

een tijdelijke academie
voor stadmakers

STAD.ACADEMIE

Verlagen

Module #02 'Wederopbouw'

Bleijerheide, Februari 2016



Stad.Academie
Lage Frontweg 2A
6219 PD Maastricht

Groep 1 'Blijermijn'

Marie Claire Krell
Michele Bartels
Ruby Willems
Roel Friesen

De emotionele waarde is met het vertrek van de bewoners uit de flats van Bleijerheide verdwenen. De boekwaarde van het vastgoed is nul*. Alleen de waarde van het materiaal resteert, omdat het opnieuw kan worden ingezet. De eerste groep vraagt zich af of de herinnering aan geluk voldoende is als investering in de toekomst van Bleijerheide.

Een nulpunt van een woencyclus start bij het moment dat 20-25 jarigen een woning betrekken, hiervoor woont men nog thuis. Vanaf deze periode verbetert men de woning naar een eigen woonwens. Vanaf 50-60 jaar gaat men consolideren, kinderen trekken het huis uit en mensen gaan met pensioen. Rond 70 jaar daalt de behoefte om in een woning te investeren.

De emotionele waarde is volgens groep 1 geen vaste waarde, maar stijgt en daalt met de tijd.

Kortom geluk is niet gebonden aan ruimte, maar aan tijd. Met het vertrek van de bewoners is het gebouw bij een nieuw nulpunt belandt; het geluk is vergeten.

Anders is het met het gebouw, waarin veel materiaal zit, dat ook na 70 jaar zijn waarde behoudt. De waarde zit in de massa. Als er wordt geïnvesteerd in Bleijerheide, dan stelt de groep een alternatief voor. Massa blijft waardevast en hieruit kan een financiering worden ontwikkeld. Hergebruik in deze casus is een economisch model om de sloopkosten deels te verzilveren in de transformatie van een andere locatie. Sloop is niet slechts verspilling van geld, als demontage van bijvoorbeeld deurpanelen en raamkozijnen ergens anders ingezet kan worden.

Het ontwerp voorstel is alle gebouwen te slopen, maar dan op een organische wijze. Met organisch bedoelt men in dit geval, dat pas wordt gesloopt, als er behoefte is. Voorheen haalde men de kolen uit de grond, nu zitten de grondstoffen in de flats, de stedelijke mijn, de Blijermijn. De grondstoffen zijn bouwstoffen voor een hele andere transformatie. De organische aanpak is tevens een fasering die de herontwikkeling in behapbare stappen opsplijst.

Er is behoefte aan nieuwe sociale woningbouw, maar de voorzieningen zitten niet op loopafstand van de locatie van de flats. Groep 1 beredeneert, dat mobiliteit niet kenmerkend is voor het profiel van sociale woningbouw. Daarom pleit de groep ervoor op een andere locatie 100 woningen terug te bouwen. In de ochtendpresentatie van Johan de Niet, Parkstad Limburg, presenteert hij het experiment waarin koopwoningen worden aangekocht en worden omgevormd tot huurwoningen. Groep 1 stelt voor dat de 100 woningen



deel worden van deze experimentele gebiedsontwikkeling. Het winkellint in de binnenstad kampt namelijk met leegstand en het experiment kan met toevoeging van 100 woningen een nieuwe impuls zijn voor de hele omgeving. Voorzieningen en bewoners worden weer dichterbij elkaar gebracht.

Een klein stukje regelgeving moet hiervoor worden aangepast. Onderhuur zou in dit specifieke geval moeten worden toegeestaan, omdat dan binnen 1 woning meerdere woonvormen kunnen bestaan. Er kunnen woongemeenschappen worden ontwikkeld, waarin bijvoorbeeld een oudere persoon een kamer huurt bij een familie of studentengroep. In Duitsland is de Wohngemeinschaft een bekend fenomeen. De Duitse student aan de RWTH, ook een inwoners-doelgroep, is eraan gewend in collectief verband te leven. De betaalbaarheid van een flexibele indeling van de woningen wordt mogelijk door hergebruik van de deurpanelen en kozijnen uit de Blijermijn.



Daarnaast adviseert de groep iedere 5 jaar het geluk van bewoners te toetsen, zoals dat in het bewonersalbum is gebeurd. Op deze wijze blijft een verhuurder op de hoogte van de tijdsgebonden woonwens. Behalve aanpassingen voor levensbestendig wonen, kan een verhuurder anticiperen op veranderingen in de gezinssamenstelling, of ouderen, die een partner hebben verloren een kamer aanbieden in een andere gezelschap. Ook zij kunnen na hun 70ste nog een keer opnieuw beginnen. De gelukstoets is een investering in tevreden duurzame huurders, het kapitaal van een woningcorporatie.

De herinnering aan geluk is niet genoeg. Oud-bewoners kijken wel terug, maar ze willen niet meer terug. Ondanks de charme van wonen op hoogte, grote woningen en aanpasbare plattegronden, wegen de voordelen op locatie niet op tegen de voordelen die 100 woningen kunnen hebben als impuls voor de binnenstad.

* Corporaties hebben heel lang de historische boekwaarde gehanteerd, maar de minister heeft recentelijk bepaald, dat nu de marktwaarde geldt. Dus de waarde van het gebouw wordt tegenwoordig getaxeerd op de waarde die het in het economische verkeer heeft.

Groep 2 'De nieuwe Glorie'

Omayra Mingels
Anita Ebbing
Saskia Hendriks
Freek Ingen Housz

Zet in op nieuwe waarden

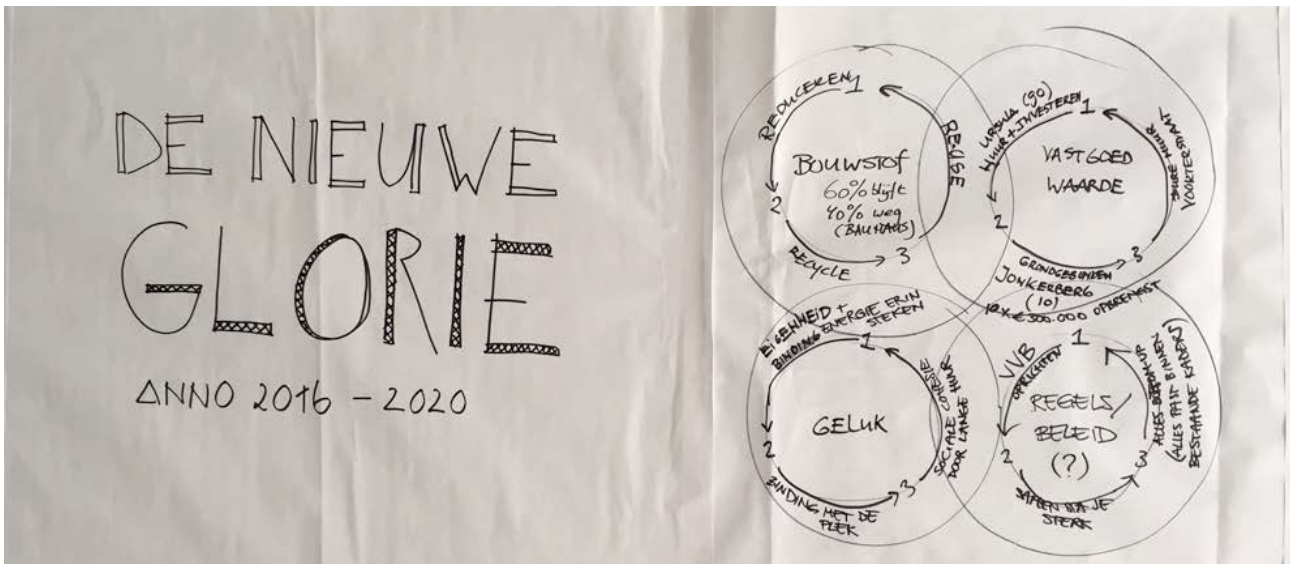
50 jaar geleden stonden de flats van Bleijerheide symbool voor de vooruitgang van het gebied. Jonge families vonden hier comfort en zekerheid. Ze woonden in de buurt van hun werkplek in een economisch sterke regio. De pijlers van de economie zijn weggevalen en met hun de waarden van toen, die voortkwamen uit een verzorgende overheid en vaste werkgever.

Om nieuwe bewoners aan te trekken zou men moeten inzetten op de waarden van nu: collectiviteit, diversiteit en vrijheid.

Geef ruimte

Concreet betekent dat dat er lucht moet worden geschapen; zowel ruimtelijk door woningen weg te halen en daardoor plek te creëren voor aanpassing aan eigen woonwensen alsook programmatisch voor gemeenschappelijke, flexibele invulling die voldoet aan nieuwe/steeds wisselende behoeftes.





Wat is over en wat kun je ermee doen?

De situatie werd geanalyseerd na aanleiding van 4 aspecten (Bouwstof, Vastgoedwaarden, Sociale waarden, Regels) die de potentie van het gebied in kaart brengen. Hoe kan invulling worden gegeven aan de boven genoemde nieuwe waarden: individualiteit en sociale cohesie?

Bouwstof

Door sloop ontstaat nieuwe openbare ruimte die een bestemming moet krijgen en beheerd moet worden. Dit zijn processen, die de gemeente geld gaat kosten. Tevens is het niet aan te raden, bouwstoffen te verwerken in landschappelijke elementen. Beton met een laagje aarde eroverheen is geen grond en daarmee op langere termijn waardeloos. Probeer daarom zo min mogelijk te slopen en de materiaalstromen zo klein mogelijk te houden. 60% van de gebouwen zou kunnen blijven staan. Het bruikbare sloopmateriaal kan worden aangeboden in het 'Bauhaus': een loods naast de flats waar iedereen bouw materiaal kan ophalen maar ook kan inleveren. Het 'Bauhaus' kent naast een faciliterende ook een verbindende functie. Ook wijkbewoners kunnen van het aanbod gebruik maken. Het credo is: reduce, recycle, reuse.

Vastgoedwaarden

De flats en de ruimte rondom de gebouwen zullen worden gerevitaliseerd. De flat die het dichtst bij de wijk ligt, zal in hoogte hetzelfde blijven. De kwaliteit van de hoogte is uniek en zal daarom blijven behouden. Uit deze 'transformatieflat' zullen 10% van de woningen worden verwijderd waardoor ruimte ontstaat voor sociale cohesie. Denk aan een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, bibliotheek, etc. De woningen worden casco opgeleverd. De toekomstige bewoners kunnen naar eigen wens de woning vormgeven. Het is ook mogelijk meer

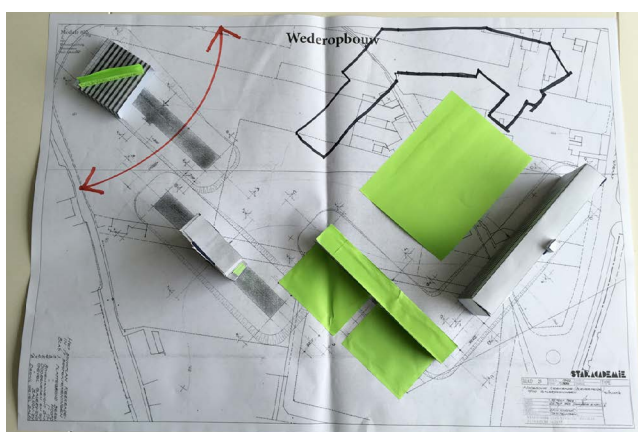
dere woningen te huren en bij elkaar te voegen. Alles wat aan waarde wordt toegevoegd, kan bij een huurders-wissel worden doorverkocht. De overige twee flats zullen in hoogte worden gereduceerd en in grondgebonden koopwoningen worden opgesplitst. Ook deze woningen worden casco opgeleverd maar zijn al behangklaar en daardoor bij voorbeeld geschikt voor jonge gezinnen die zich individueel willen huisvesten maar niet meer in een kluswoning willen gaan wonen. Ook is het interessant voor de oudere generatie die waarde hecht aan enige wooncomfort maar niet meer veel wil investeren. Deze hoogwaardigere woningen zijn voorzien van thermische schil en beschikken over een luxere indeling. Het formaat van de woningen maakt tevens werken aan huis mogelijk. De garages in de basis van alle gebouwen zullen een nieuwe functie krijgen als ruimte voor maatschappelijke invulling. Denk bij voorbeeld aan een kinderopvang of ateliers. Hierdoor zal de nagestreefde sociale cohesie worden uitgebreid door de bewoners uit de wijk.

Geluk en sociale waarden

Het 'Bauhaus' en het adaptieve karakter van de flats scheppen de voorwaarde om individueel gestalte te geven aan de eigen woonruimte. Hiermee wordt een traditie voortgezet. Een halve eeuw geleden trokken de oude bewoners van Bleijerheide bij een massaproduct in met standaard inrichtingen. Met de aanpassingen door de bewoners is voor hun persoonlijke waarde gecreëerd die een binding met het gebouw tot stand bracht en voorkwam dat er behoefte was aan een verhuizing. Dit is een belangrijk leermoment dat aansluit bij de wensen van deze tijd. Expressie van individualisme staat voorop bij de woonwensen van nu. Het idee van een gezamenlijke ontwikkeling van de gebouwen voorziet in de wens naar meer vrijheid om de omgeving

naar eigen wens te programmeren. Het hoogste gebouw is tegelijkertijd de verbinding met de wijk. Een monumentaal knipoog naar de oude glorie. De lagere gebouwen passen qua grootte bij de aangrenzende villawijken. Er ontstaat binding met de buurt. De aangepaste hoogte van de gebouwen laat de omliggende ruimte het hoogst mogelijke aantal zonuren vangen. Hier zal met elkaar getuind kunnen worden.

Het plan gaat uit van geïntegreerd gebruik maar kiest voor een scherpe indeling en laat daarmee de belangen gescheiden. Gezamenlijke momenten kunnen worden opgezocht maar worden niet geforceerd.



Regels en beleid

De gekozen aanpak voldoet aan alle regels. Er is niets wat niet zou kunnen. Echter vergt het proces veel communicatie. Het is daarom aan te raden een bewonersvereniging op te richten om de dialoog niet vanuit het individu maar vanuit samenspraak aan te gaan. Er zou regelmatig vergaderd moeten worden over bijvoorbeeld de sociale staat of het beheer van de openbare ruimte.

Groep 3 'NIET / WEL'

Martijn Blaas
Martijn van Bussel
Ivo Dielemans
Nina Willems

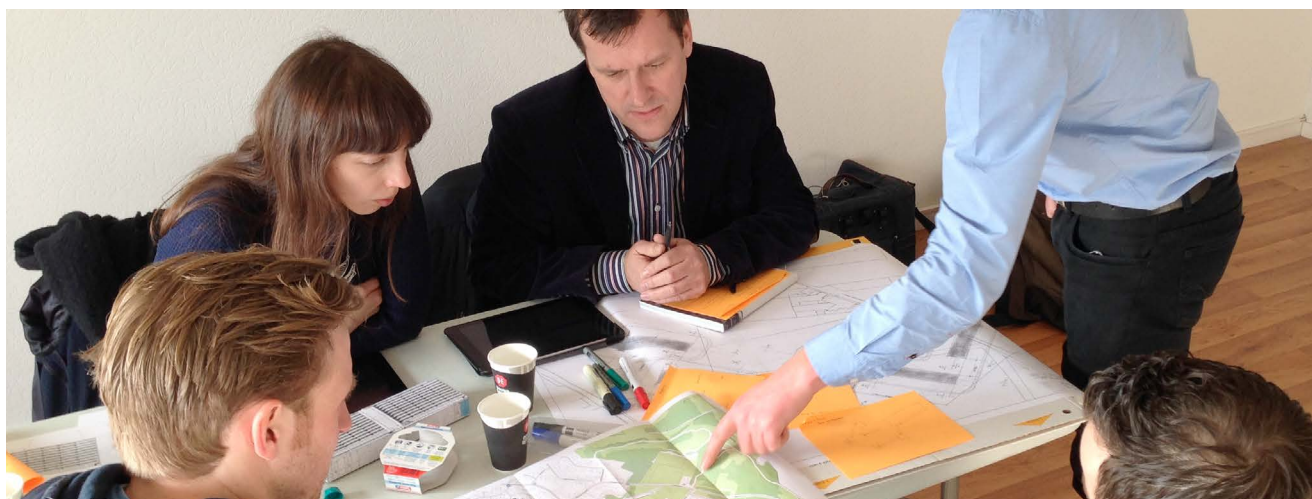
'NIET'

De voorlopige conclusie van groep 3 is hetzelfde als groep 1: als er nog iets kan worden gebouwd, dan niet hier. Als nieuwbouwlocatie zijn er meer belanghebbende plekken om te ontwikkelen. Anton van IBA-Parkstad vult dit aan met: 'Verdunnen waar kan, verdichten waar moet'. De linten in de subcentra van Parkstad worden geconfronteerd met een terugloop van het aantal voorzieningen. Het is de vraag, hoe lang deze plekken zich kunnen handhaven.

Het advies aan de jury is daarom een pleidooi voor steun van de oude dorpslinten.

Zij liggen in het hart van een gemeenschap en met verversing van woningen krijgen de voorzieningen weer meer gebruikers en blijft de kern vitaal.

Een volgende overweging is het slopen van de flats met het behoud van een enkel gebouw als casco-renovatie. Wat blijft over als 1 van de flatgebouwen blijft staan? Het is volgens de groep een faux pas, want dan is het stedenbouwkundige ensemble verdwenen. Het argument van een uitzonderlijke uitzicht over de streek wordt ook betwijfeld, want alleen voor de verdiepingen die boven de bomen uitkijken is het uitzicht een buitengewone kwaliteit.



Bovendien zal de teleurstelling bij de vorige bewoners groot zijn, als de flat, die zij moesten verlaten, blijft behouden.

De galerijflat is vergane glorie. De verticale straat was vroeger gevuld met jonge gezinnen die in Bleijerheide hun leven wilden opbouwen. Er was in de jaren '70 een gebrek aan woonruimte en stadscentra begonnen dicht te slibben met autoverkeer. De flats waren een buitenkans om betaalbaar en relatief groot te wonen. Tegenwoordig is diezelfde doelgroep niet meer gedwongen uit te wijken naar een buitenwijk. De bewonersgroep die interesse zou kunnen hebben in de flats is niet meer jong. Daarnaast zijn veel voorzieningen verplaatst of verdwenen. Er is nog 1 MAVO over, waardoor ook het gezin eerst elders zal zoeken. Met studentenhuusvesting krijg je ook je businesscase niet rond. Juist studenten willen bewegingsvrijheid hebben, dus is een goede infrastructuur noodzakelijk. Ze willen dicht bij voorzieningen wonen en toegang hebben tot een 'studentenleven'. Dat komt niet zomaar van de grond, want ook het creëren van een sociale omgeving is een investering. Wooncorporaties zijn er ook niet voor studentenhuusvesting en de flats als wachtkamer voor Aken klinkt ook weinig aantrekkelijk.

De actieradius is cruciaal.

De afstanden tot de voorzieningen zijn relatief klein, toch kan het voor velen problematisch zijn. Het aanbieden van woningen is niet voldoende. Als de voorzieningen er niet zijn, moet er een voorziening komen, die zowel de ouderen, studenten en scholieren naar de voorzieningen brengt. Mensen zijn erbij gebaad in de buurt van voorzieningen te wonen, daarom biedt de ontwikkeling van woningen dicht bij de kern meer zekerheid voor de toekomst.

'WEL'

Aan de andere kant ziet de groep ook de consequenties in van enkel sloop. Ze beamen de redenering van Michiel Wauben, dat na de sloop alles weg is: de bebouwing en de 4,5 miljoen die voor de sloop nodig zijn. De kosten zijn grondgebonden, het geld voor de sloop moet binnen het eigen bestand worden terugverdiend. De kansen die zich op andere plekken aanbieden liggen bedrijfstechnisch (nog) niet in het bereik van Heemwonen. Het experiment verdient als exemplaar een kans te krijgen en daarom heeft groep 3 ook tegenargumenten in de vorm van een scenario opgesteld.

De kernkwaliteiten van de locatie zijn het groen en de nabijheid van de oude kern. Een logische stap zou de ruimtelijke verbinding zijn van het groen met het winkelint als recreatief programma en een nieuwe impuls voor de wijk. Maar in plaats van de bebouwing losjes in

de omgeving te verspreiden, voorziet het voorstel juist een ontworpen route tussen de woningen van en naar de kern. De route biedt een stukje levenskwaliteit in de vorm van wandel- en fietspaden. In deze verbinding zitten de woningen verweven en trekken zo het landschap dicht bij de kern van Bleijerheide.



Een tweede kwaliteit is de hoogte van de bebouwing. Het is weliswaar niet uniek in de omgeving, want de zustergebouwen van Heerlerbaan zijn in de verte te zien. Maar zoals de kerktorens en mijnsteenbergen zijn de flats deel geworden van het landschap van Kerkrade. Ze zijn in de omgeving herkenbaar en dienen als oriëntatie. In tegenovergestelde richting blijft het uitzicht over de omgeving een schaars goed.

De oude huurprijs van de woningen lag tussen de €350 en €400. In de omgeving liggen de huurprijzen uit hetzelfde segment €300 hoger. De woningen in de flats zijn groot. De verhouding tussen woonoppervlak en huur is daarom zeer gunstig. Met nieuwbouw is deze verhouding onmogelijk te evenaren. Het behoud van de flats is vooral financieel gezien interessant, daarom moet het de ambitie zijn met een minimale huurstijging een verbouwing te realiseren.

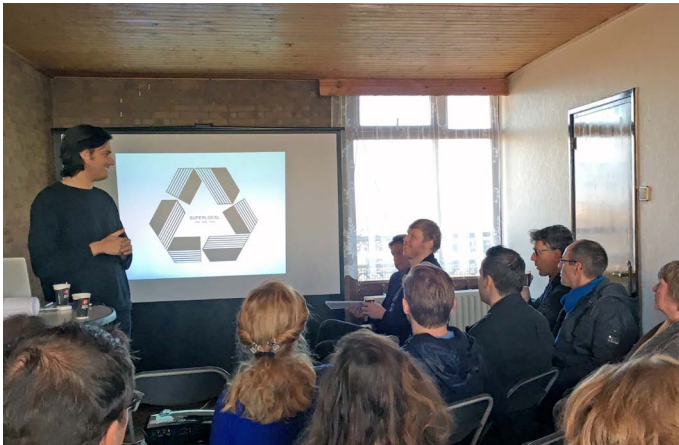
Wat kun je in de markt krijgen voor minder dan €500? Het scenario dat enigszins overwogen kan worden is een betaalbare restauratie van het casco om de huurprijs zo veel mogelijk te drukken. De focus ligt dan vooral op het concurreren op prijs. Men gaat daar wonen, omdat het goedkoop is. Toch blijft het een uitdaging: een casco-restauratie is alleen mogelijk als de bewoner zelf veel investeert, bouwt en klust. Dat staat haaks op de beschikbare doelgroep van vooral bewoners op leeftijd uit de naaste omgeving. Om deze mensen aan te trekken is behalve betaalbaarheid ook een levensloopbestendige woning gewenst, zodat de mensen in ieder geval voor langere tijd in de flats kunnen blijven wonen.

Stad.Academie 2015/2016

Na een eeuw van ontwikkeling als groei van de stad, bevindt onze maatschappij zich op een kantelpunt in de tijd, waarin ook voor ontwikkeling 'less is more' gaat gelden. De geïndustrialiseerde stedenbouw wordt een stadsontwikkeling van moderne ambachten, waardoor de huidige en nieuwe stadmakers op zoek zijn naar nieuwe beroepen, kwalificaties en methodes om ondanks een kleinere economie, toch productief te zijn voor de stad die altijd aan verbetering toe is.

“If you are growing, you are not in a recession, right?”

Inside Job (2010) - Quotes - IMDb



Missie

De Stad.Academie wil het veranderingsproces stimuleren, door een kennisinfrastructuur op te bouwen, waarin theorie en praktijk intensiever met elkaar worden verenigd. In een dominante fase van transitie is de koppeling tussen theorie en praktijk nodig om de actualiteit en toepasbaarheid van beide te bevorderen. Er moet een discours ontstaan welke zich voedt met ervaring uit de praktijk en zich vernieuwd met reflecterende inzichten om de dissonantie tussen systemen te verkleinen.

Pluraliteit

De opleiding van de Stad.Academie is een aanvulling op de huidige lesprogramma's. Daar het niet mogelijk is voor regulier onderwijs ook 'mode-gevoelig' te zijn, kan de informele academie scherper ingaan op actuele thema's. Ook is de Stad.Academie niet gebonden aan accrediterende eisen en regelgeving, zodat een flexibel programma onafhankelijk van beleid kan worden samengesteld om te komen tot relevante vraagstellingen.

Continuïteit

De contemporaine stad is niet autonoom, maar verweeft zDe Stad.Academie is een organisatie, waar je lid van wordt. Na de deelname, blijf je deelnemer. Het lesprogramma is een accumulerend programma, dat ook na afsluiting van een studiejaar toegankelijk en open blijft voor leden om aan toe te voegen of af te nemen.

Mentaliteit

Stad.Academie wordt door een gemêleerde studieleiding breed gedragen, maar de Stad.Academie komt echt tot leven door de bijdrage van de deelnemers. Het lesprogramma biedt de ruimte eigen vraagstukken mee te nemen en tijdens het onderwijs te integreren, zodat de eigen praktijk deel wordt van het leerstelsel. Net als het succes van de Stad.Academie kan de stad alleen tot leven komen als elke deelnemer zelf verantwoordelijkheid neemt en bereid is kennis, competentie en ervaring in te brengen.

Organisatie Stad.Academie

Tim Prins

Stad.Academie, Academie van Bouwkunst Maastricht, Studio Stad
(www.studiostad.eu)

Rebekka Straetmans

Stad.Academie, Van Eyck Academie Maastricht
(www.vaneyckacademie.com)

...

Met dank aan

Martijn Segers
Heemwonen

Johan de Niet en Jan Rademaker
Parkstad Limburg

bewoners:
Anja en Wiel Quadflieg
Ria en Cor Stavinga
Paul Hermans

jury:
Jules Beckers, IBA-Parkstad
Huub Engelen, gemeente Kerkrade
Johan de Niet, Parkstad Limburg
Michiel Wauben, Heemwonen



een tijdelijke academie
voor stadmakers

www.stadacademie.com

[facebook/stadacademie](https://facebook.com/stadacademie)

STAD.ACADEMIE