



PROVINCIALE COMMISSIE LEEFOMGEVING UTRECHT
ONAFHANKELIJKE ADVIESCOMMISSIE VOOR GS EN PS

INSPIRATIEDOCUMENT BINNENDORPS VERDICHTEN



WWW.PROVINCIE-UTRECHT.NL/PCL

PROVINCIALE COMMISSIE LEEFOMGEVING UTRECHT
ONAFHANKELIJKE ADVIESCOMMISSIE VOOR GS EN PS

INSPIRATIEDOCUMENT BINNENDORPS VERDICHTEN



Onderzoek en tekst

Rosa Koopmans, Hugo Hegeman en Maarten Koese

Review

Rudi van Etteger, Dorien de Wit

Fotografie

Rick Huisinga

Vormgeving

Pier 19, Utrecht

Eindredactie

Josefine van der Heijde

PCL, maart 2021

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	6
De noodzaak van binnendorps verdichten	6
Het perfecte voorbeeld bestaat niet	6
Aanpak	7
<hr/>	
HOF VAN BILTHOVEN, BILTHOVEN	8
Projectbeschrijving	8
Duurzaamheid	8
Openbare ruimte	9
Sociale karakter	10
Conclusie	10
<hr/>	
DEFENSIE-EILAND, WOERDEN	11
Projectbeschrijving	11
Duurzaamheid	12
Openbare ruimte	12
Sociale karakter	13
Conclusie	13
<hr/>	
POORTDIJK, IJSSELSTEIN	14
Projectbeschrijving	14
Duurzaamheid	15
Openbare ruimte	15
Sociale karakter	16
Conclusie	16
<hr/>	
LENTEHOF, LOPIK	17
Projectbeschrijving	17
Duurzaamheid	18
Openbare ruimte	18
Sociale karakter	19
Conclusie	19
<hr/>	
SLUISEILAND, VIANEN	20
Projectbeschrijving	20
Duurzaamheid	21
Openbare ruimte	21
Sociale karakter	22
Conclusie	22

ZONSTRAAT, DRIEBERGEN	23
Projectbeschrijving	23
Duurzaamheid	24
Openbare ruimte	24
Sociale karakter	25
Conclusie	25
<hr/>	
DE SCHATKAMER, DE MEERN	26
Projectbeschrijving	26
Duurzaamheid	26
Openbare ruimte	27
Sociale karakter	28
Conclusie	28
<hr/>	
OOSTFLANK, WIJCHEN	29
Projectbeschrijving	29
Duurzaamheid	30
Openbare ruimte	30
Sociale karakter	31
Conclusie	31
<hr/>	
LANDGOED IN DEN HOUTE, NOORDWIJKERHOUT	32
Projectbeschrijving	32
Duurzaamheid	33
Openbare ruimte	34
Sociale karakter	35
Conclusie	35
<hr/>	
CONCLUSIE	36
<hr/>	
ONDERZOEKSPROJECTEN PARK EN PBL	37
<hr/>	
BRONNEN	38

INLEIDING

DE NOODZAAK VAN BINNENDORPS VERDICHTEN

In 2019 bracht de Provinciale Commissie voor de Leefomgeving (PCL) van de Provincie Utrecht een advies uit over het uitbreiden van het aantal woningen in Utrecht. Daarin onderkent de PCL dat het realiseren van meer woningen binnen de provincie noodzakelijk is. De PCL adviseert om de uitbreiding binnen de rode contouren te realiseren door verdichting met uitbreiding van de openbare groene ruimte en daarnaast organisatorisch te sturen op de verdeling van woningen. Er dient dus specifiek gekeken te worden naar de mogelijkheden voor binnenstedelijke en binnendorps verdichting. Hoewel de argumentatie helder was voor zowel gedeputeerden als provinciale statenleden hadden vooral de laatste vragen bij de wenselijkheid en mogelijkheid van deze oplossingsrichting. Binnenstedelijk verdichten is voor velen een bekend begrip. Er is veel aandacht voor, en er zijn zowel in Nederland als wereldwijd veel goede en inspirerende voorbeelden van te vinden. Waarschijnlijk gaan er beelden van hoge, hypermoderne wolkenkrabbers door uw hoofd als u denkt aan binnenstedelijk bouwen, maar ook meer Nederlandse meerlaagse bebouwing als bijvoorbeeld op het Zijdebalen terrein in Utrecht past in deze opgave. Binnendorps verdichten is echter minder bekend. Omdat men er vanuit gaat dat er in dorpen nog genoeg ruimte is voor uitbreiding, is er vaak geen specifieke aandacht voor verdichting binnen de rode contouren. In een dichtbevolkte provincie als Utrecht is dit echter een misvatting: inbreiding in kleinere dorpskernen is wenselijk en noodzakelijk om aan de enorme behoefte aan woningen te voldoen. Naast ruimtebesparing kan verdichting bijdragen aan levendigheid, de nabijheid van voorzieningen en efficiënt gebruik van de infrastructuur.

Doordat binnendorps verdichten minder in de spotlights staat, spreekt het ook minder tot de verbeelding. Wat is binnendorps verdichten eigenlijk precies? Hoe kan dit worden gedaan, zonder dat de identiteit van een dorp verandert of zelfs aangetast wordt? Wat zijn goede voorbeelden van binnendorps verdichten? Om deze vragen te beantwoorden en sceptis met betrekking tot het onderwerp weg te nemen, heeft de PCL het op zich genomen een inspiratiedocument samen te stellen. Hierin worden negen verschillende voorbeelden van binnendorps verdichten in Nederland (7 uit Utrecht, 2 daarbuiten) uitgelicht en geanalyseerd. Per project wordt er beschreven wat de bijdrage is qua aanvulling van de woningvoorraad en doorstroming, duurzaamheid, het sociale karakter en de openbare ruimte. Hierbij laten we zien dat binnendorps verdichten wel degelijk mogelijk is, en wordt duidelijk welke zaken goed gaan en welke aspecten nog verbeterd zouden kunnen worden. We hopen hiermee binnendorps verdichting in de Provincie Utrecht aan te moedigen.

HET PERFECTE VOORBEELD BESTAAT NIET

Om te beginnen moeten we toegeven dat het perfecte voorbeeld van binnendorps verdichten niet bestaat. Als commissie hebben wij onderzoek gedaan naar het onderwerp en hebben we een groot aantal projecten onder de loep genomen. Wij hebben moeten constateren dat er op elk project wel iets aan te merken valt. Dat heeft natuurlijk te maken met het feit dat we de lat hoog hebben gelegd. We zochten naar projecten die, naast dat ze een kwantitatieve opgave oplossen, ook een kwalitatieve sprong maken, door te werken aan

duurzaamheid, klimaatadaptatie en oog hebben voor de sociale opgaven in de woningbouw. Het perfecte voorbeeld van dergelijke binnendorps verdichting hebben wij (nog) niet gevonden. Dit neemt niet weg dat er veel voorbeelden zijn waar inspiratie uit op te doen is. Soms doet een project het heel erg goed op sociaal gebied en laat de duurzaamheid wat te wensen over. Andere projecten scoren uitstekend op de inrichting van de openbare ruimte en zijn klaar voor klimaatverandering, maar dragen minder bij aan de bestaande woningvoorraad. Met dit inspiratiedocument willen wij de verschillende aspecten waaraan dit soort projecten wat ons betreft zouden moeten voldoen uitlichten en onder de aandacht brengen. Al met al zijn wij ervan overtuigd dat elk project op zijn eigen wijze inspiratie kan bieden en dat er uit elk voorbeeld iets moois gehaald kan worden.

AANPAK

Door de PCL, die bestaat uit onafhankelijke deskundigen op het gebied van de kwaliteit van de leefomgeving en een aantal jonge onderzoekers, is eerst een longlist samengesteld van verschillende voorbeelden van binnendorps verdichten, waaruit vervolgens de negen meest aansprekende projecten zijn geselecteerd. De projecten blonken, op het eerste gezicht, ieder uit op de aspecten: aanvulling woningvoorraad, duurzaamheid, het sociale karakter en openbare ruimte. Vervolgens heeft er door de jonge onderzoekers van de PCL verdiepend onderzoek plaatsgevonden naar ieder individueel project, door in gesprek te gaan met betrokken actoren, zoals projectontwikkelaars, makelaars en lokale overheden. Voor de interviews is vooraf een standaard vragenlijst samengesteld, zodat het mogelijk zou zijn om van ieder project vergelijkbare informatie te vergaren. De lijst bestaat uit een aantal reeds gerealiseerde en voorgenomen projecten. Voor sommige gerealiseerde projecten geldt dat ten tijde van planvorming en realisatie bepaalde ambities die we nu als vanzelfsprekend beschouwen nog niet zo hoog op de agenda stonden. De informatie afkomstig uit verschillende interviews is geanalyseerd, afgewogen en verwerkt in de tekst die u vindt in dit inspiratiedocument. Dit met als doel u - leden van Provinciale Staten - te inspireren zodat u in de toekomst binnendorps verdichting naar een hoger niveau kunt tillen en bij kunt dragen aan een gepaste wijze van inbreiding binnen dorpskernen.

Veel leesplezier gewenst!

Provinciale Commissie Leefomgeving (PCL)

Leden:

Rudi van Etteger | Bas van de Griendt | Marleen van den Ham | Piet Renooy | Myriam van Rooij
Hugo van der Steenhoven | Alie Tigchelhoff | Fred Vos | Dorien de Wit (voorzitter)

Jonge onderzoekers:

Maarten Koese | Hugo Hegeman | Rosa Koopmans

Secretaris:

Josefine van der Heijde

HOF VAN BILTHOVEN, BILTHOVEN



Eengezinswoningen

PROJECTBESCHRIJVING



Het project Hof van Bilthoven in Bilthoven komt voort uit een prijsvraag om het grondgebied, waar voorheen twee basisscholen en enkele grasvelden waren, op een gepaste wijze te bebouwen. Era Contour B.V. werd in 2016 als partij gekozen en in juli 2019 ging de bouw van 105 duurzame woningen van start, waarbij deze eerste woningen en overige wooneenheden in 2020 zijn opgeleverd. Het totale woonaanbod bestaat uit 72 koopwoningen en 33 sociale huurwoningen. Hierbij gaat het om een variatie van verschillende woningtypes, waarvan het overgrote deel eengezinswoningen is. De visie voor het project was om een rustige en kindvriendelijke buurt te creëren, waarbij de nieuwe wijk een gemiddelde afspiegeling is van de bevolking van Bilthoven. Daarnaast is, gedurende de ontwikkeling, het doel ontstaan om van het Hof van Bilthoven de duurzaamste wijk van Bilthoven te maken.

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

Alle wooneenheden op het Hof van Bilthoven zijn gasloos, voorzien van een bodemwarmtepomp, HR++ glas en zonnepanelen. Voor de bouw is gebruik gemaakt van materialen met een lange levensloop, zoals beton en bakstenen. Wat betreft de isolatie voldoet het aan de eisen van het Bouwbesluit uit 2012.

Klimaatadaptatie

Bij het ontwerpen van de groenvoorzieningen is er oog geweest voor de omgeving van het Hof van Bilthoven. Zodoende is ervanuit gegaan dat het omliggende groen, het bos op loopafstand en grasvelden, voor de nodige verkoeling in warme zomers zullen zorgen. Het plangebied wordt qua publiek groen aangevuld met bomen en groenstroken. Daarbij zijn de eengezinswoningen voorzien van voor- en achtertuin en hebben de twee binnenterreinen bomen en planten. Indien bewoners kiezen om hier invulling aan te geven met planten en struiken, vertegenwoordigt dit het particuliere groen. Verder zal het Hof van Bilthoven bestaan uit bestrating, zoals klinkers en stoeptegels en zijn er geen waterpartijen aanwezig.

OPENBARE RUIMTE



Het Hof van Bilthoven kenmerkt zich door de afgesloten hofjes/pleinen die bewoners de ruimte biedt om auto's te parkeren en zich in een afgebakende omgeving te bewegen. Elk huishouden krijgt één parkeerplaats toegewezen op dit binnenterrein. Bezoekers parkeren dus in het openbaar gebied. Het publieke groen zal bestaan uit grasstroken, bomen en enkele nabije gelegen grasvelden. De overige ruimte zal bestaan uit een verhard oppervlakte van stoeptegels en klinkers.

Het treinstation Bilthoven ligt op tien minuten fietsafstand of is bereikbaar per bus, met een reistijd van vijf minuten. Dichtbij de locatie bevindt zich de kinderboerderij De Schaapskooi, voorzien van speeltuin en theetuin. Daarnaast is het Lichtruim op loopafstand bereikbaar, een gebouw waarin een bibliotheek, evenementencentrum, kinderopvang en basisschool zijn gevestigd. Bewoners kunnen voor dagelijkse boodschappen of een ontmoeting terecht bij het winkelcentrum de Planetenbaan, dat zich op ongeveer 5 minuten loopafstand bevindt.



Zonnepanelen op de daken

SOCIALE KARAKTER



Het nieuwbouwproject karakteriseert zich door de combinatie van koop- en sociale huurwoningen voor gezinnen uit verschillende inkomensklassen. De eengezinswoning en maisonnette, met gemiddeld 4 kamers, hebben een huurprijs € 700,-, en € 720,-, in het geval van een gereserveerde parkeergelegenheid. De huurprijs voor de tweekamerappartementen bedraagt €607,-. De eengezinswoningen bestemd voor de commerciële verkoop kosten € 400.000,- à € 500.000,-. De woningen zijn met name in trek bij jonge gezinnen, “empty nesters” en startende gezinnen. Naast wonen heeft het gebied geen andere functie en is er geen zorgfunctie aanwezig.

CONCLUSIE



Het hof van Bilthoven is een nieuwbouwproject waarbij de gerealiseerde woningen bovenal een bijdrage leveren aan zowel de koop- als de sociale huursector en zo aan de verdichting van het dorp. Bovendien wordt door de integratie van duurzame installaties en systemen ieder huishouden op groene wijze van de benodigde energie voorzien.



Wandeling door de nieuwe buurt

DEFENSIE-EILAND, WOERDEN



Appartementen aan het water

PROJECTBESCHRIJVING



De oorsprong van Defensie-eiland in zijn huidige vorm gaat terug naar 1550, het gebied maakte deel uit van o.a. de Romeinse Limes en Oude Hollandse Waterlinie. Sinds 1874 is het in militair bezit geweest en heeft lange tijd gediend als het Centrale Magazijn voor kleding en uitrusting en het Depot Retour Goederen. Na deze periode kwam het stuk grond in 2006 in bezit van de gemeente Woerden.

Voordat de gemeente destijds een tender uitschreef, heeft de gemeente meerdere participatiesessies met Woerdenaren georganiseerd, zodat het mogelijk was om passende beoordelingscriteria en kaders in het visiedocument op te nemen. De projectontwikkelaars Blauwhoed en Vorm B.V. wisten bij de start van de planvorming en bouw waaraan het plan voor Defensie-eiland zou moeten voldoen. Een van de uitgangspunten was dat de oude bedrijfspanden, zoals het ketelhuis en de wasserij, geïntegreerd zouden worden met de nieuwbouw. Daarbij was het voor de bewoners belangrijk dat er veel ruimte zou zijn voor groen, respect voor cultuurhistorisch verleden en het creëren van een autoluw gebied.

Het totale woonaanbod, dat naar verwachting in 2021 volledig is gerealiseerd, op Defensie-eiland bestaat uit 210 woningen, bestaand uit woningtypes zoals appartementen, eengezinswoningen en cascowoningen. Van het totale aanbod zijn er 25 appartementen toegekend aan woningcorporatie GroenWest voor sociale huur, de overige woningen zijn bestemd voor de vrije sector huur en commerciële verkoop.



Autoluw gebied

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

Met betrekking tot de isolatie van de woningen wordt er voldaan aan het Bouwbesluit van 2012. Wat betreft het ontwerp van wooneenheden, de bouwwerkzaamheden en keuze van materialen is, voor zover het destijds nodig was, rekening gehouden met het milieu. Iedere woning is voorzien van waterbesparende douchekoppen, kranen en spoelvoorziening van toiletten, vloerverwarming en slimme thermostaat. Gezien de bouwmaterialen zijn houtonderdelen voor zover mogelijk voorzien van een FSC-keurmerk en is er deels gebruik gemaakt van recyclebaar en geprefabriceerd materiaal, zoals de klinkers en stelconplaten die voorheen onderdeel waren van het defensie terrein. Het plan voor een warmte koude opslag is met de ontwikkeling van het plangebied ook geanalyseerd. De grond bleek hiervoor echter te verontreinigd te zijn, vanwege het chloor dat werd gebruikt om de legerkleding schoon te maken.

Klimaatadaptatie

Om te zorgen dat het watersysteem van Woerden, en ook Defensie-eiland, opgewassen zal zijn tegen klimaatveranderingen, is het plan 'Waterkoers 2016-2021' uitgezet door Het Algemeen Bestuur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Voor Defensie-eiland betekent dit dat 15% van de extra verharding terugkomt als open water, dat hemelwater wordt afgevoerd via een gescheiden stelsel en verhard oppervlakte niet van uitlopende bouwmaterialen is gemaakt om verontreiniging te voorkomen. Overige maatregelen zijn er niet genomen voor het veranderende klimaat, mede doordat het destijds minder noodzakelijk was en het gehele gebied al omringd wordt door grote waterpartijen.

OPENBARE RUIMTE



De nadruk bij de ontwikkeling van Defensie-eiland ligt op de toegankelijkheid voor fietsers en wandelaars. Er is een autoluw gebied gecreëerd en bezoekers en bewoners hebben per fiets of te voet met meerdere bruggen toegang tot Defensie-eiland. Per auto is het eiland slechts toegankelijk via één toegangsweg. Parkeermogelijkheden zijn beperkt, waarbij elk huishouden één plek ter beschikking heeft in de parkeergarages onder de woningen en bezoekers hun auto kwijt kunnen op een beperkt aantal plekken in de garages of bij de ingang van het eiland.



Restaurant in voormalige wasserij

De overige openbare ruimte karakteriseert zich door de aanwezigheid van kades, wandelpaden en grasstroken. Dit geeft iedere bezoeker en bewoner de mogelijkheid zich op grond- en watergebied vrij rond te bewegen. Daarbij is opvallend dat binnenterreinen van de woningen zijn afgesloten van verkeer en dienen als speelplaats voor kinderen.

Dat Defensie-eiland naast woningen ook ruimte biedt voor publieke voorzieningen en sociale activiteiten, heeft het te danken aan de centrale ligging, dichtbij de binnenstad. De voormalig wasserij biedt ruimte aan een tapasrestaurant en bistro. Daarbij staat Defensie-eiland in de top 20 van industriële monumenten in de provincie Utrecht en kenmerkt zich door de aanwezigheid van gedenktekens en een tweetal herdenkingsmonumenten.

SOCIALE KARAKTER



Door het brede scala aan woningen spreekt Defensie-eiland meerdere doelgroepen aan. Zo zijn de woningen in trek bij ouderen (60+), gezinnen en "the young empty nesters". Zoals eerder gezegd zijn er 25 appartementen bestemd voor sociale huur. De overige woningen vallen binnen de hogere prijsklasse, mede door de bouwlocatie. Prijzen voor een appartement met een woonoppervlakte van 146m² kunnen oplopen tot € 925.000. Voor een eengezinswoning met een woonoppervlakte van 155m² en tuin vraagt men € 510.000 tot € 575.000. Defensie-eiland is niet voorzien van publieke of zorgvoorzieningen, maar deze zijn op loopafstand aanwezig in de binnenstad van Woerden.

CONCLUSIE



Defensie-eiland kenmerkt zich door de combinatie tussen nieuwbouw en panden met een belangrijke historische waarde. Belangrijk was de participatie van burgers in het ontwikkel- en bouwtraject. Het woningaanbod beperkt zich tot huurders en kopers met een hoger inkomen, naast een beperkt aantal sociale huurwoningen. Het plangebied is voorzien van een rijke groenblauwe structuur, waarbij mensen in de gelegenheid zijn in een stadse omgeving te wonen en recreëren en is daarmee klaar voor klimaatverandering.



Oud schoolgebouw op woningbouwlocatie

PROJECTBESCHRIJVING



Op de locatie Poortdijk in IJsselstein waar dit project gerealiseerd gaat worden staat nu nog een oude school, die al een aantal jaar niet meer in functie is. De gemeente IJsselstein wilde graag een duurzaam gebouw gerealiseerd zien op deze locatie. Bovendien moest het project aansluiten bij de vraag in IJsselstein. BPD en Keystone Vastgoed hebben gezamenlijk een plan gemaakt voor een project met als doelgroep ouderen, jongeren en mensen met een zorgindicatie. Die mix van doelgroepen maakt dit project bijzonder. De ontwikkeling van dit project is begonnen in 2020, en de verwachting is dat het project medio 2022 gerealiseerd zal zijn. Er worden 59 huurappartementen gerealiseerd. Alle zorgwoningen zijn sociale huurwoningen en 80% van de andere woningen is middenhuur. De appartementen kunnen makkelijk aangepast worden om ze geschikt te maken voor mensen met een zorgindicatie, en zijn hierdoor toekomstbestendig. Er is een aantal wat grotere appartementen boven in het gebouw, voor meer welvarende ouderen. De rest bestaat uit tweekamerwoningen. Voorafgaand aan dit project is de woningvoorraad in IJsselstein bekeken en is geconcludeerd dat er een behoorlijk tekort is aan woningen voor jongeren en ouderen. Bovendien is er weinig doorstroming in IJsselstein. Oudere mensen blijven in hun eigenlijk te grote grondgebonden woningen wonen, omdat er geen alternatief is. Dit project maakt zodoende ook weer een betere benutting van de bestaande woningvoorraad mogelijk.

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt bij dit project. Er wordt een warmtepomp aangelegd, dan wel een voor elke woning, dan wel een voor het hele gebouw. Het hele dak zal bedekt worden met zonnepanelen (die meer energie opwekken dan gebruikt zal worden door het gebouw zelf). Verder is het gebouw zo gunstig en compact mogelijk ontworpen, om het energieverbruik te minimaliseren. Daarnaast zijn er schuine hoeken en terugliggende verdiepingen in het gebouw verwerkt, zodat het beter past in de omgeving en visueel minder grootschalig lijkt. Ook wordt er veel hout in de gevel verwerkt.

Klimaatadaptatie

Om de effecten van zware regenval op te kunnen vangen, zal de omgeving rond het gebouw halfverhard worden (door middel van grind), zodat het water kan worden gebufferd en het kan infiltreren. Er zijn geen waterpartijen rondom het gebouw, door beperkte ruimte. Wel is er een binnentuin en is er wat groen in de nabije omgeving. De groene zone tussen het gebouw en het aangrenzende fietspad zal worden behouden, inclusief alle bomen van kwaliteit. Aan twee andere zijden van het gebouw blijft het bestaande groen ook behouden of wordt er nieuw groen gerealiseerd.

Overig

Verder is er duidelijk nagedacht over een mobiliteitsconcept, om het benodigde aantal parkeerplekken te verminderen en duurzaam vervoer te stimuleren. Er worden 30 parkeerplekken gerealiseerd, en daarnaast worden er deelauto's geplaatst. Ook wordt gebruik van de fiets gestimuleerd, door het aanbieden van elektrische deelfietsen. Tot slot wordt gebruik van het openbaar vervoer gefaciliteerd. Bewoners kunnen in het eerste jaar drie dagen per week gratis naar Utrecht Centraal en in de jaren daarna een dag per week. Dit wordt gedaan in de hoop en verwachting een bestendige gedragsverandering bij mensen te bewerkstelligen.

OPENBARE RUIMTE



Het project is gelegen in het centrum van IJsselstein. Hierdoor is het goed bereikbaar, zowel te voet, te fiets als met de auto of het openbaar vervoer. De kavel zelf is door de ligging te klein om op te kunnen sporten of recreëren. De faciliteiten hiervoor zijn echter in de nabije omgeving te vinden. Het project nodigt uit tot ontmoeten, door de aanwezigheid van een binnentuin. De binnentuin krijgt bankjes, waardoor hij bijdraagt aan de sociale cohesie tussen de verschillende doelgroepen. De openbare ruimte nodigt echter niet uit tot het ontmoeten van bijvoorbeeld buurtbewoners of passanten.

SOCIALE KARAKTER



Zoals genoemd bestaat een derde van de appartementen uit zorgwoningen, een derde uit woningen voor ouderen en een derde uit aanbod voor jongeren. Dit is een waardevolle bijdrage aan de woningvoorraad in IJsselstein. De sociale cohesie tussen deze verschillende doelgroepen zal worden bevorderd door de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woonkamer en een binnentuin, waar op termijn alle verschillende doelgroepen gebruik van kunnen maken en elkaar kunnen ontmoeten. Het project is gelegen in het centrum van IJsselstein, met winkels, horeca en andere voorzieningen op loopafstand.

CONCLUSIE



Bij dit project worden woningen gerealiseerd voor specifieke doelgroepen waar vaak weinig aanbod voor is en bovendien wordt daardoor de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Duurzaamheid en klimaatbestendigheid spelen een grote rol in het ontwerp. Verder wordt er groen behouden of gerealiseerd en komt zoveel er mogelijk halfverharding. Extra meerwaarde wordt bereikt door het mobiliteitsconcept bij dit project.



Omgeving woningbouwlocatie

LENTEHOF, LOPIK



Zonnepanelen en overkapping

PROJECTBESCHRIJVING



De Lentehof in Lopik is ontstaan uit een samenwerking van de Vereniging Groepswonen voor Ouderen met woningcorporatie De Woningraat. Met elkaar wonen en voor elkaar zorgen staan centraal. Toen er op de plek van een voormalig dorps huis grond vrijkwam, sloegen de gemeente, De Woningraat en genoemde vereniging hun handen ineen om er huisvesting te realiseren voor ouderen.

Uiteindelijk kwam er grond vrij naast het gemeentehuis, waar voorheen een dorps huis stond. Omdat de gemeente binnen de rode contouren wil verdichten, maar toch zoveel mogelijk woningbouw wil realiseren, ontstond het idee om op deze locatie woningen te bouwen voor ouderen en mensen met een zorgindicatie. Omdat ouderen steeds langer thuis moeten blijven wonen, zijn de appartementen zo ontworpen dat ze makkelijk aan te passen zijn en geschikt zijn voor mensen met een zorgindicatie.

Daarnaast is er veel aandacht geweest voor het creëren van doorstroming. De Gemeente Lopik en De Woningraat hebben een doorstromingsexperiment ingezet. Door woningen voor ouderen te realiseren, zijn grotere eengezinswoningen elders vrij gekomen. Met behulp van een wooncoach vanuit de gemeente zijn ouderen bewust gemaakt van de mogelijkheid om te verhuizen naar een beter passende woning. Als gevolg hiervan zijn 38 van de 40 bewoners van de Lentehof doorgestroomd vanuit andere woningen in Lopik. Van de huurwoningen die vrij komen wordt er een aantal verkocht aan huurders van De Woningraat. Op deze manier kunnen er nog meer mensen verhuizen naar een passende woning, want ook deze huurders laten weer een woning achter. Bij dit project zijn 40 appartementen gerealiseerd, van rond de 70m² per stuk. Alle appartementen zijn sociale huur, met een huurprijs van ongeveer €600 per maand. Er is bewust een relatief lage huur gevraagd, om de doorstroming van ouderen naar deze woningen te bevorderen. De bouw van het project is begin 2018 begonnen, en de appartementen zijn medio 2020 opgeleverd.

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

De Lentehof is goed geïsoleerd; er is een CO2-concentratie gestuurd ventilatiesysteem en het met glas overdekte atrium zorgt voor een halfklimaat. Hierdoor is de Lentehof energiezuinig: de gevels van de woningen worden niet blootgesteld aan de buitentemperatuur. Ook liggen er meer dan 300 zonnepanelen op het dak, die de gemeenschappelijke voorzieningen van energie voorzien. Het project is nog niet geheel gasloos. Bovendien zijn er traditionele bouwmaterialen gebruikt, zonder al te letten op circulariteit.

Klimaatadaptatie

Aan twee zijden van de Lentehof liggen bestaande sloten, waardoor hemelwater kan worden opgevangen. Bovendien ligt het project aan de rand van het dorp, en liggen weiland en natuurgebieden aan de overkant van de weg. Dit, in combinatie met de beperkte ruimte, maakte dat de prioriteit niet lag bij het realiseren van groen voor bijvoorbeeld verkoeling op hete dagen. In het ontwerp van het project is er niet gekozen voor het realiseren van veel eigen groen.

OPENBARE RUIMTE



Het project is gelegen aan de rand van het dorp Lopik. Hierdoor is het goed bereikbaar, zowel te voet als met de fiets. Door de ligging zijn zowel het dorp, een park, als natuurgebied binnen handbereik. In de Lentehof zijn alleen appartementen gerealiseerd, waardoor er weinig particulier groen is. Alleen de mensen beneden hebben een klein tuintje. Ook is de hoeveelheid openbaar groen zeer beperkt. De overige openbare ruimte wordt ingenomen door parkeerplekken, waarvan er rond de 60 zijn gerealiseerd op eigen terrein. Verder hebben bewoners op de kavel van het project geen openbare ruimte tot hun beschikking die gebruikt kan worden voor beweging of ontmoeting. In de nabije omgeving is dit echter wel te vinden.



Lentehof in omgeving

SOCIALE KARAKTER



Alle woningen in de Lentehof zijn sociale huur en geschikt voor ouderen (met een zorgindicatie). Bovendien is er specifieke aandacht voor sociale cohesie: er is een atrium met binnentuin. Hierin bevindt zich ook een terras, met een kiosk die door de bewoners gebruikt kan worden bij het organiseren van activiteiten. Er wordt een bewonerscommissie opgericht om dit soort activiteiten te organiseren. Het project is gelegen aan de rand van het dorp Lopik en er zijn allerlei voorzieningen zoals winkels, horeca en gemeentehuis op loopafstand.



Atrium met binnentuin

CONCLUSIE



De Lentehof is een project dat een mooie oplossing biedt voor een specifieke doelgroep en daarnaast ook de doorstroming in Lopik stimuleert. Sociale cohesie krijgt veel aandacht. Het project is nog niet gasloos, maar aan duurzame energievoorziening en energiezuinigheid is wel gedacht.

SLUISEILAND, VIANEN



Zicht op het Sluiseiland

PROJECTBESCHRIJVING



Van oorsprong was Sluiseiland in Vianen in bezit van Rijkswaterstaat en bood het ruimte aan een sluisencomplex en goederenopslag. De planvorming om Sluisland om te vormen tot woongebied gaat terug naar 2000, maar de bouw startte officieel in 2017, met een oplevertermijn van drie jaar. Het gaat om de realisatie van totaal circa 184 woningen, bestaand uit 89 herenhuizen, 56 appartementen en 39 woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De wooneenheden bieden ruimte aan doorstromers en vitale ouderen, zodat de doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt wordt gestimuleerd. De uitgangspunten die centraal staan zijn respect voor de historie van Vianen, de centrale ligging en de directe omgeving van Sluiseiland. Dit vertaalt zich naar het behouden van oud groen en de bouwstijl die zich laat inspireren door de historische binnenstad en het voormalig sluisencomplex. Het doel is om Sluiseiland als 'woonpark' op te leveren: een groen woongebied waar bewoners en bezoekers de ruimte hebben om te recreëren en met plezier kunnen wonen.

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

De woningen zijn zeer energiezuinig ontwikkeld voor integrale verduurzaming. De huizen hebben een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 en zijn voorzien van lage temperatuur (vloer)verwarming en douchewater-warmte-terugwinning. De benodigde elektriciteit komt van het nabij gelegen Autena windpark en er zijn individuele warmtepompen geïnstalleerd voor het leveren van warmte. Qua isolatie voldoen de woningen aan de eisen van het Bouwbesluit uit 2012.

Klimaatadaptatie

Door de locatie midden in het centrum van Vianen, kenmerkt de directe omgeving zich door woningbouw, kantoorpanden en publieke voorzieningen. Sluiseiland zelf heeft een groen karakter. Het gebied van 70.735 m² zal voor 49% qua oppervlakte groen blijven, waarbij het gaat om een combinatie van het al aanwezige groen en nieuw aangeplant. Van het totale oppervlak zal slechts 28% bestaan uit een combinatie van verharding (wegen en voetpaden) en half verharding (grastegels). Voor de woningbouw rekent men een oppervlakte van 17%. Het woongebied bevindt zich middenin het Merwedekanaal; het water kan gedurende warme zomers voor de nodige verkoeling zorgen. De grote hoeveelheid water maakt dat er beperkt ruimte is voor nieuw oppervlakte-water; het is noodzakelijk om waterkeringen, onverhard oppervlakte en vertraagde wijze van waterafvoer te integreren met de bouw.

OPENBARE RUIMTE



Met het uitgangspunt om Sluiseiland in te richten als woonpark worden bewoners en bezoekers uitgenodigd om zich veelal per fiets of te voet te bewegen. Langgerekte kades, autoluwe straten en een beperkt aantal parkeermogelijkheden zullen dit moeten versterken en mensen ontmoedigen om het gebied met de auto in te gaan. Daarbij zal Sluiseiland grotendeels bestaan uit publiek groen, zoals grasvlaktes en collectieve tuinen en blijft particulier groen beperkt tot kleine tuinen en buitenruimtes. Er is een ingerichte binnentuin voor de bewoners bovenop de parkeergarage tussen de woningen aanwezig.



Elektriciteit van Autena Windpark

SOCIALE KARAKTER



De woningen zijn gerealiseerd om ruimte te bieden aan jonge gezinnen en vitale ouderen (55+) met een hoger inkomen en afkomstig uit de lokale (Vianen) en regionale (provincie Utrecht) omgeving. Beide doelgroepen zouden zich thuis moeten voelen door de combinatie van een ruimtelijke omgeving en stedelijke uitstraling. De prijzen voor de appartementen zijn minimaal € 379.000 en maximaal € 721.750; het woonoppervlakte loopt uiteen tussen de 87 en 195 m². De eengezinswoningen zijn te koop voor € 364.250 tot € 443.500 met een woonoppervlakte tussen de 111 en 133 m². Naast woningen biedt Sluiseiland ruimte voor enkele horecagelegenheden en een ontmoetingsruimte bestemd voor verschillende doeleinden, geïnitieerd door de bewoners.

CONCLUSIE



Sluiseiland is een centraal gelegen nieuwbouwwijk, waarbij sprake is van een rijke groenblauwe structuur. Het woningaanbod is gericht op doelgroepen met een hoger inkomen; er worden geen sociale huurwoningen gebouwd. Het duurzame gedachtegoed staat centraal, wat zich vertaalt in energiezuinige woningen en energieopwekking bij een lokale energiebron.



Omgeving van Sluiseiland

ZONSTRAAT, DRIEBERGEN



Geïnspireerd op de jaren dertig

PROJECTBESCHRIJVING



Voor het project Zonstraat in Driebergen hebben Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. en woningcorporatie Heuvelrug Wonen in 2007 samenwerking gezocht om de oude bedrijfspanden en verouderd bezit van de corporatie te herontwikkelen naar woningbouw. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarbij Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. het projectmanagement op zich heeft genomen. De oude locatie betrof 24 verouderde huurwoningen uit 1920 en een voormalige bedrijfspand welke zijn gesloopt. In 2014 en 2015 zijn 65 koop- en huurwoningen gerealiseerd en opgeleverd aan woningcorporatie Heuvelrug Wonen en particulieren.

Met de bouw van deze wooneenheden is er naar gestreefd om een optimale woonomgeving tegen een betaalbare prijs te creëren en bij te dragen aan het aanbod in de sociale sector. De bouwstijl is geïnspireerd op de jaren 30. Op initiatief van het architectenbureau Ter Braak Architecten is gebruik gemaakt van materialen met een lange levensloop, die daarmee de indruk geven van de gewenste authentieke bouwstijl. Zo bestaan de dakgoten uit aluminium en isolatieschuim, maar lijken ze op het eerste oog gemaakt van hout.

De bouw is destijds onderverdeeld in twee fasen. Fase 1 betrof de realisatie van 35 koop- en huurwoningen, bestaand uit een combinatie van 2-onder-1-kap-, patio- en rijwoningen. In fase 2 zijn 28 huur- en 2 koopwoningen gebouwd, bestaand uit appartementen en rijwoningen; de huurwoningen zijn in bezit van Heuvelrug Wonen.

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

Voor wat betreft de isolatie voldoen de huur- en koopwoningen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Iedere woning heeft een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,6. Hierdoor wordt slechts 60% van de energie gebruikt ten opzichte van twintig jaar geleden. De woningen zijn voorzien van een warmtepomp die de energie haalt uit de ventilatielucht met daarbij een kleine CV ketel om bij te verwarmen. De patio woningen en appartementen van Heuvelrug Wonen zijn uitgerust met zonnecollectoren om de huishoudens van warm water te voorzien.

Klimaatadaptatie

De aanwezige groenvoorzieningen op de Zonstraat en omliggende straten zijn veelal in particulier bezit en de openbare groenvoorzieningen bestaan uit bomen en/of struiken in het trottoir. Driebergen-Rijssenburg bevindt zich centraal in het natuurgebied de Utrechtse Heuvelrug en het bos is op 10 minuten loopafstand. Afvoer van hemelwater van de woningen vindt plaats via infiltratiekragen, waarmee water ondergronds wordt opgeslagen en vertraagd wegzakt. Dit systeem maakt het mogelijk om grondwater te voeden en zo langer op peil te houden in tijden van droogte.

OPENBARE RUIMTE



De Zonstraat bevindt zich in een rustige woonwijk, ingericht op traditionele wijze. Het straatbeeld kenmerkt zich door woningen voorzien van voor- en achtertuin, trottoirs, parkeerhavens en een rijgedeelte. In het project is een speeltuin ingericht, maar zijn overige publieke recreatieplekken afwezig. Op loopafstand, circa 750 meter, bevindt zich het centrum van Driebergen-Rijssenburg met een breed scala aan publieke voorzieningen, zoals winkels, restaurants en cafés.



Speeltuin

SOCIALE KARAKTER



Dankzij het uiteenlopende woningaanbod biedt de Zonstraat ruimte voor verschillende doelgroepen, zoals jonge gezinnen, minder validen en ouderen. De 2-onder-1 kap woningen (voor verkoop) zijn bestemd voor jonge gezinnen en doorstromers, en vallen in een prijsklasse van € 399.000,- t/m € 440.000,- VON (verkocht in 2013). De patiowoningen bieden daarentegen ruimte voor ouderen en vallen in een prijsklasse van € 295.000,- VON. De verhuurde appartementen, rijwoningen en patiowoningen zijn bestemd voor gezinnen, ouderen en mindervaliden. Het appartementencomplex is voorzien van een lift en makkelijk toegankelijk. Er is geen zorgfunctie aanwezig.

CONCLUSIE



De Zonstraat maakt deel uit van een traditionele woonwijk, waarbij sprake is van een balans tussen koopwoningen en wooneenheden toegekend aan sociale huur. Dankzij het aanbod van verschillende woningtypen in gepaste bouwstijl vormt het een goede aanvulling op de bestaande woonvoorraad. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door het publieke en particuliere groen. Op de erfgronden van de woningen zijn standaard hagen geplaatst, het appartementengebouw wordt omringd door bloeiende vaste planten en het bestaande groen is zo min mogelijk aangetast.



Rustige woonwijk

DE SCHATKAMER, DE MEERN



Appartementencomplex De Schatkamer

PROJECTBESCHRIJVING



Midden in het dorpscentrum van De Meern, op de plek waar voorheen een restaurant zat, is het project 'De Schatkamer' gerealiseerd. De naam 'de schatkamer' is een verwijzing naar de Romeinse vondsten die in de buurt zijn opgegraven en te zien zijn in het nabijgelegen museum Castellum Hoge Woerd. Vastgoedontwikkelaar Ten Brinke heeft in samenwerking met de gemeente Utrecht een plan opgesteld om op de locatie van het restaurant een kleinschalig appartementencomplex te realiseren dat past binnen de dorpskern van De Meern. Het doel van het project is om hoogwaardige appartementen voor een brede doelgroep midden in de dorpskern te bouwen. Het complex bestaat uit 29 koopappartementen. Bovendien vormt dit project een belangrijk onderdeel in de transformatie en vernieuwing van het gebied rondom het kruispunt Castellumlaan/Zandweg/Meerndijk. De appartementen zijn eind 2020 opgeleverd.

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

Binnen het project de Schatkamer is vooral aandacht voor duurzaamheid door middel van zonnepanelen op het dak van het complex. Ieder appartement is rechtstreeks aangesloten op deze zonnepanelen. Een deel van de zonnepanelen wordt gebruikt ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening van de algemene ruimtes. Deze gemeenschappelijke voorzieningen worden betaald naar rato van het vloeroppervlak van de appartementen. Verder is er gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen met een lange levensloopbestendigheid, namelijk: baksteen, metaal en hout met het FSC-keurmerk. Wat betreft isolatie zijn de richtlijnen van het bouwbesluit 2012 gevolgd.



De Schatkamer naast de Marekerk

Klimaatadaptatie

Het appartementencomplex ligt aan een plein met een speelfontein, die kan dienen voor verkoeling en voor de afvoer van water. Bovendien wordt de waterafvoer deels geïnfiltreerd in de bodem van het terrein van het appartementencomplex en kan wateroverschot wegstromen in het nabijgelegen kanaal de Leidsche Rijn, 50 meter ten zuiden van de locatie. Het complex zelf heeft beperkte groenvoorzieningen, maar in de buurt zijn er wel verschillende groen- en waterpartijen, zoals het kanaal en het Máximapark. Zowel het park als het kanaal kunnen op warme dagen worden opgezocht voor verkoeling.

OPENBARE RUIMTE



Zoals eerder beschreven ligt het appartementencomplex aan een levendig plein met waterfontein, waar ook de Marekerk aan staat. Verder liggen er op steenworp afstand, aan de zandweg, restaurants, een ijssalon, winkels, een fietswinkel en een park. In de omgeving van het project wordt een enorme transformatie in gang gezet, waarbij de infrastructuur voor wandelen en fietsen wordt geoptimaliseerd. Bovendien komen hier meerdere waterpartijen en speelplaatsen voor kinderen. Zoals eerder genoemd is het Máximapark dicht in de buurt, waar genoeg ruimte is voor sport en spel, rust en recreatie. Het drukke kruispunt Castellumlaan/Zandweg/Meerndijk blijft een aandachtspunt, waar de veiligheid voor fietsers, wandelaars en spelende kinderen de hoogste prioriteit heeft. De wegen die leiden naar dit kruispunt worden dan ook getransformeerd naar voorrangsstraten voor fietsers. Verder is er een directe busverbinding met Utrecht Centraal via een nabijgelegen busstation. Kortom, het terrein zelf heeft bij uitstek een woonfunctie, maar in de nabijheid van het complex zijn veel voorzieningen voor ontmoeten en recreatie.

SOCIALE KARAKTER



Er is een divers palet aan appartementen variërend van 70 m² GBO tot 90 m² GBO met prijzen vanaf € 267.500,- tot € 370.000,- geschikt voor senioren maar ook voor doorstromers, 1 persoonshuishoudens en 2-persoonshuishoudens. Het is te betwijfelen of deze prijzen voor ieder segment in de markt betaalbaar zijn. Er is geen huur of sociale huur aanwezig in het complex. De reden die hiervoor wordt aangegeven is dat particuliere verkoop vanwege de grote vraag beter inspeelt op de behoefte vanuit de markt. Verder is binnen het complex geen zorgfunctie opgenomen.

CONCLUSIE



De Schatkamer is een centraal gelegen appartementencomplex, dat vanwege het gestapelde karakter en de focus op een brede doelgroep goed voldoet aan de marktvraag naar woningen en daarmee een bijdrage levert aan verdichting en doorstroming. Het project ligt midden in het levendige dorpscentrum van De Meern en er zijn recreatiemogelijkheden langs het kanaal of in het Máximapark; het profiteert van deze voorzieningen en levert daarmee ook draagvlak voor deze voorzieningen. Er is beperkt aandacht voor duurzaamheid, wel voor energie en isolatie, maar minder voor de klimaatbestendigheid van het complex.



Duurzame energievoorziening

OOSTFLANK, WIJCHEN



Gestapelde appartementen dichtbij centrum

PROJECTBESCHRIJVING



Het project Oostflank is geïnitieerd door vastgoedontwikkelaar KlokGroep, een organisatie die gespecialiseerd is in binnenstedelijke en gestapelde transformaties. Het Project Oostflank in Wijchen is hier een perfect voorbeeld van. Via een marktselectie is Oostflank eind 2010, aan het einde van de bankencrisis, op de markt gekomen. In de tijdsgeest van toen was het bovenal belangrijk dat vastgoedontwikkelaars grondafname en-verkoop konden garanderen. Binnen het project is aan de voorkant een deel van de afzet gegarandeerd. Met woningcorporatie Talis is namelijk de afspraak gemaakt voor de afzet van in totaal 30 sociale huurappartementen; een externe belegger nam de verantwoordelijkheid over 26 huurappartementen. Zoals gezegd was in dit project vooral risicomijding een belangrijk aandachtspunt. Het risico van deze investering zat vooral in de koopwoningen. Naast deze risicomijding is een kernwaarde van het project om woningen te leveren in meerdere segmenten van de markt: goedkoop, middelduur en duur. Dit complex is uniek vanwege de gestapelde appartementen dichtbij het centrum. Van oorsprong wordt Wijchen, met haar dorps karakter, gekenmerkt door grondgebonden woningen en dit project levert juist gestapelde appartementen dicht tegen het centrum aan: dat bleek een gat in de markt. Het parkeren wordt onttrokken aan het straatbeeld via een ingebouwde parkeergarage onder het complex, inclusief behoorlijke overcapaciteit voor bezoekers van het centrum. Dit vormt een duurzame parkeeroplossing voor het centrum, omdat het ruimte oplevert in de publieke ruimte en vergroening van het centrum.



Nestelmogelijkheid voor vogels

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

In de periode waarin het project Oostflank startte waren thema's als klimaatadaptief en duurzaam bouwen veel minder prominent aanwezig in de bouwsector. Binnen het project is slechts een klein aantal duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Het project is volgens de eisen van het bouwbesluit ontwikkeld, wat betekent dat er een reductie van de Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,6 naar 0,4 is doorgevoerd. In de praktijk betekent dit dat er zonnepanelen op de daken werden gelegd en er veel aandacht was voor de isolatie van de gebouwen. Verder zijn er in de appartementen nog gasaansluitingen en zijn de bouwmaterialen niet circulair.

Klimaatadaptie

Zoals gezegd, klimaatbestendigheid is geen harde eis geweest in de ontwikkeling van Oostflank. Wel is er een aantal aspecten gerealiseerd waarmee (indirect) het complex beter kan omgaan met de veranderende klimaatomstandigheden. Er is een goed geïntegreerd systeem om water af te voeren in het geval van overlast door extreme weersomstandigheden. Dit wordt afgevoerd naar het Wijchens Meer, een grote waterpartij die grenst aan Oostflank. Hier zijn wel enige eisen mee gemoeid vanwege de biodiversiteit in het Wijchens Meer. Daarnaast ligt er op het parkeerdek van het complex een daktuin, dat zorgt voor meer koelte en waar ook een eerste buffer voor wateropslag is aangelegd. Ook zijn er in samenwerking met natuurorganisaties vogelnesten in de gevel opgenomen. Kortom, er zijn hier en daar klimaatadaptieve maatregelen getroffen, maar dit kan in toekomstige projecten nog completer en integraler worden aangepakt.

OPENBARE RUIMTE



Oostflank grenst aan het dorpscentrum van Wijchen. Er zijn verschillende horecagelegenheden, winkels en een bioscoop op steenworp afstand. Verder is het station van Wijchen op 5 à 10 minuten lopen en stopt de bus voor de deur. Het feit dat de auto's aan het straatbeeld zijn onttrokken, zorgt voor een veel aangenamere openbare ruimte van het project. De afwezigheid van zichtbare auto's en de goede voorzieningen van openbaar vervoer zorgen ervoor dat de omgeving uitnodigt tot wandelen en fietsen in plaats van het gebruik van de auto. In het project zelf is de daktuin van de parkeergarage een soort binnentuin van de verschillende appartementen.

Deze binnentuin is poort-achtig omsloten; je kunt hier doorheen wandelen en er staan verschillende bankjes. Ook is er in het midden van de binnenplaats een jeu de boules baan waar ouderen vaak in de middag hun vrije tijd doorbrengen.

SOCIALE KARAKTER



In samenwerking met de Zorggroep Zuid Gelderland (ZZG) zijn er afspraken gemaakt over de afname van 28 zorgeenheden. Deze appartementen zijn specifiek gericht op de doelgroep dementerende ouderen omdat het voor hen belangrijk is dat hun leefomgeving voor een groot deel hetzelfde blijft. Voorheen had de ZZG vooral instellingsterreinen aan de rand van de stad, maar nu zoekt ze steeds vaker de samenwerking op met vastgoedontwikkelaars om strategische locaties in centraal gelegen gebieden te gebruiken, waarvan Oostflank er één is. Verder is de verhouding sociale huur/huur/koop vooral ontstaan uit de risicomijdende houding van die tijd: bij huur en sociale huur kan je de afzet garanderen en de risico's inkaderen.

CONCLUSIE



Oostflank is duidelijk een project dat is gestart in de nasleep van de bankencrisis. Dit is terug te zien in de realisatie van 'gegarandeerde verkoop' door afspraken te maken met woningcorporatie Talis voor de afname van sociale huur en de Zorggroep Zuid Gelderland voor zorgwoningen. Dit heeft mede tot gevolg dat het project een brede doelgroep aanspreekt. De financiële krapte zorgde er ook voor dat 'zachtere eisen', zoals klimaatbestendigheid, in mindere mate een onderdeel zijn van het project.



Groene woonomgeving

LANDGOED IN DEN HOUTE, NOORDWIJKERHOUT



Rijksmonument Sint Bavo, voormalige psychiatrische instelling

PROJECTBESCHRIJVING



Landgoed in den Houte is een transformatieproject waarin een voormalige zorginstelling verandert in een natuurrijke woonwijk. Het terrein is in de loop der jaren in verval geraakt en door herontwikkeling is het de bedoeling om de bestaande groen- en waterstructuren beter tot hun recht te laten komen. Eén van de belangrijkste doelstellingen van de transformatie is dan ook om een woonwijk te creëren en tegelijkertijd het karakter en de sfeer van een landgoed te behouden. Naast de vele groen- en waterstructuren heeft het gebied ook een rijke historische achtergrond. Zo is er een Engelse tuin en staat er een rijksmonument op het terrein: het Sint Bavo. Het project heeft als grootste uitdaging om de balans te bewaren tussen het behoud van de bestaande kenmerken van het terrein en het realiseren van circa 700 woningen. De eerste fase betreft de realisatie van 112 woningen die begin 2021 worden opgeleverd.

Het project heeft als ambitie om een woonwijk met allure te creëren waar een zeer brede groep bestaande maar zeker ook toekomstige Noordwijkerhouters prettig kan wonen en leven. Dat is wat de vastgoedontwikkelaars Trebbe en Novaform die betrokken zijn bij het project willen bereiken met de ontwikkeling van Landgoed in den Houte. De nieuwe woonwijk zal bestaan uit een mix van woningtypen (rijwoningen, herenhuizen, pakhuiswoningen, appartementengebouwen, twee-onder-een-kapwoningen, drie-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen) in diverse prijsklassen. De circa 700 koopwoningen worden gebouwd in een parkachtige omgeving met een rijke geschiedenis en gunstig gelegen tussen dorp en strand.



Woningen in het groen

DUURZAAMHEID



Isolatie en energie

Het groen en de natuur worden omarmd, waarbij landschapspark, paden, lanen, borders, hagen en de bosrijke omgeving worden hersteld. Het landgoed kenmerkt zich door de rijke aanwezigheid van vele plant- en diersoorten. Bij het ontwerp van dit nieuwbouwproject wordt de huidige biodiversiteit gekoesterd. Om alle nieuwe woningen te realiseren, zullen echter bomen moeten worden verwijderd. Het hout dat dit oplevert, zal worden gebruikt om bankjes en speeltoestellen mee te vervaardigen. Verder is er niet nadrukkelijk veel aandacht voor duurzaam materiaalgebruik. Het hout dat wordt gebruikt is voorzien van het FSC keurmerk, maar voor de rest is er veel metselwerk met baksteen. Alle woningen worden zonder gasaansluiting gebouwd en in het Bavo hoofdgebouw komt er een warmte-koude opslag, met als doel om woningen te verkoelen in de zomer en te verwarmen in de winter.

Klimaatadaptatie

Op het terrein zijn verschillende zogeheten hittestessten uitgevoerd waarbij door middel van modellering wordt uitgezocht in welke mate het gebied opwarmt in periodes van extreme hitte. De vele groen- en waterstructuren op het landgoed zorgen ervoor dat deze testen ruimschoots gehaald worden en de temperatuur laag blijft. Ook kan het groen in de omgeving uitstekend worden gebruikt voor koele recreatie in tijden van hitte. Bij extreem weer wordt het hemelwater opgenomen in het gebied door de vele groen- en waterpartijen. Doordat het gebied veel onverhard terrein heeft vloeit de overcapaciteit van extreme regen terug het gebied in.

OPENBARE RUIMTE



De locatie van het project is zowel dicht gelegen bij natuur en recreatiemogelijkheden, als bij het dorpscentrum van Noordwijkerhout met allerlei voorzieningen. Op het terrein zelf zijn er tal van mogelijkheden om te ontspannen. Zeker sinds de coronaperiode, waarin 'het blokje om' een vaste routine is geworden in de levens van mensen, is het natuurlijke gebied een welkome voorziening. Zo wordt er een wandelpad aangelegd door het gebied, zijn de duinen en het strand om de hoek en wordt een aantal slootjes aan elkaar verbonden zodat op zomerse dagen met de rubberboot een rondje door het gebied kan worden geroeid. Verder is er een kinderboerderij op het terrein, het Oosterduinsemeer als officiële zwemlocatie ligt om de hoek en er zijn verschillende fiets- en mountainbike routes in en om het gebied. Zoals gezegd ligt het gebied bovendien dicht bij Noordwijkerhout, met een winkelcentrum met gezellige winkels en veel terrasjes rondom de witte kerk. Met de fiets vanaf het landgoed ben je er zo en lopend ben je binnen tien minuten in het centrum.



Woningen in aanbouw

SOCIALE KARAKTER



Zoals eerder beschreven is worden er in de eerste fase 112 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn er 30 woningen bestemd voor sociale verhuur door de woningstichting Padua en 82 woningen bestemd voor verkoop. Daarnaast bestaan de koophuizen uit een mix van verschillende prijsklassen, waardoor de wijk bereikbaar is voor een brede doelgroep. Er worden immers zowel appartementen als vrije kavels aangeboden. Daarnaast worden er 50 zorgwoningen gerealiseerd in afstemming met de voormalige zorginstelling van het terrein. Hier kunnen dementerende ouderen of mensen met een psychische aandoening verblijven in de beschermd-wonen appartementen.

CONCLUSIE



Landgoed in den Houte is een grootschalige transformatie van het Bavo-terrein vlak naast Noordwijkerhout. Het doel is om de groen- en waterstructuren in het gebied nóg beter uit de verf te laten komen door de aanleg van, onder andere wandelpaden en mountainbikeroutes. Het blijft een uitdaging om de bouw van extra woningen te balanceren met het behoud van een natuurlijke omgeving. Verder bedient het project alle doelgroepen: van sociale huur tot vrijstaande huizen en van zorgwoningen tot rijtjeshuizen.

CONCLUSIE

Dit inspiratiedocument heeft als doel om een aantal inspirerende voorbeelden van binnendorps verdichten te presenteren en zo te laten zien hoe het mogelijk is om met respect voor het dorpse karakter toch een impuls te geven aan de verruiming van de woningvoorraad. Naar ons idee bieden de voorbeelden inderdaad de inspiratie die we zochten.

Zoals al in de inleiding gesteld, is binnendorps verdichten een relatief nieuw en complex onderwerp dat raakt aan een breed scala aan thema's: klimaatadaptatie, omvang en variëteit van de woningvoorraad, doorstroming, duurzaamheid, het sociale karakter en de openbare ruimte. Al deze thema's komen aan bod, maar niet bij elk van de voorbeelden. Het voortschrijdend inzicht over de zaken waar men bij binnendorps verdichten rekening mee wil houden, levert steeds nieuwe wensen op. De eerder gerealiseerde projecten voldoen dan ook niet aan de meest recente vereisten en wensen. In onderstaande tabel is een overzicht te vinden van de projecten die op bepaalde thema's vergaande ambities hebben of zelfs al waarmaken. Daarbij valt op dat over het algemeen de nieuwere projecten verdergaande ambities hebben (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid) dan de projecten waarvan de bouw eerder gestart is. Voor een deel zal ook nog moeten blijken of de mooie plannen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd, aangezien een aantal projecten zich nog in de planfase bevindt en de weg naar de uitvoering soms onverwachte valkuilen en hobbels heeft.

Project	Woningvoorraad (kwantiteit, variëteit, doorstroming)	Duurzaamheid (energie, isolatie, klimaatadaptatie, circulariteit)	Sociale karakter (doelgroepen, zorg, ontmoeting)	Openbare ruimte (Groen, bereikbaar- heid, voorzieningen)
Poortdijk	X	X	X	
Defensie-eiland	X	X	X	X
Hof van Bilthoven	X	X		
Lentehof	X		X	
Sluiseiland	X	X		X
Zonstraat	X		X	
De Schatkamer	X			X
Oostflank	X		X	
Landgoed In den Houte	X	X		X

ONDERZOEKSPROJECTEN VAN PARK EN PBL

De onafhankelijke Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) van de provincie Utrecht voert ook een onderzoek uit naar binnendorps verdichten. Hij verkent samen met een architectenbureau op drie specifieke voorbeeldlocaties in dorpen in de provincie Utrecht de mogelijkheden voor kwalitatief hoogwaardige woningbouw, waarbij duurzaamheid centraal staat. Wij nodigen u graag uit om ook dat vervolg op de vraag naar de mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad in de provincie Utrecht te bekijken. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) voert een groot onderzoek uit naar de mogelijkheden voor binnendorps en binnenstedelijk verdichten waarin op ons verzoek ook Utrecht als onderzoekslocatie zal fungeren.

BRONNEN

POORTDIJK, IJSSELSTEIN

Ronald Camps - Projectontwikkelaar
Keystone Vastgoed BV

- www.nieuwbouw-poortdijk.nl (dd 02/09/2020)

DEFENSIE-EILAND, WOERDEN

Jeroen van Lier - Gebiedsontwikkelaar VORM B.V.

- www.wonenopdefensieeiland.nl (dd 26/08/2020)
- [wikipedia](https://nl.wikipedia.org/wiki/Defensie-eiland) Defensie-eiland (dd 26/08/2020)
- blauwhoed.nl project defensie-eiland (dd 26/08/2020)

HOF VAN BILTHOVEN, BILTHOVEN

Emile Driessen - Projectontwikkelaar
ERA Contour B.V.

- www.eracontour.nl projecten hof van bilthoven (dd 24/08/2020)
- www.ssw.nl nieuwbouw melkweg (dd 24/08/2020)
- www.cobouw.nl woningbouw bouwbericht: hof van bilthoven omgeven door groen (dd 24/08/2020)

LENTEHOF, LOPIK

Martin Schrijver - De Woningraat

- www.dewoningraat.nl Lentehof verhuur documentatie met plattegronden

SLUISEILAND, VIANEN

M. Baarsen - Bedrijfsleider Smits Bouwbedrijf
Gerrit Breimer - Projectleider projectontwikkeling
Smits Bouwbedrijf

- www.sluseiland-vianen.nl (dd 02/09/2020)
- rijnboutt.nl Propositie Document Sluseiland Vianen (dd 02/09/2020)

ZONSTRAAT, DRIEBERGEN

Edwin Rensen - Senior Projectmanager
Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Jan van Cooten - Projectleider Heuvelrug Wonen
Michel ter Braak - Ter Braak Architecten

- www.jjpo.nl projecten groots wonen aan de zonstraat (dd 04/09/2020)

Documenten toegestuurd door de heer van Cooten en heer Rensen

DE SCHATKAMER, DE MEERN

Joris Zwijnen - Vastgoedontwikkelaar Ten Brinke

- www.nieuwwonenutrecht.nl nieuwbouw de meern (dd 06/09/2020)
- www.wonenindeschatkamer.nl (dd 06/09/2020)

OOSTFLANK, WIJCHEN

Niek Gerritsen - Adjunct-directeur Bouw & Ontwikkeling KlokGroep BV (Oostflank)

- www.kloggroep.nl nieuwbouwprojecten oostflank-wijchen (dd 03/09/2020)
- www.newomijvastgoed.nl woningen wijchen-oostflank (dd 03/09/2020)

LANDGOED IN DEN HOUTE, NOORDWIJKERHOUT

Niels van Ginkel - Vastgoedontwikkelaar Novaform

- landgoedindhoute.nl (dd 20/08/2020)
- www.novaform.nl nieuwbouwprojecten landgoed in den houte noordwijkerhout (dd 23/08/2020)

