

Aanpak haalbaarheidsonderzoek Flexwonen

Noord-Oost Hoek, Groote Wielen

Het doel

De centrale doelstelling van het haalbaarheidsonderzoek is te bezien hoe flexwonen op de locatie Noord-Oost Hoek vorm en inhoud kunnen krijgen.

Er is nog geen uitgewerkt plan.

De komende maanden gaan we op onder andere zoek naar de aandachtspunten en kansen die we mee kunnen nemen, de juiste inpassing in de omgeving, de definitie van de gebiedskwaliteit, de woningtypes en doelgroep en natuurlijk de betaalbaarheid en maakbaarheid.

De resultaten worden ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en het bestuur van Zayaz.

Maar het begint met een positieve intentie. Als een punt op de horizon.

Wat onze intentie is leest u hiernaast, beschreven in de vorm van een droom!

De droom

NOS Radio 1 Journaal van maandag 20 september 2021 om 9:00 uur

Aan het woord is bewoonster Ilonka.
Ze kreeg kort geleden de sleutels van haar woning in de
Groote Wielen - Noord-Oost Hoek.

Ze ondervond na een relatiebreuk zelf hoe groot de woningnood in deze regio is en woonde met haar twee jonge dochters een paar jaar bij familie en vrienden op zolder en op een camping. Eindelijk heeft ze weer vaste grond onder haar voeten.

“Het lijkt alsof ik in de hemel ben gekomen! In dit nieuwe buurtje staan buitenleven en natuur-inclusief wonen helemaal centraal. Juist dat maakt het voor mij en mijn dochters zo fijn. Je merkt dat er vanaf het begin heel goed is nagedacht over deze nieuwe buurt. Die voelt veel lossier en vrijer. Er is een gevoel van grote saamhorigheid.

Eerder dit jaar werd ik als bewoner uitgekozen en kreeg een menukaart met daarin verschillende woongebieden met elk een eigen sfeer en thema. Deze biobased woning heb ik toen gekozen. Met uitzicht op het groen en dichtbij de speeltuin. De woning is klein en voelt toch groots door de slimme indeling en fijne buitenruimte. Vervolgens heb ik uit een flink aantal opties en gedeelde services mogen kiezen.

Toen ik de sleutel van deze woning kreeg, hingen de gordijnen er al en stond de elektrische deelauto klaar. Het bouw pakket voor de keuken heb ik zelf mogen monteren met wat hulp van een vriendin. Dat maakt dat deze huurwoning nu al echt helemaal mijn thuis is!”

De opgave

De druk op de woningmarkt in 's-Hertogenbosch is al enige tijd erg hoog. De Bossche corporaties, het Stedelijk Huurdersplatform en de gemeente werken hard aan oplossingen. Eén van de maatregelen is het vergroten van het aantal flexwoningen. Dit zijn woningen die snel gerealiseerd kunnen worden, veel sneller dan reguliere sociale huurwoningen, die nadrukkelijk voorzien in een behoefte van mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning. Samen met een verhoogde inzet op de bouw van reguliere sociale huurwoningen, willen ze zo de druk op de sociale huurwoningmarkt verlagen.

Meer informatie is te vinden op www.denbosch.nl/nl/projecten/flexwoningen-op-tijdelijke-locaties

Het college van B&W heeft de locatie Noord-Oost Hoek in de Grootte Wielen aangewezen voor het doen van haalbaarheidsonderzoek voor flexwoningen. De Noord-Oost Hoek maakt onderdeel uit van de nieuwe wijk De Grootte Wielen. In het haalbaarheidsonderzoek wordt gekeken of het haalbaar is om relatief snel circa 300 flexwoningen te realiseren. In dit onderzoek komen zaken samen als de type woningen, de eisen die we daaraan stellen, hoe de omgeving eruit komt te zien en welke voorzieningen daarbij nodig zijn. Het onderzoek is een samenwerking tussen de Gemeente 's-Hertogenbosch en Zayaz.

Het haalbaarheidsonderzoek in het kort:

- Is het mogelijk om relatief snel circa 300 flexwoningen te realiseren op de locatie Noord-Oost Hoek van de Grootte Wielen?
- Vanwege de omgeving en ligging van het gebied zal goed gekeken moeten worden naar de woon- en leefkwaliteit van het te ontwikkelen gebied.
- Daarbij wordt ingegaan op onderwerpen als de stedenbouwkundige verkaveling, de ontsluiting, de verschillende woningtypen, doelgroepen, financiën en de inrichting van de openbare ruimte.
- Het streven is om het haalbaarheidsonderzoek eind 2020 af te ronden waarna de besluitvorming kan plaatsvinden binnen de gemeente s-Hertogenbosch en de woningcorporatie Zayaz.
- Eén van de onderdelen van het onderzoek is het betrekken van omwonenden en andere partijen/ De participatie omtrent de flexwoningen staat los van het participatietraject dat deels al heeft plaatsgevonden en nog zal plaatsvinden in het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor de Noord-Oost Hoek.
- Tot eind 2020 doorlopen we de stappen van het ontwerpend onderzoek inclusief de participatie. Bij een positief besluit op het haalbaarheidsonderzoek (fase 1) zal er in 2021 een fase 2 gestart worden voor de planuitwerking en realisatie van de flexwoningen.

Ontwerpend onderzoek

Gezien het aantal woningen en de ligging van de locatie is extra aandacht voor een leefbaarheid en woonkwaliteit van belang. Daarom passen we voor de locatie Noord-Oost Hoek 'ontwerpend onderzoeken' toe als ontwikkelstrategie voor gebiedsontwikkeling. Dit betekent een net iets andere werkwijze dan bij reguliere bouwprojecten. Ontwerpend onderzoek wil zeggen: we stellen het maken van concrete bouwplannen even uit en onderzoeken en definiëren eerst de opgave, we verbinden belanghebbenden en verkennen en verbeelden mogelijke toekomst. Kortom, we creëren bewust eerst een "humuslaag": een rijke voedingsbodem die in eerste instantie nog een beetje los en veelvormig mag zijn maar waaruit iets moois gaat groeien. Wat er precies uit gaat ontstaan weten we nu nog niet.

Hiervoor worden door de gemeente 's-Hertogenbosch en Woningcorporatie Zayaz de ontwerpend onderzoekers van Tom van Tuijn Stedenbouw ingeschakeld, die mogelijke toekomst voor het gebied uitwerken in een stedenbouwkundige structuur.

Gebiedskwaliteit

Het snel bestellen van woningen voor de locatie is niet de uitdaging, het maken van een locatie met een hoge gebiedskwaliteit, een goede leefbaarheid en een goede aansluiting op de omgeving is dat wel. Maar wat is die gebiedskwaliteit dan? Daar gaan we naar op zoek. Op de plek zelf maar ook in de directe omgeving. Daarbij stellen we ons de vraag of we met de gebiedskwaliteit iets permanents en waardevols achter kunnen laten. Een volgroeid landschap of wellicht eerder een bijzondere collectieve herinnering? De zoektocht is een belangrijk onderdeel om tot het goed stedenbouwkundig plan te komen.

Kenmerken van het onderzoek

Om tot lokaal passende oplossingen te komen starten we met een 'open' zoektocht. Een aantal kenmerken van deze zoektocht:

We bedenken als ontwerpteam niet vooraf exact wat het moet zijn maar gaan uit van 'wat er wil ontstaan'. We laten ons dus inspireren door wat we tegen gaan komen;

Gaandeweg het proces kunnen mensen deelnemen. Een mogelijke initiatiefnemer, een zelfbouwer of een reguliere huurder bijvoorbeeld. De vergroot de betrokkenheid bij de buurt;

Dit vraagt van alle deelnemers een open houding, flexibiliteit en het plezier hebben in een positieve samenwerking.

Resultaat fase I: het gebiedsconcept

De open zoektocht werkt toe naar een concreet product: het gebiedsconcept. Dit gebiedsconcept beschrijft wat we opgehaald hebben en hoe we dat vertalen naar een sfeer en stedenbouwkundig plan. Dit is input voor het toetsen van de haalbaarheid.

Aanpak fase I

01 verkennen

We verzamelen data om grip te krijgen op de locatie. Denk aan 'harde' aspecten als externe veiligheid, geluid en bodem. En 'zachte' aspecten zoals het stakeholdersveld, anekdotes, verhalen en beeldmateriaal. Dit doen we door data op te halen bij (gemeentelijk) specialisten.

02 verzamelen

We maken van een 'rondje langs de velden': we gaan het gesprek aan op zoek naar aanknopingspunten voor de tijdelijke wijk. Door middel van de gesprekken verzamelen we een palet aan inzichten, invalshoeken, pijnpunten, oplossingen, kansen en opgaven. Deze verzamelen we, bespreken we en brengen we terug tot de belangrijkste thema's voor het vervolg.

03 verdiepen

Aan de hand van de gekozen thema's in stap 2 verdiepen en onderzoeken we mogelijke oplossingen. We proberen los te komen van beperkingen en zetten 'de olifanten voor even op tafel'. Wat betekenen de thema's voor het gebied? Geven ze een interessant perspectief? Waarop kunnen en willen we innoveren? Wie heb je daarvoor nodig? Geleidelijk vertalen we dit naar bouwstenen voor de tijdelijke wijk.

04 focussen

We maken keuzes en bepalen de ontwikkelstrategie: wat zijn de kernwaarden? Wat is het ruimtelijk concept? Wat zijn essentiële voorzieningen? Hoe ziet het groen eruit? Welke woonvormen passen bij het concept? Deelstudies worden gemaakt om grip te krijgen op ruimtebeslag, parkeeroplossingen en verkavelingsprincipes.

05 smeden

De opgestelde ontwikkelstrategie vertalen we naar de plankaart: een groen raamwerk waarin de tijdelijke woningen geplaatst kunnen worden. We toetsen de plannen aan de opgehaalde randvoorwaarden en kaders van de gemeente.

06 presenteren

De in de voorgaande vijf stappen opgebouwde informatie brengen we samen in een document: het gebiedsconcept. Aan de hand van het document presenteren we het en wordt het ter besluitvorming voorgelegd.

07 vervolg

Bij positieve besluitvorming worden de plannen uitgewerkt in concrete bouwplannen.

Wie zijn wij?

Gemeente 's-Hertogenbosch

De gemeente start in de eerste fase van het onderzoek met een regisserende rol. Daarna wordt de rol faciliterend:

- Open planproces waarin het vaststellen van het 'eindplaatje' zo ver mogelijk naar achteren gaat.
- Kar trekken voor communicatie met omwonenden en belanghebbenden.
- Benodigde input verzamelen voor ontwerpende onderzoeker, vanuit stedenbouw, milieutechniek, RO, project Groote Wielen, sociaal beheer, civiele techniek, enzovoorts.

Woningcorporatie Zayaz

Zayaz start in de eerste fase van het onderzoek (opstellen gebiedsconcept) met een regisserende rol. Daarna wordt de rol faciliterend:

- Andere partijen vinden en enthousiasmeren die ver zijn op een bepaald thema, of zich daarop willen ontwikkelen.
- Zodanig afspraken maken met partijen die een rol krijgen, dat zij zelf in hoge mate verantwoordelijk worden voor de uitvoering (=eigenaarschap overdragen).
- Kar trekken voor communicatie met toekomstige huurders.
- Benodigde input verzamelen voor ontwerpende onderzoeker, vanuit leefbaarheid, doelgroep, woningtypen, sociaal beheer, enzovoorts.

Tom van Tuijn Stedenbouw

De ontwerp onderzoekers van Tom van Tuijn Stedenbouw werken in het compacte team voor Zayaz en gemeente:

- In een researchfase de brede context van de opgave opsnuift en zich eigen maakt en daarin 'door het dak durft te dromen'!
- Een 'kapstok' ontwerpt, waarmee een raamwerk voor de nieuwe wijk ontstaat dat op te knippen is in deelgebieden van grofweg 25 woningen.
- Een aanzet maakt voor de deelgebieden op: thema's, bouwmassa's, woningaantallen, enzovoorts.
- De ingrediënten mee ontwerpt voor wat nodig is voor communicatie, zoals een menukaart voor toekomstige huurders en een concept voor een deelgebied waarmee andere partijen betrokken kunnen worden.

Overige

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek nemen mogelijk andere partijen deel. Partijen die op deelgebied of onderdelen verantwoordelijkheid krijgen en daarop mogen 'shinen', zoals:

- Kartrekkers in andersoortige concepten, zoals Minitopia.
- Bedrijven die (al dan niet shared) services aanbieden, zoals deelauto's, interieurs.
- Sociale ondernemers die een community kunnen neerzetten of verstevigen met ideeën zoals café-wasserette, WiFi, bike-in cinema en stadslandbouw.
- Investeerders in zorgwoningen en middenhuur.
- Bouwers van modulaire woningen, of juist niet-branche gerelateerde bouwers.
- Andersoortige partijen, zoals app ontwikkelaar.