

Deize, Zwolle

De opdrachtgever woont in de buurt

De uitdagingen waar onze steden voor staan worden steeds urgenter. Dit geldt vooral voor naoorlogse wijken waar weinig aandacht voor is. Klimaatverandering, energietransitie, wooncrisis en verwaarloosde openbare ruimte stapelen op tot een verlamdend complexe opgave. Dit gaat ten koste van de bewoners die geen invloed hebben op het beleid. In dit ontwerponderzoek richten wij ons op slimme combinaties die op lokaal niveau realiseerbaar zijn. Wij zoeken naar een synergie tussen beleidsvelden.

Wouter en zijn familie wonen in een groot appartement met de beste uitzicht van Zwolle!

Karen kan zelfstandig in een tiny house wonen tijdens haar studie.

Malik en Aicha hebben hun huis gerenoveerd & geïsoleerd en gaan dus langer hier blijven wonen.



Betrokkenen:

KBnG:
Marialena Kasimidi
Martijn de Gier
Miel Karthaus
Leto Demetriadou

ToekomstSterk:
Koen Weytingh
Rob Wildeman
Jord Smolenaars
Moos Timmers

Gemeente Zwolle:
Christian Voortman



Analyse

Hoe kunnen wij koppelingen ontdekken tussen klimaatadaptatie, energietransitie, huisvesting en openbare ruimte?

Kansen voor een 'wijk boven water'

'Re-linen' van het riool. hwa afkoppelen met waterbergingen, verkoeling en biodiversiteit.



Kansen voor 'buitengeluk'

Ruimtelijke structuur verbinden, groen versterken, plinten activeren en verblijfskwaliteit leefruimte verhogen.



Kansen voor een lokale warmtenet

Coöperatief warmtenet uit lokale bronnen (TEO & TEA) en verduurzaming van aangesloten vastgoed.



Kansen voor toekomstbestendig wonen

Bestaande woningen aanpassen aan huidige wooneisen en woningvoorraad uitbreiden met nieuwe woonvormen.



Achtergrond & vertrekpunt

Dieze werd na de oorlog gebouwd als buitenwijk van Zwolle, omringd door snelwegen en parken. De kenmerkende open structuur is intact gebleven. Oorspronkelijk gebouwd voor arbeidersgezinnen, is de ruimtelijke en bebouwde kwaliteit achteruitgegaan. Het groen wordt verwaarloosd, gras is sompig en de bestrating sleets. Zware regenval veroorzaakt wateroverlast en het riool is aan vervanging toe. Nu wonen er vooral starters en is het verloop het hoogst van de stad: Dieze is een transitiewijk. Hoe kunnen wij deze achteruitgang keren? Hoe maken wij een typische na-oorlogse wijk toekomstbestendig en een plek waar mensen willen wonen?

Inzichten

Uit de analyse blijkt dat er ruimte voor vernieuwing is. Onderling afgestemde maatregelen voor klimaat, energie, openbare ruimte en huisvesting leiden tot een toekomstbestendige wijk. Hemelwater wordt afgekoppeld en in natte stroken geïnfiltreerd in de ondergrond, zodat het bestaande riool met re-linen voldoet. Zo is er minder wateroverlast en hittestress en een gezonde en leefbare stedelijke ruimte. Nieuwe aanplant versterkt de groenstructuur en de kenmerkende continuïteit van ruimte. Voorzieningen activeren de ruimte langs groene routes. Tegelijk ontwikkelt zich lokaal een open laagtemperatuur-warmtenet. Warmte wordt geoogst

uit oppervlaktewater en riool om daarmee meer dan 1.000 huishoudens betaalbaar te verwarmen. Dit coöperatieve buurtnet helpt Dieze te investeren in energiebesparing. Tenslotte schept herontwerp van de stedelijke ruimte de ruimte voor meer en andere woningen. Denk aan huizen op het dak, flexibele 'tiny houses' of nieuwe appartementen op locaties geschikt voor verdichting. Nieuwe woonprogramma's en woonvormen brengen meer en andere bewoners. Nieuwe en huidige bewoners zijn opdrachtgever van een plan voor wijkvernieuwing waarin toegevoegde nieuwbouw de financiering van renovatie van de bestaande bouw mogelijk maakt.

Visie

Interpretatie opgave

Doel van ons onderzoek is om die verbindingen tussen ontwikkelingen in de wijk te vinden die elkaar mogelijk maken en versterken. In plaats apart naar deelopgaven te kijken kan je beter meer vliegen in één klap slaan. Huidige geldstromen voor nieuwe structuren te gebruiken in plaats van oude in stand te houden. Daarbij ligt de nadruk op hoe bewoners een leidende rol in de transformatie op zich nemen. Wat zijn ruimtelijk de mogelijkheden die in coöperatief verband zo de financiële capaciteit bieden om het plan te realiseren? Gezamenlijk werken aan dit doel is net zo cruciaal als de transformatie zelf.

Aanvliegroute

Wij ontwikkelden een multi-lagen kaart waar alle potenties uit het gebied in samenkomen. Daarin zijn deelgebieden geïdentificeerd waar initiatief vanuit bewoners op meerdere lagen tegelijk succesvol kan zijn. Eerst brachten we 'ontwikkellocaties', sommigen al in planvorming, in kaart. Vervolgens zochten we groene kansen in verbindingzones om de positie van bestaande voorzieningen in de stedelijke ruimte te versterken. Uiteindelijk selecteerden we kleine buurten in de kaartstructuur waar deze meer-lagen aanpak bewoners de kans biedt om hun buurt te transformeren.



de wijk boven water

1 3 4 A B



van openbare ruimte naar buitengeluk

1 3 5 A B C III



bewoners delen warmte

1 2 4 A B



een woning voor iedereen

1 2 4 5 I II III IV V



recht op de wijk

1 2 4 B

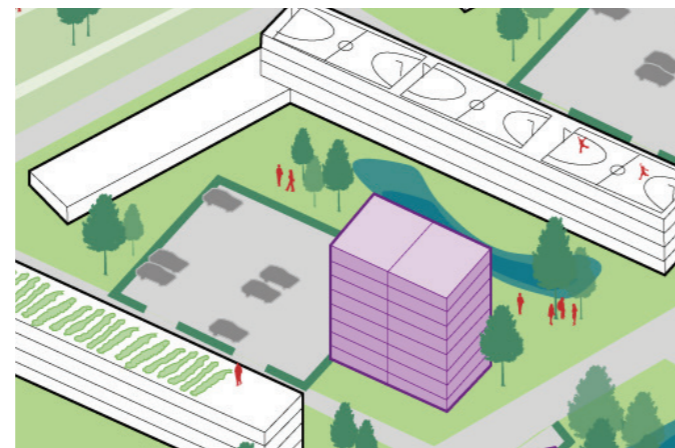
Uitwerking

Inzoomend op een buurt is te zien hoe de multi-lagen aanpak werkt. 'Toekomstbestendig wonen': een huis voor iedereen. Door toevoeging van nieuwe woningtypen en transformatie van bestaande portiekflats wordt de woningvoorraad meer gevarieerd. Naast flats is er ruimte voor nieuwbouwappartementen voor gezinnen. De lift maakt 'optopping' van het bestaande gebouw mogelijk, dus ontstaat er woonruimte op het dak, tiny houses, lofts, alles is denkbaar. Andere portiekflats worden getransformeerd tot galerijwoning en daarmee bereikbaar voor senioren of gehandicapten. Een groter programma verhoogt de parkeerdruk; concentratie van parkeren in buurthubs maakt integratie met het buitenontwerp mogelijk en biedt rust in de wijk. Ook wordt ingezet op andere vormen van mobiliteit, zoals elektrische deelauto's. Meer woningen en parkeerplaatsen worden gecombineerd met ruimte

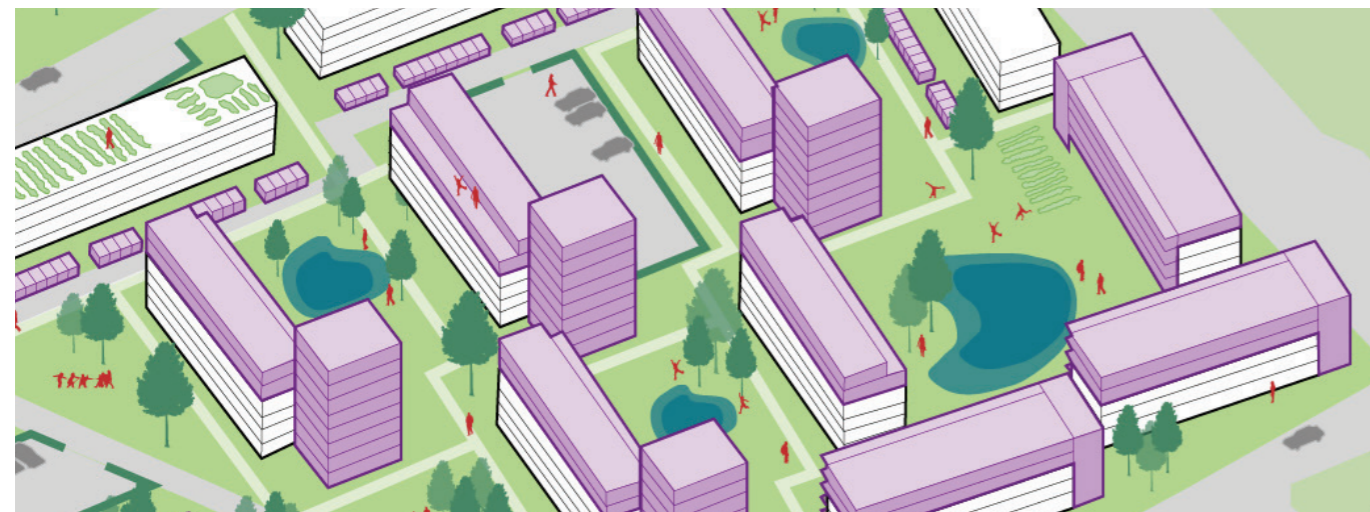
Tiny houses op het dak
Kleine 'lofts' naast het park zijn aantrekkelijk voor jonge mensen.



Nieuwbouwappartementen in een groene omgeving
Een betaalbaar, groot appartement in een kindvriendelijke wijk.



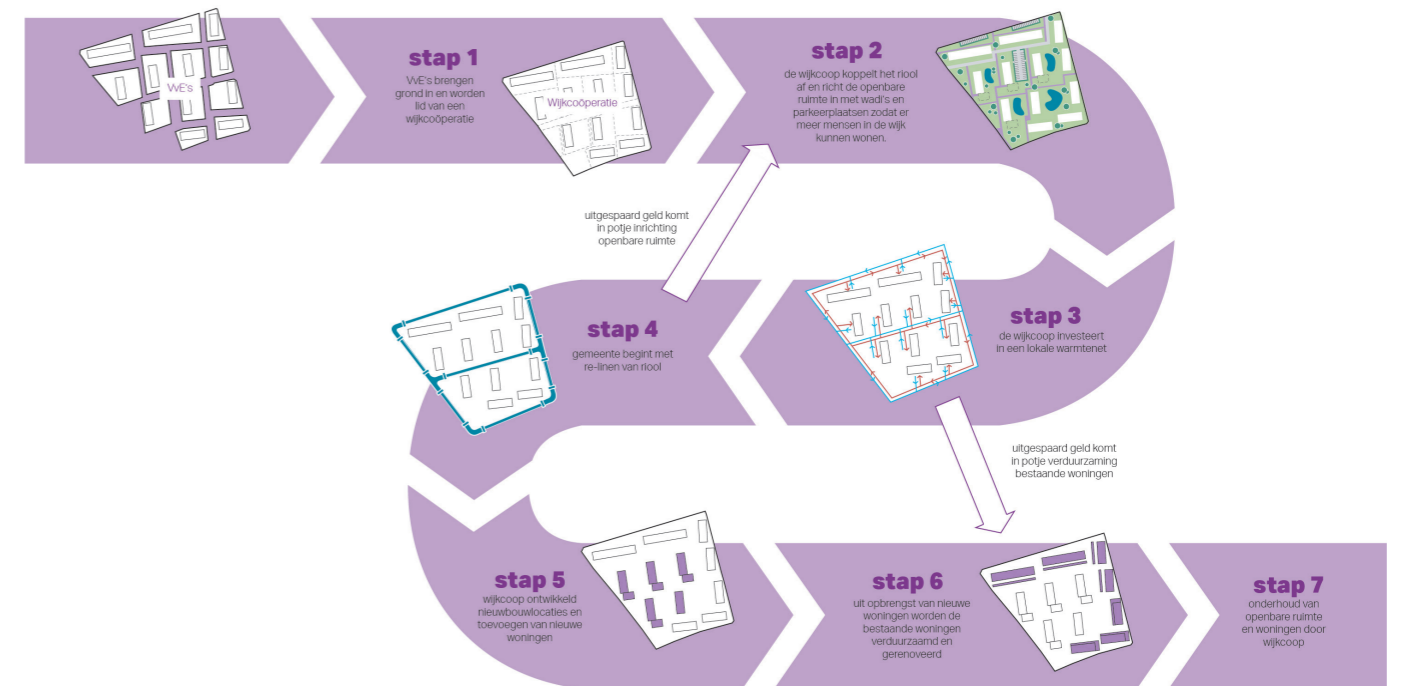
Optoppen en galerijflats Ouderen hoeven niet meer hun buurt te verlaten: met een lift is een portiekwoning bereikbaar.



voor water en groen. Re-lining van het bestaande riool kan alleen samen met regenberging. De noodzakelijke structuur van natte zones, wadi's en wijvers absorberen niet alleen water, maar zorgen ook voor koele, groene plekken die biodiversiteit en een levendig sociaal samenleven ten goede komen. Dat re-lining en herinrichting van de openbare ruimte meer kansen biedt en niet duurder is dan conventionele rioolvervanging, is in ons onderzoek aangetoond. De Wijkcoöperatie is een solide organisatievorm, in staat de wijktransformatie op te pakken, en een buurtwarmtenet te exploiteren. Niet alleen de kosten voor exploitatie van bronnen, installaties en huisaansluitingen zijn gedekt vanuit de maandelijkse energierekening, in een coöperatieve aanpak is zelfs financiële ruimte voor bekostiging van isolatie van de aangesloten woningen.

What's next?

De transitie tot een toekomstbestendige wijk gebeurt door de bewoners zelf. Zo worden ze de opdrachtgever.



Hoe werkt het: Een stapsgewijze transitie tot een toekomstbestendige wijk door het instellen van een wijkcoöperatie.

Volgende stappen en aanbevelingen

Wij ontwikkelden reeds een voorstel voor watermanagement en een warmtenet in Dieze. De ambitie voor een integrale wijkgerichte aanpak stoelt op deze ervaring. Ons doel is de bewoners mee te nemen in deze aanpak. De eerste stap is alle belanghebbenden te betrekken in de wijkcoöperatie van Dieze. De coöperatie krijgt de rol van warmteschap, beheerder en ontwikkelaar. Haar taak staat in een Programma van Eisen, gebaseerd op wensen van bewoners én gemeente. Alle VVE's worden uitgenodigd hun grond in te brengen in de coöperatie. Na vaststelling van het PVE wordt samen met de gemeente de financiering van de rioolvervangingsopgave geregeld. Het uitgespaarde geld, door 're-linen' van het

riool, wordt in de coöperatie gereserveerd voor herinrichting van de openbare ruimte. Daarnaast ontwikkelt de coöperatie het gefaseerde renovatie- en nieuwbouwprogramma. De opbrengst van nieuwbouwwoningen wordt geïnvesteerd in renovatie en verduurzaming van de bestaande bouw.

Het onderzoek leerde ons dat met onze aanpak in de RES-regio Rotterdam/Den Haag de kans ontstaat om de leefomgeving van 49.000 huishoudens te verbeteren en 24.000 woningen toe te voegen. Er zijn totaal 184 buurten in Nederland met dezelfde kans. Onze missie is dan de methode verder te ontwikkelen. De transformatie van kwetsbare wijken tot kansrijke woongebieden met de bewoners is betaalbaar en haalbaar!