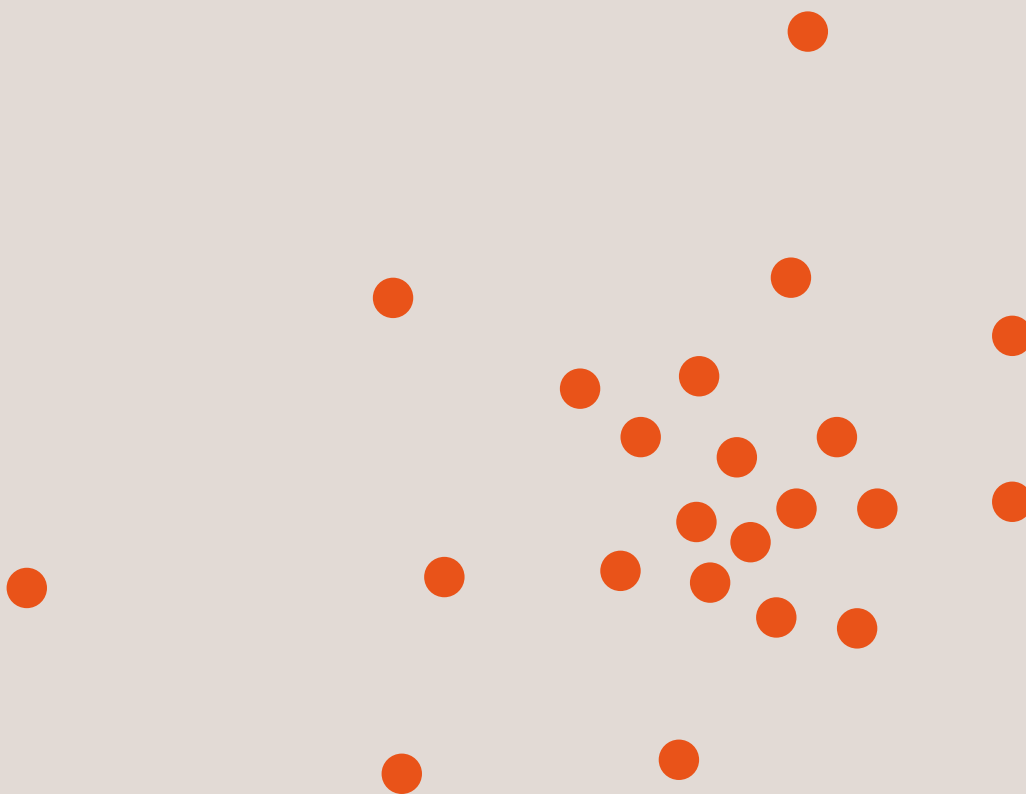


heijmans &CO

samenwerken aan stadswijken





Heijmans is een ervaren, wendbare gebiedsontwikkelaar, die complexe stedelijke ontwikkelingen weet te organiseren. Samen met bewoners, lokale partijen, partners en specialisten werkt Heijmans aan stadswijken, die jarenlang in transformatie zijn. Dit stuk vertelt het verhaal van deze samenwerking in stadswijken: waar we voor staan, hoe we dat aanpakken en wat we al hebben waargemaakt. Een werkwijze, die uitgaat van integraal- en samenwerken met als uiteindelijke doel een veerkrachtige stadswijk. Als makers van de gezonde leefomgeving.

Als gebiedsontwikkelaar is het onze missie om veerkrachtige stadswijken te ontwikkelen. Dit vergt een werkwijze die gaat over de harde én zachte kanten van gebiedsontwikkeling. Over economie, ruimte en bereikbaarheid en juist ook aandacht schenkt aan waar het daadwerkelijk om gaat: het welzijn van mens en natuur. Daarom stellen wij de bestaande buurt en haar bewoners centraal. Van daaruit brengen én activeren we nieuwe energie en oplossingen. Pas dan kunnen veerkrachtige, verbonden wijken ontstaan voor iedereen.

Onderdeel van Heijmans&CO is een strategische agenda, met als bedoeling verder te werken aan:

- agenderen van actuele uitdagingen
- kennis ontwikkelen en delen
- samenwerkingen aangaan
- maatschappelijke impact in projecten verder versterken

UITEINDELIJK
GAAT HET NIET
OM GEBOUWEN,
MAAR OM
MENSEN.



Inhoud

1. Urgentie
2. Essentiële uitdaging
 - waar gaat het om?
 - integraal werken = samenwerken
3. Samenwerken in stadswijken
 - speelveld
 - partners & coalities
 - strategisch partner
 - wij spreken de taal
4. Hoe werken we?
 - maatwerk
 - ontwikkelprincipes
 - bouwstenen
5. Waarmaken
 - ervaring, referenties
6. Heijmans&CO als strategische agenda

Inspiratie & bronnen



1. Urgentie.

Er is actie nodig: de druk op stadsbuurten neemt de komende jaren toe. Steden groeien. Er zijn duurzame en betaalbare woningen nodig. En we moeten het hoofd bieden aan stevige maatschappelijke uitdagingen en transitie op verschillende vlakken.

Wat zien we?

De groeiende behoefte aan betaalbare woningen, leefbare stadsbuurten, verduurzaming, woon/zorg vastgoed, participatie en corporate sustainability zet gebiedsontwikkelaars voor een toenemende uitdaging.



**GEVOEL VAN VERDRINGING
IN DE ROTTERDAMSE TWEEBOSBUURT
EN AMSTERDAM NOORD**



**MEER VEERKRACHT NA SPREIDEN
CORPORATIEWONINGEN,
ONVERKORT AANDACHT NODIG
KWETSBARE BUURTEN.**

(Aedes, 23 mei 2023)

**"HITTEGOLF SLAAT
HET HARDST TOE
IN ARME WIJKEN"**

**DE LEEFBAARHEID IN KWETSBARE
WIJKEN STAAT ONDER DRUK EN
DAT HEEFT GEVOLGEN VOOR DE
GEZONDHEID VAN DE INWONERS.
ER ONTSTAAN GROTERE
GEZONDHEIDSVerschillen TUSSEN
INWONERS VAN WELVARENDE
EN MINDER WELVARENDE WIJKEN.**

(Pharos, 1 februari 2023)



**VEERKRACHTIG
BOTU 2028.**

**BURGERKRACHT ALS AANDRIJVING
VAN ENERGIETRANSITIE
IN "VEERKRACHTIG BOTU"**



**"DE STEM VAN DE BEWONERS
WILLEN WIJ ZO VROEG MOGELIJK
AAN TAFEL BIJ PROJECTEN.
DAARMEE BOUW JE UITEINDELIJK
BETERE PLEKKEN."**

AD 12 januari 2023

**"WILLEN WE DAT DE MENSEN ONS WEER VERTROUWEN?
DAN MOETEN WIJ EERST DE BEWONER
EENS GAAN VERTROUWEN."**



Urgentie

De druk op steden en stadswijken neemt de komende jaren geweldig toe. Steden groeien. Maatschappelijke uitdagingen nemen toe: kwetsbare wijken, eigentijdse ongelijkheid¹, eenzaamheid, klimaatverandering en stijgende kosten voor gezondheidszorg. Op het gebied van energie, mobiliteit, technologie, water en grondstoffen moeten we het hoofd bieden aan grootse transities.

Het maakt dat de schaal, tijdsduur en complexiteit van de opgaven groeit. Dat ondervinden wij aan den lijve in onder andere de herstructurering van Den Haag Zuid-West, Werkplaats Overvecht in Utrecht en de alliantie voor Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het zijn stuk voor stuk uitdagende gebiedsontwikkelingen, waar zowel 'harde' als 'zachte' opgaven spelen. Zo is de nood om veel woningen toe te voegen en te verduurzamen hoog, maar ook een goede leefbaarheid en 'samenredzaamheid' van bewoners.

**SOCIALE MENGING VOOR VERBETERING LEEFBAARHEID:
EEN VEELGEHOORD BELEIDSDOEL
EN BIJ VEEL STEDELINGEN DE REDE
VOOR ZORGEN OVER VERDRINGING.**

**ER LOOPT EEN KLOOF DOOR NEDERLAND
TUSSEN RIJK EN ARM. EEN KLOOF
OF EEN KLOOF TUSSEN 'HOOPVOLLEN'
EN 'HOOPLOZEN'. HOE KUNNEN WE
DIE OVERBRUGGEN?**

TIM 'S JONGERS - IN VPRO TEGENLICHT JANUARI 2023



beeld: Rufus de Vries, uit de serie "buurtbanden" Amsterdam Noord 2018
Rufus de Vries werkt al ruim twintig jaar als zelfstandig fotograaf, zowel in opdracht als aan eigen projecten, vaak in samenwerking met andere disciplines. In zijn fotografie staan relaties die mensen met elkaar of met hun omgeving hebben, centraal. Hij streeft naar gelaagde beelden, scenes, waarin terloops een verhaal wordt verteld. De foto's zijn veelal op ooghoogte, de hoogte waarop mensen de stad beleven.



DAAR BEN
IK WEER!
HEB JE
VOOR MIJ
OOK EEN
HUISSEUTEL?

Dit zijn de meest urgente situaties en ontwikkelingen die we zien:

1. Er is een enorm tekort aan woningen en een grote urgentie om meer woningen - vooral sociaal en betaalbaar - te realiseren. Hier zijn onder meer plekken voor nodig om te kunnen bouwen.
2. In bijna 200 wijken staat de leefbaarheid onder druk². Zo'n 1,3 miljoen mensen leven onder de armoedegrens³. Steeds meer mensen kunnen niet meedoen aan het stedelijk leven⁴: publieke voorzieningen verschaalden, wonen en OV is duur. Meer kwetsbare bevolkingsgroepen voelen weinig maatschappelijke cohesie, vertrouwen en legitimiteit⁵. Sociale minging wordt nog steeds gezien als een belangrijke strategie om leefbaarheid te verbeteren⁶, maar de manier waarop is onderwerp van discussie en protest.
3. Sterke vergrijzing eist zijn tol van de zorg- en welzijnssector. Zorg dreigt "onuitvoerbaar en onbetaalbaar te worden". Langer thuis wonen blijft het mantra, omdat er te weinig geld en plekken zijn in verzorgings- of verpleeghuizen. "Zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan". Vastgoedorganisaties worden uitgedaagd om hiervoor nieuwe woon- en voorzieningsconcepten te ontwikkelen.
4. Activeren en betrekken van bewoners bij plannen en initiatieven is noodzakelijk. Overheid en corporaties zoeken naar nieuwe verhoudingen met burgers en ondernemers, qua zeggenschap en verantwoordelijkheden. Participatie wordt wettelijk verplicht met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Iedere gemeente is dan verantwoordelijk voor eigen participatiebeleid.
5. Verduurzaming van bestaande en nieuwe woningvoorraad is hoog-nodig en vereist: aardgasvrij, energieneutraal, efficiënt gebruik van grondstoffen en beperken van CO₂-emissie bij het bouwen en beheren van woningen. Gelijktijdig worden juist de stadsbuurten zwaar geraakt door klimaatverandering: drinkwater, wateroverlast, hittestress, bodemdaling. Urban resilience is een actueel en urgent beleidsdoel, meerdere gemeenten stelden al urban resilience officers aan⁷.

Floris Alkemade:

“Eén op de tien volwassenen in Nederland voelt zich eenzaam. Dat is een schrijnend probleem, dat deels ook een ontwerpvrage is. Kunnen we niet experimenteren met andere woonvormen?”



beeld: Rufus de Vries,
uit de serie "buurtbanden"
Amsterdam Bos & Lommer 2021

DAAR
HEB JE
EEN
PUNT



2. Essentiële uitdaging.

Veerkrachtige buurten, integraal werken = samenwerken.

Waar gaat het om?

Een veerkrachtige buurt is de sleutel om de genoemde uitdagingen te trotseren. Veerkracht of urban resilience gaat over het vermogen van mensen, gemeenschap, instituties, bedrijven en systemen in een stad, om stabiel te blijven, aan te passen en ontwikkelen, ongeacht welke interne of externe uitdaging er op hun pad komt⁸.

Een veerkrachtige buurt of wijk is gebaat bij een stabiele economie en maatschappij, goede infrastructuur, sterke natuur⁹, welzijn en gezonde bewoners, actieve betrokken gemeenschap en inclusieve betrokken besluitvorming¹⁰.

Veerkracht in steden of buurten is een 'pluralistisch' begrip met veel thema's en waarden. Net als andere begrippen in de stadsontwikkeling, zoals rechtvaardige stad, gezonde stad, ongedeelde, inclusieve stad. In feite gaan deze begrippen allemaal over maatschappelijke impact in gebiedsontwikkeling, voor alle bewoners en belanghebbenden. En over een integrale benadering. De overheid, markt, maatschappelijke organisaties en gemeenschap hebben hier allemaal een rol in.

Als gebiedsontwikkelaar is het onze missie om veerkrachtige buurten te ontwikkelen. We doen dat in ruimtelijke inrichting, programma en organisatie. We werken aan fijne plekken waar mensen graag zijn en blijven. Plekken die tegen een stootje kunnen, of het nu intensief gebruik of een energiecrisis is. Een goede en open samenwerking tussen organisaties en mensen speelt hierbij een sleutelrol.



zie hoofdstuk
samenwerken
p. 23

**BUURTEN WAAR DE VEERKRACHT ONTBREEKT,
ZIJN GEVOELIG VOOR LEEFBAARHEIDSPROBLEMEN.**

AEDES

**"I WAS ABLE TO DESIGN,
AND... RALLY THE WHOLE
COMMUNITY
TOGETHER
TO SEE THE USEFULNESS
OF THIS PROJECT
AND GET THEM TO
START THINKING
ABOUT CLIMATE
CHANGE."**

Building Community Resilience,
Camden Road, Singapore

Integraal werken = samenwerken

We weten uit ervaring dat stedelijke ontwikkeling een complexe opgave is. Een veerkrachtige buurt vraagt om een integrale werkwijze. Niet vanuit één vakgebied of thema, maar vanuit veel verschillende disciplines gericht op kansen en uitdagingen die er spelen in de wijk. Het vergt een palet aan expertises en dus samenwerking tussen veel verschillende mensen en organisaties.

Heijmans is de ervaren, wendbare gebiedsontwikkelaar, die deze integrale aanpak en samenwerking weet te organiseren. We hebben veel expertise in huis en een netwerk van partners, partijen en specialisten, die we betrekken bij deze stedelijke gebiedsontwikkeling.

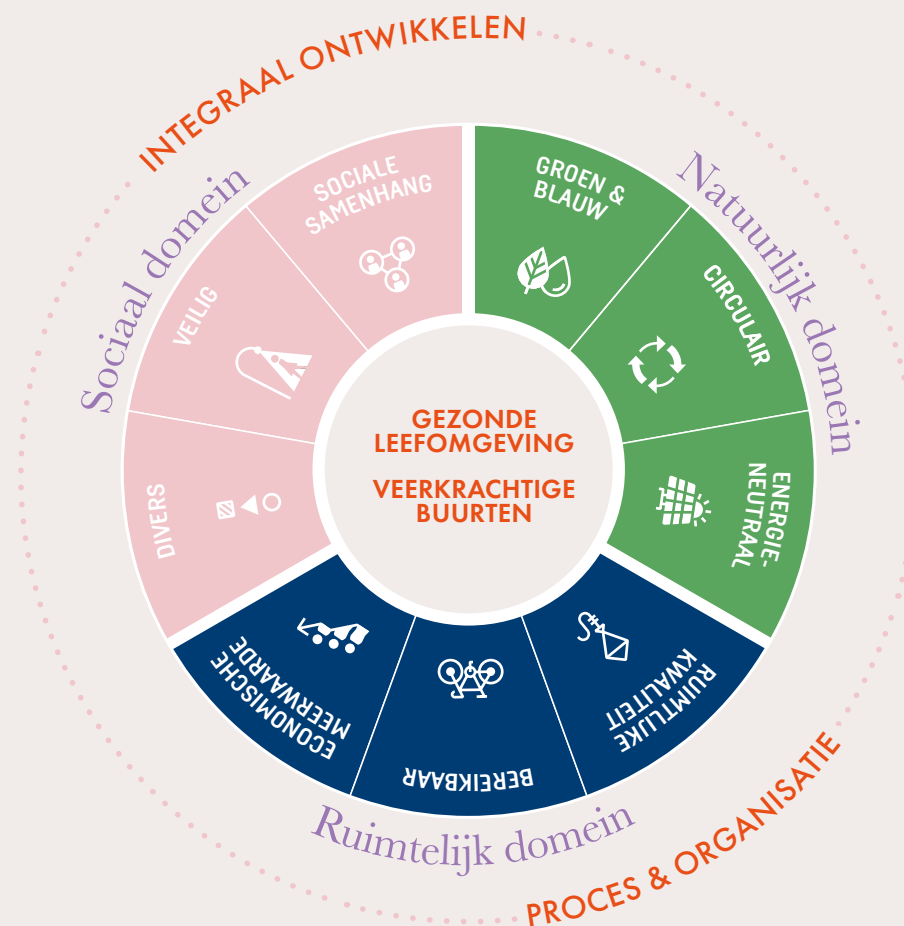
Mensen, mensen, mensen

Wij weten dat je het verschil maakt, door hierbij de huidige bewoners en bestaande kwaliteiten in de buurt centraal te stellen. En we zorgen voor nieuwe energie, inzichten en oplossingen. We betrekken en versterken de gemeenschap. Zodat bewoners, ondernemers, gebruikers zich gehoord, goed, verbonden en verantwoordelijk voelen. Zo blijven gebouw, gebied en gemeenschap op de langere termijn veerkrachtig.

"A JUST CITY IS A CITY IN WHICH SPATIAL RESOURCES AND NATURAL AMENITIES WILL BE AVAILABLE AND ACCESSIBLE TO ALL."

TONI GRIFFIN, PROFESSOR URBAN PLANNING, HARVARD GRADUATE SCHOOL OF DESIGN & DIRECTOR THE JUST CITY LAB.

Een veerkrachtige wijk ontwikkel je integraal.



"Het realiseren van een duurzame en veerkrachtige wijk vereist een integrale benadering waarbij evenredig wordt ingezet op sociaal, ruimtelijk, natuurlijk en organisatorisch vlak. Door deze multidisciplinaire aanpak kunnen we gezamenlijk werken aan het creëren van een wijk die niet alleen voorziet in de behoeften van de bewoners, maar ook flexibel en adaptief is in het omgaan met veranderingen en uitdagingen."

beeld: Rufus de Vries,
uit de serie "buurtbanden"
Amsterdam Bos & Lommer 2021





3. Samen- werken in stads- wijken.

Ingewikkelde uitdagingen, samen oplossen.

Speelveld

In de stadsbuurten hebben corporaties, gemeenten en sociale partners een belangrijke positie. Corporaties bezitten en onderhouden niet alleen de sociale huurwoningen in de wijk, maar hebben op dagelijkse basis contact met de bewoners en ondernemers in de wijk. Sociale partners in zorg, welzijn en cultuur bewegen zich op het sociale vlak, veelal onder hoge druk van lage budgetten. Gemeenten hebben verschillende rollen en verantwoordelijkheden in stadswijken. Zowel op ruimtelijk als sociaal vlak. Vanuit deze betrokkenheid weten deze partijen als geen ander welke uitdagingen er spelen. Het is de basis van een goede gebiedscoalitie.

Een actieve, betrokken gemeenschap, helpt een veerkrachtige buurt (nog) verder. Of het nu gaat om 'samenredzaamheid', mobiliteitstransitie, een stedenbouwkundig plan of beheer van een buurthuis: betrokken bewoners maken een plan beter, sneller uitvoerbaar en geliefder. De gemeenschap speelt een sleutelrol in een stedelijke gebiedsontwikkeling.

Wij kunnen en weten niet alles zelf, dus werken we samen met specialisten op andere terreinen: zij weten van andere zaken veel meer dan wij. Op het vlak van bewonersinitiatief en -organisatie, (thuis)zorg, ontmoeting, gezonde voeding, beweging en stadsnatuur bijvoorbeeld. Deze ingrediënten zijn stuk voor stuk onmisbaar in een goede stadswijk. Zo vergroten we de maatschappelijke impact.

En dat is de basis van Heijmans&CO

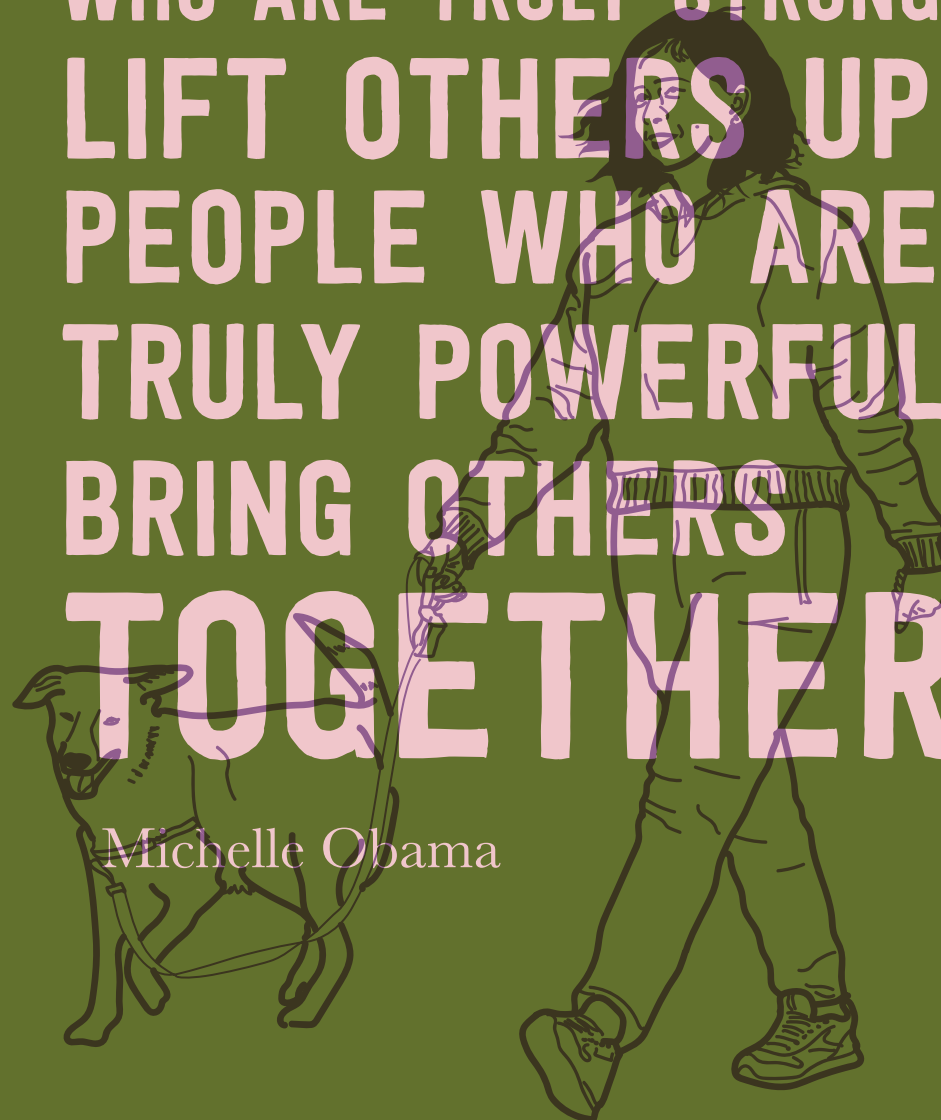
heijmans & CO

We zien &CO als koppelstuk, dat staat voor het verhaal van verbinding en de ruimte biedt aan bewoners, partners en stakeholders, letterlijk en figuurlijk.

We werken co-öperatief, als co-llega's aan meer co-hesie!

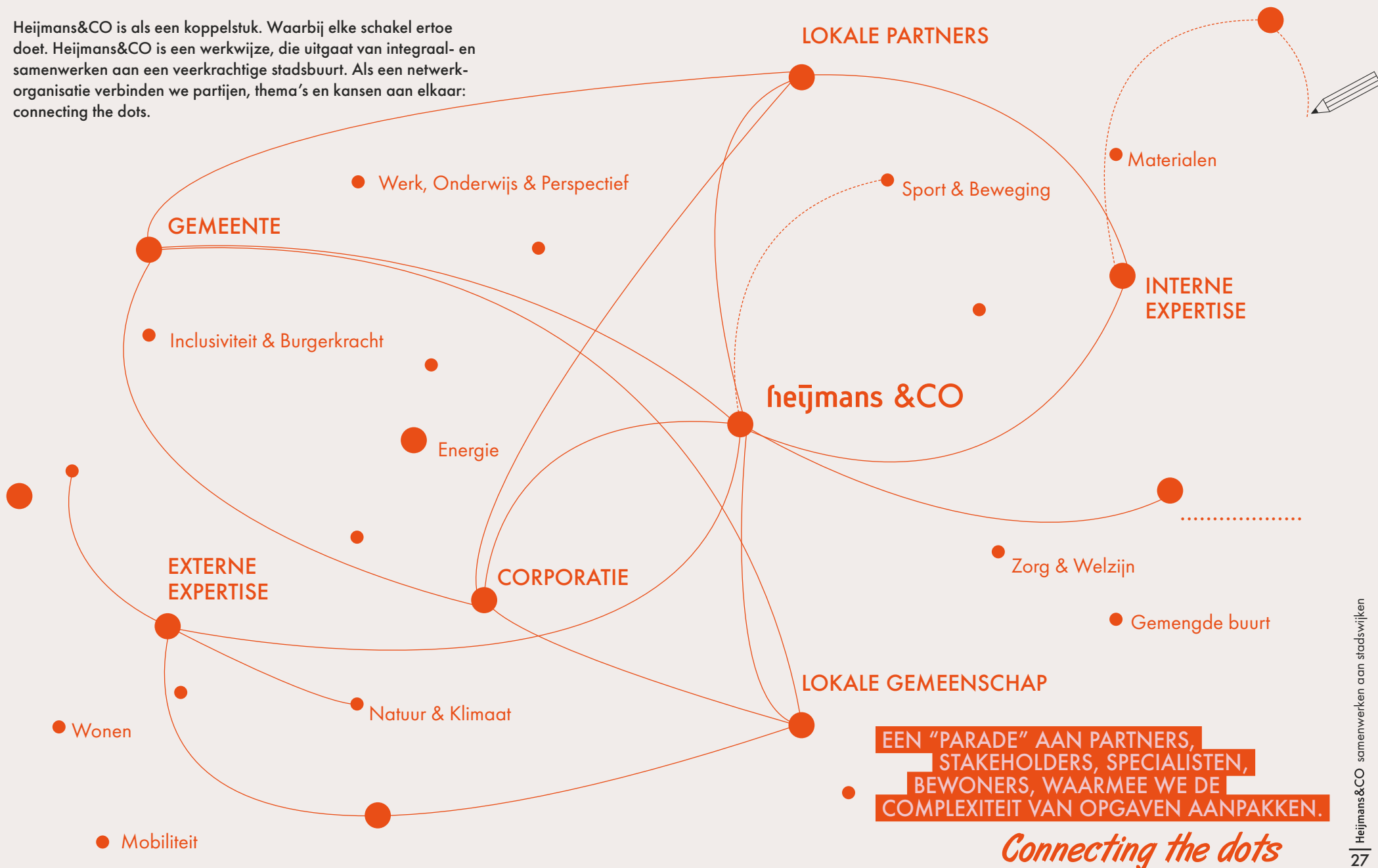
PEOPLE
WHO ARE TRULY STRONG
LIFT OTHERS UP.
PEOPLE WHO ARE
TRULY POWERFUL
BRING OTHERS
TOGETHER

Michelle Obama



Partners & coalities

Heijmans&CO is als een koppelstuk. Waarbij elke schakel ertoe doet. Heijmans&CO is een werkwijze, die uitgaat van integraal- en samenwerken aan een veerkrachtige stadsbuurt. Als een netwerkorganisatie verbinden we partijen, thema's en kansen aan elkaar: connecting the dots.



We verbinden verschillende belangen, vinden de gemene deler én delen onze bevindingen. Samenwerken is een optelsom. Toch gaat het hier niet om rekenen, maar om rekening houden met, en daadwerkelijk iets betekenen.



Energiekwartier - Den Haag

WE STELLEN
NIET 'IK'
VOOROP,
MAAR
'WIJ'.



Strategisch partner

Samen met gemeenten, corporaties, bewoners, stakeholders en (sociale) partners initiëren of ondersteunen we initiatieven en maken het waar. Dat waarmaken vraagt lange betrokkenheid. Als strategisch partner zijn we 10 tot 20 jaar betrokken bij de (her)ontwikkeling van stadswijken. Zoals in Katendrecht (Rotterdam), Kanaleneiland (Utrecht) en Den Haag Zuid-West.

zie hoofdstuk waarmaken
P.51

Daarbij investeren we niet alleen in de buurt zelf, maar juist ook in de relaties met partners en gemeenschap. We leren en ontwikkelen samen. Zo smeden we sterke banden die tegen een stootje kunnen. Het geeft de wendbaarheid om mee te bewegen wanneer het niet loopt zoals gepland. Ons oplossend vermogen en een open houding stellen ons in staat om gedeelde ambities - ook in lastige tijden - waar te maken. Eerder rusten we niet en eerder vertrekken we niet.

zie ons principe "strategie
van nu en later"
P.38

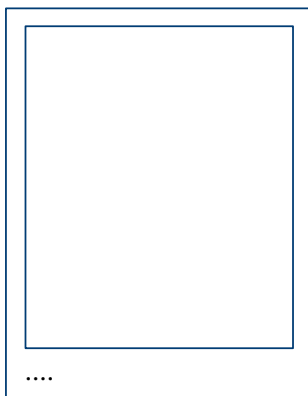
Wij spreken de taal

Heijmans&CO wordt gedragen door een informeel, bekwaam en bevlogen team. We wisselen onderling *best practices* uit van de verschillende projecten, waar we als Heijmans aan werken. Zo delen we zoveel mogelijk actuele kennis en ervaring.

Een flink aantal collega's hebben corporatie-ervaring en affiniteit met herstructurering van stadswijken. We kennen de actuele ontwikkelingen in het speelveld, in wet- en regelgeving, in de wijken. Kortom: we spreken de taal. Eerdere projecten leerden ons dat juist dit helpt om elkaar sneller en beter te begrijpen. Vanuit dat begrip ontstaan de oplossingen vaak als vanzelf.



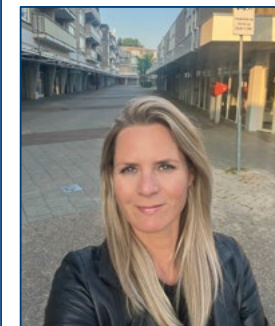
Maaike Schravessande



Jop van Buchem



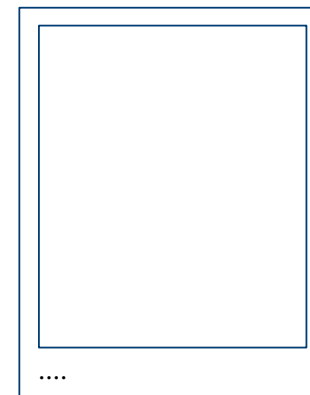
Lonneke Zuiddijk



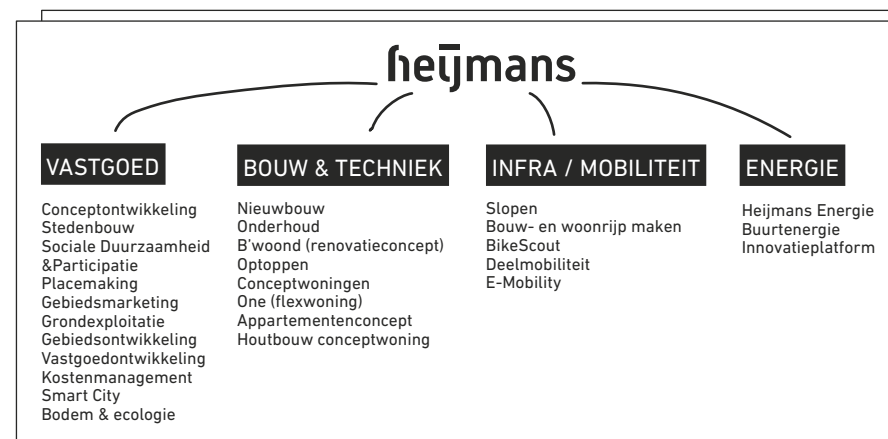
Esther Fleers



Bas Verstijnen



een indruk van onze expertises





4. Hoe werken we?

Maatwerk, ontwikkelprincipes
en bouwstenen.

Iedere opgave vraagt een ontwikkelstrategie op maat

Heijmans&CO gelooft in maatwerk: geen stadswijk is hetzelfde, net als de heersende sentimenten. Steeds opnieuw gaan we op pad, om te luisteren en begrijpen. Elke ontwikkeling vraagt een eigen strategie en plan, met eigen identiteit. Bovendien vereist de complexiteit van onze snel veranderende maatschappij sowieso de nodige wendbaarheid. Iedere opgave vraagt een ontwikkelstrategie op maat.

Ontwikkelprijncipes

Met 'principe' bedoelen we de overtuiging achter ons handelen. Deze ontwikkelprincipes zijn het fundament onder de ontwikkelstrategie voor een stadsbuurt. Vier waarden die fundamenteel zijn voor het succesvol werken aan een veerkrachtige buurt.

- A. **STRATEGIE VAN NU EN LATER**
- B. **KEN DE WIJK ALS JE BROEKZAK**
- C. **DIVERSITEIT**
- D. **ZEGGENSCHAP (HER)VERDELEN**

Bouwstenen

De bouwstenen zijn de praktische invulling van een ontwikkelstrategie voor een veerkrachtige stadsbuurt. Oftewel wat gaan we doen? Het verschilt per fase welke bouwstenen we samen besluiten in te zetten.

Onze werkwijze op verschillende niveaus:



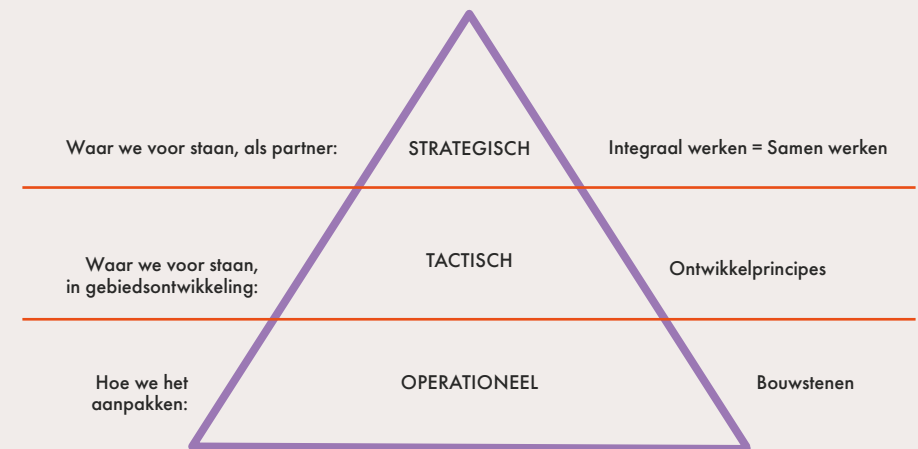
maatwerk

- 1 **werk dat precisie en flexibiliteit vereist**

prin·cipe

- (het; o; meervoud: principes)
1 **overtuiging die aan al iemands handelen ten grondslag ligt; beginsel, grondbeginsel, grondregel: uit principe uit innerlijke overtuiging; in principe op zichzelf**

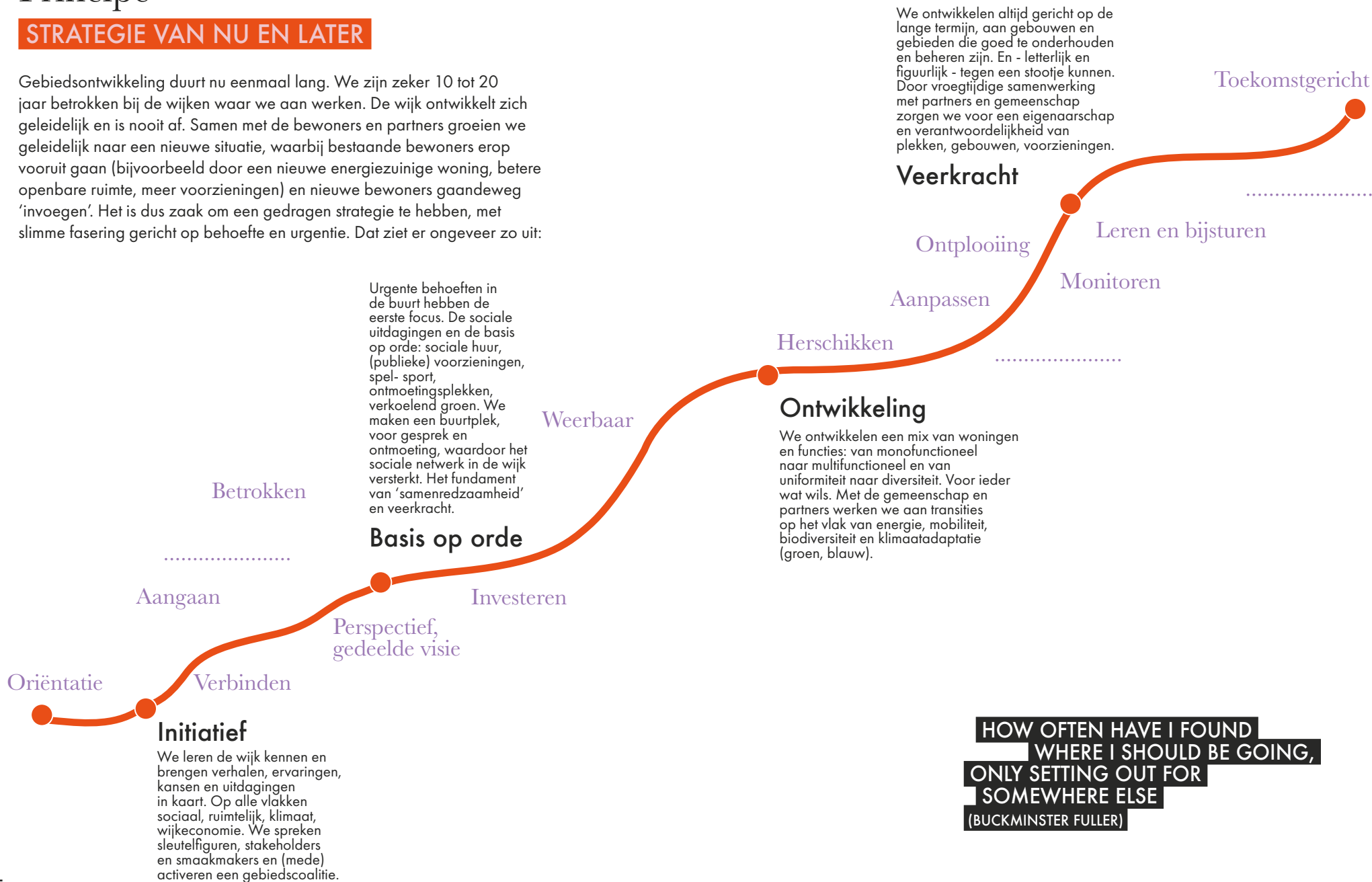
Heijmans als strategisch partner voor veerkrachtige buurten



Principe

STRATEGIE VAN NU EN LATER

Gebiedsontwikkeling duurt nu eenmaal lang. We zijn zeker 10 tot 20 jaar betrokken bij de wijken waar we aan werken. De wijk ontwikkelt zich geleidelijk en is nooit af. Samen met de bewoners en partners groeien we geleidelijk naar een nieuwe situatie, waarbij bestaande bewoners erop vooruit gaan (bijvoorbeeld door een nieuwe energiezuinige woning, betere openbare ruimte, meer voorzieningen) en nieuwe bewoners gaandeweg 'invoegen'. Het is dus zaak om een gedragen strategie te hebben, met slimme fasering gericht op behoefte en urgentie. Dat ziet er ongeveer zo uit:



HOW OFTEN HAVE I FOUND
WHERE I SHOULD BE GOING,
ONLY SETTING OUT FOR
SOMEWHERE ELSE
(BUCKMINSTER FULLER)

Principe

KEN DE WIJK ALS JE BROEKZAK

We geloven in context-gebaseerd ontwikkelen. We brengen allereerst de bestaande kwaliteiten en uitdagingen in kaart en stellen deze voorop. Van daaruit brengen én activeren we nieuwe energie.

Dit stellen we voorop:

Bestaand

Kwaliteiten

Bestaande kwaliteiten van huidige bewoners, organisaties, initiatieven en de plek zien en verbinden

Nieuwe ideeën, (markt) concepten, frisse energie; Nieuwe doelgroepen, positionering, identiteit: Expertise en partners

Maatschappelijke uitdagingen (o.a. polarisatie, gebrek vertrouwen instituties, inclusiviteit, vergrijzing)

Integrale aanpak transitie (o.a. energie, mobiliteit, materialen); Smart City

Uitdagingen

Dit voegen we toe:

Nieuw

"EEN BESTUURDER VOELT ZICH VAAK WEINIG BETROKKEN BIJ EEN BEPAALD GEBIED. TERWIJL DE MENSEN OVER WIE BESLOTEN WORDT MISSCHIEN AL GENERATIES OP DIE PLEK WONEN. WORDEN ZIJ BETROKKEN IN HET VORMGEVEN VAN DE OMGEVING, DAN IS DAT VAN ONSCHATBARE WAARDE"

FLORIS ALKEMADE



Principe

DIVERSITEIT

Gemengde buurten zijn een actuele ambitie in stedelijk beleid. Functiescheiding is niet meer van deze tijd en concentratie van een homogene groep bewoners is niet wenselijk in de herstructurering van een stadswijk. Diversiteit, menging blijft een onderwerp voor actueel onderzoek en levendige discussie. Wij denken dat het cruciaal is om diversiteit in stadsbuurten te versterken.

Belangrijkste uitdaging bij het ontwikkelen van diversiteit in een stadswijk is het voorkomen van verdringing van huidige bewoners. Het is een spanningsveld, maar we gaan er altijd van uit om de huidige bewoners te behouden in de wijk, waar zij verankerd zijn.

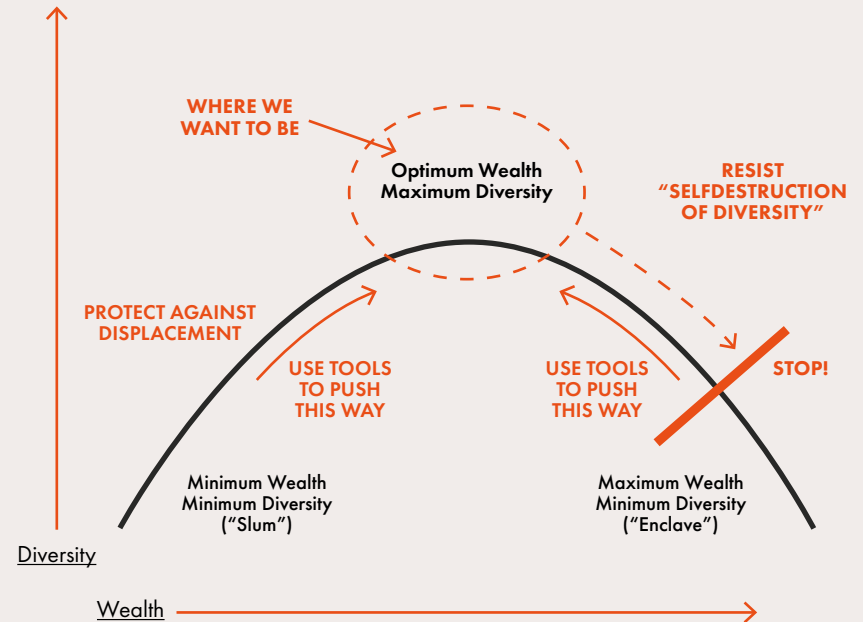
Een veerkrachtige buurt kent een menging van mensen en natuur, beroepen en functies (bedrijven, voorzieningen). Sociale menging speelt een rol om te borgen dat een wijk geen achterbuurt én geen elite enclave wordt (zie grafiek 'Jacobs Curve'). Het versterkt levendigheid van (eentonige) wijken. Zorgt voor een meer stabiele buurtconomie, met vragers en dragers, werkgelegenheid dichtbij en daarmee ook minder vervoersbewegingen.

**DIVERSITEIT VERSTERKT
DE VEERKRACHT VAN EEN STEDELIJK
ECOSYSTEEM, NET ALS IN
DE NATUUR.**

MAAIKE SCHRAVESANDE - ONTWIKKELAAR HEIJMANS

Diversiteit in een stadswijk, in de geest van Jane Jacobs

"While gentrification is sometimes villainized, the 'Jacob's Curve' suggests that there is an optimum level of reinvestment in neighborhoods that creates more diversity of place¹¹." (Michael Mehaffy, urban planner)



“JACOBS CURVE”

bron Michael Mehaffy

CITIES HAVE THE CAPABILITY
OF PROVIDING SOMETHING
FOR EVERYBODY,
ONLY BECAUSE,
AND ONLY WHEN
THEY ARE CREATED
BY EVERYBODY

Jane Jacobs



Principe

ZEGGENSCHAP (HER)VERDELEN

Actieve betrokkenheid en toe-eigening van burgers en belanghebbenden in gebiedsontwikkeling is broodnodig. Het maakt een plan daadkrachtiger, beter uitvoerbaar en houdt het relevant. Gebruik en beleving van de mensen die ergens wonen, werken en leven, is leidend. Gedrag bepaalt voor een groot deel het succes van ruimtelijke ingrepen. Om gebruik en gedrag goed te faciliteren is zeggenschap noodzakelijk om toe-eigening van plannen en plekken voor elkaar te krijgen.

Dit speelt specifiek bij actuele transitie in mobiliteit, energie en zorg. Transitie, aangedreven door actieve bewoners en sterke sociale netwerken, komen écht van de grond met ander gedrag. Goede voorbeelden, burens 'die het al doen', zijn de sleutel tot deze gedragsverandering. Een goed voorbeeld hiervan zijn energiecoöperaties: de buurt regelt energievoordelen voor de buurt. Evengoed is er een urgentie om 'samenredzaamheid' te organiseren en faciliteren, zodat ouderen langer gezond en gelukkig thuis kunnen wonen.

We activeren bewoners, stimuleren betrokkenheid en eigenaarschap. Niet alleen de usual suspects. Via on- en offline middelen betrekken we een diverse groep. Wij herkennen potentiële 'aanjagers' en zetten ze op de juiste plek in het proces. We bieden ruimte voor toe-eigening door bewoners, individueel of collectief. Maar niet iedereen zoekt een actieve rol in het planproces. Om het 'brede publiek' te betrekken, communiceren we op allerlei manieren en met verschillende middelen. Werken we met co-creatie en stimuleren we een rol in (gezamenlijk) beheer. Of we zorgen dat we 'er gewoon zijn', op een projectbureau met een kop koffie om te horen wat de knelpunten zijn. Bij weerstand herijken we onze ideeën. In een discussie prioriteren we gedeeld belang boven individueel belang. De uitkomsten van bewonersbetrokkenheid maken we prioriteit, zeker in de eerste fase van de gebiedsontwikkeling.

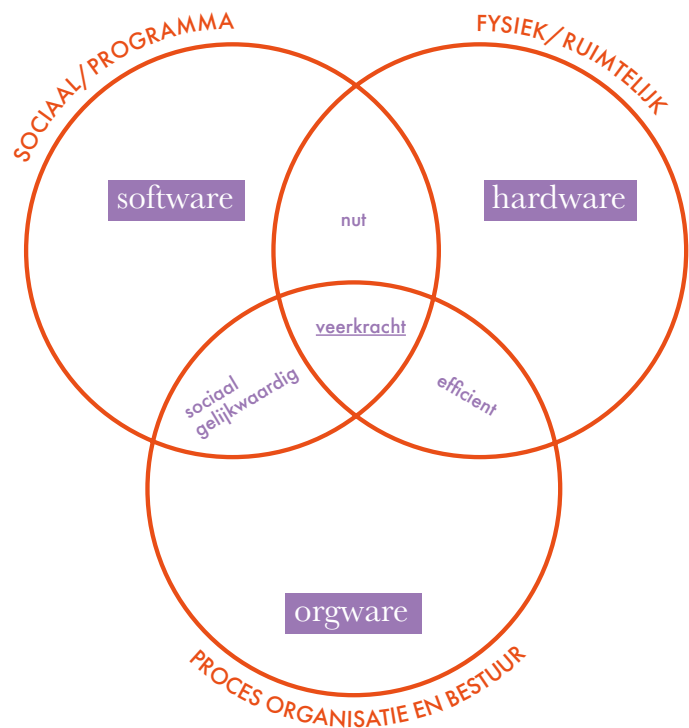
Burgers en bewoners die zichzelf organiseren, dat vergt nog best wat. Hoe werk je samen? Met elkaar, maar ook met bouwers, gemeentelijke afdelingen, financiers, adviseurs. Welke kennis is er nodig? Hoe neem je gedragen besluiten? Welke middelen zijn er nodig?

>zie position paper Sociale Duurzaamheid

Bouwstenen

Onze aanpak is gericht op maatwerk, waarbij we de specifieke behoeften en context van een gebied centraal stellen. Om dit maatwerk mogelijk te maken, werken we met bouwstenen. Deze bouwstenen raken ieder iets op het vlak van proces, programma of ruimtelijk ontwerp (zie onderstaande figuur) en helpen ons zo om ambities waar te maken en te komen tot sociaal sterke stadswijken.

Iedereen is vrij om een bouwsteen toe te voegen.
We zijn immers een lerende en wendbare organisatie.



SICADE-model: 'strategies for institutions for collective action in development'. Dit model is ontwikkeld in het onderzoek van Tine de Moor en de onderzoeksgroep 'social enterprise and institutions for collective action', Erasmus Universiteit Rotterdam, Rotterdam School of Management¹².



voorbeeld van de bouwsteen "Quickscan"
Deze vindt je na pagina 81 in dit boekje.

Bouwsteencatalogus (zowel on- en offline)
We werken toe naar een (digitale) kaartenbak van bouwstenen waarin de kennis en expertise terugkomt met de kennis van Heijmans en daarbuiten. Hiermee kunnen we makkelijk en dynamische kennis ontsluiten en delen met alle partners in gebiedsontwikkelingen. ►

De bouwstenen

Naast ons team van collega's met uiteenlopende expertises werken we samen met diverse experts en samenwerkingspartners voor stedelijke gebiedsontwikkeling. Door onze jarenlange ervaring als integrale gebiedsontwikkelaar hebben wij een set aan bouwstenen ontwikkeld, die concreet laten zien wat we doen en wat we kunnen bieden om complexe ontwikkelingen aan te gaan. Hieronder een overzicht van de bouwstenen die we inzetten in stedelijke gebiedsontwikkeling.

We hebben de bouwstenen nu onderverdeeld in:

- Diensten:** expertise en inzet van ontwikkelaars en specialisten, zoals kostenmanagement, ecologisch advies, gebiedsmarketing of een materiaalstroomanalyse.
- Producten:** tastbare oplossingen, die je kan uitwerken en maken als het plan bedacht is, denk aan een conceptwoning, optopper, deelmobiliteit of energiesysteem.
- Concepten:** niet-tastbare oplossing, visie op een actuele of relevante opgave; het onderliggende idee van een plan of ontwerp, wat de basis is voor verdere uitwerking. Denk aan een woon-zorgconcept, gemengde buurten en sociale infrastructuur.

DIENTEN

- ☒ Quick scan buurtleven
- ☒ Quick scan bodem, water, ecologie
- ☒ Organisatie & Gebiedscoalitie
- ☒ Adaptieve ontwikkelstrategie
- ☒ Kostenmanagement
- ☒ Participatie & Burgerkracht
- ☒ Gebiedsmarketing
- ☒ Materiaalstroomanalyse
- ☒ Monitoring biodiversiteit, sociale samenhang
- ☐

Bouwstenen die we al hebben ☒ en waar we nog aan werken.... ☐

PRODUCTEN

- ☒ Heijmans Appartementen Concept
- ☒ Heijmans Horizon (houtskelet)
- ☒ B'woond (renovatieconcept)
- ☒ Mobiliteitsoplossingen
- ☒ Gezond wonen (lucht en energiemanager in de woning)
- ☒ Buurtenergie
- ☐ Heijmans Optoppen (houtskelet)
- ☐

CONCEPTEN

- ☒ Concept Wonen, zorg & welzijn
- ☒ Concept Sociale infrastructuur
- ☒ Concept Natuurlijk bewegen
- ☒ Beheercoöperatie
- ☒ Buurtbeweging (mobiliteitstransitie)
- ☒ Concept Gemengde buurt
- ☐



5. Waar- maken.

Ervaring, referenties.



DEN HAAG
ENERGIEKWARTIER



AMSTERDAM
DE VERBINDING



ZUTPHEN
UBUNTUPLEIN



ROTTERDAM
KATENDRECHT



UTRECHT
WERKPLAATS OVERVECHT



ROTTERDAM
NIEUW CROOSWIJK



UTRECHT
KANALENEILAND



ROTTERDAM
ROMEYNSHOF



LEIDEN
KOOIPLEIN



DEN HAAG ZUID WEST
DREVEN GAARDEN
ZICHTEN

Waarmaken: Grip. Resultaat. Behoud.

Vanaf de start sturen we aan op resultaat. Onze betrokkenheid, processen en methoden staan niet op zichzelf, maar dienen een concreet doel. We willen bouwen aan 'het grotere geheel' en noemen onszelf niet voor niets 'makers van de gezonde leefomgeving'. Het welzijn van bewoners is daarvan een belangrijk onderdeel. Maar zelfs bij het resultaat stopt het niet, want we willen borgen wat we bereiken. Daarom zoeken we al vroeg in het proces naar manieren om bewoners en gebruikers te organiseren en verantwoordelijk te maken voor (het functioneren van) hun leefomgeving.

dit doen we zo

De ruimtelijke vertaling ... van strategie van nu en later

DEN HAAG ZUID WEST DREVEN GAARDEN ZICHTEN

Gemeente Den Haag, woningcorporatie Staedion en ontwikkelaar Heijmans hebben een langjarige strategische samenwerking voor de transformatie van Dreven Gaarden Zichten. Onderdeel van de visie om Den Haag Zuid West beter en leefbaarder te maken: op niveau van het Haagse sociaal-economisch gemiddelde.

Door verouderde sociale huurwoningen van Staedion te slopen kunnen er bijna drie keer zo veel woningen toegevoegd worden. Er worden meer sociale huurwoningen gebouwd, dan er gesloopt worden. Ook middenhuur- en koopwoningen worden toegevoegd. Zo blijft er ook in de toekomst voor alle buurtbewoners een plek in de wijk én krijgen de buurten een meer evenwichtige mix. Hierdoor is er ook meer draagvlak voor winkels, horeca en voorzieningen.

De herstructurering loopt tot 2040. Daarom starten we met projecten in zowel Dreven als Gaarden als Zichten. Zodat bestaande bewoners in alle drie de buurten verbetering ervaren en er niet jarenlang op wachten. Midden in de wijk is een projectbureau ingericht waar ontwikkelaars en medewerkers van Heijmans en Staedion werken aan de gebiedsontwikkeling. Lokaal verankerd, dichtbij partners en bewoners. In de hele plint zitten maatschappelijke ondernemers die zich inzetten voor buurtinitiatieven.

IN ONTWIKKELING



De ruimtelijke vertaling ... van ken de wijk als je broekzak

UTRECHT WERKPLAATS OVERVECHT

Heijmans is partner in Werkplaats Overvecht, een particulier initiatief van ontwikkelaars, beleggers en corporaties die zich de komende twintig jaar inzetten voor wijkverbetering van Overvecht. De Werkplaats Overvecht is één van de belangrijke partners waarmee de gemeente Utrecht samenwerkt binnen de wijkaanpak Samen voor Overvecht.

Om de kansen en uitdagingen echt scherp te krijgen, zijn we vanaf juni 2020 tot december 2021 actief de wijk in gedoken, om mensen te spreken. Op buurtbijeenkomsten, bij scholen, kinderbeoerderijen, winkelcentra en moskeeën. We voerden vele gesprekken met ondernemers, wijkambassadeurs, scholen en maatschappelijke organisaties in de buurt. De uitkomsten van dit veldwerk vertaalden we naar een Ambitiedocument met vijf kernwaarden: iedereen op zijn plekkie; een veilige thuisreis; ruimte voor gemeenschapsvorming en ontplooiing; de bewandelbare & befietsbare buurt; groen, groener, groenst. Eind 2021 besloot de gemeente om samen met de werkplaats en bewoners de plannen verder uit te werken.

INITIATIEF

Tijdens de verkenning en planvorming voor Overvecht hoorden we over het initiatief van de Ontdekhal. Een samenwerkingsproject tussen bedrijven uit de bouw en techniek sector, een aantal Utrechtse onderwijskoepels en het Technical Experience Centre (TEC), financieel mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) en de projectpartners. Kinderen leren er spelenderwijs over techniek. Partners in de Werkplaats besloten bij te dragen. Heijmans was verantwoordelijk voor het bouwmanagement en de uitvoering.

ROTTERDAM KATENDRECHT

Lange tijd was Katendrecht in Rotterdam een rafelig, verloederd schiereiland. Maar zo'n vijftien jaar geleden begon de kanteling. Van meet af aan is Heijmans betrokken bij plannen voor de wederopstanding van Katendrecht. De meerjarige denk-, ontwerp-, ontwikkel- en bouwkracht laten zich aflezen aan het Park- en Laankwartier, de Cobana-woontorens met 375 appartementen en de herontwikkelde loods Fenix 1. Dit laatstgenoemde complex, dat 212 loftwoningen telt en een plint met cultuur en horeca, is bekroond met onder meer de Rotterdamse Architectuur Prijs en BNA Gebouw van het Jaar.

Aan de zuidelijke kade levert Heijmans in 2023 het Havenkwartier op, met 200 woningen en appartementen. In al deze projecten is er grote aandacht voor leefbaarheid, energietransitie en duurzaamheid, sociale cohesie en mobiliteit. De inspanningen lonen: Katendrecht is veranderd van achterstands- in voorsprongwijk en staat te boek als een van de meest populaire plekken in Rotterdam.

GEREALISEERD

Een kleine impuls kan een grote maatschappelijke impact hebben, zoals we zagen in de rol die theater Walhalla en Verhalenhuis Belvedere speelden bij de revitalisering van Katendrecht.

De ruimtelijke vertaling ... van strategie van nu en later

ROTTERDAM NIEUW CROOSWIJK

In 2004 presenteerden de gemeente Rotterdam en Ontwikkelcombinatie Nieuw Crooswijk (OCNC), bestaande uit Heijmans Vastgoed, ERA Contour en Woonstad Rotterdam, het plan Nieuw Crooswijk. De OCNC had een missie: de gehele wijk transformeren tot een gemengde familiewijk van hoge kwaliteit. Met veel ruimte, groen en ontmoetingsplekken. Een wijk voor iedereen.

De transformatie van een authentieke volksbuurt naar de aantrekkelijke stadswijk was een uitdagend, jarenlang traject. Wijkbewoners kwamen in opstand, de crisis kwam tussendoor, corporaties werden ingeperkt in hun mogelijkheden en beloftes kwamen in het gedrang.

Het projectteam luisterde, leerde, anticipeerde en stuurde bij.

De crisis werd aangegrepen voor een nog diverser woningaanbod. Het plan om vrijwel de hele wijk te slopen werd aangepast naar een aanpak waarbij meer woningen behouden bleven en een vrijwel vastgeroeste markt werd in beweging gebracht door te kiezen voor co-creatie. Crooswijk leerde ons nog beter ontwikkelen, met meer historisch en sociaal besef.

Nieuw-Crooswijk staat er nu. Met honderden gesloopte en opnieuw gebouwde woningen, een groot aantal gerenoveerde huizen, een gloednieuwe school en commerciële ruimte is het een gewilde plek geworden. Een wijk met een eigen identiteit, een toevoeging aan de stad.

De ruimtelijke vertaling ... van diversiteit

AMSTERDAM DE VERBINDING

Het ontwerp is geïnspireerd op de architectuur uit de omgeving en onderscheidt zich door een grote diversiteit in woningaanbod én een grote binnentuin, gaard en groene daken. Doordat het met omwonenden en nieuwe bewoners tot stand kwam was het draagvlak vanaf de start groot.

De architecten stelden een 'stadsreparatie' voor, waarbij aan weerszijden van het nieuwe blok het oude profiel werd teruggebracht. Ook het grote openbare binnenhof is geïnspireerd door naastgelegen gebouwen. De grondgebonden woningen hebben een kleine privé voortuin en gebruiken de collectieve tuin.

Van de 80 appartementen zijn er 26 sociale huur, 18 vrije sector huur en 36 koopwoningen. Er zijn 2 maatschappelijke ruimtes, 1 gemeenschappelijke ruimte en een parkeergarage met deelmobiliteit.

GEREALISEERD



DEN HAAG ENERGIEKWARTIER

In Den Haag werkte Heijmans samen met Staedion en de gemeente aan de herontwikkeling van het Energiekwartier. Een programma van zo'n 500 woningen koop, sociale en vrije sector huur, maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies.

Een van de eerste stappen in de ontwikkelstrategie is herstructurering van Wijkpark De Verademing, als vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling. Daarnaast werkten de partners samen aan de aanleg van het Esperantoplein als aantrekkelijk buurtplein, herinrichting van de straten en een nieuwe fietsroute die het Energiekwartier verbindt met de binnenstad.

Heijmans is op meerdere plekken in Den Haag de partner van Staedion en niet voor niets, vertelt Dré Boidin, directeur Staedion. "Zij zijn zó goed in het vastpakken van zo'n project. Ze doen echt onderzoek. Wat leeft er in de buurt? Wat hebben de bewoners nodig? Welk type vastgoed hoort daarbij?" In dit soort oude volkswijken is al veel moois aanwezig. Dat hoeft je niet te maken of te brengen, alleen te activeren. Dat is Heijmans' strategie, de aanwezige kwaliteiten opsnorren en benutten. Daar rolt altijd een goed plan uit.

De ruimtelijke vertaling ... van zeggenschap (her)verdelen

ZUTPHEN UBUNTUPLEIN

In de gebiedsontwikkeling Noorderhaven, zijn ruim 100 woningen en gedeelde ruimtes ontwikkeld voor en door bewonerscoöperatie Ubuntuplein, in samenwerking met corporatie Habion en Heijmans. Met de groeiende vergrijzing is Ubuntuplein een voorbeeldproject voor Nederland. "Hier zorgen bewoners voor elkaar als het niet meer zo lekker gaat. En doordat de woningen levensloopbestendig zijn gebouwd, is professionele zorg ook gemakkelijk te verlenen. Op deze plek kun je samen oud worden", aldus Els van Betten, regisseur, corporatie Habion. Centraal in de woongemeenschap staat het Ubuntuhuis, waar bewoners straks samen koken, eten, kunst maken, feesten, vergaderen of bijpraten.

GEREALISEERD

De ruimtelijke vertaling ... van zeggenschap (her)verdelen

ROTTERDAM ROMEYNSHOF

INITIATIEF

Voor een tender in Rotterdam-Ommoord ontwikkelden we een plan en strategie voor een 'nieuw hart van de wijk', met 200 woningen, wijk- en gezondheidscentrum: 'Het Ommoordse erf, de groene pleisterplaats in het hart van Ommoord, tussen stad en natuur'.

Hoe betrekken we de hele buurt bij het Ommoordse Erf, vroegen we ons af? Uitgangspunt is de kracht en kansen van de bestaande bewoners, organisaties en initiatieven in de wijk. Een jaar lang wandelden, fietsten, luisterden en studeerden we in, naar en op Ommoord en Romeynshof. Leerden de wijk kennen. Belangrijk doel van het plan was het versterken van de gemeenschap, 'community building', onder andere door:

1. Een publieke plek in het sociale netwerk van de wijk;
2. Kennis en ervaring inzetten om plannen te verbeteren;
3. Mobiliteitstransitie samen met bewoners vormgeven.

Bouwstenen voor deze strategie waren onder meer een community manager, straattafelgesprekken, stoepkrijtsessies, enquêtes, pleinfest, buurtwerkplaats en beheercoöperatie.



De ruimtelijke vertaling ... van waarmaken

LEIDEN KOOIPLEIN

In de typische wederopbouw wijk Oude Kooi in Leiden, met veel corporatiebezit, manifesteerden in de jaren 70 en 80 aanzienlijke leefbaarheidsproblemen. Sociale onveiligheid, eenzijdige bevolkingsopbouw, eenzijdige opbouw woningvoorraad, straatvuil, technisch verouderde woningen, wateroverlast en bodemdaling. Kortom, de oude volksbuurt De Kooi in Leiden kon wel een boost gebruiken. In nauwe samenwerking met gemeente Leiden en woningcorporatie De Sleutels ging Heijmans hier van start met een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

Onderzoeken wijzen uit dat de leefbaarheid in en rondom Kooiplein in de periode 2008-2018 sterk verbeterd is. Met Kooiplein heeft Leiden-Noord een duidelijk hart voor de wijk en de vaste locatie voor de dagelijkse boodschappen. De ontwikkeling heeft de wijk De Kooi een impuls gegeven, door meer gedifferentieerd winkelaanbod, andere woontypen. Het semi-openbare dakpark en de binnentuinen dragen bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Er zijn wandelroutes, bewoners sporten er en kinderen kunnen er vrij en veilig spelen. De nieuw gegraven gracht en naastgelegen vijver zorgen voor waterretentie.

GEREALISEERD



De ruimtelijke vertaling ... van waarmaken

UTRECHT KANALENEILAND

Rond de laatste eeuwwisseling is het centrum van Kanaleneiland in het zuidwesten van de stad Utrecht toe aan een impuls. Criminaliteitscijfers en het gevoel van onveiligheid zijn hoog, er is sprake van een eenzijdige opbouw van de bevolking en infrastructuur, groen en gebouwen zijn toe aan een onderhoudsbeurt. Bovendien vervult Kanaleneiland Centrum haar centrumrol maar matig. De stempeltjes krachtwijk, probleemwijk en Vogelaarwijk zijn in die jaren allemaal van toepassing op de karakteristieke wederopbouwwijk.

De Gemeente Utrecht vindt dit onaanvaardbaar en komt in 2004 met een masterplan voor herstructurering op de proppen. In 2008 wordt een publiek-private samenwerking opgericht: Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) Kanaleneiland Centrum, door de gemeente Utrecht, projectontwikkelaar Heijmans en woningcorporaties Mitros en Portaal. Het aanvankelijke masterplan uit 2004 en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan uit 2006 richten zich aanvankelijk op grootschalige sloop- en nieuwbouw. Uiteindelijk wordt voor een flink deel van het plan voor een andere aanpak gekozen. Er wordt gekozen voor meer herontwikkeling.

GEREALISEERD



JE ZIET
MÉÉR
LANGS EEN WEG
DIE JE NIET
KENT



6.

Heijmans&CO.

Strategische agenda.

Wat staat er op de agenda?

Onderdeel van Heijmans&CO is een strategische agenda, met als bedoeling verder te werken aan:

- agenderen van actuele uitdagingen
- kennis ontwikkelen en delen
- samenwerkingen aangaan
- maatschappelijke impact in projecten verder versterken

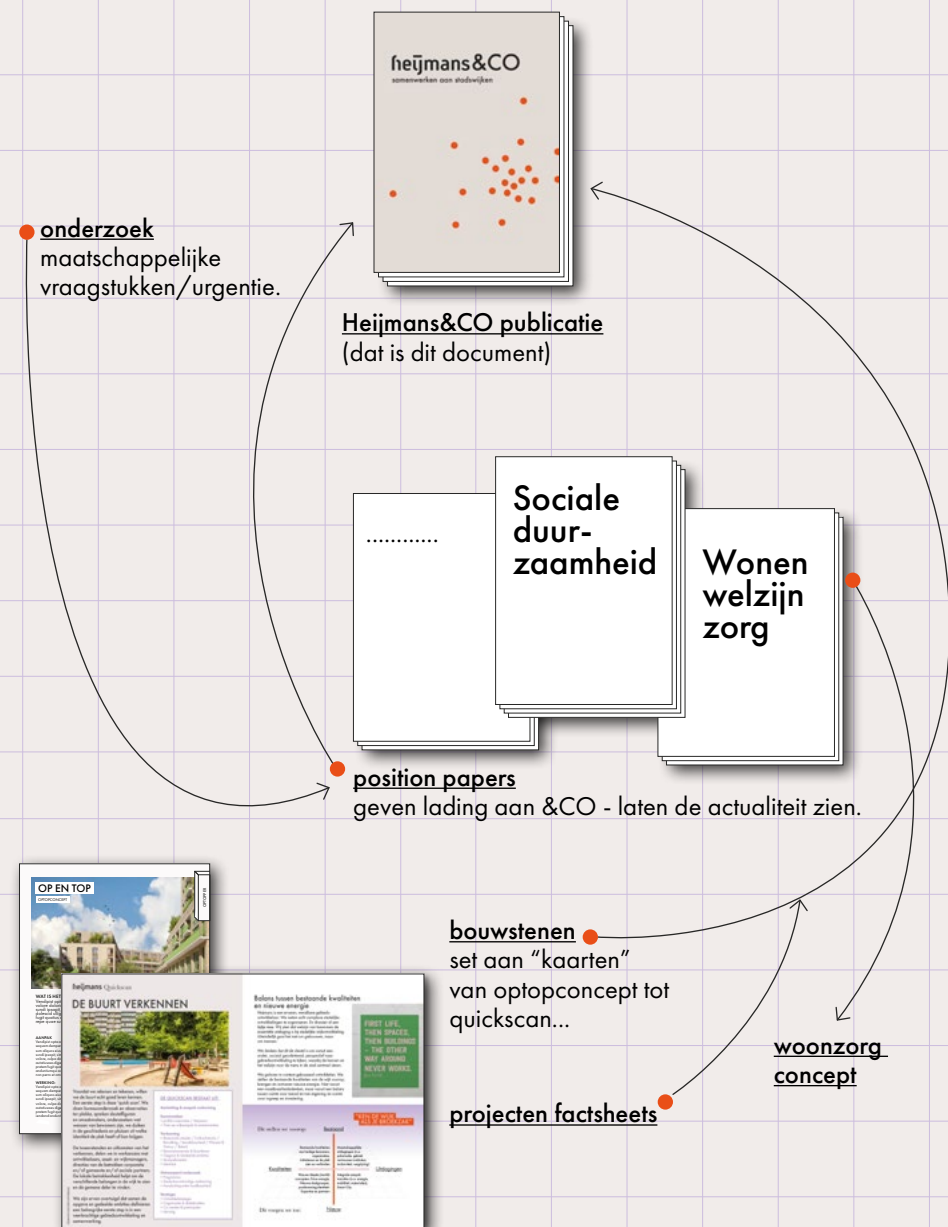
Om te zorgen dat Heijmans&CO, wendbaar en 'bij de tijd' blijft, werken we verder aan onderzoek, concepten en oplossingen.

heijmans &CO

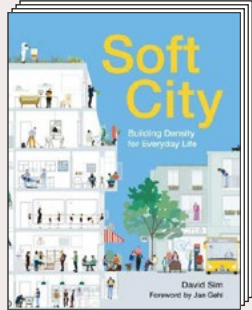
We zien &CO als koppelstuk, dat staat voor het verhaal van verbinding en de ruimte biedt aan bewoners, partners en stakeholders, letterlijk en figuurlijk.

We werken co-öperatief, als co-llega's aan meer co-hesie!

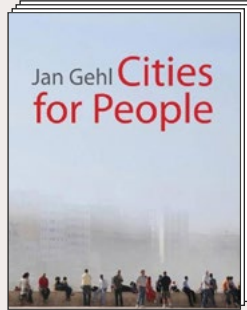
heijmans &CO



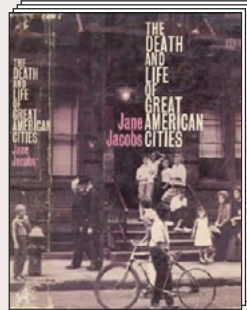
Inspiratie & bronnen



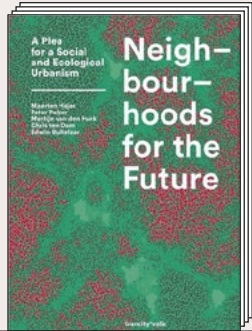
Auteur: David Sim
ISBN 9781642830187



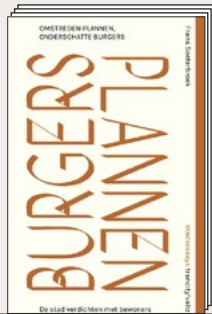
Auteur: Jan Gehl
ISBN 9781597265737



Auteur: Jane Jacobs
ISBN 9789085067849



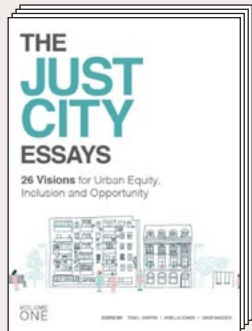
Auteur: Maarten Hajer
ISBN 9789492095787



Auteur: Frans Soeterbroek
ISBN 9789493246171



Auteur: Floris Alkemade
ISBN 9789068688078



Auteur: Toni Griffin



Aedes

Are good intentions enough? Evaluating social sustainability in urban development projects through the capability approach
Celine Janssen - TU Delft

design for the just city
Just City, Toni Griffin

De Nieuwe Stad
Een gebruiksaanwijzing
Arnold Reijndorp

Wijkwijzer

- ¹ zie: Eigentijdse ongelijkheid | Publicatie | Sociaal en Cultureel Planbureau: <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2023/03/07/eigentijdse-ongelijkheid>
- ² <https://aedes.nl/leefbare-en-veilige-wijken/leefbaarheid-staat-200-wijken-structuureel-onder-druk>
- ³ <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2022/09/20/kennisnotitie-armoede-ramingen-september-2022>
- ⁴ <https://www.rli.nl/publicaties/2020/advies/toegang-tot-de-stad-hoe-publieke-voorzieningen-wonen-en-vervoer-de-sleutel-voor-burgers-vormen>
- ⁵ zie: Eigentijdse ongelijkheid | Publicatie | Sociaal en Cultureel Planbureau: <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2023/03/07/eigentijdse-ongelijkheid>
- ⁶ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/bewoners-mixen-menging-is-te-rug-van-nooit-helemaal-weggeweest/>
- ⁷ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/een-rondje-urban-resilience/>
- ⁸ <https://resilientcitiesnetwork.org/>

- ⁹ <https://www.wur.nl/en/Research-Results/Research-Institutes/Environmental-Research/Programmes/Green-Climate-Solutions/Climate-resilient-cities-1.htm>
- ¹⁰ <https://www.cityresilienceindex.org>
- ¹¹ <https://www.cnu.org/publicsquare/2018/04/27/%E2%80%98jacobs-curve%E2%80%99-and-gentrification>
- ¹² aspx het SICADE-model en toelichting waar we hier van gebruik maken komt voort uit twee artikelen:
- De Moor, T., 2015. The dilemma of the commoners. Understanding the use of common-pool resources in a long-term perspective. Political Economy of Institutions and Decisions Series. Cambridge University Press.
- De Moor, T., 2021. Three waves of cooperation. A millennium of institutions for collective action in historical perspective (Case-study: The Netherlands). In: Oxford Handbook on International Economic Governance <https://www.collectievekracht.eu/default.aspx>

ZONDER MAATWERK KAN DE STAD NIET DANSEN



DE BUURT VERKENNEN



Voordat we rekenen en tekenen, willen we de buurt echt goed leren kennen. Een eerste stap is deze 'quick scan'. We doen bureauonderzoek en observaties ter plekke, spreken sleutelfiguren en smaakmakers, onderzoeken wat wensen van bewoners zijn, we duiken in de geschiedenis en pluizen uit welke identiteit de plek heeft of kan krijgen.

De tussenstanden en uitkomsten van het verkennen, delen we in werksessies met ontwikkelaars, asset- en wijkmanagers, directies van de betrokken corporatie en/of gemeente en/of sociale partners. De lokale betrokkenheid helpt om de verschillende belangen in de wijk te zien en de gemene deler te vinden.

We zijn ervan overtuigd dat samen de opgave en gedeelde ambities definiëren een belangrijke eerste stap is in een veerkrachtige gebiedsontwikkeling en samenwerking.

DE QUICKSCAN BESTAAT UIT:

Aanleiding & aanpak verkenning

Kennismaken

- > profiel corporatie / Heijmans
- > Visie op wijkaanpak & samenwerken

Verkenning

- > Bestaande situatie / Cultuurhistorie / Bevolking / bereikbaarheid / Klimaat & Natuur / Beleid
- > Bewonerswensen & Buurtleven
- > Opgave & Gedeelde ambities
- > Analysekaarten
- > Identiteit

Ontwerpend onderzoek

- > Programma
- > Stedenbouwkundige verkenning
- > Aandachtspunten haalbaarheid

Strategie

- > Ontwikkelstrategie
- > Organisatie & Stakeholders
- > Co-creatie & participatie
- > Vervolg

BOUWSTEEN

Balans tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe energie

Heijmans is een ervaren, wendbare gebiedsontwikkelaar. We weten echt complexe stedelijke ontwikkelingen te organiseren. En draaien al een tijdje mee. Wij zien dat welzijn van bewoners de essentiële uitdaging is bij stedelijke wijkontwikkeling. Uiteindelijk gaat het niet om gebouwen, maar om mensen.

We denken dat dit de sleutel is om vanuit een ander, sociaal georiënteerd, perspectief naar gebiedsontwikkeling te kijken, waarbij de kansen en het welzijn voor de mens in de stad centraal staan.

We geloven in context-gebaseerd ontwikkelen. We stellen de bestaande kwaliteiten van de wijk voorop, brengen én activeren nieuwe energie. Niet vanuit een maakbaarheidsdenken, maar vanuit een balans tussen ruimte voor toeval en toe-eigening en ruimte voor ingreep en investering.

FIRST LIFE,
THEN SPACES,
THEN BUILDINGS
– THE OTHER
WAY AROUND
NEVER WORKS.

Jan Gehl

"KEN DE WIJK
ALS JE BROEKZAK"

Dit stellen we voorop:

Bestaand

Kwaliteiten

Bestaande kwaliteiten van huidige bewoners, organisaties, initiatieven en de plek zien en verbinden

Nieuwe ideeën, (markt) concepten, frisse energie; Nieuwe doelgroepen, positionering, identiteit: Expertise en partners

Maatschappelijke uitdagingen (o.a. polarisatie, gebrek vertrouwen instituties, inclusiviteit, vergrijzing)

Integrale aanpak transities (o.a. energie, mobiliteit, materialen); Smart City

Uitdagingen

Dit voegen we toe:

Nieuw

INDRUK VAN DE QUICK-SCAN:

GRIJS



Op bezoek in de wijk

We bezoeken de wijk en leggen opvallendheden vast in beeld. De foto's helpen ons om het gesprek aan te gaan over de wijk. Wat bevalt en wat werkt minder?

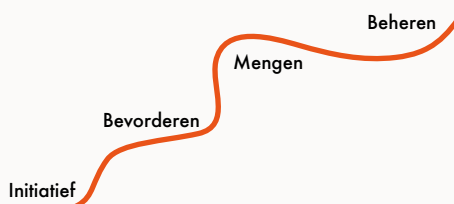
GROEN

Bewonerswensen & buurtleven

De wensen en inzichten van bewoners zijn cruciaal om tot een goed en gedragen plan te komen. Tijdens de quickscan geven we een impressie van de wensen van de bewoners op basis van gesprekken met organisaties in de wijk en bestaande interviews en onderzoeken. Samen met de woningcorporatie kijken we hoe we een participatiestrategie kunnen vormgeven die past bij de wijk.

Strategie

We maken een processchema met een adaptief ontwikkelpad; een strategie van geleidelijkheid met een fasering waar eerst de bestaande situatie op orde komt voor huidige bewoners.



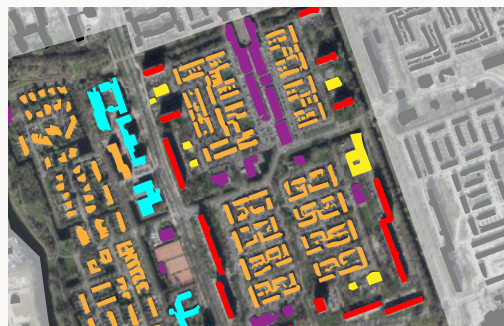
Identiteit

Voordat we een visie vormen brengen we de identiteit van de plek in kaart. We kijken o.a. naar het verleden, de bewoners en naar bijzonderheden. De identiteit en het karakter vormt een inspiratiebron voor de ontwikkeling.

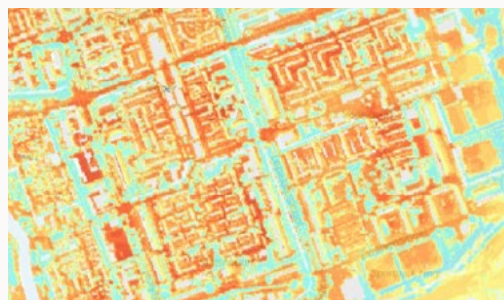


Ruimtelijke & data-analyse

Tijdens de quickscan verzamelen we data en kaarten van het plangebied om op de wijk te kunnen studeren.



VERSCHILLENDE FUNCTIES



HITTESTRES

Inspirerende referenties

Voordat we aan de tekentafel gaan zitten verzamelen we passende referentieprojecten die aansluiten bij de opgave. Dit om een brede pool aan oplossingen te verkennen.



Ruimtelijke verkenning

We maken diverse analyse kaarten om ruimtelijke kansen en uitdagingen goed in beeld te hebben. Te testen welk type gebouwen passen, een buurt, straat of plek versterken. Vaak is menging uitgangspunt in programma, andere woningtypes, gemengde functies. Functiemix kan levendigheid en leefbaarheid in de wijk ten goede komen.

INSPIRERENDE COÖPERATIEVE WOONVORMEN / WOONZORGCONCEPTEN / SOCIALE INFRASTRUCTUUR

Organisatie, co-creatie, participatie

We brengen ook de stakeholders en sleutelfiguren in kaart, zodat we weten welke coalitie er gesmeed moet worden.

Duik in het verleden

Om een visie te kunnen vormen willen we de identiteit, onstaansgeschiedenis, de trots en de verhalen van de plek begrijpen. Daarom kijken we naar de cultuurhistorie om het karakter van de wijk aan het licht te brengen.



VERSCHILLENDE TIJDLAGEN BESTUDEREN

Notities

COLOFON

Een initiatief van: Maaïke Schravessande
Irene Hinderks, Lonneke Zuidwijk, Esther Fleers

Concept en vormgeving: Irene Hinderks

Tekst: Maaïke Schravessande

Verschiïning juni 2023 - #1

FOTOGRAFIE

Rufus de Vries; P. 11, 14, 22

Rufus de Vries werkt al ruim twintig jaar als zelfstandig fotograaf, zowel in opdracht als aan eigen projecten, vaak in samenwerking met andere disciplines. In zijn fotografie staan relaties die mensen met elkaar of met hun omgeving hebben, centraal. Hij streeft naar gelaagde beelden, scenes, waarin terloops een verhaal wordt verteld. De foto's zijn veelal op ooghoogte, de hoogte waarop mensen de stad beleven.

"Als fotograaf benader ik mijn onderwerpen vaak vanuit relaties die mensen met elkaar hebben en laat de locaties zien waar mensen elkaar ontmoeten. Je zou kunnen zeggen; in mijn series benader ik de stad vanuit de sociologie, maar ik zie ook dat de ruimtelijke setting enorm van invloed is op hoe mensen zich tot elkaar verhouden. [...] Door juist heel gedetailleerd deze onderlinge band te tonen, speel ik met mensen een alledaagse situatie. Daardoor kan ik ze ook betrekken in de beeldvorming. Dit doe ik door een combinatie van terloopsheid en strakke regie. Ik zie mijn foto's als 'scenes' die ik deels ensceeneer en ik schroom niet om meerdere momenten in een foto te monteren. Op die manier kan ik meerdere lagen, richtingen, details en verbanden laten zien."

In de fotoseries Buurtbanden, die hij tussen 2013 en 2022 maakte in Amsterdam, heeft hij een element toegevoegd. In deze fotoseries 'schakelt' hij via personen door een buurt. Door te starten met een ontmoeting, laat hij één van de personen op een volgende foto weer terugkeren. Deze persoon ontmoet vervolgens weer iemand anders in een volgende 'scene', om vervolgens weer via diegene door te schakelen enz. Daarvoor heeft hij een eigen werkwijze ontwikkeld. Het start met een uitgebreid onderzoek naar de mensen en plekken in een bepaald gebied. Vervolgens analyseert hij de verbanden tussen die mensen maar ook de tussen de plekken waar ze elkaar ontmoeten. Op basis daarvan worden schetsen gemaakt om vervolgens met de bewoners - deels geënceneerd - een alledaagse scene uit te beelden en te fotograferen.

Meer info: www.buurtbanden.nl

*Ben lief,
ben sociaal
constructief!*

heijmans &CO



hetjmans