



*Wat zou er gebeuren
als de bewoners van straks
meepraten en meedenken
over hun huis
hun toekomst?*

*En wat als we ze ook nog
vragen naar hun kennis
van zaken hun dromen
voor een buurt in wording?*

*Wat zou er k nnen gebeuren
als de bewoners van straks
nu al bij elkaar aan tafel schuiven
nog ver voordat de eerste schop
de kale grond in gaat?*

Je buurt bouw je samen

Een visie op mede-opdrachtgeverschap

Homeruskwartier, Almere Poort

Inzending in het kader van het project 'Ik bouw mijn huis in Almere'



maart 2007

Credo Integrale Planontwikkeling b.v., Oosterbeek



Verkerk Bouw b.v., Zevenaar







2. Natuurlijke groei... door meedenken



Moderne brinkdorpen

Brinkdorpen spreken tot de verbeelding. Plaatsen als Laren, Dwingeloo en Orvelte zijn befaamd om hun brinkstructuur. Oorspronkelijk was de brink een verzamelplaats voor dieren aan de rand van een dorp. In de loop van de geschiedenis kwam deze verzamelplaats vaak midden in het dorp te liggen. De brink werd een groene 'kamer' in het dorp, een plek waar wegen samenkomen, waar de markt wordt gehouden en waar mensen elkaar ontmoeten.

Visie op woonmilieu en doelgroep

Dorps beeld, brede doelgroep

Een essentieel onderdeel van 'Je buurt bouw je samen' is dat toekomstige bewoners meebeslissen over het woonmilieu. Bijzonderheden over dat woonmilieu zijn daarom op dit moment nog niet te geven. Wel de uitgangspunten. Dit zijn de kwaliteiten op basis waarvan aspirant-kopers en -huurders zich uiteindelijk aan dit plan committeren.

De uitgangspunten:

- een kleinschalig woonmilieu;
- nadruk op gemeenschappelijkheid en sociale cohesie;
- een organische structuur met een centrale kern;
- sterke visuele en fysieke relaties met de omgeving;
- een gezamenlijke ambitie op het gebied van duurzaamheid en energiegebruik.

Brinkdorpen als voorbeeld

Deze uitgangspunten wijzen in de richting van een dorps woonmilieu met voornamelijk grondgebonden woningen. Wel zal er een grote diversiteit aan woningtypen zijn, met verschillende dichtheden en een grote variatie in kavelgrootte. Hierbij past een structuur met een centraal gelegen openbaar gebied, zoals bijvoorbeeld in de Nederlandse brinkdorpen te zien is.

Rijk geschakeerde doelgroep

Bij het dorps beeld hoort een brede, rijk geschakeerde doelgroep. Een dorps milieu trekt onder meer mensen aan die waarde hechten aan een tuin en aan buitenruimte, maar bijvoorbeeld ook starters en zelfstandig ondernemers. Daarnaast zullen het dorps karakter en de sociale samenhang ook senioren aanspreken. Een cluster van woningen waar senioren lange tijd zelfstandig kunnen wonen, maakt het mogelijk een aantal gezamenlijke voorzieningen te realiseren. Een levendig woonmilieu ontstaat ook door maatschappelijke functies, kleinschalige bedrijvigheid en combinaties van wonen en werken in het plan op te nemen.





Visie op stedenbouwkundige opzet

Menselijke maat, organische structuur

De stedenbouwkundige opzet van het Homeruskwartier, met een sterke structuur van brede bomenlanen, maakt een grote verscheidenheid aan woonbuurten mogelijk. Deze buurten krijgen een eigen, onderscheidende identiteit. De bewoners zullen zich dan ook sterk associëren met hún buurt.

Menselijke maat

Kleinschaligheid is een belangrijke thema in dit plan. 'Je buurt bouw je samen' heeft betrekking op een klein gebied (1,5 tot 3 hectare), met gemiddeld 35 woningen per hectare. Omdat we daarnaast ook de nadruk leggen op een sterke sociale samenhang, herkenbaarheid en identiteit, stellen we voor dat de buurt het karakter krijgt van een klein dorp of een buurtschap. Met de toekomstige bewoners willen we ons oriënteren op de brinkdorpen in Nederland, die ontstaan zijn rond een gemeenschappelijk groen gebied met volwassen bomen. Op plaatsen waar een dichtere bebouwing gewenst is, stellen we een hofjesstructuur als voorbeeld. In alle gevallen is het de bedoeling een klassieke, organische ruimtelijke structuur te combineren met eigentijdse architectuur.

Organische structuur en veel afwisseling

Bij een dorpse opzet met een menselijke maat past een organische stedenbouwkundige structuur. In dit geval zal die structuur ook echt organisch ontstaan, omdat de toekomstige bewoners er grote invloed op hebben. Het straatbeeld zal afwisselend zijn, met kavels van verschillende grootte. Bewoners zullen zich daardoor verbonden voelen met hun omgeving. Hun woning is herkenbaar: 'bij het grote huis linksaf, even rechtdoor en dan rechts van de grote boom, daar woon ik'.

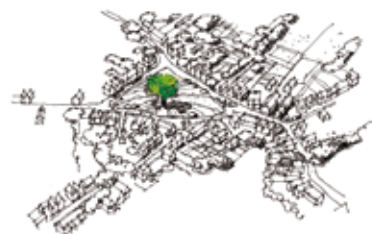
Verschillende prijsklassen

Het idee is om rond het centrale gebied de dichtheid te verhogen door enkele gestapelde woningen in het plan op te nemen. Naar de randen toe neemt de dichtheid dan geleidelijk af. Ook worden hier verbindingen gemaakt – fysiek en visueel – met het omliggende gebied.

De opzet met een variatie aan dichtheden leidt bijna vanzelf tot een gezonde diversiteit in prijsklassen. In het ideale geval komen aan de randen vrijstaande of halfvrijstaande woningen, terwijl in het centrale deel ruimte is voor een mix van woningtypen (halfvrijstaand, rijwoningen, appartementen) en prijsklassen. In dit deel van de buurt worden waarschijnlijk ook sociale huur- en koopwoningen gepland. Uiteraard is de exacte inrichting van de buurt een onderwerp waar toekomstige bewoners over zullen meebeslissen.

Levende buurt

Het samenbrengen van verschillende woningtypen en prijsklassen moet leiden tot een levendige en levende buurt. Een buurt waar bovendien veel ruimte is voor kleinschalige vormen van thuiswerken en voor buurtgerichte voorzieningen (zoals een medische praktijk, een apotheek, winkel of buurtcafé). Onze verwachting is dat zo'n buurt een breed publiek aantrekt, waar verschillende leefstijlen goed kunnen integreren. Het groene hart van de buurt is de plek waar de bewoners elkaar ontmoeten en waar de voorzieningen zich concentreren. Een monumentale, volwassen boom markeert al voor de start van de bouw dit centrum. Door de bescheiden schaal en de intensieve inspraak ontstaat een buurt waar de toekomstige bewoners zich snel betrokken zullen voelen.



4. Natuurlijke groei... zoals het leven gaat...



Het plan

1. Mensen interesseren

Via internet, kranten, tijdschriften en makelaars maakt een breed publiek kennis met 'Je buurt bouw je samen'. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden en uit alle aanmeldingen wordt een breed gemêleerd planteam geselecteerd, waarin groepen met uiteenlopende woonbudgetten zijn vertegenwoordigd. Geïnteresseerden die niet worden geselecteerd voor het planteam blijven via een elektronische nieuwsbrief en een interactieve website bij het plan betrokken. Zij kunnen via deze website invloed uitoefenen op de plannen, door suggesties te doen en door mee te stemmen over de besluiten die in de loop van het proces genomen worden.

2. Gemeenschappelijk ideeën voor een ruimtelijk plan

Het planteam wordt in een startbijeenkomst goed geïnformeerd over de mogelijkheden en randvoorwaarden bij het vormgeven van hun buurt. Het planteam maakt excursies naar bestaande projecten en naar interessante stedenbouwkundige locaties. Onder leiding van deskundigen zetten zij tijdens workshops hun ideeën op een rij voor onder meer woonmilieu, morfologie en openbare ruimte.

3. De vaststelling van een hoofdstructuur

De verzamelde ideeën worden door deskundigen beoordeeld en verwerkt in een eerste stedenbouwkundig schetsontwerp. Wanneer de ideeën te ver uit elkaar liggen, bevat het schetsontwerp een aantal opties. Vervolgens komen het planteam en de deskundigen bij elkaar om de verschillende opties grondig te bespreken en uit te werken. Het streven is om zoveel mogelijk wensen te combineren in een samenhangend concept.

4. Het kiezen van een beeldkwaliteit

Aan de hand van het schetsontwerp worden beelden voor de architectuur in de buurt en voor de inrichting van de openbare ruimte gepresenteerd. Het streven is om samen met het planteam te kiezen voor een beeldkwaliteit die divers én samenhangend is.

5. Voorlopig ontwerp

De architecten ontwerpen diverse basisvormen voor de woningen in de buurt, en presenteren die aan alle geïnteresseerden. Kenmerk van de ontwerpen is een grote mate van flexibiliteit. Naar aanleiding van de reacties worden de schetsen uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp (VO), dat financieel wordt getoetst aan de woonbudgetten van de toekomstige bewoners (planteam en actief geïnteresseerden). Dit VO is het eindproduct van de tweede fase van de competitie.

6. Intekenen

Op basis van het getoetste VO kunnen de toekomstige bewoners tijdens de manifestatie Ikbouwmijnhuisinalmere, medio november, intekenen op het project.

Het vervolg

Wanneer het project aan Credo Integrale Planontwikkeling en Verkerk Bouw b.v. wordt toegekend, begint een nieuwe fase. Dit moment wordt gemarkeerd door het planten van een monumentale volwassen boom midden in de toekomstige buurt. Deze boom fungeert als landmark voor alle bewoners. In de directe nabijheid van de boom wordt een grote geschakelde bouwkeet geplaatst waar de bewoners elkaar op gezette tijden kunnen ontmoeten. Zo wordt de basis gelegd voor de sociale structuur van de buurt, al voordat de bouwwerkzaamheden beginnen.



5. Natuurlijke groei... basis voor de toekomst

