maken voor andere doelgroepen of woonbehoeften. In Rivierduinen ontbreken bijvoorbeeld liften in de appartementen, waardoor ze niet levensloopbestendig zijn. Ook in de Vossenburglaan zijn de plattegronden grotendeels vaststaand, waardoor splitsing of aanpassing weinig mogelijkheden biedt. Hierdoor kunnen deze woningen sneller verouderen in hun functie, ook al zijn ze technisch nog in goede staat.

Samenvattend blijkt dat industriële woningbouw kwetsbaar is voor sociale, esthetische en ecologische tekortkomingen als de nadruk enkel op snelheid en kostenbesparing ligt. De casussen laten zien dat met name participatie, diversiteit, ecologische kwaliteit en detaillering expliciet aandacht verdienen. Juist door deze knelpunten bij de planvorming en uitvoering te adresseren, kan de potentie van industriële bouw volledig worden benut zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

4.3 EINDCONCLUSIE

In dit onderzoek stond de volgende vraag centraal: *Wat kunnen bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers doen om de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw te verbeteren?*

Uit het onderzoek blijkt dat industriële woningbouw veel kansen biedt voor snelheid, betaalbaarheid en technische duurzaamheid. Tegelijkertijd laat de analyse van de drie casussen Rivierduinen, Vossenburglaan en Stadhouderslaan zien dat deze voordelen niet automatisch leiden tot een hoge omgevingskwaliteit. De kwaliteit van de leefomgeving hangt vooral af van hoe goed sociale, ecologische en esthetische waarden worden meegenomen in het ontwikkelproces.

Participatie en sociale kwaliteit

In alle drie de projecten werden bewoners nauwelijks betrokken bij de ontwikkeling. Hierdoor ontbreekt eigenaarschap en ontstaat er weinig sociale samenhang. Dit bevestigt de visie van John Habraken, die stelt dat actieve betrokkenheid van bewoners bij hun leefomgeving essentieel is voor het ontstaan van levendige en veerkrachtige buurten. Door bewoners al in een vroeg stadium bij het ontwerpproces te betrekken, kan een gevoel van betrokkenheid ontstaan. Het viel daarbij sterk op dat toekomstige bewoners vrijwel geen enkele invloed hadden op de keuzes voor hun eigen woning iets wat in de huidige tijd, waarin maatwerk steeds belangrijker wordt, bijzonder wrang aanvoelt.

Contextgericht ontwerp en identiteit

De projecten laten zien dat standaardisatie niet hoeft te leiden tot anonieme, generieke woonwijken. Waar ontwerpers en opdrachtgevers hebben ingezet op een ontwerp dat aansluit bij de omgeving, zoals in Rivierduinen en Vossenburglaan, ontstond een herkenbare en aantrekkelijke identiteit. Bij projecten waar deze aandacht ontbrak, bleef de uitstraling vlak en weinig onderscheidend. Een opvallend inzicht is dat de ruimte rondom de woning minstens zo bepalend bleek te zijn voor de kwaliteit als het huis zelf. Autoluwe straten, collectieve tuinen en goed ingerichte openbare ruimte dragen minstens zo sterk bij aan leefbaarheid en ontmoeting als de woningen zelf.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Op technisch vlak zijn de onderzochte projecten vaak goed ontwikkeld, met energiezuinige woningen en efficiënte bouwmethoden. Toch blijft de ecologische en klimaatadaptieve kwaliteit achter. Groene structuren, biodiversiteit en waterberging zijn zelden integraal meegenomen in de ontwerpen. Door deze elementen vanaf het begin te integreren, kan de leefomgeving niet alleen duurzaam, maar ook toekomstbestendig worden ingericht.

Kwaliteit en samenwerking

De mate van samenwerking blijkt bepalend voor de eindkwaliteit. Bij de Vossenburglaan leidde een duidelijke regie en kwaliteitsbewaking tot een aantrekkelijke en samenhangende wijk.

Projecten zonder deze sturing kampten met gebreken in detaillering en onderhoud, wat de uitstraling en duurzaamheid onder druk zet. Hierin viel op dat een beeldkwaliteitsplan niet alleen richting gaf aan esthetiek, maar ook de samenwerking tussen partijen sterk verbeterde. Het is daarmee een cruciaal instrument gebleken voor kwaliteit.

Samenvattend

Industriële woningbouw biedt veel mogelijkheden om snel en betaalbaar te bouwen, maar vraagt om een bredere aanpak waarin sociale, ecologische en esthetische waarden vanaf het begin worden meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt vooral dat een beeldkwaliteitsplan als stevig kader van grote waarde kan zijn, dat bewoners meer zeggenschap zouden moeten krijgen over hun woning en omgeving en dat de kwaliteit van de buitenruimte minstens zo belangrijk is als die van de woning zelf. Ook is zichtbaar dat sociale huurprojecten minder ruimte en middelen hebben om in identiteit en beleving te investeren, wat het risico vergroot dat juist deze wijken minder aantrekkelijk worden. Door in te zetten op bewonersparticipatie, contextgericht ontwerp, brede duurzaamheid en goede samenwerking tussen alle betrokken partijen, kan industriële woningbouw bijdragen aan levendige, duurzame en toekomstbestendige woonomgevingen.

Betekenis voor praktijk en beleid

De resultaten van dit onderzoek bieden belangrijke handvatten voor de praktijk.

- Bouwers kunnen investeren in flexibele modulaire ontwerpen en hoogwaardige afwerking om de levensduur en esthetiek te waarborgen.
- Ontwikkelaars doen er goed aan duidelijke kwaliteitsambities te formuleren en bewoners vanaf het begin te betrekken bij het proces, zodat de ontwerpen aansluiten bij de wensen en behoeften van de doelgroep.
- Beleidsmakers spelen een cruciale rol door kaders te stellen voor duurzaamheid, beeldkwaliteit en participatie, en door samenwerking tussen partijen te stimuleren.

Door deze gezamenlijke inzet kan industriële woningbouw zich ontwikkelen van een snelle bouwmethode tot een oplossing die niet alleen woningen oplevert, maar ook waardevolle, leefbare en toekomstbestendige woonomgevingen creëert.

Aanbevelingen

Op basis van de analyse van de drie onderzochte projecten komen verschillende kansen en knelpunten naar voren ten aanzien van de omgevingskwaliteit bij industriële woningbouw. Deze bieden waardevolle inzichten voor praktijkprofessionals. In dit hoofdstuk worden aanbevelingen geformuleerd voor drie doelgroepen: bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers. De aanbevelingen sluiten aan op de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek en zijn bedoeld om de kansen van industriële woningbouw beter te benutten en de knelpunten te verminderen.

Aanbevelingen voor bouwers

Uit de analyse blijkt dat industriële woningbouw sterk kan bijdragen aan betaalbaarheid, snelheid en duurzaamheid, maar dat uitvoering en esthetiek kwetsbaar zijn als hier onvoldoende aandacht voor is. Daarom wordt bouwers aanbevolen om:

- **Ontwerp modulaire woningen met flexibiliteit en variatie**
De woningen in de drie projecten waren vaak moeilijk aanpasbaar en geschikt voor een beperkte doelgroep. Bouwers doen er goed aan om modules te ontwikkelen die in verschillende opstellingen gebruikt kunnen worden en waarmee woningen levensloopbestendig of splitsbaar worden. Dit kan bijvoorbeeld door de standaardplattegronden te voorzien van niet dragende en installatievrije binnenwanden waardoor indelingen flexibel zijn. Of door vooraf rekening te houden met de mogelijkheid een lift te plaatsen of een woning te splitsen
- **Investeer in detaillering en materiaalkeuze**
Bij Rivierduinen en Stadhouderslaan werd zichtbaar dat slechte detaillering en kwetsbare materialen leiden tot snel kwaliteitsverlies. Zorg daarom dat de aansluitingen van modules expliciet onderdeel worden van de kwaliteitscontrole, omdat dit de plekken zijn waar de meeste gebreken optreden.
- **Creëer kwaliteit binnen standaardisatie**
De Vossenburglaan laat zien dat seriematige bouw niet hoeft te leiden tot eentonigheid. Bouwers kunnen bijdragen door standaardproducten op maat af te stemmen op de lokale context, bijvoorbeeld met variatie in gevelstenen, voegen, kapvormen, erkers, uitbouwen en raamindelingen.
- **Stimuleer ontmoeting door ruimtelijk ontwerp**
Bij alle projecten bleef sociale interactie beperkt. Bouwers kunnen bijdragen door voortuinen, collectieve plekken en autoluwe straten slim te ontwerpen zodat ontmoeting tussen bewoners wordt gestimuleerd. Denk aan het plaatsen van speelplekken en bankjes op logische looproutes of het situeren van parkeerplaatsen achter de woningen, zodat de straat autoluw en kindvriendelijk blijft.

Aanbevelingen voor ontwikkelaars

De projecten tonen dat industriële woningbouw niet vanzelf een hoge omgevingskwaliteit oplevert. Met een duidelijke visie, samenwerking en participatie kan veel meerwaarde worden bereikt. Voor ontwikkelaars zijn de volgende aanbevelingen relevant:

- **Stel kwaliteit en identiteit centraal**
Zoals Rivierduinen laat zien, levert een integrale visie op landschap, architectuur en gemeenschap een aantrekkelijke woonomgeving op. Ontwikkelaars zouden daarom vanaf het begin duidelijke kwaliteitsambities moeten formuleren en deze vertalen in een beeldkwaliteitsplan dat bindend is voor alle betrokken partijen.
- **Betrek toekomstige bewoners actief**
Bij geen van de drie projecten waren toekomstige bewoners betrokken bij de planvorming. Dit leidde tot afstand en gebrek aan eigenaarschap. Door bewoners vroegtijdig te laten meedenken over bijvoorbeeld collectieve ruimtes, type tuinen of parkeeroplossingen kan meer verbondenheid ontstaan. Dit kan laagdrempelig via digitale enquêtes, inspraakavonden of workshops.
- **Stimuleer sociale en functionele diversiteit**
Uniforme woningen en bewonersgroepen beperken de levendigheid en toekomstbestendigheid van wijken. Ontwikkelaars kunnen hierop sturen door in hun programma bewust een mix van woningtypen, prijsklassen en functies op te nemen. Dit voorkomt dat wijken uitsluitend uit koop- of huurwoningen bestaan en versterkt de sociale dynamiek.
- **Werk samen met betrokken professionals en de omgeving**
Het succes van Vossenburglaan en Rivierduinen toont aan dat intensieve samenwerking tussen architecten, landschapsontwerpers, gemeente en buurtbewoners leidt tot een beter eindresultaat. Ontwikkelaars kunnen dit stimuleren door al in de initiatieffase een kwaliteitsteam of supervisie aan te stellen.

Aanbevelingen voor beleidsmakers

Beleidskaders en gemeentelijk toezicht spelen een cruciale rol in het borgen van kwaliteit. De drie projecten laten zien dat zonder heldere eisen en begeleiding de nadruk al snel verschuift naar snelheid en kosten. Beleidsmakers kunnen bijdragen door:

- **Stel kaders die kwaliteit stimuleren en waarborgen**
Een beeldkwaliteitsplan, zoals bij de Vossenburglaan, of een kwaliteitsteam, zoals bij Rivierduinen, geeft richting aan ontwerp en uitvoering. Beleidsmakers zouden dit niet vrijblijvend moeten laten, maar structureel opnemen in tenders en bestemmingsplannen.
- **Bevorder inclusieve en klimaatbestendige wijken**

De sociale en ecologische ambities bleven in veel gevallen achter. Gemeenten kunnen sturen op diversiteit door eisen te stellen aan een doelgroepenmix (zowel koop als huur, verschillende prijsklassen) en op klimaatbestendigheid door verplichte percentages groen en waterberging op te nemen in de randvoorwaarden.

- **Bied ruimte voor innovatieve oplossingen**

Regelgeving, zoals strikte parkeernormen, belemmert soms een aantrekkelijke inrichting van de buitenruimte. Gemeenten zouden flexibel moeten omgaan met deze normen, bijvoorbeeld door deelmobiliteit te stimuleren en het aantal verplichte parkeerplaatsen te verlagen wanneer alternatieve oplossingen geboden worden.

- **Bewaak uitvoering en beheer ook na oplevering**

In Rivierduinen en Stadhouderslaan bleek dat onderhoud en gebruik van gemeenschappelijke ruimtes snel verslechteren. Gemeenten kunnen hierop toezien door afspraken over beheer (bijvoorbeeld via VvE's of wijkcoöperaties) als harde eis mee te geven in vergunningverlening.

Tot slot

De aanbevelingen onderstrepen dat industriële woningbouw meer kan zijn dan een efficiënte manier om snel woningen te bouwen. Met aandacht voor kwaliteit, participatie en samenwerking kan deze bouwmethode bijdragen aan aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige woonomgevingen. Door de kansen die deze studie aan het licht heeft gebracht te benutten en de knelpunten serieus te nemen, kunnen bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers samen zorgen voor industriële woningbouw die niet alleen functioneel en betaalbaar is, maar ook betekenisvol en gewaardeerd wordt door haar bewoners. Daarbij is het belangrijk om te beseffen dat wonen geen product is. Alle betrokkenen moeten zich realiseren dat zij geen losse woningen bouwen, maar een complete woonomgeving. Industriële woningbouw is daarbij een middel om dit te bereiken, en nooit een doel op zich.

5 LITERATUURLIJST

123 flexwonen. (z.d.). *32 startblock-woningen in Ridderkerk*. 123 Flexwonen. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://123flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/ridderkerk-32-startblockwoningen/>

Baggerman, K. (2021, 3 september). *Jan Gehl: "Er is een onstilbare honger naar betere steden. Steden voor mensen"*. Gebiedsontwikkeling.nu. Geraadpleegd op 18 april 2025, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/jan-gehl-er-is-een-onstilbare-honger-naar-betere-steden-steden-voor-mensen/>

BPD. (2023, 17 juli). *Lessen uit de jaren zeventig*. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.bpd.nl/actueel/nieuws/lessen-uit-de-jaren-zeventig>

Broekhoven, S. (2021). *De wederopbouw: architectuur en stedenbouw*. Geschiedenis van Zuid-Holland. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.geschiedenisvanzuidholland.nl/verhalen/verhalen/de-wederopbouw-architectuur-en-stedenbouw/>

Conferentie van ministers voor Cultuur. (2018). Verklaring van Davos 2018. In *Verklaring van Davos 2018* (pp. 1–3). Geraadpleegd op 10 april 2025, van https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2018/01/01/verklaring-van-davos-2018/edoc-1409102-v1-verklaring_van_davos_baukultur_2.pdf

De Ruiter, J., Koning, M., & Economisch instituut voor de bouw. (2023). Industrieel bouwen en de bouwarbeidsmarkt: Het potentieel en de gevolgen van industriële woningbouw. In *Economisch Instituut Voor de Bouw*. Geraadpleegd op 8 mei 2025, van https://www.eib.nl/wp-content/uploads/2023/05/Industrieel_bouwen_en_de_bouwarbeidsmarkt_web.pdf

Gemeente Druten. (z.d.). *Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw*. Welstand Gemeente Druten. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.welstandsnotas.nl/druten/123a41.htm#:~:text=De%20wijken%20uit%20de%20naoorlogse,tussen%20voorgevel%20en%20zijgevel%20zichtbaar>

Gemeente Vijf Heren Landen. (z.d.). *We waarborgen een gezonde en veilige leefomgeving*. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://omgevingsvisie.vijfheerenlanden.nl/we-waarborgen-een-gezonde-en-veilige-leefomgeving>

Het Oversticht. (2023, 17 februari). *De impact van de wederopbouw*. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://hetoversticht.nl/actueel/nieuws/294/de-impact-van-de-wederopbouw?>

Hospers, G. J., & Lochem, R. M. P. (2006). *Jane Jacobs: Leven voor de stadseconomie* [Journal-article]. Universiteit Twente. Geraadpleegd op 18 april 2025, van <https://openjournals.ugent.be/agora/article/id/62659/download/pdf/>

international new town institute. (2020). *Een onvoltooid project: Dromen van de nieuwe Nederlandse stad*. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.newtowninstitute.org/pdf/INTI-Groeikernen-200422-2.pdf>

Janssen-Jansen, L., Wageningen University & Research, Klijn, E. H., Erasmus University Rotterdam, Opdam, P., & Wageningen University & Research. (2009). Ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling. *GeoJournal*. <https://www.researchgate.net/publication/254916891>

Korrhals Altes, H. J. (2002). *Tuinesteden*. Uitgeverij THOTH Bussum. Geraadpleegd op 29 mei 2025, van <https://WWW.THOTH.NL>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2025a, april 16). *Circulair en industrieel bouwen*. Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Geraadpleegd op 8 mei 2025, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/circulair-en-industrieel-bouwen#:~:text=Wat%20is%20industrieel%20bouwen%3F,de%20plaatsing%20is%20hierbij%20beperkt>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2025b, april 16). *Circulair en industrieel bouwen*. Volkshuisvesting Nederland. Geraadpleegd op 27 mei 2025, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/circulair-en-industrieel-bouwen#:~:text=Wat%20is%20industrieel%20bouwen%3F,de%20plaatsing%20is%20hierbij%20beperkt>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2025c, mei 20). *Ruimtelijke kwaliteit in het kort*. Ruimtelijke Ordening Nederland. <https://www.ruimtelijkeordening.nl/onderwerpen/ruimtelijke-kwaliteit-in-het-kort#:~:text=De%20waarden%20van%20ruimtelijke%20kwaliteit&text=Gebruikswaarde%3A%20effici%C3%ABnt%2C%20effectief%20en%20meervoudig,unieke%20identiteit%20van%20een%20Oplek>

Ministerie van Economische Zaken en Klimaat. (2022, 21 december). *Natuurambitie Grote Wateren 2050 en verder*. Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2013/10/31/beleidsverkenning-natuurambitie-grote-wateren-2050-2010>

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. (2024, 5 april). *Erfgoedwet*. Rijksdienst Voor het Cultureel Erfgoed. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/erfgoedwet>

Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap, Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, & VNG. (2020). Adviesstelsel voor omgevingskwaliteit: Handreiking voor het instellen van gemeentelijke adviescommissie en andere adviseurs voor omgevingskwaliteit. In VNG. VNG / RCE / FRK. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://vng.nl/publicaties/handreiking-adviesstelsel-omgevingskwaliteit>

Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2022). Programma Mooi Nederland. In *Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*. Geraadpleegd op 11 juni 2025, van https://open.overheid.nl/repository/ronl-cd46b02e5d502aa1011e1a89247ed98e08e82b09/1/pdf/Programmaplan%20Mooi%20Nederland_TG.pdf

MIX Architectuur. (z.d.). *Rivierduinen Silvolde*. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.barli.nl/project/rivierduinen-silvolde>

N. John Habraken. (z.d.). *Biography*. Geraadpleegd op 18 april 2025, van <https://www.habraken.com/html/biography.htm>

Netwerk Conceptueel Bouwen. (2025). *Netwerk conceptueel bouwen*. Conceptueel Bouwen. Geraadpleegd op 27 mei 2025, van <https://www.conceptueelbouwen.nl/netwerk>

NPO. (z.d.). *Woningbouw in de 20e eeuw*. Schooltv. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://schooltv.nl/item/wonen-in-nederland/van-krot-tot-vinex-videos-over-woningbouw-in-de-20e-eeuw>

Planbureau voor de Leefomgeving. (2024, 15 mei). #18 Lessen uit de Vinex voor slimmere nieuwbouw - Christian Lennartz. In *Spotify*. <https://open.spotify.com/episode/0cd2wBrCSehXwZK4VA9OVq>

Plegt-Vos. (2021). *Vossenburglaan Meerstad*. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.plegt-vos.nl/projecten/vossenburglaan-meerstad/>

Provincie Zuid-Holland. (z.d.). Omgevingskwaliteit. In *Provincie Zuid-Holland*. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/21745/beschrijvingvandeomgevingskwaliteit.pdf>

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. (2018). De stad als gezonde habitat. In *Raad Voor de Leefomgeving en Infrastructuur*. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://www.rli.nl/publicaties/2018/advies/de-stad-als-gezonde-habitat?advies=inleiding>

Rijkswaterstaat & Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (2025, 10 april). *Ruimte voor de rivieren*. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://www.rijkswaterstaat.nl/water/waterbeheer/bescherming-tegen-het-water/maatregelen-om-overstromingen-te-voorkomen/ruimte-voor-de-rivieren?>

Roels, J. M., Verweij, W., Van Engelen, J. G. M., Maas, R. J. M., Lebrecht, E., Houthuijs, D. J. M., Wezenbeek, J. M., & Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. (2014). Gezondheid en veiligheid in de Omgevingswet. In *RIVM Rapport 2014-0138*. RIVM. Geraadpleegd op 1 september 2025, van <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/2014-0138.pdf>

Ruimte met Toekomst. (z.d.). *Matrix ruimtelijke kwaliteit*. Geraadpleegd op 5 juni 2025, van <http://www.ruimtexitmilieu.nl/wiki/ruimtelijke-kwaliteit/matrix-ruimtelijke-kwaliteit>

Schultz van Haegen, M. H., VROM, VROM-raad, Raad voor Verkeer en Waterstaat, Raad voor het Landelijk Gebied, Meijdam, H. M., & Hillebrand, R. (2011). *Verkenning "Ruimtelijke kwaliteit"*.

Tennekes, J., Van der Kooij, P., Kool, M., & Scholte, S. (2024). Het Drieruimtenmodel. In *Planbureau Voor de Leefomgeving*. PBL Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd op 5 juni 2025, van <https://www.pbl.nl/downloads/pbl-2024-drieruimtenmodel-dynamische-ruimtelijke-kwaliteit-5141pdf>

Van der Molen, P. (2011). Ruimtelijke kwaliteit voor toen, nu en later. In *Denkwerk*. Geraadpleegd op 11 juni 2025, van <https://edepot.wur.nl/169230>

Van Es, W. (2015, 18 oktober). *Had Jane Jacobs gelijk?* De Stadsonderzoeker. Geraadpleegd op 10 april 2025, van <https://stadsonderzoeker.com/2015/10/18/had-jane-jacobs-gelijk/#:~:text=Jacobs%20spreekt%20in%20haar%20theorie,algemene%20tevredenheid%20in%20de%20leefomgeving>.

Van Hoogstraten, D. & Tu Delft. (2018). *Baas in eigen huis*. Geraadpleegd op 18 april 2025, van <https://journals.open.tudelft.nl/dash/article/view/4614/4388>

Van Stiphout. (2025, 29 april). *Seriematige woningbouw op het hoogste niveau*. Geraadpleegd op 27 mei 2025, van <https://www.van-stiphout.nl/diensten/seriematige-woningbouw/#:~:text=Wat%20is%20seriematige%20woningbouw?,mogelijk%20om%20betaalb%20aarder%20te%20bouwen>.

6 BIJLAGE

In dit hoofdstuk zijn alle bijlage opgenomen, deze bestaan uit een individuele kennisverdieping, toetsing van de drie projecten aan het model van Davos, enquête vragen en antwoorden en transcripten van de interviews.

6.1 INDIVIDUELE KENNISVERDIEPING

Voor bijlage 6.1 Individuele kennisverdieping wordt verwezen naar de volgende pagina.

Individuele kennisverdieping

Industriële woningbouw

MEI 2025



AUTEUR

Imme de Jong (4593154)

INSTITUUT

Fontys Hogeschool
Economie & Communicatie

BEGELEIDER

Jenny Crommentuijn

LEERJAAR 4, SEMESTER 8

INHOUD

1.	Inleiding	3
	Definitie industriële woningbouw	4
2.	Vormen van industriële woningbouw	5
3.	Geschiedenis industriële woningbouw	7
	1900-1945	7
	1945-1990	8
	1990- Heden	9
4.	Knelpunten uit het verleden	11
	1950	11
	1970	12
	1990	12
5.	Theorieën en visies	14
	5.1 Jane Jacobs	14
	5.2 John Habraken	15
	5.3 Jan Gehl	16
6.	Conclusie	18
7.	Bronnenlijst	19

INLEIDING

Nederland kampt al jaren met woningtekorten. De druk op de woningmarkt neemt toe, bouwprocedures zijn traag en traditionele bouwmethoden kunnen de benodigde aantallen nauwelijks bijbenen. Tegelijkertijd wordt er steeds meer gevraagd van de woningbouw: het moet niet alleen sneller, maar ook duurzamer, betaalbaarder en toekomstbestendiger. In die context komt industriële woningbouw steeds nadrukkelijker in beeld als mogelijke oplossing.

Maar wat is industriële woningbouw precies? Waar komt het vandaan en waarom duikt het nu weer op in beleidsstukken, bouwstrategieën en politieke plannen? In deze kennisverdieping onderzoek ik wat industriële woningbouw inhoudt, hoe deze bouwvorm zich historisch heeft ontwikkeld en wat we kunnen leren van eerdere periodes waarin industrieel bouwen al werd ingezet. Bijvoorbeeld na de Tweede Wereldoorlog en tijdens de bouw van groeikernen in de jaren '70.

Daarnaast kijk ik naar de visie van invloedrijke denkers zoals Jane Jacobs, John Habraken en Jan Gehl. Hun ideeën over leefkwaliteit, bewonerszeggenschap en de menselijke maat bieden een belangrijk perspectief op de kansen én risico's van grootschalige, gestandaardiseerde woningbouw. Want industriële woningbouw is misschien technisch efficiënt, maar het zijn de mensen die er wonen die uiteindelijk bepalen of een wijk ook echt werkt.

DEFINITIE INDUSTRIËLE WONINGBOUW

Industriële woningbouw is een bouwmethode waarbij woningen grotendeels in de fabriek worden geproduceerd en vrijwel volledig afgewerkt op de bouwlocatie worden geplaatst. Dankzij deze aanpak wordt de bouwtijd aanzienlijk verkort en ontstaat er minder stikstof- en CO₂-uitstoot tijdens zowel de productie als de montage op locatie. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2025).

De term 'industrieel' verwijst vooral naar de wijze van productie: een hoge mate van automatisering, standaardisatie en digitalisering. In fabrieken worden complete woningcomponenten soms zelfs hele modules geautomatiseerd gebouwd, wat leidt tot een efficiënter, voorspelbaarder en duurzamer bouwproces.

Toch is het belangrijk onderscheid te maken met conceptuele woningbouw. Waar industrieel bouwen gaat over hoe iets geproduceerd wordt, gaat conceptueel bouwen over wat er wordt aangeboden: namelijk gestandaardiseerde, herhaalbare woonproducten die als kant-en-klare oplossing op de markt worden gebracht. Niet alle conceptuele bouw is industrieel sommige concepten worden nog grotendeels met handwerk gemaakt. (Netwerk Conceptueel Bouwen, 2025)

Andere termen die vaak in verband worden gebracht met industriële woningbouw zijn onder meer:

- Seriematig bouwen: het gelijktijdig realiseren van meerdere, identieke woningen;
- Fabrieksmatige bouw: een bredere term voor het maken van woningonderdelen in een gecontroleerde productieomgeving.

(Van Stiphout, 2025)

Industriële woningbouw is dus niet alleen een synoniem voor snel of modulair bouwen, maar verwijst vooral naar de mate van standaardisatie en industrialisatie binnen het productieproces.

VORMEN VAN INDUSTRIËLE WONINGBOUW

De mate waarin onderdelen in de fabriek worden vervaardigd en hoe deze op locatie worden geassembleerd, verschilt echter sterk. Hierdoor zijn er binnen de industriële woningbouw meerdere vormen en gradaties te onderscheiden. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2025b)

3D woningen

3D woningen ook wel modulaire woningen. Bij deze vorm worden volledige woonmodules vaak complete kamers of woonunits in de fabriek geproduceerd. Deze modules zijn inclusief wanden, vloeren, installaties en soms zelfs meubilair afgewerkt. Op de bouwplaats worden ze als 'bouwstenen' aan elkaar gekoppeld tot een volwaardige woning. Een bekend voorbeeld hiervan is de containerwoning. Deze bouwvorm is vooral populair bij tijdelijke woningen vanwege de snelheid van realisatie en de relatief lage kosten. In de praktijk wordt veel gewerkt met lichte houtconstructies die eenvoudig per vrachtwagen te vervoeren zijn. Komt bijvoorbeeld veel voor bij tijdelijke studentenhuisvesting



Modulaire woonconcept van NEZZT, in Almere

2D woningen

De 2D woningen ook wel de elementaire bouw, hierbij worden de onderdelen van een woning zoals de gevels, vloeren, daken of cel-units afzonderlijk in de fabriek geproduceerd. Deze zijn van tevoren zo ontworpen dat ze goed op elkaar aansluiten en op locatie als een bouw pakket tot een woning worden samengesteld. Deze methode wordt meestal toegepast bij permanente woningen, en het eindresultaat lijkt vaak op traditioneel gebouwde woningen. De gevels en casco's worden vrijwel altijd in de fabriek gemaakt. Elementaire bouw biedt meer ontwerpvrijheid dan modulaire bouw, maar vereist nog enige arbeid op locatie voor bijvoorbeeld het aanbrengen van het metselwerk of dakbedekking.



Woningen Plegt-Vos

Combinatie 2D en 3D

In de praktijk komt het steeds vaker voor dat elementen van zowel 2D- als 3D-woningbouwstrategieën worden gecombineerd. Deze hybride benadering maakt gebruik van de sterke punten van beide methoden. Een veelvoorkomend voorbeeld is het toepassen van een

betonnen casco (2D), dat op locatie of in de fabriek wordt geproduceerd, in combinatie met modulaire installatiemodules of complete badkamer- en keukeneenheden (3D) die volledig geprefabriceerd zijn en kant-en-klaar worden geplaatst.

Deze aanpak biedt een optimale balans tussen flexibiliteit in ontwerp en standaardisatie in uitvoering. Het casco (bijvoorbeeld wanden en vloeren) zorgt voor structurele robuustheid en ontwerpvrijheid, terwijl de toepassing van 3D-modules voor functies zoals sanitair, keukens of technische installaties zorgt voor snelheid, kostenreductie en kwaliteitscontrole. Bovendien kunnen 3D-modules buiten het kritieke bouwpad worden geproduceerd, wat leidt tot tijdswinst in het bouwproces (parallel bouwen). (De Ruiter et al., 2023)

Naast het onderscheid in bouwvorm is het ook belangrijk te kijken naar de mate van industrialisering. Deze bepaalt in hoeverre het bouwproces daadwerkelijk fabrieksmatig verloopt, en hoeveel handwerk er nog bij komt kijken. Hierbinnen kunnen drie niveaus worden onderscheiden:

Traditionele woningbouw

Bij traditionele woningbouw vindt het grootste deel van het bouwproces plaats op de bouwplaats. Hoewel er tegenwoordig al veel gebruik wordt gemaakt van geprefabriceerde onderdelen zoals daken of gevels, is de bouw nog steeds grotendeels arbeidsintensief en projectmatig georganiseerd. Het biedt maximale ontwerpvrijheid, maar is duurder en tijdrovender.

Semi-industriële woningbouw

Bij deze tussenvorm vindt het grootste deel van de productie plaats in een fabriek, maar met relatief veel handmatige arbeid. Machines worden ingezet ter ondersteuning, maar volledige robotisering ontbreekt. De keuzemogelijkheden voor bewoners zijn hierdoor vaak beperkt. Deze vorm is in opkomst en biedt een goed compromis tussen snelheid, prijs en een zekere mate van ontwerpvrijheid.

Volledig industriële woningbouw

Deze vorm wordt gekenmerkt door een hoge mate van automatisering en robotisering in de fabriek. Woningen worden ontworpen via software die direct gekoppeld is aan machines in de fabriek, waardoor productie op maat mogelijk is. Dit biedt meer variatie dan vaak wordt gedacht: door slimme software kunnen verschillende woningtypen, gevelindelingen of afwerkingen worden geproduceerd zonder het proces te vertragen. Vanwege de hoge investeringskosten is deze vorm nog in ontwikkeling en wordt ze voornamelijk toegepast door innovatieve bouwbedrijven zoals Van Wijnen en Plegt-Vos.

Diversiteit binnen industriële bouw

Binnen zowel modulaire als elementaire woningbouw bestaat veel variatie in uitvoering:

- **Materiaalgebruik:** Veel modulaire woningen zijn van hout, terwijl elementaire bouw vaker gebruik maakt van beton of gemengde materialen. Houtskeletbouw is licht en snel te produceren; beton biedt meer massa en geluidsisolatie.

- Ontwerpvrijheid: Sommige fabrikanten bieden ruime keuzeopties aan, zoals verschillende gevelstenen, raamindelingen of plattegronden. Andere werken met standaardmodellen en minimale variatie, vooral bij tijdelijke of goedkope woningen.
- Productieorganisatie: Niet alle bouwbedrijven hebben een eigen fabriek. Sommigen huren capaciteit in bij externe fabrieken of werken samen in consortia waarbij ieder bedrijf één onderdeel levert, bijvoorbeeld daken, gevels of installaties.

(De Ruiter et al., 2023)

GESCHIEDENIS INDUSTRIËLE WONINGBOUW

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de geschiedenis en het ontstaan van industriële woningbouw in Nederland. De ontwikkeling van deze bouwvorm verliep geleidelijk en liep vaak parallel aan traditionele bouwmethoden. Industriële woningbouw was zelden een volledige vervanging van traditioneel bouwen, maar eerder een aanvulling daarop. De mate van industrialisering verschilde per periode en project: van gedeeltelijke toepassing van prefab-elementen tot volledig in de fabriek geproduceerde woningen. Deze variatie en overlap vormen een belangrijk kenmerk van de historische ontwikkeling van industrieel bouwen.

1900-1945

Aan het begin van de twintigste eeuw kampte Nederland met een ernstige woningnood. Door de snelle bevolkingsgroei en verstedelijking konden steden het woningaanbod niet bijbenen. In de oude binnensteden woonden tienduizenden mensen onder bare omstandigheden in krot- en kelderwoningen. Als reactie hierop werd in 1901 de Woningwet ingevoerd. De situatie verslechterde nog verder toen tijdens de Eerste Wereldoorlog de particuliere woningbouw vrijwel stilviel. Als reactie hierop werd in 1917 de Noodwoningwet geïntroduceerd. Deze wetgeving maakte het mogelijk dat overheden woningbouwverenigingen financieel gingen ondersteunen bij het bouwen van goede, betaalbare woningen. (Rottier, 2003).

Later, rond 1910, werd het idee van de tuindorpen geïntroduceerd. Dit concept was geïnspireerd op het Engelse model van de 'garden city', ontwikkeld door Ebenezer Howard. Zijn gedachte was om de voordelen van stad en platteland te combineren in nieuwe, planmatige nederzettingen. Deze moesten voorzien zijn van werkgelegenheid, sociale en culturele voorzieningen én een gezonde woonomgeving met veel groen. Het idee van functiemenging en het verbinden van wonen en werken stond hierin centraal. (Van der Woud, 1987)

Deze visie kreeg in Nederland concrete vorm tussen 1909 en 1930, toen in Amsterdam en andere steden grootschalige uitbreidingen plaatsvonden volgens het tuindorpmodel. Kenmerkend voor deze wijken was een dorpse stedenbouwkundige opzet met ruime straten, veel groen en kleinschalige bebouwing. Architectonisch werd gewerkt met herhaling van eenvoudige, zorgvuldig ontworpen woningtypes. Vaak werd een



Tuindorp Rotterdam, Vreewijk

standaardwoning ontworpen met herkenbare elementen zoals een voordeur, een groot raam, een dakkapel en een schoorsteen. Deze basisvorm werd in rijen herhaald, met subtiele variaties zoals een sprong in het gevelvlak, een hoekwoning met een erker of pergola, of een markante kopgevel die het buurtje een eigen karakter gaf. (Luijten, 2007)

Deze vroege vorm van standaardisatie bood voordelen: door gebruik te maken van vaste bouwstenen kon efficiënt gebouwd worden, terwijl toch een zekere mate van variatie en esthetiek behouden bleef. Elementen als voordeuren, ramen, balkons, dwarskappen en dakkapellen zorgden voor ritmiek en samenhang binnen het straatbeeld. De kapvorm speelde een grote rol in het dorpse karakter, met variatie in helling, richting en hoogte per woningrij. Bij de tuindorpen werd nog niet echt gebruik gemaakt van industriële woningbouw, maar hier ontstond dus wel enige maat van systematiek in het bouwen van woningen. (Korhals Altes, 2002)

1945-1990

Na de Tweede Wereldoorlog kampte Nederland weer met een aanzienlijke woningnood. Grote delen van het land waren verwoest en de bouw was tijdens de oorlogsjaren vrijwel stil komen te liggen. De bestaande, traditionele bouwmethoden voornamelijk ambachtelijk en handmatig waren te arbeidsintensief en tijdrovend om het enorme tekort aan woningen op te vangen. Om snel en op grote schaal te kunnen bouwen, werd gezocht naar efficiëntere bouwmethoden. Hier ontstond de eerste echte grote stroom van industriële woningbouw, destijds systeembouw. (Het Oversticht, 2023)

In de jaren '50 tot jaren '80 werd veel geëxperimenteerd met systeembouw: complete woningonderdelen zoals vloeren, wanden en daken werden in series gefabriceerd. Er werd gewerkt met zowel betonnen panelen als modulaire houtelementen. Tegelijkertijd ontstond in deze periode een kenmerkende architectonische en stedenbouwkundige stijl: de wederopbouwarchitectuur. Deze stijl legde de nadruk op eenvoud, doelmatigheid en herhaalbaarheid. De urgentie van de situatie zorgde ervoor dat de focus vooral lag op kwantiteit, er moest snel veel gebouwd worden. Gestandaardiseerde woningtypes, vaak gebaseerd op het zogenaamde 'stempelprincipe', werden op grote schaal toegepast. Daarbij werden herhalende woningblokken in vaste patronen geplaatst. (Gemeente Druten, z.d.)



Stempelprincipe in Zaandam

In de gevels is veel aandacht besteed aan ritmiek en symmetrie. Naast elkaar gelegen woningen hadden vaak een vergelijkbare indeling, met beeldbepalende elementen zoals dezelfde vormgegeven voordeuren, voorzien van bovenlichten, lijsten of kleine verhoogde stoepen. Ondanks de functionele insteek werd ook gezocht naar menselijke maat en herkenbaarheid. Dit sluit aan bij het stedenbouwkundig principe van de 'wijkgedachte', waarin gemeenschapsvorming, bereikbaarheid van voorzieningen en de menselijke schaal centraal stonden. De wederopbouwperiode vormde daarmee een belangrijke overgang van traditioneel

naar industrieel bouwen, waarin functionele noodzaak, stedenbouwkundige idealen en architectonische eenvoud samenkwamen. (Broekhoven, 2021)

In de jaren '70 bleef de woningnood in Nederland een urgent probleem. Om deze druk te verlichten, ontstonden de zogenoemde groeikernen zoals Zoetermeer, Houten en Almere. Deze nieuw ontwikkelde woonplaatsen moesten de bevolkingsgroei in de grote steden opvangen en tegelijkertijd een aantrekkelijk alternatief bieden voor stedelijke woonomstandigheden.

De groeikernen werden ontworpen volgens vooruitstrevende stedelijke idealen. Er was veel aandacht voor een groene, open leefomgeving met ruime parken en groenzones, die tot op de dag van vandaag nog steeds als het pronkstuk van deze wijken worden gezien. Ook het streven naar sociale spreiding speelde een belangrijke rol: mensen met verschillende inkomens- en opleidingsniveaus moesten in dezelfde wijken samenleven. Dit werd ondersteund door een breed scala aan voorzieningen, zoals bibliotheken, buurthuizen en jongerencentra, wat zorgde voor levendige, multifunctionele woonmilieus.

Toch was deze periode van idealistisch stadsontwerp relatief kort. In de jaren '80 sloeg het tij om, mede als gevolg van de economische recessie. De focus verschoof van kwaliteit naar kwantiteit: er moest snel en veel gebouwd worden. Eengezinswoningen werden de standaard, vaak zonder de oorspronkelijke aandacht voor functiemenging of variatie in bewoners. Ook de auto kreeg een centrale plek in het ontwerp van deze wijken, wat leidde tot een meer monofunctionele, op forensen gerichte structuur.

(International new town institute, 2020)

1990- Heden

De Vinex wijken zijn ontstaan naar aanleiding van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra die in 1991 werd opgesteld. Het doel van deze beleidsnota was om het groeiende woningtekort op te vangen en tegelijkertijd steden compacter te maken. In plaats van nieuwe groeikernen zoals in de jaren '70 bijvoorbeeld Zoetermeer en Almere, werd nu gekozen voor grootschalige nieuwbouw aan de randen van bestaande steden. Deze aanpak moest voorkomen dat de stad verder zou verspreiden over het platteland.

Vanaf 1995 begon de uitvoering van de Vinex-plannen. Aan de stadsranden verrezen nieuwe wijken op wat eerst zandvlaktes waren. De focus lag op het aantrekken van jonge gezinnen uit de midden- en hogere-inkomensgroepen. De woningbouw was grotendeels gericht op koopwoningen, mede doordat het woningbeleid in de jaren '90 verschoof van centrale volkshuisvesting naar een woningmarkt waarin projectontwikkelaars en marktpartijen een grotere rol kregen.

In deze wijken was maximaal 30% van de woningen bestemd voor sociale huur, wat zorgde voor een eenzijdige bewonerssamenstelling. De economische crisis van 2008 vertraagde de bouw tijdelijk, maar na de crisis werd deze weer voortvarend opgepakt. Veel plannen lagen al klaar en

de bouw ging door tot in 2015. In de periode daarna groeiden veel Vinex-wijken nog met tientallen procenten.

De Vinex wijken zijn in deze periode niet industrieel gebouwd maar traditioneel. Deze is toch meegenomen omdat vanuit deze fase er ook belangrijke lessen zijn voor toekomstige bouwplannen, deze lessen worden toegelicht bij het volgende hoofdstuk.

Net als bij de lessen in het verleden kampen we momenteel weer met een groot woningtekort. Daarom wil het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening onder leiding van minister Mona Keijzer in 2030 50% van alle nieuwe woningbouw industrieel wordt gebouwd.

De industriële woningbouw in Nederland staat op een belangrijk kruispunt. De woningnood is hoog en het kabinet heeft zich tot doel gesteld jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn voor midden- en lagere inkomens. Om deze ambitie te behalen, is een verandering nodig in de wijze waarop woningen worden ontwikkeld en gerealiseerd. Traditionele projectmatige bouw volstaat niet meer; in plaats daarvan wordt steeds vaker gekeken naar conceptuele en industriële bouw als structurele oplossing voor versnelling, betaalbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad.

In 2023 steeg het marktaandeel van industrieel gebouwde woningen naar 21%, een aanzienlijke toename ten opzichte van eerdere jaren. Toch bleef verdere groei in 2024 uit, mede door een algemene terugval in het aantal opgeleverde woningen (van 73.000 in 2023 naar ongeveer 65.000 in 2024). Desondanks blijft de ambitie overeind: in 2030 moet de helft van alle nieuwbouwwoningen industrieel worden gerealiseerd. Deze bouwvorm kenmerkt zich door een hoge mate van automatisering en standaardisatie, waarbij woningen grotendeels in fabrieken worden geproduceerd.

Het Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw, onder regie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, speelt hierin een centrale rol. Binnen dit programma zijn verschillende ‘versnellers’ en programmalijnen geformuleerd, zoals het stimuleren van industriële bouwstromen, het invoeren van type- en systeemgoedkeuringen om vergunningverlening te versnellen, en het gebruik van digitale technologie voor data gedreven gebiedsontwikkeling. De inzet op ‘parallel plannen’, waarbij verschillende fasen van projectontwikkeling gelijktijdig plaatsvinden, draagt bij aan een verkorting van de ontwikkeltijd van gemiddeld zes naar twee jaar.

Industriële bouw biedt aanzienlijke voordelen ten opzichte van traditioneel bouwen. Onderzoek toont aan dat de bouw- en ontwikkeltijd met ongeveer 40% kan worden verkort, de kosten met 8 tot 22% kunnen dalen, en er tot 35% minder arbeid nodig is. Daarnaast leidt het tot lagere emissies en verbeterde werkomstandigheden op de bouwplaats. Toch zijn er ook uitdagingen. Zo is voorspelbaarheid in de vraag cruciaal voor het rendabel laten draaien van woningbouwfabrieken, iets wat haaks staat op de huidige grilligheid van gemeentelijke besluitvorming en vergunningprocedures. Ook vraagt de opschaling om heldere ruimtelijke

kaders en een cultuurverandering binnen zowel overheden als marktpartijen, waarbij digitalisering, standaardisatie en samenwerking centraal komen te staan.

Samenvattend kan gesteld worden dat industriële woningbouw inmiddels de ontwikkelingsfase voorbij is en zich in een opschalingsfase bevindt. De infrastructuur zoals meer dan vijftig actieve woningbouwfabrieken is aanwezig, maar het volledige potentieel wordt nog onvoldoende benut. De komende jaren zullen bepalend zijn voor de mate waarin deze bouwvorm daadwerkelijk structureel zal bijdragen aan de oplossing van de Nederlandse woningbouwopgave.

(Planbureau voor de Leefomgeving, 2024)

KNELPUNTEN UIT HET VERLEDEN

Het vorige hoofdstuk ging in op de ontwikkeling van industriële woningbouw. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste knelpunten uit het verleden belicht en gekeken welke lessen hieruit kunnen worden getrokken. Door te reflecteren op eerdere bouwgolven wordt duidelijk wat er misging én hoe deze ervaringen kunnen bijdragen aan betere keuzes in de toekomst.

1950

Tijdens de wederopbouw na de oorlog lag de economie volledig stil en ontstond er een babyboom. Dit leidde tot een grote vraag naar nieuwe woningen. Toen de economie weer enigszins op gang kwam, merkten mensen al snel dat de bouw niet snel genoeg ging; er moesten dringend meer woningen bijkomen. In deze periode werd voor het eerst systeembouw geïntroduceerd. Dit hield in dat veel woningen dezelfde indeling kregen. Een goed voorbeeld hiervan zijn de portiekflats. Deze appartementen hadden vrijwel allemaal een identieke plattegrond en konden daardoor eenvoudig op elkaar worden gestapeld. Daarnaast werden veel prefab onderdelen, zoals gevels en daken, volledig in de fabriek geproduceerd. Bij deze vorm van bouwen lag de nadruk vooral op kwantiteit: er moesten snel en in grote aantallen huizen worden gebouwd. Toch was er in deze tijd ook aandacht voor elementen zoals grote ramen en ruimtelijkheid. Hoewel de woningen vaak als monotoon werden ervaren door de standaardisatie, was er wel degelijk oog voor detail zover dat mogelijk was. Denk bijvoorbeeld aan een bijzonder geveldetail (zie afbeelding) of een toegevoegd ijzeren rekje. Dit vormt een belangrijke les: zelfs binnen gestandaardiseerde bouwsystemen werden manieren gevonden om toch enige mate van detail en diversiteit aan te brengen. (NPO, z.d.)



Balkon portiekflat



Details portiek flat

1970

In de jaren '70 was echt de opkomst van groeikernen buiten de stad. Hierdoor ontstonden nieuwe steden zoals Almere, Lelystad en Zoetermeer. Er zijn verschillende lessen die we kunnen leren uit deze systeembouw aanpak en hierdoor hoeven wij deze fouten in de huidige woningnood niet nogmaals te maken.

Veel groeikernen bestaan uit wijken met dezelfde woningtypen, vooral eengezinswoningen. Deze sloten in die periode ontzettend goed aan op de vraag, maar er is in die periode niet genoeg aandacht besteed aan dat deze vraag over 30 jaar heel anders zou kunnen zijn. Een van de grootste fouten in eerdere bouwgolven was dus de eenzijdigheid van woningtypes. Wat hieruit kan worden geleerd is. Ontwerp wijken met een mix van woningvormen, gebruikers en functies. Zo voorkom je monofunctionele slaapwijken en vergroot je de sociale duurzaamheid van buurten.

Wanneer woningbouwprojecten zich enkel richten op het snel realiseren van aantallen, verdwijnt de aandacht voor leefkwaliteit. De jaren zeventig begonnen ambitieus, met vernieuwende ideeën voor gemeenschappelijk wonen, ecologisch ontworpen openbare ruimte en diversiteit in woningtypologieën. Deze kwaliteiten zijn in de jaren '80 te vaak verdwenen onder druk van grootschalige, eenvormige bouwproductie.

Groeikernen uit de jaren zeventig werden later vaak als 'saai' of 'burgerlijk' ervaren, mede door hun schaalgrootte en gebrek aan stedelijkheid. Dit pleit tegen het opnieuw ontwikkelen van grote woonwijken met uitsluitend eengezinswoningen in het weiland. Die tijd is voorbij, er kan beter worden gefocust op het verdichten en herstructureren van de bestaande steden, zo kan er ook gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur.

De woonerven, steegjes, overgangen tussen openbaar en privé en gevarieerde architectuur uit de jaren zeventig zijn nog altijd geliefd. Leefbare steden vragen om kleinschaligheid, herkenbaarheid en verblijfskwaliteit. Denk in buurtjes, niet in blokken.

(BPD, 2023)

1990

Waarin er in de voorgaande jaren veel vraag was naar de groeikernen, werd het in begin jaren 90 tijd voor de Vinex wijken deze werden mee gerealiseerd aan de stad, bijvoorbeeld Leidsche rijn in Utrecht is een grote of IJburg in Amsterdam. Dit is namelijk ook het moment dat de economie weer aantrekt de woningnood is voorbij en huizen worden weer voor de private sector. Zo werden er projecten gerealiseerd waarin grotendeels van deze huizen koopwoningen worden. De woningen waren vooral voor gezinnen.

Ondanks dat men na de jaren '70 en '80 van vele systeembouw, was begin 1990 de woningnood wel voorbij er was wel behoefte aan middenkoop woningen net buiten de stad met een tuin waar kinderen veilig konden opgroeien, deze woningen werden dan vooral wel weer traditioneel

gebouwd. Toch zijn er ook lessen die we kunnen leren van de Vinex wijk voor het huidige woningnood probleem.

De overmatige focus op koopwoningen voor hogere inkomens leidde tot sociale eenzijdigheid in Vinex wijken. Zonder actieve regie vanuit gemeenten ontstonden ‘bubbelwijken’ waar mensen met lagere inkomens nauwelijks terecht konden. Dit resulteert dan ook dat er een steeds grotere kloof kwam tussen rijk en arm, dit heeft natuurlijk direct invloed op de sociale cohesie in een stad. Gemeentelijke afspraken werden vaak op stadsniveau gemaakt, waardoor ontwikkelaars zelf konden bepalen waar goedkopere woningen kwamen. Die belandden dan in andere (vaak bestaande) wijken, niet in de nieuwe Vinex-wijken. Toekomstige woningbouw moet daarom op wijkniveau worden gestuurd om echte menging te realiseren.

Vinex-wijken zijn gebouwd voor jonge gezinnen, maar de eerste bewoners zijn inmiddels aan het vergrijzen. Er is nu behoefte aan woningen voor ouderen, starters en andere huishoudens. Wijken moeten flexibel zijn en ruimte bieden aan veranderende woonbehoeften.

Kwaliteit en variatie zijn essentieel, het gaat niet alleen om het aantal woningen, maar ook om het type, de prijsklasse en de doelgroep. Door meer variatie te bieden zowel in huur als koop kunnen achterstandswijken worden voorkomen en blijft een wijk op lange termijn leefbaar.

Ruimte laten voor groei, veel Vinex-wijken zijn na de eerste bouwfase nog sterk gegroeid. Toekomstige plannen moeten hier rekening mee houden door ruimte vrij te houden voor uitbreiding en aanpassing, zonder dat dit ten koste gaat van openbare ruimte of leefkwaliteit.

(NPO, z.d.)

THEORIEËN EN VISIES

Visies op het inrichten van een stad zijn er al jarenlang, in dit hoofdstuk worden belangrijke visies gedeeld van onder meer Jane Jacobs, John Habraken en Jan Gehl. Dit zijn visies over hoe een stad het beste kan worden ingericht wat is daar allemaal voor nodig. En wat is daarin belangrijk voor mensen om prettig te kunnen wonen.

De industriële woningbouw richt zich op efficiëntie, standaardisatie en snelheid, maar roept daarmee ook fundamentele vragen op over leefkwaliteit, zeggenschap en sociale samenhang. Juist daarom is het waardevol om het thema industriële woningbouw te benaderen vanuit bredere stedenbouwkundige en maatschappelijke visies. Denkers als Jane Jacobs, John Habraken en Jan Gehl hebben elk op hun eigen manier kritiek geleverd op grootschalige benaderingen van woningbouw en stedelijke ontwikkeling. Hun ideeën vormen samen een tegenwicht dat benadrukt dat ook in gestandaardiseerde of industrieel geproduceerde wijken de mens centraal moet staan. In dit hoofdstuk worden hun visies besproken en gekoppeld aan de kansen en valkuilen van de huidige industriële woningbouw.

Jane Jacobs

Jane Jacobs geboren in 1916 en overleden in 2006 was een invloedrijke denker en activiste op het gebied van stedelijke ontwikkeling. Ze werd vooral bekend door haar kritiek op het modernistische stedenbouwkundig denken van na de Tweede Wereldoorlog. Haar boek *The Death and Life of Great American Cities* (1961) geldt nog steeds als een standaardwerk binnen de ruimtelijke ordening en stadsplanning.

Jacobs had geen formele opleiding in stedenbouw of planologie, maar baseerde haar ideeën op observaties uit de praktijk. Ze woonde jarenlang in Greenwich Village in New York, een wijk die bekendstaat om zijn kleinschalige opzet, gemengde functies en levendige straatleven. Precies de elementen die zij zag als randvoorwaarden voor een leefbare en veilige stad.

In tegenstelling tot het toen gangbare idee van functiescheiding (wonen, werken en recreatie apart organiseren), pleitte Jacobs juist voor functiemenging. Volgens haar ontstaan levendige en veilige buurten als er op elk moment van de dag iets te doen is en er verschillende mensen aanwezig zijn. Een belangrijk concept dat ze introduceerde is “ogen op de straat”: sociale controle door bewoners, bezoekers en ondernemers zorgt voor veiligheid, niet cameratoezicht of blauw op straat.

Naast schrijver was Jacobs ook activist. Ze voerde actie tegen plannen voor een snelweg dwars door haar wijk en wist die uiteindelijk tegen te houden. Hoewel haar ideeën in haar tijd als naïef of sentimenteel werden gezien, zijn ze inmiddels breed omarmd, ook in Nederland als fundament voor duurzame en sociaal sterke steden. (Hospers & Lochem, 2006)

Een van haar centrale ideeën is het concept van “ogen op de straat”: veiligheid ontstaat doordat mensen actief betrokken zijn bij hun buurt, elkaar zien, en elkaar herkennen. Jacobs benadrukte het belang van kleine blokken, verschillende bouwtypen, hoge dichtheid en een mix van functies

en gebruikers. Juist deze variatie zorgt volgens haar voor levendigheid, sociale controle, creativiteit en economische dynamiek.

In het licht van huidige stedelijke vraagstukken blijkt haar theorie nog altijd actueel. Onderzoek laat zien dat wijken die voldoen aan haar vier criteria; functiemenging, korte blokken, bouwkundige variatie en bevolkingsdichtheid. Doorgaans veiliger, leefbaarder en sociaal sterker zijn. Dat bleek ook uit recente analyses van probleemwijken in onder andere Parijs, Amsterdam en Utrecht, die juist gekenmerkt worden door monofunctionaliteit, sociaaleconomische eenzijdigheid en gebrek aan voorzieningen, dus precies wat Jacobs destijds bekritiseerde.

(Van Es, 2015)

Het gedachtegoed van Jacobs laat zien dat industriële woningbouw niet per definitie ten koste hoeft te gaan van leefbaarheid. Hoewel deze bouwmethode sterk gericht is op snelheid, standaardisatie en kosten, kunnen juist binnen dat gestandaardiseerde proces keuzes worden gemaakt die zorgen voor variatie en levendigheid. Denk aan functiemenging, verschillende woningtypes, afwisselende gevels en actieve straatprofielen. Als die elementen bewust worden meegenomen, kunnen ook industriële wijken sociaal sterk en prettig om in te wonen zijn. Gebeurt dat niet, dan is het risico groot dat wijken vervallen in eenvormigheid en sociale eenzijdigheid – precies datgene waar Jacobs altijd tegen waarschuwde. Haar visie maakt duidelijk dat de fysieke opzet van een wijk direct invloed heeft op het sociale leven, en dat dat ook geldt bij grootschalige, industrieel gebouwde buurten.

John Habraken

Al in de jaren '60 stelde hij fundamentele vragen bij de manier waarop woningen werden ontworpen, geproduceerd en beheerd. Zijn centrale stelling: de bewoner moet de mogelijkheid hebben om invloed uit te oefenen op zijn eigen woning.

In zijn invloedrijke boek *Supports: An Alternative to Mass Housing* (1961) introduceerde Habraken het onderscheid tussen de “drager” (*support*) en de “inbouw” (*infill*). De drager is het collectieve, structurele deel van een gebouw, terwijl de inbouw het individuele, aanpasbare deel is. Dit idee vormde de kern van zijn concept *open bouwen*, waarin standaardisatie en flexibiliteit hand in hand gaan.

Habraken had kritiek op de naoorlogse massawoningbouw fundamenteel. De modernistische benadering, die bewoners zag als passieve gebruikers van kant-en-klare woningen, ging voorbij aan de diversiteit van leefstijlen en veranderende behoeften. Habraken draaide dit om: een woning moest een flexibel systeem zijn waarin bewoners zelf keuzes kunnen maken over indeling, materialen en gebruik.

Het idee van *open bouwen* werd in Nederland toegepast in projecten als Molenvliet in Papendrecht, maar kreeg ook internationale kennis. In Japan, bijvoorbeeld, is het principe op

grote schaal doorgevoerd in de woningbouwpraktijk. Habraken werd daarnaast hoogleraar aan het prestigieuze MIT in Boston, waar hij zijn ideeën verder ontwikkelde en uitdroeg.

Wat Habraken bijzonder maakt, is dat hij zich niet beperkte tot theorie, maar ook praktische tools en methoden ontwikkelde om zijn ideeën toepasbaar te maken in de ontwerppraktijk. Hij zag architectuur niet als eindproduct, maar als open systeem waarin gebruikers medeontwerper worden. Daarmee was hij zijn tijd ver vooruit – en nog steeds bijzonder relevant in discussies over duurzaamheid, zeggenschap en flexibiliteit in de gebouwde omgeving.

(Van Hoogstraten & Tu Delft, 2018)

De ideeën van Habraken bieden een waardevolle aanvulling op het denken over industriële woningbouw. In een systeem waar woningen grotendeels gestandaardiseerd en in de fabriek geproduceerd worden, is er altijd het risico dat alles te veel op elkaar gaat lijken en dat bewoners weinig invloed hebben op hun eigen woning. Habraken pleitte juist voor meer zeggenschap: zijn concept van open bouwen gaat uit van een vaste, collectieve drager (zoals het casco), maar met ruimte voor bewoners om zelf te bepalen hoe ze hun woning inrichten of aanpassen. Door modulaire woningen zo te ontwerpen dat bewoners bijvoorbeeld kunnen kiezen uit verschillende indelingen, afwerkingen of materialen, wordt de woning iets eigens. Het hoeft dus niet allemaal hetzelfde te zijn. Zo kunnen standaardisatie en persoonlijke vrijheid juist samenkomen. Dit maakt niet alleen de woning zelf aantrekkelijker, maar zorgt ook voor meer betrokkenheid en flexibiliteit in de buurt. Habrakens visie laat zien dat industriële woningbouw niet ten koste hoeft te gaan van individualiteit, zolang er slim wordt ontworpen met ruimte voor bewoners.

Jan Gehl

Pleitbezorger van de mensgerichte stad. Al meer dan vijftig jaar zet hij zich in voor leefbare steden waarin voetgangers, fietsers en publieke ruimte centraal staan. In plaats van het gebouw als leidend principe, zoals in het modernistische denken gebruikelijk was, benadrukt Gehl het belang van de ruimte tussen gebouwen: de straat, het plein, het park.

Gehl's visie is sterk beïnvloed door zijn vrouw Ingrid, gedragspsycholoog, die hem ooit vroeg waarom architecten zo weinig oog hebben voor menselijk gedrag in de stad. Die vraag bleek een keerpunt. Sindsdien richt Gehl zich op het ontwerp van steden die uitnodigen tot lopen, ontmoeten en verblijven. Goede openbare ruimte, zo stelt hij, nodigt uit tot even stoppen, om je heen kijken, en contact met anderen.

In het artikel *Jan Gehl: "Er is een onstilbare honger naar betere steden. Steden voor mensen"* noemt hij Jane Jacobs als inspiratiebron. Net als zij is hij kritisch op de modernistische stedenbouw met zijn nadruk op functiescheiding, autogerichtheid en de dominantie van architectonische ego's. Volgens Gehl heeft deze benadering geleid tot onleefbare steden: lage dichtheden, grote afstanden en saaie publieke ruimten.

Tegenover dat denken zet hij het idee van de ‘15-minutenstad’: een compacte stad waarin wonen, werken, voorzieningen en ontspanning zich op loop- of fietsafstand bevinden. Dit is volgens hem geen radicaal nieuw idee, maar een terugkeer naar wat steden ooit waren – zoals de historische centra van veel Europese steden.

Zijn bureau, Gehl Architects, heeft in meer dan 250 steden wereldwijd bijgedragen aan het verbeteren van de openbare ruimte, van New York tot Melbourne. In zijn werk staat steeds dezelfde overtuiging centraal: stedenbouw moet niet draaien om iconische gebouwen, maar om de mensen die er leven.

(Baggerman, 2021)

De visie van Jan Gehl is belangrijk om mee te nemen bij het ontwerpen van industriële woningbouw op grotere schaal. Waar industrieel bouwen vaak draait om snelheid, efficiëntie en standaardisatie, legt Gehl juist de nadruk op wat er tussen de gebouwen gebeurt. Volgens hem is de openbare ruimte, straten, pleinen en parken net zo belangrijk als de woningen zelf. Als daar geen aandacht aan wordt besteed, loop je het risico dat wijken saai, leeg en onpersoonlijk aanvoelen.

Gehl pleit voor een menselijke maat, met ruimte voor ontmoeting en verblijf. Dus niet alleen een rij woningen neerzetten, maar nadenken over hoe mensen zich in die buurt bewegen, elkaar tegenkomen en zich thuis voelen. Ook binnen een gestandaardiseerd bouwsysteem kan dat: door goed na te denken over de inrichting van de buitenruimte, variatie in de bouwblokken en het toevoegen van plekken waar mensen kunnen samenkomen. Zijn visie laat zien dat een leefbare wijk meer is dan een optelsom van woningen, het gaat om de ervaring van het geheel en dat begint buiten je voordeur.

Hoe zien anderen het?

	Visie	Toepassing
Jane Jacobs	'Ogen op de straat' - Kleine blokken - Functiemenging - Bouwkundige variatie - Bevolkingsdichtheid	- Geen verlies van leefbaarheid Binnen standaardisatie keuzes: - Woningtypes - Actieve straatprofielen - Functiemenging - Active straatprofielen
Jan Gehl	- Voetganger, fietser en publieke ruimte centraal - Compacte 15-minuten stad - Ontmoeting en verblijf belangrijk	- Buitenruimte goed inrichten - Variatie bouwblokken - Samenkomen belangrijk
John Habraken	- Bewoner moet invloed kunnen hebben op de woning - Flexibele systemen waarin keuzevrijheid mogelijk is - Casco-bouw ruimte voor aanpassing	- Keuzevrijheid in: - Indeling - Afwerking - Materialen - Zorgt voor meer betrokkenheid en flexibiliteit

Samenvatting theorieën en visies

CONCLUSIE

Industriële woningbouw is een bouwvorm waarbij woningen grotendeels in fabrieksomstandigheden worden geproduceerd en als vrijwel kant-en-klare producten op de bouwplaats worden gemonteerd. Het is een reactie op de steeds grotere druk op snelheid, betaalbaarheid en duurzaamheid binnen de woningbouwopgave in Nederland. De kracht van industriële woningbouw zit in de standaardisatie en schaalbaarheid van het proces, maar het is meer dan alleen 'snel en goedkoop bouwen'. Het is een systeemverandering in hoe we nadenken over wonen en bouwen.

De geschiedenis laat zien dat industriële woningbouw geen nieuw fenomeen is. Al direct na de Tweede Wereldoorlog werd met systeembouw geprobeerd om het woningtekort op te lossen. In de jaren '70 ontstonden de groeikernen vanuit idealen van groene, sociaal gemengde woonmilieus. Toch ging in latere decennia de aandacht vaak uit naar kwantiteit in plaats van kwaliteit, met eenvormige wijken als gevolg. Juist daar liggen belangrijke lessen: standaardisatie mag nooit ten koste gaan van diversiteit, leefbaarheid en aanpasbaarheid.

Denkers als Jane Jacobs, John Habraken en Jan Gehl bieden hierin waardevolle inzichten. Zij benadrukken dat bouwen niet alleen een technisch proces is, maar ook een sociaal en cultureel vraagstuk. Jacobs pleitte voor functiemenging en sociale interactie, Habraken voor zeggenschap en flexibiliteit voor bewoners, en Gehl voor menselijke maat en levendige publieke ruimte. Hun visies laten zien dat ook binnen een industrieel bouwsysteem ruimte moet zijn voor variatie, betrokkenheid en gemeenschapsvorming.

Samengevat is industriële woningbouw geen doel op zich, maar een middel. Een middel dat mits goed ingezet kan bijdragen aan het oplossen van de huidige woningcrisis, zonder de fouten uit het verleden te herhalen. De uitdaging ligt in het vinden van de balans tussen efficiëntie en menselijkheid, tussen standaardisatie en leefkwaliteit.

BRONNENLIJST IKV

BPD. (2023, 17 juli). *Lessen uit de jaren zeventig*. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.bpd.nl/actueel/nieuws/lessen-uit-de-jaren-zeventig>

Broekhoven, S. (2021). *De wederopbouw: architectuur en stedenbouw*. Geschiedenis van Zuid-Holland. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.geschiedenisvanzuidholland.nl/verhalen/verhalen/de-wederopbouw-architectuur-en-stedenbouw/>

De Ruiter, J., Koning, M., & Economisch instituut voor de bouw. (2023). *Industrieel bouwen en de bouwarbeidsmarkt: Het potentieel en de gevolgen van industriële woningbouw*. In *Economisch Instituut Voor de Bouw*. Geraadpleegd op 8 mei 2025, van https://www.eib.nl/wp-content/uploads/2023/05/Industrieel_bouwen_en_de_bouwarbeidsmarkt_web.pdf

Gemeente Druten. (Z.d.). *Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw*. Welstand Gemeente Druten. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.welstandsnotas.nl/druten/123a41.htm#:~:text=De%20wijken%20uit%20de%20naoorlogse,tussen%20voorgevel%20en%20zijgevel%20zichtbaar>

Het Oversticht. (2023, 17 februari). *De impact van de wederopbouw*. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://hetoversticht.nl/actueel/nieuws/294/de-impact-van-de-wederopbouw?>

International new Town institute. (2020). *Een onvoltooid project: Dromen van de nieuwe Nederlandse stad*. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://www.newtowninstitute.org/pdf/INTI-Groeikernen-200422-2.pdf>

Korrhals Altes, H. J. (2002). *Tuinsteden*. Uitgeverij THOTH Bussum. Geraadpleegd op 29 mei 2025, van <https://WWW.THOTH.NI>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2025a, april 16). *Circulair en industrieel bouwen*. Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Geraadpleegd op 8 mei 2025, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/circulair-en-industrieel-bouwen#:~:text=Wat%20is%20industrieel%20bouwen%3F,de%20plaatsing%20is%20hierbij%20beperkt.>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2025b, april 16). *Circulair en industrieel bouwen*. Volkshuisvesting Nederland. Geraadpleegd op 27 mei 2025, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/circulair-en-industrieel-bouwen#:~:text=Wat%20is%20industrieel%20bouwen%3F,de%20plaatsing%20is%20hierbij%20beperkt.>

Netwerk Conceptueel Bouwen. (2025). *Netwerk conceptueel bouwen*. Conceptueel Bouwen. Geraadpleegd op 27 mei 2025, van <https://www.conceptueelbouwen.nl/netwerk>

NPO. (Z.d.). *Woningbouw in de 20e eeuw*. Schooltv. Geraadpleegd op 28 mei 2025, van <https://schooltv.nl/item/wonen-in-nederland/van-krot-tot-vinex-videos-over-woningbouw-in-de-20e-eeuw>

Planbureau voor de Leefomgeving. (2024, 15 mei). #18 Lessen uit de Vinex voor slimmere nieuwbouw - Christian Lennartz. In *Spotify*. <https://open.spotify.com/episode/0cd2wBrCSehXwZK4VA9OVq>

Van Stiphout. (2025, 29 april). *Seriematige woningbouw op het hoogste niveau*. Geraadpleegd op 27 mei 2025, van <https://www.van-stiphout.nl/diensten/seriematige-woningbouw/#:~:text=Wat%20is%20seriematige%20woningbouw?,mogelijk%20om%20betaalb%20aarder%20te%20bouwen.>

Governance

Participatie

In Rivierduinen lag de participatie vooral bij de bestaande omgeving. De initiatiefnemers, bestaande uit de ontwikkelaar en de grondeigenaar, namen vanaf het begin het voortouw in de communicatie met omwonenden. Volgens Nicolette Huibrechtse (Gelders Genootschap) werden burens vanaf dag één betrokken bij elke stap: “Er werd steeds gekeken naar zorgen over zichtlijnen, parkeerdruk of privacy, en waar mogelijk zijn plannen aangepast.” Deze directe en kleinschalige aanpak zorgde voor vertrouwen en draagvlak, ook al was de reactie niet altijd enthousiast.

Toekomstige bewoners zijn daarentegen niet betrokken in de planvorming. Het collectieve karakter met mandelig groen, een gezamenlijke tuin en Hal 13 is bedacht vóór bewoners, niet mét hen. Flip ten Cate wijst erop dat dit wezenlijk verschilt van projecten waar een gezamenlijke tuin of ontmoetingsruimte juist uit bewonersinitiatief ontstaat: “Hier koop je een huis en krijg je die gezamenlijke tuin erbij. De vraag is of dat werkt, want eigenaarschap is niet gegroeid vanuit de gemeenschap zelf.”

Uit de enquête onder bewoners blijkt een gemengd beeld. Het merendeel waardeert de sociale controle en het gemeenschapsgevoel, maar er klinkt ook kritiek. Een bewoner beschreef de wijk als: *“Het voelt wel een beetje als een gemeenschap op zichzelf,”* een ervaring die wordt versterkt door de borden met *“verboden toegang voor onbevoegden”* bij de entree. Dit onderstreept dat de openheid naar de bredere omgeving beperkt wordt ervaren.

Visie en conclusie

De participatie met omwonenden kan worden gezien als een sterk punt: zorgvuldig, responsief en gericht op vertrouwen. De afwezigheid van participatie met toekomstige bewoners is daarentegen een zwak punt. Het collectieve karakter is opgelegd in plaats van organisch gegroeid. Hoewel veel bewoners het concept waarderen, ontbreekt het aan symbolisch eigenaarschap dat had kunnen bijdragen aan duurzame verbondenheid. Zelfs beperkte betrokkenheid, bijvoorbeeld via feedbackrondes of workshops, had dit gevoel kunnen versterken.

Samenwerking en rollen

De samenwerking werd georganiseerd in een zogenoemd Q-team, waarin een landschapsarchitect, een architect met stedenbouwkundige kennis, de initiatiefnemers en het Gelders Genootschap samenwerkten. Dit team fungeerde zowel als klankbord als regisseur van de kwaliteit. Volgens Huibrechtse was dit een iteratief proces van schetsen, bespreken en opnieuw positioneren: “Staat de woning op de juiste plek, moet het blok een kwartslag draaien?” De landschappelijke kwaliteiten waren hierbij steeds het uitgangspunt.

De gemeente speelde vooral een controlerende rol en was in de praktijk eerder remmend dan stimulerend. Zij hield toezicht op parkeernormen, brandweerbereikbaarheid en afvalvoorzieningen, maar leverde inhoudelijk weinig bijdragen. Flip ten Cate benadrukt dat door de keuze voor het Barli-bouwsysteem de vorm grotendeels vastlag, waardoor aansluiting bij de dorpse bebouwing beperkt bleef.

Visie en conclusie

De samenwerking binnen het Q-team was inhoudelijk sterk en resulteerde in een ontwerp dat zorgvuldig aansloot op de plek. De betrokken vakdisciplines werkten gelijkwaardig samen, met een gezamenlijke ambitie om kwaliteit te realiseren. De terughoudende rol van de gemeente gaf ruimte aan de ontwikkelende partijen om eigen keuzes te maken. Dat was een risico, maar pakte positief uit. Tegelijk laat de kritiek van Ten Cate zien dat standaardisatie ook grenzen stelt aan de mate waarin aansluiting met de omgeving mogelijk is. Het project toont hoe samenwerking kwaliteit kan opleveren, maar ook dat het bouwsysteem de speelruimte deels bepaalde.

Kwaliteitsbewaking en sturing

In Rivierduinen werd kwaliteit niet vooraf vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, maar ontstond deze via dialoog en samenwerking. Pas nadat de uitgangspunten waren uitgewerkt, volgden juridische kaders. De borging vond plaats op twee niveaus: formeel via bestemmingsplan en omgevingskwaliteitseisen, en informeel via het Q-team dat elk onderdeel toetste.

Daarnaast is de kwaliteit ingebed in de beheerstructuur: bewoners zijn gezamenlijk eigenaar van de gemeenschappelijke tuin en Hal 13. Dit mandelig eigendom versterkt volgens Huibrechtse het gevoel van verantwoordelijkheid en eigenaarschap. Tegelijkertijd klinkt vanuit bewoners en Ten Cate kritiek op de beslotenheid van het geheel. Bordjes en hekjes maken dat de gemeenschappelijkheid vooral intern functioneert en weinig uitnodigend is voor de bredere omgeving. Opdrachtgevers hebben daarbij wel nadrukkelijk gekozen voor kwaliteit, zelfs ten koste van rendement. Zo zijn enkele woningen geschrapt om de ruimtelijkheid rond de rivierduin te versterken.

Visie en conclusie

De kwaliteitsbewaking in Rivierduinen is zorgvuldig ingericht. Door formele afspraken te combineren met informele toetsing bleef kwaliteit door het hele proces geborgd. De keuze voor mandelig eigendom en een centrale ontmoetingshal gaf ook sociale borging. Tegelijk roept de beperkte openheid naar de omgeving vragen op over de balans tussen gemeenschap en uitsluiting. Het project laat zien dat kwaliteit niet alleen technisch, maar ook sociaal geborgd moet worden om duurzaam te functioneren.

Eindconclusie Governance

Governance is in Rivierduinen op veel punten een kracht. De participatie met omwonenden was intensief en zorgvuldig, de samenwerking in het Q-team resulteerde in een inhoudelijk sterk plan, en de kwaliteitsbewaking via formele én informele structuren was overtuigend. Minder sterk is het gemis aan betrokkenheid van toekomstige bewoners, waardoor het collectieve karakter is ontworpen in plaats van ontstaan. Dat maakt de gemeenschap waardevol, maar ook kwetsbaar voor de toekomst. Governance fungeerde hier niet slechts als randvoorwaarde, maar als motor achter de ontwikkeling, waarbij kwaliteit boven rendement is gesteld.

Duurzaam ruimtegebruik

Rivierduinen is ontwikkeld op de plek van een voormalige buizenfabriek. Het terrein bestond volledig uit verharding en had geen ecologische waarde. In plaats van een beperkte herontwikkeling is gekozen voor een volledige transformatie: alle verharding is verwijderd en het gebied is ingericht als een natuurlijk landschap met zandbodems, hoogteverschillen en een infiltrerend afwateringssysteem. “Er lag hier een enorm verhard fabrieksterrein, en dat is er allemaal afgehaald,” vertelt Nicolette Huibrechtse (Gelders Genootschap).

Visie en conclusie

Het ruimtegebruik in Rivierduinen is zorgvuldig en toekomstgericht aangepakt. Waar eerst een fabrieksterrein midden in de wijk lag, is nu ruimte gemaakt voor een groene en klimaatbestendige woonomgeving. Door bodem en water centraal te stellen, is een veerkrachtig en leefbaar milieu ontstaan dat zowel bewoners als natuur meerwaarde biedt. Dit laat zien dat duurzaam ruimtegebruik meer kan betekenen dan enkel een functiewijziging: het kan leiden tot een daadwerkelijke verbetering van de leefomgeving.

Ecologie en biodiversiteit

Een belangrijk uitgangspunt in Rivierduinen was het versterken van de ecologische kwaliteit. De centrale rivierduin is beplant met inheemse soorten en de tuinen sluiten direct aan op het omliggende landschap. Ook is er een gemeenschappelijke moestuin aangelegd die de sociale en ecologische functies met elkaar verbindt. Huibrechtse verwoordt het als volgt: “Er is gezocht naar manieren om echt op allerlei vlakken die duurzaamheidsgedachte in te vliegen.” Uit de enquête blijkt dat bewoners de groene en biodiverse inrichting nadrukkelijk waarderen; alle respondenten omschrijven deze als “zeer goed zichtbaar aanwezig”.

Visie en conclusie

In Rivierduinen is ecologie niet slechts een toevoeging, maar een doel op zichzelf. De inrichting stimuleert biodiversiteit én sociale interactie. Wel is de collectieve tuin afgeschermd van de omliggende wijk. Hoewel dit logisch is vanuit het beheer, zorgt het er ook voor dat de buurt niet of nauwelijks meeprofiteert van de groene kwaliteiten. Daarmee is de ecologische waarde sterk binnen de gemeenschap aanwezig, maar beperkt in haar uitstraling naar de omgeving.

Materialen en circulariteit

Bij de herontwikkeling is bewust ingezet op hergebruik. Zo zijn bakstenen en beton van de gesloopte fabriek opnieuw toegepast in de buitenruimte en fundering. Het industriële verleden kreeg daarmee letterlijk een plek in de nieuwe wijk. Niet alle circulaire ideeën bleken uitvoerbaar, maar de ambitie om materialen duurzaam te benutten bleef overeind.

Toch wijst Flip ten Cate op tekortkomingen in de uitvoering: “Er zitten details in die ik lastig vind, zoals de aanhechting van verschillende units. Dat gaat geen twintig jaar goed.” Hij zag al vroeg verkleuring en schimmelvorming bij aansluitingen waar de bouwkwaliteit minder zorgvuldig was. Ook uit bewonerservaringen blijkt dat er sneller groot onderhoud nodig is dan verwacht, wat afbreuk doet aan de duurzame ambitie.

Visie en conclusie

De circulaire ambities zijn zichtbaar en waardevol, maar de uitvoering laat zien dat hergebruik niet automatisch tot duurzaamheid leidt. Circulair bouwen vraagt technische precisie en een robuuste detaillering. In Rivierduinen zijn de modulaire units op zichzelf degelijk, maar juist de kwetsbare aansluitingen zorgen voor vroegtijdige slijtage. Dit maakt dat de circulaire belofte niet in alle opzichten is waargemaakt.

Energie en klimaat

De woningen zijn all-electric en voorzien van zonnepanelen. Daarmee voldoet het project aan de actuele eisen en worden lage woonlasten gerealiseerd. Meer geavanceerde concepten, zoals bijna-nul-op-de-meter, zijn bewust niet toegepast. Huibrechtse licht toe: “Er is ook gekeken naar bijna-nul-op-de-meter, maar dat is bewust afgewogen tegen andere kwaliteiten.” Uit de enquête blijkt dat bewoners de wijk energiezuinig vinden en de lage lasten waarderen.

Visie en conclusie

De energieaanpak is degelijk en afgestemd op betaalbaarheid en gebruiksgemak. Het resultaat is een energiezuinig woonmilieu dat door bewoners als praktisch en prettig wordt ervaren. De gekozen balans tussen prestaties en eenvoud sluit goed aan bij de doelgroep, ook al is het technisch niet het meest vooruitstrevende systeem.

Beheer en onderhoud

Het beheer van de buitenruimte ligt grotendeels bij bewoners zelf. Het collectieve groen wordt gezamenlijk onderhouden, waarbij gekozen is voor een robuust en organisch landschap in plaats van een strak ingerichte tuin. “Je moet niet strak willen snoeien, want dan haal je het hele idee eruit,” aldus Huibrechtse.

Visie en conclusie

Het beheerconcept is inhoudelijk sterk, maar organisatorisch kwetsbaar. De inrichting is onderhoudsarm, maar vraagt blijvende betrokkenheid van bewoners. Als de inzet afneemt, kan het concept onder druk komen te staan. Het succes van dit model hangt dus niet alleen af van ontwerp en techniek, maar ook van sociaal eigenaarschap.

Eindconclusie Milieu

Rivierduinen laat zien dat duurzaamheid verder kan gaan dan techniek. Het project scoort sterk op ruimtegebruik, biodiversiteit en energiezuinigheid en wordt door bewoners duidelijk herkend en gewaardeerd. De transformatie van fabrieksterrein naar klimaatbestendig landschap is een krachtig voorbeeld van hoe milieu en leefkwaliteit samen kunnen gaan. Tegelijkertijd zijn er kwetsbaarheden zichtbaar in de uitvoering en het beheer: vooral de bouwtechnische detaillering en de blijvende inzet van bewoners zijn bepalend voor de toekomst. De visie op milieu is stevig en vernieuwend, maar of dit blijvend standhoudt, hangt af van de robuustheid van de uitvoering én de sociale dynamiek binnen de gemeenschap.

Functionaliteit

Gebruik en ruimtelijke inrichting

Rivierduinen is opgezet als een autoluwe woonwijk waarin verblijven, wandelen en ontmoeten centraal staan. Auto's worden aan de randen van het terrein geparkeerd, waardoor binnen de wijk ruimte ontstaat voor informele paden, collectief groen en sociale interactie. De verkaveling is bewust landschappelijk en niet strak gemeten. Volgens Nicolette Huibrechtse (Gelders Genootschap): *“De structuur is niet technisch of meetkundig. Het is een landschap waar woningen in zijn geplaatst.”* Dit maakt de openbare ruimte aantrekkelijk en draagt bij aan de verblijfskwaliteit.

Visie en conclusie

De keuze voor een landschappelijke opzet creëert een rustige en prettige woonomgeving. Doordat de auto uit het straatbeeld is gehaald, ontstaat er ruimte voor gebruik in plaats van dominant beeld van de auto. De wijk is daarmee niet alleen functioneel, maar biedt ook kansen voor ontmoeting en sociale interactie. De inrichting is afgestemd op het dagelijks leven van bewoners en voelt toekomstbestendig aan.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid

De woningen zijn modulair opgebouwd en functioneel ingericht, waarbij de begane grond grotendeels geschikt is voor minder mobiele bewoners. Tegelijkertijd ontbreekt in de appartementen een lift, wat de flexibiliteit beperkt. Flip ten Cate stelt hierover: *“Die woning kun je niet op een andere manier gebruiken dan waarvoor hij nu is neergezet.”* Daarmee zijn de woningen niet eenvoudig aanpasbaar voor veranderende woonbehoeften.

De enquête laat zien dat bewoners de wijk in het dagelijks gebruik wel als goed toegankelijk ervaren: twee respondenten gaven aan dat de wijk “goed toegankelijk” is, twee anderen beoordeelden dit als “redelijk toegankelijk”. Dit bevestigt dat de basis van bereikbaarheid in orde is, maar dat structurele levensloopbestendigheid ontbreekt.

Visie en conclusie

De fysieke toegankelijkheid is voldoende, maar de aanpasbaarheid beperkt. Zeker in een vergrijzende samenleving is het een gemiste kans dat niet alle woningen levensloopbestendig zijn ontworpen. Rivierduinen scoort daarmee goed op gebruik in het hier en nu, maar laat kansen liggen voor de toekomst.

Sociale veiligheid en overzichtelijkheid

De wijk is kleinschalig en overzichtelijk opgezet, met duidelijke grenzen tussen openbaar en privé. Doorgaand verkeer ontbreekt, waardoor de straten rustig en veilig zijn. Ook de gemeenschappelijke plekken, zoals Hal 13 en de moestuin, stimuleren ontmoeting en sociale controle. Huibrechtse benadrukt de balans: *“Er is ruimte voor ontmoeting, maar ook voor privacy. Dat is een knappe balans.”*

Uit de enquête blijkt een gemengd beeld: twee bewoners voelen zich “zeer comfortabel en veilig”, één noemt het “redelijk veilig”, terwijl een ander zich juist “niet veilig” voelt. Dit laat zien dat de opzet van de wijk veiligheid ondersteunt, maar dat de beleving daarvan niet door iedereen wordt gedeeld.

Visie en conclusie

De structuur van Rivierduinen draagt sterk bij aan sociale veiligheid. Rustige straten en overzichtelijke overgangen maken de wijk herkenbaar en prettig. Tegelijkertijd laat de enquête zien dat veiligheidsbeleving subjectief blijft: de meeste bewoners ervaren de omgeving als veilig, maar niet iedereen voelt zich volledig beschermd.

Doelgroepen en diversiteit

Rivierduinen was bedoeld voor een gemengde bewonersgroep, van starters tot senioren. In de praktijk bestaat de populatie grotendeels uit ouderen uit de regio. Flip ten Cate merkt hierover op: *“Het is geen wijk die vanzelfsprekend mensen van allerlei achtergronden aantrekt.”* Ondanks de variatie in woningtypen heeft dit dus niet geleid tot een brede mix.

Ook in de enquête komt dit naar voren. Bewoners waarderen de functionaliteit, maar noemen verbeterpunten zoals: “Geen drie lagen woonappartementen maar twee” en “de borden voor toegankelijkheid schrikt af om binnen te lopen”. Dit bevestigt dat de wijk sociaal homogeen is en zich niet vanzelfsprekend opent naar andere doelgroepen.

Visie en conclusie

De ambitie om diversiteit te bereiken is maar beperkt waargemaakt. Hoewel er variatie in woningtypen aanwezig is, blijkt dit niet voldoende om sociale diversiteit te realiseren. Uit de enquête komt naar voren dat de bewonersgroep grotendeels bestaat uit ouderen, terwijl starters en jonge gezinnen nauwelijks vertegenwoordigd zijn. Ook de prijsstelling en het concept van een collectieve leefstijl maken de wijk minder toegankelijk voor andere doelgroepen. Daarmee sluiten de woningen goed aan bij een specifieke groep bewoners, maar blijft de gemeenschap sociaal relatief homogeen en minder gemengd dan beoogd.

Dagelijks functioneren

De wijk heeft een logische en overzichtelijke structuur. Paden sluiten aan op bestaande routes en de verkeersluwte verhoogt de kindvriendelijkheid. Voorzieningen in Silvolde, zoals winkels en scholen, liggen dichtbij, waardoor de wijk praktisch verbonden is met het dorp. Tegelijkertijd ervaren bewoners de wijk sociaal als enigszins besloten. Een respondent noemde expliciet dat de “borden bij de ingang niet uitnodigen om binnen te lopen”, wat de openheid naar de omgeving beperkt.

De rapportcijfers uit de enquête variëren van **5 tot 9**, met een gemiddelde van **7,25**. Dit wijst op een overwegend positieve beoordeling van het dagelijks functioneren, maar ook op uiteenlopende ervaringen en verwachtingen.

Visie en conclusie

Het dagelijks functioneren van de wijk is sterk. Routes en verbindingen werken logisch en efficiënt, en de verkeersluwte draagt bij aan de kwaliteit van verblijf. Tegelijkertijd zorgt de beslotenheid ervoor dat de aansluiting op het dorp beperkt blijft. Het project functioneert dus goed in zichzelf, maar minder in relatie tot de omgeving.

Eindconclusie Functionaliteit

Rivierduinen voldoet grotendeels aan de functionele criteria van Davos. De wijk is logisch georganiseerd, veilig en prettig in gebruik. Bewoners waarderen vooral de landschappelijke opzet en de verkeersluwte, en gaven het project een gemiddeld rapportcijfer van **7,25**. Tegelijkertijd zijn er aandachtspunten: de woningen zijn beperkt aanpasbaar, de bewonersgroep is homogeen en de veiligheidsbeleving niet unaniem positief. Daarmee is Rivierduinen een robuuste en goed functionerende woonomgeving, maar minder toekomstbestendig en divers dan oorspronkelijk beoogd.

Langetermijnwaarde en positionering

Rivierduinen is ontwikkeld vanuit de overtuiging dat kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde zwaarder wegen dan maximale winst. De woningen werden verkocht in het middensegment (€450.000 – €700.000), waarbij bewoners nadrukkelijk kozen voor rust, landschap en collectiviteit. Volgens Nicolette Huibrechtse (Gelders Genootschap) maakt dit het project onderscheidend: *“Dit is een project waar je over vijf of tien jaar nog steeds trots op bent. Omdat je weet dat het goed zit.”* De waarde ligt daarmee niet alleen in de stenen, maar in de leefkwaliteit en de identiteit van de plek.

Visie en conclusie

Waar de woningmarkt vaak wordt gedomineerd door rendement en snelle verkoop, laat Rivierduinen zien dat duurzame waarde ook kan worden gecreëerd via beleving, collectiviteit en omgevingskwaliteit. De positionering als sociaal en landschappelijk woonmilieu is krachtig en toekomstgericht. Daarmee draagt het project bij aan een bredere vorm van waardevastheid: minder financieel speculatief, maar juist sterk verankerd in identiteit en leefkwaliteit.

Kostenstructuur en ontwikkelkeuzes

De oorspronkelijke grondeigenaar koos er bewust voor om niet aan de hoogste bidder te verkopen, maar samen te werken met een ontwikkelaar die kwaliteit vooropstelde. Dat resulteerde in minder woningen, meer ruimte voor landschap en een zorgvuldig afgestemd ontwerp. Zoals Huibrechtse stelt: *“Hij had het voor veel meer geld kunnen verkopen, maar heeft gekozen voor kwaliteit.”* Het project werd grotendeels met eigen middelen gefinancierd, zonder externe subsidies of grootschalige publieke investeringen.

Visie en conclusie

Deze ontwikkelstrategie getuigt van lef en langetermijndenken. Financieel rendement werd niet uitgesloten, maar ondergeschikt gemaakt aan ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit. Dat leidde tot een project dat niet alleen commercieel haalbaar was, maar ook publieke meerwaarde oplevert in de vorm van een kwalitatief woonmilieu. Dit maakt duidelijk dat bewuste keuzes in kostenstructuur en samenwerking bepalend kunnen zijn voor de balans tussen winst en maatschappelijke betekenis.

Bouwsysteem en kostenefficiëntie

De woningen zijn gerealiseerd met prefab-modules, waardoor efficiënt en foutarm gebouwd kon worden en de kosten beheersbaar bleven. Flip ten Cate noemt dit *“verstandig en pragmatisch”*, maar wijst tegelijkertijd op de spanning tussen betaalbaarheid en zorgvuldig detailleren: *“Je ziet*

dat daar een soort spanning zit tussen betaalbaarheid en echt duurzaam detailleren.” Ook bewoners merkten dat er al vroeg sprake was van onderhoud en gebreken bij aansluitingen, wat het economische voordeel van het bouwsysteem deels tenietdoet.

Visie en conclusie

Het industriële bouwsysteem heeft bijgedragen aan procesmatige efficiëntie en kostenbeheersing, maar laat zien dat technische kwetsbaarheden snel economische gevolgen hebben. De besparingen op bouwtijd en proceskosten wegen minder zwaar wanneer aansluitingen en detaillering eerder onderhoud vragen. Daarmee toont Rivierduinen zowel de potentie als de grenzen van kostenefficiënt bouwen: efficiënt in productie, maar afhankelijk van technische precisie voor blijvende waarde.

Onderhoud en exploitatiekosten

Voor de buitenruimte en woningen is gekozen voor onderhoudsarme oplossingen, zoals thermisch behandeld hout en een informele inrichting met lage onderhoudsdruk. Bewoners onderhouden hun eigen woning en beheren gezamenlijk het collectieve groen. Dit beperkt de vaste lasten en draagt bij aan betaalbaarheid op lange termijn.

Visie en conclusie

De onderhoudsstrategie is slim en gericht op lage kosten, maar legt een grote verantwoordelijkheid bij bewoners. Het economische functioneren van de wijk is daardoor niet alleen afhankelijk van materiaalkeuze, maar ook van blijvende sociale betrokkenheid. Als dat eigenaarschap afneemt, kan de economische balans onder druk komen te staan.

Publieke en private baten

Rivierduinen is volledig privaat gefinancierd, maar levert nadrukkelijk publieke meerwaarde. Het hergebruik van materialen, de groene inrichting en de landschappelijke inpassing versterken de leefomgeving zonder dat daar grote publieke investeringen tegenover stonden. Huibrechtse vat dit kernachtig samen: *“Je hoeft geen miljoenenbudget te hebben om iets goeds neer te zetten, je hebt vooral mensen nodig met visie en vertrouwen.”*

Visie en conclusie

Het project laat zien dat private investeringen ook publieke baten kunnen genereren. Door kwaliteit en landschap centraal te stellen, ontstaat een omgeving die de hele gemeenschap versterkt. Daarmee vervaagt de klassieke scheidslijn tussen markt en overheid, en wordt duidelijk dat ruimtelijke kwaliteit ook zonder grootschalige publieke middelen tot stand kan komen.

Eindconclusie Economie

Rivierduinen voldoet overtuigend aan de economische criteria van Davos. Het project toont hoe financiële haalbaarheid kan samengaan met maatschappelijke waarde, mits kwaliteit vooropstaat. Dankzij slimme bouwmethodes, lage exploitatiekosten en een bewuste positionering is het project economisch solide, ook al bleef het rendement voor de ontwikkelaar beperkt. De werkelijke waarde ligt niet in korte termijn winstmaximalisatie, maar in de manier waarop wonen, landschap en gemeenschap met elkaar zijn verbonden. Daarmee laat Rivierduinen zien dat duurzame economische waarde kan worden gecreëerd door kwaliteit boven rendement te stellen.

Diversiteit

Gebruik en functies

Rivierduinen is opgezet als een woongebied, zonder winkels, werkplekken of maatschappelijke voorzieningen. De enige uitzonderingen zijn collectief van aard: de moestuin en Hal 13, de getransformeerde fabriekshal die dienstdoet als ontmoetingsplek. Volgens Nicolette Huibrechtse (Gelders Genootschap) was dit een bewuste keuze: *“Een bewuste keuze om sociale interactie mogelijk te maken binnen een overzichtelijk gebied.”* Daarmee ligt de nadruk volledig op wonen en ontmoeting, terwijl andere functies buiten het plangebied vallen.

Visie en conclusie

De focus op wonen maakt Rivierduinen tot een rustige en overzichtelijke wijk, maar beperkt tegelijkertijd de dagelijkse dynamiek. Doordat er geen voorzieningen binnen het plan zijn opgenomen, is de wijk volledig afhankelijk van Silvolde. Het dorp is klein, maar de belangrijkste voorzieningen liggen op korte afstand en zijn goed bereikbaar, waardoor dit in de praktijk geen belemmering vormt. Daarmee blijft de wijk wel duidelijk monofunctioneel. Tegelijkertijd geven de moestuin en Hal 13 een eigen accent: collectieve functies die niet commercieel of publiek zijn, maar juist bedoeld om de bewonersgroep intern te verbinden.

Bewoners en sociale gelaagdheid

Op papier doelt het plan op een mix van gezinnen, alleenstaanden en ouderen. In de praktijk bestaat het merendeel van de bewoners uit ouderen uit de regio. Flip ten Cate omschrijft Rivierduinen als: *“een wijk die mensen aantrekt die een zekere leefstijl willen volgen”* en benadrukt dat dit een specifieke doelgroep vormt. Uit de enquête komt een vergelijkbaar beeld: drie bewoners ervaren de wijk als *“iedereen welkom lijkt”*, maar één respondent noemde dit *“slechts gedeeltelijk welkom”*. Ook de betaalbaarheid wordt door meerdere bewoners genoemd als beperking, waardoor het project minder toegankelijk is voor starters en lagere inkomensgroepen.

Visie en conclusie

Sociale diversiteit vraagt om meer dan variatie in woningtypen. Prijsniveau, sfeer en collectieve cultuur zijn uiteindelijk bepalend voor wie zich aangesproken voelt. In Rivierduinen heeft de variatie aan appartementen en grondgebonden woningen niet geleid tot een gemengde sociale samenstelling. De meeste bewoners ervaren de wijk wel als open en uitnodigend, maar dit beeld is niet unaniem en blijft kwetsbaar. Daarmee trekt de wijk vooral ouderen met een vergelijkbare leefstijl en ontstaat een homogene sociale gelaagdheid: goed functionerend voor de huidige groep, maar weinig open voor andere doelgroepen. Dit wordt versterkt door de gemeenschapsvorming die zich ook afsluit van de omliggende buurt.

Samenleven en betrokkenheid

Collectieve elementen zoals Hal 13 en de moestuin zijn ontworpen om ontmoeting en betrokkenheid te stimuleren. Huibrechtse benadrukt dat *“de gedeelde verantwoordelijkheid zorgt voor verbinding, ook al kende niemand elkaar vooraf.”* Uit de enquête blijkt dat drie bewoners “redelijk wat mogelijkheden” tot sociale interactie ervaren en één bewoner zelfs “veel sociale interactie mogelijk” noemt. Flip ten Cate plaatst hierbij een kanttekening: *“Het is een opgelegd collectief – geen coöperatie vanuit bewoners zelf.”*

Visie en conclusie

De voorwaarden voor samenleven zijn in Rivierduinen bewust ingebouwd. De collectieve tuin en Hal 13 creëren plekken waar ontmoeting kan plaatsvinden. Tegelijkertijd zijn deze niet vanuit de bewoners zelf ontstaan, maar opgelegd door de ontwikkelaars. Dit maakt de sociale dynamiek afhankelijk van de bereidheid van bewoners om het collectieve karakter te omarmen. Het succes van de gemeenschappelijkheid staat of valt met sociaal eigenaarschap: alleen wanneer bewoners dit echt dragen, kan de wijk uitgroeien tot een hechte gemeenschap.

Eindconclusie Diversiteit

Rivierduinen voldoet deels aan de criteria van diversiteit. De fysieke opzet biedt collectieve plekken en bewoners ervaren mogelijkheden tot ontmoeting. Tegelijkertijd is de bewonersgroep homogeen, zijn voorzieningen afwezig en wordt de wijk sociaal niet als breed toegankelijk ervaren. Het resultaat is een monofunctionele, besloten gemeenschap waarin ontmoeting en collectiviteit wel aanwezig zijn, maar voornamelijk intern functioneren. Daarmee ligt de kracht van Rivierduinen in de interne samenhang, terwijl de sociale en functionele diversiteit beperkt blijft.

Context

Inpassing in het dorp

Rivierduinen ligt centraal in Silvolde, op de plek van een voormalige fabriek. De wijk wijkt echter duidelijk af van de omliggende bebouwing: geen klassieke verkaveling, maar een landschappelijke opzet met informele paden, open tuinen en organisch geplaatste woningen. Volgens Nicolette Huibrechtse (Gelders Genootschap): *“Je komt van het dorp, je slaat af en dan stap je echt in iets anders.”* De enquête bevestigt dit beeld: drie van de vier bewoners vinden dat de wijk een sterke en herkenbare identiteit heeft die past bij de omgeving, maar slechts twee bewoners voelen zich daadwerkelijk verbonden met de plek.

Visie en conclusie

De bewuste afwijking van de dorpsstructuur maakt de wijk herkenbaar en eigen, maar beperkt tegelijkertijd de visuele aansluiting met het bestaande dorp. Dit contrast geeft karakter, maar schept ook afstand. Rivierduinen is ruimtelijk zorgvuldig ingepast, maar sociaal en emotioneel blijft de wijk voor een deel losstaan van de omliggende dorpsstructuur.

Relatie met het landschap

Het ontwerp grijpt terug op de rivierduinen die kenmerkend zijn voor de Oude IJsselstreek. De centrale duinstructuur vormt het fundament van de wijk en bepaalt de oriëntatie van de bebouwing. Huibrechtse benadrukt dit als een omkering van de gebruikelijke logica: *“De hele wijk is opgezet als een soort landschap waarin woningen staan. Dat is echt de omkering van wat normaal is.”* Hier is niet het programma leidend geweest, maar het landschap zelf.

Visie en conclusie

De landschappelijke verankering is de sterkste kwaliteit van Rivierduinen. Bodem, reliëf en beplanting zijn het uitgangspunt van het ontwerp, niet een toevoeging achteraf. Hierdoor voelt de wijk vanzelfsprekend en niet geconstrueerd. De relatie met het landschap geeft de wijk een eigen identiteit en draagt bij aan de beleving van de plek.

Erfgoed en historische lagen

De fabriek die hier decennialang stond is grotendeels verdwenen, maar sporen ervan zijn subtiel in het plan opgenomen. Oude bakstenen en beton zijn hergebruikt in de buitenruimte en Hal 13 is behouden als ontmoetingsplek, inclusief verwijzingen naar de oorspronkelijke plattegrond van het fabrieksterrein. Volgens Huibrechtse: *“Er zit een subtiële laag in die je voelt als je het verhaal kent.”*

Visie en conclusie

De omgang met erfgoed is ingetogen maar zorgvuldig. Er is niet gekozen voor monumentalisering, maar voor verwijzing en hergebruik. Zo blijft de geschiedenis aanwezig in het project, zonder dominant te worden. Oude foto's en kaarten in de gezamenlijke ruimte herinneren aan de industriële geschiedenis van de plek en versterken het gevoel van verbondenheid. Op deze manier verrijkt de historische gelaagdheid de identiteit van de wijk, mits het verhaal actief verteld en gedeeld blijft.

Verbinding met omgeving en gebruiksstructuren

Functioneel sluit Rivierduinen aan op het dorp: voorzieningen liggen dichtbij en de routes haken aan op het bestaande weefsel. Zoals Nicolette Huibrechtse aangeeft: “Doorkijkjes. Je kunt het gebied doorwaden om van noord naar zuid te komen en van oost naar west.” Tegelijk is bewust gewerkt met het straatpatroon en zichtlijnen om aan te hechten op de dorps structuur.

Sociaal en visueel oogt de wijk echter als een afzonderlijk geheel. Flip ten Cate: “Nu lijkt het alsof dat wijkje helemaal buiten de lintenbebouwing die daar verder staat functioneert. Dus het maakt geen onderdeel uit van de gegroeide eenheden daaromheen.” Het gevoel van beslotenheid wordt versterkt door de borden bij de entree (“alleen voor bevoegden, geen toegang”). De enquête sluit hierbij aan: één bewoner voelt zich sterk verbonden met de omgeving, één juist helemaal niet; de overige reacties zijn gematigd.

Visie en conclusie

Rivierduinen heeft een centrale ligging en het is een korte afstand tot het centrum. De fysieke aansluiting is zorgvuldig, met routes en zichtlijnen die aanhechten op het dorp. De sociale en visuele inbedding blijft achter: de wijk functioneert als een eigen binnenwereld naast het dorp. Daarmee is de verbinding met de omgeving vooral praktisch, minder wederkerig.

Eindconclusie Context

Rivierduinen scoort gemengd op het thema context. De landschappelijke verankering en de subtiële verwijzingen naar het industriële verleden zijn sterke punten die bijdragen aan identiteit en beleving. De relatie met het dorp is daarentegen minder overtuigend: fysiek is de wijk goed verbonden, maar sociaal en visueel blijft zij een afzonderlijk geheel. Bewoners herkennen de identiteit, maar voelen zich niet allemaal verbonden. Daarmee ligt de kracht van Rivierduinen in landschap en bodem, terwijl de relatie met het dorp de kwetsbare kant vormt.

Genius Loci

Verankering in de plek

De centrale duinstructuur verwijst naar de rivierduinen van de Oude IJsselstreek. Daarmee is een landschappelijk element teruggebracht dat historisch bij de plek hoort. Huibrechtse benadrukt: *“De duin is niet zomaar een vorm, maar een landschapstype dat hier thuishoort.”* Flip ten Cate ziet dit als een goede poging om aan te sluiten bij de cultuurhistorie, maar plaatst er ook een kanttekening bij: *“Nu lijkt het alsof dat wijkje helemaal buiten de lintenbebouwing functioneert. Het maakt geen onderdeel uit van de gegroeide eenheden daaromheen.”*

Visie en conclusie

De verwijzing naar het landschap van de rivierduinen geeft de wijk een sterke inhoudelijke basis en vergroot de herkenbaarheid. Tegelijkertijd maakt de afwijking van de bestaande dorpsstructuur dat de inpassing niet vanzelfsprekend aanvoelt. De genius loci is overtuigend verankerd in de bodem en het reliëf, maar sociaal gezien blijft de verbinding met de omgeving beperkt.

Eigenheid van het plan

Rivierduinen heeft een uitgesproken eigen sfeer. Houten gevels, informele paden en natuurlijke beplanting maken dat bewoners de wijk omschrijven als een andere wereld zodra je binnenkomt. Huibrechtse zegt hierover: *“Het is een andere wereld zodra je de wijk binnenkomt.”* Drie van de vier bewoners noemen de wijk een sterke identiteit; één respondent ervaart dit minder.

Visie en conclusie

De afwijking van de omgeving geeft Rivierduinen een duidelijk karakter en een eigen gezicht. Voor bewoners werkt dit overtuigend, maar de verbondenheid met het dorp is niet vanzelfsprekend. De eigenheid is ontworpen en zorgvuldig vormgegeven, maar blijft kwetsbaar zolang de sociale inbedding achterblijft.

Beleving en atmosfeer

Rust, eenvoud en natuur bepalen de sfeer van de wijk. Er is weinig verkeer, beperkte verharding en de materialisatie is licht en ingetogen. Bewoners waarderen dit, maar Flip ten Cate noemt de genius loci *“ontworpen, niet gegroeid.”* Uit de enquête blijkt dat de verbondenheid met de plek wisselend wordt ervaren: één bewoner voelt zich sterk verbonden, twee gedeeltelijk en één helemaal niet.

Visie en conclusie

De atmosfeer is zorgvuldig opgebouwd en levert een aangename leefomgeving op. Toch voelt de identiteit meer ontworpen dan vanzelfsprekend gegroeid. Dat maakt de genius loci sterk in beeld en ruimte, maar minder vanzelfsprekend in emotionele beleving.

Verhaal en betekenis

Het industriële verleden is subtiel aanwezig. Hal 13 herinnert aan de fabriek, oude materialen zijn hergebruikt en in de ontmoetingsruimte hangen foto's en kaarten die verwijzen naar de geschiedenis. Huibrechtse zegt hierover: *“De identiteit spreekt via ruimte en ritme, niet via symboliek of nostalgie.”*

Visie en conclusie

Het narratief van de plek is ingetogen en zorgvuldig uitgewerkt. Geen nadrukkelijke symboliek, maar betekenis in materiaal en details. Voor bewoners die het verhaal kennen, verrijkt dit de beleving. Voor buitenstaanders blijft het minder zichtbaar.

Eindconclusie Genius Loci

Rivierduinen scoort goed op dit thema. De verwijzing naar het landschap en de subtiële omgang met erfgoed zorgen voor een duidelijke identiteit. De atmosfeer van rust en natuur wordt door bewoners herkend en gewaardeerd, al voelt niet iedereen zich verbonden met de plek. De genius loci is overtuigend ontworpen, maar minder gegroeid. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit sterk, maar de emotionele verankering vraagt tijd en betrokkenheid om echt te wortelen.

Schoonheid

Architectonische kwaliteit

De woningen zijn industrieel opgebouwd, maar door variatie in volumes en positionering ontstaat een levendig gevelbeeld. De architectuur is ingetogen, maar zorgvuldig uitgewerkt. Nicolette Huibrechtse noemt het *“een sobere en rustige architectuur, met aandacht voor ritme en herhaling die niet saai wordt.”* Bewoners bevestigen dit beeld: zij omschrijven de wijk als “mooi vormgegeven” en “rustig en natuurlijk.” Eén bewoner nuanceert: *“De huizen zijn op zichzelf niet bijzonder, maar het geheel klopt.”*

Visie en conclusie

De kracht ligt in de samenhang. Geen monumentale gebaren, maar een ensemble dat zich voegt in het landschap. Schoonheid zit hier in ritmiek, rust en een vanzelfsprekende balans. Bewoners herkennen deze kwaliteit en ervaren de plek als prettig en gebalanceerd, wat laat zien dat architectuur hier niet opvalt door afzonderlijke gebouwen, maar door het geheel dat zij samen vormen.

Materialisering en veroudering

De gevels zijn bekleed met thermisch verduurzaamd hout dat vooraf is vergrijsd, zodat de veroudering gelijkmatig verloopt en een natuurlijke uitstraling ontstaat. Deze materialisering versterkt de ingetogen sfeer van de wijk. Flip ten Cate plaatst wel een kanttekening: *“Er zitten details in die ik lastig vind. Aansluitingen van materialen... dat gaat geen twintig jaar goed.”* In de praktijk zijn nu al sporen van verwerking en verkleuring zichtbaar.

Visie en conclusie

De materialisering past goed bij de landschappelijke inpassing en geeft de wijk een rustige uitstraling. Tegelijkertijd maakt de technische uitvoering het geheel kwetsbaar. Zonder zorgvuldig onderhoud kan de uitstraling snel achteruitgaan. Schoonheid is hier dus niet vanzelfsprekend blijvend, maar afhankelijk van vakmanschap en beheer op de lange termijn.

Samenhang en compositie

Het landschap was leidend in de opzet. De gebouwen zijn niet los geplaatst, maar “in het landschap geschoven,” waardoor stedenbouw, architectuur en natuur elkaar versterken.

Visie en conclusie

De integrale benadering zorgt voor rust en logica. De gebouwen domineren niet, maar voegen zich in het geheel. Schoonheid ontstaat hier niet uit individuele objecten, maar uit samenhang en maatvoering. Juist de vanzelfsprekendheid van de compositie maakt het ontwerp overtuigend.

Beleving en zintuiglijke kwaliteit

De wijk wordt gekenmerkt door rust en eenvoud. Er is weinig verkeer, informele paden verbinden de woningen en lichte materialen versterken de natuurlijke sfeer. Huibrechtse noemt dit *“iets sereens.”* Bewoners ervaren de wijk als “rustig” en “prettig om doorheen te lopen.”

Visie en conclusie

De beleving is bewust ontworpen. Geen spektakel, maar een omgeving waarin rust en comfort centraal staan. Schoonheid komt hier voort uit zintuiglijke kwaliteiten: stilte, groen en een aangename schaal. Dit maakt de wijk niet indrukwekkend in expressie, maar overtuigend in dagelijkse ervaring.

Symboliek en betekenis

Verwijzingen naar de rivierduinen en het industriële verleden zijn subtiel verwerkt. Hal 13 en het hergebruik van materialen leggen een link met de historie. Huibrechtse benadrukt dat *“de identiteit spreekt via ruimte en ritme, niet via symboliek of nostalgie.”*

Visie en conclusie

De betekenis van Rivierduinen zit in details en context. Het ontwerp leunt niet op nadrukkelijke symboliek, maar op een ingetogen verwijzing naar landschap en geschiedenis. Daarmee krijgt de wijk een gelaagdheid die niet direct opvalt, maar wel bijdraagt aan de identiteit van de plek.

Eindconclusie Schoonheid

Rivierduinen voldoet overtuigend aan het criterium schoonheid. Architectuur, materiaalgebruik en landschap vormen samen een krachtig en consistent geheel. Bewoners waarderen vooral de rust en natuurlijke uitstraling, al zijn er zorgen over de technische uitvoering en de veroudering van materialen. Schoonheid ligt hier niet in expressieve gebaren, maar in samenhang, ritme en de ingetogen kracht van eenvoud. Het is een schoonheid die stil en duurzaam kan zijn, mits onderhoud en zorg blijvend worden gegarandeerd.

6.3 VOSSENBURGLAAN, MEERSTAD

Governance

Participatie

De Vossenburglaan is ontwikkeld als onderdeel van Meerstad, een volledig nieuw ontworpen woonwijk waarbij het stedenbouwkundig plan, de woningtypologieën en beeldkwaliteit vooraf zijn vastgelegd. Participatie van toekomstige bewoners was hierbij niet voorzien. Volgens Ben van der Meer was dat bewust: *“Iedereen wist, ik ga hier wonen, dit is een nieuwbouwproject. Je kunt hier niet participeren, want dit is gewoon hoe wij het gaan doen.”*

Ook uit de enquête blijkt dat bewoners dit zo hebben ervaren. Slechts één van de vijf respondenten had het gevoel daadwerkelijk zijn of haar mening te hebben kunnen geven. Twee bewoners geven aan nauwelijks of niet betrokken te zijn geweest en twee anderen ervaren slechts een beperkte betrokkenheid. Dit beeld is eenduidig: er was geen ruimte voor actieve participatie in de planvorming.

Visie en conclusie

Binnen het concept van een New Town is het begrijpelijk dat bewonersparticipatie in de planvorming beperkt is geweest. Tegelijkertijd kan dit vanuit de huidige tijdsgeest worden gezien als een gemiste kans. Participatie draagt bij aan eigenaarschap, verbondenheid met de plek en collectieve trots. In een wijk die wordt gepresenteerd als “de mooiste straat van Meerstad” had het waardevol geweest om toekomstige bewoners, al was het symbolisch of adviserend, te betrekken bij onderdelen van de inrichting. De afwezigheid van participatie was weliswaar gepland en juridisch gedekt, maar vormt een zwak punt van het project en wordt ook zo ervaren door bewoners. In toekomstige projecten zou zelfs beperkte participatie – bijvoorbeeld in de vorm van feedbackrondes of workshops – al kunnen bijdragen aan meer verbondenheid met de plek.

Samenwerking en rollen

De samenwerking tussen Plegt-Vos, Vector-i, Bureau Meerstad en de supervisor verliep intensief en gestructureerd. Rollen waren duidelijk verdeeld: Bureau Meerstad trad op als gebiedsregisseur, de supervisor bewaakte de kwaliteit, Plegt-Vos was verantwoordelijk voor de uitvoering en Vector-i voor het ontwerp. De keuze om een beeldkwaliteitsplan als toetsingsinstrument te gebruiken was hierbij bepalend. Jordan Lingsma legt uit: *“Wij hebben samen met Ben een visie gemaakt, dat is besproken met de supervisor. Als hij zei dat het goed was, dan mochten we ook echt door.”*

Visie en conclusie

Binnen de gehanteerde structuur was ruimte voor zowel inhoudelijke uitwisseling als spanningsvelden. Zo moest architectenbureau Vector-i actief pleiten voor ontwerp kwaliteit binnen de kaders van een standaardiserend bouwsysteem. Deze inzet leidde tot concrete aanpassingen in gevelbeeld en detaillering die zonder deze samenwerking waarschijnlijk niet waren gerealiseerd. Daarmee toont het project dat samenwerking tussen disciplines, zelfs onder druk, kan resulteren in een kwalitatief eindbeeld. De samenwerking was professioneel en inhoudelijk sterk: er is niet gekozen voor snelheid ten koste van kwaliteit, maar juist gezocht naar ontwerp binnen beperkingen. Dat verdient waardering en laat zien dat standaardisatie niet automatisch ten koste hoeft te gaan van omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsbewaking en sturing

Het beeldkwaliteitsplan was het centrale instrument om omgevingskwaliteit te waarborgen. Dit plan gaf niet alleen voorschriften voor materiaalgebruik en dakvormen, maar ook voor de diversiteit en ritmiek van de straat. Zonder dit document zouden veel van de subtiele ontwerpbeslissingen zoals gevelsprongen en baksteenpatronen niet zijn gerealiseerd. Ben van der Meer: *“Het was niet zo divers geweest als dat er geen beeldkwaliteitsplan was geweest.”*

Visie en conclusie

Het beeldkwaliteitsplan speelde in dit project een cruciale rol. Het bood duidelijke richtlijnen die samenwerking tussen partijen stimuleerden en tegelijkertijd ruimte lieten voor wederzijdse afstemming en gezamenlijke keuzes. Daarmee gaf het plan richting en houvast, zonder de ontwerp vrijheid volledig te beperken. Juist deze balans maakte het mogelijk dat architect en bouwer samen een hoger kwaliteitsniveau bereikten dan het bouwsysteem op zichzelf had toegelaten. Het plan diende niet alleen als toetsingskader, maar ook als verbindend instrument. Dit laat zien hoe regelgeving, mits zorgvuldig opgesteld, niet alleen kan sturen op minimale eisen, maar ook kan functioneren als stimulans voor ontwerpambitie en ruimtelijke kwaliteit.

Eindconclusie governance

De governance rondom de Vossenburglaan toont sterke punten: heldere rolverdeling, vakinhoudelijke samenwerking en effectieve kwaliteitsbewaking. Minder sterk is het gemis aan bewonersparticipatie, wat ook door bewoners zelf als zodanig is ervaren. Vanuit hedendaags perspectief vormt dat een belangrijk aandachtspunt. Toch is het knap dat onder deze condities een straat is ontstaan met karakter, herkenbaarheid en samenhang. Governance is hier dienstbaar geweest aan kwaliteit, maar zou sterker zijn geweest als ook de toekomstige gebruikers eerder onderdeel waren geweest van het proces.

Functionaliteit

Doelgroep en gebruik

De Vossenburglaan is duidelijk ontworpen voor gezinnen met kinderen. De woningen zijn ruim opgezet, met drie slaapkamers en een tuin, en liggen in een rustige en groene omgeving. Zoals Ben van der Meer aangeeft: "Deze huizen zijn ontworpen voor gezinnen. Dat zijn nagenoeg allemaal dezelfde plattegronden met drie slaapkamers."

De enquête bevestigt het beeld dat de Vossenburglaan goed functioneert als woonomgeving voor gezinnen. Alle respondenten gaven aan dat het project *"zeer functioneel en comfortabel is ingericht"* of dat het *"redelijk functioneel is, met enkele verbeterpunten"*. Ook op het vlak van comfort en veiligheid werd door vier van de vijf respondenten *"ja, zeer comfortabel en veilig"* geantwoord. Daarnaast werd de bereikbaarheid te voet en per fiets unaniem als *"goed toegankelijk"* ervaren.

Het gemiddeld rapportcijfer dat bewoners aan het project gaven is een 7,0. Dat laat zien dat de woonkwaliteit over het algemeen als positief wordt beoordeeld, wat aansluit bij de oorspronkelijke ontwerpdoelstelling van de wijk.

Visie en conclusie

Op dit punt lijkt de wijk goed te functioneren. De woningen zijn comfortabel, logisch ingedeeld en sluiten aan bij de behoeften van de beoogde doelgroep. Ook de inrichting van de openbare ruimte is duidelijk afgestemd op het dagelijks leven van jonge gezinnen, met speelruimte, groenvoorzieningen en overzichtelijke straten. De ligging net buiten de stad maar binnen fietsafstand van het centrum van Groningen maakt Meerstad bovendien tot een aantrekkelijk alternatief voor huishoudens die de binnenstad zijn ontgroeid maar wel dichtbij stedelijke voorzieningen willen blijven. Daarmee is de Vossenburglaan heel geschikt voor wonen, vooral voor jonge gezinnen. Voor andere woonvormen biedt de wijk weinig flexibiliteit, maar dat voelt hier niet als een gemis. De wijk is bewust ontworpen voor deze specifieke doelgroep en sluit daar in gebruik en kwaliteit goed bij aan.

Aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid

Hoewel de woningen praktisch en doelmatig zijn opgezet, bieden ze beperkte flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen. Zo zijn ze niet levensloopbestendig en lastig te splitsen of aan te passen voor bijvoorbeeld studentenhuisvesting. Volgens Ben van der Meer is deze beperking een gevolg van de gekozen woningtypologie en bouwsystematiek. Toch vormt dit op deze locatie geen direct probleem: Meerstad richt zich primair op jonge gezinnen en kent (vooralsnog) weinig vraag vanuit andere doelgroepen zoals studenten of senioren. De huidige woningindeling sluit goed aan op de levensfase en wensen van deze gebruikersgroep.

Een duidelijke meerwaarde op het vlak van toekomstbestendigheid is de aardbevingsbestendige constructie. In een regio waar bevingsschade een reëel risico vormt, is dit een belangrijke keuze. Plegt-Vos past hier het zogeheten “natte knopen”-systeem toe, waarbij kritische onderdelen van de woning extra robuust zijn ontworpen en tegelijkertijd enige beweging kunnen opvangen bij seismische activiteit. Volgens Jordan Lingsma: *“Als er een aardbeving komt, moet dat gebouw heel sterk zijn of juist kunnen meebewegen.”* Deze technische aanpak versterkt de constructieve veiligheid zonder het wooncomfort aan te tasten.

Visie en conclusie

Hoewel de beperkte aanpasbaarheid een aandachtspunt is, lijkt dit binnen de context van Meerstad een bewuste en acceptabele keuze. De wijk is sterk doelgroepgericht ontwikkeld en sluit goed aan op de huidige bewonersgroep, die naar verwachting ook op langere termijn grotendeels stabiel zal blijven. De nadruk lag hier op het realiseren van duurzame en veilige woningen, eerder dan op maximale flexibiliteit. De toepassing van aardbevingsbestendige technieken laat zien dat er nadrukkelijk rekening is gehouden met de regionale context en toekomstige risico's. Daarmee wordt duidelijk dat duurzaamheid in dit project niet alleen ecologisch, maar ook constructief is opgevat. Het resultaat is een woonomgeving die niet eenvoudig aanpasbaar is, maar wel robuust en toekomstgericht, passend bij de specifieke uitdagingen van het Groninger aardbevingsgebied.

Mobiliteit en bereikbaarheid

De wijk is goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Op korte loopafstand van de Vossenburglaan ligt een bushalte richting het centrum van Groningen. Wat een pluspunt is aan het ontwerp, is de manier waarop met parkeren is omgegaan. Bewoners kunnen parkeren aan zowel de voor- als achterzijde van de woningen, maar in de praktijk staan de meeste auto's aan de achterzijde geparkeerd. Hierdoor is er minder autoverkeer en visuele drukte in het straatbeeld aan de voorkant, wat de straat overzichtelijker en kindvriendelijker maakt.

Visie en conclusie

De bereikbaarheid van de wijk is goed geregeld en parkeren is op een slimme manier opgelost. Doordat de meeste auto's aan de achterzijde staan, blijft het straatbeeld rustig en overzichtelijk, terwijl parkeren aan de voorkant wel mogelijk blijft. Dit zorgt niet alleen voor een vriendelijker straatbeeld, maar ook voor onverwachte ontmoetingen: de achterkanten van de woningen grenzen aan sociale huurwoningen, waardoor juist daar contact ontstaat. Binnen het standaardbouwsysteem kregen bewoners bovendien enige keuzevrijheid, bijvoorbeeld in de vorm van een carport of garage. Dat biedt ruimte voor persoonlijke invulling, zonder afbreuk te doen aan de samenhang van het totaalbeeld.

Comfort en leefomgeving

De wijk ligt aan het water, is ruim opgezet en voelt groen en rustig aan. Er zijn voldoende plekken om buiten te zijn, voor kinderen om te spelen en voor bewoners om te ontspannen. De woningen zijn gasloos, voorzien van zonnepanelen en hebben een logische, functionele indeling. Dit draagt bij aan het dagelijks comfort en verlaagt de energiekosten.

Visie en conclusie

Wat opvalt is dat de woningen, ondanks het industriële bouwsysteem, prettig aanvoelen. Er is zorgvuldig nagedacht over materialiteit, de inrichting van de openbare ruimte en de verbinding met de omgeving. Dit maakt dat de wijk goed is ingericht op het dagelijks gezinsleven. De combinatie van rust, ruimte en duurzaamheid zorgt voor een comfortabel woonklimaat waarin bewoners zich thuis kunnen voelen.

Eindconclusie functionaliteit

De Vossenburglaan scoort sterk op het gebied van functionaliteit. De woningen zijn goed afgestemd op jonge gezinnen. Bereikbaarheid, veiligheid en comfort zijn goed geregeld. De beperkte aanpasbaarheid is een aandachtspunt, maar weegt op deze locatie niet zwaar. Wat opvalt is dat zelfs binnen het seriematige bouwsysteem ruimte is gevonden voor individuele invulling en onverwachte vormen van ontmoeting. De aardbevingsbestendigheid is bovendien een belangrijk pluspunt. Alles bij elkaar is dit een wijk die functioneel klopt, voor nu én voor de komende jaren.

Milieu

Duurzaam ruimtegebruik

De wijk bestaat uit relatief ruime kavels met veel privétuinen, wat resulteert in een lage dichtheid. Dat past goed bij de omgeving: Meerstad is opgezet als een ruimtelijke, ontspannen woonwijk aan het water, en de opzet sluit daarbij aan. Toch roept deze keuze vanuit duurzaam ruimtegebruik vragen op. In een tijd waarin de woningnood groot is en ruimte schaars, lijkt dit niet de meest efficiënte manier om publieke grond te benutten. Ben van der Meer verwoordt dit als volgt: *“De dichtheid is te laag, dat is altijd publieksgeld en de kosten staan niet in verhouding met wat zo’n wijk oplevert.”*

Visie en conclusie

Hoewel de opzet ruimtelijk prettig is en goed past bij het karakter van de wijk, voelt de wrang dat er met zoveel ruimte relatief weinig woningen zijn gerealiseerd. Zeker gezien de publieke investeringen roept dit vragen op over de doelmatigheid van het plan. Vanuit een duurzaam en maatschappelijk perspectief lijken de kosten niet in verhouding te staan tot de opbrengst in aantal woningen. Tegelijkertijd levert de keuze voor een lage dichtheid ook kwaliteiten op: de ruime opzet zorgt voor een prettige en groene woonomgeving. De manier van het creëren van een new town-achtige uitbreiding vraagt echter om een grote investering en is niet vanzelfsprekend de meest efficiënte aanpak. Toch bood deze locatie de ruimte, en in een tijd van woningtekort draagt dit project wel bij aan de toevoeging van nieuwe woningen in een ruim opgezette setting.

Ecologie

Er is enige aandacht geweest voor groen en natuur, zoals de bomen in de voortuinen en enkele nestvoorzieningen in gevels. Toch is ecologie duidelijk geen prioriteit geweest binnen dit project. De wijk voelt netjes en verzorgd aan, maar weinig natuurlijk of biodiversiteit. Er is weinig inheemse beplanting, geen bloemrijke bermen en het openbare groen is beperkt en standaard ingericht.

Visie en conclusie

Vanuit de beleving als bezoeker valt vooral op hoe weinig levendigheid het groen uitstraalt. Alles is strak en functioneel, maar mist ecologische waarde en speelsheid. In een wijk waar zoveel ruimte beschikbaar is, had dit sterker benut kunnen worden. De ecologische kwaliteit blijft minimaal: wat er is, draagt bij aan uitstraling, maar nauwelijks aan biodiversiteit of klimaatadaptatie. De nadruk lag duidelijk meer op de woningen dan op het creëren van een groene omgeving. Wel zijn er enkele plekken met halfverharding en hebben bewoners groene voortuinen met hier en daar een boom, maar dit weegt niet op tegen de gemiste kans om ecologie en klimaatadaptatie sterker te verankeren in het plan.

Materiaalgebruik, bouwsysteem en onderhoud

Hoewel er niet is gekozen voor circulaire of biobased materialen, is wel bewust ingezet op robuustheid en onderhoudsarme oplossingen. Zo zijn lichte houten kozijnen toegepast in plaats van zwarte, om vervorming door warmte te voorkomen. Jordan Lingsma: *“Een zwart kozijn trekt, net als een zwarte trui, veel warmte aan. Je merkt het zelf ook: als je een zwarte trui draagt, wordt die snel warm en dat geldt net zo goed voor het hout.”*

Plegt-Vos werkt volgens vaste protocollen die zijn gebaseerd op eerdere ervaringen. Het is een werkwijze die weinig ruimte laat voor innovatie, maar wel voor kwaliteit en voorspelbaarheid. Materialen worden gekozen op basis van duurzaamheid in gebruik, faalkans en onderhoudslast. Dit zie je ook terug in het beheer: bewoners hebben weinig vrijheid om gevels of kozijnen aan te passen, juist om kwaliteit en levensduur te kunnen garanderen.

Visie en conclusie

Dit aspect van het project kan worden gezien als een sterke kwaliteit. Hoewel de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen niet vernieuwend zijn, zijn ze wel doordacht en effectief ingezet. Binnen de context van seriematige woningbouw biedt het gekozen systeem duidelijke voordelen: minder materiaalverbruik, een lager risico op fouten en een langere levensduur van onderdelen. Daarmee is gebouwd met het oog op betrouwbaarheid en minimale onderhoudskosten. Duurzaamheid wordt hier vooral bereikt via levensduur en robuustheid: geen spectaculaire innovaties, maar een degelijke en bewuste aanpak die in de praktijk goed werkt.

Aardbevingsbestendigheid

De woningen zijn ontworpen voor een aardbevingsgevoelige regio. Er is gebouwd met natte knopen: betonnen verbindingen die sterker en flexibeler zijn. Dit draagt bij aan de veiligheid en de levensduur van de woningen. Dit is een belangrijk onderdeel binnen dit project. Veiligheid is een essentieel onderdeel van duurzaamheid. Deze technische aanpassing is kostbaar, maar absoluut noodzakelijk en goed uitgevoerd.

Visie en conclusie

De aardbevingsbestendigheid is een sterk punt van het project. De bouw is expliciet aangepast aan de regionale risico's, waardoor de woningen niet alleen veiliger zijn, maar ook toekomstbestendiger. Deze technische ingreep vergroot de robuustheid van het plan en laat zien dat duurzaamheid hier ook in constructieve zin is meegenomen.

Energie en klimaatmaatregelen

Alle woningen zijn gasloos en voorzien van zonnepanelen, waarmee het project voldoet aan de geldende energie-eisen voor nieuwbouw. Dit draagt bij aan lagere energielasten en sluit aan bij

de ambities voor energiezuinig bouwen. Verdere maatregelen, zoals collectieve warmtenetten, groene daken of wateropvangsystemen, zijn echter niet opgenomen in het ontwerp.

De ligging van de wijk aan het water is stedenbouwkundig aantrekkelijk, maar roept vragen op over toekomstige klimaatbestendigheid. In het interview gaf Ben van der Meer aan dat het gebied oorspronkelijk was bedoeld als waterbergingslocatie: *“Want de intentie begon met: hier wordt een waterberging gemaakt voor het landelijk watermanagementsysteem. [...] Maar nu denken we toch anders na over: moet je nou wel wonen op zo’n hele lage locatie met het idee van zeespiegelstijging? Ja, dat is niet handig eigenlijk.”* Deze uitspraak wijst op een spanningsveld tussen visuele kwaliteit en langetermijnrisico’s, zoals overstroming of wateroverlast.

Visie en conclusie

De toegepaste energiemaatregelen zijn degelijk, maar beperken zich tot het minimale niveau dat wettelijk vereist is. Voor een volledig nieuw opgezette wijk had een ambitieuzere aanpak op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie meer voor de hand gelegen. De afwezigheid van aanvullende systemen, zoals regenwaterbuffering of een natuurinclusieve inrichting, maakt dat de wijk onvoldoende inspeelt op toekomstige klimaatuitdagingen. Juist de ligging aan het water had benut kunnen worden voor innovatieve en gebiedsgerichte oplossingen. Daarmee zijn de energieprestaties van het project weliswaar op orde, maar blijft de benadering behoudend en zijn klimaatadaptatie en duurzaamheid op gebiedsniveau onderbelicht. Het resultaat is een degelijk, maar weinig vooruitstrevend onderdeel van het project.

Bewoners

Uit de enquête blijkt dat bewoners over het algemeen positief zijn over de technische duurzaamheid van het project. Twee van de vijf respondenten vonden het project *“sterk gericht op duurzaamheid”*, terwijl de overige drie het *“enigszins duurzaam”* vonden. Dit bevestigt het beeld dat het project vooral op energieprestatie en bouwtechniek scoort.

Op het gebied van natuur en bestaande omgeving zijn de meningen minder positief: twee bewoners vonden dat er *“nauwelijks of geen rekening mee is gehouden”*, één zag *“enigszins rekening mee gehouden worden”*, en slechts twee bewoners gaven aan dat er *“veel respect voor was”*. Daarmee sluiten de enquêteresultaten goed aan bij de observatie dat ecologische waarde in dit project onderbelicht is gebleven.

Eindconclusie milieu

De milieukwaliteit van de Vossenburglaan is vooral technisch en onderhoudsgericht. Er is goed nagedacht over robuustheid, energieverbruik en veiligheid. Op die punten scoort het project bovengemiddeld. Tegelijk blijft de ecologische waarde beperkt en is het ruimtegebruik niet efficiënt. Vooral de lage dichtheid en het beperkte groenaanbod maken dat dit project geen

voorbeeld is van integrale duurzaamheid. Toch verdient de manier waarop duurzaamheid is verwerkt in techniek, materiaalkeuze en aardbevingsbestendigheid zeker waardering.

Economie

Waardevastheid en marktwaarde

De woningen aan de Vossenburglaan zijn sinds oplevering aanzienlijk in waarde gestegen: van een initiële verkoopprijs tussen de €300.000 en €500.000 naar bedragen tussen de €500.000 en €900.000. Jordan Lingsma benadrukt dat de verkoop zich in drie duidelijke fasen ontwikkelde: “De eerste fase werd nog met spanning in de markt gezet, bij de tweede fase ging het al een stuk sneller en de laatste woningen in fase drie waren binnen een paar dagen verkocht.” Ook uit de enquête blijkt dat bewoners het project economisch positief waarderen: drie van de vijf respondenten vinden dat het bijdraagt aan waarde en levendigheid in de buurt. De wijk ligt gunstig ten opzichte van de stad, kent een hoge beeldkwaliteit en biedt moderne, energiezuinige woningen. Dit maakt de woningen aantrekkelijk voor koopkrachtige doelgroepen.

Visie en conclusie

De Vossenburglaan is economisch succesvol: de hoge beeldkwaliteit, de ligging nabij Groningen en de ruime woningtypen maken de wijk aantrekkelijk en waardevast. De tweede plaats bij de Groninger Architectuurprijs heeft bovendien bijgedragen aan de zichtbaarheid en reputatie van het project. Tegelijkertijd is dit succes selectief. De woningen zijn relatief groot en liggen in een hoger prijssegment, waardoor de wijk vooral aantrekkelijk is voor koopkrachtige gezinnen. Daarmee scoort het project goed op marktwaarde en behoud van waarde, maar draagt het minder bij aan de bredere woningvraag naar betaalbare en toegankelijke woningen voor uiteenlopende doelgroepen.

Betaalbaarheid en marktwerking

Hoewel Plegt-Vos een seriematige, efficiënte bouwmethode toepast met kostenbesparingen tot 5% en potentie tot 20%, vertaalt dit zich in dit project niet naar lagere verkoopprijzen. Door de aantrekkelijke ligging en schaarste op de woningmarkt zijn de prijzen juist gestegen. In de enquête wordt de wijk door meerdere bewoners als slechts gedeeltelijk of niet betaalbaar/toegankelijk voor een brede groep genoemd.

Visie en conclusie

Bij de Vossenburglaan wordt een paradox zichtbaar. De industriële bouwmethode maakt betaalbaarheid in theorie mogelijk, maar de marktwerking neemt dat voordeel weg. De opbrengst zit in beeldkwaliteit en rendement, maar niet in toegankelijkheid. Voor starters en middeninkomens blijft deze wijk buiten bereik. Betaalbaarheid is hier geen sterk punt: de efficiëntie van de bouw vertaalt zich niet naar prijzen die een brede doelgroep kan dragen.

Lokale economische impact

In het stedenbouwkundig plan zijn kleinschalige voorzieningen voorzien bij de sluis – passend bij het klassieke sluisdorpbeeld. Deze zijn echter nog niet gerealiseerd. Zowel Jordan Lingsma als Ben van der Meer wijzen op het belang van deze plek als sociaal-economisch ankerpunt. De potentie voor horeca en detailhandel is aanwezig, maar afhankelijk van de daadwerkelijke uitvoering.

Visie en conclusie

De koppeling van de wijk aan de historische sluis is een sterk stedenbouwkundig principe. Het biedt bewoners oriëntatie en geeft de wijk een herkenningspunt dat ook economische potentie heeft. Rondom de sluis zijn in de plannen functies als horeca en kleinschalige voorzieningen voorzien, maar zolang deze niet worden ingevuld, blijft dit een gemiste kans. Daarmee ligt er op termijn wel degelijk potentie voor lokale economische versterking: de sluis kan uitgroeien tot een levendig centrum voor Meerstad, mits de koppeling met de wijk ook daadwerkelijk wordt benut.

Eindconclusie economie

De Vossenburglaan scoort goed op waardevastheid en marktwaaarde. De woningen zijn populair en goed verkoopbaar. De toegepaste bouwtechniek biedt economische efficiëntie, maar deze vertaalt zich niet naar meer betaalbaarheid. De wijk is economisch succesvol voor de markt, maar maatschappelijk beperkt toegankelijk. Lokale economische impact is voorzien, maar nog in ontwikkeling. Alles bij elkaar levert het project economische waarde op woningniveau, maar biedt het weinig ruimte voor brede inclusiviteit.

Diversiteit

Architectonische en woningtypologische variatie

Binnen de grenzen van seriematige woningbouw is er aan de Vossenburglaan opvallend veel aandacht besteed aan variatie. Door gebruik te maken van verspringende rooilijnen, diverse kapvormen, baksteentinten en voegwerk, is een levendig straatbeeld ontstaan. Bewoners konden bovendien uitbreidingen kiezen zoals serres of garages. Ben van der Meer benadrukt dit als een kracht: “Dit project is door veel vakcritici ook met het commentaar ontvangen dat het hier zo goed is gelukt om toch onderscheidend te zijn in plaats van repetitie aan eenheidsworst.” Het visuele baken in de vorm van een woning met toren fungeert als markering in de straat en versterkt de herkenbaarheid.

Visie en conclusie

De architectonische variatie laat zien dat seriematige woningbouw niet automatisch eenheidsworst hoeft te zijn. Binnen de beperkte vrijheid is veel aandacht besteed aan details en ritme, waardoor de straat een herkenbaar en eigen karakter krijgt. Juist in de context van systeembouw is dit opvallend goed uitgewerkt en draagt het zichtbaar bij aan de identiteit van de wijk.

Sociale diversiteit

De wijk is hoofdzakelijk gericht op gezinnen in het midden- en hogere inkomenssegment. Er is sprake van een overwegend homogene bewonersgroep. Ben van der Meer noemt het “heel monocultuur niet hoe je steden zou moeten bouwen.” Achter de Vossenburglaan zijn sociale huurwoningen gerealiseerd die hun parkeervoorzieningen delen met de koopwoningen. Twee bewoners geven aan dat “iedereen welkom lijkt”, terwijl anderen het project als “niet inclusief” of “slechts gedeeltelijk inclusief” typeren.

Visie en conclusie

De beperkte spreiding in woningtypologieën zorgt voor een voorspelbare en weinig diverse sociale opbouw. De integratie van sociale huur is te kleinschalig en in het straatbeeld nauwelijks zichtbaar, waardoor de wijk als een gesloten systeem aanvoelt. Ontmoeting tussen verschillende groepen blijft hierdoor beperkt. In de directe omgeving, bijvoorbeeld bij de ontmoetingsplekken naast het project, is er wel meer ruimte voor verschillende doelgroepen, maar het project zelf faciliteert dit nauwelijks. Daarmee blijft de bewonersgroep homogeen en biedt de wijk weinig sociale diversiteit.

Ontmoeting en collectiviteit

De stedenbouwkundige opzet is traditioneel, met nadruk op het individuele erf. Door de afstand tot de straat en het ontbreken van collectieve plekken is ontmoeting niet vanzelfsprekend. Volgens Ben van der Meer is dit een gemis: “Het is verkaveld, het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op 2005: iedereen een kavel.” Drie van de vijf respondenten geven aan dat er “nauwelijks of geen sociale interactie” plaatsvindt, terwijl slechts één bewoner “redelijk wat mogelijkheden” voor ontmoeting ziet.

Visie en conclusie

De wijk biedt weinig aanknopingspunten voor sociale interactie. De opzet is vooral gericht op afzondering in plaats van verbinding. Er zijn wel enkele slimme details, zoals gedeelde parkeerzones en achterommetjes, die contact mogelijk maken, maar verder ontbreekt een duidelijke stimulans om elkaar te ontmoeten. Ontmoeting kan dus wel plaatsvinden, maar wordt niet actief uitgelokt. De ruimtelijke opzet is vooral privaat en draagt daardoor weinig bij aan gemeenschapsvorming.

Functionele diversiteit

De wijk bestaat uitsluitend uit woningen. Er zijn op dit moment geen winkels, werkplekken of maatschappelijke functies gerealiseerd. Wel is in het stedenbouwkundig plan ruimte opgenomen voor voorzieningen bij de sluis, maar deze zijn nog niet verwezenlijkt.

Visie en conclusie

De wijk is nu vooral wonen, zonder andere functies. Dat maakt het overzichtelijk, maar ook eenzijdig. Er is wel ruimte voor meer variatie, bijvoorbeeld door voorzieningen of werkplekken toe te voegen. Zolang dat niet gebeurt, blijft de wijk monofunctioneel en mist het de levendigheid die een gemengde opzet kan brengen. In toekomstige plannen is hiervoor wel plek gereserveerd, geïnspireerd op historische sluisdorpen waar juist rond de sluis de meest levendige kern ontstond. In de plannen is die koppeling met de sluis opgenomen, maar op het moment van deze toetsing is dit nog niet gerealiseerd.

Eindconclusie diversiteit

De Vossenburglaan scoort sterk op architectonische variatie, wat leidt tot een aantrekkelijk en levendig straatbeeld. Op sociaal en functioneel vlak blijft de wijk echter beperkt. De bewonersgroep is homogeen, ontmoeting wordt weinig gefaciliteerd en functiemenging is vooralsnog opgenomen in de toekomstige plannen. Hierdoor blijft de diversiteit grotendeels beperkt tot de fysieke verschijningsvorm, zonder daadwerkelijk sociale of programmatische spreiding.

Context

Inpassing binnen Meerstad

De wijk is ontwikkeld binnen het gebied Meerstad en sluit goed aan op de schaal, het karakter en de recent gebouwde omgeving. Drie van de vijf bewoners vinden dat het project goed aansluit bij de rest van de wijk. Ben van der Meer is echter kritisch op de locatiekeuze: “Het ligt heel laag. Vanuit het idee van bodem en water sturend bouwen is dit geen goede plek.”

Visie en conclusie

De aansluiting met het stedenbouwkundig en architectonisch weefsel van Meerstad is goed gelukt. Het beeldkwaliteitsplan heeft duidelijk richting gegeven en gezorgd voor een samenhangende en kwalitatieve wijk. Tegelijkertijd is de locatie vanuit een toekomstgericht en klimaatgevoelig perspectief problematisch. De wijk ligt laag en bevindt zich op een voormalig waterbergingsgebied, wat het project kwetsbaar maakt voor toekomstige waterproblemen. Daarmee is de wijk visueel en stedenbouwkundig sterk ingepast, maar blijft de ligging een zwak punt.

Regionale inspiratie

Het ontwerp is geïnspireerd op de Groningse sluisdorpen, met variatie in gevels en een herkenbare opbouw richting de sluis. Ben van der Meer verwoordt dit als volgt: *“De straten naar de sluis toe hebben altijd een markant punt, vroeger een kerk, nu dit huis.”* De torenwoning markeert het einde van de straat en fungeert als eigentijdse verwijzing naar een dorpskarakter.

Visie en conclusie

De thematiek van het Groningse sluisdorp is subtiel maar overtuigend vertaald naar het ontwerp. De variatie in gevels en volumes voorkomt eenvormigheid en geeft de straat een herkenbaar ritme. Daarmee wordt een gevoel van plaats en identiteit gecreëerd in een nieuwe wijk die anders snel anoniem had kunnen worden. De verwijzing naar regionale dorpen versterkt zo de karakteristiek van de plek en maakt de Vossenburglaan herkenbaar binnen het Groningse landschap.

Verbinding met het landschap

De Vossenburglaan loopt richting het water en de sluis, waardoor het landschap direct onderdeel is van de wijk. Jordan Lingsma zegt hierover: *“Het moest een wijk met een verhaal worden.”* De ligging maakt dat de straat niet op zichzelf staat, maar een duidelijke relatie heeft met de omgeving.

Visie en conclusie

De oriëntatie op de sluis geeft de wijk richting en betekenis. Het landschap is hier niet alleen achtergrond, maar bepaalt de opzet van de straat. Dat maakt de verbinding sterk en herkenbaar, en geeft de wijk een duidelijke identiteit.

Klimaatbestendigheid

De wijk is gebouwd op een voormalige waterberging. Ben van der Meer zegt hierover: *“Je kunt dit nu niet meer onder water zetten, want er wonen inmiddels duizenden mensen.”* Daarmee is de plek omgezet van wateropslag naar woongebied.

Visie en conclusie

De ligging maakt de wijk kwetsbaar. In een tijd waarin klimaatadaptatie steeds belangrijker wordt, is bouwen op een plek met lage waterveiligheid geen toekomstbestendige keuze. De wijk ligt landschappelijk goed, maar de klimaattechnische uitgangspositie is zwak en vormt een duidelijke kwetsbaarheid in het ontwerp.

Eindconclusie context

De Vossenburglaan is zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundig weefsel van Meerstad. De verwijzingen naar sluisdorpen, de landschappelijke oriëntatie en de consistente architectuur zorgen voor ruimtelijke samenhang. De ligging in een laaggelegen gebied vormt echter een risico voor de toekomst, waardoor het project ondanks de sterke thematische en visuele verankering kritisch moet worden beoordeeld op klimaatbestendigheid.

Historische inspiratie en plaatsgebonden karakter

Ondanks het gebruik van een gestandaardiseerd bouwsysteem is aan de Vossenburglaan duidelijk ingezet op differentiatie. Door subtiele verschillen in kapvormen, gevels en materialisatie ontstaat een straatbeeld dat levendig en gelaagd oogt. Ben van der Meer: “We hebben een beperkt palet aan code-onderdelen gevonden waarmee we hebben kunnen coderen. Daardoor is een grammatica ontstaan waardoor de straat niet saai oogt.” Deze aanpak sluit goed aan bij het beeld van historische sluisdorpen, waarin woningen per gezin zijn gebouwd en elk huis uniek is.

Visie en conclusie

Het project weet ondanks de uniforme bouwsystematiek toch een sterk gevoel van plaats te creëren. Door kleine maar consistente ingrepen in gevels, volumes en ritme ontstaat karakter en herkenbaarheid, passend bij het dorpsachtige model van de sluisstraat. Deze zorgvuldige variatie maakt dat de wijk niet voelt als een standaard seriebouwproject, maar als een herkenbare straat die aansluit bij het beeld van een traditioneel dorpslint. Daarmee krijgt het project een duidelijk plaatsgebonden karakter dat zowel helder als overtuigend is uitgewerkt.

Verhaal en symboliek

De straatstructuur is bewust gericht op de sluis, die als symbolisch en functioneel ankerpunt fungeert. De woning met toren verwijst naar de kerk in het klassieke sluisdorp. Jordan Lingsma noemt dit “het startpunt van het gebied”, en Ben van der Meer omschrijft de woning als “de kerk van het dorp”. Hoewel dit verhaal niet direct visueel wordt herkend, wordt het na uitleg als betekenisvol ervaren.

Visie en conclusie

Ondanks de uniforme bouwsystematiek weet het project toch een sterk gevoel van plaats te creëren. Door kleine maar consequente variaties in gevels, volumes en ritme ontstaat herkenbaarheid die past bij het dorpsachtige model van de sluisstraat. Het resultaat is een straat die niet aanvoelt als standaard seriebouw, maar als een herkenbare dorpsstraat met eigen karakter. Juist die zorgvuldige variatie maakt het ontwerp helder, overtuigend en duidelijk verbonden met de plek.

Ervaring en sfeer

De materialisatie is ingetogen maar zorgvuldig gekozen: lichte baksteen, houten kozijnen en logische kapvormen zorgen voor rust en samenhang. De openbare ruimte is ruim, licht en groen. Ben van der Meer: “We wilden dat je hier loopt en denkt: ja, dit klopt.”

Ook bewoners waarderen de uitstraling: brede stoepen, voortuinen en de afwezigheid van visuele onrust dragen bij aan een aangename sfeer.

Visie en conclusie

De wijk ademt rust en overzicht. De ruimtelijke opzet, materialisering en schaal zorgen voor een herkenbare en comfortabele leefomgeving. De sfeer is uitnodigend en sluit goed aan bij het karakter van de bewonersgroep. Daarmee ontstaat een prettige en doordachte sfeer die in balans is en het dagelijks gebruik van de plek als woonomgeving versterkt.

Identiteit en gemeenschapsvorming

De bewonersgroep is vrij homogeen: veel jonge gezinnen in een vergelijkbare levensfase. Dit draagt bij aan onderlinge herkenning, maar remt de ontwikkeling van een breder gemeenschapsgevoel.

Eén bewoner voelt zich “sterk verbonden”, twee “gedeeltelijk” en één “niet verbonden”. Ben van der Meer wijst op het gebrek aan expliciete sociale stimulansen: “Er is weinig gestuurd op ontmoeting.”

Visie en conclusie

De ruimtelijke identiteit van de wijk is duidelijk aanwezig, maar sociale verbondenheid moet nog groeien. Omdat collectieve voorzieningen of initiatieven ontbreken, blijft gemeenschapsvorming vooral informeel en afhankelijk van toevallige ontmoetingen. Daarmee heeft de wijk wel een sterke ruimtelijke basis, maar een beperkt sociaal fundament. Voor echte verbondenheid zijn aanvullende inspanningen nodig.

Eindconclusie Genius Loci

De Vossenburglaan scoort sterk op het criterium Genius Loci. Het verhaal van de sluis, de torenwoning als herkenningspunt en de zorgvuldige differentiatie binnen een standaard bouwsysteem zorgen voor een plek met duidelijke identiteit en betekenis. De beleving is vriendelijk en overtuigend. De sociale verbondenheid blijft echter achter bij de ruimtelijke kwaliteit, wat ruimte laat voor verdere ontwikkeling van gemeenschapsgevoel en betrokkenheid.

Schoonheid

Seriematig bouwen met karakter

De Vossenburglaan laat zien dat standaardisatie niet automatisch tot eenvormigheid hoeft te leiden. Door variatie in metselwerk, kapvormen, gevelcompositie en subtiele details is een straatbeeld ontstaan dat herkenbaar en gelaagd oogt. Ben van der Meer vat dit samen als: *“Dit is seriematig bouwen met karakter.”* Ook bewoners bevestigen dit beeld: twee respondenten noemen de wijk *heel mooi*, drie *redelijk mooi*.

Visie en conclusie

De esthetiek van de wijk is opgebouwd uit kleine verschillen en zorgvuldige keuzes. Er is niet gezocht naar spectaculaire statements, maar naar rust, consistentie en nuance. Dat maakt de schoonheid minder opvallend, maar wel duurzaam en blijvend aantrekkelijk. Bewoners waarderen het totaalbeeld gemiddeld met een 7; zij herkennen vooral de identiteit van de wijk, al voelen niet alle bewoners zich even trots of verbonden. Dit laat zien dat seriematige woningbouw wel degelijk kwaliteit kan opleveren, mits details en samenhang de aandacht krijgen.

Beeldkwaliteitsplan en supervisie

Het beeldkwaliteitsplan was een belangrijk sturingsmiddel in het ontwerp- en bouwproces. Het bood duidelijke spelregels voor materialen, gevelsprongen en hoofdvormen en gaf daarmee richting én houvast. Jordan Lingsma benadrukt: *“Het gaf ons het mandaat én het budget om meer te doen dan alleen functioneel bouwen.”* Ook Ben van der Meer bevestigt dat zonder dit plan de straat veel eenvormiger zou zijn geworden: *“Zonder dat plan was het niet zo divers geweest.”*

Visie en conclusie

Het beeldkwaliteitsplan maakte variatie en samenhang mogelijk binnen de kaders van seriematige woningbouw. De supervisor bewaakte de toepassing tot op uitvoeringsniveau, waardoor de uitgangspunten niet op papier bleven maar zichtbaar zijn in het eindresultaat. Dit laat zien dat sturing via beeldkwaliteit en supervisie niet alleen een rem, maar juist een motor kan zijn voor ontwerpambitie en ruimtelijke kwaliteit.

Creativiteit binnen standaardisatie

Binnen de strikte bouwsystematiek van Plegt-Vos werd ruimte gevonden voor verfijning aan de buitenzijde van de woningen. De architecten wisten met beperkte middelen maximale differentiatie te realiseren. Ben van der Meer: *“We hebben in de marge gezocht naar verschil. Het systeem dicteerde veel, maar de gevel bood ruimte.”* Deze aanpak resulteerde in een straatbeeld dat gelaagd oogt ondanks een beperkt aantal woningtypes.

Visie en conclusie

De kracht van de Vossenburglaan zit in de details en in het spelen met herhaling en verschil. Door slim te sturen op het gevelbeeld is er binnen een standaard bouwsysteem toch een straat ontstaan met karakter. Dat maakt duidelijk dat je met creativiteit en samenwerking ook binnen strakke kaders kwaliteit kunt bereiken.

Eindconclusie Schoonheid

De Vossenburglaan is een voorbeeld van seriematige woningbouw waarin schoonheid een integraal onderdeel is van het ontwerp. Door een helder beeldkwaliteitsplan, vakmanschap in uitvoering en de inzet van ontwerpvrijheid binnen strakke kaders, is een wijk ontstaan met verfijnde esthetiek en herkenbare identiteit. De zorgvuldige detaillering en de trots van de makers benadrukken dat schoonheid hier geen toeval was, maar een ambitieus en geslaagd onderdeel van het proces.

Governance

Participatie

Het initiatief voor het project aan de Stadhouderslaan kwam vanuit woningcorporatie Wooncompas, die constateerde dat de bestaande portiekwoningen verouderd waren en onvoldoende aansloten bij de huidige woningvraag. Oorspronkelijk was het plan om na sloop een kleiner aantal eengezinswoningen terug te bouwen, maar onder druk van de groeiende woningnood werd gezocht naar een hogere dichtheid. Uiteindelijk is gekozen voor een modulaire bouwoplossing van Startblock, waarmee 32 grondgebonden woningen konden worden gerealiseerd. Dit was destijds een van de eerste projecten van Startblock.

De participatie van bewoners en omwonenden is beperkt geweest. Hoewel de nieuwe omgevingswet destijds nog niet van kracht was, organiseerde Wooncompas toch enkele inloopavonden om de plannen toe te lichten en reacties op te halen. De zorgen van omwonenden richtten zich vooral op de doelgroep (jongeren onder de 27) en de mogelijke overlast, niet op het ontwerp zelf. Aldus Marianne Schuimer: *“Het plan vonden ze mooi, de zorgen zaten meer bij de jongeren en hoe we dat gingen begeleiden.”*

Volgens Marianne Schuimer leidde dit uiteindelijk niet tot formele bezwaren, mede door de beperkte schaal en het respecteren van stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bart Verhoeven bevestigt dat de formele procedures snel konden worden doorlopen omdat het plan binnen het bestemmingsplan paste.

Vanuit de bewoner enquête kwam naar voren dat de bewoners zich niet betrokken voelde bij het proces, alle vier de bewoners gaven dit aan. Ook gaven alle 4 de bewoners aan dat zij geen inspraak hebben gehad. Dit betekent dus wel dat de toekomstige bewoners niet betrokken zijn geweest bij de realisatie van het project.

Visie en conclusie

De participatie avonden zijn een mooi gebaar naar de buurt toe en zorgen voor vertrouwen. Dit is ook te zien in de snelheid waarmee het plan kon worden gerealiseerd en het vertrouwen wat de buurt dus kreeg door Wooncompas. Ook vertelde Marianne dat op de zorgen van de buurt er extra bomen zijn geplaatst tussen het project en de bestaande woningen, dit geeft ook aan dat er echt wordt geluisterd naar de buurtbewoners. Het is jammer dat er geen participatie heeft plaats gevonden met de toekomstige bewoners, dit had kunnen zorgen voor een meer gemeenschapsgevoel, hier wordt later verder op in gegaan.

Samenwerking en rollen

De samenwerking tussen Wooncompas, Startblock en de gemeente Ridderkerk verliep volgens zowel Bart Verhoeven als Marianne Schuimer soepel. De gemeente was vanaf het begin betrokken, mede doordat Ridderkerk een kleine gemeente is en Wooncompas een vaste en bekende partner. De stedenbouwkundige dienst van de gemeente en Wooncompas stemden nauw af over de stedenbouwkundige opzet, kleur- en materiaalkeuze en parkeernormen.

Opvallend is dat de gemeente zich enerzijds pragmatisch opstelde door het plan binnen het bestemmingsplan te houden, maar anderzijds scherp bleef op welstand, parkeernormen en aansluiting bij de bestaande omgeving. Startblock werd ervaren als een proactieve en flexibele partner, die meedacht over aanpassingen aan het systeem en in overleg met de gemeenteproefmaterialen aanleverde voor de welstandscommissie. Marianne Schuimer noemt de samenwerking met Startblock expliciet als plezierig: *“Ze zijn geen traditionele aannemer en stonden veel meer open in het proces.”*

Visie en conclusie

Het is belangrijk dat de partijen nauw met elkaar samenwerking en luisteren naar elkaars input. Marianne gaf in het interview aan dat Startblock een flexibele positie aannam en in het ontwerp heeft zij hierin geen belemmering ervaren, volgens mij is de doelgroep dan ook achteraf aangepast op het ontwerp die indruk kreeg ik door het project. De huizen van Startblock zijn dan ook 3 verdiepingen zonder lift en erg klein, dus het is ook alleen geschikt voor starters.

Kwaliteitsbewaking en sturing

De kwaliteit van het plan werd geborgd via de prestatieafspraken tussen gemeente en Wooncompas, door toetsing aan de welstandsnota en door overleg met de stedenbouwkundige dienst. Er werd door de gemeente gestuurd op kleur, materiaal en inpassing in de straat, waarbij ondanks de modulaire bouwsystematiek een gevelafwerking met steenstrips en afgestemde kozijnkleuren werd bereikt om aansluiting bij de omgeving te bevorderen. Marianne Schuimer omschrijft deze afstemming als een evenwicht tussen stedenbouwkundige eisen en de mogelijkheden van het standaardproduct.

Wat opvalt, is dat de gemeente een vrij formele en procedurele rol had, zonder een beeldkwaliteitsplan zoals in Meerstad. De kwaliteit werd vooral via bestaande beleidsinstrumenten en het bestemmingsplan gewaarborgd. Volgens Bart Verhoeven was de vergunningverlening relatief eenvoudig: *“De aanvraag paste gewoon binnen het bestemmingsplan en moest van rechtswege worden verleend.”*

Visie en conclusie

Omdat het hierom ging om een bestaand bestemmingsplan is het project niet extra getoetst op kwaliteitseisen, ik kreeg hierbij het idee dat dit niet heel erg aan de orde is geweest. Wel zijn

bijvoorbeeld de kleuren baksteen afgestemd op de omgeving, maar het kwaliteitsplan stond niet helemaal vast.

Conclusie

De governance van het project aan de Stadhouderslaan verliep soepel en efficiënt. De samenwerking tussen Wooncompas, Startblock en de gemeente was prettig en pragmatisch, met korte lijnen en duidelijke afspraken. De gemeente hield de kwaliteit vooral in de gaten via bestaande beleidskaders en welstand, en stemde goed af over materialen en inpassing in de straat. De participatie met de buurt was beperkt, maar wel op een manier die vertrouwen gaf en waarbij zorgen serieus werden genomen en verwerkt in het plan. Wat jammer blijft, is dat de toekomstige bewoners niet zijn betrokken bij het proces. Dit had kunnen bijdragen aan een sterker gemeenschapsgevoel en meer eigenaarschap.

Milieu

Duurzaam ruimtegebruik

Het project aan de Stadhouderslaan laat een gemengd beeld zien als het gaat om duurzaam ruimtegebruik. Positief is dat er op een bestaand woonperceel, midden in de wijk, meer woningen zijn gerealiseerd zonder dat extra grond hoefde te worden aangesneden. Tegelijkertijd is door de hoge parkeernorm een aanzienlijk deel van het terrein verhard, wat de bodemdoorlaatbaarheid en het groene karakter sterk vermindert. Marianne Schuimer gaf hierover aan: *“Ik moest het achterterrein ongeveer voor een derde inrichten voor parkeren. Dat vind ik echt heel erg jammer, want dat vind ik nou echt een stukje ruimtelijke kwaliteit.”* Ook Bart Verhoeven merkte op: *“Dat heb je liever als groen.”*

Visie en conclusie

Het is mooi om te zien dat er een verdichting van de woningen heeft plaatsgevonden en hierdoor dus meer woningen zijn geplaatst zonder dat het ten kosten is gegaan van de openbare ruimte. Daarnaast zijn de woonblokken in twee stukken gesplitst waardoor de woonblokken niet te lang zijn en je ook er tussendoor kan lopen. Daarnaast zou in plaats van de verharding van de stenen ook halfverharding kon worden geplaatst Marianne gaf aan hier wel over na te hebben gedacht, maar in verband met kosten en onderhoud hier niet voor hebben gekozen. Dit is denk ik een gemiste kans en had wel bijgedragen aan het groen.

Biodiversiteit en groen

De bijdrage aan biodiversiteit en groen in de omgeving is beperkt. Er zijn wel heggen als erfafscheiding, enkele bomen en struiken aanwezig en langs het water ligt een groenstrook. Toch overheersen verharding en functionele beplanting, die weinig variatie bieden en niet uitnodigen tot verblijf of spel. Volgens Bart: *“Misschien zijn er tussen de bergingen nog wat tuintjes, maar dat mag geen naam hebben. Het wordt niet goed onderhouden.”*

Een mooie en originele maatregel op het vlak van natuur en hergebruik was het toepassen van *struikroven*. Dit houdt in dat omwonenden voor de sloop zelf planten en struiken uit de oude tuinen mochten komen ophalen voor hun eigen tuin. Marianne vertelde hierover enthousiast: *“We hebben struikroven toegepast. Dat vond ik echt een heel leuk concept. Mensen konden zelf planten uitgraven voor in hun eigen tuin. Dat geeft toch een goed gevoel, dat je iets behoudt.”*

Uit de bewonersreacties blijkt dat de meeste bewoners voldoende groen aanwezig vinden in het project, dit is dan ook wel terug te zien aan dat de woningen aan het water liggen en hierom heen veel bomen en groen is.

Visie en conclusie

Het struikroven is een mooi concept ook om de buurt meer als gemeenschap te kunnen betrekken bij het realiseren van een nieuw project. Daarnaast is het ook goed voor het groen om deze planten en struiken ergens anders te kunnen plaatsten. Het is jammer dat het groen rondom de schuurtjes van de huizen slecht wordt bijgehouden, dit oogt erg onverzorgd. Ook is het jammer dat de meeste bewoners hun tuin helemaal verharden en hier weinig naar om kijken. Het is moeilijk om te zeggen of dit komt door de doelgroep, of toch het minder verbonden voelen met de plek.

Bouwmethoden en duurzaamheid

De gebruikte bouwmethode draagt wel duidelijk bij aan duurzaamheid. De woningen zijn volledig modulair in de fabriek gebouwd en vervolgens geplaatst op locatie. Dit verkortte de bouwtijd en beperkte bouwafval en overlast. Marianne noemde dit: *“Het bouwblok vind ik echt een briljant systeem. En omdat het prefab is, was het snel en schoon gebouwd.”* De woningen bestaan grotendeels uit hout, wat herbruikbaar is en minder belastend voor het milieu. Ook zijn zonnepanelen geplaatst en zijn onderhoudsvriendelijke materialen gebruikt, zoals kunststof kozijnen en duurzame dakbedekking. Volgens Marianne was dit bewust: *“Mijn uitgangspunt was, ik wil daar een woning neerzetten die gewoon aan alle bouwbesluiteisen voldoet en 50 jaar meegaat.”*

Visie en conclusie

Dit concept sloot goed aan op de wensen van de woningcorporatie en de huizen zijn erg duurzaam. De zonnepanelen zorgt zowel voor groene energie als voor minder kosten voor de bewoners.

Eindconclusie Milieu

Het project aan de Stadhouderslaan scoort sterk op technische duurzaamheid en bouwmethode. De prefab-bouw, het gebruik van hout, onderhoudsvriendelijke materialen en zonnepanelen maken de woningen efficiënt en toekomstbestendig. Ook het initiatief van struikroven was een mooie en originele manier om groen te behouden en de buurt te betrekken. Toch blijft de kwaliteit van de buitenruimte achter: door de hoge parkeernorm is veel verharding nodig geweest en de aanwezige groenstroken en tuinen ogen weinig gevarieerd en slecht onderhouden. Het groen biedt weinig biodiversiteit en nodigt niet uit tot gebruik. Al met al een duurzaam gebouwde plek, maar met ruimte voor verbetering in de inrichting en beleving van de buitenruimte.

Functionaliteit

Doelgroep en gebruik

De woningen aan de Stadhouderslaan zijn specifiek ontworpen voor starters (jongeren onder de 27 jaar), met kleine, betaalbare woningen van circa 40–50 m². De plek had al een woonfunctie en daar is opnieuw voor gekozen, wat logisch was gezien de ligging midden in een woonwijk. Dit sloot bovendien goed aan op de sterke vraag naar starterswoningen in Ridderkerk: er waren meer dan 800 aanmeldingen voor de 32 beschikbare woningen. Marianne Schuimer beschreef dit treffend: *“Het gebied was uitermate geschikt voor woningen. We zaten midden in een woongebied en konden er geen andere functie aan geven.”*

Hoewel de woningen oorspronkelijk niet levensloopbestendig zijn, zou de opzet op termijn ook geschikt kunnen zijn voor andere doelgroepen, zoals senioren, mits aangepast. Bart Verhoeven zei hierover: *“Het is nu voor starters, maar zou ook kunnen dienen voor senioren.”*

De locatie ligt dicht bij het centrum en voorzieningen zoals winkels, scholen, bushaltes (op ca. 300 meter) en een parkje met een gracht. Marianne merkte hierover op: *“We zaten redelijk dicht tegen het centrum van Ridderkerk aan. Ik geloof dat er een bushalte was op zo’n 300 meter en het winkelcentrum op 200 meter.”* De directe omgeving is overwegend residentieel en rustig, wat de plek geschikt maakt voor een woonfunctie.

Visie en conclusie

De woningen zijn speciaal geschikt voor starters hierdoor ontbreekt er dus wel dat de doelgroep wordt gemengd en is het in het project erg eenzijdig, in de buurt van het project is de doelgroep wel gemengde van oudere tot gezinnen met kinderen, hierin zit dus wel de variatie. Bart stelt dat de woningen ook voor senioren kunnen dienen, maar ivm de drie verdiepingen is dit geen realistische conclusie en zullen de woningen dus alleen maar als starterswoningen kunnen dienen of als woningen voor eenpersoonshuishoudens.

Gezondheid, comfort en toegankelijkheid

Wat betreft comfort en gezondheid is de woonomgeving redelijk verzorgd, maar met verbeterpunten. Er is wel wat groen aanwezig, zoals heggen en een groenstrook langs het water, maar de voortuinen zijn vaak volledig versteend en een aanzienlijk deel van het terrein is verhard voor parkeergelegenheid. Dit beperkt de ecologische waarde en maakt het gebied minder koel en prettig in warme periodes. Bart Verhoeven stelde hierover: *“Het enige jammer is, wat we net zeiden, die parkeerplaats. Dat heb je liever als groen.”*

De woningen zelf worden als comfortabel ervaren. Uit de bewonersenquête blijkt dat de meerderheid de woningen “zeer functioneel en comfortabel” vindt. Ze voldoen aan de bouwbesluiteisen en zijn voorzien van zonnepanelen en onderhoudsvriendelijke materialen. De

ligging aan een rustige straat draagt bij aan een gevoel van veiligheid, dat door zowel de geïnterviewden als de bewoners als goed wordt beoordeeld. Een bewoner zei hierover: *“Het project is zeer functioneel en comfortabel. Ik ben er trots op.”*

Toegankelijkheid is in technische zin goed geregeld: de woningen zijn bereikbaar en obstakelvrij voor mensen zonder fysieke beperkingen. Omdat de woningen grondgebonden zijn en trappen bevatten, zijn ze echter minder geschikt voor mensen met mobiliteitsproblemen. Marianne lichtte toe: *“Nee, dus qua aanpasbaarheid scoren ze minimaal. Je kan er een doelgroep inzetten zonder mobiele beperkingen.”*

Visie en conclusie

Het is zeer jammer dat er een parkeergelegenheid op het terrein moest worden voorzien, dit ging ten koste van het groen, maar Wooncompas had hier te maken met de parkeernormen vanuit de gemeente Ridderkerk. Daarnaast liggen de woningen aan een mooie straat met water en veel bomen, dit zorgt voor een aangename omgeving en een mooie plek om ook hier sociale huurwoningen te plaatsen.

Mobiliteit en bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar te voet, per fiets en met de auto. Openbaar vervoer is aanwezig op loopafstand, en parkeren kan zowel in de straat als op een speciaal ingericht parkeerterrein achter de woningen. De parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning, die door de gemeente werd gehandhaafd, resulteerde wel in een aanzienlijke verharding van de achterzijde van het terrein. Marianne vond dit jammer: *“Ik moest het achterterrein ongeveer voor een derde inrichten voor parkeren. Dat vind ik echt heel erg jammer, want dat vind ik nou echt een stukje ruimtelijke kwaliteit.”*

Aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid

De woningen zijn momenteel afgestemd op starters, maar bieden op termijn mogelijkheden voor andere doelgroepen. Wel is duidelijk dat de beperkte grootte, het ontbreken van liften en het specifieke bouwsysteem aanpassingen bemoeilijken. Marianne benadrukte wel dat de woningen gebouwd zijn met een lange levensduur in gedachten: *“Mijn uitgangspunt was, ik wil daar een woning neerzetten die gewoon aan alle bouwbesluiteisen voldoet en 50 jaar meegaat.”* Het modulaire bouwsysteem en het gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen dragen bij aan een zekere toekomstbestendigheid.

Visie en conclusie

Zoals eerder benoemt zijn de woningen niet flexibel, wel zijn er duurzame modulaire bouwsystemen gebruikt die onderhoudsvriendelijk zijn. Dit is voor zowel de onderhoudskosten voor Wooncompas handig als voor de huurders, deze hebben dan ook niet te maken met

onderhoud. Daarnaast zijn er momenteel erg veel vraag naar starterswoningen en is het ook een mooi initiatief om deze mensen op dezelfde plek een huis te bieden, dit geeft ook het gevoel van meer interactie en connectie met de burens.

Eindconclusie functionaliteit

De functionaliteit van het project aan de Stadhouderslaan sluit goed aan bij de behoefte aan starterswoningen in Ridderkerk. De woningen zijn comfortabel, betaalbaar en praktisch ingericht voor jongeren, met een rustige ligging en goede bereikbaarheid. Het project biedt starters een mooie plek om te wonen, dicht bij voorzieningen en met een prettige woonomgeving.

Jammer is dat de woningen door hun opzet en beperkte grootte eigenlijk alleen geschikt zijn voor deze specifieke doelgroep. De woningen zijn niet flexibel en minder geschikt voor mensen met mobiliteitsbeperkingen of voor andere doelgroepen, zoals gezinnen of senioren. Ook de verharding op het terrein ten koste van groen is een gemis voor de leefbaarheid en ecologische waarde.

Al met al functioneert het project goed voor de beoogde doelgroep en draagt het bij aan het voorzien in een grote woningvraag, maar het mist flexibiliteit en variatie, wat op termijn een beperking kan zijn.

Economie

Waardevastheid en aantrekkelijkheid

De Stadhouderslaan blijkt op korte termijn zeer aantrekkelijk voor de beoogde doelgroep. Dat blijkt uit de ruim 800 aanmeldingen voor slechts 32 woningen een overduidelijk teken dat de locatie en het concept in een grote behoefte voorzien. Volgens Marianne Schuimer: *“Voor jongeren was hier gewoon enorm veel vraag. Je zag dat mensen echt stonden te springen om een woning op deze plek.”* De locatie aan het water, dicht bij voorzieningen, en in een bestaande woonwijk versterkt de aantrekkingskracht.

Toch klinkt er vanuit bewoners ook enige kritiek: de architectuur wordt als weinig spannend en eentonig ervaren, en een bewoner meldde: *“Bouwkundig zijn er nog wel verbeteringen mogelijk. Er is een klachtenlijst bij Wooncompas sinds de oplevering.”* Dit kan op langere termijn effect hebben op de waardering en uitstraling van het project.

Visie en conclusie

Met het grote woningtekort wat momenteel speelt ook onder starters, is het vanzelfsprekend dat er ontzettend veel aanmeldingen waren voor dit project. Het is een mooie kans om als starter in een huis te kunnen wonen met een tuin. De klachtenlijst bij Wooncompas is wellicht wel te koppelen aan dat dit het eerste project is die Wooncompas uitvoert met een concept van industriële bouwer Startblock.

Betaalbaarheid en rendement

Een belangrijke kwaliteit van dit project is de betaalbaarheid. De woningen zijn specifiek bedoeld voor jongeren onder de 27 jaar en de sociale huurprijzen houden de woonlasten laag. Daarnaast dragen de zonnepanelen bij aan lagere energiekosten voor bewoners. Een bewoner gaf aan: *“Het project is zeer functioneel en comfortabel. Ik ben er trots op.”*

Voor Wooncompas zelf was het project ook financieel gunstig. Marianne stelde hierover: *“Per woning heb ik ongeveer een ton betaald. Ik heb nog nooit zo’n goed rendement gehad in mijn project.”* Daarmee was dit één van de voordeligste projecten die zij realiseerde. De modulaire bouwmethode en het gebruik van onderhoudsarme materialen zoals kunststof kozijnen en duurzame dakbedekking dragen bij aan een lage onderhoudslast en een lange levensduur van de woningen.

Visie en conclusie

Hier komt industriële woningbouw wel helemaal tot zijn recht en waren de woningen een groot succes op basis van de kosten, wel werd er in het interview aan Marianne gevraagd of er daarna vervolgens nog meer projecten waren uitgevoerd met Startblock omdat dit zo goed in de smaak

viel. Hierop was het antwoord dat er verder geen projecten waren uitgevoerd met modulaire woningen van Startblock. Dit blijft dan toch opmerkelijk.

Regionale economische waarde

Het project draagt lokaal bij door de toevoeging van betaalbare woningen in een overwegend koopwoningbuurt. Dat versterkt de economische toegankelijkheid voor jongeren en houdt hen binnen Ridderkerk. Bart Verhoeven noemde dit een belangrijk punt: *“Mensen die huren mogen toch ook op een mooie locatie wonen. Het is fijn dat we dat als Ridderkerk kunnen bieden.”*

Het project maakt echter nauwelijks gebruik van lokale ondernemers of ambachtelijke productie, omdat de woningen prefab in een fabriek zijn gebouwd en vervolgens op locatie zijn geplaatst. Daarmee is de directe impuls voor de regionale economie beperkt.

Eindconclusie Economie

Het project aan de Stadhouderslaan is economisch gezien een groot succes voor zowel Wooncompas als de bewoners. De woningen zijn betaalbaar, energiezuinig en voorzien in een duidelijke behoefte, wat blijkt uit de enorme belangstelling. Voor de corporatie leverde de modulaire bouwmethode een zeer gunstig rendement op en bleven de kosten laag. Toch blijft het opmerkelijk dat, ondanks dit succes, geen vervolgprojecten met Startblock zijn uitgevoerd.

De locatie draagt lokaal bij aan de toegankelijkheid van betaalbare woningen in een wijk met voornamelijk koopwoningen en houdt jongeren binnen Ridderkerk. Wel blijft de economische impuls voor de regio zelf beperkt, doordat de productie volledig prefab plaatsvond buiten de gemeente. Ook de eentonige architectuur en de aanwezige klachtenlijst vormen aandachtspunten voor de waardeversterving op de lange termijn.

Al met al toont de Stadhouderslaan aan dat industriële woningbouw een betaalbare en rendabele oplossing kan zijn voor de woningnood, maar dat consistentie en verdere doorontwikkeling nodig zijn om ook op lange termijn aantrekkelijk en duurzaam te blijven.

Diversiteit

Woningdiversiteit

De woningen aan de Stadhouderslaan zijn zeer uniform: alle 32 woningen zijn identiek van opzet, bestaan uit drie verdiepingen en zijn ontworpen voor jonge starters. Er is geen variatie in plattegronden, grootte of gebruiksmogelijkheden, waardoor het aanbod eenzijdig is en uitsluitend geschikt voor een specifieke doelgroep. Marianne Schuimer benadrukte dit zelf: *“Je wil er liever geen gezin in hebben met kinderen, daar is het gewoon te klein voor. En voor ouderen met alle trappen is het ook wat minder geschikt.”* De keuze voor standaardisatie is begrijpelijk vanuit kosten- en efficiëntieoverwegingen, maar gaat ten koste van flexibiliteit en aanpasbaarheid voor andere doelgroepen.

Visie en conclusie

Alle 32 woningen zijn identiek hetzelfde, dit is erg jammer en zorgt dus voor weinig diversiteit. Dit zijn woningen die Startblock standaard leveren, op meerdere plekken in Nederland staan dus precies identiek deze woningen. De bewoners hebben hun huis dus niet eigen kunnen maken en alle huizen zijn precies hetzelfde.

Sociale diversiteit, levendigheid en ontmoeting

De bewonersgroep bestaat vrijwel volledig uit jonge alleenstaanden of stellen onder de 27 jaar, vaak afkomstig uit Ridderkerk. Uit de bewonersenquête blijkt dat mensen zich welkom voelen. Alle respondenten gaven aan dat ze vinden dat iedereen zich welkom kan voelen.

Hoewel de fysieke omgeving met voortuinen, een gemeenschappelijke tuin en nabijheid van park en water mogelijkheden biedt voor ontmoeting, blijft de sociale interactie in de praktijk beperkt. Uit de enquête en gesprekken blijkt dat bewoners nauwelijks contact met elkaar hebben en vooral op zichzelf zijn. *“Er is weinig sociale interactie. Iedereen doet gewoon zijn eigen ding,”* aldus een bewoner. Bart Verhoeven gaf aan dat de gemeenschappelijke tuin niet goed wordt gebruikt of onderhouden, en dat bewoners zich daar niet verantwoordelijk voor voelen: *“Het gezamenlijke groen wordt niet goed onderhouden en niemand voelt zich daar echt verantwoordelijk voor.”*

Visie en conclusie

Tijdens bezoek aan het project was het opvallend dat de sociale interactie in het project zeker achterwege blijft. Aan de tuin is te zien dat mensen deze absoluut niet goed onderhouden en iedereen hier toch langs elkaar heen leeft. Het initiatief om veel jongens mensen samen te laten wonen was een goed idee, maar helaas hebben partijen toch geen invloed op de gemeenschapsvorming en gaat er toch iets mis hierin. Bart Verhoeven gaf in het interview aan dat dit ook deels bij de bewoners licht, maar wellicht is dit uit het ontwerp van het project speelt

dat hier ook een rol in. Het is bijvoorbeeld opvallen dat in elke voortuin dezelfde installatie bak staat, dit is jammer voor het straatbeeld en niet echt uitnodigend.

Functionele en culturele diversiteit

De Stadhouderslaan ligt in een overwegend woonwijk, omringd door scholen, kerken en een winkelcentrum. De directe omgeving biedt weinig andere functies, zoals werkplekken of voorzieningen voor recreatie, en het project zelf bestaat uitsluitend uit woningen. Dit maakt het gebied monofunctioneel en weinig levendig. Ook culturele diversiteit is beperkt zichtbaar; bewoners zijn voornamelijk jonge mensen met vergelijkbare achtergronden en levensstijlen. Marianne: *“We hebben het specifiek gebouwd voor jongeren uit Ridderkerk, zodat ze een kans kregen om hier te blijven wonen. Maar verder is er niet echt variatie.”*

Gemeenschappelijke verantwoordelijkheid

Opvallend is dat de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de berging en de tuin, nauwelijks worden gebruikt of verzorgd. Er lijkt geen gevoel van gedeeld eigenaarschap of verantwoordelijkheid voor de gezamenlijke ruimtes. Een bewoner omschreef het als: *“Het gezamenlijke groen voelt een beetje als niemandsland.”*

Visie en conclusie

Niemand voelt zich verantwoordelijk om de gemeenschappelijke tuin en berging netjes te houden; het gezamenlijke groen oogt als niemandsland. Bewoners leggen de zorg hiervoor vooral bij Wooncompas en missen een gevoel van eigenaarschap. Dit gebrek aan gemeenschapsgevoel vertaalt zich zichtbaar in de verwaarloosde buitenruimte. Meer betrokkenheid en duidelijke afspraken zouden hier verbetering kunnen brengen.

Eindconclusie diversiteit

De Stadhouderslaan scoort laag op het gebied van diversiteit. Zowel de woningen als de bewonersgroep zijn zeer eenzijdig: identieke huizen voor jonge starters, zonder variatie in plattegrond, doelgroep of uitstraling. Het gebrek aan flexibiliteit en gemeenschapsgevoel is zichtbaar in de anonieme sfeer, het beperkte sociale contact en de verwaarloosde gemeenschappelijke ruimtes. Hoewel de intentie om jongeren samen te brengen goed was, ontbreekt het ontwerp aan prikkels en voorzieningen die ontmoeting en betrokkenheid stimuleren. Hierdoor blijft de plek monofunctioneel en weinig levendig, met nauwelijks sociale of culturele diversiteit.

Context

Inpassing en identiteit

De woningen aan de Stadhouderslaan zijn gerealiseerd in een bestaande woonwijk in Ridderkerk, omringd door een mix van jaren-30 arbeiderswoningen, portiekflats uit de jaren-60 en -70 en recentere nieuwbouw. De nieuwe woningen sluiten qua schaal en hoogte goed aan bij de omgeving: ze zijn even hoog of zelfs iets lager dan de eerdere bebouwing. Marianne Schuimer vertelde hierover: *“We hebben er wel een beetje over ingekeken... maar er stond een appartementcomplex dat vierhoog was en ik wou er maar driehoog terug. Dus we hebben wat extra boompjes neergezet voor de kwam-tuin.”* Ook was er variatie in steen waaruit Wooncompas kon kiezen, zodat de gevelkleuren konden worden afgestemd op de bestaande bouw. Uit de enquête blijkt dat de meeste bewoners vinden dat het project qua uitstraling, schaal en sfeer goed in de bestaande wijk past.

Toch mist het project een duidelijke link met de lokale identiteit of historie. De architectuur is sober en uniform, zonder verwijzingen naar regionale bouwstijlen of bijzondere elementen uit Ridderkerk. Marianne gaf hierover aan: *“We hebben echt gekeken, sluit het aan in de omgeving... en ja, dan heb je gewoon allemaal gebouwen met baksteen. Die hebben we ook aangesloten.”* Hiermee is bewust gekozen voor neutraliteit in plaats van expressiviteit.

Visie en conclusie

De woningen passen goed in het straatbeeld en zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande bouw, zowel in kleurgebruik als hoogte. Ze maken deel uit van een grotere ontwikkeling aan de Stadhouderslaan, die samenhang vertoont met de rest van de buurt. De keuze voor een neutrale en sobere architectuur zorgt ervoor dat het project niet misplaatst oogt, maar het mist ook karakter en draagt nauwelijks bij aan de identiteit of geschiedenis van Ridderkerk.

Groen en openbare ruimte

De ligging aan het water en nabij het park zorgt voor een mooie verbinding met de natuurlijke omgeving. Ook de bestaande volwassen bomen zijn zoveel mogelijk behouden. Marianne zei hierover: *“We hebben het ontwerp zo neer kunnen zetten dat we ook nog drie mooie volwassen bomen konden laten staan. Dat geeft toch gelijk een wat volwassen beeld.”* Wel wordt opgemerkt dat het groen rondom de woningen zelf beperkt is en niet goed onderhouden wordt.

Visie en conclusie

Sterk dat ze zo veel mogelijk bestaand groen wilde behouden in deze ontwikkeling. Zorgt voor uitstraling volwassen bomen en geeft een gevoel van rust.

Eindconclusie

Het project aan de Stadhouderslaan is op hoofdlijnen netjes ingepast in de bestaande woonwijk: de schaal, kleur en materialisatie sluiten aan bij de omliggende bebouwing, en het behoud van enkele volwassen bomen draagt bij aan een rustige, groene uitstraling. Uit de bewonersenquête blijkt ook dat de meeste bewoners vinden dat het project qua uitstraling goed past in de buurt.

Toch is er inhoudelijk niet heel diep nagedacht over de bredere context of identiteit van de plek. Zowel in het ontwerp als in het proces speelde 'passend binnen het bestemmingsplan' een bepalende rol. Hierdoor was er weinig aanleiding of noodzaak om extra ontwerpambities te ontwikkelen op het gebied van identiteit, geschiedenis of cultuur van Ridderkerk.

De architectuur is bewust neutraal gehouden en er is niet gezocht naar verbinding met lokale kenmerken of ruimtelijke kwaliteiten. Daarmee is het project goed afgestemd op zijn omgeving, maar draagt het weinig bij aan versterking van de lokale context of het karakter van de plek.

Verbondenheid en identiteit

De Stadhouderslaan heeft weinig uitgesproken lokale identiteit of karakter. De woningen zijn uniform, functioneel en neutraal vormgegeven, waardoor ze in principe overal in Nederland zouden kunnen staan. Dit komt mede door het standaardproduct van Startblock. Marianne Schuimer bevestigde dat hier geen bijzondere ambitie lag: *“We hebben echt gekeken, sluit het aan in de omgeving... en ja, dan heb je gewoon allemaal gebouwen met baksteen. Die hebben we ook aangesloten.”* De architectuur verwijst niet naar de geschiedenis of cultuur van Ridderkerk en draagt daardoor weinig bij aan een uniek of herkenbaar beeld.

Toch geven de bewoners in de enquête allemaal aan dat zij zich verbonden voelen met de plek. Dit wijst erop dat, ondanks het sobere en uniforme karakter, bewoners wel waardering hebben voor hun woning en hun woonomgeving.

Visie en conclusie

Hoewel de Stadhouderslaan weinig lokale identiteit of karakter uitstraalt, en de architectuur neutraal en uniform is, voelen bewoners zich toch verbonden met de plek. Dit laat zien dat verbondenheid niet alleen ontstaat door uitgesproken architectonische kwaliteit of historische verwijzingen, maar ook door de mogelijkheid om een eigen plek te hebben in een prettige en rustige omgeving. Het project had sterker kunnen bijdragen aan de identiteit van Ridderkerk, maar de waardering van bewoners toont dat een praktische en betaalbare woning op een passende locatie al veel bijdraagt aan een gevoel van thuis.

Beleving en samenhang

De ligging aan het water, de volwassen bomen en de groenstroken geven de Stadhouderslaan een prettige, rustige sfeer, die door bewoners wordt gewaardeerd. Marianne benadrukte het belang van het behoud van de bomen: *“Dat geeft toch gelijk een wat volwassen beeld.”* Ook de nabijheid van het parkje en de gracht biedt mogelijkheden voor ontmoeting en contact met de omgeving, vooral voor bewoners die hun hond uitlaten of even buiten zitten.

Toch blijft de sociale samenhang in de wijk minimaal. Ondanks de groene omgeving en de nette inpassing in de wijk, wordt de potentie voor ontmoeting en collectieve beleving nauwelijks benut. Bewoners leven vooral langs elkaar heen en de gemeenschappelijke ruimtes worden niet goed gebruikt of onderhouden. Zoals een bewoner het verwoordde: *“Het gezamenlijke groen voelt een beetje als niemandsland.”* Het ontwerp en de opzet bieden weinig stimulans voor sociale interactie of voor een gevoel van trots en verbondenheid met de plek.

Visie en conclusie

De Stadhouderslaan toont dat een groene en rustige omgeving bijdraagt aan waardering van de plek, maar dat dit niet automatisch leidt tot sociale samenhang of interactie. Het behoud van volwassen bomen en de ligging aan het water geven de plek kwaliteit, maar het ontwerp en beheer bieden bewoners onvoldoende aanleiding om deze kwaliteit samen te beleven of te onderhouden. Een meer doordachte inrichting en beter beheer van de gemeenschappelijke ruimtes zouden kunnen helpen om de natuurlijke kwaliteiten van de plek beter te benutten en de onderlinge betrokkenheid te versterken.

Eindconclusie Genius Loci

De Stadhouderslaan heeft een sobere en uniforme uitstraling, zonder duidelijke verwijzingen naar de geschiedenis of identiteit van Ridderkerk. Het standaardproduct en de neutrale architectuur zorgen ervoor dat de plek weinig uniek of uitgesproken aanvoelt. Toch ervaren bewoners wél verbondenheid met de plek en waarderen zij de rust, het groen en de ligging aan het water. Dit laat zien dat een prettige en betaalbare woning op een geschikte locatie al kan bijdragen aan een gevoel van thuis, ook zonder sterke architectonische identiteit.

Tegelijkertijd blijft de sociale samenhang en collectieve beleving achter. De groene kwaliteit en de gemeenschappelijke ruimtes worden onvoldoende benut, en bewoners leven vooral langs elkaar heen. Het project toont aan dat fysieke kwaliteiten als groen en ligging belangrijk zijn, maar dat een doordacht ontwerp en beter beheer nodig zijn om ook ontmoeting en trots op de plek te stimuleren.

Schoonheid

Esthetiek en uitstraling

De esthetiek van de Stadhouderslaan wordt door zowel de interviews als de bewoners als functioneel en verzorgd, maar weinig uitgesproken ervaren. De woningen zijn uniform en neutraal vormgegeven, met sobere bakstenen gevels en eenvoudige detaillering. Marianne Schuimer vertelde hierover: *“We hebben echt gekeken, sluit het aan in de omgeving... en ja, dan heb je gewoon allemaal gebouwen met baksteen. Die hebben we ook aangesloten.”* Dit heeft geleid tot een rustig en verzorgd straatbeeld, maar zonder bijzondere accenten of variatie.

Visie en conclusie

De uniforme opzet en het standaardproduct van Startblock hebben er ook toe geleid dat de woningen nauwelijks eigen karakter uitstralen. Zoals Marianne zelf aangaf, was de prioriteit om het passend en betaalbaar te houden, niet om een architectonisch statement te maken. Het gevolg is dat de woningen er degelijk en netjes uitzien, maar ook wat saai en generiek zijn. Ook valt het op dat deze woningen van Startblock nog op meerdere plekken in Nederland staan en dus niet uniek verbonden zijn met de plek.

Beleving door bewoners

Uit de bewonersenquête blijkt dat de meeste bewoners het project “heel mooi” of “mooi” vinden, waarbij de waardering vooral samenhangt met de netheid, de frisse nieuwbouw en de groene ligging. Een bewoner gaf aan: *“Ja, heel mooi. Ik ben er trots op.”* Tegelijkertijd merken anderen op dat de straat eentonig en weinig uitnodigend oogt. Zo wordt de installatiebak in de voortuinen als storend ervaren en doet de herhaling van identieke gevels afbreuk aan de charme van de plek. Een bewoner schreef: *“Bouwkundig zijn er nog verbeteringen mogelijk. Zie de klachtenlijst.”*

Details en straatbeeld

De aanwezigheid van volwassen bomen en de ligging aan het water zorgen voor een zachtere en prettiger uitstraling van de straat. Deze elementen geven de plek een zekere kwaliteit die verder gaat dan alleen de bebouwing. Toch wordt het geheel niet als een bijzonder mooie of inspirerende plek ervaren, maar eerder als een nette, praktische nieuwbouwstraat. Het straatbeeld blijft door de herhaling en het ontbreken van variatie vrij monotoon. De woningen zijn in strakke rijen geplaatst, met weinig variatie in rooilijn of hoogte. Dit zorgt voor rust en eenvoud, maar ook voor een voorspelbaar en weinig spannend beeld. Waar in andere projecten juist door subtiele verschillen ritme en gelaagdheid ontstaat, overheerst hier de eenvormigheid. De samenhang van het geheel is onmiskenbaar, maar gaat ten koste van nuance en karakter.

Eindconclusie

De schoonheid van de Stadhouderslaan zit vooral in netheid, rust en eenvoud. De woningen zijn verzorgd en passend, maar missen variatie en eigenheid. Bewoners waarderen de frisse uitstraling en de groene ligging, maar herkennen ook de eentonigheid en generieke opzet. In vergelijking met andere projecten levert dit een degelijk, maar weinig inspirerend straatbeeld op. Schoonheid is hier functioneel en pragmatisch ingevuld: passend bij het doel om betaalbaar en snel te bouwen, maar zonder bijzondere ruimtelijke of architectonische kwaliteiten.

6.5 ENQUÊTE VRAGEN EN ANTWOORDEN

In de onderstaande link, staan de enquête vragen en de antwoorden. De link verwijst naar Excel.

[Industriële woningbouw met omgevingskwaliteit antwoorden.xlsx](#)

6.6 INTERVIEWS

In totaal zijn er zes interviews afgenomen met professionals, hieronder zijn de volledige transcripten van de interviews opgenomen.

6.6.1 NICOLETTE HUIBRECHTSE, GELDERS GENOOTSCHAP

Zelfstandig architect en adviseur bij het Gelders Genootschap

[Imme de Jong]

Ja, ik loop nu stage bij de federatie ruimtekwaliteit. Dus ik sta aan mijn afstudeerstage en ik studeer vastgoedkunde. Dus ik zit daar in het laatste jaar. En voor mijn afstuderen doe ik onderzoek naar industriële woningbouw met omgevingskwaliteit. En daarvoor heb ik nu drie projecten gekozen. Rivierduinen in Silvolde. In Groningen een project, dat heet de Vossenburglaan. Dat is gebouwd door Plegt-Vos. En in Ridderkerk, dat is gebouwd door Startblok. En om omgevingskwaliteit daar een beetje houvast aan te geven, heb ik gekozen voor dat model van Davos. Om daar een toetsing op uit te voeren. En ik probeer eigenlijk voor hoever ik informatie kan verzamelen over het project. Ik ben er geweest om te kijken wat mijn bevindingen zijn. Maar ik probeer ook vooral bij professionals zoals jullie en andere mensen die betrokken waren bij zo'n project. Om daar wat informatie op te halen om zo'n nog bredere toetsing te kunnen doen. Dus daarom ben ik ook hier. Dus ik hoop dat ik jullie ook een paar vragen kan stellen over hoe het project is gerealiseerd. Want ik denk dat jullie daar vast meer over weten. Ja, en verder. Ja, zou ik gewoon beginnen?

[Nicolette Huibrechtse]

Het is best een bijzondere keuze, denk ik. Het klinkt mij niet als vanzelfsprekend in de oren dat als je als vastgoedkunde studeert, dat je dan bij de federatie terecht komt. Hoe is dat linkje ontstaan?

[Imme de Jong]

Ja, ik heb kennis. Die werkt bij Mooi Nederland. En die zijn natuurlijk lid van de federatie. Dus toen, ja, ik was een beetje op zoek naar een afstudeerstage. En toen vertelde hij, oh, bij de federatie is nog een plek open, daar zoeken ze nog stagiairs. En ik wil, omdat ik nu vastgoedkunde doe, dus best wel commercieel gericht. En ja, je kunt gewoon taxateur of zo worden. Of projectontwikkelaar, ja. Ik wilde toch net al wat creatiever en wat anders. Dus ik wil hierna graag ook die premaster doen op de Radboud Spatial Planning. Dus dat ligt dan toch al wat meer in dit vakgebied. Dus ik dacht, nou, dan sluit deze stage daar eigenlijk heel goed op aan. Dus zo ben ik eigenlijk hier terechtgekomen. Nou, brandlos met je vragen. Of zou ik eerst even vertellen? Kijk wat we naar je willen komen. Je hebt natuurlijk acht criteria van Davos. Governance vond ik zelf best wel moeilijk om te beantwoorden. Want hoe is dit project tot stand gekomen? Hoe is dat gegaan?

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, ik ben werkzaam als adviseur bij het Gelders Genootschap. Ik was toen werkzaam voor de

gemeente Oudehuizen en het is gebruikelijk dat als je bij ruimtelijke initiatieven, zoals deze, om dat ook voor te leggen aan **de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**, of heel strandgoed, of hoe je dat noemt. En dat was al een aantal jaren geleden dat daar echt een dolenthousiast team binnenkwam. We vergaderen altijd in een heel kleine ruimte en het ruikt altijd een beetje naar biggen. Plattelandscheur. En daar deden de twee eigenaren van deze locatie. Die vertelden wat zij van plan waren. En **het gebied was een voormalige buizenfabriek**, heb je ongetwijfeld gelezen? Ja, klopt. En de eigenaar, eigenlijk de zoon van de eigenaar, die heeft dat stuk grond verworven, **overgeërfd**, zeg maar. Maar hij had heel veel verbinding met die plek. En die zei van, als ik iets doe, die buizenfabriek is ontmanteld. Wat ik wil doen, **is iets teruggeven aan de gemeenschap**. Ik wil iets maken wat duurzaam is, modulair. Dus ze hadden een vrij ambitieus lijstje van wat zij wilden realiseren op die plek. En toen heb ik eigenlijk in die commissie gelijk al gedacht, dit gaan we niet doen als een standaard. Ga het maar ontwikkelen en kom het maar een keer terug, als je zover bent. En toen heb ik gezegd, zou het niet wat voor jullie zijn om een **Q-team** te formeren, een kwaliteitsteam? Hebben ze over nagedacht en toen zeiden ze van, dat gaan we doen. Vinden we goed advies. En ik ben toen gedelegeerd lid geworden van het Q-team. Dus namens de gemeente, maar ik werd wel betaald door de opdrachtgever. In ieder geval de ontwikkelaars van het terrein. En aan de hand van het Q-team hebben wij met een **landschapsarchitect. Een architect die zowel architectuur als stedenbouw beheerst eigenlijk**. De opdrachtgevers en ik hebben steeds voor een coronatijd. Dus we hebben elkaar eigenlijk helemaal nog nooit aan elkaar, tot zover kenden we elkaar in het beeldscherm.

Hebben het plan verder gebracht. En dat ging eigenlijk aan de hand van de **ontwerpdialoog**. In andere woorden, veel tekenen, veel met elkaar kletsen. **Staan de plekjes, staan de blokken op de goede plek**, staat de woning op de goede plek. Is nou de gedachte van, we willen een rivierduin. Want het is eigenlijk, de gebouwen zijn vast in het landschap. En dus de landschapper is dat nog steeds bij aan tafel. Om wat vanuit te denken vanuit het landschap. Of dat nog steeds aan de orde was. Want je moet natuurlijk, je kan wel zeggen, **ik wil een rivierduin maken**. Maar er moet nog steeds **geparkeerd** worden, er moet nog steeds **gewoond worden**. Er moeten mensen ook **een eigen tuintje hebben, of niet**. En al die vragen, die kwamen voorbij. Dus we hebben eigenlijk in de **ontwerpdialoog**, in het ontwerpgesprek. Zijn wij steeds meer vanuit een soort van schets. Naar een definitieve situatie gekomen. En pas later hebben we daar de regels voor bedacht.

[Imme de Jong]

Oké, ja. Hoe dat precies eruit moest komen te zien.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, oké. En die regels, dat moet je dan voorstellen. Want het blijft natuurlijk ook wel een planologisch. Dus je hebt **een juridisch deel** en je hebt een soort **van esthetisch deel**. Planologisch is het toen op een gegeven moment, als het plan klaar, toen konden er vlekken ingetekend worden op het terrein. Waar wordt gebouwd en waar niet. Hoe hoog mag het dan zijn? Wat voor een afwerking moet het gaan worden? Enzovoort, enzovoort. En enerzijds het planologische bestemmingsplandeel heeft ook de opdrachtgever zelf gedaan. Dus de

gemeente kon echt zo achteroverleunen. Er zat wel een projectleider bij. Want die moet natuurlijk dat ook goed afstemmen met de juridische kant van de ontwikkeling. Maar hij heeft eigenlijk beperkte inspanning. Hij was eigenlijk meer een **remmende factor** dan een positieve factor. Want deze mensen wilden bijvoorbeeld helemaal geen auto's op het terrein. Er is een standaard parkeernorm in Nederland. Ook geprojecteerd op die locatie van Silvolde. Maar wij zitten helemaal niet zo in de wedstrijd. **We willen deelauto's**. Dus wat we nodig hebben zijn prikpunten. Waar je die deelauto's... En steeds was er een soort spanningsveld tussen als je een woning realiseert, dan zit daar een parkeernorm onder. Je werd steeds ter discussie gesteld. En dat was de rol van de gemeente. Niet altijd even leuk, want het was altijd gezeur. Maar het is uiteindelijk wel in gezamenlijkheid opgelost. Maar het voldoet nog wel steeds aan die **parkeernorm**. Zo ging het over parkeren, zo ging het over alles. Je moet ook de **brandweer en de ambulance** Je moet er ook bij komen herkennen. **Veiligheidsaspecten** heeft de gemeente gecontroleerd. Het milieuaspect heeft gecontroleerd. Ook afval bijvoorbeeld. Hoe gaat dat dan? Je hebt een beetje de vraag waar het terrein op of niet op. Waar staan die containers dan en hoe zijn die containers nog. Dus al die praktische dingen waar wij al aan gewend zijn geraakt in Nederland om dat te organiseren. Er werd steeds over een vraag gesteld. Want wilden ze dat anders organiseren? Dus er was altijd. En dat maakte het proces wel boeiend. En heel veel heb ik daar ook niet van meegekregen. Maar steeds vanuit de gedachte we willen de **gebouwen in het landschap laten landen**. En alles wat daaraan randvoorwaarde. Als een bergentje waar je je hapert in op... Dat willen we allemaal niet, dat gaan we allemaal organiseren. **En dat maakt dit project echt wel heel erg anders**. En wat ook anders maakt is dat... In de regel bij een woonontwikkeling heeft iedereen zijn eigen domein. Je hebt een huis, een voordeur, een huis en een tuin. Hier heb je dat ook, **maar die tuin is geminimaliseerd tot een vlonder**. Dat is jouw gebied waar je alles mag doen wat je wil. Maar je bent **onderdeel van een gezamenlijke tuin**. En dat noem je mandelig, een **mandelig grond**. Dus als je in huis komt, maak je ook afspraken over welke bijdrage jij maakt. Voor die mandelig gezamenlijkheid. En niemand heeft een eigen berging waar zijn harkje in staat. Nee, het is collectief geregeld. **Eén van de voormalige buizen, hallen** zeg maar, loodsden, die is bewaard. Eén loosde is bewaard en daar is de **ontmoetingsruimte**. Daar kun je knutselen, daar staan de harken, daar wordt gegeten met elkaar. Daar worden vergaderingen gehouden, want als je een collectieve tuin hebt. Dan moet je wel zorgen dragen dat op tijd de aardappeltjes erin gaan of de tomaatjes. Dat vraagt steeds een soort coördinatie en afstemming en ook overleg. En dat gebeurt allemaal in die hal 13.

[Imme de Jong]

Oké. Maar dat is dus echt een bewaarde buizenbrink. Want ik ben er natuurlijk geweest en toen dacht ik al, hebben ze het maar wel gerenoveerd volgens mij.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, aangepast aan het gebruik. En daar is ook een andere architect bij betrokken dan de woningen zelf. Maar de reden waarom dat pand er staat is omdat dat eigenlijk de sociale programmering van het project is. Dus je hebt je eigen huis, een heel klein stukje eigen tuin.

Verder is alles mandelig en om ruimte te maken voor die mandeligheid, om het goed met elkaar te overleggen... **Is hal 13** opgericht en verbouwd. En daar gebeurt van alles.

[Imme de Jong]

Ja, wat grappig. Wat goed. Want ik vond best wel dat het. Het is echt zo'n gemeenschap binnen in een soort woonwijk. En hoe is er bijvoorbeeld wel gekeken naar wat voor huizen staan hier omheen? Of ging het echt over het stukje daar binnenin? Ik vond zelf dat het best wel... Het lijkt wel een soort van vakantiepark waar je oploopt. En dat ligt dan midden in een woonwijk. Dat voelde me een beetje gek eigenlijk. Als je er zelf opkomt, Ik vond het heel mooi. Je zag echt dat gemeenschapsgevoel en ik snap wel dat mensen daar heel fijn kunnen wonen. Maar als je kijkt naar het groter geheel, dan Hoe is daarmee? Hoe hebben jullie dat gedaan?

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, **het past niet binnen de regelgeving**. Als het gaat om welstandscriteria. Want die criteria waren heel erg opgericht op... Je moet een dak hebben. Het moet een baksteen huis zijn. Dat is echt de typische kenmerken van het dorp. Daar werd het op gestuurd **voor een nieuwbouwontwikkeling**. Maar er zat nog iets anders. Waarom hebben we dat niet gedaan? En dat heeft echt te maken met deze mensen **wilden iets anders doen**. Maar wel vanuit de **duurzaamheidsgedachte**. Dus zij hebben eigenlijk gewoon aan de gemeente gevraagd... Wij willen het anders. Hoe gaan we dat organiseren? En het klopt dat dat in **typologieën totaal afwijkt** van wat in de gangbaar is. Maar dat is het huis zelf. Maar als je kijkt naar hoe het stedenbouwkundig is georganiseerd. **Doorkijkjes**. Je kunt het gebied **doorwaden om van noord naar zuid** te komen en van **oost naar west**. Daar hebben we heel erg goed gekeken naar hoe het **straatpatroon en de zichtlijnen**... Hoe hecht dat zich aan op de bestaande kenmerken en op de dorpse structuur. Dus de vanzelfsprekendheid dat je zo die wijk inloopt en dan wel denkt van. Wat is dit voor een andere wereld? Dan snap ik helemaal dat je dat zegt. Maar vanuit het straatpatroon, ook al is het geen klinker maar bijvoorbeeld een halverharding. **Haakt het wel heel mooi aan op die dorpse structuur**. Dus dat is meer op maaiveldniveau. Daar vind je die aanhechting heel goed en de verschijningsvorm is totaal anders.

[Imme de Jong]

Is het wel anders? Ja, dat klopt. En de buurmensen, hadden die daar niet zoiets van. Wat komt hier nou in mijn achtertuin?

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, zeker. En dat was ook niet mals. De initiatiefnemers die hebben eigenlijk vanaf moment 1 altijd de **buurt betrokken**. Bij elke stap die ze gezet hebben. Want er gebeurt nogal eens wat. Er wordt gesloopt. Dat gaat gepaard met herrie. Er wordt gegraven. Dat gaat gepaard met herrie. En steeds in alle stappen die ze hebben genomen in die ontwikkeling is de buurt betrokken. En soms **met enthousiasme, soms zonder enthousiasme**. Maar er is altijd gekeken naar. Vind je nou de bebouwing te dicht op jouw achtertuin staan? Of ben je bang voor koplampen die in je huiskamer schijnen? Of als dit paadje hier komt, dan schuivel ik mijn achtertuin in via de hondendrollen. Er is steeds overleg gevoerd en steeds gekeken van **waar kunnen wij de**

bewoners tegemoet komen. Dus voor mij persoonlijk is dit een heel **fantastisch voorbeeld** over hoe je van ruimtelijke kwaliteit naar omgevingskwaliteit kan komen. Want daar zie je natuurlijk verschillen. Dat heeft Davos helemaal mooi uitgeschreven. Maar dat is een voorbeeld van excellente communicatie. En er was niemand anders bij betrokken dan de **twee mensen die daar het initiatief hebben getrokken.** Dus geen extern bureau dat een vlotte babbel heeft en weet hoe die een buurt moet informeren, maar niet betrekken. Er zijn allerlei vormen van participatie. Maar ze hebben dat eigenlijk helemaal zelf gedaan en steeds de buurt geïnformeerd. De buurt mag ook terug overkomen in half 13.

[Imme de Jong]

Ja, wat goed. Het voelt wel heel erg, als je erin loopt, staat er ook best wel een bord. Hier mag je niet betreden, dit is onze tuin.

Ik sprak iemand die daar rondliep en die zei dat schrikt toch best wel af voor mensen. Aan de andere kant snap ik het ook wel, want het is wel ook hun tuin. Dus het is ook niet de bedoeling dat je er zomaar rond gaat lopen. Komen ze er weleens of gebeurt dat niet?

[Nicolette Huibrechtse]

Ik volg ze niet elke dag. Het effect is wel dat dit een bijzonder project is. Het is geopend door Hugo de Jonge destijds. Die heeft een steentje gelegd. Maar ook in de aanloop daarna is het genomineerd voor allerlei prijzen. En dat heeft wel impact. Er komt een groen aan de andere die komt aanhobbelen om te kijken hoe ze het hier in Silvolde gedaan hebben. En dat is enerzijds heel erg leuk, maar anderzijds is het ook heel erg intimiderend. Als je op je eigen terrasje zit, dan komen ze weer. Wie zijn dat dan? Dus ik denk ook wel dat ze er een beetje hinder van hebben, maar ik weet het eigenlijk niet. Ik heb nooit echt gehoord dat mensen op die reden zijn verhuisd.

[Imme de Jong]

Maar dan is dat duidelijk. En vind jij dat de plaats nu geschikt is voor de huidige functie die het heeft?

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, honderd procent. Omdat het eerst een buizenfabriek was en nu wonen. Dat past beter op die plek. Het past beter op de plek, maar ook in de dorpsstructuur. Die buizenfabriek stond daar en daaromheen is het steeds meer gebouwd. Maar het kantelpunt zit natuurlijk, **wat doet een buizenfabriek midden in zo'n woonwijk?** Dus wat misschien vroeger heel erg gebruikelijk was om vanuit het dorp naar die buizenfabriek te lopen, is inmiddels het dorp helemaal opgeschort. Dus ja, ik vind het werkelijk een fantastische invulling. Maar wel heel erg vanuit een eigen beeld, eigen idioom noem je dat, beeldtaal. Het zijn allemaal platte doosjes die op een vrachtwagen aan zijn komen rijden en op de bouwplaats zijn gemonteerd. En dat die bestemming wonen erop zit, is heel vanzelfsprekend.

[Imme de Jong]

Zijn die huizen nog mogelijkheid tot aanpasbaarheid of ander multifunctioneel gebruik?

[Nicolette Huibrechtse]

Nee. Er zitten verschillende types achter de voordeur. En wat je ziet is wat je krijgt. En ik moet wel zeggen dat als je binnen bent in dat huis, daar is echt op heel hoog afwerkniveau gelet. Maar je kunt dus niet 2,5 meter of 3 meter aanbouwen. Dat was niet de bedoeling.

[Imme de Jong]

Gaat ook niet gebeuren. Dus mensen hadden geen optie om nog iets zelf toe te kunnen voegen. Je kon niet kiezen uit verschillende types.

[Nicolette Huibrechtse]

30 appartementen, 20 grondgebonden woningen of precies andersom. En dat heeft ook mee te maken dat zo'n modulaire unit, **daar heeft de opdrachtgever echt ongelooflijk veel onderzoek naar gedaan.** Wat de breedte kan zijn van een zo'n ding. Op de vrachtwagen passen, bij nachttransport. Maar ook hoe schakel je die dingen aan elkaar. Niet alleen stapelen, maar ook schakelen. Want op de begane grond zitten er twee naast elkaar en op de verdieping twee boven elkaar. En die heeft heel veel tijd besteed aan het vinden van **de juiste bouwer van de units.** En op basis van diezelfde unit zijn er dus puzzeltjes gemaakt over wat voor een type woning daar kan ontstaan. Maar dat is ook de keuze. Meer dan dat kan niet. **En uitbreiden, daarvoor is het niet ontwikkeld.** Was wel zo hoor. De allereerste tekeningen gingen ook nog van een heel ander scenario uit. Maar er was ook ruimte voor tiny houses.

Dus als je het terrein op kon ruilen, dan is het een soort conforme gebouw. Helemaal rondom die rivierduin. Maar die eerste twee stukken, dat had eigenlijk het idee van we kunnen allemaal tiny houses gaan maken. We gaan een soort van stalen kaart maken van allemaal units die al bestaan. En daar maken we een compositie van. En dan mag iedereen daar zelf iets doen. Maar dat is uiteindelijk niet besloten. Daar hebben ze uiteindelijk gekozen voor één bouwer. Want dat **heeft te maken met een bouwstroom.** Met kosten te maken, met opbrengsten.

[Imme de Jong]

Meer dan dat. Er wonen nu voornamelijk ouderen en een paar gezinnen. Zijn die woningen ook specifiek voor ouderen gemaakt?

[Nicolette Huibrechtse]

Nee. Dat is gewoon veel vragen voor ouderen en die zijn er toen... Ja, ze hebben het eerst ontwikkeld en pas daarna in de verkoop gedaan. We hebben gezocht naar Kijk, want elke gemeente heeft ook altijd wel een **woonagenda.** En ze hebben natuurlijk wel akkoord gekregen om dit te mogen doen. Maar wel met de voorwaarde dat er x aantal type woningen gerealiseerd gaan worden. En niet specifiek ontwikkeld voor senioren, drempelloos en draaicirkels in de badkamer. Dat is allemaal niet aan de orde. Gewoon ontwikkeld, gekeken naar wat hebben wij te realiseren aan een woonprogramma. En wat willen wij zelf.

[Imme de Jong]

Dus die huizen zijn niet voor een bepaalde doelgroep ontworpen. Want ik vond zelf dat idee van zo'n gemeenschap past wel heel goed bij senioren. Bijvoorbeeld bij oudere senioren. Ja, dat

idee. Er liepen wel mensen die Bijvoorbeeld een man die sprak van dementie en de dat hij het heel fijn vond dat er sociale controle was. En ik kan me misschien voorstellen dat bij gezinnen die wat meer op zichzelf zijn. Maar dat is misschien hoe ik het zie. Ja, dat is niet hoe...

[Nicolette Huibrechtse]

Nee, het is allemaal anders. Wij moeten voor elkaar gaan zorgen. En dat zorgmodel zou je hier heel goed op de toekomst kunnen passen. Een mix van iemand die in een zorgcategorie 6 zit. Want je zegt ook van dementie. Die heeft hele andere hulp nodig dan... Die heeft professionele hulp nodig op het moment. Maar tot dat moment dat die professionele hulp nodig is. Misschien ook wel buiten deze context. Ja, dan kan je natuurlijk best aan je buurvrouw vragen. Wil je mijn stoepjes schoonmaken? Of wil jij eens even uit de gemeenschappelijke tuin een kropje sla vol me halen? Dat is een beetje het **nabuurschap**. Maar die gedachte zit er absoluut in. En volgens mij werkt het ook zo. Misschien niet bij alle bewoners, maar voor een groot deel wel.

[Imme de Jong]

Je kiest daar natuurlijk ook voor als je in zo'n gemeenschap gaat wonen. Ja, precies. Je maakt wel de keuze. Ja, even kijken. Want het ligt natuurlijk midden in een boomwijk. Dus is er ook echt gekeken naar al die voorzieningen? Zijn die allemaal dichtbij of hoe is dat?

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, een dorp is een dorp. En in de kern zit een bakkertje volgens mij. In de hoek zit de kerk. We hebben niet specifiek gekeken van wat is nou in deze ontwikkeling. Nodig om aan voorzieningen op te nemen. Het heeft geen rol gespeeld. Het is echt een op zichzelf staande ontwikkeling.

[Imme de Jong]

Onder welke criteria? Economie valt dat. Of er duurzame materialen zijn gebruikt die lang meegaan en weinig onderhoud nodig hebben. Weet je dat?

[Nicolette Huibrechtse]

Super dubo. Ik kan het niet anders zeggen. Er is gekeken naar de plank aan het gebouw.

Er is gekeken naar de richting van het gebouw. Er is gekeken naar de windbelasting van het gebouw. Het is wel hout natuurlijk. Verkoopt hout. Maar het heeft allemaal... Volgens mij hebben ze ook een bokaal gekregen voor de duurzaamheid van het plan. Er is ook gekeken naar zonnepanelen. En als je in hal 13 zit te vergaderen. Je zit er een tijdje en dan hoor je de hele tijd... Tik, tik. Is dit een dak? Ja, het tikt of wat dan ook. Maar het andere dak zit er verzameld op plaats van alle zonnepanelen. En die hebben allemaal een unit. En die hoor je aanslaan als het heel zonnig is of wat minder zonnig.

[Imme de Jong]

O, oké. Dat maakt dan geluid. Dat wist ik ook niet.

[Nicolette Huibrechtse]

Je hebt zelf geen zonnepanelen, hoor ik wel.

[Imme de Jong]

Jawel, maar ik woon op de benedenverdieping. Dus er zitten nog twee verdiepingen boven. Dan moet je maar eens luisteren. Op het dakterras misschien hoor je het wel. Want toen ik daar was. De units met drie van die dingen op elkaar. Die hadden nu al wel een beetje groene aanslag op de muur. Hoe zou dat dan... Geen idee.

[Nicolette Huibrechtse]

Ik denk, maar ik weet dan niet precies waar jij geweest bent. Twee appartementenblokken die maken een beetje een knikje. En daar zitten andere functies. Precies op de twee koppen die met elkaar praten, zeg maar. En door je tussendoor kunt lopen. Daar zit een iets andere functie in. En dat heeft natuurlijk een andere bezonning. Dus het kan best zijn dat dat een momentopname is. Dat daar op je al vormingen zit.

[Imme de Jong]

Ja, oké. Zal ik het even laten zien? Even kijken. Ik had het idee dat het ook best wel donker was. De zon er niet echt op scheen. Even kijken hoor.

[Nicolette Huibrechtse]

Maar daar zou ik het mee in verband kunnen brengen.

[Imme de Jong]

Ja, hier zie je het. Hier aan de zijkant.

[Nicolette Huibrechtse]

Dit heeft iets te maken **met wind en afwatering**. Want hier loopt een galerij achter. En dan zit het in deze aansluitingen. Wat dan onvoldoende ventileert. Waardoor daar iets langer het water blijft staan. En daar ook algen vorming kan plaatsvinden. Maar het kan er zo af?

[Imme de Jong]

Oké, dat is gewoon afboenen.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, onderhoud. En het is ook wel soms dat als het een heel aantal minuten wat droger is geweest. Dat je het dan op een gegeven moment ook niet meer ziet. Dan is het voldoende droog. Dan hoort er geen wind meer en water op de galerij.

[Imme de Jong]

Oké. Want er stonden best wel veel stijgers. Volgens mij was er iets. Dat heb ik me laten vertellen door een buurtbewoner. Dat er nu iets was. Die mensen moesten er allemaal uit. En het moest weer worden verbouwd. Omdat er iets was met hemelwaterafvoer. Weet je daar iets over? Nee, ik weet het niet. Oké, dan leg ik het erin. Even kijken. Daar heb ik best wel veel vragen al

beantwoord in het gesprek. Draagt het volgens jou bij het ontwerp aan het karakter van de streek? En helpt het mensen zich thuis voelen op deze plek?

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, beide. Het heeft een heel eigen idioom. **Een eigen beeldtaal.** Het is echt op een andere manier een dorpse invulling. Maar dorps, omdat de manier waarop die gebouwen zijn gegroepeerd. De plek waar ze staan. Dat is heel duidelijk gericht op een gemeenschappelijk gebied. En dat maakt ook dat de ondergrond daar zichtbaar is. Want de IJssel liep daar op een andere manier. Meanderde hij daar door het landschap. En dat was het idee om het landschap ook weer zichtbaar te maken. En ervaring te maken. Maar het wonen is duidelijk gericht op die gemeenschappelijkheid. En daarmee heb je eigenlijk in je stedenbouwkundige setting en in het feit dat er alle woonkamers bijna aan gelegen zijn altijd een soort van formule bedacht dat je elkaar moet gaan tegenkomen. Dat leidt weer tot gesprekken. En dat leidt tot sociale cohesie. Maar het is ook die hal 13 die daaraan bijdraagt. Want dat is echt de plek waarin het ontmoetingsprogramma ook kan landen. Want in de huiskamer dat je het moet hebben over wat gaan we vandaag planten of wat gaan we vandaag onderhouden samen.

[Nicolette Huibrechtse]

Het draagt, wat mij betreft, heel erg **bij aan dat gemeenschapszin**, dus het samen zijn. En ik vind het ook wel iets Achterhoeks. Ja, nabuurschap is het volgens mij.

[Imme de Jong]

Nabuurschap.

[Nicolette Huibrechtse]

En Tom is van de Nabuurschap. O, echt? O, goed. Want hij heeft eigenlijk zijn roots. En ik ben zelf ook in een stadje opgegroeid waarbij het ook heel gebruikelijk was om een praatje te maken met de burens. En als het nodig was eitjes te kopen of als iemand ziek was met een pannetje soep even overleggen. Dus het zit ook, denk ik, in het DNA van het gebied. Mensen van buitenaf Silvolde, het zijn ook best wel mensen die **vanuit verschillende windstreken in Nederland daar geland zijn**. O, ja. Die om die reden daar wilden wonen. O, echt? Om dat gemeenschapszin. O.

[Tom Pelgrum]

Ik ben zelf persoonlijk niet betrokken geweest bij dit project. Ik ben bij dit gesprek gevraagd omdat ik mij vanuit erfgoed heel erg bezig had met **belevingswaardes van mensen**. Maar Nicolette, als ik jou goed hoor, in hoeverre, het antwoord op de vraag, in hoeverre draagt de plek bij aan de ontembare identiteit van de omgeving, dan zit het er niet zozeer in de fysieke uiting, maar meer in de gedachte achter de programmering die tot stand is gekomen.

[Nicolette Huibrechtse]

Ik denk dat het heel gelaagd is. Je zou kunnen zeggen, ooit heeft die rivier hier gelopen.

[Imme de Jong]

Ja.

[Nicolette Huibrechtse]

Die is nog anders gemeanderd in de loop van de tijd. Maar wat we wilden doen, is vanuit de **ondergrond dat zichtbaar maken**. Het aanbrengen van de rivier daar. Dat is een mooi woord. De geomorfologie van zo'n plek en waar we haar maken. Oké. Dat is echt de ondergrond, zeg maar. Zo'n lage, denk in lagen. En de tweede laag is dat we gekeken hebben naar hoe is het straatpatroon in Silvolde? En hoe kunnen we daarop aanhechten? En dat heeft met twee dingen te maken. En dat heeft ook met belevingswaarde te maken. Het herkennen van, oh, **ik loop hier rechtuit**. Alleen kom ik nou van de ene dorpse, steenachtige woning met kap in een **ene keer in een modulaire wereld**. Ja. Die overgangen is heel zorgvuldig gedaan. Oké. En dan kunt je hebben, wat is dan zorgvuldig gedaan? **En het is duidelijk gekozen**, want we gaan een ander soort **diepe woning ontwikkelen**. We gaan een ander soort beeldtaal ontwikkelen. Maar we gaan vanuit de bodem, vanuit de printplaat, dus de structuur van, wegenstructuur van het dorp, gaan we die **tweede laag introduceren**. En die tweede laag die gaat ook over aanhechting op dat dorpse weefsel, met een mooi woord. Maar het gaat ook **over zichtlijnen**. Dus als ik hier sta, blijf ik dan contact houden met het landschap?

Check, dat doen we. En daarom staat dit gebouw op die plek. Dus belevingswaarde is niet alleen het voelbaar maken van de ondergrond, maar gaat ook over een **vanzelfsprekende aanhechting** en de ervaring van, **visuele ervaring**, zeg maar. En de derde laag gaat natuurlijk over welk programma landtaal we in hebben. Voor wie doen we dit nou? Of wat maken we nou voor woningen? En dat uit zich dan in een **fysieke verschijningsvorm**. En daar staat een ander programma boven, namelijk van, wij willen iets duurzaam doen. En we gaan uit van standaardwoningen die in de fabriek worden gebouwd, die geassembleerd worden op de plek, met een eigen beeldtaal. Dus er zitten heel veel aspecten van die belevingswaarde wat mij betreft, die die gelaagdheid op dit **plekje heel tastbaar maken**. En dan heb je het over **sociale programmering**. Dus zorgen dat je een omgevingskwaliteit maakt waar iedereen bij betrokken wordt. En betrokken blijft, door het programmeren een plek te maken om samen te komen. En op zichzelf is die belevingswaarde, er is eigenlijk geen voor- en achterkant van het huis. Terwijl als je Nederland Nieuwbouwwijk op bekijkt, dan hebben ze altijd een voor- en achterkant. Hier is het heel alzijdig benaderd. Je ziet wel verschillen, de ene heeft een voordeur en de andere heeft een achterdeur, dat zie je wel. Het zijn allemaal woonblokken die even aantrekkelijk zijn aan elke kant van het gebouw. Dat vind ik echt een belevingskwaliteit. Het is allemaal zo'n zorgvuldig ontworpen. En dan de overgangen privé openbaar, ook een belevingswaardekwaliteit, is ook allemaal eenduidig. Iedereen heeft een terrasje, het heeft al dezelfde **diepte en dezelfde afwerking**. Als je het zo vertelt, dan kan het een beetje rigide zijn, maar dat maakt wel dat je heel rustig beeldt. En dat haakt wat mij betreft ook wel een beetje terug op de benadering. Dat de vroegere architect Bouwheer, die was bij alle fases betrokken van de bouw, maakte dat ook wel een soort heel doordacht plan is geworden. In plaats van, wat je nu wel ziet bij een ontwikkeling van een architect die mag even een schets maken, ik

marginaliseer het even, maar we hebben een woonconcept, ga jij er even een leuk huis van maken. En we hebben al lang bedacht hoeveel woningen we op een rijtje maken. Dus dat is een iets andere benadering. Of je het nou mooi vindt of niet, het zit bij zo'n ding aan van, moet het nou zo? Dan vind ik dit wel echt een excellente route met een excellent eindresultaat.

[Imme de Jong]

En hoe lang heeft dit proces geduurd?

[Nicolette Huibrechtse]

Twee jaar. Oh, dat valt me op zich nog wel mee.

Valt mee? Het is supersnel. Als ik het zo hoor, dan klinkt het echt alsof daar tien jaar vooraf is gegaan. Ik ben betrokken geraakt, redelijk al zei je, in de allereerste, volgens mij was dat in 2019 of zo. Toen is een Q-team geformeerd en we hebben echt in coronatijd, nou misschien vijf, zes, zeven keer bij elkaar gezeten. En toen was het klaar. Oké, ja. En dat is echt supersnel. Kijk, en natuurlijk moet daarna nog andere dingen, **je hebt een vergunningstraject**, je hebt een **bestemmingsplanprocedure**. Het zijn allemaal clusters van weken, het zijn allemaal proceduretijd. Maar zo snel als dit in procedure, voordat de bouw begon, het is meer dan een jaar geduurd. Voor vijftig woningen is dat echt supersnel. Ja, is dit voorbeeldig, maar weet wel dat deze twee mensen al jaren bezig zijn om dit voor elkaar te krijgen. Dat heeft te maken met verkoop. Want wat ik nog niet heb verteld, die buizenfabrieken die zijn ontmanteld. Maar **een deel van de staalconstructie is een brug geworden**. Een brug? Een brug, gewoon een fysieke brug. Nee, het staal wat daarvan vrijkwam, hebben ze vanuit de circulariteitsgedachte geprobeerd om weg te zetten in een project. Dat is ook gelukt. Wat goed. En een deel van bijvoorbeeld de treinverharding, dat wilden ze eigenlijk honderd procent hergebruiken. Dat is niet gelukt, want het heeft te maken met als je **een hoop puin bij elkaar verzamelt, voordat je het weer kan hergebruiken moet je het opslaan**. En het opslaan van al die steden was zo duur, dat ze uiteindelijk hebben gezegd, **we verkopen het**. Wij kunnen het niet gebruiken in ons project, maar we gaan wel delen van dat puin hergebruiken. Aan alle kanten is heel erg gezocht naar hoe gaan we die duurzaamheidsgedachte echt op allerlei vlakken invliegen. Maar een deel van de constructie van die hallen, die hebben ze dus ontmanteld en die is ergens voor een fietsbrug geloof ik. Oh, wat goed, dat is gewoon hergebruikt. Dus ten aanzien van criteria economie, duurzaamheid, is het echt plus. Ja, klopt. We hebben ook nog een moment gedacht, als we die hallen, als we nu delen van het metselwerk kunnen bewaren, kunnen we daar nieuw bouwstenen van maken. Om een aantal woningen op die manier op te trekken. **Er is mee geëxperimenteerd, als je een steen hebt en die metsel je, die specie heeft een bepaalde tijd nodig om te drogen**. Als je één steentje in de specie legt, is de droogte nog goed, maar als je op één dag vijf lagen metselt, dan wordt die druk op die specie laag steeds groter. Dan gaan de stenen drijven, noemen ze dat. En er is mee geëxperimenteerd om delen van het gebouw te kijken of we dat als een grote baksteen aan elkaar kunnen plakken. En dat lukte niet. En dat lukte ook niet om daarmee de aannemer te overtuigen, als je dit doet, we willen dit graag, maar wil je er ook een garantie op afgeven? Dan zijn die aannemers nee. Dus het zijn ook allemaal nieuwe dingen die onderzocht moeten worden voordat je dat kan doen. We wilden **veel meer**

recyclen van grondstoffen naar bouwstoffen, maar dat lukte niet overal. En is dit project met dat recyclen.

[Imme de Jong]

is dat daarmee ook een veel duurder project geworden dan wat het normaal zou zijn?

[Nicolette Huibrechtse]

Normaal, dat denk ik wel, maar dat heb ik niet helemaal scherp. Uiteindelijk denk ik dat de wens om een woning te maken in de categorie **net boven de sociale koop**, dat is niet gelukt. Het zijn echt dure woningen. Het zijn relatief betaalbare woningen, **maar wel duurder dan aanvankelijk gedacht**. Maar als je kijkt wat er allemaal aan proceskosten omheen zit, waarbij echt wat ruimte is genomen om te innoveren. En te kijken van wat is wel haalbaar en hoe doen we dat dan. Dat heeft wel een opslag op de kosten gegeven.

[Imme de Jong]

En hoe hebben ze dit gefinancierd?

[Nicolette Huibrechtse]

Uit eigen portemonnee. Oké. Je had best een financieringsmodel over, maar daar ga ik niet over. Nee, dat snap ik. Ze hebben dat zelf gefinancierd.

[Imme de Jong]

Oké. Zijn er nog meer projecten in Nederland die dat zo hebben aangewezen?

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, vast wel. **Maar ze zijn wel op één hand te tellen**, denk ik. Want in de regel is de winstmarge van een ontwikkelaar tussen 10 en 15 procent. En zij stonden daar ook wel in van we willen 10 tot 15 procent rendement halen. **Maar dat hebben ze uiteindelijk niet gehaald**. Maar ze hebben echt gekozen voor kwaliteit. Want ze hebben ook **een U-vormige bebouwing rondom die rivierduin**. Maar in het hart van die rivierduin stonden ook nog vier of vijf woningen. Waarschijnlijk zes, weet ik niet. En uiteindelijk zijn die woningen eruit gehaald om tot een hele mooie ruimtelijkheid te komen. Nou, dat heb ik nog nooit bij een projectontwikkelaar gezien. Maar omwille van de omgevingskwaliteit wil je het in de woning maken. En dat kan wel een keus zijn als je voor kwaliteit gaat. Maar dat heeft ook impact op je rendementspercentage. En deze mensen waren bereid om dat te doen. Ja, dat is wel mooi. Dan krijg je natuurlijk een heel kwalitatief goed project.

[Imme de Jong]

Een kijken. En wat is het meest geslaagde onderdeel van dit project?

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, de **governance vind ik echt wel een score van tien**. In de zin, nou ja, wat ik al zei, het proces, het risico. Het proces met bewoners, maar ook het proces met de gemeente. De autonomie waarin zij ontwikkeld hebben. De manier waarop zij steeds hun achterban hebben

geïnformeerd. Het is echt excellent. Ik heb ze ook **genomineerd voor de gouden piramide**. De piramide gaat over een rijks prijs. En dat gaat over gewoon **goed opdrachtgeverschap**. En ze hebben niet gewonnen, maar ze horen wel tot de tien beste projecten. Dat is zeer gegund. Economie weet ik niet zo veel van, behalve het idee van... Wat waren er nog meer? Om even jouw Davos-lijstje door te nemen.

[Imme de Jong]

Governance, functionaliteit.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, functionaliteit. Wat ik heel bijzonder vind, is dat het gewoon **mooie kwalitatieve woningen zijn. Verschillende groottes**. Maar ook functies als de sociale component. En het feit dat ze een hal hebben bewaard om daar die programmering, die functies te onderbrengen. Die collectieve functies op te brengen.

Ja, weet je, misschien kijk ik me wel bij Echt een roze bril op. Ik vind het zeker een **gebiedsvreemde implant, zeg maar. Het is een gouden kies in een wit gebit**. Maar als je dat zo beschouwt, dan vind ik ook op dat onderdeel. Ja, het is monotoon. Het wordt alleen gewoond.

[Imme de Jong]

Ik vind het ook een heel succesvol project.

[Tom Pelgrum]

Ja, Tom en die anderen. Duurzaamheid hebben we het ook over gehad.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, duurzaamheid. Op alle aspecten is gekeken naar mobiliteit. Hoe gaan we dat **collectief oplossen?** Maar ook hoe zorgen we dat er **bijna nul op de meter komt**. Ook in het CO2 footprint is daar een hele afweging in geweest. We willen eigenlijk **zo'n min mogelijk beton gebruiken**. Waar hebben we het echt nodig en waar niet? Dat is ook een hoge score. Jij hebt de vragen onder die acht criteria natuurlijk bekeken. Ja, het zijn er een hele hoop. Maar we hebben best wel veel al behandeld.

[Tom Pelgrum]

Ja, diversiteit.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, van de 30 woningen, van de 50 woningen zitten er een paar types in. Dus ik vind het best dat daarop **geanticipeerd is. Je hebt grondgebonden, je kunt gestapeld wonen. Je kunt wat kleiner wonen, wat groter wonen**. Check.

[Imme de Jong]

Ja, diversiteit in gemeenschap zit ook nog daarin.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, ook die bewonerspopulatie ken ik niet zo. Maar er is wel gericht gekeken naar mensen die alleen wonen of samenwonen. Of met kinderen wonen.

[Imme de Jong]

Maar geen specifieke zorgwoningen? Nee, nee.

[Tom Pelgrum]

Er zit volgens mij wel een bepaalde tegenstrijdigheid tussen functionaliteit en diversiteit. Want wat ik bij functionaliteit had gelezen, is in hoeverre de ontwikkeling aansluit op de behoeftes van een homogene bevolkingsgroep of groep mensen.

[Imme de Jong] Ja.

[Tom Pelgrum]

En wanneer die daar hoog in scoort, kan die dus op diversiteit weer heel laag scoren.

[Imme de Jong]

Ja, dat klopt.

[Tom Pelgrum]

Dus er moet dan ergens een balansstijl tussen gevolgd worden.

[Imme de Jong]

Functionaliteit.

[Tom Pelgrum] Zeg ik dat goed?

[Nicolette Huibrechtse]

Voor een homogene groep?

[Tom Pelgrum]

Ja, een homogene groep.

[Nicolette Huibrechtse]

Want hier is de plaats goed geschikt voor de functie. Kan de plaats ook gedurende lang tijd gewankt worden, dat die aanpasbaar is. Is de plaats comfortabel voor zijn gebruikers. Sociale veiligheid. Iedereen toegankelijk. Het kan zijn dat hij dan misschien dat andere document er wel bij stond. Nee, want dat is super tegenstrijdig.

[Tom Pelgrum]

Dat is een vraag die ik heb bedacht.

[Nicolette Huibrechtse] Volgens mij stimuleren ze juist die diversiteit aan verschillende groepen mensen. En ook volgens mij de koopuur, dat soort mixen. Dat zit hier. Het begrip homogeniteit kun je dan even ontleden. Wil je allemaal dezelfde mensen, mogen er ook statushouders en spoedzoekers tussen zitten. En die programmering die heb je bij een koop, is niet aan de orde.

[Imme de Jong] Nee.

[Nicolette Huibrechtse]

Het is altijd een bepaalde focus. Ja, klopt. Want het zijn alleen maar koopwoningen. Het zijn alleen maar koopwoningen. Maar het heeft dus ook te maken met het **woonprogramma van de gemeente zelf. Ja.** Het is interessant en interessant is tegenstrijdigheid. Ja, klopt.

[Tom Pelgrum]

Het volgende punt is context. In hoeverre, zoals ik het geïnterpreteerd heb, in hoeverre de identiteit van de omgeving nog beleefd kan worden in de nieuwe ontwikkeling.

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, maximaal denk ik. Kijk, zoals gezegd, ik kijk dan met een roze bril, want ik weet dat die lage benadering, die zit daarin. Maar feit is wel dat als je het terrein vanaf de Julianaweg of zo oprijdt, dan denk je wat is dit voor een enorm andere wereld. Ja, klopt. Maar die keuze is gewoon ook inherent aan het maken van een duurzame, modulaire oplossing. Ja, dus dat weegt elkaar een beetje uit. Ja. Oké, en die andere?

[Tom Pelgrum] Schoonheid.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, die geest van de plaats. Die genius loci.

[Imme de Jong]

Genius loci. Genius loci, ja. Sens of place.

[Nicolette Huibrechtse] [

Ja, ja. Nou, die heb je wel. Daar weet jij nu alles van. Ja. Wat heb jij ervaren aan belevingskwaliteit en sens of place?

[Imme de Jong]

Ja, een hele hoge belevingskwaliteit. Ik vond wel nog steeds het inderdaad best wel een gouden tand in een wit gebit. Wat jij ook al zei, dat viel mij wel op. Maar ik kom zelf uit Nijmegen, dus echt gewoon in de drukte. En als je daar binnenkwam, het alsnog ligt in een dorp, maar als je daar dan binnenloopt, dan is het toch een soort rust die daar hangt. En dat komt denk ik ook door het vele groen. Ja, die huizen zijn zo inderdaad geplaatst dat dat toch een soort rust geeft. En heel, ja, wel hoge belevingskwaliteit, denk ik. Sens of place gaat ook over, wat voel je op die plek? Wat ervaar je op die plek zelf? Zijn daar bijvoorbeeld landschapkenmerken die je dan hebt gezien?

[Tom Pelgrum]

Hoe kan je als passant de sens of place van een gebied ervaren die je voor het eerst ziet? Die moet je dan toch bevragen aan de mensen die wonen in de omgeving?

[Nicolette Huibrechtse]

Ik vraag het nu even aan haar. Als je eens kijkt naar, wat heb jij op die plek gezien aan bijvoorbeeld landschapskwaliteit? Is jou iets opgevallen

[Imme de Jong]

Ja, ik kreeg een beetje het idee, ik ken de Achterhoofdhoek zelf niet zo goed, maar ik had ook het idee dat het zo bijvoorbeeld ergens meer in de duinen of iets zou kunnen liggen. Het zijn natuurlijk rivierduinen, maar ik associeer me dat ook met duinen aan zee. Dus dat zou wel, ja, op dat gebied, ja.

[Nicolette Huibrechtse]

Als je sens of place, dan gaat het wat mij betreft ook heel erg om, wat vertelt die plek mij over misschien wel de geschiedenis? Of is het gewoon een fenomeen wat ingeplugd is op een bepaalde plek? Ik ben als architect ook betrokken geweest bij een Amerikaanse wijk. Nou, wat is er Nederlands aan een Amerikaanse wijk? Niks, helemaal niks. Maar toch als je op die plek staat, met al die houten huizen, met veranda's, dan is daar toch een ander soort sens of place. We gaan privé openbaar, dat is architectonisch heel erg anders dan het metselwerk waarmee wij doen. Dus wat heb je **nou geroken bijvoorbeeld of gehoord**? Je hebt het ook al gezegd hè, de stilte. Ik kom uit een stadse omgeving, maar dat is ook een sens of place. Alles waarmee wij onze omgeving bewust of onbewust ervaren, want ik vraag jou dat, en ik zie dat je onbewust aan het kijken bent wat je bewust hebt ervaren. Dus het is het latent maken van iets wat je wel hebt gezien, maar nog niet hebt vernoemd. En dat gaat ook over sens of place. En dat kan nog niet per se iets vertellen over de plek. Bij erfgoed heb je dat in de regio wel. Maar als je iets nieuws inpluigt, ook al is het een gouden tand in een wit gebit, je hebt wel gezien dat daar een soort **van landschap is, je associeert het met duinen. Dat is een bus. De beplanting die op die duinen staat is heel specifiek aan deze context gerelateerd.** Die zie je niet aan de kust. Maar dat zijn wel dingen die zeggen iets over de sens of place. Dus je hebt het wel degelijk ervaren wat er is gebeurd. Je hebt het over dit. **In een vorm heb je je beschermd gevoeld**, of misschien heb je hier al die centrale plek. Daar zit een wand omheen. Dus als je dat helemaal afpelt van wat is de sens of place, ervaren we dat allemaal verschillend, maar zijn er ook zeker overeenkomsten. Ik ben natuurlijk een super goed oefende kijker.

[Imme de Jong]

Ja, ik kom net van de hoek kijken.

[Nicolette Huibrechtse]

Maar daarin verstaat het wel. Maar toch hebben we een bepaalde ervaring op die plek. Het is niet goed of slecht, maar over die ervaring kunnen we het wel hebben. Volgens mij gaat dat over **sens of place. Dat gaat allemaal over beleving.** Wat heb ik gezien in de fysieke

werkelijkheid, maar welke associaties heb ik erbij. En welke herinneringen speel je in één keer op. Ik hoor in één keer een bal tegen een raam. Wacht even, dat was vroeger zo irritant. Dat zijn dingen die de plek maken. En waardoor je ook gehecht raakt aan zo'n plek.

[Tom Pelgrum]

Je hebt het ook helemaal gelijk. Iedereen ervaart een bepaalde sens of place. Maar ik kijk dat vanuit de erfgoed gelijk van welke sens of place bestaat er bij de bewoners van die plek.

[Nicolette Huibrechtse]

Dan moet je ze bevragen. Of je bewoners hebben gesproken. Ja, ze zeggen allemaal heel fijn wonen hier. De gemeenschap, dat vinden ze dan fijn. Sociale controle, heel rustig wonen. Dat zijn dan dingen die ze benoemen. Als je dan nog wat specifiek op je vragen had gefocust. Dan had je misschien ook, het is niet verwijtend bedoeld of zo. Maar als dat een van de spierpunten in je onderzoek zou hebben. Dan gaat het heel erg over, ken je deze plek? Van waar dan? Ja, ik kom uit Groningen, daar deden we dat ook. En wat is het dan? Doorvragen, doorvragen. Want volgens mij gaat het wel over dat soort elementen. Maar die gelaagdheid om te kijken van waarom maakt de ene dat nou als opmerking en de andere dat. Dat zou echt een superleuk diepteonderzoek zijn. En met een beetje geluk heb je ook iemand die zegt van wat een toring herrie hier. Wat is het hier? Ongelooflijk rustig, dat is helemaal, afschuwelijk vind ik het.

[Imme de Jong]

Kijk hier. Met een beetje mazzel heb je dat.

[Tom Pelgrum]

Ik heb nog wel een leuke anekdote daarover te vertellen. Maar dat kan misschien ook na dit gesprekje.

[Nicolette Huibrechtse]

Ben je die wacht opgenomen worden?

[Tom Pelgrum]

Nee. Oh.

[Nicolette Huibrechtse]

Dan zet ik hem wel zo uit. Ja. Hou hem vast. Even kijken wat we doen.

[Tom Pelgrum]

Schoonheid. Schoonheid inderdaad.

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, dat laat ik maar eens even aan jou.

[Imme de Jong]

Ja, ik vind het heel mooi. Ik vind het echt wel een heel mooi project. **Ik hou wel van, ja, toch dat vakantie idee.** Dat vind ik toch heel, dat is veel fijn dat dat hierin terugkomt. Ja, het past ook

mooi. Het gehele plaatje vind ik mooi. Weergegeven met de omgeving, maar ook met die huizen. Dat sommige twee lagen zijn, andere drie.

[Nicolette Huibrechtse]

Dat vind ik mooi. Mooie samenhang. Ja, mooi woord. Samenhang, hoogte, dichtte, nabijheid. Het feit dat er geen schuttingen tussen staan. Waardoor je toch die eenheid ervaart en niet die gescheidenheid zeg maar. Die meestal past bij privacy. Ik zou er veel meer willen weten over. Heb je ook gezien dat de voor- en achterkant een andere lichtval hebben?

[Imme de Jong] Nee.

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, dat is ook een aspect van beleving en tijd, hè?

[Imme de Jong]

Ja. Oké. Ja, dat klopt.

[Nicolette Huibrechtse]

Maar daar gaat het ook over. Schoonheid is altijd een beetje een subjectief begrip. Maar er zitten heel veel universele waarden onder. Ja. Wordt dat project ook echt als een mooi project ervaren door veel mensen? Volgens mij wel. Mijn meningen zijn altijd verschillend. Maar het heeft over van waarom vind je het lelijk. Ik vind het net zo interessant van waarom je het mooi vindt.

[Imme de Jong]

Ja, dat snap ik. En als we dan kijken naar industriële woningbouw in z'n geheel. Wat is dan volgens jou het. Even kijken. Hoe kan de kwaliteit van industriële woningbouw volgens u het beste verbeterd en geborgd worden?

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, wat in dit project wel bijzonder was, is dat de architect zich heel erg heeft verdiept in de manier van bouwen. Dus die is echt meegenomen in de productieketen. Die heeft om die reden ook heel veel maatwerk kunnen maken. En ook ruimte gekregen om dat maatwerk te maken. Waardoor ook die identiteit heel erg bijzonder is geworden. Ikzelf vind het een hele hoge architectonische kwaliteit. Terwijl vanmorgen nog zat ik achter mijn scherm een tiny house te bekijken. En toen dacht ik, wat moet ik hier nou eigenlijk mee?

[Imme de Jong]

Ja.

[Nicolette Huibrechtse]

Dat is typisch gaatjes prikken in de gevel waar het nodig is. En wat maakt het tiny? Ja, omdat het tiny is. Maar als je dan zegt, jij bent er nou ontworpen? Nee. Zit er een kans om te ontwerpen? Ja, dat denk ik wel. Maar dat **gedachtegoed van een architect en van een bouwer**, daar zit verschil in. En wat hier bijzonder is, is dat die architect zich dus helemaal heeft ingelezen

in de systematiek van maken. Waardoor hij precies weet, daar kan ik een heel grote opening maken. Zodat het constructief nog steeds stevig blijft. En die heeft op die manier heel hoge kwaliteit kunnen maken.

[Imme de Jong]

Was het soms ook een gevecht met dat architect iets wilde en dat dat niet kon door de bouwer?

[Nicolette Huibrechtse]

Soms wel.

[Imme de Jong]

Ja, oké. Want in het project in Groningen kwamen we erg naar voren dat ze met Plegt-Vos daar te maken hadden. En er was een soort beeldkwaliteitsplan dat stond vast. En dat was echt het enige houvast voor de architect. Want anders was niks gelukt. Anders had Plegt-Vos gewoon twintig dezelfde huizen gemaakt. En verder nul diversiteit aan gewoon. En die huizen waren vanzelfsprekend ook op nog heel veel andere plekken in Nederland zo geplaatst. Dat vind ik echt de kracht van dit ontwerp. Het past op zijn plek. Het is goed aangehecht. Het heeft eigen beeldtaal. En het is echt specifiek voor deze plek ontwikkeld. In tegenstelling voor, je maakt een huisje in een fabriek. Je zet het op de vrachtwagen. Dat kan naar Zweden, dat kan naar Griekenland, dat kan naar Limburg, dat kan naar Zeeland. Maar het vertelt niks over de plek. En dat is themanummer een van mijn betalingen.

[Nicolette Huibrechtse]

Het telt niks over de plek en dat is themanummer 1 wat mij betreft. Hoe krijg je, de methodiek van bouwen in een fabriek is super goed. Je hebt volledige controle over het product en het productieproces. Maar als je alleen maar gaat stapelen en assembleren op de plek, **dan mis je een goede aanhechting en een goede gemeenschappelijke ruimte**. En als dat niet gebeurt, dan wordt het drie keer niks. En daar ben ik heel stillig in en dat lukt steeds om het gesprek daarover te voeren.

En het is interessant dat je zegt, die architect die wilde wel, maar die kreeg het bij de productielijn niet voor elkaar. **En gelukkig had hij de beeldkwaliteitskaders. En wij hebben het omgedraaid, we hebben eerst kwaliteit gemaakt en daarna de kades**. Maar het is heel bijzonder. Bij elke ontwikkeling, en zeker nu dat er ongeveer 100.000 van die units in die fabriek staan, waar plug je ze in? Dat is ook mijn grote bezorgdheid bij de ontwikkelingen die nu spelen. Als woningcorporatie krijg je geld van de overheid om een woonvraag te beantwoorden. Omdat in de regel de afschrijving van een woning uit steen veel langer duurt en terugverdiend wordt. Wij houden de huizen niet. En je krijgt geld van de overheid als je zegt, **na 15 jaar pakken we die unit en zetten we hem ergens anders naartoe**. Dat economische systeem is echt slecht voor het maken van sense of place. Ergens thuishoren, ergens honden, is een van de meest menselijke noodzaak. En ik geloof heel erg in die productiemethodiek. Maar ik geloof niet in lego steentjes maar stapelen en wil ik er op een plek in pluggen. Want dan krijg je al die Davo-verklaringscriteria niet spits. Nee, klopt. Allemaal onvoldoende dan.

[Imme de Jong]

Ze zeggen dan, het is maar tijdelijk want anders komt er niks. Maar toch 15 jaar dat zo'n huis daar staat. Toch 15 jaar van je leven, best een lange tijd.

[Nicolette Huibrechtse]

Nou, ik heb eigenlijk alle vragen al gesteld. Oké, dan hebben we nu nog vragen voor jou. Vertel. Wij zijn toch reuze benieuwd hoe jouw onderzoek en jouw terugkoppeling aan de federatie zal zijn. En we zouden het eigenlijk waanzinnig leuk vinden als jij je bevindingen met ons deelt. En wij bieden jou een platform aan in de vorm van onze website om daar een stukje over te schrijven.

[Imme de Jong] Oh, wat leuk.

[Nicolette Huibrechtse]

Dus ja, wij houden je wel aan de inspanningsverplichting.

[Imme de Jong]

Nee, dat is helemaal goed. 10 juni is mijn scriptiedeadline. Ik weet niet helemaal of dat gaat lukken. Dus het kan ook zijn dat het na de zomer een keer helemaal af is. Maar dat is zeker goed. Ik zou mijn bevindingen met jullie delen zodat ik daar helemaal een mooi verhaal van heb gemaakt. En ik wil zeker een stukje schrijven voor jullie website. Dat lijkt me heel leuk.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, heel erg leuk. Ik stel me voor dat je het ook een beetje in de context brengt van de projecten die je hebt onderzocht. En natuurlijk is dat een bijzin. Want het gaat natuurlijk om ons project. En weet ook dat die criteria van Davos, dat ze heel goed zijn. Maar dan niet als instrumentarium heel volledig zijn ingezet. Dus het is een tester. En daarom zit je natuurlijk ook met Kurt Mariëlle aan jouw pad. Maar daarin zouden wij ook heel erg graag willen zien. Het is getoetst. Dit is het instrumentarium. Het werkt heel erg goed. Of het werkt niet goed om die reden. Dat kan natuurlijk ook de uitkomst zijn. En dan wat dat voor een nutriscore in Zeewolde heeft gebracht. Ik zou dat ontzettend leuk vinden. Dat is goed. Wij zetten die gebonden die 10 juni. Want het is hartstikke snel. Ja, dat klopt. Maar ik zou wel best met jou de date willen maken om te zeggen van na de zomervakantie. Schrijf iets op. Of stuur iets op waarvan we met ons team publiciteit even kijken. Is er nog informatie die we kunnen inzetten? Dat zou ik heel erg leuk vinden.

[Imme de Jong]

Ja, dat is goed. Ik zou dat... Ja, dat is heel goed. Daar sta ik ook zeker voor open. En om die reden zou ik graag een foto van je weer meenemen.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, dat is goed. Even voor het pand. Ja. Want dan denk ik... Als jij dat wil he?

[Imme de Jong]

Ja, dat is heel vriendelijk.

[Nicolette Huibrechtse]

Dan gaan we jouw stukje... Dan gaan we er ook een foto bij plaatsen. Ja. Of je moet zeggen van nou, ik maak zelf een leuke selfie.

[Imme de Jong]

Nee, is helemaal goed. Ja, leuk hier bij het pand.

[Nicolette Huibrechtse]

Ja, dat is denk ik leuk. Ja. Maar ook om te kijken...

6.6.2 FLIP TEN CATE, FEDERATIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Voormalig directeur Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

[Flip ten Cate]

Ik hoop dat ik je wat kan helpen, ik vraag me de hele tijd af, wat wil ze beter, weet ik het wel, kan ik het wel? Maar goed.

[Imme de Jong]

Ja, ik heb een beetje geprobeerd de vragen daarop aan te passen, met het idee dat jij inderdaad natuurlijk ook niet betrokken was bij dit project, maar misschien wel iets handigs kan vertellen. Ja, ik heb gewoon aan de hand van de governance of de Davos criteria, gewoon een aantal vragen opgesteld. Ja, ik heb wat andere vragen aan het Gelders Genootschap gesteld, maar ik merkte best wel dat zij, zij vertelde uiteindelijk ook ja, ik kijk misschien ook wel een beetje door een roze bril. Zij vond eigenlijk alles is geweldig en had er niet zoveel op aan te merken. Dus ik dacht, ja, dat is misschien ook niet helemaal een goede toetsing dan. Dus misschien heb jij wel iets aan te werken, maar daar komen we vanzelf achter. Ik had bij governance als eerst, ja, zij vertelde van het Gelders Genootschap dat er een kwaliteitsteam was samengesteld. **En in hoeverre is zo'n kwaliteitsteam eigenlijk een neutrale toets als zij ook deels betaald worden door de opdrachtgever?**

[Flip ten Cate]

Dat hangt een beetje af van hoe dat is vormgegeven natuurlijk. Volgens mij is daar **niet een principeel bezwaar tegen**. Zolang je maar nadrukkelijk in de opdrachtschrijving duidelijk maakt dat de opdrachtgever echt zoekt naar een onafhankelijk kwaliteitsadvies. En uiteraard moet het de opdrachtgever vrijstaan om dat advies niet op te volgen. Dat is nadat je drie keer gezegd hebt van ja, jij zegt dit nou wel, maar dat kan zo niet. Want het moet zus, en zo'n kwaliteitsteam is ook niet van een andere planeet, dus die snapt die vraag ook best. Dus je komt daaruit, weet ik haast wel zeker. En het is niet zo dat zo'n kwaliteitsteam het gevoel heeft van oje oje, is master's voice, ik kan alleen maar dat zeggen wat hij wil horen. Want juist zo'n team is eigenlijk natuurlijk een bij activiteit, buiten je hoofdactiviteit, dus het is een bijverdienste. Het is nooit zo dat je daar zo van afhankelijk bent dat je op het moment dat je slaande ruzie krijgt niet weg kan lopen. Dus ik zie daar geen bezwaar.

[Imme de Jong]

Eigenlijk is het dus alleen maar goed dat ze met zo'n kwaliteitsteam hebben samengewerkt.

[Flip ten Cate]

Ja, dat denk ik wel.

[Imme de Jong]

Verder had ik bij functionaliteit, **denk jij dat deze woningen flexibel genoeg zijn voor een veranderende woonbehoefte?**

[Flip ten Cate]

Ik moet even graven in mijn geheugen hoe je ook alweer daarboven komt. Er was volgens mij geen lift.

[Imme de Jong] Nee.

[Flip ten Cate]

Dat betekent dus dat het niet zodanig aanpasbaar is dat op het moment dat bewoners in een rolstoel komen, dat zij nog gewoon in een woonkamer kunnen komen. **In die zin is het niet echt blijvend functioneel voor allerlei verschillende groepen bewoners.** En ook heel makkelijk aanpasbaar voor andere rollen. Maar misschien vraag ik nou wel heel erg veel.

[Imme de Jong]

Ja, is dat te streng? Misschien.

[Flip ten Cate]

Maar goed, als je dat dus optimaal zou willen, dan zou je denken, dan moet er ook op een of andere manier een lift zijn. Dan moet je het ook met rolstoel of op een andere manier kunnen bereiken. En je ziet wel dat steeds meer en ook als eisen in het bouwbesluit steeds meer dat wordt toegevoegd. Toegankelijkheid is ook op basis van internationale afspraken een steeds groter thema in de bouw.

[Imme de Jong]

En hoe vind jij de toegankelijkheid nu van dat project naast de lift om?

[Flip ten Cate]

Ja, dat moet ik weer een beetje graven. Ik denk dat het verder wel qua maatvoering breed genoeg is om met een rolstoel doorheen te gaan. Je kan het draaien, volgens mij. Maar ik heb het natuurlijk niet nagemeten. Ik zou overigens niet precies weten hoe die maten zijn. Maar in die zin is het wel toegankelijk. **De vraag die je natuurlijk hierbij ook nog moet stellen, hoe duurzaam is dit?** Is dit over 25 jaar nog steeds, staat het dan nog steeds overend? Daar heb ik wel wat grotere twijfels over. **Ik denk dat de hoofdmassa die ze gemaakt hebben en dat wat er iedere keer uit hun fabriek komt,** dat dat misschien wel robuust genoeg is om al die tijd te overbruggen. Ikar alle aanpassingen die ze speciaal voor dit project hebben gedaan, daar vraag

ik me van af of dat wel blijvend duurzaam is. Dus ik denk dat je, je kon het **nu na een jaar al zien, dat er verkleuringen optraden**, dat er hier en daar een beetje schimmelvorming was.

[Imme de Jong] Aanslag enzo.

[Flip ten Cate]

En dan denk ik, daar gaat het niet goed.

[Imme de Jong]

En welke speciale aanpassingen hebben ze specifiek gedaan? Weet jij dat?

[Flip ten Cate]

Nou, ik weet het niet helemaal. Maar in ieder geval, er zijn er paststukken gemaakt. Er was ergens een onderdoorgangetje waarbij daarboven, daar is een paststuk gemaakt. Allemaal latjes tegen aangetimmerd. En je kon zien dat dat ander materiaal, of in ieder geval in een andere productielijn gemaakt was dan de rest van het bouwen. En dat dat dus ook minder goed verduurzaamd is of op een andere manier beschermd tegen weersinvloeden. En dat is nu al anders verkleurd.

[Imme de Jong]

Oké, want toen ik daar was, toen stond er een hele grote stijger. Er was dus iets mis met, volgens mij, waterafvoer. En daardoor moest dat hele project nu opnieuw, er moest iets aangepast worden. En dat kostte echt superveel geld. Maar dat moeten ze dus ook nu al doen. Terwijl dat staat er nog helemaal niet zo heel lang.

[Flip ten Cate]

Nou ja, ik denk dus dat dat te maken heeft, niet met die hoofdbouw van Barli die uit de fabriek komt. Maar met de aansluitingen die ze tussen die verschillende modules hebben gemaakt. En daar zie je dus dan de kwetsbaarheid. Zij zijn goed in het één en minder goed in het ander. En moeten dus bij het ander dan een beetje houtje-touwtje oplossing vinden die locatiespecifieke is. Dat is wel een goede vraag. **Ik denk het wel. Ik denk dat daarop zich echt wel heel prima gewoond kan worden.** Of alle verwachtingen die ze van tevoren hebben uitgesproken en de ambities die ze daarmee willen. Of dat ook bewaarheid wordt is nog een beetje de vraag. **Die tuin, die moeten ze gemeenschappelijk onderhouden en in orde houden.** Hetzelfde geldt eigenlijk ook voor dat oude fabrieksgebouw. Wat een soort van hobbyplek, vergaderplek is. Ik denk dat dat hebben ze gedaan onder andere naar voorbeelden elders in het land. **En daar zit eigenlijk de kern van mijn kritiek op dit project. Dat heeft veel meer te maken met participatie.** Dat valt ook onder Governance. Er is hier, anders dan bij de voorbeelden waar ze aan refereren. Er is hier heel erg, wat een geweldig voorbeeld, dat willen wij hier ook. Dat gaan we hier ook maken. Maar dat is verzonnen door de opdrachtgevers. Terwijl het op die andere plekken vanuit de bewoners kwam. En nu hebben de opdrachtgevers dus gezegd, zo hebben we het gemaakt. **Maar bewoners gebruiken het zo. Of dat gaat lukken is zeer de vraag. Want nu moeten dus bewoners gedwongen iets doen wat ze elders vrijwillig doen.** Dus op een andere plek wou je heel erg graag een gezamenlijke tuin. Hier koop je een huis en krijg je die gezamenlijke tuin in

je mik geduwd. Het is de vraag of dat werken gaat. Je kan dat soort voorbeelden elders ook zien. In Oosterwold bijvoorbeeld. Daar is voorgeschreven dat een deel van de kavel, daar moet voedsel op geproduceerd worden. Dan zie je dat sommige mensen dat heel erg enthousiast aan het doen zijn.

[Imme de Jong]

En anderen zetten er één perenboom neer.

[Flip ten Cate]

Dus je ziet dan moestuinen naast perenboom. De één neemt het heel serieus, deelt ook de vruchten van die moestuin met anderen. En die van die perenboom die heeft er helemaal geen zin in. Die denkt van ja, als het moet dan zet ik een vruchtboom neer en dat is ook mooi. Maar ik heb er niks mee.

[Imme de Jong]

En is dat dan niet, als je daar gaat wonen dan weet je toch dat dat erbij hoort? Zou je dan denken dat mensen daar toch voor tekenen?

[Flip ten Cate]

Je weet dat het erbij hoort, maar je hebt het niet zelf gekozen. Dus dat is echt wel een groot verschil. En wat ons verteld werd, is dat er allerlei mensen vanuit de Randstad en vanuit het noorden van het land daar een woning gekocht hebben. **Omdat ze het in hun eigen gebied niet konden en ze toch wel naar het buitengebied wouden.** Dat is een andere motivatie dan dat je een groep zoekt om met elkaar vanuit stadsmakers of landmakers perspectief met z'n allen zo'n project te ontwikkelen. En juist dat proces van ontwikkelen levert gezamenlijke frustratie, gezamenlijke vijanden en gezamenlijke successen en vrienden op. En daardoor groei je heel erg naar elkaar toe. Dat is het succes van bijvoorbeeld zo'n project in Culemborg. Die wijk die heet Eva Langsmeer.

[Imme de Jong]

Eva Langsmeer? Ja, Langs met x geschreven. L-A-N-X-M-E-E-R. En Eva zijn drie hoofdletters.

[Flip ten Cate]

Ik weet niet helemaal precies waar het voor staat. In dit goed nieuw en net uitgekomen boek.

[Imme de Jong]

Ja, zo gaat hij goed.

[Flip ten Cate]

In het goed nieuw en net uitgekomen wordt dat project in Culemborg als een van de beste voorbeelden van het nieuwe Nederland neergezet. Daarvan denk ik, want het is een beetje jammer dat ze dat niet al twintig jaar geleden opschreef. Ze interviewt hier de initiatiefneemster, die is inmiddels tachtig. En die heeft daar tussen 1990 en 2000, tien jaar van haar leven, ongeveer fulltime aan het opzetten van dat project besteed. Dat is een heel

succesvolle plek, heel erg goed. Maar vooral omdat ze dat heel erg met elkaar samen hebben moeten doen en uitvinden. En dat gaat ook heel ver. Ze hebben daar een gezamenlijke zorgverzekering en een waterzuiveringsmaatschappij. En ze hebben van alles en nog wat onderling geregeld, omdat de boze buitenwereld dat niet deed. Waardoor ze nu een hele hechte gemeenschap gevormd hebben.

[Imme de Jong]

Maar zij hebben dat met die gemeenschap samen gecreëerd. Niet iemand heeft dat bedacht en zij hebben dat inderdaad in hun schoot geworpen. Dat is dus andersom gegaan.

[Flip ten Cate]

Dat is precies andersom gegaan. Dat is waarom ik grote vraagtekens heb of dat wel gaat lukken, die rivierduinen

[Imme de Jong]

Oké, en nu we het over die rivierduin hebben. Wat vind jij ervan dat ze dat terug hebben laten komen daar, specifiek daar? Want ik was daar en ik liep daar in die woonwijk. Nergens zie je iets van een rivierduin. En dan kom je daar en dan ligt daar opeens een hele grote duin. Wat vind jij daar dan van?

[Flip ten Cate]

Nou, ik vind het heel goed dat ze geprobeerd hebben om aan te sluiten bij de cultuurhistorie van het landschap daar. Dus het gebruiken van die inspiratie vind ik heel erg goed. Maar aan de andere kant, dat is jarenlang vernield geweest doordat daar een fabriek stond die dat aan opstond.

Nu is die fabriek daar tussenuit gehaald en dit wijkje daar neergezet. En nu lijkt het alsof dat wijkje helemaal buiten de lintenbebouwing die daar verder staat functioneert. Dus het maakt geen onderdeel uit van de gegroeide eenheden daaromheen. Dat vond ik moeizaam. En daarvan dacht ik ook dat het anders zou zijn geweest als je niet alleen vanuit die fabrieks- of terreineigenaren, maar samen met de bewoners daaromheen zo'n project zou hebben ontwikkeld. Dan zou er meer aansluiting zijn geweest.

[Imme de Jong]

Dus jij vindt het wel een kritiekpunt dat het echt zo'n, zij noemde het een gouden tand in een wit gewit. Maar dat vind jij dus eigenlijk niet?

[Flip ten Cate]

Nee, ik kan me voorstellen dat je dat zo noemt. Maar als een tandarts in mijn witte gewit een gouden tand zou zetten, zeker als het een gouden voortand zou zijn, dan zou ik zeggen, kan je daar niet een ivoren tand van maken zodat het een beetje wit is en goed functioneert. Dus dat vind ik ingewikkeld. Dus ik kan me heel goed voorstellen dat je denkt, dit heeft een impuls nodig, dit is goed. Ik vond dan ook dat fabrieksgebouwtje wat er nog over hen staat, dat kan je

eigenlijk vanuit die omgeving en vanuit de bureen nauwelijks beleven. Dat is mijn indruk. Dat staat verstopt op het binnenterrein.

[Imme de Jong]

Ja, en er staat als je het terrein oploopt een heel groot bord met alleen voor bevoegden, geen toegang verder, anders overtreed je die en die regels. Dus dat is ook echt zo. Het is niet de bedoeling dat de buurt daar ook gebruik van maakt.

[Flip ten Cate]

Nou, dat is toch zonde?

[Imme de Jong]

Dat vind ik echt zonde.

[Flip ten Cate]

En daarvan denk ik dat is ook randstadangst.

[Imme de Jong]

En dat is helemaal niet nodig.

[Flip ten Cate]

Dat gaat daar helemaal niet mis. Dat kan daar eigenlijk niet misgaan. Als je gewoon zegt van iedereen is op die binnenterrein welkom, natuurlijk. Wij gaan hier in onze hobbyplek een vergaderruimte doen, maar ook jullie mogen een kopje koffie komen drinken. Kom alsjeblieft. Nu is het gewoon niet welkom genoeg en genereus genoeg door die bordjes ook, maar ook door hoe het helemaal is neergezet. Het is nog niet genoeg om alleen een bordje te veranderen. Het moet dan ook een echte uitnodiging zijn. En het had dan iets meer in dat rijtje moeten passen. Een goede architect zou dat gedaan hebben en omdat hier eigenlijk de vorm al vast stond, kon een goede architect dat niet meer zodanig veranderen dat het ook heel erg bij het lint aansluit.

[Imme de Jong]

Dus de vorm stond al vast omdat ze hadden gekozen voor Barli dan? Ja, want zij vertelde dat ze wel bijvoorbeeld met zichtlijnen had gewerkt. Dat de zichtlijnen en de structuur hetzelfde was als die van het dorp.

[Flip ten Cate]

Oké, ik ben er alleen maar op een bezoekje geweest. Dat vind ik een goede poging en een goed uitgangspunt. Ik denk ook dat ze daar best heel serieus mee bezig zijn geweest. Daar is nou juist ook zo'n kwaliteitsteam voor. Maar als ik me goed herinner zijn al die andere huisjes eigenlijk vrijstaande arbeidershuisjes van Baksteen. Dan is zo'n complex al groot. Dan kan dat refereren aan die grote fabriek die er ook al stond. Dus het is misschien in massa wel vergelijkbaar met wat daarvoor was. Maar had dan in materiaal aansluiting gezocht bij die huisjes die daarnaast staan. Ja, of in kleur.

[Imme de Jong]

Iets in die richting inderdaad. Oké, dat is tijd. Even kijken of ik nog een andere vraag heb. Dat hebben we al besproken. Want zij vertelde dat deze woningen niet specifiek voor één doelgroep waren ontworpen. Maar dat ze wel, ja, er wonen eigenlijk bijna alleen maar ouderen. Wat vind jij daarvan aan de hand van het thema diversiteit? Hadden ze daar iets anders in kunnen doen of hoe denk jij daarover?

[Flip ten Cate]

Ze hadden daar iets anders in kunnen doen als ze helemaal vrij waren geweest in hun keuze. Dan had je groot en klein kunnen bouwen, je had goedkoop en wat duurder kunnen bouwen. Voor een deel ben je wat die doelgroepen betreft ook afhankelijk, maar eigenlijk niet bij koop. Maar ook afhankelijk van hoe een gemeente toewijst en wat een corporatie doet.

[Imme de Jong]

Ja, er was wel een woonbehoefte die vanuit de gemeente was opgesteld volgens mij inderdaad. Dat vertelde ze

[Flip ten Cate]

Maar je ziet dat er op heel weinig plekken tegenwoordig echt zo heel integraal over die diversiteit en inclusie wordt nagedacht. Wat ik jammer vind wel, is dat je kan zien dat er gewoon verkocht is aan mensen van ver weg vaak. En voordat die onderdeel worden van die gemeenschap, daar gaat echt een tijd overheen. Dat zou wel eens jaren kunnen duren. Dus ik weet niet in hoeverre er überhaupt actief geprobeerd is om ook mensen uit dat dorp zelf daar in die woningen te krijgen. Maar dat zou je wel hopen. Zodat het echt een beetje goed met elkaar mengt. Nu is er natuurlijk geen plek voor asielzoekers of allochtoon, die wonen waarschijnlijk sowieso niet in dat gebied. Dus het is de vraag, dan moet je ook niet geforceerd willen sturen. Dat leidt alleen maar tot met de nekaankijkerij. Maar iets meer nadenken over jong en oud mengen, dat had best wel gemoogd denk ik. En ook autochtoon en allochtoon. Dus ik bedoel inheems daar en mensen van buiten de regio. Nou ik denk dat ze daar best behoorlijk in geïnvesteerd hebben. Dus ik denk, ja die tuin is leuk. Als die functioneert is die leuk. Daar hebben ze hun best voor gedaan. En dat geldt eigenlijk ook voor dat oude fabrieksgebouw. Ik kan me voorstellen dat dat van allerlei aan levendigheid en dynamiek daar tot stand brengt. En als je een beetje een actieve bewoner hebt die het open stelt voor de buurt, dan kan daar ook het plaatselijke zangkoor repeteren. En de kindertimmerclub aanslag zou ik zeggen.

[Imme de Jong]

Ja, dan is het echt voor de hele buurt. Ja, dus die potentie is er zeker.

[Flip ten Cate]

Dus daar is volgens mij goed in geïnvesteerd.

[Imme de Jong]

Ik moet nog even een keer hardop zeggen, ik moet echt over zes minuten in een ander overleg.

[Flip ten Cate]

Hoe zou het moeten of hoe gaat dat nu?

[Imme de Jong]

Hoe zou het moeten? Ja, dat is denk ik.

[Flip ten Cate]

Ik denk het zou zo moeten zijn dat met industrieel vervaardigde onderdelen van het bouwen je heel verschillende milieus kan creëren. Dus je moet klein en groot. Je moet luxe en somber. Je moet ook in zijn vooromgeving aan de buitenkant inkragen, uitstulpen. Het moet mogelijk zijn om bijzonderheden op de hoeken tot stand te brengen. Je moet een poortje kunnen maken. Kortom, dat vraagt dus eigenlijk de mogelijkheid om heel erg in te spelen op lokale behoeftes. Wat wordt er lokaal voorgeschreven? Wat zijn de lokale randvoorwaarden? Ook fysiek gegeven zou ik maar zeggen. Als dat mogelijk is en Thijs Asselbergs gaat zelfs nog een stapje verder. Hij zegt dat je verschillende modules van verschillende fabrikanten met elkaar moeten zodat een architect de vrijheid heeft om de slaapkamer van een andere fabrikant te betrekken als de woonkamer. Of het buurhuis zodanig te laten verschillen van het andere buurhuis dat je daar echt onderscheid in maakt. Als je die variatie tot stand kan brengen, dat vraagt om heel erg grote openheid van fabrikanten over wat ze eigenlijk maken en waarvan ze het maken. En hoe ze het aan elkaar kunnen maken. En dat is nou juist waar fabrikanten van denken, dat is mijn copyright. Dus dat ga ik niet verklappen. Dus daar zit intrinsiek in dat fabrieksmatige bouwen een productieprobleem. Die dat voorkomt. Maar als dat kan, dan denk ik er is helemaal niks tegen. Er worden nu natuurlijk ook al aan fabrieksmatige geproduceerde elementen gebruikt. Dus alle betonvloeren die aangevoerd worden of geprefabriceerde wanden en gipsplaten en weet ik veel wat allemaal, komt allemaal uit fabrieken.

[Imme de Jong]

Ja, een duidelijker beeld te schetsen. Heel erg bedankt en succes bij het volgende overleg. Doeg!

6.6.3 BEN VAN DER MEER, VECTOR-I

Ben van der Meer architect en stadsbouwmeester van Groningen

[Ben van der Meer]

Je kent het bureau waar ik onderdeel van ben, Vector I. Ik ken Mariëlle Hoefsloot dan natuurlijk als stadsbouwmeester van Groningen. Zo zijn we ook op het thema industriële woningbouw gekomen en hoe we dat dan als voorbeeld konden zien. Dus ik heb even een beetje twee petten opgehaald toen ik Mariëlle, laten we zeggen, toonde wat wij als kantoor, als architectenbureau doen met die woningbouw. Dus ik heb twee beroepen. Ik ben architect bij een architectenbureau en ik heb een rol bij de stad Groningen, gemeente Groningen als stadsbouwmeester.

[Imme de Jong]

Hoe is dit project op de Vossenburglaan tot stand gekomen?

[Ben van der Meer]

Oké, oké. Nee, dat is goed. Even kijken. Ik begin even bij het begin. De gemeente Groningen, of de stad Groningen, heeft vanuit de **waterberging**... Dat is het grotere thema van dit project. In Noord-Nederland heb je dan natuurlijk **dalende bodem** en een **stijgende zeespiegel**. En de dijken die daartussen zitten. Dus vanuit die schaal, vanuit de problematiek van watermanagement hebben ze ooit bedacht het is belangrijk dat er in de provincie Groningen **waterbergingsplekken** ontstaan. Zodat pieken met regenwater op rivieren die overstromen een beetje ruimte voor de rivierenachtige aanpak. Dat het landschap gewoon als een spons werkt. Dat er gewoon water opgevangen kan worden. En toen hebben ze op een gegeven moment in Groningen bedacht. We kunnen er ook gewoon een heel mooi **waterrijk woonmilieu** van maken. Want dat kende deze provincie niet. De provincie Friesland is natuurlijk heel beroemd om de meren het zeilen, de watersport en al die dingen. En Groningen had dat nog niet. En Meerstad, dat is waar deze straat in ligt is eigenlijk in het begin van de jaren 2000, 2005, 2006, 2007 zo iets in die tijd, dus nu zo'n twintig jaar geleden is dat gewoon getekend eigenlijk als een nieuw dorp, Meerstad. Kreeg ook die naam, Meerstad. Het is dus een deel van de stad Groningen maar het is echt wel een stukje aparte woningbouw. Dat is één, dat is een begin. Wat er toen gemaakt is, is een plan gewoon een stedenbouwkundig plan heet dat waarbij dus iets van, ik denk, misschien wel meer dan zesduizend woningen zijn getekend door het stedenbouwkundig bureau hoe dat dan een soort woonplek voor mensen zou kunnen worden. **Dus het waren eigenlijk weilanden.** Die zijn onder water gelopen, met een **beetje watermanagement** en dat heeft er meer op geleverd. Nu is dat in één keer dus een woonmilieu, zoals je dat dan noemt. En het type huizen die daarin pasten, volgens de planmakers van toen dat is wel heel intrigerend voor misschien niet zozeer voor jouw studie, ja, misschien ook wel maar zo'n plan duurt dus wel twintig jaar. Dus er is dan een idee van hé, we hebben een waterberg en we gaan wonen aan het water en nu pas is het klaar. Dus je ziet nu we kijken er nu ook anders tegenaan, zeg maar. Maar toen was het idee vannou, we gaan allemaal woningen bouwen die **grondgebonden**, heet dat grondgebonden woningen, dat ken je wellicht

dat zijn huizen die dus allemaal een oprit hebben en een voordeur beneden de woonkamer, de keuken, boven slapen. Het is gewoon die **standaardwoningen** eigenlijk. Je ziet dus, en dan kom ik op het thema van jou afstuderen dat systematische woningbouw ja, past gewoon in zekere **zin heel goed bij zo'n dorp**. En omdat alles van scratch is, je moet ook een beetje snel er ging ook een soort **kredietcrisis** overheen, dus die nou, ik gok dat jij ergens begin 2000 bent geboren of zo dus 2008, 2009 was het in één keer bam, was het helemaal over met dat hele Meerstad. Dus er werd geen huis meer verkocht en in één keer crisis. Dus die fabrieksmatige woningbouw van zo'n bedrijf Plegt-Vos in dit geval was voor heel veel mensen ook een soort hoe zeg je dat, **een soort oplossing**. Van hey, maar als we het nou eens met de fabrieksmatige woningen doen het is wat sneller, het is wat goedkoper misschien of minder gedoe. Dat zit allemaal achter dit project, terwijl het plan als stedenbouwkundig plan van een nieuwe woonplaats, Meerstad **ja, was eigenlijk gewoon wel heel erg getekend op basis van gewoon kwaliteit**. Op een mooie plek, mooie straten, mooie pleintjes, een mooie woonplek. En deze straat, de Vossenbruglaan, stond in dat **Beeldkwaliteitsplan**, zo heet dat en dat moest de mooiste straat van Meerstad worden. Dat was het idee. Ik weet niet hoeveel ik erover kan vertellen, maar ik kan best lang doorgaan. Als ik zeg van nu is genoeg, dan zeg ik het maar. Maar wat wij toen gedaan hebben, is dat die grote bouwproductie van Meerstad die 6000 huizen, die gebeurde in grote mate door grote bouwers. Omdat er grote hoeveelheden in één keer werden gebouwd dat was een soort woningproductie, zeg maar.

[Imme de Jong]

En waren dit allemaal industriële bouwers? Is die hele of ja, vanaf 2008 is dat is er toen echt flink ingezet op industriële bouw?

[Ben van der Meer]

Ja, dat is wel een beetje een thema van die plek. Het is in ieder geval **seriematig**, noemen we dat. Dus dat is veel van hetzelfde, zou je kunnen zeggen, met een soort overeenkomst. **Je ziet heel veel straten met dezelfde soort woningtypes**. Dezelfde baksteen en dezelfde plattegronden. Dus dat is een soort grote hoeveelheid in één keer. Dat is wel een kenmerk van Meerstad. Dus dat is ook wel leuk, trouwens. Want wat je ziet is. **De Vossenbruglaan is een straat die leidt tot de sluis**. Dus Meerstad is natuurlijk, wat ik al zei, het begon met water. En de wijk waar dit deel in zit, heet ook **Tersluis**. Dus Meerstad is het geheel. Dit is een stukje, dat heet **Tersluis**. En het idee was van ons toe, dat is een straat naar een sluis. **Die zijn vaak heel oud, als je in de provincie Groningen kijkt. We hebben heel veel water dat afloopt naar de Waddenzee of naar het Lauwersmeer. Heel veel watermanagement is geregeld met sluizen**. En omdat wij hier een nieuw dorpje hadden, Meerstad, met ook een sluis, eentje. Het was Meerstad, vonden wij het heel tof als architectenbureau. We gaan eerst eens even, voordat we gaan tekenen gaan we al die dorpen eens een keer bekijken in Google Earth. Dus door die straten die tot die sluis leiden. Het leuke is dat in deze regio, Groningen. Misschien heb je wel eens van een plaatsje gehoord met het **woord zeil** aan het eind. **Blokzeil** bijvoorbeeld. Dat zijn plaatsen waar een sluis is. Historisch gezien is dat gewoon een gegevens. Iets met een zeil in de naam is een plek met een sluis. Dat wisten wij. Dus we hebben alle plekken met het woord zeil. **Mönnikerzeil**, die zeil,

Schouwerzeil, allemaal zeilen. Die hebben wij ook gezocht en toen hebben we gekeken. En wat je daar zag is dat die architectuur van die huizen, die is niet in een serie gebouwd. Die is gewoon per gezin, per familie is daar een huisje gebouwd. Dus het kenmerk van die straat was dat **alles verschillend was**. En daar zat voor ons de **spanning** van we hebben hier een **fabrieksmatige woningbouwer** die alles hetzelfde wil maken. Terwijl de historie van die straten is juist het tegenovergestelde. Dus alles is specifiek individueel en bijzonder per gezin, per huis. En dat hebben wij geprobeerd in de Vossenburglaan te gebruiken, zeg maar, voor onze keuzes. Voor het ontwerp.

[Imme de Jong]

Ja, duidelijk verhaal. Even kijken, ik ga denk ik even verder met die vragen. En is het besluitvormingsproces, is dat participatief gegaan? Of was er bijvoorbeeld inspraak vanuit de omgeving van de huizen die er al stonden? Hoe is dat gegaan?

[Ben van der Meer]

Nee, want ik noemde net al heel even het **beeldkwaliteitsplan**. Dus iedereen die in Vossenburglaan of in Meerstad ging wonen... die wist dat dat hele dorp nog gebouwd zou worden. Dus dat er steeds meer huizen kwamen. Iedereen wist, ik ga hier wonen, dit is een nieuwbouwproject. Alle huizen worden gebouwd en alle tekeningen van hoe het zou worden die waren bekend. Ook **wel wat voor type huizen** er zouden komen. Niet helemaal tot in detail, maar wel het idee van woningen met een kap of woningen met plat dak en al die dingen. Dus iedereen die een huis kocht, daar in een straatje verderop bijvoorbeeld die wist van, **hé, er komt dit, ik kan daar geen bezwaar tegen maken**. Want ik weet het al. Dus er is ook geen inspraak geweest, omdat één grote Newtown noemen ze dat hè, Newtown. Dit is helemaal getekend vooraf. Iedereen heeft het kunnen zien en als je er ging wonen dan moest je eigenlijk een beetje ondertekenen van je weet hoe dit wordt, dat is de plek waar je woont en je kunt hier niet participeren, want dit is gewoon hoe wij het gaan doen.

[Imme de Jong] Oké, duidelijk.

[Ben van der Meer]

En het beeldkwaliteitsplan, dat is een heel belangrijke term ook wel voor je onderzoek vind ik en ook wel wat we op die dag van ontwerpkracht gaan vertellen is wel echt het instrument, het beeldkwaliteitsplan die, nou daar zijn we nu ook heel veel mee bezig met die regeling **van stoer, van Mona Keijzer**. Maar het beeldkwaliteitsplan is wel heel belangrijk om op te nemen in jouw

[Imme de Jong]

In mijn onderzoek.

[Ben van der Meer]

In jouw vocabulaire, in je onderzoek en ook de betekenis van dat product.

[Imme de Jong]

Oké. Ja. En als we dan van Governance even overstappen naar functionaliteit **vindt u dan dat de plaats geschikt is voor de huidige functie die u nu heeft?**

[Ben van der Meer]

Nee, nou eigenlijk niet. Dus dat bedoel ik net met 20 jaar later. Dus we zien nu een soort nieuwe stedenbouw nieuwe motieven waarmee je steden bouwt. Eigenlijk, ik ken het, bodem en water sturend. Is natuurlijk het thema momenteel in planologie. Tenminste, ik weet niet of je het weet, maar dat staat ook in de nota ruimte van ministerie en zo. Als je bodem en **water sturend**, zoals het dan nu genoemd wordt als motief gebruikt om ergens te bouwen dan is dit geen goede plek. Want dit ligt heel laag. Dus wat ik altijd over deze locatie zeg is de bedoeling was goed.

[Imme de Jong] Ja.

[Ben van der Meer]

Want de intentie begon met hier wordt een waterberging gemaakt voor het landelijk watermanagementsysteem.

[Imme de Jong] Ja.

[Ben van der Meer]

Toen zeiden ze, als je dan toch water hebt kun je ook aan het water wonen. Maar nu denken we toch anders na over **moet je nou wel wonen op zo'n hele lage locatie met het idee van zeespiegelstijging, et cetera. Ja, dat is niet handig eigenlijk.**

[Imme de Jong]

Nee, nee. Nee, dat klopt. **En voor welke doelgroep zijn deze huizen ontworpen?** Is dat specifiek één doelgroep of voor meerdere?

[Ben van der Meer]

Deze huizen **zijn ontworpen voor gezinnen**. De Vossenberglaan specifiek, ja. Dat zijn nagenoeg allemaal dezelfde watergronden. Met drie slaapkamers, blablabla. Dus dat is echt voor gezinnen, ja.

[Imme de Jong]

En **is er eventueel nog een mogelijkheid tot aanpasbaarheid** of iets van multifunctioneel gebruik voor in de toekomst stel dat die vraag verandert en er willen straks geen gezinnen meer wonen maar er is vraag voor een andere doelgroep zou dat dan kunnen binnen deze huizen? Of is dat echt beperkt?

[Ben van der Meer]

Nou, laten we het zo zeggen. Het zijn grote huizen. Kijk, in zo'n stad zitten we in de binnenstad van Groningen.

Dus je ziet in oude **grachtenpanden of binnenstedelijke panden** worden heel graag nog

gesplitst of verbouwd of beneden bovenwoning. Dat is heel kenmerkend voor binnensteden **waar studenten wonen**. Maar deze eerst aan de locatie. Dus het is niet zo dat er veel studenten gaan wonen op die locatie. Het is echt buiten de stad. Het ligt niet voor de hand om die woningen te splitsen of zo. Dus het is heel **monofunctioneel**. En ik verwacht niet dat er in de toekomst... heel anders wordt gewoond in deze huizen dan nu. Oké.

[Imme de Jong]

Het toont volgens u de plaats dan **verantwoord ruimtegebruik**.

[Ben van der Meer]

Nee, de dichtheid is te laag. Dus het is We zijn ondertussen kritisch op deze manier van New Towns bouwen. En ik wil er wel iets van toelichten. Ik weet niet of u daar iets aan hebt. Maar de kosten die het met zich meebrengt om dit te bouwen Die zijn heel hoog. En dat is altijd publieksgeld. **Er worden wegen aangelegd. Riolering. Straatverlichting en alle asfalt.** Dus de infra. In de breedste zin van het woord de infra. Die wordt aangelegd voor zo'n plek. Dat is **gemeenschapsgeld**. Het kost gewoon een hoop. En vervolgens wordt het terugverdiend voor zo'n New Town... met de verkoop van kabels. En vervolgens wordt het huis gebouwd wat al meer waard wordt. Dus de winst economisch zit heel erg bij de particulier die zo'n huis heeft gekocht. **Maar de kosten staan niet in verhouding tot de dichtheid** die zo'n Meerstad of Vossenburglaan levert. Het zou hogere dichtheid moeten zijn.

[Imme de Jong]

Hogere dichtheid van huizen dan?

[Ben van der Meer]

En **misschien meer types waar je naar vraagt**. Meer type bewoners. **Het is heel monocultuur. En dat is niet hoe je steden zou moeten bouwen.**

[Imme de Jong]

En was er hier dan ook echt een specifieke vraag naar gewoon woningen voor gezinnen?

[Ben van der Meer]

Ja, je moet je voorstellen dat het grappig is van dit project. Ik zei het al. Vanaf 2008 was toen de bankencrisis. En dat heeft best wel een pootje geduurd. En in 2014, 15, 16... Ik denk dat wij in 2017 pas vraagden dat we dit wilden maken. En toen was de Nervositeit bij Meerstad als gemeentelijke organisatie, maar ook wel die bouwer die investeert in de bouw, De nervositeit was heel hoog. **We weten niet of we deze huizen wel gaan verkopen.** Want we hadden net een 4 tot 5 jaar geschiedenis waar bijna nul huizen worden verkocht. Door die bankencrisis. De huizenverkoop was echt super slecht in die tijd. Je kunt het je nu niet meer voorstellen, Maar dat is dus wel de doelgroep. De economische situatie in Nederland klapte een beetje om. Tot waar we nu zitten. Nu is het extreem. Huizen zijn mega duur, ze zijn niet meer te verkrijgen. Maar dit project is precies op het kantelpunt gemaakt van **die 2 conjecturen**. Er was een crisis en er

werd geen huis verkocht. Rentes waren heel hoog. En dat is omgedraaid naar voorspoed. De handel kwam weer los. De rente ging naar beneden. De rente was voor heel veel mensen die hier een huis hebben gekocht 1 of 1,5 procent. Dus mensen gingen massaal weer hypotheek afsluiten en huizen kopen. Dus op een gegeven moment was het zo. We hebben drie fases gedaan, deze Vossenbruglaan. **De eerste fase was super spannend** voor die ontwikkelaar. Ik hoop dat ze verkocht worden. **De tweede fase ging al sneller.** Maar de derde fase waren er zeven. **Eerst was het 30 huizen, toen 16 en toen zeven.** Die laatste zeven waren **binnen 2-3 dagen naar die huizen gekocht.** Dus dat is echt heel erg maatschappij gerelateerd hoe zo iets werkt. Terwijl de plattegronden zijn hetzelfde en blablabla. Vooral de conjunctuur en de rente hebben invloed op hoe dit in de markt gaat.

[Imme de Jong]

Oké, duidelijk. En dan nog even over de economie van het Davos-model. Ik zag op de plannen dat er ook nog winkels en terrassen werden gerealiseerd. Naast de wijk heb ik dat goed gezien?

[Ben van der Meer]

Ja.

[Imme de Jong]

Maar dat staat er nog niet volgens mij.

[Ben van der Meer]

Nee, dat is **dat stukje bij de sluis.** Het was een soort lange route na die sluis. De stedenbouwkundigen van toen, 2004-2005-2006, hadden wel de historie van plaatsjes met sluizen in het dorp. Dat hadden **ze goed bestudeerd.** Die hadden gezegd dat er bij zo'n **sluis altijd een beetje reuring was met viskraam,** café op de hoek en een ijswinkel. Dat is hier ook gepland. Dat zit er nog niet, nee. Dat is een andere fase van Meerstad. Meerstad is echt in fases gebouwd. Maar het klopt, dat heb je goed gezien. Volgens mij moet het er nog steeds komen. Ik weet niet of ze het eruit hebben getrokken, maar het zou niet moeten.

[Imme de Jong]

Dus dat komt zo net voor de sluis, net naast het laatste blokje huizen dan?

[Ben van der Meer]

Na de sluis eerlijk gezegd.

[Imme de Jong]

Oh, na de sluis.

[Ben van der Meer]

Ik zal eens kijken. Waar heb je dit gezien? Heb je het beeldkwaliteitsplan ook gevonden?

[Imme de Jong]

Ik denk het wel. Even kijken.

[Ben van der Meer]

Die is dus... Kijk, die begint... Hier zie je het park. Park Meerstad. En dan hebben wij dus vanaf daar... Zie jij mijn muis? Dus vanaf hier... hebben wij bijna alle huizen ontworpen. Tot en met daar. Dus hier zit die sluis. Zie je dat? En als het goed is... is dit bruin gekleurd.

[Imme de Jong]

Ja.

[Ben van der Meer]

Ja, dat zou dus dat commerciële verhaal moeten zijn. Met winkeltjes en appartementjes.

[Imme de Jong]

Ja. Oh, dat staat er dus nog niet. Maar hebben jullie dat hele stuk ontworpen met verschillende bouwers dan? Of is dat allemaal van plechtvols?

[Ben van der Meer] Nee, allemaal van plechtvols. Ik heb er een kaart. Kijk maar. Even delen, stoppen. En dan heb ik... rekeningen. Ik heb hier... zo'n hele grote kaart. Die staat ook op onze website. Even kijken of ik die kan vinden.

[Imme de Jong]

Want plechtvols maakt alleen maar industriële woningbouw. Die is toch... Dat doen ze ook, of niet?

[Ben van der Meer]

Ja, ze doen ook wel eens wat specifieke dingetjes. Gebouwen. Maar hun hoofdmoot is inderdaad... Ik zit even te zoeken... waar die tekening is. Oh ja, nee. Nee, die heb ik zo niet bij de hand. Die staat ook niet op de website, zie ik.

[Imme de Jong]

Oké.

[Ben van der Meer]

Rekening en situatie. Oh, hier heb ik hem. Weet je wel?

[Imme de Jong]

Rekening en...

[Ben van der Meer]

ziet. Openen met... Ik heb hem nu.

Nou, nu ga ik het delen. Teams. Delen, venster. Situatie. Kijk, hier zie je... onze tekening.

Waarbij... al die huisjes met die grijze... gepasseerde taken. Die zijn door ons... ontworpen. Het

oplegt was gebouwd, dus dat zijn in totaal... iets van 53 woningen. En hier rechts zie je dan die sluis. Dat gebiedje wat niet ingetekend is. Waar ik hier de muis nu heb. Daar zou dus dat.... pleintje moeten komen met... het café en de visboer.

[Imme de Jong]

Oké. Wat leuk. Ja. Dat is grappig. Ja, dat verklaart ook wel. Ik zat te kijken en ik dacht... want ik ben er één keer geweest... en die huizen lijken heel erg... het is allemaal heel goed op elkaar afgestemd. Maar dat is natuurlijk logisch als dat allemaal door Plecht Vos ook is gebouwd... en door jullie is ontworpen.

[Ben van der Meer]

Ja, en met dat beeldkwaliteitsplan... als een soort... spelregelkaartje, zeg maar. Dus daar zaten allerlei dingen in die moesten. Dus bakstenen, pannen en zo. Dus dat klopt. Dat was ook het idee... van dat bureau, Meerstad heette dat. Die had ook een soort supervisor... die dat begeleidde. Die vond ook die eerste dertig woningen mooi... en fijn en goed. Toen kregen we eigenlijk een soort kans van omdat jullie dit samen zo goed hebben gedaan mag je ook nog wel die volgende. En toen weer de volgende. En zo hebben we dus eigenlijk die hele straat gebouwd.

[Imme de Jong]

Ja, en weten jullie ervan of wat voor materialen er zijn gemaakt? Zijn dat materialen die lang meegaan en bijvoorbeeld weinig onderhoud nodig hebben?

[Ben van der Meer]

Ja, nee, zeker weet ik alles van. Wat grappig is aan zo'n bouwer is dat die heeft een soort **garantielijstje** van hoe ze met onderhoud omgaan. Dus omdat zij dat huis verkopen aan klanten die krijgen dan huizen met garanties. Dus **wel houten kozijnen** en **gewoon baksteen gevels** of dakpannen van een bepaald type. Of dakgoten van een bepaald type. Maar wat wij merken is dat zij hadden heel veel regeltjes ook voor ons van wat we niet mochten. Dus er mocht bijvoorbeeld niks aan een kozijn worden geschroefd of zo. Dus wij hadden wel ontwerpideeën van doen we dit zo, zo'n hekje zo. En ze hadden heel veel regels van nee, **dat doen wij niet**. Ook kozijnen die licht geverfd moesten zijn. Want een donker kozijn je weet zelf als je een zwarte trui aan hebt krijgt het heel warm. En dat hout heeft het dus ook warm. **Dus ze hebben allerlei voorschriften** vanuit die levensduur van al die materialen. Dat ze die huizen kopen met garantie. Dat wordt allemaal eigendom van particulieren. En die kunnen gaan bellen van hé, mijn kozijn scheurt of de deur sluit niet goed. Dus zij zijn heel goed en dat is ook wel een beetje vanuit die fabriekswaardige woningbouw. Ze hebben heel veel bouw- en woonervaring omgezet in een protocol bijna. Zo van dit is hoe wij bouwen. Nou, een vriendelijk architect het is prima dat je dit idee hebt, maar wij doen dit gewoon niet. **En dat was ook soms heel frustrerend voor ons**. Dat was van mijn hemel. Ik heb tien huizen getekend waar het wel mocht voor een particulier, maar zij houden gewoon de deur dicht met het idee dat het dan **30 jaar meegaat zonder problemen**. Zodat zij niet gebeld worden voor als klachtenlijn.

[Imme de Jong]

Alleen is dan niet het risico dat er dan overal waar zij bouwen een soort van dezelfde huizen komen te staan?

[Ben van der Meer]

Ja, dat is ook gewoon zo. Dus dit voorbeeld... Jij hebt de foto's gezien, denk ik?

[Imme de Jong]

Ja.

[Ben van der Meer]

Ik zal hem even openen. Dan kan ik een paar dingetjes aanwijzen. Vind je het goed?

[Imme de Jong]

Ja, dat is helemaal goed.

[Ben van der Meer]

Kijk, dat project hier staat ook de meest zichtbare wijk van de straat. Je ziet hier **heel veel diepte in en zo**. Kijk. Hier zie je echt wat het systeem is. Dus die dozen, zeg maar. Dat is echt gewoon twee verdiepingen platte daken en zo. Sommige mensen konden nog een optie kiezen om er nog een soort **serre** aan te bouwen. Die mensen hebben dat dus gedaan. Dat maakt dan die vorm nog leuker. Die sprong die hier bijvoorbeeld zit **die willen zij volgens mij helemaal niet maken**. Dat vinden ze **maar een gedoe. Dat kost geld**. Alleen door het beeldkwaliteitsplan hier zie je het ook heel duidelijk, springen al die gevels. Hier zie je het nog duidelijker. Deze foto vind ik zelf altijd heel fraai. Omdat je hier echt ziet we hebben de **regenwaterpijpjes** (in de hoek van de verspringing weggewerkt) daar ook in gedetailleerd, noem ik dat dan. Je ziet alles een beetje springen... alsof die wijk toch een beetje gebouwd is met per huis. Dat is een beetje wat ik had gezegd vanuit die oude stadjes en dorpjes. Maar dit project is heel erg in de belangstelling komen te staan. Omdat ook Plechtvorst niet gewend was om zo specifiek te bouwen. Dus er zit **ondanks de repetitie** van dingen we hebben allemaal stenen die hetzelfde zijn. Je ziet hier bijvoorbeeld dat **wij ook een beetje met een voeg hebben gespeeld**. Het oranje. Wij zaten op een gegeven moment heel erg te zoeken van **waar kunnen we dan wel verschil maken?** Waar kan het huis iedere keer iets anders zijn? Dus dat hebben we ook heel bewust gedaan. Je ziet ook. Die voeg hier rechts. **Die is heel hoog**. Die springt en dan springt die iedere keer naar beneden. Wij zochten echt om de dingen die de **metselaar of de voeger** gewoon moeiteloos kon maken zonder dat de aannemer **zei dat doen wij niet**. Op een gegeven moment werden wij heel slim van ja man, je moet toch voegen. Voeg dan hier maar tot die hoogte en daar tot die hoogte. Dan hebben we in ieder geval een huis... **wat verschilt in opzicht van zijn buurman of buurvrouw**. Dat soort dingen zie je allemaal terug in zo'n ontwerp waarbij we echt in de marge hebben moeten zoeken **om. Verschil te maken** tussen de huizen. **Want als wij het niet hadden gedaan was alles hetzelfde geweest**. Dat ligt ons heel fijn, zeg maar.

[Imme de Jong]

Dus daar hebben jullie echt het verschil in gemaakt. Als alleen Plegt-Vos hier een huis zou moeten bouwen dan zou het gewoon laat staan 30 keer naast elkaar... hetzelfde huis.

[Ben van der Meer]

Precies. Wij noemen het wel zo dat wij soms even **een beetje vechten voor de kwaliteit**. Jouw werkstuk gaat ook over ruimtekwaliteit. Maar je moet er eigenlijk wel echt een beetje boos worden soms. Tegen die mensen die zeggen nee, dat doen wij niet.

[Ben van der Meer]

Die mensen die zeggen nee nee dat doen wij niet en zeggen maar dit kun je toch wel doen, dit is toch niet wat jij zegt **onacceptabel**. Dus wat wij hebben gedaan **is naast ontworpen hebben wij ook enorm energie gestoken in die overtuigingskracht** richting die mensen die heel **systematisch ook denken**, ze zijn ook bij het bedrijf gaan werken omdat ze dat fijn vinden, ze verdedigen heel erg die systematiek en alle wijzigingen, een sprongetje of dit of dat, dat accepteren ze het liefst niet omdat het gedoe oplevert en het grappige is dat wij, nou wij hadden wel een beetje gevochten voor het project, we hebben het ook wel eens geschuurd tussen een Plegt- Vos en vector i architecten en uiteindelijk was iedereen wel heel blij met de opbrengst en nu volgens mij gebruikt Plegt- Vos dit **voorbeeld nu heel veel als succesverhaal voor hun**.

[Imme de Jong]

Oh echt? Oh wat goed.

[Ben van der Meer]

En dat vind ik prima, dat vind ik ook wel mooi want wij hopen natuurlijk dat er veel meer van dit of dat uit te komen, maar dit project is door veel **vakcritici** ook wel uitgedeeld met het commentaar dat het hier **zo goed gelukt** is om toch onderscheiden te zijn in plaats van een **repetitie en eenheidsworst**.

[Imme de Jong]

Ja precies, want daar zijn heel veel mensen nu bang voor, dat is ook waarom ik dit onderzoek inderdaad ben gaan doen

[Ben van der Meer]

Ja terecht, die angst is terecht.

[Imme de Jong]

Ja, even kijken, even verder met mijn vragen, **is de vormgeving van het publiek en de private ruimtes, is dat gericht op ontmoetingen**

[Ben van der Meer]

Nee, nou te weinig denk ik. Ja, kijk dit is verkaveld, het beeldkwaliteitsplan is toch gebaseerd **op 2005** denk ik, we hebben een straat, het is een dorp eigenlijk, dus iedereen heeft een kavel en op die kavel komt een huis en die huizen moesten sowieso vijf meter vanaf de **voorrooilijn terug worden gezet** zodat ze allemaal een **oprijdlaantje hebben** en een **straatje naar de voordeur**.

[Ben van der Meer]

Nou ja, wat hier, dit zijn de **laatste zeven van die vierenvijftig**, en wat we hier hebben gedaan is, je ziet hier een beetje dat, deze huizen staan met het gezicht, naar de west, naar de avond, zon, en wat we hier hebben gedaan is, wat we in het andere deel van het project hebben geleerd, dat we hele mooie **diepe spouwmuren kunnen maken**, dus dat er heel veel diepte komt in die voorgevel, zie je ook bij die ramen, en toen hebben we besloten om die avondzon, het is een beetje vanuit eigen gedrag nadenken, van dat hier een bank in die **vensterbank kwam**, dus wat, wij zaten nog een beetje zoeken, hoe maken we deze huizen nou ook nog leuk, als het ware, weer een systeemhuis, weer eenzelfde soort steen, dus we hebben gezegd, nou we gaan deze voorgevel, je ziet hier ook dat nummer vijf, hier gaan we een bank in metselen, waarmee het idee dat mensen, dit zijn allemaal mensen die, waarvan wij dachten, **die hebben allebei een baan**, anders kon je het huis niet kopen, en komen dan thuis avonds, en dan gaan ze in het voorjaar, waarbij de **terrasstoelen nog in de schuur staan**, gaan ze toch even in die vensterbank zitten met een kopje thee, of wijn, of koffie, dus toen dachten wij, dus ik vind het antwoord op jouw vraag, **hoe is dit ontworpen voor ontmoeting**, wij hebben dit een beetje geleerd vanaf onze ervaringen als toeristen op de Wadden eilanden, als noorderling ga je toch vaker **naar de Wadden eilanden**, en je ziet op de Wadden eilanden, bij die huisjes in die dorpen, heel vaak een bankje bij de voordeur, en daar zitten mensen, en dan ontmoet je de burens, dus wij hebben dat idee **hierin gemetseld bijna**, en hopelijk dat die burens dan op die manier toch wat meer naar buiten komen, ze hebben allemaal de voordeur aan de zijkant van hun huis, waardoor je als je thuis komt elkaar niet snel ontmoeten, anders zie je zo'n schuttetje ervoor.

[Imme de Jong] Ja precies

[Ben van der Meer]

Dus Vossenburglaan, de tweede versie is, wacht even, nog een keer zo. Kijk hier zie je dat dat bankje er niet is. Dit is in 2016, dus hetzelfde type huis, iets andere steen. Ja. Ook wel weer die **huisnummers gemetseld**, zie je dat, 35 hier in de gevel. Maar hier zie je dus dat die voorkant wat minder diep is gemaakt.

[Imme de Jong] Oh ja.

[Ben van der Meer]

Maar we merken wel dat **de ruimte die wij hadden als architect, zat echt in die voorgevel**. Dus dat we hier dus, dat kwam eerlijk gezegd van die eerste serie. Oké, schiet die er weer uit.

[Ben van der Meer]

We hebben dus vlek 10 was de eerste, dus dat noemen we dan 1. Daarna kwam nummer 2, toen kwam nummer 3. Nummer 4, dat is misschien nog wel aardig voor jou om te zien, is een heel gek gebouw, juist.

[Imme de Jong]

Oh, die op die hoek staat.

[Ben van der Meer]

Ja.

[Imme de Jong]

Oh ja, een soort **vuurtoren** vond ik het.

[Ben van der Meer]

Ja, dat klopt. **Dat is eigenlijk een kerkje**, zou ik even zeggen. Toen had je de dorpen en die hadden dan een kerkje. **Dat was dan een accent**. Dan konden mensen een beetje zo navigeren door het dorp. Dan wist je van, oh dit is de kerk, dan moet ik die kant op.

[Imme de Jong] Ja.

[Ben van der Meer]

En dat is dit huis, ja. Die hoort er ook bij. Maar het is ook in het systeem gebouwd. Dat is wel leuk voor jouw verhaal.

[Imme de Jong]

Ja, wat goed. Kerk. Kwam dat ook terug in die oude sluisdorpjes, dat er ook een kerk stond naast de sluis

[Ben van der Meer]

Ja, en dat kwam ook door het beeldkwaliteitsplan. Dus hetzelfde geldt voor die sprongen in de gevel. Dat ook Plegt-Vos had eigenlijk helemaal geen zin om dit huis te bouwen. Nee. Zij wilden gewoon meters maken, repetitie, systematisch, industrieel. En toen moesten ze dus van de gemeente Groningen, die dus zorgde dat dit er allemaal kwam. En je moet hem wel bouwen. Ja. Dat was een soort afspraak.

[Imme de Jong]

En konden zij dat dan maken in hun fabriek? Of moesten ze daar dan weer aparte systemen voor?

[Ben van der Meer]

Nee, dat hoefde niet met een apart systeem. Zij hebben wel echt alle systeemelementen gebruikt voor dit huis. Maar wat er kenmerkend is voor dit systeem van Plecht Vos is dat hier elementen dus per band en per voordeel komen. Dus niet als één doosje, zeg maar.

[Imme de Jong]

Oké. Oh, ja. 2D, toch? Als ik het goed zeg?

[Ben van der Meer]

Ja, 2D. Ja, klopt. Dat zeg je goed.

[Imme de Jong]

Ja.

[Ben van der Meer]

Ja. Ja, wij hebben... Eens even kijken. Wij hebben een portfolio. Even kijken of ik dat nu even zo snel voor jou kan. Die heb ik al naar Mariëlle gestuurd. Het is die portfolio met die woningbouw. Heb jij die ook gehad toevallig?

[Imme de Jong]

Nee, ik heb die niet. Kan ik al Mariëlle vragen of ze die met mij wil?

[Ben van der Meer]

Dat is wel grappig, maar je had net al gehoord over de 2D.

[Imme de Jong]

Ja, want dat heb ik gemerkt bij mijn onderzoek dat er Dat er dus best wel een groot verschil in zit. Want dit is ook industriële woningbouw. Maar je hebt natuurlijk van die kubussen, die zijn helemaal uit de fabriek. En ik heb een project in Ridderkerk. En daar zetten ze gewoon een hele woning met 3 verdiepingen op de vrachtwagen. En dan rijden ze die gewoon daarheen.

[Ben van der Meer]

Vossenburglaan is. Hebben we dat met een icoontje, dacht ik, erbij getekend? Tenminste? Nee, ik moet een andere hebben. Nee, maakt niet uit, maar ik ga het even uitleggen. Maar wat je hier dus ziet, is dat hier in de fabriek wordt het dan wel in de 2D. Dus met die **vlakken wordt het dan getimmerd naar een doosje**. En bij de vossenburglaan is dat dus niet zo. Dus dan krijg je echt En hier bijvoorbeeld ook. **Dit is ook een houten project. Hier komen apart losse wanden en losse vloeren en een losse trap**. En die wordt dan op de bouw in elkaar gezet. Zo is de vossenbruglaan ook gedaan.

[Imme de Jong]

Ja. Ja. Oké. Even kijken. Ik heb nog wel een... En is er in het **ontwerp dan ook specifiek rekening gehouden met dat het voor gezinnen is?** Of hoe is dat specifiek daarop aangepast?

[Ben van der Meer]

Nee, nou kijk, over catalogus gesproken. Kijk, de **indeling van de plattegronden**, die zijn 100% door Plegt-Vos bepaald. Dus daar voelen wij ons als architect ook altijd een beetje nou, **bijna ongemakkelijk bij**, want vroeger was dat zo. Vroeger maar. Het liefst ontwerp je een mooie plattegrond met de voordeur of het raam goed en de trappen oké. Maar zij hebben dat dus juist gesystematiseerd.

[Imme de Jong]

Oké

[Ben van der Meer]

En daarmee zit ook een soort techniek, prefabricatie. Ze weten precies waar de vloerverwarming van de badkamer moet. Ze weten precies waar het kokertje moet, waar die buisjes doorheen gaan vanuit de meterkast. Ze weten precies waar het riool doorheen gaat. Dus dat is juist, dat zie je dus niet in de architectuur, maar dat is juist door Plegt-Vos **geautomatiseerd. En daar zit ook hun snelheid.**

[Imme de Jong] Oh ja, oké.

[Ben van der Meer]

Dus wij mochten **eigenlijk niks van de plattegronden vinden.** Oké. Vijf of zes types hebben ze. En de een heeft de voordeur in het midden, omdat het een rijtjeshuis is met het middenhuis. Op het hoekhuis heeft de voordeur aan de zijkant. En daar zitten drie of vier variaties in. Dat is het.

[Imme de Jong] Dat is het.

[Ben van der Meer] Ja.

[Imme de Jong]

En verder met de omgeving die erbij ligt, want ik zag bijvoorbeeld dat toen ik er was, de ene die had een garage, die andere had een carport. Dat verschilde ook nog. **Konden mensen dat zelf kiezen of was dat?** Oké.

[Ben van der Meer]

Ja, dat zijn opties. Ja. Die bieden ze dan aan.

[Imme de Jong]

En wat voor opties zijn er allemaal waar je uit zou kunnen kiezen, weet je dan?

[Ben van der Meer]

Achter het huis kun je dus een soort serre bouwen, dat de woonkamer nog wat groter is. En jij noemt het al **garage** wel of niet. Dat is een optie. Aan het huis vast, meestal wel volgens mij hier. Maar het mocht dan ook een **carport zijn**. Je kon ook een erker aan de voorkant doen.

[Imme de Jong] Oh, oké.

[Ben van der Meer]

Maar die heeft volgens mij niemand gedaan, want die waren best duur. Blijkbaar vonden mensen dat niet de moeite waard. Maar dat is het ook zo'n beetje. Volgens mij waren dat de opties.

[Imme de Jong]

Voor het onderdeel schoonheid. **Wat vindt u het meest geslaagde onderdeel van dit project?**

[Ben van der Meer] Het meest geslaagde?

[Imme de Jong] Ja.

[Ben van der Meer]

Dat is wat abstract, maar dat is toch **de diversiteit binnen de eenheid**. Dus de fabrieksmatige intenties zijn repetitie, herhaling en kopie. Ik ben er **heel trots op** dat wij een soort **code hebben gevonden**. Het is bijna coderen geweest waarmee we met een aantal parameters een aantal types die we konden maken dat we een paar dingen hebben toegevoegd. Eentje met de kap zo, eentje met de kap zo en eentje met de kap zo. Nog een andere variant. En wat ik al zei, met die springende gevels. En die voegen en zo. Dus we hebben een **heel beperkt palet aan code-onderdelen** gevonden waarmee we hebben kunnen coderen. Dat vind ik echt het juiste woord eigenlijk. En **door die codering is er een hele mooie grammatica ontstaan als ik het zo mag zeggen**. Dus je ziet die straat en je denkt niet van wat is dit een saaie bende. Tenminste, ja, je bent er geweest.

[Imme de Jong]

Ik vond het ook... Nee. Nee, ik vond het. Inderdaad, er zat heel veel diversiteit in. En inderdaad, met die gevels dat de onder was dan rood en de boven dan donker. Dat viel heel erg op. En dat maakt het echt een mooi divers gevoel.

[Ben van der Meer]

Dat is eigenlijk waar wij ook gezien hebben waar we voor gestreden hebben, zeg maar. Veel energie. Maar we moesten het eerst een beetje vinden voordat we het ook konden **overtuigen richting de bouwer** dat het waardevol was om daar wel in te investeren. En dat is voor mij betreft de opbrengst van onze inspanning.

[Imme de Jong]

En in welke maat voldoet de plaats als geheel dan aan de kwaliteitseisen op een schaal van 1 tot 10? Welk cijfer zou u het geven?

[Ben van der Meer]

Kwaliteits... O, wacht even. Kwaliteitseisen? Is dat wel Davos systeem, bedoel je?

[Imme de Jong] Ja, ja.

[Ben van der Meer]

Want wat zijn dan die kwaliteitseisen?

Imme de Jong]

Ja, dat is eigenlijk de algemene soort van afsluiting over wel hoeveel in het algemeen hoe het daar dan aan voldoet.

[Ben van der Meer]

Ja, maar wacht even. Je moet me nu een beetje helpen. Want je hebt hoofdstuk 3 is milieu. Tenminste, in het briefje wat je mij gemaild hebt. Ja, klopt. Nou, er zitten net kastjes in en al die dingen. De effecten, de algemene opmerkingen. Economie. Dus dat zijn de kwaliteitseisen?

[Imme de Jong]

Ja, acht criteria zijn het.

[Ben van der Meer]

Ja, ja. O, governance. Functionaliteit. Milieu. Economie. Diversiteit. Nou, dat is eigenlijk nog heel laag, hè. **Diversiteit. Context is ook wel vrij laag.** De geest van de plek. En schoonheid. En dan moet ik nog een cijfer geven.

[Imme de Jong]

Ja.

[Ben van der Meer]

Dat is een heel beetje moeilijk, vind ik. **Want ik ben eigenlijk wel kritisch op het plan.** Maar niet om het resultaat. **Dus het resultaat is binnen de marge die we hadden is goed.** Maar overal, en die vraag stel jij mij ook. Wat vind je nou eigenlijk van bouwen op zo'n plek? Vind ik het niet zo'n goed idee.

[Imme de Jong]

Omdat het eigenlijk een natuurgebied is. Of een weiland was.

[Ben van der Meer]

Het is buiten de stad. **Het is buiten de infrastructuur die hier al ligt.** Dat is eigenlijk een algemeen gedachtegoed in planologie. Dat we er niet zo'n weiland mee volbouwen. **Dat gaat gewoon niet goed** komen. Dus ik weet niet zo goed wat voor cijfer ik nu moet geven.

[Imme de Jong]

Ja, want vindt u de context ook niet goed eigenlijk?

[Ben van der Meer]

Nee, vanwege dat water. Wij noemen het hier wel de badkuip. Het landschap hier waar we nu zijn, waar ik nu ben en waar dit gebouwd is. Heeft dieptepunten en een beetje hoogte. Het is heel vlak, maar relatief zitten er een paar diepere punten in. Dit is een heel diep punt.

Het is een **commentaar op eigen werk**, maar ik vind het een **zesje**. Als je dus overal denkt over het plannen van nieuwe woongebieden. Is het **een hakken over de sloten voldoende?** Omdat het toen niet beter wist, zou ik zeggen. Ik vergeef het zo'n beetje. Maar nu moeten we dat niet meer doen. Maar het wordt dus nog steeds gedaan, daarom een zesje. Komt dit in het stuk?

[Imme de Jong]

Nee, dat kan. Maar dan doe ik het niet.

[Ben van der Meer]

Het is meer een soort reflectie. Ook voor ons als architectenbureau. Zelfs het **bureau wat het beeldkwaliteitsplan** heeft gemaakt, hebben wij onlangs gesproken. Die zeiden, wij gaan dit nooit meer tekenen. Dat is ook **voortschrijdend inzicht over hoe de maatschappij werkt**. En hoe onze nieuwe uitdagingen zich ontfouten. Grondgebruik, water, landbouw en natuurdiversiteit. Dit is een slecht voorbeeld.

[Imme de Jong]

Hoe kan de kwaliteit van industriële woningbouw, volgens u het beste verbeterd en geborgd worden? Om het even helemaal samen te vatten.

[Ben van der Meer]

Ja, nou ja. Dan vind ik toch **dat er sturing moet zijn op de ruimtelijke kwaliteit**. Om dat stoer programma van Mona Keijzer dan toch een beetje aan te halen. En wel lokaal. **Dat gaat in tegen wat de minister wil.**

[Imme de Jong]

Ja, dat is dan dat beeldkwaliteitsplan, toch?

[Ben van der Meer]

Ja, onder andere. En supervisie ook. Supervisie waar, maar die had ook veel mee bezig

gisteren. Supervisie op ruimtekwaliteit. Dus dat is één. Als die sturing er niet was geweest, ook als externe partijen, supervisors en beeldkwaliteitstoetsers, dan was dit plan gewoon niet zo goed geweest. **Wij zijn niet opgewassen tegen die bouwers als architect.** Wij werken namelijk voor die bouwers. Die betalen ons. Die zeggen op een gegeven moment van ja, je kan wel meer willen Ben, maar ik betaal jou en **ik bouw die huizen en we gaan het zo doen.** Maar het vergunningstraject, dat is een hele groot instrumentarium. Dat biedt ons heel veel. **Hou vast op die borging,** je hebt het ook over borging, van die ruimtelijke kwaliteit. Dat zit bij de gemeente. En dat heeft het ministerie dus totaal bij het verkeerde eind. **Die denken dat het vanuit de overheid bouwbesluiten** wel is. En dat gemeenten niks meer mogen toevoegen aan redelijke huizen. Dat is **een denkfout.**

[Imme de Jong]

Oké, dat is een hele heldere Opvatting. Oké, we zitten precies binnen de tijd ook nog. Ik heb eigenlijk al mijn vragen wel gesteld. Het was een heel duidelijk verhaal en ik heb er heel veel aan gehad. Dus dat is heel fijn.

[Ben van der Meer]

Heel mooi. Succes. Zie ik er nog wat van, denk je?

[Imme de Jong]

Ja, ik denk het wel. Ik zit een beetje krap bij de tijd, dus ik weet niet of het nog voor de zomer wordt. Of dat het pas na de zomer wordt dat mijn project af is. Maar ik ben in ieder geval wel van plan iedereen die input heeft geleverd om het toe te sturen.

[Ben van der Meer]

Ja, ik hou me aanbevolen. Hartstikke fijn. Succes en doe de groetjes aan Mariëlle.

[Imme de Jong]

Ja, dat zou ik doen. Dankjewel. Oké, fijne dag hè. Jij ook. Doge.

6.6.4 JORDAN LINGSMA, PLEGT VOS

Jordan Lingsma regiodirecteur Noord-Nederland Plegt Vos

[Imme de Jong]

ja, kunt u jezelf even voorstellen? Ja, ik ben Jordan Lingsma.

[Jordan Lingsma]

Ik ben regiodirecteur bij Plegt-Vos in Noord-Nederland. En dan ga ik over de bouw, maar ook over opstal en gebiedsontwikkeling. En het project waar je het nu over hebt, dat kent voor ons als gebied Meerstad al een redelijk rijke historie. **Omdat wij vroeger daar ook gronden verworven hebben** die we bij de gemeente ingebracht hebben. Dus daar krijgen we dan ook weer **bouwclaims voor terug**. Dit is toevallig een project waarbij de **bouwclaim lag bij een andere partij**. En die hebben wij overgenomen. Want die zag dat met aardbeving bestemd opbouwen en zo, want dat speelt hier ook. Die zagen dat wat minder zitten, want ze wisten niet precies wat ze moesten doen. Dat is de voorgeschiedenis van het project.

[Imme de Jong]

Dus de grond was wel in het bezit van de gemeente?

[Jordan Lingsma]

Ja, de grond is in het bezit van de gemeente. Alleen die hadden een bouwclaim gegeven aan een andere partij. Daar hebben wij die bouwclaim van overgenomen. En daarmee hadden wij dus de rechten om het project te mogen ontwikkelen en om te bouwen.

[Imme de Jong]

Oké, ja. Want dan kom ik ook meteen bij mijn eerste vraag. Dat hoort bij Governance. Die heeft eigenlijk al beantwoord. Hoe is Plegt-Vos betrokken geraakt bij projecten aan de Vossenburglaan? Maar dat is dan helemaal duidelijk al. Ja, even kijken. En dan de volgende vraag. Met welke partijen is er samengewerkt en hoe verliep die samenwerking voor dit project?

[Jordan Lingsma]

Nou ja, de voornaamste partij is Bureau Meerstad. Dat is een soort BV die de gemeente Groningen heeft opgesteld voor dit gebied. En daar zit ook een supervisor op.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Jellema heet die supervisor. Die gaat dan ook over de ruimtelijke kwaliteit. Maar er is ook een soort welstandscommissie in één. Dus als hij heeft gezegd het is goed, dan mag hij in principe ook gewoon door. Zo moet je het zien

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

En voor onze belangrijke partij natuurlijk Vector-I met Ben van der Meer. Hij was toen nog niet stadsbouwmeester in de stad. Maar wel, had al heel het talent om dat te zijn, zeg ik maar even zo.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

En die kende ik, privé kende ik Ben ook al goed. Dus zo is dat tot stand gekomen.

[Imme de Jong]

Ja. Oké. Even kijken.

Hadden bijvoorbeeld bewoners ook inspraak op het ontwerp of de uitvoering? Met participatie is daar...

[Jordan Lingsma]

Ja, het project bestond uit 31 woningen, waarvan 30 woningen eigenlijk projectmatig zijn aangevlogen.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Hebben we niet aan participatie gedaan, omdat hier ook al een onherroepelijk bestemmingsplan lag. Met een heel beeldregieplan. Het verhaal vertelt dat dit de mooiste straat van het dorp Meerstad moet worden.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Wij hebben daar samen met Ben een visie voor gemaakt. Hoe ziet nou eigenlijk de mooiste straat van een dorp er eigenlijk uit?

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Waar moet je dan naar kijken? Nou, die vertaalslag hebben wij gemaakt in een soort ambitiedocument, voordat we zijn gaan ontwerpen.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Hebben we besproken met de supervisor. Nou, die was daar ook heel erg blij mee. En toen zijn we aan het ontwerpen gegaan.

[Imme de Jong]

Oké. Oké. Even kijken. En dat viel meteen binnen dat beeldkwaliteitsplan? Of was dat nog een beetje... Dat was de eerste schot voor de boeg

[Jordan Lingsma]

Ja, ja. Nee, de eerste schot voor de boeg niet. Oké. Nee, dat ging... Dat heette volgens mij de klimaatop. Ja, misschien had Ben het jou al verteld. Dan hadden we een wat wilder plan geïnspireerd op architectuur van Siebe Jan Bouma. Dat is echt een Groningse architect van naam en faam.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Omdat we een duidelijk statement wilden maken. Maar dat vond zelfs de supervisor eigenlijk dat het een te groot contrast zou geven met de rest van de bebouwing. Hij waardeerde wel de stap die we wilden maken, maar dat was te wilderig.

[Imme de Jong] Oké.

[Jordan Lingsma]

Toen we door gingen rekenen bleek het eigenlijk ook wel dat dat op dat moment niet een haalbaar project zou zijn.

[Imme de Jong] Oké, ja.

[Jordan Lingsma]

Dus hebben we daarna weer terug geland op dat ambitiedocument wat we hadden gemaakt.

[Imme de Jong]

Oké. Oké, en dan door naar het thema functionaliteit. Is er... Want jullie bouwen natuurlijk industrieel. Is er in deze bouwmiddelen nog een mogelijkheid tot bijvoorbeeld aanpasbaarheid of multifunctioneel gebruik?

[Jordan Lingsma]

Ja, ik... De definitie van industriële bouw is denk ik wel even goed. Ja? Waarom... Ik vind het wel grappig dat... Ben heeft ooit ook een interview gegeven en daar heb je misschien het project ook vandaan in de Volkskrant.

[Imme de Jong] Ja?

[Jordan Lingsma]

Daar stond toen bij dat dit het beste van twee werelden was. Van een industriële bouwmethodiek en een mooi beeld kunnen neerzetten. **Alleen dit is hetzelfde wat wij niet zien als industriële woningbouw.** Dit is gewoon conceptuele

woningbouw. Maar dit is niet helemaal uit een fabriek gehaald, maar slechts onderdelen daarvan. Dus het casco is wel uit een fabriek gehaald, maar de gevel bijvoorbeeld niet. Dat is traditioneel metselwerk. De badkamers zijn nog gewoon traditioneel gemaakt. Dus het is wel een... Het is niet onze uitleg van industrieel bouw wat we hier gedaan hebben. We hebben gewoon een concept gemaakt wat we al hadden. Dus de plattegronden, er is heel veel onderzoek naar gedaan hoe mensen heel plezierig wonen. Die plattegrond hebben wij als een soort gegeven neergelegd. En daar zijn wij aan de gang gegaan om samen met ons daar een soort geveloppositie van te maken.

[Imme de Jong]

Oké, en echt helemaal industriële woningbouw. Hoe zou u dat dan uitleggen?

[Jordan Lingsma]

Ik zou dat uitleggen als het een modulaire woningbouw is. Zoals Barli en Starblock, die komen met modules op een vrachtauto aan. En die laden dat dan van de vrachtwagen en assembleren dat dan op een bouwplaats. Maar ik noem industriële woningbouw of fabrieksmatige woningbouw. Dat je grotere elementen daar vandaan houdt. Dus 3D elementen, een prefab badkamer hoort daar bijvoorbeeld bij. Maar ook prefab gevels. En dat je gevels in een fabriek maakt. En dat je die dan op een bouwplaats van de vrachtauto hijst. En dat je in grotere delen assembleert. Dat is dit niet. Maar ik vind het wel leuk om te zien dat daar een soort diffuusheid in begint te ontstaan. Want ik gebruik hem zelf ook heel vaak als voorbeeld. Dus ik snap heel goed dat je hem opgepakt hebt. Omdat je dus echt wel ook met de hogere maat van prefabrikant. Zo zeg ik hem dan altijd. Wel gewoon kwaliteit kunt maken. Want dat is wel. Hij heeft ook prijzen gewonnen in dit project. Dat weet je denk ik wel.

[Imme de Jong]

Ja, klopt. Had ik gezien. Ja, oké. Duidelijk. Even kijken. **Voor welke doelgroep zijn deze woningen ontworpen?** Is dat specifiek één doelgroep?

[Jordan Lingsma]

Nou, het zijn twee onder een kappers, rijtjes. En er zit een soort torenwoning in. Nou, die torenwoning. Die hebben echt een CPO-trigger aan. Daar was mijn verhaal zo straks gestrand. Waar 31 wonen. 30 hebben niet aan participatie gedaan. Maar die ene woning. Dat is die torenwoning. Is een soort mini-CPO. Dat hebben we helemaal met de kopers. Heeft Vector-I met name dat helemaal ontworpen. Tot wat het nu geworden is.

[Imme de Jong] Oké, ja.

[Jordan Lingsma]

En de andere 30 woningen. Ja, daar zitten we met name wel op doorstarters.

Gezinnen met kinderen. En er zaten een aantal vrijstaande woningen in. Ja, dat zijn ook weer. Op dat moment waren de prijscategorie van een ton of 3 tot een ton of 5. Een half. Maar ja. Oké. Dat zijn nu andere prijzen geworden.

[Imme de Jong]

Ja? Op wat liggen ze nu?

[Jordan Lingsma]

Ik denk dat die tussenwoningen nu rond de ton of 5 zitten En de vrijstaande woningen zitten rond de ton of 9.

[Imme de Jong]

Oké, zo. Zo. Ja, dat is echt flink. Even kijken. En is er bij dit ontwerp bijvoorbeeld ook rekening gehouden voor mensen met beperkte mobiliteit? Dus stel die gezinnen, die ouders, die worden ouder en die blijven daar wonen. Zou dat daarop... Nee?

[Jordan Lingsma]

Nee. We hebben niet levensloopbestendig of dat we later wanden konden weghalen of dat we daar echt op zijn gaan zitten. We hebben gezocht in de diversiteit in het programma. Dus van tussenhoek, 201 kappers, die torenwoningen. Dat we daarmee in 30 woningen 4 of 5 verschillende types hadden. Die gemiddeld dan ook misschien 6 of 7 woningen per type hadden. Daarmee bedienden we verschillende doelgroepen dan ook in één straat. Je wil wel een soort ongedeelde stad of een ongedeelde gebied eigenlijk creëren. Dat wil je dan ook in die straat terug laten komen. Dat is denk ik best wel goed gelukt.

[Imme de Jong]

Oké, ja. Oké. En dan... **Even kijken. Dan door naar milieu. Dat kopje milieu.** Welke duurzame maatregelen zijn er toegepast in het project?

[Jordan Lingsma]

Ja, volgens mij gewoon... Qua Bing hebben we volgens mij Bing 2.0 toegepast. En wat Niskast dan hebben we uiteindelijk gemaakt. We hebben hier met name ingezet op stedenbouw en architectuur. En op samenhang in ontwerp. Dus ook mee ontwerpen van hoekoplossingen, alzijdigheid. Het is niet een excellent project als het om duurzaamheid gaat. Dat is niet de insteek geweest.

[Imme de Jong]

Oké, oké.

[Jordan Lingsma]

Maar wel qua veiligheid, dat het dus aardbeving bestendig gebouwd is. Dat is in dat gebied echt wel... Ook een hele belangrijke.

[Imme de Jong]

En hoe hebben jullie dat... Wat voor aanpassingen zijn daarvoor gedaan? Om het aardbeving bestendig te maken?

[Jordan Lingsma]

Ja, met name het casco wordt dan sterker gemaakt. Dat is denk ik aan natte verbindingen die dan gemaakt worden. Waardoor dat allemaal veel sterker wordt.

En dat het niet alleen maar het droogstapelsysteem is. Volgens mij hebben we hier het natte knopen gewerkt.

[Imme de Jong]

Oké. En wat houdt dat precies in? Nog nooit van gehoord natte knopen.

[Jordan Lingsma]

Nou, dat is de Holle van Breekplaat heet dat systeem. Met natte beton maak je verbindingen sterker. En als er een aardbeving komt, moet dat gebouw heel sterk zijn. Of het moet juist meer kunnen bewegen. Dus je komt al gauw uit op houten skeletbouw. Of in dit systeem. Dat hangt een beetje af van waar je in dat aardbevingsgebied dan zit. Wat je dan toe kunt passen qua bouwsysteem.

[Imme de Jong] Oké.

[Jordan Lingsma]

Nou, dat is steeds ingewikkelder. Maar dat is natuurlijk duurder dan hoe je normaal gesproken zou bouwen. Dat was voor ons al. En daar krijg je wel een soort vergoeding voor van een instituut. Die je dan wat compenseert. Maar dat kan niet uit. Dat kost extra geld. Dat was voor ons een soort minnetje. Dat was gewoon een verplichting. Dus daar moesten we aan voldoen. En daarna hebben we gekozen voor stedenbouw, architectuur en mix-in-programmatuur. Om daar de kernwaarde in te leggen. Want duurzaamheid was niet een kernwaarde waar we excellente score in wilden halen.

[Imme de Jong]

Nee, oké. Dan moet je ook keuzes maken. Dat snap ik.

[Jordan Lingsma]

Dan moet je de equalizer gewoon instellen op wat gewoon past bij die plek.

[Imme de Jong]

Ja, dat snap ik. Even kijken. Dus er is verder niet gebruik gemaakt van seculair of

biobased bouw materiaal? Nee. Nee? Oké. Dan het kopje economie. In hoeverre is de seriematige woningbouw een middel om betaalbare woningen te realiseren? Is het echt goedkoper?

[Jordan Lingsma]

Ja, nu kom je dus in dat industriële woningbouw. Wat dit dan wel niet is. Mijn uitleg daarvan is anders. Als wij kunnen produceren vanuit onze fabrieksomgeving, zijn we nu 5% goedkoper dan wat jij nu gezien hebt. Dat kunnen we 5%. Maar dat zijn onderzoeken van McKinsey. Voor jouw onderzoek denk ik ook wel aardig. Daar kan het oplopen tot 20%. En dat achten wij dan ook nog het begin. Dus dan zijn er zeven maatregelen die je moet treffen. Waarbij de marktpartij zelf dan misschien maar twee of drie van die maatregelen zelf in de hand heeft. Maar dan zullen er ook vanuit overheidswegen aanpassingen moeten komen. Waardoor dat meer in zijn kracht wordt gezet. Dus wij snappen dat we aan het begin van iets staan. Dat we iets goedkoper zijn. Het kan bij sommige producten ook wel oplopen tot 10%. Maar dan heeft dat meer met schaal ook te maken. Bij ons gaan wij prijzen naar beneden. Op het moment dat die hele fabriek gewoon vol zit.

[Imme de Jong]

Met oplossingen die binnen onder onze ontwerprichtlijnen blijven. We doen dat niet met de standaard die we hebben.

[Jordan Lingsma]

Maar we hebben ontwerp spelregels afgesproken. Daar moet je binnen blijven. En dan komt dat concept in zijn kracht te staan.

[Imme de Jong]

En zijn dan die ontwerp spelregels voor heel Nederland hetzelfde?

[Jordan Lingsma]

Ja, we kunnen alleen bepaalde windgebieden op dit moment niet op hoogte bouwen. Maar die ontwerp spelregels zijn voor heel Nederland hetzelfde. En dat betekent dus dat niet alles kan. Dat moet je dan ook accepteren. Dus dan kan het zo zijn dat als we Meerstad er nu nog een keer zouden moeten doen. Dan is de vraag of we dat vanuit die fabriek wel zouden kunnen. Of dat niet kan. Dan pakken we die bouwsystematiek op. Die we daar nu ook voor gebruikt hebben.

[Imme de Jong] Ja, oké. Hoe zorgen jullie ervoor dat de woningen duurzaam zijn in onderhoud en levensduur?

[Jordan Lingsma]

Hoe moet ik die vraag zien?

[Imme de Jong]

Ben vertelde dat jullie bijvoorbeeld gebruik maakten van witte kozijnen in plaats van zwarte. Omdat die minder zon aantrekken. En dan minder snel kapotgaan. Dus ik vroeg me af of er in meerdere dingen daar rekening mee is gehouden.

[Jordan Lingsma]

Bij dit specifieke project bedoel je?

[Imme de Jong]

Ja.

[Jordan Lingsma]

Kijk, zwarte kozijnen mag sowieso ook van Woningborg niet. Dus Woningborg is een soort garantie-instituut. Daar moeten wij sowieso aan voldoen. Los van bouw- wet- en regelgeving. Voor de rest zou ik het niet specifiek weten. Kijk, wij werken wel met houten kozijnen. Dus niet met kunststof. Daar kun je het wel hebben over wat is daar de duurzaamheid. Wij vinden het een mooier product. Wij produceren het zelf. Dus we zijn daarmee in controle. En als er een keer schade aan staat kun je het heel makkelijk bijwerken. Waar kunststof misschien aan de initiële aanschaf iets goedkoper is. Denken wij dat het en mooier is. Het is makkelijker reparabel. Dus je pakt het dan in de exploitatietermijn wel terug. Schildersystemen worden ook steeds beter. Dus mensen gaan nu misschien één keer in de zeven, acht jaar schilderen. Waar dat vroeger één keer in de vier jaar moest. Dat zijn voor ons overwegingen. Maar dat is niet als project gestuurd, maar meer concept gestuurd. Dat hebben we van tevoren, vroeger hadden we het al een keer bepaald. Dat zijn onze conceptuele waarden die er dan mee zitten.

[Imme de Jong]

En die worden dan in elk project toegepast?

[Jordan Lingsma]

Ja, elk project worden die toegepast. En één keer per periode gaan we kijken. Moeten daar nu niet dingen aan toegevoegd worden. Als klimaatadaptatie. Dus de nestkastjes van mijn programma Stoer Zijn. Die moet je eruit slepen. Ik heb daarna bijna z'n bewust gestopt. Om een beetje tegen het raam te zijn. Dat soort dingen. Dan gaan we gewoon de concept spelregels tegen het licht houden. Zijn die nog up-to-date? Of moet het een tandje strakker? Of beter? Verbeteringen en innovatie zit dan wel een verschil in. Verbeteringen halen we met name ook uit alle verschillende processtappen. Wat staat er in het proces? Wat eigenlijk beter zou kunnen. Dan gaan we dat naar de voorkant toe brengen. Maar ook als er innovaties zijn. Dan gaan we die ook implementeren.

[Imme de Jong]

Is het ook wel eens gebeurd dat er dan nieuwe innovaties zijn? Dat daar de hele fabriek moet worden aangepast? Nee, die testen we niet in onze fabriek zelf.

[Jordan Lingsma]

Maar in de speciale testomgeving die we hebben. Want die fabriek is gewoon een businessmodel. Er werken ook mensen die in een bepaalde zone verschillende werkzaamheden kunnen doen. Maar die hebben er heel veel baat bij. Dat ze gewoon weten wat ze moeten doen. En dan komt zo'n fabriek ook in z'n kracht te staan. Als je daar dan allerlei innovaties toe gaat passen. Dan is dat voor iemand die juist op tafel staat nieuw. Als iemand heel veel talenten heeft. Dan halen we die daar bovenop van de tafel. En brengen die naar die testopstelling toe. Ga je meehelpen? Hoe kijk jij daarnaar? We gaan het eerst uitgebreid testen. En vinden we dat het in het businessmodel moet. Dan gaan we dat implementeren in onze fabriek.

[Imme de Jong]

En dan het thema diversiteit. Het is eigenlijk doelgroepen en samenleven in een leefomgeving. Hoe wordt ontmoeting tussen bewoners gefaciliteerd? Vanuit het ontwerp of de inrichting?

[Jordan Lingsma]

Misschien nog even terugkomen op milieu. We hebben wel voor gekozen om iedereen een boom in de voortuin te geven. Ook qua opwarming om daarvoor te zorgen. En ook daarmee samenhang en verschil te duiden. Het woningtype is dan misschien wel verschillend. Maar in architectuur zit er samenhang. En die bomen geven ook een soort extra laaggevoel. Dus daarmee horen die mensen bij elkaar. En die toren is dan een beetje een gek ding. Maar dat markeert eigenlijk het stappunt van ons gebiedje daar.

[Imme de Jong]

Oké.

[Jordan Lingsma]

Zo moet je het zien. Het inrichten van het openbaar gebied. Mensen buiten de kabels komen. Dat is niet iets wat bij ons lag. Dat lag bij de gemeente qua aanleg.

[Imme de Jong] Oké.

[Jordan Lingsma]

Dan is er wel een soort sluisgebied waar een soort ontmoetingsgebied is. Ja. Of wij daar nou met ons plan daar nog extra op gestuurd hebben. Om mensen daar naartoe te trekken. Dan zet ik wel heel erg hoog in. Ik denk niet dat dat zo is.

[Imme de Jong]

Oké. Oké. Nou duidelijk.

[Jordan Lingsma]

Met name qua programmering. Dat we geprobeerd hebben om daar diversiteit in te krijgen. Qua woningtypologie. En ook qua hoe groot is het dan. Hoe verhoudt dat zich tot elkaar. Dat we een mooie menging tot stand hebben geprobeerd. Om te bemerken dat dat gewoon werkt. Ja. Daar worden mensen over het algemeen ook gewoon blij van. Dat het niet een hele monotone opbouw is in één straat. En aan één straat verder wonen alle mensen in een sociale huurwoning. En dat moet je toch wel mengen. Dat versterkt het eigenlijk elkaar.

[Imme de Jong]

Want dit is alleen maar koop toch? Want daar zit verder geen sociale huur.

[Jordan Lingsma]

Nee klopt. Maar daarachter zit wel sociale huur. In één deel van de straat.

[Imme de Jong]

Oké.

[Jordan Lingsma]

Dat is volgens mij. We zouden even moeten bekijken. Maar volgens mij is dat niet direct aan de rechterkant van de Vossenburglaan. Of wij dan meteen grenzen aan woning van Nijenstein van de corporatie. De andere kant is ook koop. Maar volgens mij grenzen we daar aan sociaal product.

[Imme de Jong]

Oh oké. Ja. Ik ben er namelijk wel geweest. Ik weet het er niet meer precies. Maar dat ga ik even opzoeken.

[Jordan Lingsma]

Het is een beetje gokkig volgens mij. Want die staat op één straat verder. We hebben wel geprobeerd om de achterkant bij ons heel goed en zorgvuldig mee te ontwerpen. Waar je dan ziet dat zo'n corporatie daar eigenlijk het geld niet voor heeft.

[Imme de Jong]

Nee.

[Jordan Lingsma]

En dat er dan ook wat shabbier eruit gaat zien. Dat is natuurlijk op zich jammer. Ja.

[Imme de Jong]

Dan is het denk ik wel de straat erachter. Want dit viel mij inderdaad ook op. Dus dan grenzen er denk ik wel aan. Even kijken. En dan door naar het kopje context. Dus inpassing in het landschap. Ja dat is misschien meer een vraag voor Ben. Maar in hoeverre heeft Plegt- vos zich laten leiden door de omgeving in het bouwproces?

[Jordan Lingsma]

In het bouwproces of in het ontwerpproces?

[Imme de Jong]

Ja in het bouwproces echt.

[Jordan Lingsma]

Ja kijk dan moet je natuurlijk wel gaan overleggen met andere woningen die er omheen staan. Dus qua funderingsmethodieken, qua communicatie. Met name toen we die toren gingen bouwen heb ik ook wel bezwaren gekregen. Terwijl het wel helemaal in het bestemmingsplan paste.

[Imme de Jong]

Maar het is een beetje een opmerkelijk ding is het uiteindelijk geworden.

[Jordan Lingsma]

Ja dat vergt wel veel overleg. Dus daar kon ik die participatie dan wel bij kijken.

[Imme de Jong]

Oké. En hoe... Want jullie hebben dat eerste stuk ook ontworpen toch? Of gebouwd? De hele Vossenburglaan?

[Jordan Lingsma]

De ene kant van de weg hebben we gedaan. En op een gegeven moment als je bij de kruising komt dan hebben we beide kanten gedaan.

[Imme de Jong]

Dus de kant van de toren en de andere kant van de straat ook. Oké.

[Jordan Lingsma]

Nogmaals de inrichting van het openbaar gebied hebben wij niet gedaan. Dus de wegen niet. We hebben gewoon alleen de bouwrijpen kabels hebben wij van de gemeente gekregen. En daar konden we een plan voor maken. Die hebben we geprobeerd om dat wat... Nou dat kan ik beter uitleggen dan ik. Maar bijvoorbeeld door die bomen in de voortuin met haagjes. Geprobeerd om... Wat kenmerkt nou die mooiste straat van een dorp?

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Dat heeft natuurlijk niet alleen met ontwerp te maken maar ook met stedenbouw. Dus hoe zien hoofdvormen van dat soort gebouwen er dan uit? Dat is soms de eenvoudigheid van een hoofdvorm net even iets uit zijn verband getrokken. Waardoor die in één keer bijzonder wordt. Dat moet Ben maar even uitleggen. Die kan dat veel beter dan ik natuurlijk.

[Imme de Jong]

Hij vertelde dat jullie echt hadden gekeken naar... Wat kenmerkt een stad met een zeil op het eind volgens mij? Delftzeil, Monnikenzeil. Ja en dat hebben jullie volgens mij toegepast. Echt goed. Even kijken.

[Jordan Lingsma]

Dus in het ambitiedocument is dat teruggekomen. Wat kenmerkt dat en wat is dan de mooiste straat? Hij heeft er foto's van genomen of van internet geplukt. Zit het allemaal in verticaliteit of in de hoofdvorm of juist in diversiteit naast elkaar. Waardoor het spannend en mooi wordt. Is er dan één gimmick in? Heel vaak is dat de kerktoren of de school of het gemeentehuis.

[Imme de Jong]

En was dit makkelijk te realiseren binnen jullie proces?

[Jordan Lingsma]

Nee, dit is wel iets waar we elkaar ook wel eens de maat hebben moeten nemen. Dat heeft Ben bij ons gedaan. We hebben ook wel eens moeten zeggen, dit kan niet. In eerste instantie was het ook zo, denk ik. Maar dan moet Ben mij vertellen dat zij hun rol in het proces te minimaal vonden. Omdat wij met een soort vertrekpunt van dat concept kwamen waarop gereageerd moesten worden. Maar hebben we later wel gezegd, dan helpt het wel als je toch een prijsje wint. Daarna hadden ze met elkaar gezeten, hier zou je toch eigenlijk wat meer mee moeten. Want dat geeft wel aan dat je op een betaalbare manier wel iets heel leuks en moois met elkaar kan maken. Als we hier niet bij hadden gezegd dat het industriële woningbouw, hoe jij het noemt, of hoge mate van P-fabrikant, dan is het gewoon een mooie rij woningen. Een mooi blokhuis is het dan. Een mooie straat in een mooie wijk. En daar hebben we dan onze bijdrage aan geleverd. Dan hoeft je dat ook niet meer uit te leggen aan iemand.

[Imme de Jong]

Nee, klopt. Is dit ook echt een project waar jullie trots op zijn?

[Jordan Lingsma]

Ja. Je kan het niet zien, omdat ik aan de andere wand zit. Ik zit hier in de directiekamer aan de andere kant. Dat het project geprojecteerd is met een soort behang op de wand.

[Imme de Jong]
O, echt?

[Jordan Lingsma]
Ja. Dat geeft wel aan dat wij er trots op zijn.

[Imme de Jong]
En is dit deze mate van diversiteit? Zijn jullie dat ook in andere projecten gaan toepassen?

[Jordan Lingsma]
Ik denk dat deze wel aan de bovenkant zit van wat wij gedaan hebben. **Maar dat komt ook omdat in de stad Groningen dat kan.** Daar krijgen we ook uiteindelijk het kassabonnetje er dan wel voor betaald. En als je dan echt in die plaatsen waar zeilen zitten, in Delfzijl hebben we dit ook gedaan. Hetzelfde systeem. Zoek dat maar eens op. We hebben een oud ziekenhuisterrein gekocht en daar 134 woningen gebouwd. Dat zul je ook wel terug herleiden. Als je dat opzoekt. Het is ook netjes goed verzorgd. Alleen qua plastic en qua gedetailleerdheid is het minder. Dat is hier wel het mooie. Hier hebben we het echt met elkaar opgezocht. Hoe kunnen we die plastic en die diversiteit erin krijgen, zodat die hele straat in beweging komt. Maar ook een blok onderling gewoon spannend wordt.

[Imme de Jong]
Het kopje schoonheid dan. Hoe zorgen jullie ervoor dat de esthetiek en variatie in seriematige woningbouw wel mogelijk is?

[Jordan Lingsma]
Het zit gewoon in onze onderwerprichtlijnen opgesloten. Het is niet zo dat wij g, a, b en c hebben. Dit is een soort printmarsje die je hebt. We snappen dat er in een groot gebonden huis voordeur en kozijnen in moeten. Alleen in deze printmarsje kan het niet, omdat we daar stabiliteit uit hebben. En dan kan dat technisch niet. Dat is dan de restrictie die we hebben. We kunnen daar hele mooie beelden mee maken.

[Imme de Jong]
Dus daar zit echt heel veel variatie in?

[Jordan Lingsma]
Er zit heel veel variatie in. Dat noemen we het ook niet. Dat doet onze branche ook weleens verkeerd, dat we dat standaardiseren of standaardisatie noemen. Dan denkt ook iedereen, het is een soort catalogus en daar kun je aanwijzen, die wil ik mee. Er zit een soort technische motor achter. Dat noemen wij dan de onderwerprichtlijnen. En als je je daaraan houdt, dan heb je tig tot honderdduizenden mogelijkheden. Dus het is

niet zo dat je daar qua onderwerp in geraakt wordt. Hetzelfde wat hier geldt bij de Vossenburglaan. Daar zit voor ons de winst in. Dat plattegronden, dat we die al wel bedacht hebben. Daar dus minder variatie in mogen. Daar halen we ook onze kracht uit. Daar zit een hele keten achter waar we afspraken mee gemaakt hebben. Dat is waar we dan met elkaar niet meer aan mogen komen. Dat is waardoor we voorspelbaarder zijn. Waardoor we de prijs ook onder controle houden. Maar dan is er weer ruimte voor andere dingen.

[Imme de Jong]

Dat waren eigenlijk de redelijkste vragen en ik heb nog een paar algemene vragen. Hoe beoordeelt u de kwaliteit van deze wijk op een schaal van 1 tot 10?

[Jordan Lingsma]

Als ik de Vossenburglaan zou pakken, dan denk ik dat je wel naar een 8,5, 9 gaat. Maar ik vind ook wel een aantal stukken vind ik dan wel weer beduidend minder. Dus ik zou zeggen een 7,5.

[Imme de Jong]

En welke stukken zijn dan minder? Waar zouden mogelijkheden liggen voor verbetering?

[Jordan Lingsma]

Nou met name de tussenstukken op de vrije kabels. Waar mensen dan soms wel met die catalogus producten, dan worden dingen soms wel echt heel simpel. En dat komt dan omdat die hoofdvorm ook simpel mag zijn. Wat doe je er dan aan, ondanks dat de hoofdvorm simpel is, om toch nog wat op te leuken dat het wel een uniek product uiteindelijk wordt. Wat meedoet in die overgang van stad naar, wat wij het onderland noemen, dus van stad naar dorp. Want dat is het gebied eigenlijk voor staat inderdaad.

[Imme de Jong]

Want die vrije kabels, mochten mensen dat dan zelf invullen? Begrijp ik dat dan goed?

[Jordan Lingsma]

Ja, mensen kunnen vrije kabels kopen en daar zelf een invulling voor bedenken. Nou, de kwaliteit vind ik daar niet altijd even hoog.

[Imme de Jong]

Nee, nee dan ook. En huren ze dan bijvoorbeeld zelf een architect in of bedenken ze dat dan gewoon helemaal?

[Jordan Lingsma]

Ja, of dat ze het gewoon via een bouwer of via een aannemer die een catalogus heeft. Wel met type A, die kun je dan wel een beetje bewerken. Maar dan blijf je wel heel duidelijk zien van dit is wel een catalogus nodig.

[Imme de Jong]

Oké.

[Jordan Lingsma]

Daarom zie ik dan zo duidelijk verschil tussen de hoofdassen, waarvan de Vossenburglaan er één is, en de Sluisbuurt, verderop is er ook één, daar is het niveau echt hoger. En daar vind ik ook wel dat dat goed geslaagd is, ook met zo'n superhub, dat is een soort winkelcentrum, wat er gemaakt is, wat een heel mooi ding is.

[Imme de Jong] Oh, dat glazen?

[Jordan Lingsma]

Ja, die heeft ook architectuurprijzen gewonnen. Ja, daar pakt men een aantal plekken eruit waar men bijzondere dingen doet. Maar dat is wel goed gelukt.

[Imme de Jong]

Ja. En, even kijken. En dan, ja, eigenlijk mijn laatste vraag. Hoe kan volgens u de kwaliteit van industriële woningbouw het beste verbeterd en geborgd worden?

[Jordan Lingsma]

Door goed te luisteren naar wat ontwerpers vinden, dus meer met elkaar in gesprek gaan. En luisteren, dan begrijpen. En als je elkaar begrijpt, hoef je het nog niet eens te zijn met elkaar.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Maar door het gewoon eens te doen, dat is denk ik wel wat Ben en wij met elkaar, Vector I en wij met elkaar hiermee aangetoond hebben, is dat je door samenwerking, dan gaat het niet altijd soepel, maar dat je wel naar tot hele mooie dingen kunt komen.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Dan moet je dat ook gewoon, dat je je daar open voor stelt en daarvoor gaat.

[Imme de Jong]

Ja, dus in principe samen iets moois willen maken.

[Jordan Lingsma]

Ja, dat moet je hebben. En het hoeft ook niet altijd de drang te zijn om dan maar te innoveren. Dus dat ons bouwsysteem, weet je, dat is op voorhand niks. Nee, ga eerst eens kijken, wat kan ik ermee? En is dat geschikt voor deze opgave? En als we erachter komen, het is niet geschikt, dan moet je er ook niet aan gaan beginnen, want dan frustreert het iedereen alleen maar. Maar als we denken, het gaat wel helpen, dan zul je je ook wel aan die spelregels moeten houden.

[Imme de Jong] Ja.

[Jordan Lingsma]

Dat is wat we iedereen proberen mee te geven. Als we met dingen komen waar niemand blij

van wordt en het heeft geen toegevoegde waarde, dan moet je er ook niet aan beginnen. Maar wij denken dat uiteindelijk nu bij de helft van de opgaves het sowieso kan helpen. Maar als we gaan verbeteren en nog gaan innoveren, dat is natuurlijk een uitdaging bij onszelf. Wij hebben ook tips en tricks nodig van stedenbouwers, van landschappers, van ontwerpers, van programma bedenkers, dat moeten we integreren in onze concepten. Dat moeten we zelf ook inleveren en daar ook open voor staan. Dat is de uitdaging die we met elkaar hebben.

[Imme de Jong]

Ja.

[Jordan Lingsma]

En deels lukt dat. Soms is het ook wel dat we niet goed genoeg naar elkaar luisteren. **Het begint allemaal met goede voorbeelden laten zien en dit is hier er gelukkig wel een van.**

[Imme de Jong]

Ja, zeker waar. Ik vind het echt een ontzettend mooi project dat echt heel goed is gelukt. Fijn, dankjewel.

[Jordan Lingsma]

En ik wens je succes met je onderzoek.

[Imme de Jong]

Ja, dankjewel.

[Jordan Lingsma]

Zou je me een extra plaat van toe kunnen sturen of is dat niet deelbaar?

[Imme de Jong]

Nee, dat kan zeker. Ik heb, eigenlijk is voor mij 10 juni de deadline, maar waarschijnlijk wordt het na de zomer. Dus na de zomer ga ik iedereen mijn project doorsturen. Dus ik zou ook eentje naar jullie sturen.

[Jordan Lingsma]

Heel graag, ik ben heel benieuwd. Veel succes dan met de laatste loodjes.

[Imme de Jong]

Ja, heel erg bedankt. Oké, veel succes. Dank je, doe.

6.6.5 MARIANNE SCHUIMER, WOONCOMPAS

Marianne Schuimer, des tijds projectontwikkelaar bij woningcorporatie Wooncompas

[Imme de Jong]

Nou, zou ik anders mezelf eerst even voorstellen en wat ik precies doe. Ik ben Imme, ik zit nu in het vierde jaar van de opleiding vastgoedkunde aan de Fontys hogeschool. En ik doe hierbij mijn afstudeerproject naar industriële woningbouw met omgevingskwaliteit. En ik loop stage bij de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. Dat is een Ik weet niet of u daarmee bekend bent.

[Marianne Schuimer]

Eigenlijk niet, mee bekend.

[Imme de Jong]

Nee, het is een soort ledenorganisatie... waarbij veel grote gemeentes zijn aangesloten... maar ook andere regionale organisaties. Ze zetten zich allemaal in voor ruimtelijke kwaliteit in Nederland. Dus dat. En voor mijn onderzoek toets ik drie industriële woningbouwprojecten. Eentje in Groningen, op de Vossenburglaan. Die is gebouwd door Plegt-Vos. De Rivierduinen in Silvolde is gebouwd door Barli. En in Ridderkerk de Stadhouderslaan door Startblok. En ja, dat was het eigenlijk. Ik toets daarbij omgevingskwaliteit aan het model van Davos. Dat is een soort model om omgevingskwaliteit te kunnen meten. Ja, dus dat.

[Marianne Schuimer]

En zet je dan ook nog af tegen traditionele woningbouw?

[Imme de Jong]

Nee, dat niet. Het gaat echt alleen om de omgevingskwaliteit van industriële woningbouw.

[Marianne Schuimer]

Ja. En wat is het doel van je afstudeerproject? Wat wil je daarmee bereiken uiteindelijk?

[Imme de Jong]

Er komen een soort aanbevelingen uit voor bouwers, ontwikkelaars en beleidsmakers... om omgevingskwaliteit beter te integreren in industriële woningbouw. Omdat het bedrijven, waar ik Stageloop, hebben geconstateerd... dat er soms de omgevingskwaliteit een beetje in het geding komt... als het gaat om industriële woningbouw. Dus vandaar mijn onderzoek.

[Marianne Schuimer]

Oké, dat is helemaal duidelijk. Zal ik mij dat even voorstellen?

[Imme de Jong]

Ja, dat is goed.

[Marianne Schuimer]

Mijn naam is Marianne Schuimer. Ik ben op dit moment projectontwikkelaar bij woningstichting Bo-ex. Dat is een woningcorporatie in Utrecht. En ik heb hier voorheen al voormalig gewerkt...

bij een Wooncompas, inderdaad, in Ridderkerk... waarbij ik het project Stadhouderslaan heb gedaan. En beide woningcorporaties zijn wel vergelijkbaar qua grootte. Het zijn alle twee wat kleinere woningcorporaties... maar wat ze overeen hebben, is dat ze toch wel heel veel projecten hebben... en ook heel veel ambitie. Dat maakt het ook leuk om daar te werken.

[Imme de Jong]

Ja, dat klinkt goed. En hoe lang geleden bent u naar Boex gegaan?

[Marianne Schuimer]

Nou, ik ben net pas bij Boex begonnen. Ik werk er net drie maanden, want ik heb bijna twee jaar... heb ik niet gewerkt. Ik heb een baan genomen en ik ben lekker gaan rondreizen.

[Imme de Jong]

Nou, dat klinkt goed.

[Marianne Schuimer]

Dus ja, toen was het geld op en toen moest ik wel weer eens aan het werk. Dus heb ik bij Boex gegaan.

[Imme de Jong]

Oké, helemaal goed. Zou ik anders gewoon beginnen met mijn interview?

[Marianne Schuimer]

Ja, goed idee.

[Imme de Jong]

Ja, het Davos is dus aan de hand van acht criteria... en ik heb gewoon aan de hand van die acht criteria... een aantal vragen opgesteld over de Stadhouderslaan. Als u bijvoorbeeld geen antwoord weet op de vraag, dan is dat ook helemaal prima. Even kijken. Als eerste is het thema governance. **Hoe is dit project op de Stadhouderslaan tot stand gekomen?**

[Marianne Schuimer]

Je bedoelt dan het interne proces binnen Wooncompas... of het proces met de gemeente?

[Imme de Jong]

Nee, hoe is het echt, het initiatief, tot dit project gekomen?

[Marianne Schuimer]

De Stadhouderslaan bestond eigenlijk uit een drietal projecten. Het is een laan waarbij **een viertal gebouwen staan met portiekwoningen**. In het eerste gebouw hebben we gesloopt en appartementen neergezet. In de twee gebouwen in het midden hebben we nul gerenoveerd, **dus nul op de meter**. In het laatste gebouw zouden we ook slopen en daar zouden we eens gezinswoningen hebben. Maar dat was ongeveer vijf jaar geleden, denk ik zo'n beetje. Toen was

het nog heel normaal om te gaan verdunnen in je bestaande bezit. Dus Wooncompas had daar bestaande bezit en dan sloop je wat en bouw je minder terug. Maar op een bepaald moment kwam daar de omslag. Nee, we moeten minder woningen bouwen, we moeten gewoon meer woningen bouwen. Toen kreeg ik de opdracht vanuit Wooncompas... dat het complex dat we slopen en eens gezinswoningen neerzetten, opnieuw te bekijken. Toen ben ik een onderzoek gaan doen, van wat kan ik daar nou neerzetten... om te zorgen dat ik misschien wel grondgebonden woningen neer kan zetten... maar dat ik toch in het punt kom van de veertig appartementen die ik daar sla. **Want ik kon maar vijftien eens gezinswoningen** terugbouwen. En toen stuitte ik op het modulaire concept van Startblock. En op dat moment waren er nog maar acht, negen, tien partijen in Nederland... die modulaire bouwden. Het zat echt nog heel erg in de beginfase. Toen heb ik een collega van onderhoud meegenomen naar de fabriek van Startblock. Want ja, u moet het uiteindelijk onderhouden. Van wat vinden jullie ervan? **Toen waren we beide enthousiast.** Daarna hebben we een hele grote groep meegenomen om te kijken wat jullie ervan vinden. Eigenlijk was iedereen wel enthousiast om er neer te zetten. Uiteindelijk konden we dan 32 grondgebonden woningen neerzetten vanuit Startblock. En dat konden we ook mooi in het bestemmingsplan vlakbouwen... wat was dat, van de portiekwoningen. Dus dat betekende ook een bestemmingsplan van Startblock. Dus ja, met al het interne besluitvormingsproces door het budget ervoor vrijgemaakt... en toen de goedkeuring gekregen... en ook vanuit de gemeente was er veel enthousiasme over om hier te doen. Dus zo zijn we er uiteindelijk gekomen.

[Imme de Jong]

En hoe verliep die samenwerking met Startblock en de gemeente en jullie bijvoorbeeld?

[Marianne Schuimer]

De gemeente was natuurlijk al vrij snel bij het project betrokken... want de gemeente Ridderkerk is natuurlijk ook een vrij kleine gemeente... en wij zijn natuurlijk een partij wat veel doet in de gemeente Ridderkerk. **Dus die was vanaf het begin al betrokken...** dus die wist de plannen en wat we allemaal gingen doen. En daar hebben we ook aardig wat **afstemmingsoverleggen** gehad... over het stedenbouwkundig ontwerp. En van wat bouwen we nu terug, hoe gaat de non- renovatie eruitzien... en hoe gaat uiteindelijk de Startblock eruitzien? Dus dat ging heel erg goed. En met Startblock, ja, dat ging ook heel erg soepel... want ja, mijn ervaring toen met Startblock, het is geen aannemer... dus ze zitten veel meer open in het proces, zijn veel proactiever. Dus dat was een hele fijne samenwerking, ja.

[Imme de Jong]

Ja, en hadden jullie geen... Jullie hebben gewoon een product bij Startblock gekocht, of hoe ging dat?

[Marianne Schuimer]

Nou, **vanuit de gemeente waren er wel stedenbouwkundige eisen gesteld...** zowel aan alle doelbouw als aan de non-renovatie. Een van de zaken wat ze bijvoorbeeld gesteld hebben... is dat er in de omgeving van de Stadhouderslaan... was er erg veel gebouwen met een **gelige**

baksteen. Dus ze bouwden ook graag een **gelige baksteen terug in een project.** Nou ben ik daar niet altijd voorstander van... want ja, dan blijf je altijd in de kleur geel hangen... want dan kan je nooit eens wat nieuws doen. Dus uiteindelijk ben ik op een wat meer pittige baksteen aangekomen. Maar met Startblock hebben we dus ook een aantal proefbakstenen aangeleverd... bij de gemeente voor de Welstaatscommissie... om te kijken van, joh, welke steen heeft jullie voorkomen? Want Startblock kan afgewerkt worden, de woningen, met een houtengevel... of een composietgevel, maar ook met steenstrips. Dus we hebben uiteindelijk, om aan te sluiten bij de ruimtelijke kwaliteit... In de omgeving hebben we gekozen voor steenstrips... en we hebben gekozen voor een iets wit-geelachtige... meer de witkant op, in ieder geval een lichtere steenstrip... om aan de gevel te merken. Ook de kleur van de kozijnen hebben we afgestemd met wat er aan de omgeving was. We zijn er ook aan het principe uitgekomen. Dus nou ja, dat soort zaken hebben we allemaal afgestemd. Eerst met de stedenbouwkundigen van de gemeente... en uiteindelijk, bij de omgeving is natuurlijk de welstandsnorm erbij gekomen.

[Imme de Jong]

Dus er was best nog wel veel variatie in wat Startblock allemaal kon doen.

[Marianne Schuimer]

Ja, joh. Met Startblock kan je een **landelijke uitstraling** helemaal maken... of echt een meer **stedelijke, industriële uitstraling**. Je kan echt alles vanuit het spectrum, zullen we maar zeggen... je kan je er wel goed in kwijt. Dus dat was hier ook prima mogelijk, ja.

[Imme de Jong]

Oké. Even kijken... En is de besluitvorming participatief gegaan... of was er inspraak vanuit de huidige bewoners, de bewoners eromheen?

[Marianne Schuimer]

We hebben wel **omgeving- of inloopavonden gehouden.** Dus volgens mij heb ik al **twee, drie inloopavonden gehouden met de omgeving.** Op dat moment was het nog niet helemaal in het kader van participatie. Want ja, de nieuwe omgevingswet was er toen nog niet. Maar vanuit wooncompas deden we dan altijd wel op. Dus we hebben inloopavonden gehouden, de plannen voorgelegd. Oh, en dat was tijdens coronatijd. Dat weet ik ook nog. Toen hadden we Startblock uitgewerkt en het was coronatijd. Maar ja, we moesten natuurlijk wel omwonenden meenemen in het plan. En uiteindelijk hebben we dus op het terrein... en daarachter zaten ongeveer een twintigtal particuliere koopwoningen, eigenaren. En die hebben we allemaal uitgenodigd en daar hebben we een tijdscherm voor gemaakt. Een seconde per drie woningen konden ze langskomen. Dus maximaal zes personen. En dan zaten hun op anderhalve meter verder en ik zat er twee meter door. Dan legde ik het plan uit en zo heb ik dat iets van tien keer gedaan, geloof ik. Het was niet echt efficiënt, maar je moest wat in die tijd. En we zouden er... **We hebben er jongeren ingestopt. Dus jongeren van 27 jaar.**

En daar gingen eigenlijk meer de vragen over. Omwonenden hadden echt zo iets... Het **plan vonden ze mooi, een mooie uitstraling**. We hadden er wel een beetje over ingekeken... **maar er stond een appartementencomplex dat vierhoofd was en ik wou er maar drie hoog terug**. Dus we hebben wat **extra boompjes neergezet** voor de kwam-tuin. Dus er zaten meer over de jongeren en wordt het een feestplek? En hoe gaan jullie dat in de hand houden dan dat het opnieuw kwam heel veel vragen op? **En uiteindelijk is de omgevingsvergunning ook verleend zonder enig bezwaar**. Dus vanuit de omgeving is er geen enkel bezwaar gekomen. Maar zoals ik al zei, dat was nog net het einde van de corona. Ik denk niet dat me dat op dit moment zou lukken. Want ik denk... Mijn ervaring is dat na corona mensen een stuk chagrijniger zijn geworden. En ik zeg altijd, ik bouw mooie plannen. **Ik bouw geen standaardwoningcorporatiewoning terug**. Ik vroeg voor een mooie uitstraling. Maar ik denk, wat ik nu ook bouw, ik denk dat ik gewoon weerstand zou krijgen. Omdat mensen gewoon... Ze zoeken iets om over te zeuren.

[Imme de Jong]

Ja, oké.

[Marianne Schuimer]

En ik merkte daarvoor... Al mijn plannen zijn nauwelijks bezwaar gekomen. En dat is **vooral ook omdat je de buurt erin meeneemt en dat je mooie dingen terugbouwt**. Maar ik denk dat het op dit moment wel een stukje moeilijker zou worden.

[Imme de Jong]

Oké. En die doelgroep... Want is het ook specifiek gebouwd voor jongeren? Voor jouw 27 tot 30 dan?

[Marianne Schuimer]

Nou ja, kijk, Startblock heeft het bouwsysteem dat je een drielaagse woning hebt... die met de rug tegen elkaar gezet moet worden. En dan ziet het er weer uit als één woning. Volgens mij ken je dat wel.

[Imme de Jong]

Ja, klopt.

[Marianne Schuimer]

Dus dan zit je al snel... Nou ja, het zijn één, tweepersoonshuishoudens. Je wil er liever geen gezin in hebben met kinderen. Waarom is het gewoon te klein? Je hebt het **net over 50 vierkante meter. Voor ouderen met alle trappen is het ook wat minder geschikt**. En dat wou ik eigenlijk heel graag gewoon doen voor onze jongeren in Ridderkerk. Omdat daar eigenlijk nauwelijks... Nou ja, niet voor gebouwd vanuit onze kant. En daar wachten wij natuurlijk ook best wel uit. Dus uiteindelijk hebben we vanuit het beleid het besluit gemaakt. **We gaan dit bouwen voor 27 jaar en jonger**.

[Imme de Jong]

Oké. Oh, en jonger. Ja.

[Marianne Schuimer]

Ja, en daar is ook de toewijzing opgebouwd.

[Imme de Jong]

Is het ook echt specifiek voor jongeren uit Ridderkerk?

[Marianne Schuimer]

Ja, we hebben het eigenlijk specifiek voor jongeren uit Ridderkerk. Dus je moest op elk moment overal bij je ouders nog wonen. Je kon nog wel een studentenwoning hebben, maar uiteindelijk moest je wel aantonen... dat je je ouders in Ridderkerk wonen en dat je zo opgegroeid was.

[Imme de Jong]

Oké. Duidelijk. Even kijken. Een ander thema is functionaliteit. Vindt u de plaats geschikt voor de huidige functie?

[Marianne Schuimer]

Hoe bedoel je dat precies?

[Imme de Jong]

Bijvoorbeeld wonen of industrie of werken. Er stonden voor het eerst al woningen. Dus ik denk dat dit dan nu ook geschikt is voor woningen.

[Marianne Schuimer]

Ja, klopt. Bestemmingsplannen gaven ook aan dat het wonen was. En het zat op midden in een woongebied. Dus we konden er geen andere functie aan geven. Je kon niet zeggen van, ik ga hier een bedrijfspand maken.

[Imme de Jong] Nee.

[Marianne Schuimer]

Oké. Dus ja, het gebied was uitermate geschikt voor woningen.

[Imme de Jong]

Oké. Nou, goed. Even kijken. Is de plaats voor iedereen goed toegankelijk? Dus u zei bijvoorbeeld dat er trappen waren. Er is geen mogelijkheid tot een lift of iets anders. Het zijn echt alleen maar...

[Marianne Schuimer]

Nee, het zijn grondgebonden privaatwoningen. Nee, dus er is geen mogelijkheid voor een lift. Dus qua aanpasbaarheid scoren ze minimaal.

[Imme de Jong] Ja.

[Marianne Schuimer]

Nee, je kan er een doelgroep inzetten. Zoals ik al zei, één, twee Frans huishouden... ..die gewoon geen mobiele beperkingen hebben. Nee. Dat gaat ook... Ja

[Imme de Jong] Nee. Oké. Duidelijk.

[Marianne Schuimer]

Ik zou er geen 2-miljoen woningen van maken. Nee.

[Imme de Jong]

Nou ja, dat is ook goed om te weten. Even kijken. En ligt de plaats dicht bij bijvoorbeeld belangrijke voorzieningen...zoals winkels, scholen, openbaar vervoer, dat soort dingen?

[Marianne Schuimer]

Ja, we zaten redelijk dicht tegen het centrum van Ridderkerk aan. Ik geloof dat er een bushalte was op zo'n 300 meter. Het winkelcentrum op 200 meter. Er zat een vmbo-school. Al mijn heb je dan weinig gegaan. Er zaten drie kerken omheen. Dus als je wat religie houdt, moet je aan de kant gaan omdat dominaties waren een beetje aanwezig. Ja, dus het lag echt dicht bij het centrum. Ja.

[Imme de Jong] Ja.

[Marianne Schuimer]

Daarom hebben we ook hiervoor gekozen omdat je je ook niet achteraf op een weilandje ergens neer wil zetten.

[Imme de Jong]

Nee, dat is voor jongeren inderdaad wat minder geschikt, denk ik ook. Ja, Ridderkerk is heel gelovig, toch? Dat is heel...

[Marianne Schuimer]

Nee, het valt nog net niet onder de bible belt maar ja, op zondag, ik geloof nu één keer

Per maand mogen nu op zondag de winkels open.

[Imme de Jong] Oh, oké. Oké.

[Marianne Schuimer]

De SGP heeft nog een aardige stempel op de gemeenteraad. Dus ja, dan weet je een beetje hoe het gesprek gaat worden.

[Imme de Jong]

Oké. Even kijken. Ja, want u zei net al iets over het onderhoud van de woningen. Zijn er

bijvoorbeeld materialen gebruikt die lang meegaan... ..en weinig onderhoud nodig hebben, of Ja , hoe is het daar met dit?

[Marianne Schuimer]

Ja, we hebben wel heel erg Je hebt privaatwoningen waar je in één of twee types krijgt. Je hebt wat je ze noemt de flexwoningen. En in principe zou je **die weer na 10, 15 jaar kunnen demonteren...** ...of je hebt gewoon permanente woningen. Die voldoen ook aan alle beng-eisen die er zijn. Mijn uitgangspunt was, ik wil daar een woning neerzetten... ..die gewoon aan alle bouwbesluiteisen voldoet en aan de beng-eisen. **Want ik wil gewoon dat ze 50 jaar meegaan.** Zoals ik traditioneel gebouw, wil ik ook gewoon dat ze hier 50 jaar meegaan. En daar hebben we ook alle materialen op gekozen. Er zitten bijvoorbeeld kunststofkozijnen in...we hebben er **steenstrips, goede dakbedekkingen** op. Dus we hebben wel geprobeerd om daar rekening mee te houden. En dat is ook vanuit onze kant zo onderhoudsvriendelijk mogelijk bouwen. Dus kunststofkozijnen, daar heb je weinig aan te doen. Een dakbedekking, een wederflex die minimaal 20 jaar meegaat. Daar hebben we wel, vanuit de wooncompas vanuit ook de afdeling onderhoudt, hebben we daar goed naar gekeken. Dat was **allemaal prima te doen en aan te passen.**

[Imme de Jong]

Oké. En hoe is dat bijvoorbeeld met de kosten? Want ik merk bij mijn andere projecten dat het eigenlijk gewoon koopwoningen zijn die toch net iets duurder zijn uitgevallen. En was dat hier wel goed te doen met modulair bouwen?

[Marianne Schuimer]

Ja, ja. **Deze veel stukken goedkoper uit de traditionele bouw.**

[Imme de Jong]

Oké.

[Marianne Schuimer]

Per woning heb ik **ongeveer een ton betaald. Ik heb nog nooit zo'n goed rendement gehad in mijn project, om het zo te zeggen.** Oké. Ja, het bouwblok, ik vind het echt een briljant systeem. **En ze zullen nu echt een stuk duurder zijn dan een ton.** Maar ja, soms had ik echt net iets boven de ton per woning. Dan 32 daarvoor inkopen. En we hadden een wat muurdifferentiatie erin gedaan. Je krijgt het er nog nooit helemaal uit. Er zit altijd een onrendabele top, maar dat hou je altijd bij. Maar ik had nog nooit zoveel rendement gehad. Sorry, ik zat mijn vinger aan de verkeerde knop.

[Imme de Jong] Ik dacht al.

[Marianne Schuimer]

Nee, sorry, ik zat aan mijn touchpad hier op mijn tablet. En blijkbaar gooide ik je er op een of

andere manier uit. Dank je wel. Nee, dus dit zijn... Ik wil het verdedigen gewoon. Die we op een goede prijs hebben kunnen inkopen.

[Imme de Jong]

Oké. Hebben jullie dit met Wooncompas vaker dan ook nog gedaan, van Startblock? Of was dit...

[Marianne Schuimer]

Nee, dit is het enige project dat we hier... In geval, ik ben in... Wat is nu? 2025? 2023, 2024, 2025 ben ik nou in... Wanneer ben ik op reis gegaan? 22, hè? 23, 24. Nee, in 23. Begin 23 heb ik ontslag genomen, dus toen ben ik gaan reizen. Dus ja, zover ik weet, hebben ze verder niks gedaan. Maar misschien dat ze nu wel met dingen bezig zijn. Dat durf ik niet te zeggen.

[Imme de Jong]

Duidelijk. Even kijken.

[Marianne Schuimer]

Als je het dan nog hebt over ruimtelijke kwaliteit... wat ik dan eigenlijk best wel kwijt wil... Kijk jij ook naar de parkeerbehoeften, bijvoorbeeld?

[Imme de Jong]

Nee, niet zo... Nee, niet specifiek eigenlijk. Want hoe... Wat wil je daarover kwijt?

[Marianne Schuimer]

Nou, ik merkte best wel dat ik daar bij de gemeente Ridderkerk tegenaan... want ik bouw die kleinere woningen terug, kleine huizen. En er is een parkeernorm voor tiny housing. En die zet op **0,6 parkeerplaats per woning**. Maar normaal moet ik van de gemeente Ridderkerk... **altijd 1,3 parkeerplaats per woning doen**. En dat is dan een appartement of een eensgedeelde woning. Dat maakt dan natuurlijk wel uit. Alleen ja, ik wou graag dat de gemeente afstormde van die 1,3. Maar daar kreeg ik nul op het request voor. Oké. Best wel veel, ja. Ja. En het jammere daarvan was... Ik had het terrein, **die jaren 50 portiek woningen**... werden vroeger met een hele diepe achtertuin gebouwd. Want het idee was vroeger, je hebt je eigen moestuin... dus daarom krijg je een diepe achtertuin. Dus ik had op het stramier waar de woningen terug konden... had ik daarachter weer een hele diepe tuin... waarbij het idee was, we maken daar een **gemeenschappelijke tuintuin**. Elke woning had een klein tuintje van, wat is het, vijf bij drie meter? Nee, vijf bij vijf, 25 vierkante meter. En de rest maken we een gemeenschappelijke tuintuin. Maar omdat ik zo'n hoge parkeernorm had, moest ik gewoon... Ik kreeg dat niet allemaal kwijt op openbaar gebied, dus op de straat. Want straat parkeren was heel normaal in Ridderkerk. **Dus ik moest het achterterrein ongeveer voor een derde inrichten voor parkeer**.

[Imme de Jong]

Ja, ik had het gezien, ja.

[Marianne Schuimer]

En dat vind ik echt heel erg jammer. Want dat vind ik nou echt een stukje ruimtelijke kwaliteit. Nou ja, parkeerplaatsen en steenigheid vind ik niet echt toevoegen in ruimtelijke kwaliteit.

[Imme de Jong]

Nee, dat klopt inderdaad. Nee, dat is wel...

[Marianne Schuimer]

Ja. Ja, dat vind ik het enige jammer in dit project, of het dan ook niet goed is. Ja, het is wel een...

[Imme de Jong]

In Davos, ze stimuleren wel verkeersluw en voelt actief vervoer. Maar dat is dus in dit project niet echt goed gelukt. Als ik het zo hoor. Nee.

[Marianne Schuimer]

Ja, dat vind ik echt heel erg jammer. Want als je het dan hebt over ruimtelijke kwaliteit... Want de woningen zijn mooi, hebben een mooie uitstraling. Ja, dan wil je ook eigenlijk daar een mooie gezamenlijke tuin.

[Imme de Jong]

Ja, klopt. En is dat dan ook ten koste gegaan van het groen, wat daar zo...

[Marianne Schuimer]

Ja, totaal. Ik moest ook gewoon bestraten. We hebben nog even gedacht, we hebben wel water doorlaat steen gaan. We hebben nog even gedacht, groene papierplaat. Dan loop je ook weer tegen een stukje onderhoud aan. Dus uiteindelijk hebben we toch maar gewoon gezegd... dat we bestraten met groen wouden. Maar ik vond het echt heel erg jammer.

[Imme de Jong]

Ja, dat snap ik. Ja. Even kijken. Even kijken. En dan is er nog een thema. Draagt het ontwerp bij aan, voelt het karakter van de streek... en helpt mensen het echt thuis voelen?

[Marianne Schuimer]

Ja, nee, ja, nee. Het is... Ja, het blijft dan gewoon minder dan... Ja. We hebben niet specifiek... Wat je zou kunnen doen is met houten gevelbeplating... zou je nog wat meer kunnen aansluiten... bij een bedrijfje in de omgeving van Ridderkerk of zo.

[Imme de Jong]

Nee. Nee, daar is echt...

[Marianne Schuimer]

We hebben echt heel gekeken, sluit het aan in de omgeving... en ja, dan heb je gewoon allemaal gebouwen met baksteen en zo.

[Imme de Jong] Ja.

[Marianne Schuimer]
Die hebben we ook aangesloten, ja.

[Imme de Jong]
Oké. Nee, dat is duidelijk. En als je zou moeten zeggen... wat is het meeste geslaagde onderdeel dan van dit project?

[Marianne Schuimer]
Qua ruimtelijke kwaliteit?

[Imme de Jong]
Ja, of in het al... Ja, ja, laten we het daarop houden. Dat is misschien wel...

[Marianne Schuimer]
Nou ja, ik... Nou, uiteindelijk hebben we het ontwerp zo neer kunnen zetten... of eigenlijk de ontsluiting van de parkeerplaatsen... dat we ook nog drie mooie volwassen bomen konden laten staan.

[Imme de Jong]
Ja.

[Marianne Schuimer]
Dat geeft toch geluk weer, hè? Dat je niet echt een kaalvlakte nieuwbouw hebt. Dus dat geeft... Ik vind, als je bestaande bomen... probeer ik altijd te laten staan... en dat geeft toch gelijk een wat volwassen beeld.

[Imme de Jong] Ja.

[Marianne Schuimer]
We hebben **struikroven toegepast**. Ken je dat?

[Imme de Jong]
Nee.

[Marianne Schuimer]
Nee? Oh, ik vond het een heel grappig concept. Struikroven betekent eigenlijk... Normaal **gesproken slopen ik en dan hup, een bult door de tuin**. En met struikroven zeg je eigenlijk tegen de omgeving... van joh, we gaan slopen, maar we hebben hier tuinen staan... waar nog mooie volwassen planten in staan. Dus kom maar een dagje langs om die uit te graven... wat je wil hebben voor je eigen tuin.

[Imme de Jong] Oh, wat leuk. Ja.

[Marianne Schuimer]

Ja, dat is wel heel cool. Dat vond ik wel erg geslaagd. Verder qua ruimte, ja, de **uitstraling van de woningen... vind ik gewoon heel erg mooi geworden**. En je ziet daar gewoon twee mooie blokken staan. Het is ook fijn. **We hebben er niet één blok van gemaakt, maar we hebben het opgesplitst in twee...** om toch nog een beetje die wand te doorbreken. Dat vind ik wel heel erg geslaagd. Dus de tuintjes die erbij zijn gekomen... dat geeft ook wel weer wat meer huiselijk gevoel erbij. Ja. Nee. In het algemeen vind ik het gewoon een mooi project... wat opgaat in de omgeving.

[Imme de Jong]

Oké. Helemaal goed. Want ik zag volgens mij in je filmpje dat het ook heel erg populair was... dat heel veel mensen zich hadden aangemeld, dat er heel veel vragen was.

[Marianne Schuimer]

Iets van **600 man hadden zich aangemeld**.

[Imme de Jong]

Zo. Dat is echt flink, ja.

[Marianne Schuimer]

Ja. En dan heb je het ook gewoon over 600 man onder de 27, hè?

[Imme de Jong]

Ja. Ja, dat is echt veel.

[Marianne Schuimer]

Nee, het was echt eenmaal populair. En de mensen die ertoe reed, waren ook erg blij. Maar weet je wie er vooral blij waren? De ouders. Ik heb zoveel ouders gesproken die zeiden... Ik ben zo blij dat mijn dochter of zoon hier naartoe kan. Dat was echt...

[Imme de Jong]

Eindelijk die kinderen een keer uit huis.

[Marianne Schuimer]

Ja, die waren gewoon blij dat hun zoon of dochter... gewoon een eigen plekje kon krijgen. Dus dat was heel erg mooi.

[Imme de Jong]

Ja. Snap ik. Even kijken. En waar liggen... Zou er eventueel mogelijk aan liggen tot verbetering van dit project?

[Marianne Schuimer]

Nou ja, **parkeren**. Blijf ik nog altijd het ding vinden. Dat zou ik echt heel graag anders willen

doen. Wij waren **de tweede die startblok neerzetten**. Dus het tweede project dat startblok neerzette.

[Imme de Jong]

O, oké.

[Marianne Schuimer]

Dat zou ik nog wel een **stukje efficiëntie inzetten**. Ze hebben er uiteindelijk 32 woningen neergezet... **en ze hebben er vijf maanden over gedaan**. Ik denk, als ik die nu bestel, dan kunnen ze ze in drie maanden neerzetten. En dan zijn ze ook gelijk het compleet af en gaan ze allemaal door. Maar qua ruimtelijke kwaliteit, nee. Dan zou ik het eigenlijk... Ik zou het gewoon op die pace doen.

[Imme de Jong]

Ja. Oké. Even kijken. Mijn onderzoek gaat natuurlijk over industriële woningbouw met omgevingskwaliteit. En hoe kan de kwaliteit van industriële woningbouw... volgens u het beste verbeterd en geborgd worden?

[Marianne Schuimer]

Ja. O, dat vind ik een moeilijke vraag, denk ik wel. Dan heb ik niet zo'n 1, 2, 3... Want ik merk juist dat ze een standaardconcept hebben... qua opbouw van een woning. En daar kun je weinig in schuiven. Dus je gaat niet de badkamer verplaatsen of het toilet ergens neerzetten of de keuken. Dus je koopt gewoon wat je daar hebt. Maar mijn vraag is... Dus je koopt gewoon wat je daar hebt, maar mijn ervaring is dat je **daarna, qua uitstraling van het gebouw**, aan de buitenkant kan je zo'n beetje alles betekenen en dan kan je krijgen. Oké, ja. Dus ik vind ze **zelf super aanpasbaar**, dus zolang je maar binnen een schermen blijft en dat je dat hier zet, kan je dan steenstrips, houten, composiet, dakpannen, dakkapellen, ga zo maar door, ja. Daar kan wel veel, ja. Ja, ja. Daar zit veel diversiteit in, ja, oké. Ja, dus ja, naar mijn idee kan je overal privéwoningen neerzetten wat ook nog pas enorm gek is. Oké, helemaal goed. En ik wil, ik doe per project eigenlijk twee interviews. En nu merkte ik dat het voor de Stadhouderslaan in Ridderkerk best wel moeilijk was om goede mensen te vinden, omdat er bij Startblock waren er wat verschuivingen geweest. U was dan bijvoorbeeld naar een andere woningcorporatie gegaan. Heeft u misschien iemand die ik nog zou kunnen interviewen omtrent hetzelfde onderwerp op de Stadhouderslaan? Bij Wooncompas of bij Startblock? Nee, ergens anders, bij een andere, want ik heb wel even contact gehad met de architect, maar dat viel ook een beetje stroef, of ja, bij Startblock of een andere partij die hierbij betrokken was. Bijvoorbeeld de gemeente, zoiets.

[Imme de Jong]

Ja, dan zou je de gemeente moeten doen.

[Marianne Schuimer]

Volgens mij zit u nog steeds bij de gemeente. Hm-hm. Eh, ik, ik, ik, sorry, ik ben echt een ramp. Ik moet even voor je op zoek, maar ik kan de toenmalige projectleider bij de gemeente... Ja.

...van het woord geven en daarmee stemde ik al met alles af. Dus ook stedenbouw en dat soort zaken.

[Imme de Jong] Oh, ja.

[Marianne Schuimer]

Want dat de **Annemarie was de stedenbouwkundige** die hierbij betrokken was, volgens mij.

[Imme de Jong]

Ja.

[Marianne Schuimer]

Eigenlijk een andere. Nou, ik kan inderdaad van de projectleider, ik ga hem even voor je opzoeken en dan mail ik het naar je.

[Imme de Jong]

Ja, dat zou heel fijn zijn.

[Marianne Schuimer]

Ik kan niet beloven dat ik z'n telefoonnummer nog heb, want die heb ik denk ik niet, maar ik ga het even opzoeken bij je en dan mail ik het.

[Imme de Jong] Ja.

[Marianne Schuimer]

Ik denk dat het leuk is om vanuit de gemeentekant iemand te helpen spreken.

[Imme de Jong]

Ja, denk ik ook.

[Marianne Schuimer]

...over ruimte- en kwaliteit en wat hun ervan vinden. Ja. Ja? Ja. Ik probeer het vandaag nog even voor je op te zoeken en je te mailen. Nou, dat zou super f i j n zijn. En anders bijvoorbeeld Annemarie, de stedenbouwkundige. Dat zou bijvoorbeeld, zoiets zou ook helemaal passen. Ik ga even kijken of ik ze bijna kan vinden. Ja, nou heel erg fijn. Dat zou superfijn zijn, ja. Oké, goed. Nou, dan gaan we dat doen. Nou, heel erg bedankt. Ik heb er wel veel aan gehad. Allemaal nieuwe inzichten, dus dat is heel fijn. Oké, nou, morgen.

[Imme de Jong] Ja.

[Marianne Schuimer]

En dan veel succes met je afstudeeronderzoek. En als het kan, als je klaar bent met je onderzoek, zou je die dan ook nog een keertje naar me kunnen mailen? Want dan ben ik ook nieuwsgierig. Ja, dat is helemaal goed. Dat zou ik doen, ja. Oké, super. Oké. En als je dan nog verder vragen hebt, je hebt mijn gegevens, dan kan je me altijd bellen of mailen. Ja, dat doe ik. Nou, heel fijn. Dank u wel. Doeg. Doeg. Tot ziens. Doeg, doeg.

6.6.6 BART VERHOEVEN, GEMEENTE RIDDERKERK

Bart Verhoeven beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening gemeente Ridderkerk

[Imme de Jong]

Ja, dat was het eigenlijk.

[Bart Verhoeven]

Oké, ik zal mezelf ook even voorstellen. Bart Verhoeven dus, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening. Ik ben in het Ridderkerk inmiddels, dat was altijd de bouworganisatie. Maar ik werk eigenlijk al negen jaar voor Ridderkerk. Ik doe wel projecten met Wooncompas. Daar ben jij via Marianne volgens mij op mij gekomen.

[Imme de Jong] Klopt, ja.

[Bart Verhoeven]

Daar heb ik altijd heel fijn mee samengewerkt. En dan hebben wij dit deeltje, want het gaat om één deel volgens mij, gedaan.

[Imme de Jong]

Oké. Ja, ik toets die projecten aan de hand van het model van Davos. En daar zitten acht criteria bij. Dus ik heb mijn interview ook opgesteld aan de hand van die acht criteria. **Dus meteen de eerste vraag is dan ook, hoe is dit project tot stand gekomen?**

[Bart Verhoeven]

Goeie vraag. Ik moet soms wel even graven ook hoor, van hoe het is gekomen. Ja, dat snap ik. In dit geval begint het initiatief altijd bij de woningbouwvereniging. **Dus zij maken kenbaar van, die gebouwen zijn oud, willen beslopen, willen iets terugbouwen.** Iets meer woningen. In dit geval kleinere woningen. Volgens mij veertig vierkante meter uit mijn hoofd. Ja, gemeente, wat is er mogelijk? Kan het binnen bestemmingsplan je afnemen, of moeten we daarvan afwijken? En uiteindelijk paste het volgens mij allemaal binnen bestemmingsplan. Dat we een paar keer overlegden en hebben geschoven, zodat het erbinnen paste.

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

En is dit dan redelijk snel gegaan, moet ik zeggen ook. En dat duurt, dat weet je ook. Want bouwen in Nederland kan al heel lang duren, maar deze ging vrij snel. **Ik denk dat binnen een jaar gewoon al was.**

[Imme de Jong]

En waar lag dat aan, dat het zo snel ging?

[Bart Verhoeven]

Ja, omdat als het binnen bestemmingsplan past, dan hoef je geen procedure te doen lopen. In die zin van, mensen kunnen geen zienswijze indienen of een beroep aantekenen. Ze kunnen

alleen maar op de vergunning bezwaren aantekenen, volgens beroep. Maar goed, als alles erbinnen past, dan haalt dat niet zoveel uit.

[Imme de Jong]

Oké. En hoe is dan die samenwerking verlopen met Wooncompas, dan als opdrachtgever, jullie als de gemeente, en bijvoorbeeld de bouwende partij en de bewoners?

[Bart Verhoeven]

Die bouwende partijen heb ik zelf niks mee te maken gehad. Maar wat wij altijd doen bij Wooncompas, wij hebben sowieso **prestatieafspraken**. Daarin maak je afspraken van welke woningbouwprojecten komen er. Dat wij als gemeente inzetten om hen verder te helpen. Bij mijn weten hebben we één keer geparticipeerd met de bewoner. Het kan ook twee keer zijn, maar bij mijn weten één keer. Daar haal je informatie op, die verwerk je eventueel. Om een beter plan te krijgen en minder kans op bezwaar. En volgens mij is er ook geen bezwaar gekomen uiteindelijk, dus staat dit er.

[Imme de Jong]

Oké, nou helemaal goed. Even kijken, dat was al Governance het thema. En dan het thema functionaliteit. Vind je dat de plaats geschikt is voor de huidige functie?

[Bart Verhoeven]

Ja, Want het is dezelfde functie.

[Imme de Jong]

Oké.

[Bart Verhoeven]

Ja, dus er zat al wonen en er is wonen terug.

[Imme de Jong]

Dus daar is verder ook niet gekeken naar of het een andere functie kon krijgen. Of het moest gewoon wonen.

[Bart Verhoeven]

Ja, het enige wat het is, **het zijn wat meer woningen**. Het zijn kleinere woningen, maar dat had als gevolg dat er ook **meer parkeren bij moest**. En dat is aan de achterkant opgelost.

[Imme de Jong]

Ja, want Marianne zei dat ze dat heel erg jammer vond. Ja, dat snap ik. Ja.

Ja, dus jullie hebben denk ik altijd een vaste parkeernorm en daar werken jullie dan mee.

[Bart Verhoeven]

Ik zelf vind ook wat van die parkeernorm. En ik vind dat ook jammer dat er steen bij moet komen ten koste van groen. Maar het is wel wat in onze noten parkeernorm is vastgelegd, ja.

[Imme de Jong]

Oké. En voor welke doelgroep zijn de woningen ontworpen?

[Bart Verhoeven]

Voor huurders. Dus het is echt voor starters.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

Het is echt 4400 meter uit mijn hoofd. Dus ja, het is echt, in principe zit je daar in je eentje. Je kunt er misschien maar net met z'n tweeën zitten. Maar volgens mij zit het in **één kamerappartement**. Dus dat is echt wel de doelgroep. Gezinnen zitten daar bij mij beter niet.

[Imme de Jong]

En als, want het is volgens mij inderdaad deel van een bredere ontwikkeling. Zijn dan in die andere ontwikkeling zitten daar wel andere doelgroepen?

[Bart Verhoeven]

Dat durf ik even niet te zeggen, maar dat is vooral omdat die gebouwen staan er gewoon nog.

[Imme de Jong]

Oké. Oh, die zijn gewoon blijven staan.

[Bart Verhoeven]

Ja. Ik zit daar even te kijken hoor. Maar volgens mij is dat gewoon blijven staan. Dus alleen die blokjes aan de noordzijde, laat ik maar zeggen, die zijn nieuw. En aan de zuidzijde ook nog niet. Daar willen ze ook nog iets van doen. Maar die aan de noordzijde zijn allemaal nieuw.

[Imme de Jong]

En kijken jullie bijvoorbeeld bij zo'n ontwikkeling ook naar, we zetten verschillende doelgroepen bij elkaar. Koop en huur. Inderdaad, jongeren, ouderen.

[Bart Verhoeven]

Koop is voor ons lastig, want het is grond van Wooncompas. Dus Wooncompas verhuurt over het algemeen. En ze hebben wel plannen in Ridderkerk waar ze ook koop aan gaan bieden. Maar over het algemeen is het gewoon verhuren bij hen. Oké. Ja.

[Imme de Jong]

En bijvoorbeeld in de buurten omheen, is dat dan wel meer koop?

[Bart Verhoeven]

Ja, dit is de Wijk Slikkerveer. Dat is best wel een gewilde wijk in Ridderkerk. Best wel duurdere woningen. En dan zie je ook gewoon dat er behoefte is aan sociale huurwoningen. Vooral op

deze plek. Je hebt het waarschijnlijk gezien. **Het is een heel mooie plek om te wonen, denk ik. Een sociale huurwoning, zo aan het water.**

[Imme de Jong]

Ja, klopt. Ja, ik vond het best wel groen ook. Het was jullie goed gedaan. **En is er bijvoorbeeld een mogelijkheid tot aanpasbaarheid of multifunctioneel gebruik van deze woningen?**

[Bart Verhoeven]

In principe zit er alleen een functie wonen erop.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

En als er dan iets gewijzigd moet worden, dan moeten we naar nieuwe procedure lopen.

[Imme de Jong]

En zou dat eventueel voor die plek wel kunnen?

[Bart Verhoeven]

Ja, dat moet je altijd afwegen. Dus je gaat allerlei aspecten tegen elkaar afwegen of dat dan ook past op die locatie. Ja, van cultuurrestoring tot bodem, tot archeologie, verkeersonttrekkende werking, parkeren weer.

[Imme de Jong]

Ja. Oké. En is die plaats voor iedereen goed toegankelijk?

[Bart Verhoeven]

Toegankelijk in al zin van bereikbaarheid met de auto, bus, dat soort dingen? Of gewoon betreedbaarheid van het gebouw?

[Imme de Jong]

Ja, een beetje allebei.

[Bart Verhoeven]

Ja, bij mij weten we wel. Want Wooncompas houdt zich gewoon aan de normen die daarvoor gelden. Dus het moet voor iedereen toegankelijk zijn. Tegenwoordig zit er ook overal licht in. Ja. Ja, de locatie zelf is ook best wel goed te bereiken. Ik zit even te kijken hoe het met de OV zit. Dat durf ik niet helemaal te zeggen. Ik denk dat dat nog wel een klein stukje lopen is. Ik zit even op een luchtfoto te kijken hoor.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

Dat is een meter of 300 meter, zoiets.

[Imme de Jong]

Oh, nou dat is ook wat te doen.

[Bart Verhoeven]

Nou niet eens denk ik. Dus dat valt ook wel mee.

[Imme de Jong]

Oké. En toont de plaats verantwoord ruimtegebruik? Dus bijvoorbeeld genoeg open ruimtes, groenzones, grondgebruik?

[Bart Verhoeven] Ja.

[Imme de Jong] Ja?

[Bart Verhoeven]

Het enige jammer is wat we net zeiden, die parkeerplaats.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

Dat heb je gewoon liever als groen. En er staan ook een hoop bergingen achterin. Best wel grote bergingen. Dat had je liever ook in panden verwerkt. Maar ja, dan kwam je niet uit met het aantal woningen en de hoogtes. Dus je zit op deze manier opgelost.

[Imme de Jong]

En ja, want er is verder niks. Iets van gezamenlijke tuinen ofzo. Dat is er volgens mij niet, toch?

[Bart Verhoeven]

Nee, volgens mij heeft iedereen op de begane grond gewoon een eigen tuin.

[Imme de Jong]

Ja. Ja.

[Bart Verhoeven]

Ja, misschien tussen de bergingen, in dat er wat tuintjes zijn. Maar ja, ik zit nou op de luchtfoto te kijken. Dat mag geen naam hebben. Dat wordt niet heel goed onderhouden.

[Imme de Jong]

Nee, want ik was daar inderdaad ook. En het was er toch best wel overwoekert uit. \

[Bart Verhoeven]

Ja, dat zie je vaker gewoon bij sociale huurwoningen. Als er een gezamenlijke tuin is en niemand voelt zich geroepen om dat te onderhouden.

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

Ja, dan gaat dit ontstaan.

[Imme de Jong]

Ja, want doen zij dan ook voort nog iets om dat te stimuleren? Dat gezamenlijke zorgen voor iets? Of meer die gemeenschapsvorming?

[Bart Verhoeven]

Ja, dat weet ik niet zo goed. Ik denk dat ze dat wel promoten. Dat ze dat onder de aandacht brengen.

[Imme de Jong]

Maar je kunt het mensen natuurlijk niet verplichten. Nee.

[Bart Verhoeven]

Het is lastig. Het is gewoon grond van welke pas zelf. Dus je zou kunnen zeggen, misschien moeten ze het zelf onderhouden. Zodat het ook weer aantrekkelijk wordt. Zodat je het ook weer wil verblijven. Maar als ik nou zo kijk inderdaad. Ik heb zo'n birdview. Zit ik nou te kijken. Ja, ik zou er niet per se graag willen zitten.

[Imme de Jong]

Nee.

[Bart Verhoeven]

Al die tuintjes. Dat is wel iets beter. Maar daar zie je ook gewoon dat er zoveel **verhard** is.

[Imme de Jong]

Ja. Ja, inderdaad. Veel steen. En toen ik daar was, merkte ik ook wel. Want het zijn dan allemaal jongeren. Maar het was best wel een mooie dag. En de zon scheen. En niemand zat in de tuin. Nee.

[Bart Verhoeven]

Ja, jammer hè.

[Imme de Jong]

Ja, vind ik ook jammer.

[Bart Verhoeven]

Hoe laat was jij dan?

[Imme de Jong]

Ja, dat was gewoon middags. En het was in het weekend, op zaterdag. Twaalf uur middags, zoiets.

[Bart Verhoeven]

Ja. Ja, ik weet het ook niet. Ik zit ook wel graag in mijn tuin. Maar ik kan niet voor iedereen spreken natuurlijk. En ik weet ook niet waar iedereen is op een zaterdagochtend.

[Imme de Jong] Nee.

[Bart Verhoeven]

Ik zit wel even te kijken. Het is de oostzijde. Dus dan is de zon al gedraaid, hè. Het staat hier in de westzijde. Dus dan zit je in de schaduw in de tuin, denk ik.

[Imme de Jong]

Ja, die woning aan de achterkant, die hadden wel nog zon.

[Bart Verhoeven]

Oké.

[Imme de Jong]

Dus die... Ja. Maar waar zou dat dan bijvoorbeeld aan kunnen liggen? Dat dat mensen zo... Heb jij daar een idee bij?

[Bart Verhoeven]

Nee, echt geen idee. Nee. Ik denk dat dat gewoon aan de mens ligt.

[Imme de Jong]

Oké. Ja. Toch de sociale huur. En zijn er bijvoorbeeld verschillende duurzame maatregelen toegepast op dit project?

[Bart Verhoeven]

Ja, sowieso zonnepanelen. Allebei de daken liggen helemaal vol.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

En voor de rest durf ik het eigenlijk niet te zeggen.

[Imme de Jong]

Oké. En ja, je weet dan denk ik ook niet of er gebruik is gemaakt van circulaire materialen. Dat er...

[Bart Verhoeven]

Nou, ik weet dat het **prefab is. Alle gebouwen. Dus die zijn in de fabriek gebouwd en die zijn er naartoe gereden en worden meteen neergezet.**

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

Ik weet wel dat Wooncompas met alle projecten daar wel heel erg mee bezig is. Oké. De duurzaamheid, de continuïteit en hergebruik. Dat weet ik wel. Maar dan moet ik zeggen dat dit een van **de eerste projecten was waar ze dat mee deden. (Prefab)**

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

Voor mijn gevoel is het best veel hout ook. Nou ja, goed, dat kun je heel vaak hergebruiken natuurlijk hè.

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

Dus ik denk dat wij hier wel in zitten.

[Imme de Jong]

En stimuleren jullie dat ook vanuit de gemeente?

[Bart Verhoeven]

Ja. Daar hebben we steeds meer beleid op ook. Dat stimuleren we inderdaad. Dat toetsen we ook. Ja, we kunnen het niet altijd opleggen. Maar daar waar het kan, proberen we dat wel.

[Imme de Jong]

Oké. En wordt er in het bestemmingsplan... Zitten daar dan verschillende kwaliteitseisen aan?

[Bart Verhoeven]

Kwaliteitseisen regel je niet in het bestemmingsplan. Dus in het bestemmingsplan regel je welke functies zijn toegestaan en welke bouwen mogelijk zijn.

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

En kwaliteitseisen regel je echt uiteindelijk bij de vergunningverlening. En alles wat is vastgelegd in het bouwbesluit en dat soort dingen. Tegenwoordig is het volgens mij allemaal anders. Maar dan regel je dat daarin.

[Imme de Jong]

En is wat voor kwaliteitseisen waren hier vastgesteld?

[Bart Verhoeven]

Dat durf ik niet te zeggen.

[Imme de Jong]

Nee? Oké.

[Bart Verhoeven] Nee, sorry.

[Imme de Jong] Maakt niet uit.

[Bart Verhoeven]

Nee, kijk, ik zit best wel... Ik ben als planoloog of beleidsmedewerker best wel bovenop van het adviseren in wat er kan, ja of nee. En uiteindelijk de vergunning. Dat zit echt bij mijn vergunning, bij m'n collega's van vergunningverlening.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven] Nee, dat durf ik niet te zeggen.

[Imme de Jong]

Nee. En gaat zo'n... Ik weet niet of je dan wel weet of zo'n plan... Hoe wordt dat vastgesteld? Zijn er bijvoorbeeld architecten bij betrokken? Of hoe gaat zoiets in z'n werk?

[Bart Verhoeven]

Ja, we werken Wooncompas Schakelt dan de stedenbouwkundige van architectenbureau in.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

En die werken dat plan helemaal uit. En daar reageren wij dan als gemeente op. In eerste instantie ik als beleidsmedewerker aan de met de stedenbouwer.

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

Uiteindelijk wordt het wat verder uitgewerkt. En dan betrekken we ook andere collega's. Iemand die over bomen gaat, over warmbare ruimte, verkeer, lucht, water, geluid. Echt al die aspecten die je kunt verzinnen. Archeologie, cultuur, historie. Ja, dat gaan we allemaal optoetsen. Of dat allemaal gewaarborgd is. En of we er allemaal aan voldoen.

[Imme de Jong]

Oké. En hoe is dat bij dit project gaan? Weet je dat?

[Bart Verhoeven]

Nou ja, omdat het dus wat ik zei, omdat het bestemmingsplan... De aanvraag gewoon binnen het bestemmingsplan past.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

Is de vergunning gewoon getoetst. En als die past, wordt die verleend. Die moest van rechtswegen worden verleend. **Dus dan hoef je ook geen controle meer bij de collega's.** Maar goed, wij hebben als gemeente dus aan de voorzijde heel erg gestuurd op **dat architectonisch plan.** En ook hoe het eruit komt te zien. Omdat wij natuurlijk wel voor de continuïteit gaan van een plan. Ja. En dat heeft Wooncompas ook al. Maar daardoor zijn we wel... Hebben we dingen net wat anders gedaan.

[Imme de Jong]

Dus die plaats is wel gewoon nog steeds goed afgestemd op de bestaande omgeving?

[Bart Verhoeven]

Ja, zeker.

[Imme de Jong]

Oké. En hoe is dan bijvoorbeeld rekening gehouden met het omliggende landschap en bijvoorbeeld de bebouwingsdichtheid. Kleuren, materialen. Bijvoorbeeld grote of kleine gebiedskenmerken. Is daar dan specifiek...

[Bart Verhoeven]

De dichtheid is niet toegenomen. Dus dat is gewoon eigenlijk wat het was. Kijk, kleuren en materialen is gewoon langs de welstand gegaan destijds nog.

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

En die hebben getoetst aan de welstandsnota. En daarvoor doet het dan.

[Imme de Jong]

Oké.

[Bart Verhoeven]

Ik moet zeggen, ik ben het niet altijd eens met de welstand, hoe iets eruitziet. Maar persoonlijk vind ik dit best mooi.

[Imme de Jong] Ja?

[Bart Verhoeven] Ja.

[Imme de Jong]

Oké. Helemaal goed. Even kijken. Ja, draagt deze plek dan bij aantal levendige en gemengde functies?

[Bart Verhoeven]

Ja, in die zin dat je... Achter die woningen zijn het allemaal koopwoningen. Die zijn een stuk groot. Dus je hebt echt een mix tussen huur en koop.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

Nou, ten noorden van het plan staat een kerk. Op 300 meter ligt een microcentrum. En wat ik net zei, het is voor Ridderkerk best wel uniek. Eigenlijk voor Nederland denk ik ook wel. Dat dit soort woningen gewoon op zo'n plek staan aan het water.

[Imme de Jong] Ja.

[Bart Verhoeven]

Ja, dan zet je hier koopwoningen neer. En dat zijn best dure woningen.

[Imme de Jong]

Ja, precies.

[Bart Verhoeven]

En daar mogen we als Ridderkerk best wel trots op zijn. We hebben meer plekken over in Ridderkerk. Maar ik vind dat wel iets moois.

[Imme de Jong] Oké, dat is...

[Bart Verhoeven]

En dat komt ook heel vaak uit de raad. Mensen die huren, mogen toch ook op een mooie locatie wonen? Het is niet alleen mensen die geld hebben. En ik vind het fijn dat we dat als Ridderkerk kunnen bieden.

[Imme de Jong]

Ja, nee, zeker waar. Ja, die mensen hebben ook recht op een mooie, fijne plek. Is er bijvoorbeeld bij de vormgeving van de publieke en private ruimtes... is dat gericht op ontmoeting en verbinding?

[Bart Verhoeven]

Ja, dat probeer ik ook wel altijd. Maar goed, wat jij zelf zegt. Je ziet al een beetje dat de **uitwerking daar niet helemaal werkt**. Dat heeft toch weer met de mensen zelf te maken. Ik wil niet zeggen dat dat de huurders zijn. Maar als je niet dat samenhoudigheidsgevoel hebt... om samen dingen op te pakken, samen te barbecueën... Ja, dan gaat dat ook niet gebeuren.

[Imme de Jong]

Nee, precies. En wordt er bijvoorbeeld binnen de gemeente wel... Wordt dat dan gestimuleerd op andere plekken of manieren? Of hoe doen jullie dat daar in Ridderkerk?

[Bart Verhoeven]

Nou, we zijn best wel een actieve gemeente met verschillende wijken. Het was vroeger echt een dorp. Het heeft zijn eigen kenmerken, zijn eigen feesten, partijen en dat soort dingen. Dat wordt binnen het gemeentehuis ook wel gestimuleerd.

[Imme de Jong]

Draagt deze plek bij aan het karakter van de streek... en helpt het mensen zich thuis voelen op deze plek?

[Bart Verhoeven]

Ja, ik denk het wel. Dat is natuurlijk aan de mensen zelf. Maar goed, wat ik zei, die woningen stonden er al.... en het is gesloopt en er zijn nieuwe woningen voor teruggekomen. Maar ja, ik denk het wel.

[Imme de Jong]

En die woningen die er eerst stonden, die zijn gesloopt. Zijn diezelfde mensen dan ook weer gaan wonen in die woningen die er nu staan? Of zijn dat dan andere...

[Bart Verhoeven]

Nou, wat Wooncompas altijd doet, die heeft een terugkeerregeling. Dus dat betekent dat ze uiteindelijk ergens anders kunnen wonen... en dan weer terug kunnen keren. Maar dat is aan de mensen zelf. Of ze dat willen, ja of nee. Ik weet uit ervaring dat daar wel gebruik van wordt gemaakt. Maar het merendeel kiest ervoor om gewoon naar een andere plek te verhuizen... omdat je anders blijft verhuizen.

[Imme de Jong]

Ja, dat snap ik. Wat maakt deze plek bijzonder volgens u?

[Bart Verhoeven]

Je bedoel je?

[Imme de Jong] Je, sorry.

[Bart Verhoeven]

Nou, dat water. Nabij voorzieningen. Nou ja, Ridderkerk is gewoon niet zo groot. Dus je bent ook redelijk in het centrum van Ridderkerk zelf. Wat ook gewoon, dat doe je op de fiets tien minuutjes. Je zit dicht bij Rotterdam. Eigenlijk is Ridderkerk best wel een aangename locatie. Zo nabij Rotterdam.

[Imme de Jong]

En vinden meerdere mensen deze plaats mooi? Of is het een geslaagd project?

[Bart Verhoeven]

Het is op het nieuws geweest bij het NOS. Ik denk als je googelt, dan kom je dit tegen. Maar ik denk dat het ergens wel laat zien dat het geslaagd is.

[Imme de Jong]

Ja, het was volgens mij een van de eerste projecten die een beetje industrieel werd gebouwd.

[Bart Verhoeven]

Ja, klopt.

[Imme de Jong]

Verder in de gemeente Ridderkerk, zijn jullie daar toen ook mee aan de slag gegaan verder met industriële woningbouw?

[Bart Verhoeven]

Dat is heel erg locatieafhankelijk. En wat we zien, we hebben de rivieroever. Dat ligt aan de noord en aan de Nieuwe Maas. Daar zie je dat er nu heel veel industrieel erfgoed staat. Allemaal bedrijven. Als daar woningbouw komt, want dat maken we dan mogelijk via visies. Dan moet het wel aandacht hebben voor industrieel erfgoed. Dus er moet wel iets van herkenning zijn van het verleden. En dat hebben we ook vastliggen in beleid.

[Imme de Jong]

En echt die woningen die helemaal uit de fabriek komen? Gebeurt dat dan meer?

[Bart Verhoeven]

Deze is wel echt uniek als locatie. Maar welke maal doet het steeds meer.

[Imme de Jong]

En aan welke maat hoeveel doet deze plaats in geheel aan de kwaliteitseisen? Dus op een schaal van 1 tot 10?

[Bart Verhoeven] **13.**

[Imme de Jong] Een derde?

[Bart Verhoeven]

Ik vind het lastig om te bepalen wat die kwaliteitseisen zijn. Als ik van mezelf mag spreken, een **9**. Omdat ik persoonlijk een beetje baal van hoe zo'n achterkant eruit ziet.

[Imme de Jong]

En waar liggen dan eventueel mogelijkheden tot verbeteringen? Stel het zou een 10 moeten zijn.

[Bart Verhoeven]

Dan zou je jezelf kunnen afvragen van worden die parkeerplaatsen echt daadwerkelijk gebruikt? En kun je er groen van maken? Dat zou bijvoorbeeld nog iets zijn. Het radende ervan is natuurlijk dat je weer hetzelfde krijgt als die andere groenperkjes. Dat er niks meer gebeurt.

Maar goed, in deze tijden met klimaatadaptatie en dat soort dingen hebben wij wel veel aandacht voor, of steeds meer gelukkig, weer voor groen.

[Imme de Jong]

En hoe zie jij er wel eens tussen betaalbaarheid, snelheid en het bouwen met kwaliteit? Dat bij een industriële woning, waar best wel die huizen in een rap tempo worden neergezet, dat er kwaliteit dan wel nog eens in het geding kan komen.

[Bart Verhoeven]

Volgens mij voldoet het aan alle eisen. Want anders dan was er geen vergunning verleend. Dus ik denk dat dat goed is. En volgens mij was de wens voor tachtig jaar om te bouwen uit mijn hoofd. Of vijftig, ik weet het eigenlijk niet. Of dat dan duurzaam is, dat laat ik dan maar in het midden. Door het gebruik van de materialen zou je kunnen zeggen, het is altijd weer herbruikbaar. Dus het is duurzaam.

[Imme de Jong]

Wat vind je persoonlijk het belangrijkste als het gaat om de kwaliteit van wonen?

[Bart Verhoeven]

Woongenot.

[Imme de Jong]

Woongenot. En hoe wordt die het beste gerealiseerd?

[Bart Verhoeven]

Dat is ook weer van de mensen afhankelijk natuurlijk. Maar je gaat ergens wonen en je weet nooit hoe het voelt. En uiteindelijk heeft dat wel te maken met je omgeving. Wie is je buurman, je buurvrouw? Hoe ziet de tuin eruit? Kan ik goed parkeren? Zijn er voorzieningen erbij? Dat hangt daar allemaal mee samen. Dus daarom kom ik op woongenot.

[Imme de Jong]

En hoe kan volgens jou de kwaliteit van industriële woningbouw het beste verbeterd of geborgen worden?

[Bart Verhoeven]

Ja, goeie vraag. Ik vind het uit mijn vak niet lastig om dat te borgen. Omdat je altijd afhankelijk bent van initiatiefnemers. Wat zij willen betalen aan de woningen. Dan moet je altijd ook nog iets opleveren. Bij woongenot past dat niet, maar bij de meeste wel. Wij proberen als gemeente wel te kijken wat goed is voor de buurt. Wat past in de buurt. Daar adviseren we ook op. En daar wijzen we ook wel eens op af.

[Imme de Jong]

Gebeurt dat veel dat jullie plannen afwijzen?

[Bart Verhoeven]

Ja, dat denk ik wel. Ik heb geen percentages, maar wij hebben een initiatieftafel. Daarin beoordelen we initiatieven op basis van het beleid dat er ligt. Waarvan wij denken dat dat past binnen dat beleid. Onze nieuwe omgevingsvisie wordt in september vastgesteld. Dus dat biedt ook weer meer mogelijkheden. De tijd is wel voorbij dat een initiatiefnemer bepaalt wat er wordt gebouwd. Dat zeg ik heel grof even. Dat is natuurlijk niet altijd zo. Wij zijn wel steeds meer sturend als gemeente. Die sturing zijn we wel eens kwijt geweest.

[Imme de Jong]

Wordt het door die sturing daardoor kwalitatief beter?

[Bart Verhoeven]

Ik ben van mening wel. Vooral met die omgevingsvisie die bijna klaar is. Een hele integrale afweging heb je gemaakt voor heel Ridderkerk. Je weet welke keuze je ergens kunt maken. En wat dat voor invloed heeft ergens anders. Ja. Dat deden we wel heel veel. Dan lieten we dat afzonderlijk vaststellen door de gemeenteraad. Vaak bij een bestemmingsplan. Maar dan werd het opgenomen in de welstandsnota. Want anders kun je het er niet aan poetsen. Nu is het omgevingsvetter. Dat zit allemaal net wat anders. Dus je kunt nog steeds wel een beeldkwaliteit plan hebben. Maar dan moet je het doorvertalen in beleidsregels. Dat is nu wel een beetje zoeken. Dus die staan nu een beetje op een laag pitje om eerlijk te zijn. Maar goed, het helpt natuurlijk wel. Ook in je participatie met omwonenden. Zo komt het eruit te zien. En zo krijg je mensen mee. En zo ga je participeren. En dan krijg je de raten uiteindelijk ook mee.

[Imme de Jong]

Ja, precies. Want Marianne zei dat mensen na de corona best wel wat norser waren geworden. En wat minder enthousiast over alle plannen. Merk je dat ook?

[Bart Verhoeven]

Ja, het is soms best wel pijnlijk met participatieavonden. Het woord NIMBY mag je opnemen hoor. Want in mijn backyard geldt voor heel veel mensen. Ze vinden dat er kinderen overall moeten kunnen wonen. Maar je mag niet je achter bij mij bouwen. Want mijn uitzicht is heilig. De waarde van mijn woning. Dat soort dingen allemaal. Het lijkt wel alsof we in Nederland.

Want het is gewoon een breed gevraagd dit in Nederland. We zijn zo met onszelf bezig. En helemaal niet kunnen nadenken over wat een ander ook nodig heeft. Dat vind ik best wel jammer.

[Imme de Jong]

Ja, dat snap ik. En wat doen jullie daar bijvoorbeeld aan als gemeente om daarmee om te gaan?

[Bart Verhoeven]

Nou ja, ik ben een redelijk eerlijke ambtenaar. Dus ik probeer het ook altijd op een vriendelijke manier terug te koppelen. Een soort spiegel voor te houden. Als we het niet doen, waar gaat u dan laten wonen als u uit bent en een woning nodig heeft? En aan de andere kant is het ook gewoon een kwestie van procedures volgen. Dus ze kunnen bezwaren aantekenen, een beroep aantekenen. Ja, die mogelijkheid hebben ze. En daar ben ik heel eerlijk in. En die bied ik ze ook.

[Imme de Jong]

En dan duurt het allemaal nog veel langer natuurlijk voordat die woningen er zijn.

[Bart Verhoeven]

Ja, daar zit wel een deel van het probleem ook. De procedures duren zo lang door bezwaren.

[Imme de Jong]

En zou er bijvoorbeeld een oplossing voor zijn?

[Bart Verhoeven]

Nou, ik vind sowieso dat de oplossing zit bij meer personeel. Want dan kun je meer plannen aannemen. Nou, ik denk dat mensen altijd gewoon... Ergens snap ik het ook wel, hè. Dat er gebeurt iets in een omgeving en dat doet iets met je.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

Dus minder procedure tijd en minder beroep bezwaar. Ja, is dat een oplossing? Ja, dan kan het sneller. Maar ik weet niet of het de oplossing is.

[Imme de Jong]

Nou ja, misschien komt dan participatie. Dan hebben mensen straks helemaal niets meer te zeggen. Dat is ook een beetje...

[Bart Verhoeven]

Participatie zit echt aan de voorkant. En bezwaren op een beroep zie ik dan nog niet eens als participatie. Want dat moet je eigenlijk allemaal inzichtelijk hebben gemaakt.

[Imme de Jong]

Ja.

[Bart Verhoeven]

Maar ja, ik denk wel eens... En dat was bij bestelplannen altijd. Je had zoveel mogelijkheden reden om er iets van te vinden. Op een gegeven moment denk ik ook van... Het is wel een keer iets klaar.

[Imme de Jong]

Ja, precies.

[Bart Verhoeven]

Want het is nou duidelijk. En we weten dat je tegen bent. Weet je wat? We mogen elkaar dan bij de rechtbank zien. En daar hoeven we niet een jaar over te doen. Dat kan ook voor mij binnen een half jaar.

[Imme de Jong]

Ja, precies. Dat is wat meer tempo. Ja, ik heb eigenlijk al mijn vragen wel gesteld. Hoi. Ja. Heel erg bedankt.

[Bart Verhoeven]

Graag gedaan. Ik hoop dat je er wel een hebt.

[Imme de Jong]

Ja, zeker. Zeker. En samen met de informatie van Marianne kan ik er wel een mooi verhaal van maken. Dus het komt helemaal goed. Hoi. Ja. Nou, heel erg bedankt. Succes. Ja, dank je. Oké. Doeg.