

Nieuw Wonen

2005ZCW100B

De route naar een levensloopbestendig Veenendaal-oost



22 juni 2005



Inleiding

De route naar een levensloopbestendig Veenendaal-oost !

Dit boekje is bedoeld om u te informeren over de hoofdlijnen van het concept-ontwerp voor een levensloopbestendig Veenendaal-oost. Het fotomateriaal in dit boekje zijn voorbeelden van elders en bedoeld om u te helpen een beeld te vormen.

Het ontwerp is een gezamenlijk product van tientallen partijen en deskundigen (voornamelijk uit Veenendaal, maar ook regionale en landelijk opererende organisaties). Voor de totstandkoming van het ontwerp zijn vele experts en ervaringsdeskundigen geraadpleegd, zijn voorbeeldprojecten bezocht en is gebruik gemaakt van vakliteratuur, onderzoeksrapporten en beleidsnota's. Tot slot hebben de specifieke kenmerken van Veenendaal, de omgevingsfactoren van de nieuwbouwlocatie met bijbehorende kansen en onmogelijkheden invloed gehad op het conceptontwerp.



Wat is een Levensloopbestendige wijk?

Bij de startbijeenkomst hebben we met elkaar afgesproken dat we de onderstaande definitie van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid hanteren:

“Een levensloopbestendige wijk is een wijk die mensen in willekeurig welke levensfase, ongeacht levensomstandigheden huishoudensamenstelling en culturele achtergrond, optimale mogelijkheden biedt voor alle vormen van fysieke en geestelijke activiteit en zelfontplooiing en die een woningaanbod en voorzieningen niveau heeft dat daartoe is uitgerust.”

(Bron : Verkenning Levensloop, ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, januari 2002, pag. 179)

Visie op een levensloopbestendig Veenendaal-oost

Veenendaal-oost biedt een prettige en mooie leefomgeving waar iedereen gebruik van kan maken, met herkenbare deelwijken en karakteristieke buurtjes. In Veenendaal-oost zijn voorzieningen waar men trots op is en trots op kan blijven. In Veenendaal-oost worden initiatieven om de sociale samenhang in de wijk en in buurtjes te bevorderen volop aangemoedigd, zowel tijdens de ontwerpfase, bouwfase, realisatie en nazorgfase. Er is ruimte voor initiatief en ondernemerschap. In de wijk is interactie en balans tussen mensen die "dragen" en mensen die "vragen" en kwetsbare doelgroepen kunnen rekenen op voldoende zorg en ondersteuning en een toegankelijke leefomgeving.

(ontwerpteam Nieuw Wonen Veenendaal-oost, februari 2005)

Vijf pijlers

Vijf werkateliers hebben het afgelopen jaar veel input geleverd voor het ontwerp Nieuw Wonen. De uitkomsten van de werkateliers kunnen worden ondergebracht in vijf pijlers. Deze pijlers gelden als kapstok voor verdere uitwerking en uitvoering.

1. Efficiënt en duurzaam gebruik van de ruimte voor voorzieningen waar men trots op kan zijn en blijven
2. Levensloopbestendige woningen en gebouwen hebben de toekomst!
3. Mobiliteit en toegankelijkheid voor iedereen
4. Naar een zelfregulerende wijk, en buurtjes met actieve en betrokken bewoners
5. Een vraaggericht en vernieuwd maatschappelijk dienstenpakket



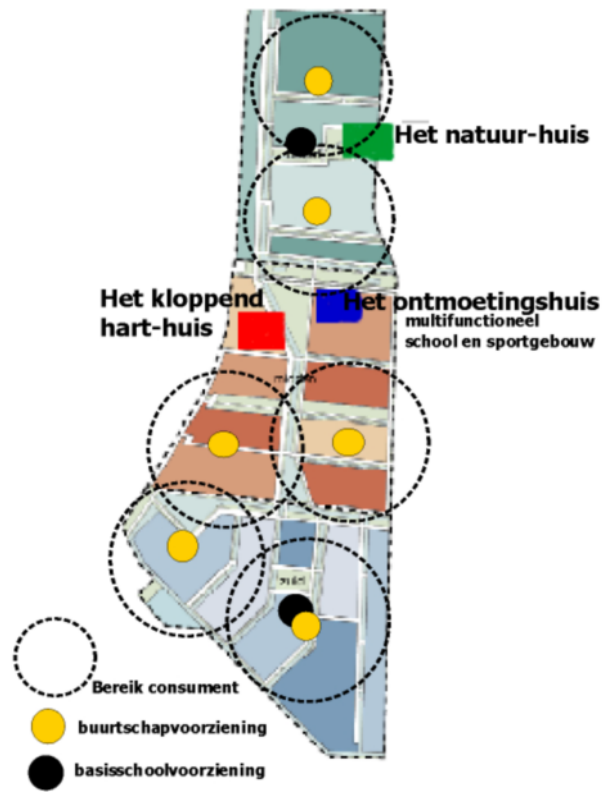
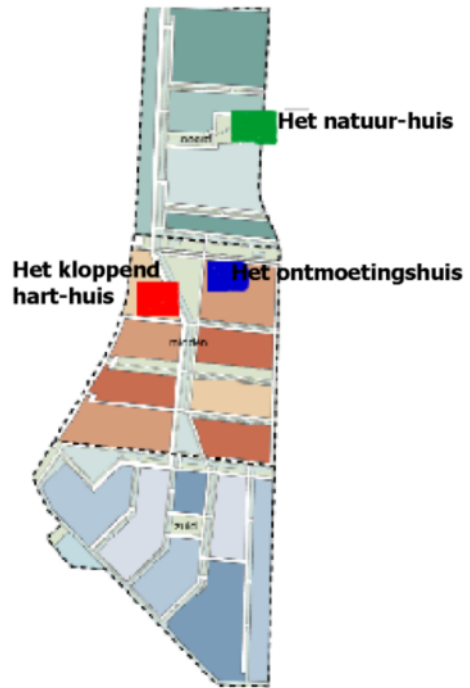
Eerste Pijler

Efficiënt en duurzaam gebruik van de ruimte voor voorzieningen waar men trots op kan zijn en blijven

De wijk voorziet in een aantal multifunctionele gebouwen, die geëxploiteerd en beheerd worden door een voorzieningencorporatie.

- **HET KLOPPEND HART-HUIS**
Multifunctioneel gebouw in het centrum van de wijk, bij de winkelveorzieningen met basisdiensten zorg en welzijn, informatiepunten, cursussen, ontmoeting, culturele activiteiten en enkele commerciële functies
- **HET ONTMOETINGSHUIS**
Een Multifunctioneel onderwijsgebouw in centrum aan groen park waar onder andere onderwijs en educatie, culturele voorzieningen, vergader- of feestruimte en sport met horeca is ondergebracht
- **HET NATUUR-HUIS**
Een multifunctioneel "boerderij-gebouw" bij de natuurontwikkelingszone waar natuur(educatie) horeca, scouting, kinderboerderij en dagbesteding/arbeidsrehabilitatie samenkomt
- Multifunctioneel gebruik van de twee overige schoolgebouwen in de noordelijke deelwijk en een in de zuidelijke deelwijk (o.a. voor cursussen, muziek en verenigingen)
- Minimaal 6 multifunctionele buurtschapvoorzieningen waar kleinschalige buurtactiviteiten, welzijn, functie voor buurtkinderopvang, zorgpost en kleine zelfstandige ondernemers gebruik van kunnen maken





VOORWAARDEN:

- Exploitatie en beheer van de gebouwen in één hand: oprichting van de voorzieningencorporatie.
 - Afspraken met de maatschappelijke organisaties: geen gebouwen in eigen beheer.
 - Flexibele houding huizende organisaties: zijn bereid ruimten en zonodig materiaal te delen.
 - Flexibel ontworpen gebouwen, die de vraag aan diensten en voorzieningen in de wijk nu en in de toekomst kunnen herbergen. (Denk aan flexibele wanden, mogelijkheid tot splitsing van onderdelen van het pand, extra opslagruimte etc).
 - Heldere contract en prestatieafspraken tussen voorzieningencorporatie en huizende maatschappelijke organisaties (rechten en plichten).
 - Cyclische sturing op gevarieerde en vernieuwde maatschappelijke diensten en aansturen op interdisciplinaire en intersectorale samenwerking.
 - Het merendeel van het gebouw is in gebruik door organisaties met maatschappelijke doeleinden (not-for-profit)
 - Per gebouw wordt een maximum percentage afgesproken voor gebruik van commerciële functies.
 - Per gebouw wordt een basisconcept bepaald dat betrekking heeft op de hoofddoelstelling van het gebouw en daarbij "passende functies".
 - Per gebouw geldt dat er sprake moet zijn van gebruikers met samenhangende functies, dan wel functies die passen in het concept van het gebouw.
- De gebruikers die bij aanvang betrokken zijn, hebben in grote lijnen overeenstemming over het uitdragen van dit basisconcept.



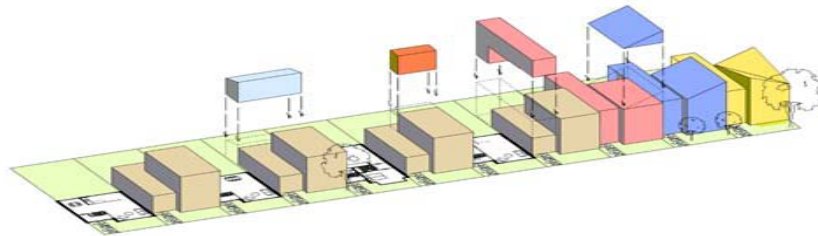
2^e pijler

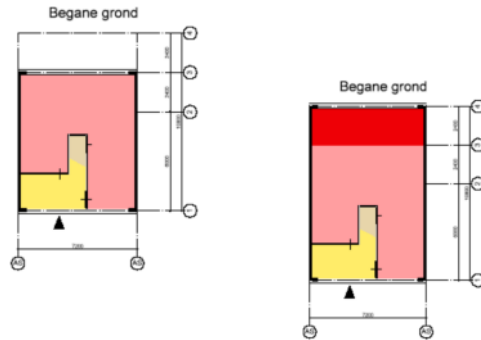
Levensloopbestendige woningen en gebouwen hebben de toekomst

Levensloopbestendige woningen leveren meerdere voordelen op voor de bewoners in de wijk:

Woningen kunnen eenvoudig worden aangepast aan nieuwe vragen en omstandigheden van de consumenten

- Uitbreiding (denk aan gezinsuitbreiding, mantelzorgsituaties, meer comfort)
- Functionele aanpassing 1: (wonen en werken, woning ombouwen tot een voorziening, aanpassing aan persoonlijke wensen)
- Functionele aanpassing 2: aanpassen aan (fysieke) functiebeperkingen en aanpassing om aan huis zorg te kunnen ontvangen
- Opsplitsing: voor senioren die kleiner willen wonen, omvorming woningen tot zorgwoningen en clusterwoningen, woningen met 2 opgangen voor mantelzorgsituaties
- Inkrimping: consumenten die meer tuinruimte willen creëren





Gebouwen:

Flexibiliteit van wijk en buurtvoorzieningen betekent dat gebouwen zich door de jaren heen makkelijk kunnen worden aangepast aan het herbergen van nieuwe diensten. (vb 1: een school met teruggang van leerlingen kan een functie krijgen voor bijvoorbeeld ontmoeting ouders en daarmee de vraag die voortkomt uit vergrijzing opvangen; vb 2: een buurtvoorziening waar structureel geen gebruik van wordt gemaakt kan worden omgevormd tot een woning).

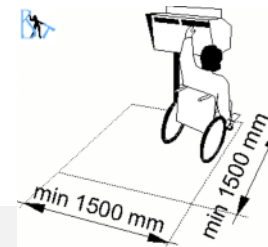


Voorwaarden om levensloopbestendige woningen en gebouwen te ontwikkelen:

- Brede verkaveling om realiseren van primaire leefruimte op een verdieping mogelijk te maken
- In een aantal zones wordt met hoge plinten gebouwd (mogelijke ombouw woning tot voorziening)
- Flexibel beleid bestemmingplannen
- Goede spelregels over uitbreidingsopties op maat (per buurt of straat)
- Levensloopbestendige woningen is een randvoorwaarde om 100% scheiden wonen en zorg in de wijk te kunnen realiseren

3^e Pijler

Mobiliteit en toegankelijkheid voor iedereen



A. Openbaar vervoer in de wijk

B. Volledig toegankelijke bezoekbare gebouwen, toegankelijke leefomgeving en toegankelijke publieke ontmoetingsplekken



4^e Pijler

Naar een zelfregulerende wijk, en buurtjes met actieve en betrokken bewoners

- A. Investeren in kwaliteitskenmerken van de wijk
 - "Een aantrekkelijk woonmilieu bindt mensen aan eigen woonomgeving"*
 - Ruimte voor recreatie en ontmoeting
 - Functioneel en recreatief inzetten van water en groen
 - Verbinding met natuurontwikkelingszone

- B. Geborgenheid en eigenheid van buurtjes met een gemengde bevolkingsopbouw
 - 10% sociale koop en 20% sociale huur per buurtje
 - Functiemenging (wonen, werken, ontmoetingsplekken en buurtvoorzieningen)
 - Levendigheid in buurtjes met een sociale betrokkenheid
 - Draggers en vragers leven door elkaar heen en kennen elkaar

- C. Bewonersparticipatie
 - Woonwensonderzoek(en)
 - Leren van Dragonder-oost
 - Initiatievenbureau + initiatievenmakelaar
 - Bewonersorganisatie en regelruimte
 - Particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen
 - Kunst, cultuur en ontmoeting



Recreatieplek langs het wandelpad



Speelplek voor kinderen



Picknick in de natuurontwikkelingzone



Eetclub in buurtschapvoorziening



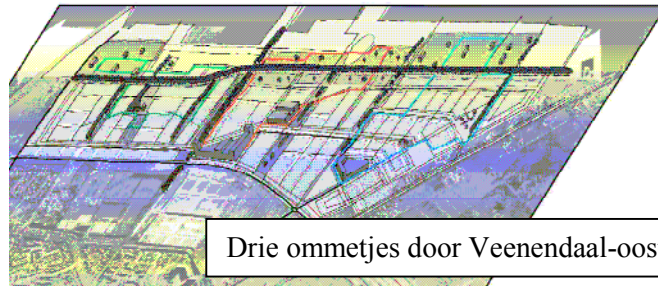
Particulier opdrachtgeverschap



Buurtje met natuurlijke ontmoetingsplek



Wonen, water en recreatie



Drie ommetjes door Veenendaal-oost



Natuurlijke speelplek in gemeenschappelijke tuin



Water en spelen

5^e Pijler

Een vraaggericht en vernieuwd maatschappelijk dienstenpakket

A. INTEGRALE AANPAK WIJK- EN BUURTORGANISATIE VOOR MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING, ZORG EN WELZIJN (WZW EN WMO)

- Vernieuwd concept ondersteuning zorg en welzijn met 100% scheiden wonen en zorg
- Extra aandacht voor ontmoetingsfuncties en bewonersparticipatie (zie 4^e pijler)
- Welzijn en zorg gericht op preventie
- Diensten en accommodaties op centraal niveau én buurtschapniveau (per 500 woningen)
- ICT en technologie (domotica)



B. ÉÉN GEZAMENLIJK CONCEPT (ORGANISATIE) VOOR LEREN EN ONTWIKKELEN

1 Plusvoorziening: een voorziening met basisonderwijs én centrale culturele, sportieve en educatieve ontmoetingsplek in de wijk en 2 clusters basisvoorziening, inclusief kinderdagopvang en peuterspeelzaal



Voorwaarden A:

- Woningen in de wijk zijn aanpasbaar en levensloopbestendig.
- Er is sprake van procesmatige (bij)sturing op de realisatie van (aangepaste) woningen voor kwetsbare doelgroepen.
- Per buurt (150 woningen) is 10% sociale koop en 20% sociale huur.
- Per 500 woningen (dorp) is een buurtvoorziening beschikbaar waar ondersteunende, en maatschappelijke diensten en sociale activiteiten kunnen worden ondergebracht.
- Er is een technologische basisinfrastructuur in de wijk aanwezig om indien nodig hoogwaardige technologische aanpassingen in woningen aan te kunnen leggen.

Voorwaarden B:

- Er is een voorzieningencorporatie. Schoolgebouwen zijn niet in bezit van onderwijsinstellingen.
- Schoolgebouwen worden voor meerdere maatschappelijke doelen ingezet.
- Schoolpleinen dienen als ontmoetingsplek en zijn toegankelijk voor openbaar gebruik.
- Er is één concept leren en ontwikkelen voor basisonderwijs en een nauwe samenwerking tussen scholen en schoolbesturen.