



Wijkplan Patrimonium Wageningen

'Een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis'



Wijkplan Patrimonium

vastgesteld 3 april 2014



SVP

architectuur en stedenbouw

Wijkplan Patrimonium Wageningen

'Een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis'





Inhoudsopgave

Voorwoord	7	5. Beeldkwaliteitplan	65
Samenvatting 'Patrimonium vernieuwt!'	9	5.1 Algemene karakteristiek Patrimonium	67
2. Inleiding	11	5.2 Stedenbouwkundige ensembles	70
1.1 'Patrimonium Vernieuwt!'	11	5.3 Samenhang tussen woningen	72
1.2 Open planproces	14	5.4 Kleur- en materiaalgebruik	72
1.3 Een integraal Wijkplan voor Patrimonium	14	5.5 Kappen	76
1.4 De hoofdstukken van het wijkplan	15	5.6 Vliegers	77
2. Programma van eisen	17	5.7 Schuurtjes en poortjes	78
2.1 Stedenbouwkundige analyse huidige situatie	19	5.8 Erfscheidingen	81
2.2 Uitgangspunten en PVE's	24	5.9 Dakkapellen	84
3. Stedenbouwkundig plan	33	5.10 Goot en dakkrand	86
3.1 Stedenbouwkundig plan nieuwe situatie	35	5.11 Voordeur en ramen	87
3.2 Nieuwe woningen	40	5.12 Metselwerkdetails	88
4. VO Inrichtingsplan	45	5.13 Flora en Fauna	88
4.1 Algemene uitgangspunten voor het openbaar gebied	47	5.14 Integratie duurzaamheidsmaatregelen	89
4.2 Huidige situatie	49	6. Sociaal programma	93
4.3 Ontwerp nieuwe situatie: Vernieuwd erf	50		
4.4 Hoogteverschil	52		
4.5 Riolering	53		
4.6 Achterpaden en kliko's	55		
4.7 Eerste ideeën Witmondplein	56		
4.8 Bepanting, detaillering en materialisatie	60		



Voorwoord

Samen “een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis” schrijven van de wijk Patrimonium. Dat was ons uitgangspunt bij de totstandkoming van het wijkplan Patrimonium. Door betrokkenheid van bewoners, medewerkers van de gemeente Wageningen, Solidez en de Woningstichting is het gelukt om een mooi samenhangend plan neer te leggen. Integraal omdat de wijkvernieuwing in Patrimonium meer is dan alleen het ‘stapelen van stenen’. Naast het fysieke deel is in dit plan ook een sociaal programma opgenomen, omdat deze aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Op deze manier wordt de wijkvernieuwing van Patrimonium ook van de bewoners zelf.

In de zomer van 2011 zijn we gestart met de voorbereidingen, onderzoeken, bewonersraadplegingen en workshops, om te komen tot dit wijkplan. We hebben samen de uitgangspunten voor de wijkvernieuwing opgesteld. Zo hebben we afgesproken dat Patrimonium een kwalitatief hoogwaardige en duurzame wijk wordt, waar iedereen terecht kan, ook mensen met een smalle beurs. Alle huidige bewoners hebben terugkeergarantie. Patrimonium blijft een wijk voor jong en oud, met een eigen identiteit. Bij het opstellen van dit plan zijn deze uitgangspunten scherp in het oog gehouden. De sfeer van een tuindorp blijft behouden door het samenhangend ontwerp. Ook de geliefde karakteristieken zoals de witte gevels, de poortjes en de ‘vliegers’ in de gevels, komen

terug. Door een grote en actieve betrokkenheid en inzet van de bewoners en de samenwerking met Solidez kunnen we ook inzetten op actieve participatie, verbetering van de leefbaarheid, vergroten van zelfredzaamheid en behoud van sociale netwerken.

Het wijkplan is een belangrijke stap in het realiseren van een vernieuwd Patrimonium. Nu kan, goed voorbereid, in het voorjaar van 2015 de fysieke wijkvernieuwing van start gaan!

Gezien de betrokkenheid van alle partijen de afgelopen jaren, hebben we alle vertrouwen in dit nieuwe hoofdstuk in de geschiedenis van Patrimonium.

Tot slot wens ik u veel leesplezier.

Namens,

Lex Janssen, directeur-bestuurder de Woningstichting

Michiel Uitdehaag, Wethouder gemeente Wageningen

Ien van Doormalen, directeur-bestuurder Solidez

Marjolein Bassie-Neeleman, voorzitter bewonerscommissie





3D impressie Patrimonium vanaf Lindenlaan

Samenvatting 'Patrimonium vernieuwt!'

Patrimonium is een echt tuindorp, een knusse wijk met een informele sfeer, vriendelijke architectuur en een groene uitstraling. Een gemengde wijk waar oud en jong door elkaar heen woont, een wijk waar mensen elkaar goed kennen en een praatje maken op straat. De identiteit van Patrimonium wordt bepaald door een samenspel van architectuur, stedenbouw, de inrichting van de openbare ruimte en de mensen in de wijk. "Leven en laten leven" en "mooi van muur tot schuur" zijn motto's die de sfeer en uitstraling van de wijk typeren.

Het besluit om de wijk te slopen is voor de mensen die er wonen heel ingrijpend. Je moet je oude vertrouwde plek verlaten en maar hopen dat er iets moois voor terugkomt. Het mooiste zou zijn dat iedereen over een paar jaar zegt dat het echt mooi is geworden, nog steeds onze wijk Patrimonium, maar dan wel opgefrist en in een nieuw jasje. De sfeer en gezelligheid van vroeger met een betere openbare ruimte en meer comfort in de woningen.

De vernieuwing biedt namelijk ook kansen. De woningen worden in de eerste plaats groter en ruimer. De nieuwe huizen voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd, ze zijn goed geïsoleerd, energiezuinig en hebben allemaal een vaste trap naar de bergzolder. Bewoners kunnen een huis kiezen dat bij ze past, wonen voor- of achter, maar ook een grote of een kleine tuin.

Er zijn betere parkeermogelijkheden gecreëerd waardoor de straten niet helemaal vol staan met auto's. Het groen kan beter onderhouden worden door de nieuwe inrichting en het Witmondplein is een centrale ontmoetingsplek voor iedereen in de wijk. Een aantal bestaande grote bomen bepalen nog steeds

het beeld, maar er zijn ook nieuwe bomen bijgekomen. En: de achterpaden die vroeger donker en onveilig waren, zijn nu ruim, prettig ingericht en goed verlicht. Ook kan zolang de parkeerdruk niet hoog is zelfs een karakteristieke moestuin terugkomen.

De buurt voelt nog steeds hetzelfde doordat bij de nieuwbouw de kleinschalige sfeer en de afwisseling van korte en lange blokjes is gehandhaafd. De woningen staan in zorgvuldig ontworpen hofjes aan het erf waardoor iedereen zich weer thuis zal voelen. De verschillende typen nieuwe woningen, met een hoge en lage goot, staan verspreid door de wijk en zijn qua architectuur familie van elkaar. En gelukkig zijn de karakteristieke gemetselde vliegers op de kopgevel en een aantal poortjes weer teruggekomen. De sfeer en uitstraling van de buurt is niet alleen aan de binnenkant maar ook aan de buitenrand goed zichtbaar. Er is variatie, maar ook samenhang, waardoor Patrimonium een buurt is gebleven met een heel eigen sfeer en karakter.

Stedenbouw, architectuur en openbare ruimte zijn ook in de nieuwbouw in samenhang met elkaar ontworpen, een uitgelezen kans. En nu hopen we dat dat na de bouw de bewoners ook weer terugkomen en zich er weer thuis voelen in hun vernieuwd Patrimonium!



de mensen



architectuur:
details



stedenbouw:
ensembles



openbare ruimte:
informeel en gezellig



IDENTITEIT!!!



PATRIMONIUM IN 'T KORT

Patrimonium is gebouwd rond 1923. In Patrimonium staan uitsluitend grondgebonden woningen met tuin. Op 2 koopwoningen na zijn alle 160 woningen in de wijk in bezit van de Woningstichting. Rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen wisselen elkaar af. De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap en zijn veelal gesitueerd in woonerven. Van augustus 1978 tot en met oktober 1980 heeft er voor het laatst een grote renovatie plaatsgevonden in Patrimonium. Hierna heeft -naast het reguliere onderhoud- er geen grootschalige renovatie meer plaatsgevonden.

De bevolkingsopbouw anno 2013 is zeer gemêleerd. In totaal wonen er op dit moment 442 bewoners. Bijna 40% van de huurders is 55 jaar en ouder. Daarbij bestaat 33% van de huishoudens uit alleenstaanden, 28% uit 2-persoonshuishoudens en 39% uit meerpersoonshuishoudens.

Het wegenpatroon van Patrimonium kenmerkt zich door een 20-er jaren lanenstructuur; thans ingericht als woonerf. Het oogt rommelig door verschillende soorten bestrating, her en der parkeervakken en een grote diversiteit aan boomsoorten. Door de (woonerf-) beplanting is de oorspronkelijke lanenstructuur onzichtbaar geworden. Uit het onderzoek 'de Kijk op de Wijk' bleek dat de woonerfstructuur zeer gewaardeerd wordt door de bewoners, evenals de architectonische karakteristieken, de kleinschaligheid en het vele groen. Maar door de onoverzichtelijkheid zijn ook onveilige situaties ontstaan. De grote tuinen en het groen worden ervaren als belangrijke kwaliteiten van de wijk.



1

Inleiding

1.1 'Patrimonium vernieuwt!'

Patrimonium is de komende tijd voor Wageningen de grootste herstructureringsopgave. In deze wijk is de Woningstichting eigenaar van 158 sociale huurwoningen. De herstructurering wordt opgepakt als een integrale wijkvernieuwing. Dat wil zeggen, dat zowel de fysieke als de sociale kant van belang zijn. Daarom werken bewoners, de Woningstichting, gemeente en andere betrokken partijen intensief samen om Patrimonium duurzaam te vernieuwen. De projectgroep 'Patrimonium Vernieuwt!' neemt een centrale plaats in.

In het voorjaar van 2013 is het besluit genomen tot sloop met vervangende nieuwbouw. Samen met bewoners, gemeente en andere betrokken partijen is door de Woningstichting in juni 2013 de planfase voor de wijkvernieuwing gestart. Het planproces is een vervolg op de initiatieffase, waarin de bewoners, de gemeente en de Woningstichting samen de uitgangspunten en het programma van eisen hebben opgesteld. Deze verzamelde en gedragen bouwstenen vormen de basis voor dit Wijkplan.

In dit Wijkplan is op een integrale wijze de hoofdrichting voor de vernieuwing van Patrimonium bepaald binnen de financiële kaders van de Woningstichting.

Tot nu toe

Het was vanaf het begin van de wijkvernieuwing duidelijk dat de woningen in Patrimonium ingrijpend moeten worden aangepakt om te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd. In januari 2012 zijn de prestatieafspraken door de gemeente en de Woningstichting ondertekend en kon de wijkvernieuwing van start. De formele start van de wijkvernieuwing was de bewonersavond in maart 2012. Op deze avond hebben de bewoners de uitgangspunten benoemd voor de wijkvernieuwing. Daarna zijn een drietal onderzoeken uitgevoerd naar de woning en bruikbaarheid daarvan voor de bewoners en de woonomgeving: een bouw- en woontechnisch onderzoek, een woonwensenonderzoek en een onderzoek naar de woonomgeving en architectuur, de 'Kijk op de Wijk'. Bij het woonwensenonderzoek zijn in het voorjaar van 2012 alle bewoners



< foto's plangebied

kijk op de wijk

Patrimonium Wageningen

Resultaten Kijk op de Wijk augustus 2012



persoonlijk bezocht. Bij de 'Kijk op de Wijk' zijn onder de inhoudelijke leiding van Inbo in juni 2012 voor de volwassenen workshops in de wijk georganiseerd, ondersteund door medewerkers van de Woningstichting en de gemeente. Er was een speciale middag voor de kinderen en jongeren: de Kinderkijk. De uitkomsten van de 'Kijk op de Wijk' en het woonwensenonderzoek zijn samengevat in de Conclusies en het Programma van Eisen. Deze zijn onderschreven door alle betrokken partijen.

Conclusie: sloop/vervangende nieuwbouw

Eind 2012, begin 2013, is de Woningstichting tot de conclusie gekomen dat de wijkvernieuwing van Patrimonium voor de Woningstichting alleen haalbaar is bij algehele sloop en vervanging door nieuwbouw. Zij kwam tot deze conclusie na een nadere analyse van de uitkomsten van de onderzoeken, met name van het woontechnisch onderzoek, in combinatie met financiële afwegingen. De projectgroep heeft deze conclusie overgenomen. In dezelfde periode heeft de projectgroep hard gewerkt aan de totstandkoming van het Sociaal Plan. Op een druk bezochte bewonersavond 19 maart 2013 heeft een grote meerderheid van de aanwezige bewoners aangegeven akkoord te gaan met het voorstel van de projectgroep alle woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw, met als basis een goed en gedragen sociaal plan.

Basis voor het wijkplan

De resultaten van het voortraject, met name het document 'Kijk op de wijk', hebben als belangrijk uitgangspunten gediend voor dit Wijkplan. Voor het opstellen van het Wijkplan is op 5 juli 2013 een druk bezochte workshopmiddag- en avond georganiseerd waarbij bewoners hun input hebben gegeven op alle onderwerpen die in het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan aan bod komen. Met deze belangrijke input is het Wijkplan verder uitgewerkt.





1.2 Open planproces

De Woningstichting, de bewoners en de gemeente werken nauw samen in een open planproces. Dat wil zeggen dat de bewoners volwaardig participeren: zij zijn betrokken, worden geïnformeerd, adviseren en/of beslissen mee. In de projectgroep 'Patrimonium Vernieuwt!' zijn de bewoners vertegenwoordigd, ondersteund door adviseurs van Solidez en de Woonbond. Per fase worden afspraken gemaakt over de verschillende vormen van participatie. Naast de bewoners nemen medewerkers van de Woningstichting en de gemeente deel aan de projectgroep. De projectgroep wordt voorgezeten door een procesmanager namens de Woningstichting. Zij is tevens regisseur van het Sociaal Programma.

1.3 Een integraal Wijkplan voor Patrimonium

Vanaf juni 2013 is het interactieve proces vervolgd en zijn samen met de bewoners de plannen voor de vernieuwing van Patrimonium verder uitgewerkt tot een integraal Wijkplan, waarin ook het sociaal programma is opgenomen.

Essentie van een tuindorp

In het wijkplan zijn de woningen, woonomgeving en het openbaar gebied integraal benaderd. Deze werkwijze doet daarmee recht aan het oorspronkelijke ontwerp van dit tuindorp. De woonomgeving en woningen zijn toentertijd samen in onderlinge samenhang ontworpen. Dat was ook de grote kracht van het 20-er jaren ontwerp dat ooit ten grondslag heeft gelegen aan de wijk Patrimonium: één samenhangend ontwerp, inclusief erfafscheidingen, 'van schuur tot muur'. Deze kans deed zich nu opnieuw voor en hebben we gezamenlijk aangegrepen bij het opstellen van dit wijkplan.



Sociaal programma

Op een andere wijze is dit wijkplan ook integraal. Het wijkplan bevat namelijk zowel een fysiek deel als ook een sociaal deel, het sociaal programma. De wijkvernieuwing Patrimonium is meer dan alleen 'stenen stapelen'. De wijkvernieuwing Patrimonium is opgezet als een integrale gebiedsontwikkeling, dat wil zeggen dat sociale en fysieke aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het fysieke programma voor de woningen en woonomgeving wordt ondersteund door een sociaal programma (en vice versa). Dit programma wordt in hoofdstuk 6 beschreven.

De komende jaren zijn ingrijpend voor de bewoners: hun huis en thuis én hun sociale netwerk in de buurt zullen veranderen. De wijk verandert nu al. Het sloopbesluit was ingrijpend. Een aantal bewoners heeft besloten om definitief te vertrekken. Het merendeel van de bewoners heeft aangegeven terug te willen keren. Het sociaal programma is van start gegaan vanaf de bewonersavond in maart 2013. Een aantal projecten lopen al, zoals het Inloophuis op het Witmondplein, andere worden verder (door)ontwikkeld, afhankelijk van de planfase.

Het sociaal programma krijgt een belangrijke bijdrage vanuit de middelen van het Kleine Stedenbeleid (KSB) van de provincie Gelderland.

1.4 De hoofdstukken van het Wijkplan

Het wijkplan bestaat uit de volgende delen:

- De uitgangspunten
- Het stedenbouwkundig plan
- Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte
- Het beeldkwaliteitplan
- Het sociaal programma

2. Programma van eisen





2

Programma van eisen

2.1 Stedenbouwkundige analyse van de huidige situatie

Identiteit van de buurt

Patrimonium is een wijk om verliefd op te worden! Een prachtig tuindorp met mensen die houden van hun buurt; veel wonen er al jaren. Een besloten wijkje met veel groen en karakteristieke woningen in sfeervolle hofjes en ensembles. Een gebied dat zorgvuldig ontworpen is en waar een aantal belangrijke uitgangspunten aan ten grondslag liggen.

In het document 'Kijk op de wijk' is een gedetailleerde inventarisatie gemaakt van de huidige architectonische en stedenbouwkundige situatie van de wijk. Aan de hand van verschillende thema's - Kijk op de wijk, Kijk op het groen, Kijk op ontmoeting, Kijk op de straat en Kijk op leven en laten leven - is de karakteristiek van de huidige wijk in beeld gebracht door professionals én de bewoners zelf. Dit heeft geleid tot de volgende conclusies en aanbevelingen.

Samenvatting conclusies stedenbouwkundige van Inbo:

Eenheid van de wijk door:

- De stedenbouwkundige opzet: de randen zijn helder gedefinieerd met uitzondering van de Postjesweg. De kenmerkende woonerfstructuur en het Witmondplein zijn ook karakteristiek.
- De inrichting: de wijk heeft 'poorten' die gemarkeerd worden door groen en door verbijzonderingen aan de woningen.
- De architectuur: de samenhang in de jaren '20 architectuur van woningen en woonomgeving.
- Materiaalgebruik: woningen in metselwerk in combinatie met het groen in de wijk zorgen voor karakteristiek beeld.

Identiteit van de wijk door:

- Materiaalgebruik: het sierlijke metselwerk is in de huizen toegepast maar ook in de schoorstenen, muurtjes en schuren. De verbijzonderingen van diverse woningen (vooruitspringend, witgeverfde gevels, mooie details) zijn typerend voor deze jaren '20 wijk.



oud-nieuw



oud-nieuw

- Groen: de grote hoeveelheid groen en de diversiteit van de boomsoorten zijn kwaliteiten. Snippergroen is moeilijk te onderhouden. Royale achtertuinen zijn een kwaliteit maar voor sommige mensen ook een last.
- Witmondplein als hart van de wijk: het plein functioneert als ontmoetingsplaats en speelplaats. De kwaliteit kan verbeterd worden (onverzorgd groen, zwakke wanden, matige toegankelijkheid, te veel parkeren).
- Sociale samenhang van de wijk: ondanks diversiteit van bewoners toch een grote sociale samenhang, bijvoorbeeld meerdere generaties wonen binnen de wijk. Veel contact op straat/plein, veel activiteiten in de wijk met een hoge opkomst.

Woonerf:

- De woonerfstructuur typeert de wijk en wordt zeer gewaardeerd door bewoners.
- Er is op dit moment voldoende parkeergelegenheid maar wel onoverzichtelijk ingericht.
- Achterpaden functioneren slecht (overlast, slechte verlichting en bestrating, sluiproutes).

Samenvatting conclusies bewoners

Kinderkijk:

- Spelen is een belangrijk thema, naast de eigen achtertuin is het Witmondplein als speelplek favoriet.
- Ook het nabij gelegen Meidoornsplantsoen wordt erg gewaardeerd.
- Het gebied van de Aldi hoort bij de wijk, hier spelen de kinderen ook.
- De kinderen vinden dat het wel wat netter mag, het onderhoud van speelplekken laat te wensen over. Het hoge groen met prikkels, auto's kriskras op straat, scheve stoeptegels en poep op de speelplaatsen; de kinderen vinden het erg vervelend.

Volwassenkijk:

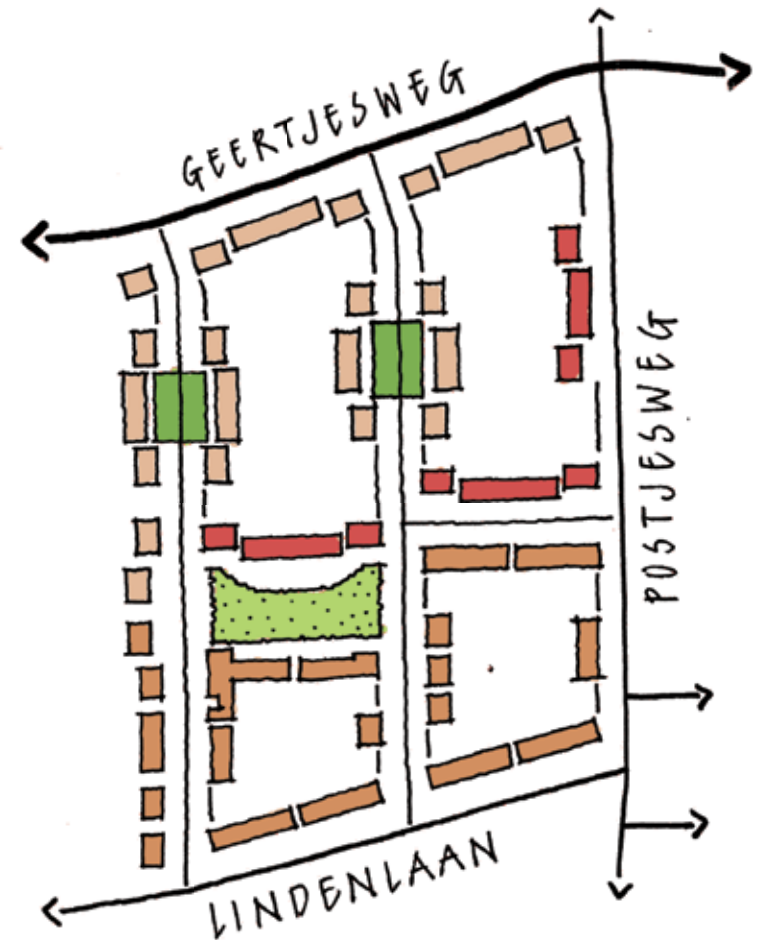
- Het groene karakter van de wijk, de woonerfstructuur en de stedenbouwkundige opzet van de wijk met verspringende rooilijnen worden enorm gewaardeerd.
- Het slechte onderhoud is een grote ergernis.
- 'Leven en laten leven' blijft het motto van Patrimonium.

- Het Witmondplein is het kloppend hart van Patrimonium.
- De straat is de ontmoetingsruimte, een praatje maken is heel belangrijk
- Diversiteit en knusheid is de kracht van Patrimonium. Bewoners waarderen de eigen invulling door bewoners, bijvoorbeeld de moestuinen tussen woningen in.
- Het intieme karakter van de woonerven wordt gewaardeerd en draagt bij aan de (verkeers-)veiligheid en het tegengaan van doorgaand sluipverkeer. De aankleding van de erven laat te wensen over. Onoverzichtelijke verkeerssituaties door slecht onderhouden groen en kriskras verspreide parkeerplekken.

Aanvulling SVP

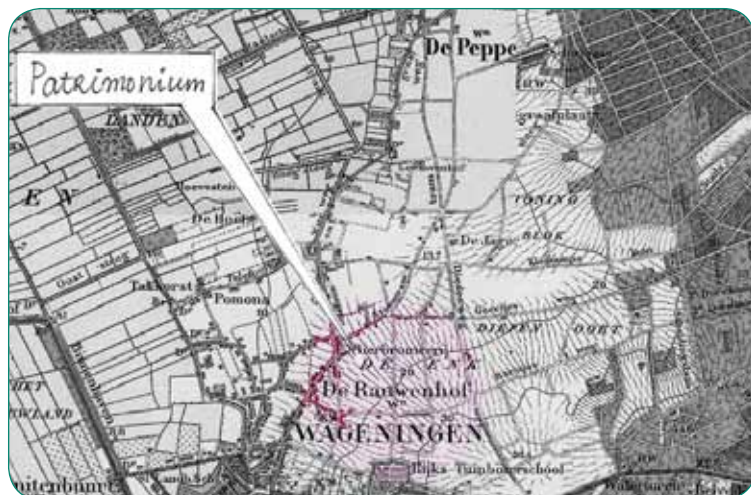
SVP is het eens met de analyse zoals die gemaakt is in 'Kijk op de wijk'. Kijkend naar historische kaartbeelden is duidelijk te zien dat de wijk in twee fases gebouwd is. Dit heeft ook geleid tot een tweedeling in de wijk met woningen met een lage goot aan de noordzijde van de wijk en woningen met een hoge goot aan de zuidzijde van de wijk. Het Witmondplein en de Klaas Katerstraat vormen de scheiding tussen de twee delen.

Het noordelijke deel van de wijk met de verspringingen en wit geschilderde woningen met bijzondere kopgevels is het meest karakteristiek; hier ervaar je het 'tuindorp-gevoel' het meest. De architectuur van de tweede fase is schraler en minder bijzonder. De beëindiging van de blokken met schilddaken is ook karakteristiek te noemen en kenmerkend voor de jaren '20. De vernieuwing van de wijk biedt kansen om van de wijk meer een eenheid te maken door een samenhangende beeldkwaliteit (verspringingen, hofjes) en ook door de architectuur van de woningen met lage- en hoge goot meer familie van elkaar te laten zijn.



huidige bouwhoogte in de wijk

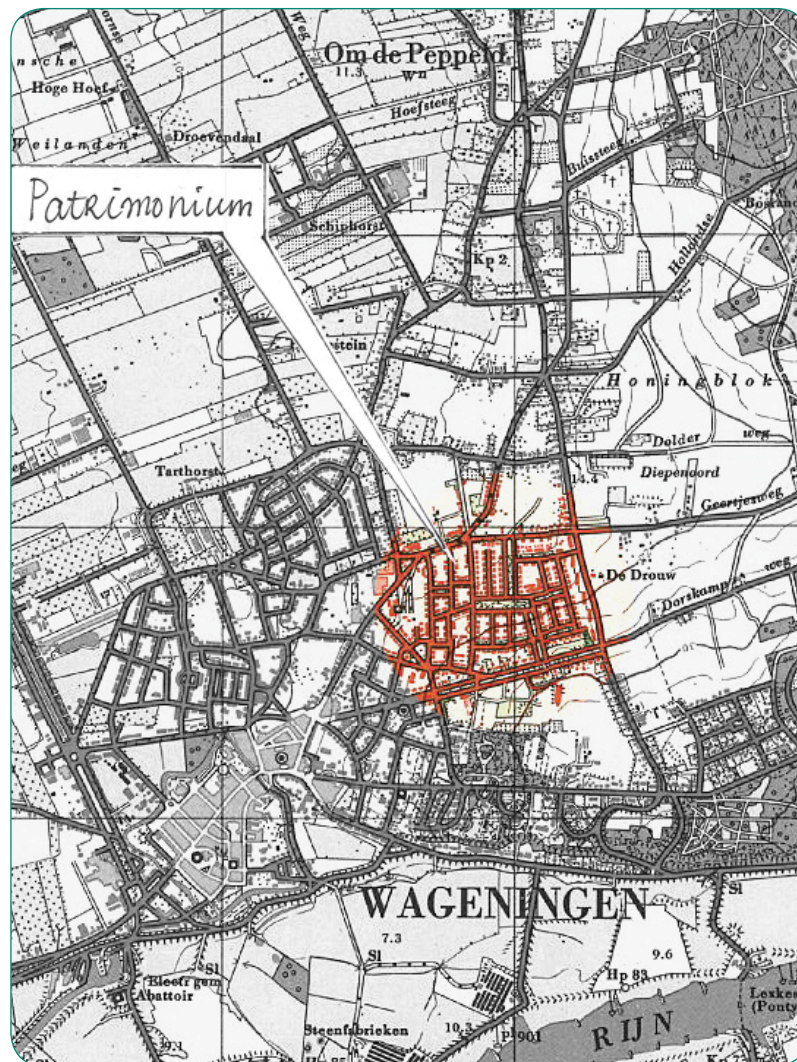
- één laag mansarde kap
- één laag met kap
- twee lagen met kap



1932



1932



1958

Wageningen Wijkplan Patrimonium

2



2.2 Uitgangspunten en Programma van Eisen

De projectgroep 'Patrimonium Vernieuwt!' heeft na de bewonersavond in maart 2012 de uitgangspunten voor de wijkvernieuwing vastgelegd. Met de vervolgens opgestelde programma's van eisen zijn de uitgangspunten die de bewoners hebben geformuleerd op de bewonersavond maart 2012 voor de wijkvernieuwing van Patrimonium geborgd en zelfs op een aantal punten zijn aangescherpt. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

1. Woonwensen huidige bewoners staan centraal.
2. Imago en karakter van de wijk versterken.
3. Plannen passend binnen gemeentelijke kaders.
4. Mix van betaalbare huur- en koopwoningen, hoofdzakelijk grondgebonden.
5. Mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen.
6. Woningkarakteristiek behouden.
7. Woonindeling passend bij deze tijd.
8. Goed geïsoleerde woningen.
9. Behoud van tuinen.
10. Diversiteit van huishoudens behouden.
11. Behoud en versterken van sociale samenhang.
12. Sociaal veilig ingerichte woonomgeving.
13. Ruime, verkeersveilig en overzichtelijke opzet straten.
14. Behoud en versterking van waardevol en goed onderhouden groen.
15. Ontmoetingsplaats(en) voor jeugd en jongeren.

Voor de wijkvernieuwing van Patrimonium is op basis van de uitkomsten van de bewonersavond 2012, het woonwensenonderzoek en het onderzoek van Inbo een Programma van Eisen opgesteld dat als toetsingskader dient voor de verdere uitwerking van de plannen. Hierbij is onderscheid gemaakt in een Programma van Eisen voor de woning, een Programma van Eisen voor de woonomgeving en een Programma van Eisen bewoners. Deze uitgangspunten zijn



foto's huidige situatie

door de projectgroep 'Patrimonium Vernieuwt!' gehanteerd als toets. Gemeentelijk is nog een aanvullende toets aan het gemeentelijk beleid uitgevoerd.

Programma van Eisen woning

1. Programma van Eisen wordt afgestemd op woonwensen van de huidige bewoners. Als voornaamste eisen gelden daarbij:
 - Nadruk op betaalbare woningbouw, waarvan 80% huur.
 - Mix van verschillende woningtypen en -groottes.
 - Hoofdzakelijk grondgebonden woningen.
2. Bij nieuwbouw gelden de eisen van De Woningstichting (inclusief eisen ten aanzien van toegankelijkheid, zorgverlening, keurmerken etc), waaronder:
 - Gezinswoningen minimaal 100 m² gebruiksoppervlak (gbo), 3 slaapkamers en toilet boven.
 - Seniorenwoningen: goede toegankelijkheid van alle primaire ruimtes.
 - Politiekeurmerk Veilig Wonen voor alle woningen.
 - Voor alle woningen energielabel A++

Programma van Eisen woonomgeving

1. Behoud en versterking van de stedenbouwkundige eenheid en karakteristieken van de wijk:
 - Duidelijke randen van de wijk en toegangen tot de wijk.
 - Verbijzonderingen aan woningen ter plaatse van de toegangen van de wijk (vooruitspringend, wit geverfde gevels, bijzondere details).
 - Samenhang tussen woningen, bijgebouwen en tuinmuren.
 - Aandacht voor detaillering en hoogwaardig materiaalgebruik (afwisseling tussen metselwerk en geschilderd metselwerk).



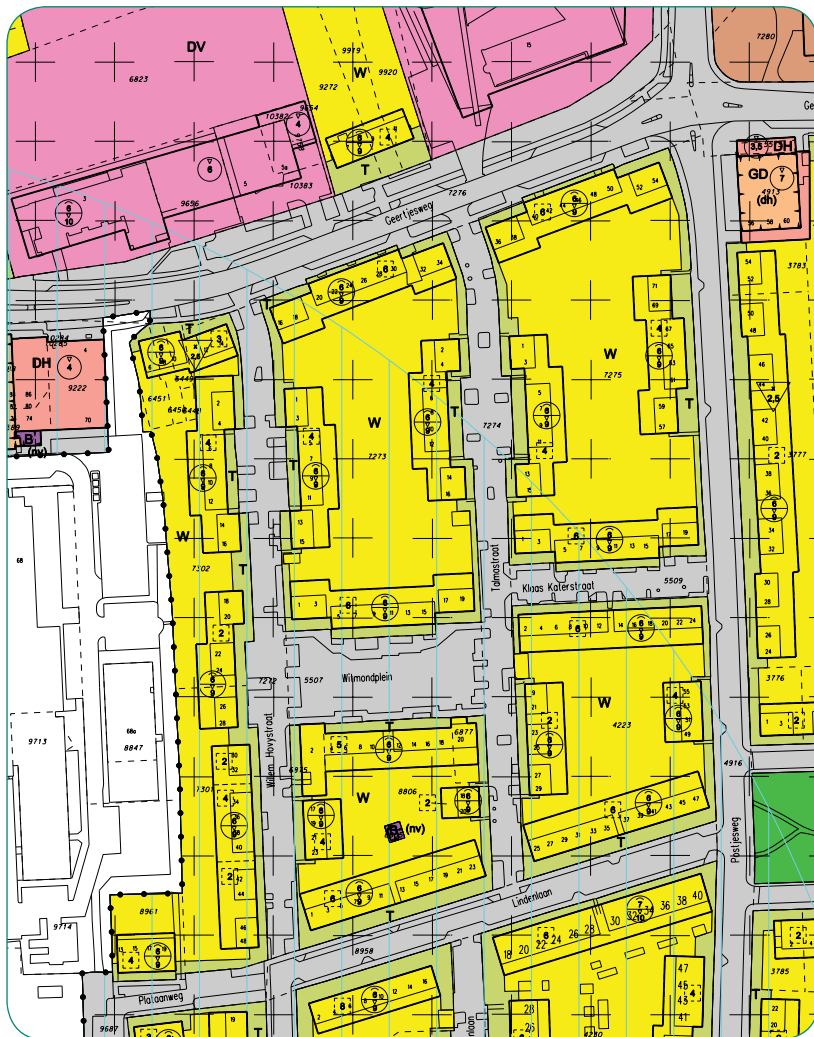
2. Behoud en versterking van de woonerfstructuur inclusief toegankelijkheid voor senioren.
3. Versterken van de groenstructuur in de wijk.
4. Verbeteren van de sociale veiligheid (achterpaden, geen donkere hoeken, toezicht).
5. Verbeteren van de parkeersituatie.
6. Witmondplein als centrale ontmoetingsplaats en speelplek versterken.
7. Investeren in speelvoorziening voor doelgroepen 12- en 12+ (NB: gemeentelijk speelbeleid: voor kinderen ouder dan 6 jaar: spelen op het Meidoornplantsoen).
8. Mogelijkheden voor beheer woonomgeving door bewoners Patrimonium faciliteren.

Programma van Eisen bewoners

1. Versterken van de sociale samenhang, contact en betrokkenheid.
2. (Tijdelijke) verhuizing zo gemakkelijk mogelijk maken en voldoende garanties voor eventuele terugkeer.
3. Bieden van een betaalbare woning volgens de huidige normen.

Duurzaamheid

Het gemeentelijk beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) is een onderdeel van het klimaatbeleidsplan. Dit houdt in, dat bij de ontwikkeling van een gebied niet alleen de gebouwen maar het hele gebied – ook de openbare ruimte – duurzaam worden ontwikkeld. Dus dan wordt ook naar water, natuur en verkeersinfrastructuur en dergelijke gekeken vanuit de duurzaamheidsambities. Zo kunnen alle kansen voor duurzame ontwikkeling worden benut. Voor de grotere projecten wordt een duurzaamheidsprofiel (een zogenaamd D-profiel) per gebied opgesteld, waarbij ook de andere thema's, zoals water, natuur en landschap aan bod komen. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mo-



huidige bestemmingsplankaart

gelijk duurzaamheidsniveau. Waar mogelijk wordt energieneutraal of zeer energiezuinig gebouwd. Het 'DuGo beleid' van de gemeente Wageningen betekent voor Patrimonium, dat in overleg met de Woningstichting een D-profiel wordt opgesteld, omdat het een ontwikkeling betreft van meer dan 50 woningen. Dit D-profiel is maatwerk, zeker bij deze herstructurering waarbij het cultuurhistorische stratenpatroon gehandhaafd blijft (en dus geen optimale bezonning). In overleg worden de algemene eisen uitgewerkt naar een specifiek en haalbaar D-profiel voor Patrimonium.

Een nieuw bestemmingsplan voor Patrimonium

De gemeente Wageningen heeft recent voor het bestaand stedelijk gebied van geheel Wageningen het bestemmingsplan herzien. Voor Patrimonium blijkt dit gedetailleerde bestemmingsplan echter te 'krap'. Uitgangspunt is dat het stratenpatroon gehandhaafd blijft evenals de geest van het bestemmingsplan voor dit deel: een tuindorp. Maar, de woningen moeten voldoen aan de woon-eisen van deze tijd; er wordt gestreefd naar Woonkeur om Patrimonium weer een wijk voor jong en oud te laten zijn. De woningen worden breder en hoger. De parkeernormen vragen ook andere oplossingen dan vroeger. Daarom wordt voor Patrimonium een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Als kader hiervoor zal het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan gelden. Hierdoor krijgen de bewoners direct een beeld hoe het gaat worden en daardoor meer zekerheid, meer dan in een 'gewoon' bestemmingsplantraject. In beide plannen is immers direct af te lezen hoe de uitwerking zal worden. Zodra het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan door de raad zijn vastgesteld, zal het ontwerpbestemmingsplan voor Patrimonium ter inzage worden gelegd.

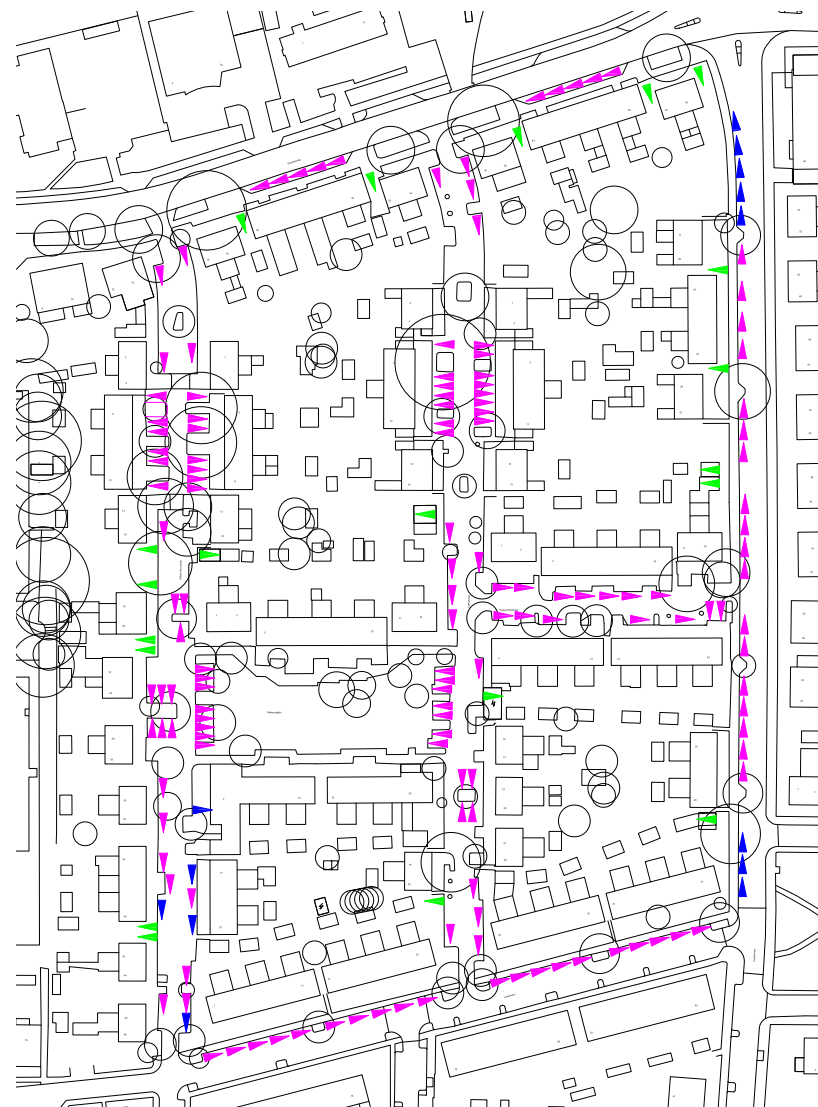
Programma van Eisen woningen

Voor alle woningen geldt een beukmaat van 5,4 meter als uitgangspunt en een Gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 100 m² voor de gezinswoningen. Het streven voor alle woningen is de plattegrond zoveel mogelijk te laten voldoen aan Woonkeur zodat de woningen aanpasbaar zijn in de toekomst, mocht dit nodig zijn. Het plaatsen van een traplift is dan mogelijk. Hierdoor kunnen ook ouderen en mensen met een lichamelijke beperking nog lang in hun woning blijven wonen waardoor buurtnetwerken behouden blijven. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de huidige bewoners en een belangrijke doelstelling van de Wmo wordt daardoor bereikt. Voor de huidige bewoners met specifieke lichamelijke beperkingen zal bij terugkeer maatwerk worden verricht.

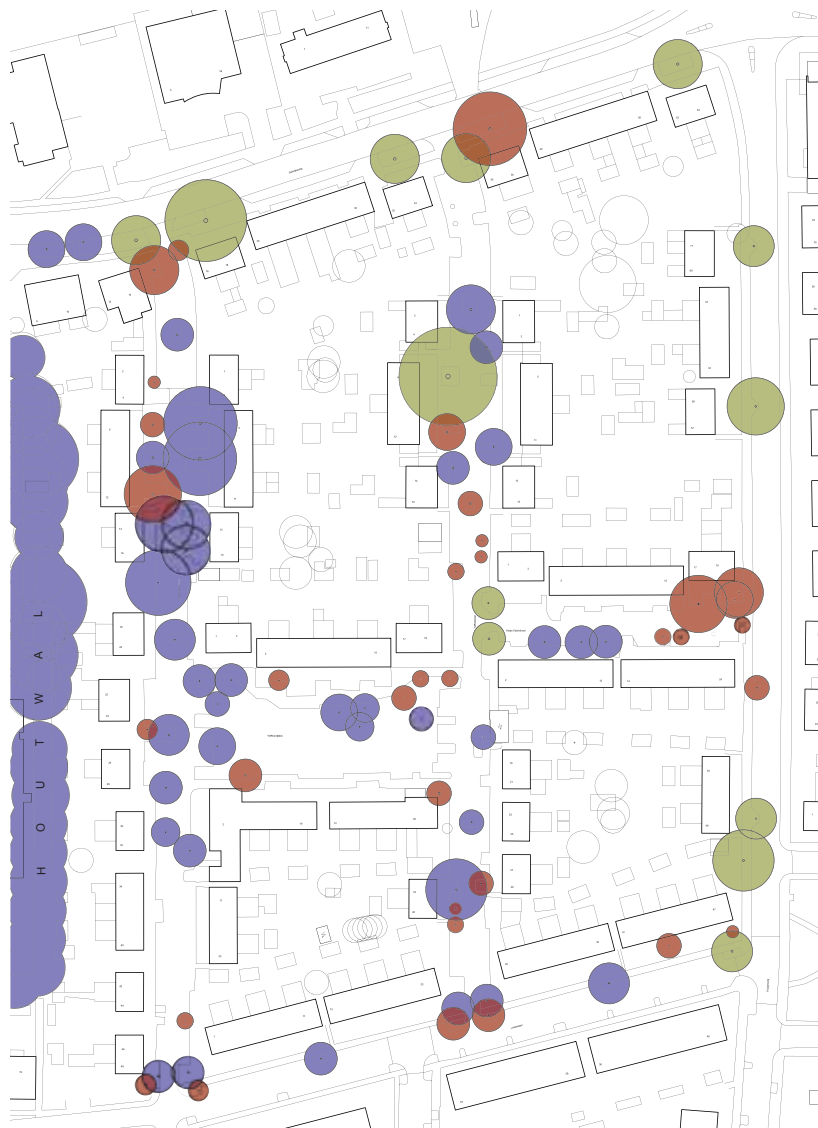
Parkeren

De basis voor de parkeernormen van de nieuwe situatie wordt gevormd door de 'Parkeernormen Wageningen 2008'. Bij wijkvernieuwing wordt er echter van uit gegaan dat een groot deel van de zittende bewoners na de vernieuwing weer terug zullen keren in de wijk. Daarom is naast de parkeernormen ook de huidige parkeerdruk in de wijk bekeken. De huidige parkeerdruk in de wijk is relatief laag. Voor het bepalen van de toekomstige parkeerbehoefte rekent de gemeente met een terugkeerpercentage van 50%. Gezien de huidige leeftijdsopbouw van de wijk, zullen op termijn oude bewoners plaats maken voor nieuwe, jongere bewoners. Voor de 'terugkeerders' wordt gerekend met

parkeren huidige situatie				
	parkeren formeel	145 stuks	1,0 pp	145 stuks
	parkeren privé	20 stuks	0,5 pp	10 stuks
	parkeren informeel	13 stuks	1,0 pp	13 stuks
		168 stuks		







een behoefte van 1,0 parkeerplaats per woning, voor de overige 50% met de standaard parkeernorm van de gemeente van 1,7 parkeerplaats per woning. Voor de hele buurt betekent dat een gemiddelde parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaats per woning. Gezien de huidige parkeerbehoefte is het toegestaan om in beginsel een lagere parkeernorm toe te passen van 1,2 parkeerplaats per woning, mits wel ruimte gereserveerd wordt om in de toekomst te voldoen aan de norm van 1,4.

Bestaand groen

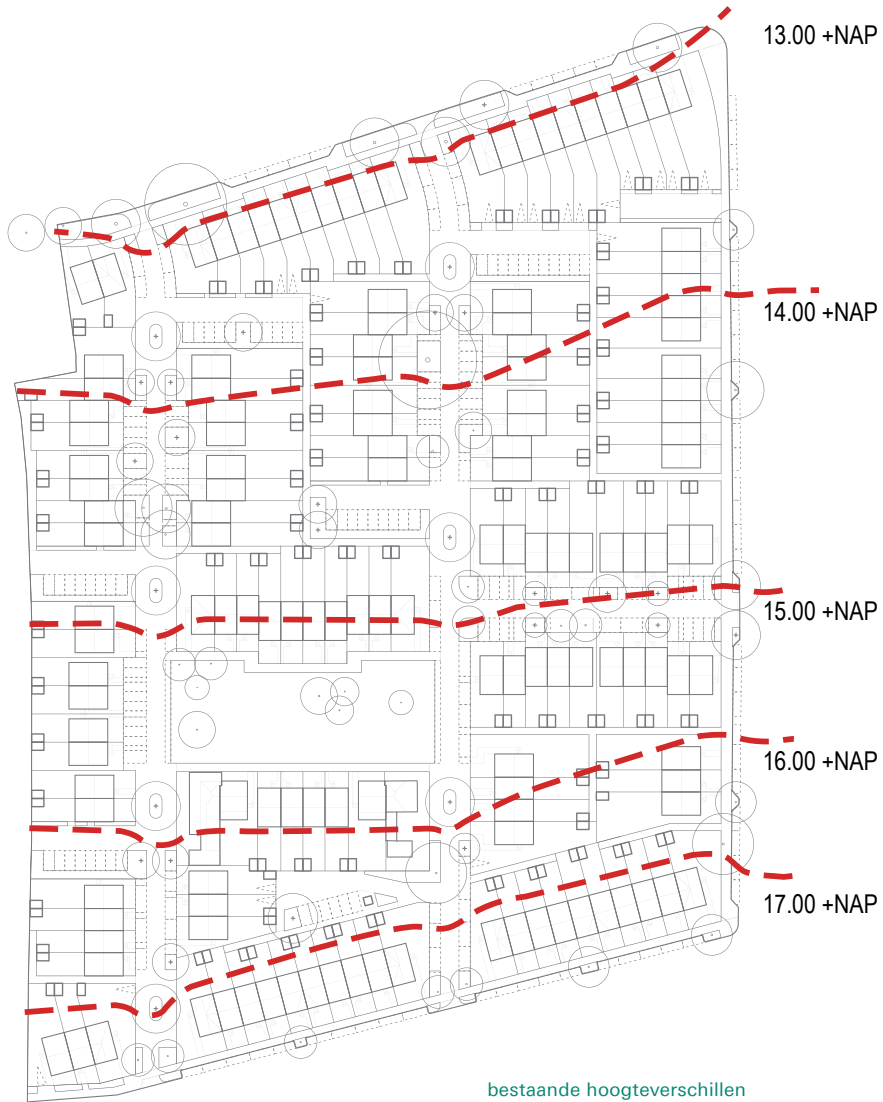
Het bestaande groen in de wijk is geïnventariseerd. Voor de hele buurt, zowel in het openbaar gebied als in de binnenterreinen is gekeken naar de kwaliteit van de bestaande bomen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen bomen die ziek zijn of een lage 'levensverwachting' hebben en dus beter gekapt kunnen worden, bomen die gehandhaafd kunnen worden - mits ze inpasbaar zijn in de nieuwe situatie - en naar zeer waardevolle, beeldbepalende bomen waarvan het zeer wenselijk is dat ze gehandhaafd worden. Met name bij de entrees aan de zijde van de Geertjesweg, langs de Postjesweg en de Talmastraat staan bomen die zeer beeldbepalend zijn.

Flora- en fauna-onderzoek

Door Regelink Ecologie en Landschap is een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde vaatplanten, vogels met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen. Tijdens dit onderzoek zijn de gele helm-bloem, gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis aangetroffen.

waardevol bestaand groen

- bomen met lage levensverwachting
- bomen te handhaven mits inpasbaar
- wenselijk in te passen beeldbepalende bomen



Om te voorkomen dat bij de sloop-nieuwbouw beschermde soorten onnodig worden beschadigd, is het noodzakelijk voor de genoemde beschermde soorten mitigerende (verzachtende) maatregelen te treffen. Deze maatregelen zijn er op gericht de functionaliteit van het plangebied voor de aangetroffen beschermde soorten te behouden en het verwonden dan wel doden van dieren en beschadigen van planten zoveel mogelijk te voorkomen.

Concreet worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- werkzaamheden gefaseerd uitvoeren in de tijd;
- gele helmblom: verplaatsen in de wijk tegen een muur aan de noordzijde;
- gierzwaluw: 125 nestlocaties voor gierzwaluwen realiseren met invlieghoogte van minimaal 4 meter hoogte bij voorkeur in koele noord- en oostgevels (onder de dakoverstek of gebruik makend van neststenen);
- huismus: nieuwe woningen geschikt maken voor huismussen door het vogelschroot niet bij de rand maar pas bij de derde dakpan aan te brengen;
- gewone dwergvleermuis: tijdig aanbieden van alternatieven, alle nieuwbouwwoningen voorzien van spouwmuur met open stootvoegen van minimaal 14 mm breedte.

Hoogteverschillen

Patrimonium ligt op een helling; tussen het noorden en het zuiden van de wijk zit circa 4,5 meter hoogteverschil. Dit betekent dat vrijwel alle woningblokken een ander vloerpeil hebben en dat in de tuinen en in het openbaar gebied hoogteverschillen opgelost moeten worden.



3D impressie Patrimonium vanaf de Lindenlaan

3. Stedenbouwkundig Plan

WORKSHOP 5 JULI 2013: RESULTATEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Input bewoners

Ten behoeve van de workshop zijn twee maquettes gemaakt, één van de bestaande en één van de nieuwe situatie. Het is best lastig om de verschillen te zien, je moet echt goed kijken! Over het algemeen reageerden bewoners dan ook positief op de nieuwe stedenbouwkundige situatie. Over een aantal onderwerpen is veel gesproken. Het toevoegen van kleine parkeerpleintjes vinden veel mensen niet nodig en zonde van de grote tuinen. Men is ook bang voor overlast op deze plekken. Sommige mensen zouden ook graag parkeren op eigen terrein willen hebben. Door veel mensen wordt de Irenebuurt aangehaald. Men is niet te spreken over de architectuur van deze woningen met de verticale dakpannen; dat wil men liever niet in Patrimonium. Sommige mensen vinden het jammer dat langs de Geertjesweg in het stedenbouwkundig plan gekozen is voor hoge woningen zonder verspringingen. Dit wijkt af van de huidige situatie. Wonen aan de straat, grote ramen en veilige en goed verlichte achterpaden zijn ook terugkerende onderwerpen.

Bewoners konden door middel van stickers hun voorkeur aangeven voor een hoge of een lage woning. Ongeveer de helft van de mensen heeft aangegeven voorkeur te hebben voor een hoge woning, de andere helft voor de lage woning. Voor de plattegronden (wonen voor of achter) was een zelfde beeld te zien. Een alternatief met de keuken in het midden en de eetkamer voor heeft niet hoog gescoord.

Reactie ontwerpers

De nieuwe stedenbouwkundige situatie lijkt veel op het bestaande buurtje, maar we hebben ook kleine veranderingen voorgesteld. Om de buurt niet alleen nu maar ook in de toekomst goed te laten functioneren moeten we ruimte reserveren voor meer parkeerplaatsen. Deze liggen wel goed in het zicht van woningen zodat de sociale veiligheid gewaarborgd is. Ook hebben we voorgesteld de randen van de buurt te versterken en meer te mengen met hoge en lage woningen zodat er meer samenhang ontstaat in de buurt. Door woningen met een zijentree te maken waar dat kan, kunnen we bij sommige woningen een woonkamer aan de straat maken. In de woningen met de entree aan de straatzijde is daar niet genoeg plek voor. Wel kunnen we bij deze woningen in de verdere uitwerking van de architectuur door een groot raam te maken, toch goed zicht vanuit de woning op de straat garanderen.





3

Stedenbouwkundig plan

3.1 Stedenbouwkundig plan nieuwe situatie

De oude sfeer in een nieuw jasje

Patrimonium is en blijft in de eerste plaats een karakteristiek tuindorp met veel afwisseling, verbijzonderingen en een groen karakter. Als je door je oogharen kijkt dan lijkt het nieuwe stedenbouwkundig plan veel op de oude situatie. De wijk heeft nog steeds kenmerkende hofjes en het stratenpatroon blijft intact. Echter, de sloop biedt kansen om een aantal zaken te wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Zoals een andere afwisseling tussen woningen met een lage- en hoge goot, het toevoegen van parkeerplaatsen en het herinrichten van de erven.

Stevige randen, heldere entrees en een informele binnenzijde met hofjes

De nieuwe wijk bestaat in de basis uit twee woningtypes, een woning met een lage goot (één laag met kap) en een woning met een hoge goot (twee lagen met kap). Deze zijn in samenhangende ensembles verdeeld over de wijk. De randen van de wijk langs de Geertjesweg, Postjesweg en de Lindenlaan, krijgen een steviger uitstraling doordat hier hoge woningen zijn gesitueerd. Nu zijn de randen van de wijk verschillend, straks heeft de hele rand een zelfde uiterlijk waardoor meer samenhang ontstaat en de identiteit van de wijk wordt versterkt. Dit past ook goed bij het bredere traditionele straatprofiel van rijwegen met verhoogde stoepen langs de Geertjesweg, Postjesweg en Lindenlaan.

Voor de identiteit van Patrimonium is het belangrijk dat de wijk herkenbare entrees heeft aan de Geertjesweg, de Postjesweg en de Lindenlaan. Door de hoekwoningen van de blokken langs de zuid- en noordrand van de wijk een gedraaide nok te geven ontstaan hier, in combinatie met de bomen in ruime plantvakken en de grote zijtuinen, groene poorten. Het laatste blokje woningen aan de Willem Hovysstraat is gedraaid ten opzichte van de huidige situatie zodat een symmetrische entree ontstaat aan de zuid- en noordzijde van deze straat. Langs de Postjesweg steekt het hofje van de Klaas Katerstraat door de hoge rand heen en geeft





hier al een eerste blik op het meer kleinschalige karakter van de binnenzijde van de wijk. De binnenzijde van de wijk heeft een intieme sfeer. De Willem Hovvstraat en de Talmastraat behouden het karakter van een woonerf. Ook de Klaas Katerstraat krijgt een zelfde soort inrichting, alleen is het hofje hier omgedraaid - de buitenste woningen liggen verder terug waardoor een uitnodigende entree ontstaat langs de Postjesweg en het straatje zicht opent naar het Witmondplein. Kenmerkend langs alle erven zijn de karakteristieke hofjes met lage woningen en verspringende rooilijnen en de afwisseling van metselwerk en keimwerk.

Groene sfeer

De typisch groene sfeer van het tuindorp blijft behouden in de nieuwe situatie doordat de openbare ruimte veel ruimte biedt voor groen. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast en plantvakken worden in samenhang met de stedenbouwkundige ensembles ontworpen. Anderzijds spelen ook de relatief grote tuinen in de wijk hier een belangrijke rol in de groene uitstraling van de wijk. Alle woningen hebben een royale voortuin waardoor de straten groen ogen. Maar ook de diepe achtertuinen blijven behouden in de nieuwe stedenbouwkundige situatie.

Witmondplein als hart van de wijk

Het Witmondplein is het echte hart van de wijk. Doordat hier sprake is van een open plek in de wijk en er dus meer ruimte is, is er rondom het Witmondplein gekozen voor woningen met een hoge goot die het plein echte wanden geven. De Woningstichting onderzoekt nog hoe de twee bestaande koopwoningen zo goed mogelijk kunnen worden ingepast, bijvoorbeeld door middel van een 'passtuk'. De passtukken zijn woningen die op maat ontworpen zijn om naadloos aan te sluiten (qua nokhoogte en rooilijn) op de twee koopwoningen. Tus-



< stedenbouwkundig plan





positie parkeerpleintjes

sen deze twee passtukken is ruimte voor vier rijwoningen. Aan de noordzijde van het plein is ruimte voor een mooie wand met verspringingen. Op de kop van het Witmondplein staan vier tweekappers aan de Willem Hovystraat. Door dat ook hier is gekozen voor woningen met een hoge goot en tweekappers in plaats van rijwoningen, verbijzondert het straatbeeld van de Willem Hovystraat ter plekke van het Witmondplein.

Extra parkeren

Naast parkeerplaatsen op de erven is op verschillende plekken in de stedenbouwkundige structuur, waar nu zeer ruime tuinen zijn, ruimte gecreëerd voor extra parkeerplaatsen. Deze kleine parkeerpleintjes zijn goed zichtbaar en bereikbaar vanaf het openbaar gebied en liggen verspreid in de wijk waardoor een goede parkeerverdeling ontstaat. Daarnaast kan op sommige plekken in



impressie parkeerpleintje



parkeren nieuwe situatie

	parkeren straat	143 stuks	1,0 pp	143 stuks
	parkeren privé	19 stuks	0,8 pp	15 stuks
	parkeren plein	52 stuks	1,0 pp	52 stuks
		210 stuks		

nodig bij 147 woningen x 1,4 pp= 206 parkeerplaatsen

NB. 14 parkeerplekken tevens kliko opstelplaats

het plan ook via de parkeerpleintjes achter op het eigen kavel geparkeerd worden. Op deze wijze kan in de toekomst een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats gerealiseerd worden. In hoofdstuk 4 'Openbare ruimte' wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Nieuwe woningen

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan in totaal 147 woningen, 145 nieuwe woningen en twee bestaande koopwoningen. De nieuwe woningen hebben allemaal een beukmaat van 5,4 meter en zijn circa 9,5 meter diep. In de wijk komen twee basistypen woningen voor, geïnspireerd op de bestaande woningen in de wijk: een woning met een lage groot (één laag met kap) met dakkappen aan de voor- en achterzijde waardoor een volwaardige tweede woonlaag ontstaat en een woning met een hoge goot (twee lagen met kap). Beide woningen hebben een vaste trap naar een bergzolder op de tweede verdieping. De basisplattegrond van beide woningen heeft een entree aan de voorzijde waardoor in principe de keuken voor zit en achter gewoond wordt.

Wonen aan de straat/aanpasbare woningen

Omdat er door de bewoners van Patrimonium veel waarde gehecht wordt aan het wonen aan de straat is echter ook een alternatieve plattegrond ontwikkeld waarbij een entree aan de zijkant zit waardoor er ook voor gewoond kan worden. Daar waar het stedenbouwkundig gezien mogelijk is, worden woningen met zijentrees gemaakt waardoor het ook mogelijk wordt aan de voorkant te wonen. Met name in de hofjes en aan het Witmondplein is dit ook vanuit het oogpunt van sociale veiligheid erg belangrijk. Het streven is om alle woningplattegronden, zowel met wonen voor als achter, op hoofdlijnen te laten

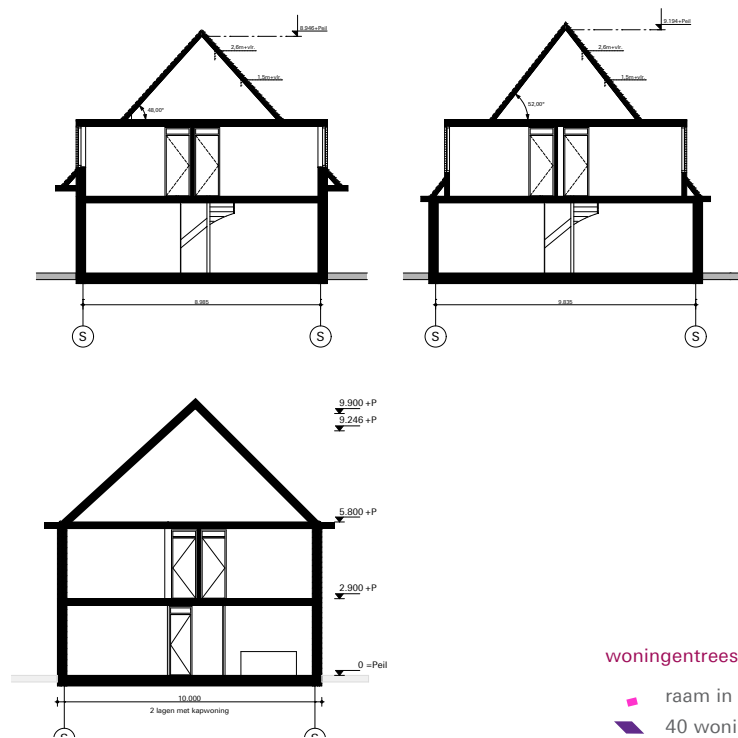


woning met een hoge goot in de huidige situatie



woning met een lage goot in de huidige situatie

voldoen aan Woonkeur. Alle woningen zijn in principe aanpasbaar. Dat houdt in dat door het plaatsen van een traplift de woning ook geschikt gemaakt kan worden voor bewoners met beperkingen.



voorbeeld doorsnedes woning met hoge en lage goot

woningentrees voor en zijentree

- raam in kopgevel
- 40 woningen zijentree en wonen voor
- 105 woningen entree voor en wonen achter





Koopwoningen

Het uitgangspunt is om in de wijk een mix van betaaldbare koop- en huurwoningen te realiseren conform de Woonvisie van de gemeente Wageningen. In het stedenbouwkundig plan is daarom ook rekening gehouden met een beperkt aantal koopwoningen. Deze zijn gesitueerd in de noord-oost hoek van het plan langs de Geertjesweg en de Postjesweg. Het gaat in totaal om circa 30 woningen.

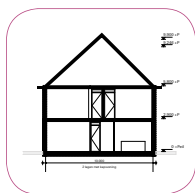
Uitwerking woningen

In een volgende fase zal naar alle waarschijnlijkheid een 'conceptueel' bouw- geselecteerd worden die samen met een architect de woningontwerpen verder uitwerkt. Dan zullen ook pas de definitieve plattegronden en doorsneden van de woningen bekend worden, afgestemd op het bouwsysteem van de aan- nemer. De woningen dienen uiteraard te voldoen aan het Programma van Eisen van De Woningstichting en aan het beeldkwaliteitplan dat is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit wijkplan.

Op de naastgelegen pagina worden voorbeelden getoond van mogelijke inde- lingen van woningen; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

goothoogte

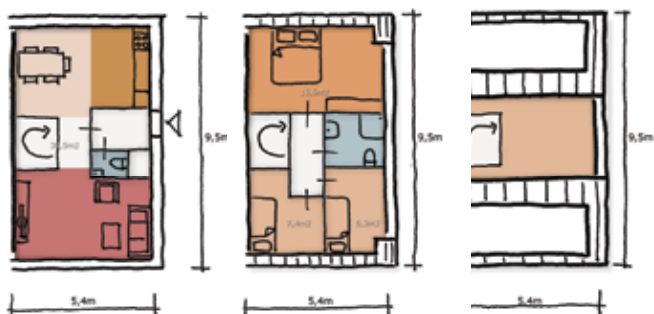
- woningen met hoge goot
- woningen met lage goot
- totaal 145 woningen



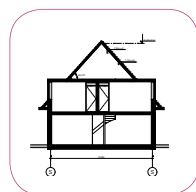
mogelijke indeling
woning hoge goot



mogelijke indeling woning hoge goot, 5,4 meter breed, circa 9,5 meter diep,
entree voorzijde (keuken voor, wonen achter)



mogelijke indeling woning hoge goot, 5,4 meter breed, circa 9,5 meter diep,
entree zijkant (wonen voor, keuken achter)



mogelijke indeling
woning lage goot



mogelijke indeling woning lage goot, 5,4 meter breed, circa 9,5 meter diep,
entree voorzijde (keuken voor, wonen achter)



mogelijke indeling woning lage goot, 5,4 meter breed, circa 9,5 meter diep,
entree zijkant (wonen voor, keuken achter)



4. VO Inrichtingsplan

WORKSHOP 5 JULI 2013: RESULTATEN OPENBARE RUIMTE

Input bewoners

Bij de workshops over de openbare ruimte ging het over de inrichting van de straten, het Witmondplein maar ook de mogelijkheid voor collectieve binnentuinen, de parkeerpleintjes en de inrichting van de achterpaden.

Het herinrichten van de openbare ruimte, waardoor onderhoud en beheer makkelijker/eenvoudiger worden, is een belangrijk uitgangspunt voor bewoners. Ook moet goed naar de toegankelijkheid gekeken worden voor rolstoelen en kinderwagens; nu is er op sommige plekken te weinig ruimte.

De variant 'Vernieuwd erf' voor de herinrichting van de openbare ruimte heeft als beste gescoord, met name vanwege het feit dat in deze plannen 'het erf een erf blijft'. De 'middenbomen' worden door iedereen gezien als de beste manier om snelheid te remmen. Wel moet gekeken worden of zo veel mogelijk bestaande bomen kunnen worden ingepast.

Het Witmondplein is een echte ontmoetingsplek voor de buurt. Het plein kan open en overzichtelijk ingericht worden met intieme plekken. Je moet er een buurtfeest kunnen organiseren, er moet een speelplek komen voor kleine kinderen maar ook voor de oudere jeugd. De inrichting mag natuurlijk zijn met speelaanleidingen in het gras en geen zand.

Er is weinig animo voor collectieve tuinen. Sommige mensen hebben wel interesse in een stuk moestuin. Dat hoeft niet per se gezamenlijk maar zou ook een afgesloten tuin kunnen zijn die verdeeld is in kleinere tuintjes.

Bij de parkeerpleintjes vraagt men zich af of het wel nodig is extra parkeerplaatsen toe te voegen; men vindt het jammer dat grote zijtuinen hierdoor

verdwijnen. De achterpaden kunnen overzichtelijk en veilig gemaakt worden door ze kort te houden, goed verlicht en niet te smal. Schuurtjes graag tegen de erfgrans aan en - als het kan - met een schuin dak.

Reactie ontwerpers

De openbare ruimte bepaalt voor een groot deel de sfeer en uitstraling van de buurt. Het is belangrijk om het informele en groene karakter te behouden. De tuinen spelen daarbij natuurlijk ook een belangrijke rol. In de variant 'Vernieuwd Erf' kunnen we meer bestaande bomen inpassen waardoor de inrichting nog informeler wordt. Voor het Witmondplein maken we samen met bewoners een nieuw ontwerp waardoor het echt een groen hart van de buurt wordt! Spelen voor de oudere jeugd zal volgens het gemeentelijk beleid op het Meidoornplantsoen moeten plaatsvinden. Extra parkeren is nodig om te voldoen aan de norm van de gemeente en de wijk ook in de toekomst leefbaar te houden. De nieuwe verkaveling biedt voor ieder wat wils, woningen met grote en met kleine tuinen; niet iedereen heeft groene vingers! De achterpadenstructuur is in het nieuwe plan ruimer en overzichtelijker waardoor de sociale veiligheid verbeterd wordt.





4

VO Inrichtingsplan

4.1 Algemene uitgangspunten voor het openbaar gebied

De inrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer van het tuindorp. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht als 'hofjesstructuur' waarbij de plek van het groen en de bomen worden afgestemd op de stedenbouwkundige ensembles. De kenmerkende 'middenbomen' in de as van de straatprofielen zullen ook in het nieuwe plan worden aangeplant. Het is de wens van de bewoners om daar waar mogelijk bestaande bomen te handhaven en in te passen. Het streven is om in elke 'hof' minimaal 1 beeldbepalende boom of bomengroep te handhaven.

Als gevolg van de vernieuwing dient over een aantal zaken in ieder geval nagedacht te worden:

- het verhogen van de parkeernorm c.q. het toevoegen van parkeerplaatsen in de wijk;
- toegankelijkheid woningen verbeteren zodat alle woningen bereikbaar blijven, ook als alle parkeerplaatsen bezet zijn;
- afkoppelen regenwater openbaar gebied en vervanging gemengd riool door een gescheiden systeem;
- het Witmondplein als hart van de wijk voor ontmoeting en spelen;
- een (groen)inrichting die qua onderhoud en beheer beter aansluit op de gemeentelijke budgetten.

Kabels en leidingen

In het kader van de sloop en nieuwbouw heeft een gesprek plaats gevonden met de nutsbedrijven. De nutsbedrijven hebben gekeken wat de leeftijd en kwaliteit is van de aanwezige kabels en leidingen. Voor de verschillende disciplines zijn de volgende conclusies getrokken:

Gas: In 1995 zijn nieuwe gasleidingen aangelegd. De huidige leidingen zijn van prima kwaliteit en zullen niet vervangen worden bij sloop-nieuwbouw. De nieuwe huisaansluitingen worden vanaf de hoofdleiding aangesloten. Per woning zal dus een sleuf opengelegd moeten worden naar de hoofdleiding.

Water: Ook de waterleiding is in 1995 geheel vernieuwd. De huidige leidingen zijn van prima kwaliteit en



zullen niet vervangen worden bij sloop en nieuwbouw. Ook hier geldt dat voor de huisaansluitingen een sleuf gegraven moet worden vanaf de hoofdleiding. In de Postjesweg liggen oudere waterleidingen, maar ook deze zijn nog van voldoende kwaliteit.

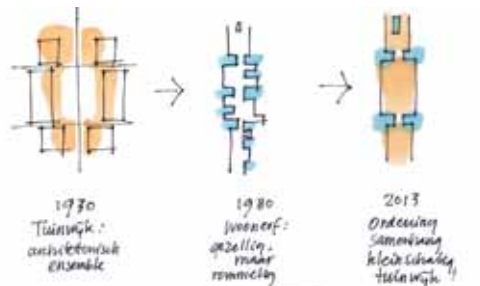
Elektra: De elektrakabels (laagspanningskabels) zullen vervangen worden; uitgangspunt is wel dat de bestaande trafo (achter de woningen aan de Lindenlaan) gehandhaafd blijft.

UPC: Indien nieuwe huisaansluitingen aangebracht moeten worden zullen alle kabels geheel vervangen worden.

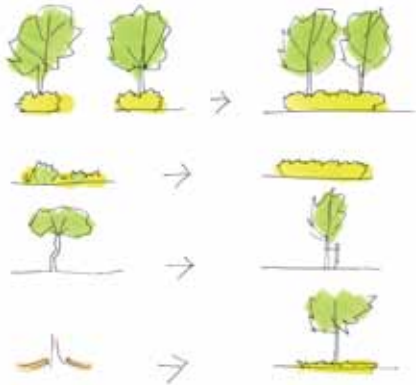
KPN: Bestaande kabels kunnen gehandhaafd worden.

De bestaande trafo (elektriciteitshuisje) achter Lindenlaan no. 13 dient in het plan weer een plek te krijgen. De strook waarop het zakelijk recht van toegang geldt dient vrij en toegankelijk te zijn. De trafo wordt in overleg met Liander waarschijnlijk verplaatst waardoor de toegang gewaarborgd blijft vanaf de Talmastraat. De voedingskabel komt dan niet meer te liggen onder een tuinpad tussen de woningenblokken, maar onder de weg van het nieuwe parkeerplein.

Daar waar sommige bomen in de huidige situatie op of vlak naast kabels en leidingen staan, kunnen die gehandhaafd worden. Het verwijderen van bomen zal met beleid moeten gebeuren om te voorkomen dat schade ontstaat aan bestaande te handhaven kabels en leidingen. Met de nutsbedrijven zal nog goed gekeken moeten worden hoe nieuwe kabels en leidingen (incl. nieuwe huisaansluitingen) aangebracht kunnen worden zonder schade aan te handhaven bomen.



visie op transformatie van de erven



mogelijkheden voor beheervriendelijk inrichten



mogelijkheden om snelheid te remmen

4.2 Huidige situatie

De openbare ruimte in Patrimonium heeft een typische informele woonerfinrichting. De volgende zaken vallen op en vragen om aandacht bij de verdere uitwerking:

- De grote hoeveelheid bomen zorgt voor veel kwaliteit. Er staan veel verschillende soorten bomen in de wijk; dit draagt bij aan het informele karakter. De kwaliteit van de bomen is wisselend.
- Het kriskras parkeren en het groenonderhoud dat momenteel op een laag niveau wordt wordt gepleegd waardoor kleine groenvakken in technisch slechte staat zijn, geven een rommelige indruk.
- De maatvoering van de parkeervakken voldoet niet aan de huidige richtlijnen van de gemeente.
- De woningen in sommige hofjes zijn slecht bereikbaar doordat er geen voetpad ligt achter en tussen de haakse parkeerplaatsen.
- De snelheid op het erf wordt geremd door zowel drempels als obstakels (bomen midden op de rijweg, versmallingen door plantvakken).
- Er zijn in verschillende patronen allerlei bestratingsmaterialen toegepast.
- Een punt van aandacht is de hoek Lindenlaan-Posjesweg in de zuidoostpunt van het plangebied, waar voor de kinderen ouder dan 6 jaar een veilige oversteek naar het (voor deze doelgroep bestemde) Meidoornplantsoen gewenst is.

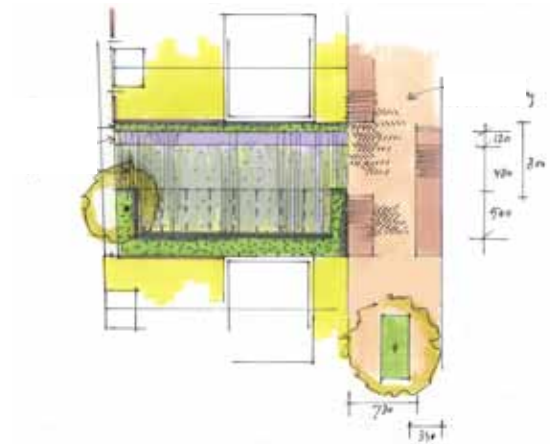
4.3 Ontwerp nieuwe situatie: 'vernieuwd erf'

Er wordt een nieuwe erfinrichting gerealiseerd die uitgaat van de kenmerkende centraal gelegen 'middenbomen' in grote plantvakken waar omheen gereden moet worden. Hierbij wordt wel meer rust in het ontwerp gebracht door met de bomen en beplantingsvakken te reageren op de stedenbouwkundige compositie. Dit betekent dat de erfstructuur meer geënt wordt op de structuur van het tuindorp; deze sluit aan op de symmetrische invulling van de hofjes en de poorten. In dit ontwerp is (door de middenbomen) geen sprake van een doorgaande rijloper, waardoor er minder hard gereden kan worden. In de verdere uitwerking zal dit nog nader bekeken worden, maar in principe zijn er geen drempels nodig.

Er wordt geparkeerd op rabatstroken (strook naast de rijweg op zelfde niveau), haaks in de hofjes, op nieuwe parkeerpleintjes tussen de woningen en aan de rand van de wijk in langs parkeervakken. In het plan wordt tezamen met de nieuwe parkeerpleintjes de norm van 1,4 gehaald. In eerste instantie kan een lagere norm worden gehanteerd en is het mogelijk een parkeerpleintje in te richten als moestuin.

Ieder hofje heeft aan het begin en eind een plantvak met structuurbomen die de symmetrische stedenbouwkundige opzet ondersteunt. Daarnaast is midden in de hofjes soms ruimte voor bijzondere solitaire bomen. Hierdoor kunnen toch een aantal bestaande bomen worden ingepast en behoudt de openbare ruimte een informeel karakter met bomen van wisselende grootte, kleur en habitus.

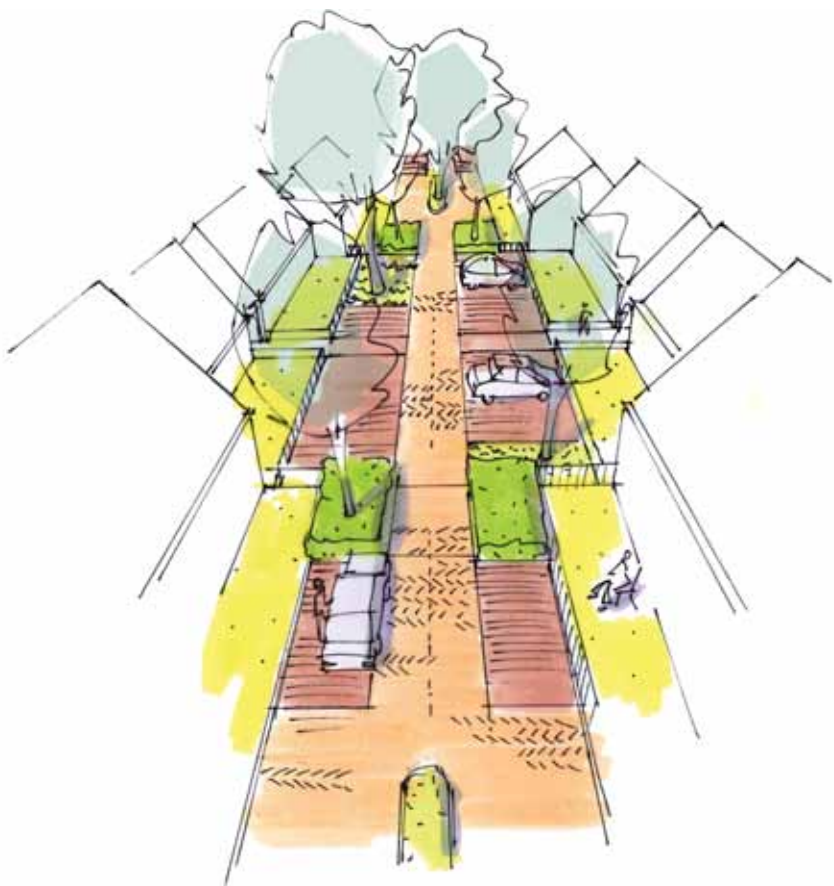
Op het Witmondplein worden de parkeervakken op de koppen verwijderd, waardoor het 'plein' aan de straat komt te liggen. Het plein zelf wordt opnieuw ingericht, zie paragraaf 4.7.



moestuintjes als tijdelijk bestemming parkeerhof



impressie van een parkeerhof



uitwerking vernieuwd erf



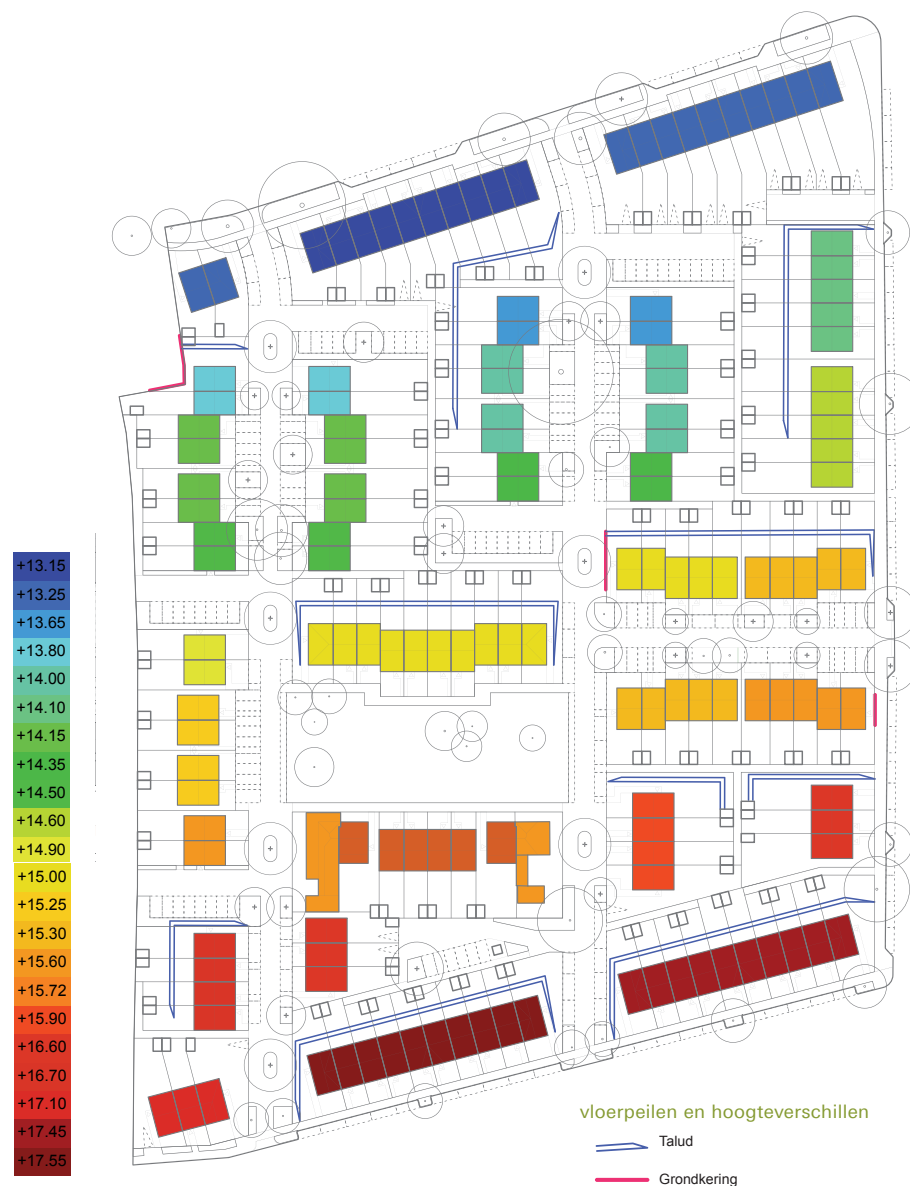
4.4 Hoogteverschil

Opvallend aan Patrimonium is dat het is gebouwd tegen de flank van de Wageningse berg. Het hoogteverloop van de Geertjesweg tot de Lindenlaan bedraagt circa 4,5 meter. Dit houdt in dat vrijwel alle woningblokken een ander vloerpeil krijgen. Deze vloerpeilen volgen zo veel mogelijk het natuurlijk reliëf waardoor de hoogteverschillen tussen weg en voordeur zo beperkt mogelijk blijven en bestaande bomen goed kunnen worden ingepast. De noordzuid straten lopen geleidelijk via de natuurlijke helling op, terwijl de vloerpeilen stapsgewijs verspringen. Of de toegankelijkheid bij elke woning gegarandeerd is moet nog worden uitgewerkt; dit hangt ook af van de positie van de voordeuren en routing van de tuinpaden.

In de hofjes zijn de middelste blokken op gelijk peil gesitueerd waardoor het mogelijk is per kant twee zij-entree's te maken. Ter plaatse van de verspringing in de rooilijn verspringt ook het vloerpeil.

Met name bij de oost-west blokken komen verschillende hoogtes samen. Dit wordt opgelost in de achtertuinen, of als bordesje met talud en een paar trap-treden, of ter plaatse van de schuren, zodat de achtertuin grotendeels op één niveau komt te liggen. Zo'n tuin in twee niveaus onderstreept ter plekke het wonen op een helling en geeft aanleiding tot allerlei mogelijkheden voor een spannende tuininrichting.

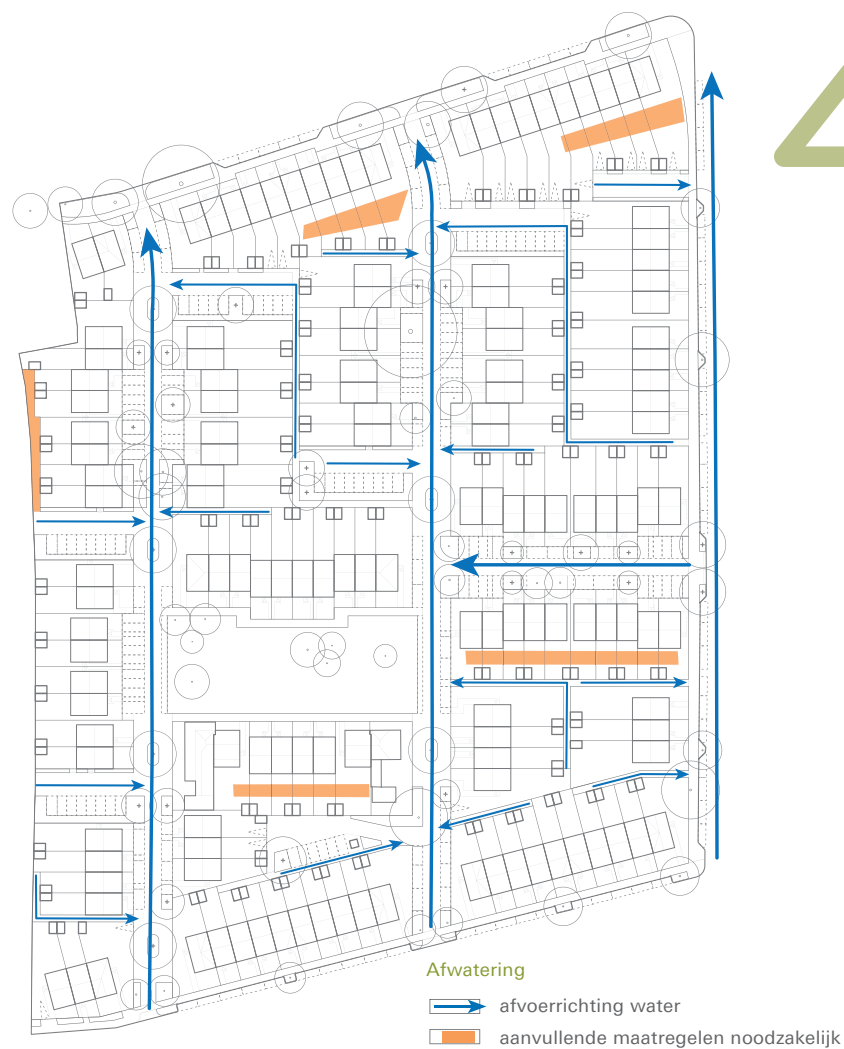
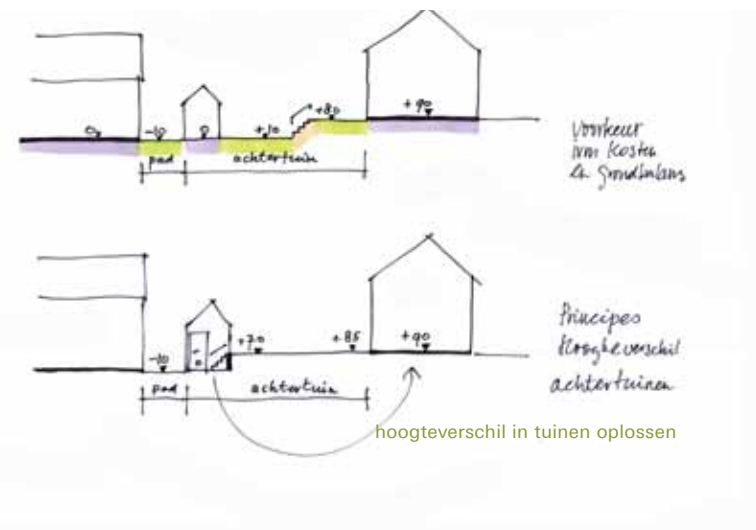
Op een enkele plaats zal vanwege beperkte ruimte met een grondkering het hoogteverschil opgelost moeten worden.



4.5 Riolering

Op dit moment ligt er een gemengd riool in Patrimonium. Het bestaande riool zal vervangen worden door een gescheiden riool waarbij het vuilwater apart zal worden afgevoerd en het regenwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem.

Het meest geschikte infiltratiesysteem voor dit plan wordt door de Woningstichting nog nader onderzocht. Gedacht wordt aan één integraal systeem voor zowel dak- en straatwater waarbij onder de parkeerpleintjes grote infiltratievoorzieningen worden aangelegd om regenwater te bufferen en te infiltreren. Op basis van nadere uitwerking en berekeningen wordt een systeem ontworpen, waarbij gezocht wordt naar een optimale afweging tussen functionaliteit, beheerbaarheid en aanlegkosten. Naast een goed rioolontwerp dient ook gekeken te worden naar de situatie die ontstaat indien het regenwaterriool het water niet snel genoeg kan verwerken. Vooral vanwege de forse hoogteverschillen in het plan is het van belang goed te bekijken welke weg het water zal volgen en op welke plaatsen aanvullende voorzieningen nodig zijn.





voorbeelden ondergrondse afvalinzameling

Afvalinzameling

- opstelplaats kliko
- woning kliko
- indicatie verzamelcontainer

4.6 Achterpaden en kliko's

De structuur van de achterpaden is zorgvuldig afgestemd op de bereikbaarheid van de tuinen en schuurtjes. Ook is gekeken naar een logische clustering van wonen in relatie tot de kliko-opstelplekken in het openbaar gebied. De structuur van de achterpaden voldoet op een aantal plekken niet aan Politiekeurmerk Veilig Wonen doordat sommige achterpaden doorlopend zijn. De woningen zullen wel allemaal voldoen aan PKVW.

De loopafstanden naar de klikoplekken zijn zo kort mogelijk gehouden en in de openbare ruimte worden delen van het erf aangewezen als opstelplek 1x per week. Hierbij is het uitgangspunt dat de kliko's met een zijlader geleegd kunnen worden. Op sommige plekken kunnen langspaarkeerplaatsen tijdelijk benut worden voor het plaatsen van kliko's.

Wellicht dat in de toekomst in Wageningen ook gewerkt zal worden met ondergrondse afvalinzamelplekken. In dat geval kan hier ruimte voor gecreëerd worden op de koppen van het Witmondplein.

De achterpaden zijn in principe 1,8 meter breed, overzichtelijk en goed verlicht. In de achtertuinten dient bij de schuurtjes rekening gehouden te worden met voldoende ruimte om de kliko's op te stellen.



achterpadenstructuur

4.7 Eerste ideeën Witmondplein

Tijdens de workshop op 5 juli is ook nagedacht over de herinrichting van het Witmondplein. De wens van de gemeente conform het Speelruimtebeleid (2011) om in de buurt het spelen met natuurlijke materialen en spelaanleidingen te bevorderen, werd door de bewoners goed opgepakt. Volgens dit speelruimtebeleid zal de speelplek geschikt gemaakt worden voor de doelgroep van kinderen tot 6 jaar (t/m groep 2 basisschool) en zal het hek worden verwijderd. In beide hieronder geschetste modellen is deze doelgroep het uitgangspunt voor de inrichting van de speelplek, naast de functie als centrale ontmoetingsplek. Wat tijdens de workshop steeds terug kwam is de wens om de verschillende gebruiksmogelijkheden helder te zoneren. Voor het Witmondplein hebben we daarom nu twee ontwerpvoorstellen opgenomen in dit rapport: model 'natuurlijk', een uitgesproken natuurlijk ontwerp en een multifunctioneel inrichtingmodel 'drie kamers', een ontwerp waarbij het plein is opgedeeld in drie sferen/zones.

Model: natuurlijk

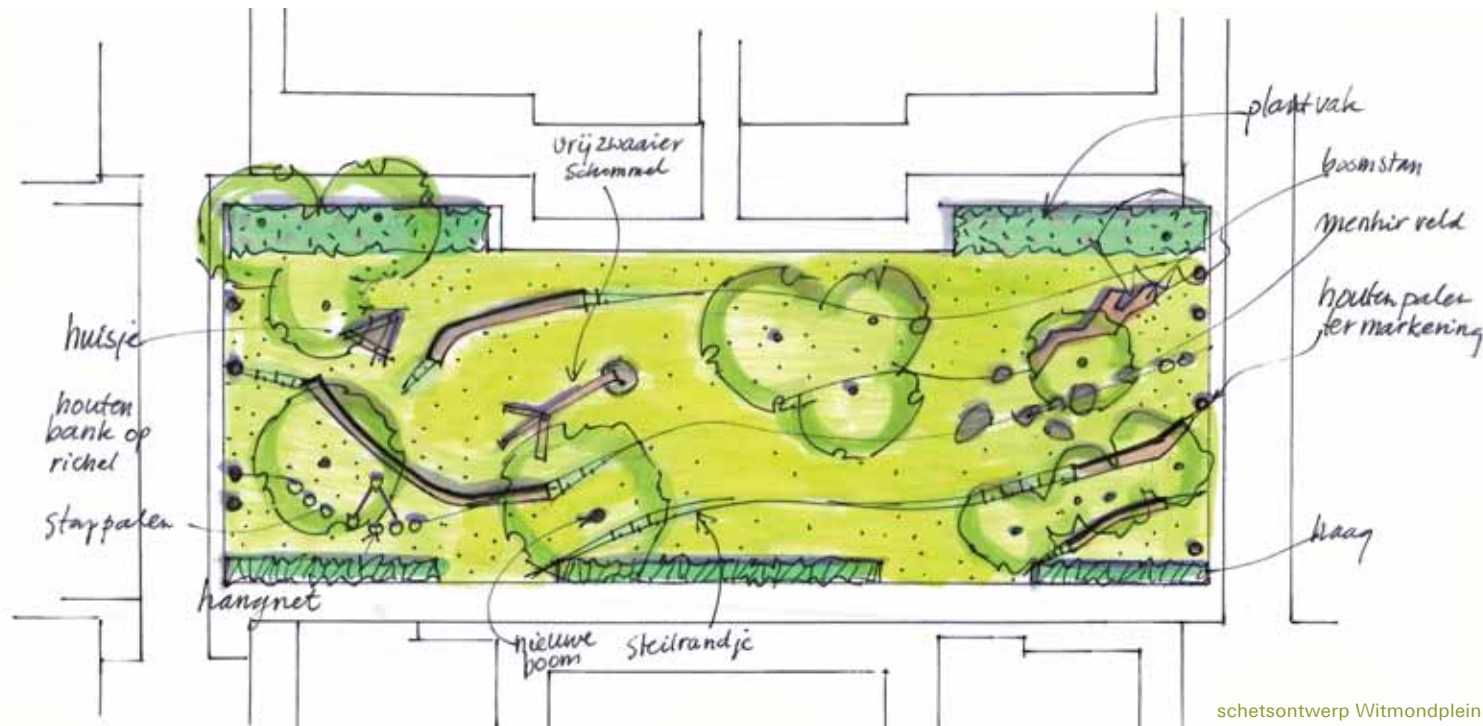
Dit ontwerp is geïnspireerd door het wonen op de flank van de Wageningse Berg. De wijk Patrimonium kent een hoogteverloop van ruim 4 meter. Dit gegeven willen we op het Witmondplein beleefbaar maken voor de kinderen tot 6 jaar. Alsof een stukje flank van de Wageningseberg is uitgespaard. We willen steil-randjes maken die de natuurlijke hoogtelijnen volgen, die soms bestaan uit zitranden waardoor een kletskuiltje ontstaat. In het ontwerp worden natuurlijke materialen toegepast die passen bij een 'berg': hout, boomstammen, zwerfkeien en bomen. In dit ontwerp is een zonering ontworpen van west naar oost die natuurlijk in elkaar overloopt. Aan de westzijde zijn drie houten speelelementen voorzien voor klimmen, slingeren en hangen. In het midden is een open ruimte gemaakt zonder obstakels waar van alles kan, waaronder het organiseren van een buurtfeest. De oostzijde wordt een menhirveld (keienveld) met een boomstam waardoor een balanceerparcours ontstaat.



zicht vanaf Talmastraat



sfeervoorbeelden



schetsontwerp Witmondplein - Variant 1



sfeervoorbeelden

Model: drie kamers

De opzet van dit ontwerp is vrij klassiek en formeel, hetgeen past bij wat oorspronkelijk gebruikelijk was in een tuindorp. Binnen het ontwerp zijn drie kamers ontworpen met elk een eigen sfeer en functie. De meest westelijk gelegen kamer is ontworpen als 'speelgaard' voor de kleintjes met natuurspelen, begrenst door hagen aan de noord- en zuidzijde en een kastanjarahok langs de rijweg aan de westzijde. De middelste kamer is een centrale ontmoetingszone, door de enigszins verdiepte ligging intiem en besloten. De oostelijke kamer is ingericht als thematuin: de boomgaard. Bekeken zal worden of er echte fruitbomen kunnen staan, of bloesembomen; in ieder geval kan met de kinderen, als participatie-activiteit, een stap-fruit-stenen pad worden gemaakt door de boomgaard.

Ook in dit ontwerp worden natuurlijke materialen voorgesteld, gecombineerd met enkele strakker vormgegeven elementen zoals een betonnen zitrand als begrenzing van de middelste kamer. Veel van de bestaande bomen op het Witmondplein kunnen ook in dit ontwerp worden ingepast, waarbij 2 rijen nieuwe bloesembomen worden toegevoegd op de grenzen van de drie kamers.

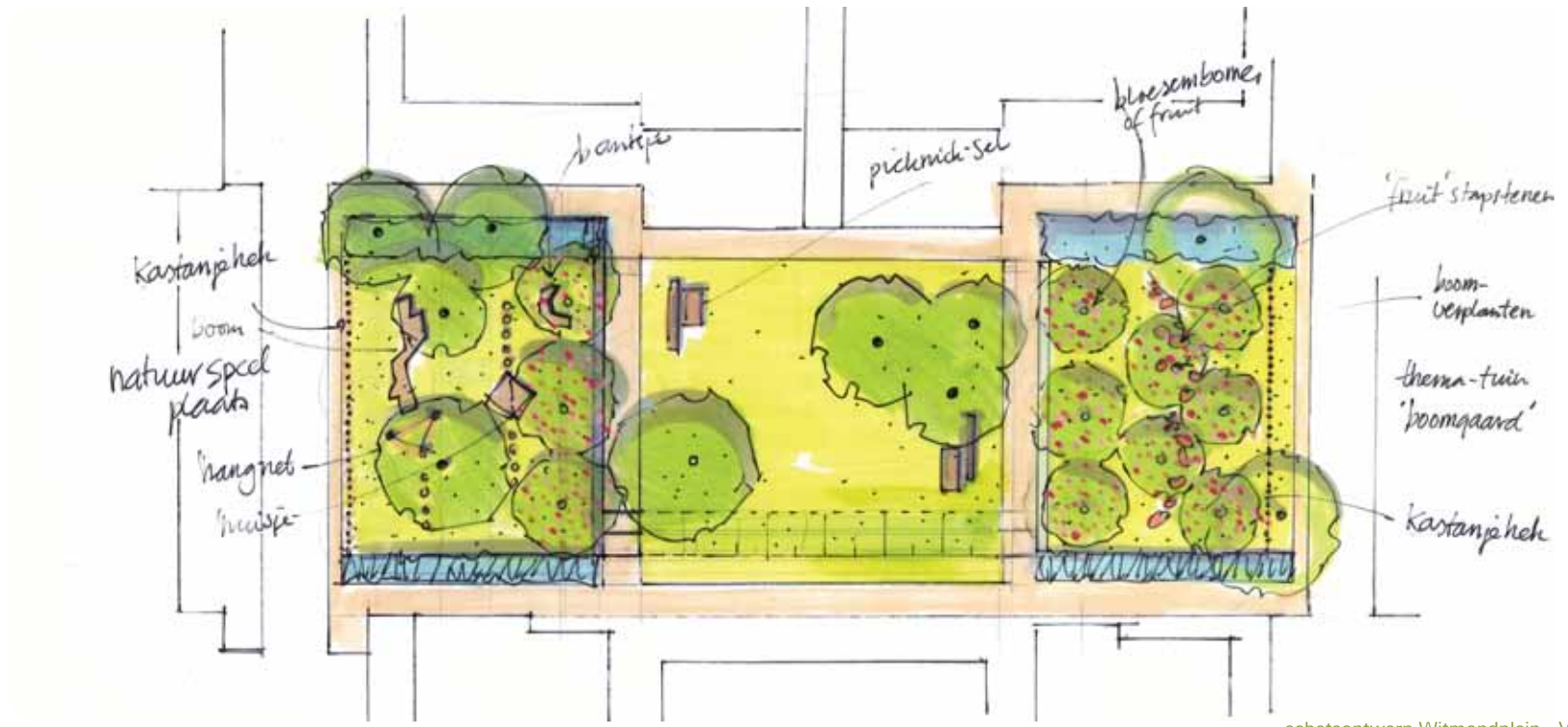
De beide ontwerpen moeten gezien worden als eerste ideeën en input voor de verdere planvorming. Hierbij zal het uiteindelijke ontwerp nog afgestemd moeten gaan worden op het beschikbare budget (nog door de gemeente vast te stellen) en zal bijvoorbeeld ook nog gekeken moeten worden naar het inpassen van 2 locaties voor vuilcontainers. Het zou erg leuk en goed zijn de uitwerking van het ontwerp samen met een groep bewoners op te pakken, waardoor het echt hun plan wordt.



zicht vanaf Talmastraat



sfeervoorbeelden



schetsontwerp Witmondplein - Variant 2



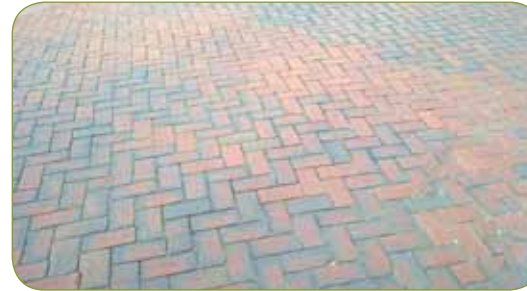
4.8 Beplanting, detaillering en materialisatie

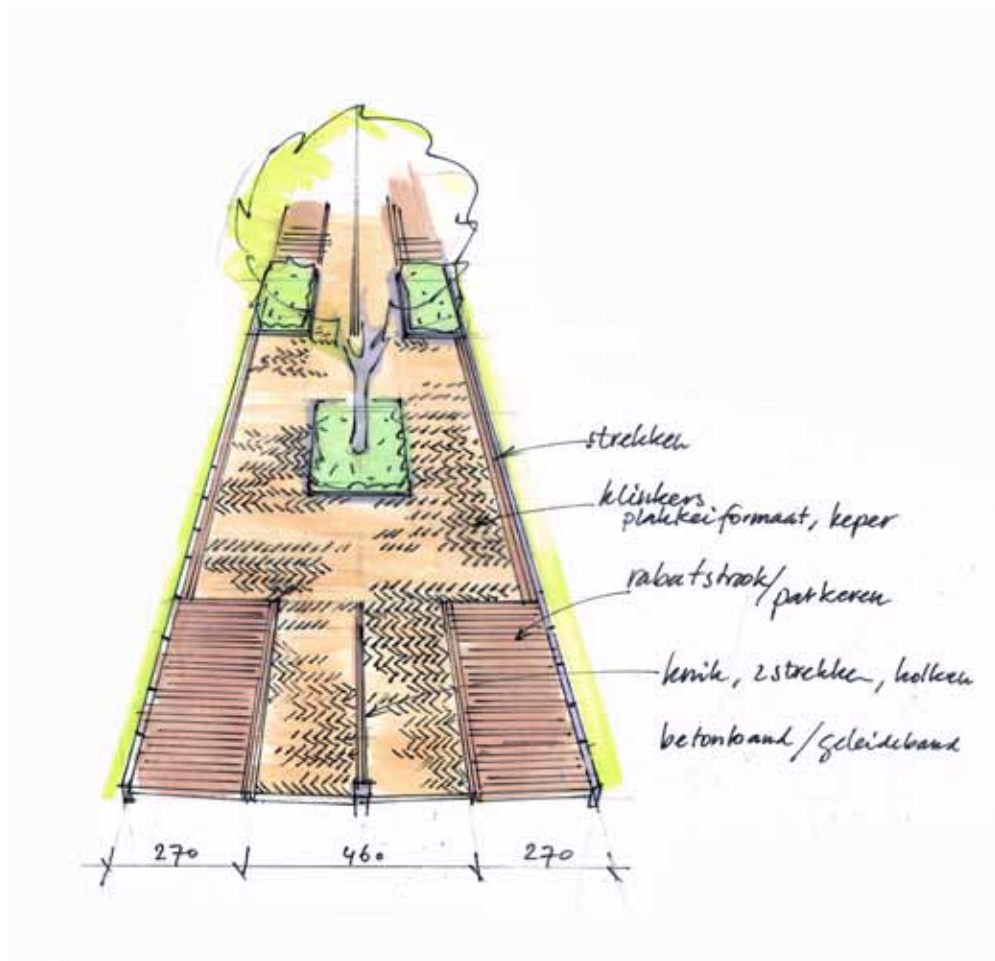
Materialisatie

Kenmerkend voor de erfinrichting (bestaand en nieuw) is het ontbreken van verhoogde trottoirs. In het openbaar gebied wordt in principe gewerkt met één verhardingsmateriaal van gevel tot gevel. We willen werken met een verharding van klinkers, uitgevoerd in een tweetal kleurstellingen en straatpatronen. De doorgaande 'rijloper' wordt uitgevoerd in keperverband, de rabatstroken in halfsteensverband. Hierbij zou de rijloper in een gemêleerde steen uitgevoerd kunnen worden en de rabatstroken in een effen kleur. In de verdere uitwerking zal goed gekeken worden naar de verkeersveiligheid van de erfinrichting met betrekking tot in- en uitritten, voetpaden en achterpaden.

De as van de rijlopers wordt tevens de lage lijn in het profiel. Deze lage lijnen maken we met 2 of 3 strekken (klinkers in lengterichting) waar de straatkolken in geplaatst kunnen worden. Omdat op sommige plaatsen het niveauverschil tussen straatpeil en vloerpeil van de woningen heel gering is als gevolg van de hoogteverschillen in het plangebied, stellen we voor langs de tuingrenzen een smalle lage geleideband toe te passen. Deze band zorgt voor een goede geleiding van water bij hoosbuien en voorkomt dat water de tuinen in stroomt. Rondom de plantvakken worden trottoirbanden toegepast die de beplanting moeten beschermen.

De parkeerpleintjes liggen achter de erfgrens van de woningen. Zodoende worden ze ruimtelijk opgenomen in de zone van zij- en achtertuinen. Met de auto rijdt je binnen door een haag en kom je dan in een andere sfeer. De parkeerpleintjes worden daarom ook van een andere verharding voorzien dan de straten, bijvoorbeeld een halfopen straatsteen of klinker met brede voeg. De kleur is anders maar wel afgestemd op de overige verhardingsmaterialen. De parkeerpleintjes zijn rondom beplant met lage bloemrijke heesters en een enkele solitaire boom. Vanaf de pleintjes zijn de achterpaden ontsloten.





voorbeelduitwerking erfinrichting met legverbanden



Beplantingskarakteristiek

Het huidige bomenbestand kenmerkt zich door de verscheidenheid in toegepaste soorten. Waar langs de Postjesweg, Geertjesweg en Lindenlaan groten-deels met 1 boomsoort per straatprofiel is gewerkt staan binnen Patrimonium wel 20 verschillende boomsoorten. Dit is een bestand gegeven wat we in het plan willen behouden. Daar waar bomen gespaard kunnen worden gebeurt dit. Daar waar bomen vervangen of bijgeplant gaan worden wordt aangesloten bij het bestaande assortiment om de eenheid en het rustige beeld te versterken. Het gaat dan om bomen die qua soort, groeiwijze en groeiplaatsomstandighe-den passen binnen het nieuwe erfprofiel. Kenmerkend in het plan zijn de 'mid-denbomen' die in de huidige situatie bestaan uit verschillende soorten kastan-jes. Deze bomen kunnen niet gespaard worden omdat ze niet gezond zijn of niet inpasbaar zijn in combinatie met de entrees naar de parkeerpleintjes. Het lijkt ons fraai de nieuwe middenbomen opnieuw in één boomsoort aan te plan-ten. Omdat de groeiplaatsomstandigheden boven – en ondergronds voor deze bomen niet optimaal zijn moet bij de uitwerking kritisch gekeken worden naar een geschikte boomsoort. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen dient ook nog zorgvuldig gekeken te worden naar eventueel inpasbare bestaande bomen in de achtertuinen.

De beplantingsvakken in het openbaar gebied moeten robuust en bij voorkeur beheer-extensief ontworpen worden. In het ontwerp zijn daarom minder en grotere groenvakken voorzien die we willen aanplanten met lage vakbeplantin-gen. Het groenplan voorziet in een drietal typen beplantingsvakken. Als eerste de zogenaamde 'structuurbepanting', dit zijn de plantvakken die de hoofd-structuur van het buitenruimteontwerp bepalen. Voor deze vakken denken we aan een wintergroene vakbeplanting met een hoogte van circa 60 cm. Het gehele jaar blijft deze groene hoofdstructuur aanwezig. De vakken met 'varia-tiebeplanting' moeten zorgen voor een steeds veranderend beeld gedurende



de verschillende jaargetijden. Hier wordt gewerkt met verschillende soorten vakbeplanting met variatie in bloei en bladkleuren. In grotere vakken kunnen hier solitaire heesters worden toegevoegd. Tenslotte is er de beplanting op de parkeerpleintjes. Hier willen we werken met een robuuste vakbeplanting (1 of 2 plantsoorten per parkeerplein) die in aanvulling op de variatiebeplanting zorgt voor extra kleur en seizoensbeleving door bloei en herfstkleuren.



beplanting parkeren



variatie beplanting



structuur beplanting



Bomen

-  bomen bestaand
-  bomen nieuw



5. Beeldkwaliteitplan

WORKSHOP 5 JULI 2013: RESULTATEN BEELDKWALITEIT

Input bewoners

Tijdens de workshopdag op 5 juli hebben bewoners door middel van het plakken van stickers aangegeven welke details men het meest kenmerkend vindt voor de buurt. Men kon kiezen uit 12 foto's met de volgende onderwerpen: gemetselde rand raam, schilddak, uitstekende voorgevel, grote ramen voorkant, detail goot, voordeur glas met bovenraam, schoorstenen, metselwerk details, wit geschilderd met puntje, gemetselde poortjes en metselwerk details kopgevel.

Grote ramen aan de voorkant scoorde verreweg het hoogst; bijna iedereen heeft hier een sticker geplakt. Mensen vinden het belangrijk om vanuit de woning goed zicht te hebben op de straat. Ook de voorkeur om aan de voorzijde van de woning de woonkamer te hebben zoals nu het geval is heeft hier mee te maken. Daarnaast zijn de volgende thema's veel geplakt: detail goot, wit geschilderd met een puntje en gemetselde poortjes. Met name de wit geschilderde woningen en de bijzondere kopgevels zijn echt uniek en beeldbepalend voor Patrimonium. Tot slot scoorden ook dakkapellen, voordeur glas met bovenraam en metselwerk details kopgevel hoog.

Reactie ontwerpers

Het is leuk dat mensen zo goed weten aan te geven wat echt bijzonder is voor Patrimonium! In het ontwerp van de nieuwe woningen willen we graag de kenmerkende details terug laten komen, maar dan wel in een eigentijds en fris jasje. Dat betekent dat we kijken hoe we met hedendaagse materialen en bouwmethodieken de sfeer van Patrimonium terug kunnen krijgen in de nieuwbouw.





5 Beeldkwaliteit

5.1 Algemene karakteristiek Patrimonium

Het bijzondere van de karakteristieke tuindorpen die in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw gebouwd zijn is dat de stedenbouwkundige opzet, de architectuur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte in samenhang met elkaar ontworpen zijn en daardoor naadloos op elkaar aansluiten en elkaar versterken. Dat is ook in het huidige Patrimonium nog goed te zien. Juist het samenspel tussen architectuur, stedenbouw en openbare ruimte bepaalt de sfeer van de buurt en dat is dan ook precies de kwaliteit die we willen borgen in het beeldkwaliteitplan. 'Van muur tot schuur....' is tijdens de schouw al gezegd, en daar streven we ook naar bij de nieuwbouw. De sfeer van de oude wijk, maar in een nieuw jasje!

In het beeldkwaliteitplan wordt eerst ingegaan op de aspecten die op stedenbouwkundig niveau zorgdragen voor samenhang in de wijk. Vervolgens wordt ingezoomd op de aspecten die op woningniveau een rol spelen.

'van muur tot schuur...'



nu:



kleinschalig - gevarieerd - baksteen en witte woningen- bijzondere details

straks: impressies en voorbeelden



kleinschalig - gevarieerd - baksteen en witte woningen- bijzondere details

maar met iets chiquere uitstraling door donkere pannen ivm mogelijkheid zonnepanelen!

details die terugkomen:



‘vlieger’- overstek bij goot - metselwerk details - poortjes -moestuin(en)

dit zijn allemaal herkenbare details die echt bij ‘Patrimonium’ horen!

straks: impressies en voorbeelden



moderne dakkapel - mooie details - grote ramen

in een eigentijds jasje!



5.2 Stedenbouwkundige ensembles

Patrimonium bestaat uit samenhangende ensembles die de verschillende stedenbouwkundige ruimtes van de wijk versterken:

- De randen: de wijk wordt omzoomd door wat langere blokken rijwoningen met een hoge goot. De duidelijke begrenzing zorgt ervoor dat de wijk van buitenaf als eenheid ervaren wordt en geeft bovendien een mooi contrast met de kleinschalige binnenzijde. De entrees van de wijk worden gemarkeerd door groene poorten; de koppen van de bebouwing zijn verbijzonderd op deze plekken.
- De hofjes: de sfeer in de binnenzijde van de wijk wordt grotendeels bepaald door kleinschalige hofjes. De hofjes in de Willem Hovestraat en de Talmastraat bestaan ieder uit 4 blokjes van 4 woningen. De sterke verspringingen in de rooilijn waarbij de kopwoningen naar binnen springen en de afwisseling tussen metselwerk en keimwerk maakt dat het hofje zich laat lezen als een reeks van tweekappers. Dit versterkt het kleinschalige karakter. De symmetrische opzet in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte versterkt het ensemblegevoel. Het hofje aan de Klaas Katerstraat is een afwijkend hofje doordat de kopwoningen hier juist terugspringen. Hierdoor ontstaat een uitnodigende entree aan de Postjesweg.

Stedenbouwkundige ensembles

-  hofjes
-  randen
-  Witmondplein
-  erven





- Witmondplein: Ook de groepering van woningen aan het Witmondplein is als stedenbouwkundig ensemble ontworpen. Alle woningen hebben een hoge goot waardoor het plein stevige wanden krijgt die in verhouding staan tot de afmeting van het plein. De wand aan de kop van het Witmondplein langs de Willem Hovystraat bestaat uit een reeks tweekappers.
- De erven: aan de zuidzijde van de Willem Hovystraat en de Talmastraat staat een aantal korte blokjes aan het erf. Deze blokjes begeleiden het erf en leveren een rustig straatbeeld op.

5.3 Samenhang tussen woningen

In de wijk komen in de basis twee woningtypen voor, een lage woning die bestaat uit één laag met kap en een hoge woning die bestaat uit twee lagen met kap. Deze woningen zijn qua uitstraling en architectuur 'familie' van elkaar. Dat betekent dat kleur- en materiaalgebruik hetzelfde zijn en kenmerkende details zoals dakranden, goten en metselwerkdetails, een terugkerend thema zijn. Ook het voor Patrimonium kenmerkende keimwerk en de 'vlieger' in de kopgevels wordt zowel bij de lage als bij de hoge woning toegepast.

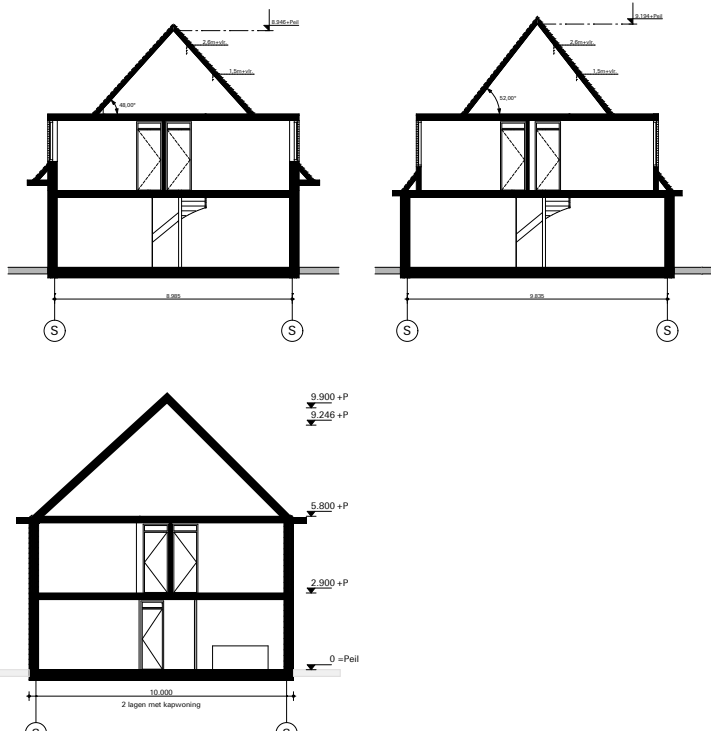
5.4 Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is erg belangrijk voor de uiteindelijke uitstraling en sfeer van de wijk. We streven naar een beperkt palet van materialen die het groen van de wijk complementeert en goed laat uitkomen maar ook goed aansluit op de nieuwe inrichting van de openbare ruimte.

De huidige bebouwing in de wijk heeft oranje pannen. Bij de vernieuwing van Patrimonium speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Dat betekent dat er rekening wordt gehouden met panelen op de daken voor zonneboilers en



impressies Witmondplein



voorbeeld doorsnedes woningen met lage- en hoge goot

Goothoogte

- ▮ woningen met hoge goot
- ▮ woningen met lage goot
- totaal 145 woningen



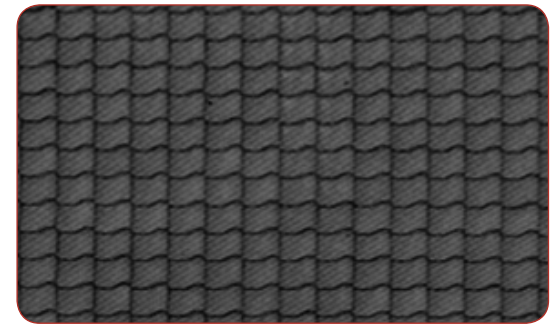
5

zonnepanelen voor energieopwekking in de wijk. Om deze panelen op een zo goed mogelijke manier te integreren in het dakvlak en zo min mogelijk zichtbaar te laten zijn is gekozen voor een donkere, antracietkleurige pan. Door te kiezen voor een vlakke pan zijn de panelen nog beter in te passen in het beeld. We realiseren ons dat hiermee de uitstraling van de wijk ten opzichte van nu ingrijpend zal wijzigen maar we zijn er van overtuigd doordat een aantal andere karakteristieke elementen die terugkeert, er voor zullen zorgen dat Patrimonium haar identiteit behoudt.

Voor de hele wijk wordt één kleur metselwerk gekozen. Gedacht wordt aan een genuanceerde, levendige steen met een warme tint in rood-oranje met een donkere voeg. Een steen die vriendelijk oogt met een zachte textuur, dus niet te glad en strak. Een steen die mooi past bij de nieuwe kleur pan en het groen in de wijk. Alle woningen hebben een plintlaag van circa 50 cm die wordt uitgevoerd in een donkere kleur steen om opspattend vuil op de gevel zo min mogelijk zichtbaar te laten zijn.

Zeer kenmerkend voor Patrimonium zijn de gekeimde woningen. In de nieuwe wijk worden alle lage kopwoningen van de hofjes gekeimd uitgevoerd, maar we willen dit thema ook laten terugkeren in de hoge woningen en aan de rand van de wijk door alle kopwoningen bij de entrees van de wijk ook te keimen. Daarnaast stellen we voor bij de langere rijen vlakken van de begane grondlaag te keimen om te grote metselwerkvlakken te doorbreken.

Tot slot kan de kop van de woning aan het Witmondplein die zichtbaar is aan het eind van de Klaas Katerstraat een verbijzondering krijgen door bijvoorbeeld een gekeimd vlak.





impressie Klaas Katerstraat



Keimwerk

-  volledig witte gevel
-  wit vlak in gevel
-  verbijzondering gevel



5

5.5 Kappen

Patrimonium is een echte kappenwijk; de afwisseling tussen hoge en lage woningen met een kap geven de wijk een intieme en dorpse sfeer.

Alle woningen hebben in principe een zadeldak. Hierdoor spelen de lage doorlopende gootlijnen een belangrijke rol in het straatbeeld. Ze geven de architectuur een horizontale belijning en maken ook de hoogteverschillen in de wijk goed zichtbaar doordat de gootlijnen verspringen.

Op belangrijke plekken in de wijk worden ook de kappen verbijzonderd. Ter plekke van de poorten van de wijk hebben de kopwoningen een gedraaide nok. Hierdoor worden de entrees duidelijk zichtbaar in de rand.

De lange blokken langs de randen kunnen ook halverwege doorbroken worden door hier de kap te verbijzonderen.

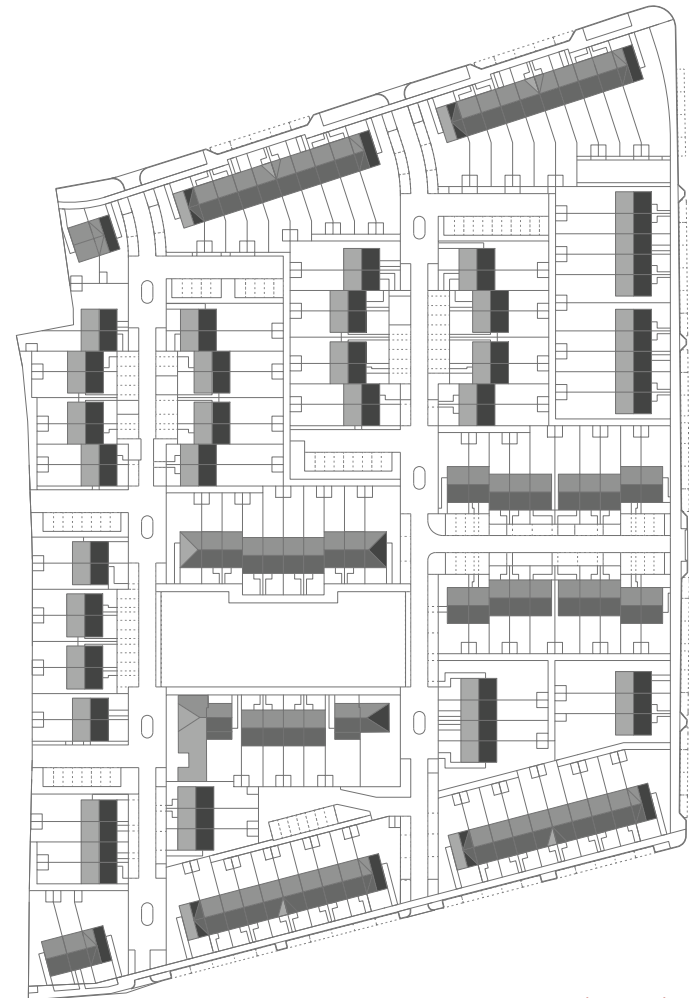
De kappen van de kopwoningen die grenzen aan het Witmondplein hebben een schilddak om de overgang vanuit de Willem Hovvstraat en de Talmastraat naar de hogere bebouwing aan het plein te verzachten. Een kopgevel zou hier een te stedelijke oplossing zijn.



voorbeeld van verbijzondering van kap



voorbeeld van een schilddak



kappenplan

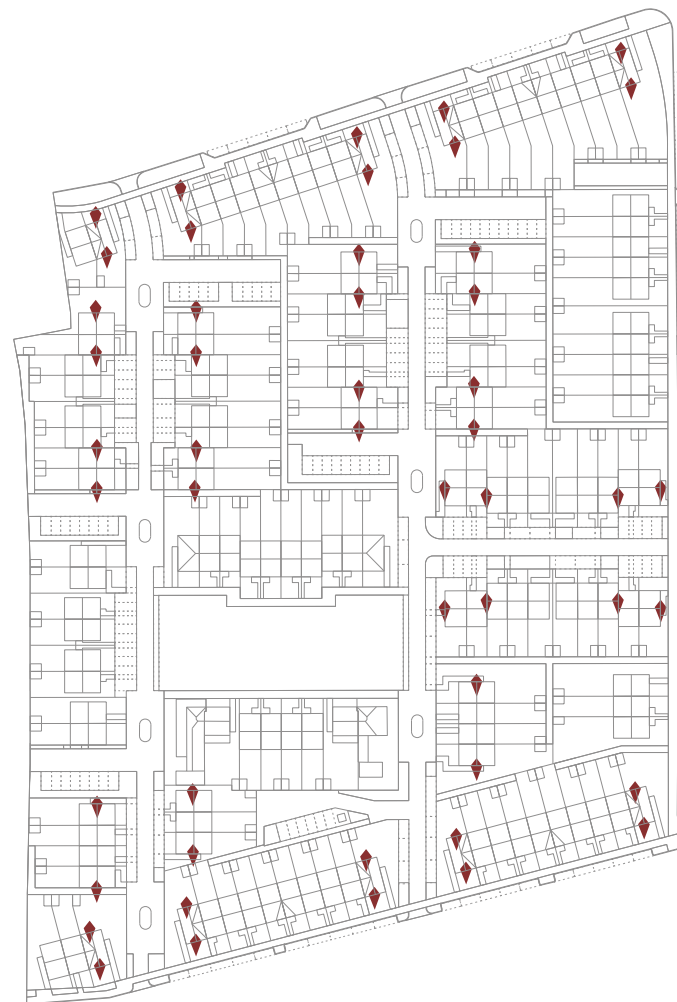
5.6 Vliegers

De vlieger is het meest kenmerkende detail van de woningen in Patrimonium. Door de stedenbouwkundige opzet van de wijk is in de huidige situatie dit mooie metselwerkdetail goed zichtbaar op de kopgevels van de lage woningen.

In de nieuwe situatie willen we dit detail dan ook terug laten komen, niet alleen in de hofjes op de kopgevel van de lage woningen maar ook aan de buitezijde van de wijk op de kopgevels van de woningen die de poorten van de wijk begrenzen. Zo wordt Patrimonium nog meer één geheel en de identiteit van de wijk versterkt.



karacteristieke 'vlieger' op kopgevel



kopgevels met vliegers

5.7 Schuurtjes en poortjes

In alle tuinen komen gemetselde schuurtjes. De schuurtjes zijn in principe per twee geclusterd en worden met dezelfde steen als de woningen gemetseld. Aan de zuidzijde van de wijk is ook ruimte gereserveerd voor een trafohuisje. Dat dient bij voorkeur in dezelfde stijl en steen als de schuurtjes te worden uitgevoerd.

Ook de karakteristieke poortjes komen terug in de wijk, in de hofjes aan de Willem Hovystraat en de Talmastraat, tussen de tweekappers aan het Witmondplein en ook tussen de woningen aan de zuidzijde van het Witmondplein.

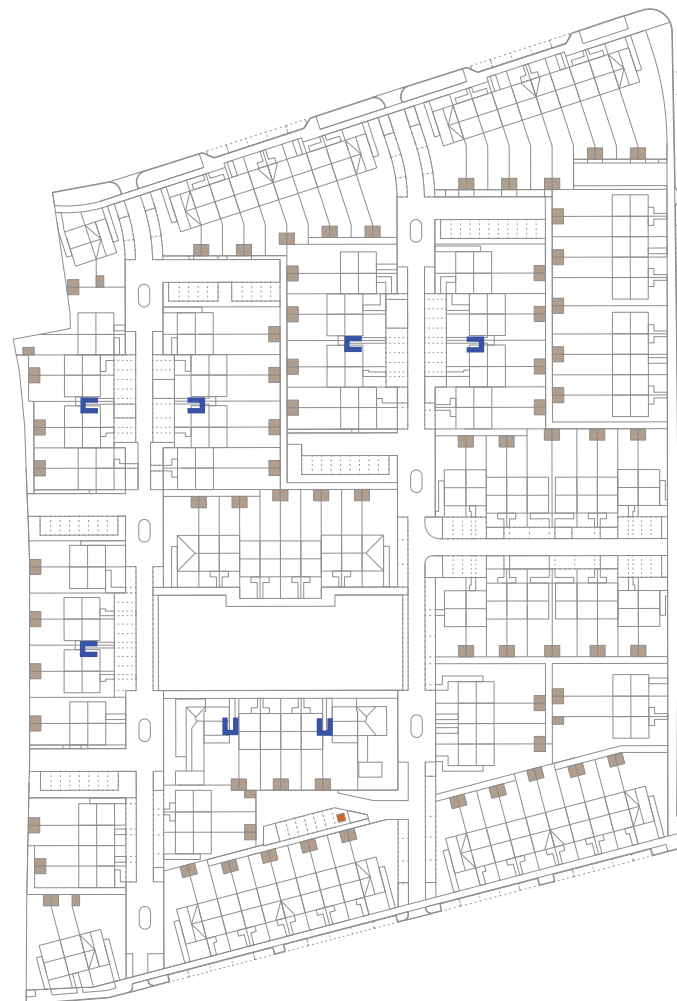
De poortjes vormen geen openbare toegangen tot de achterpaden maar vormen de toegang tot voordeuren die in de zijgevel zitten. De poortjes zijn gemetseld in dezelfde steen als de woning. Er dient bij het ontwerp van de poortjes goed aandacht te worden besteed aan sociale veiligheid; er moet geen plek zijn achter het poortje om je te verbergen.





Schuurtjes en poortjes

-  schuurtjes
-  locatie van poortjes

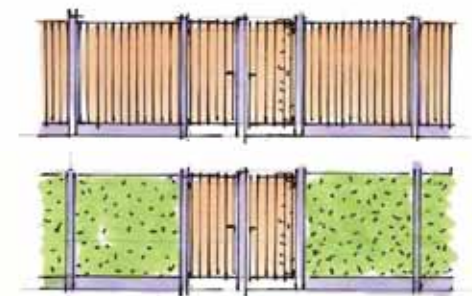


5



erfscheidingen

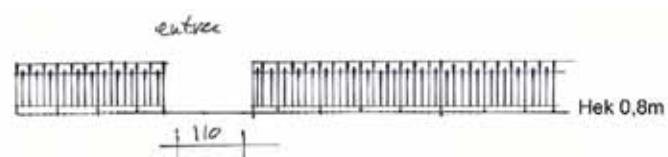
-  haag 0,8 m
-  tuinhek 0,8 m
-  schutting 1,8 m
-  groenscherm met betonpalen 1,8 m



Schutting hout en
betonpalen 1,8m

Groen scherm en
betonpalen 1,8m

voorstel hoge erfscheiding



voorstel lage erfscheiding

5.8 Erfscheidingen

De erfscheidingen zijn heel bepalend voor het karakter van de wijk. We maken onderscheid tussen enerzijds de erfscheidingen die grenzen aan de randen van de wijk, het openbaar gebied en de parkeerpleintjes en anderzijds de erfscheidingen op de binnenterreinen langs de achterpaden.

We willen aan de buitenzijde van de wijk het groene tuindorpkarakter echt laten zien. Daarom kiezen we hier voor lage hagen die als een lint de wijk omzoomen. Er dienen zowel met kopers als met huurders goede afspraken gemaakt te worden over onderhoud en beheer.

Ter plaatse van zij- en achtertuinen komen hoge erfscheidingen. Daar waar het groene karakter van belang is (waar de tuinen direct grenzen aan het openbare gebied) wordt een raster voorgesteld met hедера, opgespannen tussen antracietkleurige betonpalen. De zij-afscheidingsen aan de parkeerpleintjes moeten extra aandacht krijgen in verband met de geparkeerde auto's. Langs de achterpaden wordt een basiserfscheiding voorgesteld van antracietkleurige betonpalen met daartussen verticale houten planken. Zo kan een gevarieerd beeld ontstaan, maar is er door het beperkte palet van mogelijkheden toch ook samenhang.



zuidrand Lindenlaan



noordrand Geertjesweg



ostrand Postjesweg



oostzijde Talmastraat



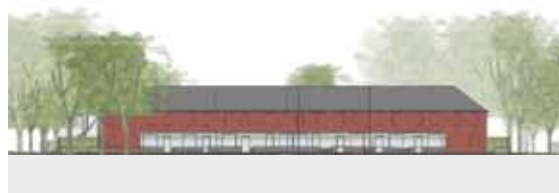
Willem Hovestraat westzijde



Talmastraat oostzijde



Talmastraat westzijde



Witmondplein noordzijde



Witmondplein zuidzijde



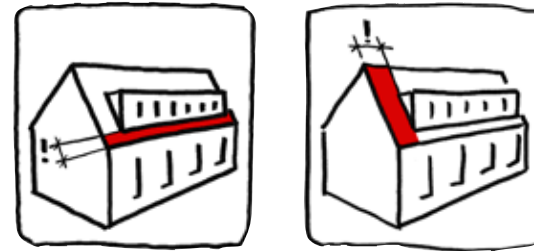
Klaas Katerstraat noordzijde

5.9 Dakkapellen

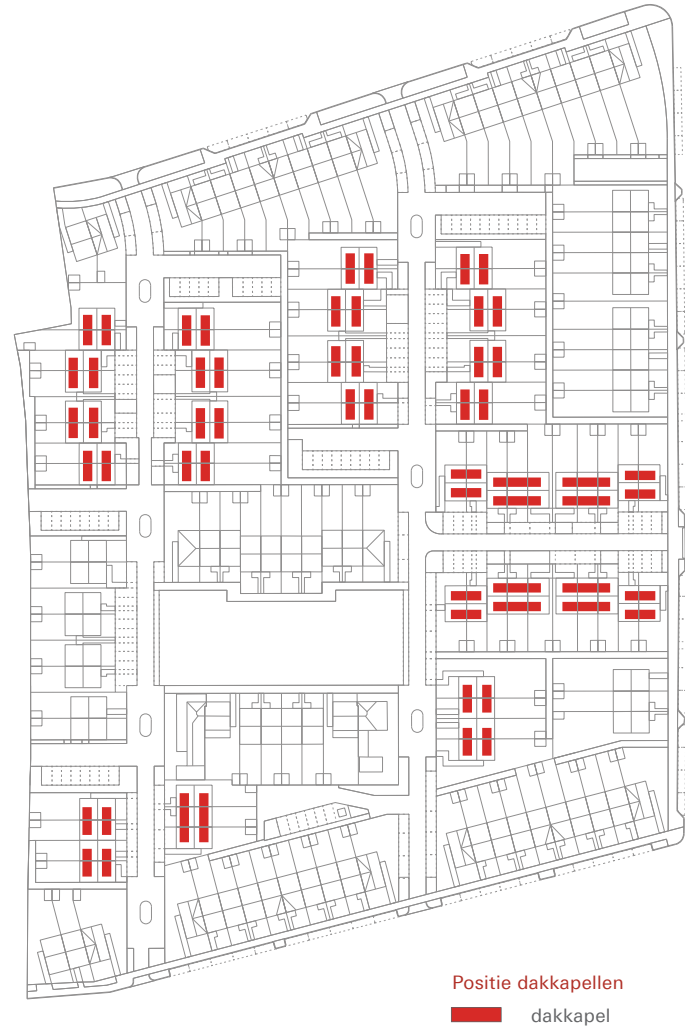
De woningen met een lage goot in de wijk krijgen dakkapellen aan de voor- en achterzijde om een volwaardige verdieping te kunnen maken met drie slaapkamers en een badkamer. De dakkapellen dienen in het dakvlak te liggen, dat wil zeggen dat zowel aan de onderzijde als aan de zijkant nog een aantal pannen liggen. Over het algemeen zal de dakkapel maximaal twee woningen breed zijn door de schakeling van blokjes. Bij de Klaas Katerstraat mag de dakkapel éénmalig over de breedte van drie woningen liggen. Bij de blokjes van 4 woningen aan de zuidzijde van de Talmastraat en de Willem Hovvstraat dient de dakkapel opgeknipt te worden in tweeën.

De dakkapellen zijn fors van omvang, dit is nodig om een goede verdieping te kunnen maken. In de verdere uitwerking en detaillering dient door de architect goed gekeken te worden hoe de dakkapel zo verfijnd en terughoudend mogelijk vormgegeven kan worden waardoor hij minder groot oogt. Door bijvoorbeeld de dakrand van de dakkapel donker te maken gaat deze niet concureren met de gootrand. Door tussen de ramen te kiezen voor een afwijkend materiaal in een donkere kleurstelling, wordt de dakkapel gesegmenteerd waardoor de dakkapel visueel verkleind wordt. Er dient bij de materialisatie van de dakkapel rekening gehouden te worden met onderhoudsarme materialen.

De koopwoningen met een hoge goot krijgen standaard geen dakkapellen. Wel kan deze als optie worden aangeboden bij de koopwoningen in het plangebied. Het is daarom wenselijk een dakkapel te ontwerpen die 'familie' is van de lage woningen. Op de huurwoningen met een hoge goot komen geen dakkapellen.



voorbeelduitwerking dakkapel met donkere kleurstelling en segmentatie

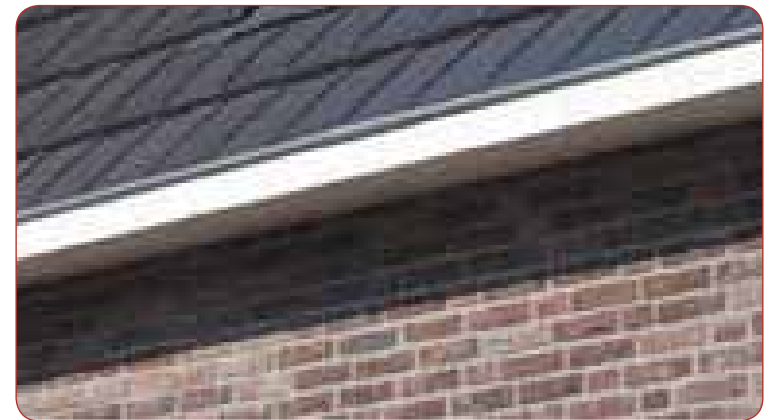
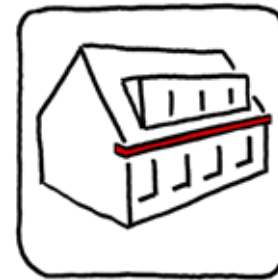


5

5.10 Goot en dakrand

De detaillering van de kopgevels in Patrimonium is informeel en dorps. De rand van de pan steekt over het metselwerk en het metselwerk is zorgvuldig gedetailleerd; bijvoorbeeld met een rollaag.

Aan de voor- en achterzijde van de woning heeft het dakvlak van zowel de lage als de hoge woning een klein overstek. De goot is vormgegeven als een lijn-vormig element en is dominant in het straatbeeld aanwezig.



5.11 Voordeur en ramen

Zicht op de straat of de parkeerpleintjes vanuit de woning vinden de bewoners van Patrimonium belangrijk. De woningen hebben dan ook zoveel mogelijk grote ramen aan de straatzijde met een lage borstwering. Dit zal vooral goed mogelijk zijn bij de woningen die een voordeur aan de zijkant hebben en waar aan de voorkant wordt gewoond. Bij de andere woningen komt de keuken aan de voorzijde waardoor de borstwering hoger zal zijn. In de kopgevels komen, daar waar mogelijk, ook ramen, waardoor zicht op de parkeerhofjes mogelijk is.

De kleurstelling van de kozijnen is licht waarbij de draaiende delen donkerder kunnen zijn, evenals de voordeur. Blinde kopgevels dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. De kopgevels die grenzen aan openbaar gebied (bij entrees, parkeerpleintjes) hebben allemaal minimaal 1 raam in de zijgevel.



Positie entrees en kopgevels met ramen

- raam in kopgevel
- 40 woningen zijentree en wonen voor
- 105 woningen entree voor en wonen achter

5.12 Metselwerkdetails

In Patrimonium hebben de woningen nu bijzondere metselwerkdetails. Dit is een verrijking van de architectuur en geeft de woningen in de wijk een extra kwaliteit. In de nieuwbouw zien we dat graag terugkomen. Het kan gaan om een rollaag boven de ramen, een verbijzondering in een groot metselwerkvlak, maar ook om een zorgvuldige detaillering van de overgang van een gekeimd vlak naar metselwerk.

5.13 Flora en fauna

In de nieuwe woningen moeten 125 nestkasten voor gierzwaluwen komen. Dit kan door speciale stenen in te metselen of voorzieningen op te nemen in de goot. De nestkasten dienen minimaal 4 meter hoog te liggen, een vrije aanvliegroute te hebben en mogen niet direct in de zon liggen (dus bij voorkeur op een noord- of oostgevel). Op bijgevoegde kaart is aangegeven welke woningen in principe geschikt zijn. Indien per woning twee kasten worden gemaakt kan worden voldaan aan de eis van 125 kasten die gelijk over de verschillende fasen worden verdeeld. De woningen dienen ook te worden voorzien van open stootvoegen van minimaal 14 mm breedte op blinde muren ten behoeve van de dwergvleermuis die in het gebied voorkomt. Bij de kappen dient rekening gehouden te worden met nestgelegenheid voor mussen onder de pannen (volgens schroot pas vanaf de derde pan aanbrengen).



5.14 Integratie duurzaamheidsmaatregelen

De Woningstichting heeft de ambitie om een zeer duurzame woonwijk te ontwikkelen. Dat betekent dat in ieder geval rekening gehouden moet worden met een zonneboiler en zonnepanelen. In de verdere uitwerking van de plannen zal dit nader ingevuld worden.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het belangrijk dat het paneel voor de zonneboiler op een zorgvuldige wijze in het dakvlak meeontworpen wordt, bijvoorbeeld door het te combineren met een velux dakraam, of uit het zicht boven de dakkapellen. De zonnepanelen dienen in het dakvlak meeontworpen te worden en een donker gekleurd frame te hebben. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een uitbreiding van het aantal zonnepanelen op termijn. Door te kiezen voor een donkere pan in de nieuwe wijk is al zoveel mogelijk rekening gehouden met de inpassing van panelen in het ontwerp.



gierzwaluwnestkasten

— twee nestkasten per woning

— locatie herplaatsen Gele Helmblom

Onderwerp	Harde uitgangspunten	Zachte uitgangspunten/suggesties
Duurzaamheid		- Zonneboiler integreren in dakvlak - Zonnepanelen integreren in dakvlak
Typering buurt	- Stedenbouwkundig plan ligt vast inclusief ensembles	
Ensembles	- Stedenbouwkundig plan ligt vast inclusief ensembles	
Architectonische uitstraling	- Geen retro architectuur, Patrimonium in 'eigentijds jasje'	
Samenhang woningtypes	- Materiaalgebruik en detaillering zelfde voor lage en hoge woning	
Kleur- en materiaalgebruik	- Donkergrijze pan - Rode genuanceerde steen met zachte uitstraling en textuur (niet te glad) - Positie gekeimde woningen ligt vast - Alle woningen hebben donkere plint ivm opspattend vuil	- Vlakke pan ivm integratie zonnepanelen
Verbijzonderingen		- Kopgevel Witmondplein aan einde Klaas Katerstraat verbijzonderen - Keimvlakken in de gevel bij hoge woningen nader te bepalen
Kappenplan	- Kappenplan ligt vast, inclusief verdeling hoog-laag en verbijzondering in midden van de lange blokken langs de randen - Zonnepanelen integraal mee ontwerpen in het dakvlak, rekening houden met uitbreiding in de toekomst	- Uitwerking verbijzondering in kap in het midden van lange blokken langs Lindelaan/Geertjesweg
Kopgevels	- Rand dakpan over metselwerk - Gevels met vlieger op kopgevel zijn bepaald - Kopgevels grenzend aan openbaar gebied minimaal één raam	- Mooi metselwerkdetail bij dakrand

Schuurtjes	- Gemetseld, geclusterd per twee	- Grenzend aan openbaar gebied een kapje geven
Erfscheidingen	- Buitenrand groene haag - Binnenzijde hekwerkje - Tuinen grenzend aan openbaar gebied/parkeerpleintje hoog groenscherm	
Doorsnede woning	- Twee types, 2 laag met kap en 1 laag met kap	- Afhankelijk van bouwsysteem aannemer definitieve doorsnede
Dakkapellen	- Liggen echt in dakvlak - Maximaal over breedte 3 woningen - Verfijnd en terughoudend vormgeven (bv. geen loodslab in zicht) - Zoeken naar segmentatie bv. door toepassing donker vlak tussen kozijnen - Dakrand dakkapel is ondergeschikt aan gootdetail - Dakkapel als optie meeontwerpen voor hoge woning	
Gootdetails	- Klein overstek dak, zorgvuldig gedetailleerd, witte horizontale belijning	- Nestkasten gierzwaluwen opnemen
Metselwerk details	- Gevels van woningen verbijzonderen met metselwerk details	- Rollraag, bijzondere rand, bv bij raam - Aandacht voor overgang metselwerk - keimwerk
Voordeuren	- Voordeuren voorkant-zijkant ligt vast - Positie voordeuren in gevel ligt vast	- Donkere kleurstelling, geen felle kleuren
Ramen	- Grote ramen met zicht op straat, lage borstwering	- Lichte kleurstelling, geen felle kleuren

NB. Naast de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit zijn ook alle uitgangspunten zoals die verwoord zijn in hoofdstuk 2 van het Wijkplan 'harde' uitgangspunten.

5



6. Sociaal Programma





6

Sociaal programma

Patrimonium staat voor een belangrijke en ingrijpende wijkvernieuwing. Een dergelijke forse fysieke ingreep zoals sloop van een wijk van deze omvang en met een diepgewortelde geschiedenis, heeft - per definitie - ook gevolgen voor de leefbaarheid en sociale structuur van de wijk. Het zal je maar overkomen: je huis en thuis verandert. Bewoners zullen minimaal eenmaal moeten verhuizen en bij terugkeer tweemaal. Een deel van de bewoners heeft ondertussen besloten te vertrekken, maar een belangrijk deel zal hopelijk besluiten terug te keren naar een nieuwe woning in Patrimonium. De samenhang en betrokkenheid in deze wijk komt onder druk te staan.

De wijkvernieuwing heeft daarom ook een sociaal programma. De vier thema's in het sociaal programma zijn:

1. het ondersteunen van de participatie tijdens de wijkvernieuwing;
2. zoveel mogelijk behoud en verbetering van de leefbaarheid;
3. het vergroten van de zelfredzaamheid;
4. behoud en versterking van de sociale samenhang en formele en informele netwerken (de zorg voor elkaar).

Ondersteuning van het participatieproces

Er wordt gewerkt via een open planproces, wat betekent dat plannen samen met bewoners worden ontwikkeld. Ondersteuning van dit proces is met name van groot belang om het fysieke deel goed te laten verlopen. Informatie, meedenken en op sommige punten meebeslissen is belangrijk om de wijkvernieuwing ook van de bewoners zelf te laten zijn.

Leefbaarheid

Tijdens dit meerjarig wijkvernieuwingproces is het ook van belang dat de wijk leefbaar blijft, vanuit een gezamenlijke verbondenheid en inspanning (van zowel de vrijwilligers als van de professionals). De bewoners zijn nu betrokken bij de wijk; er zijn veel activiteiten. Dit vormt een goede basis om verder op te bouwen.

Maar de leefbaarheid zal zeker op enig moment onder druk komen te staan vanwege verhuizingen en werkzaamheden. Gezamenlijk de schouders eronder om dit te pakken, is van belang om met plezier in Patrimonium te wonen en blijven wonen.

Sociale netwerken en zelfredzaamheid

In Patrimonium is (in 2012) bijna 40% van de 158 huurders 55 jaar of ouder. Veel van de ouderen wonen al lang, soms hun hele leven, in Patrimonium. De uitgangspunten van de Wmo, waaronder het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in eigen woning en het behouden en versterken van sociale netwerken in de directe woonomgeving, zijn eveneens belangrijke uitgangspunten in deze wijkvernieuwing. Er wordt ingezet op behoud (en waar mogelijk versterking) van de netwerken en daarmee ook op de zelfredzaamheid van de (ouder wordende) bewoners.

UITGANGSPUNTEN SOCIAAL PROGRAMMA PATRIMONIUM

1. Bewoners aan zet:

' Patrimonium vernieuwt!'

2. Integrale gebiedsontwikkeling:

het sociaal programma is nauw verbonden met het fysieke programma (en fasering).

3. Een gezamenlijke verantwoordelijkheid:

De organisatie en uitvoering van het sociaal programma zijn een gezamenlijke en gedeelde verantwoordelijkheid van de gebiedspartners: de gemeente, de Woningstichting en Solidez.

4. Het programma staat niet los:

Het sociaal programma staat niet los van andere wijkgerichte projecten en professionele netwerken in gebied Oost.

5. Duurzaam effect:

Een aantal projecten heeft een korte termijn effect, passend bij de opgaven en fasering van het wijkvernieuwingsproces; andere projecten sorteren een lange termijn effect.

6. Geen aparte organisatiestructuur:

bestaande professionele netwerken en contacten worden zo efficiënt mogelijk benut.



Verloop Sociaal programma

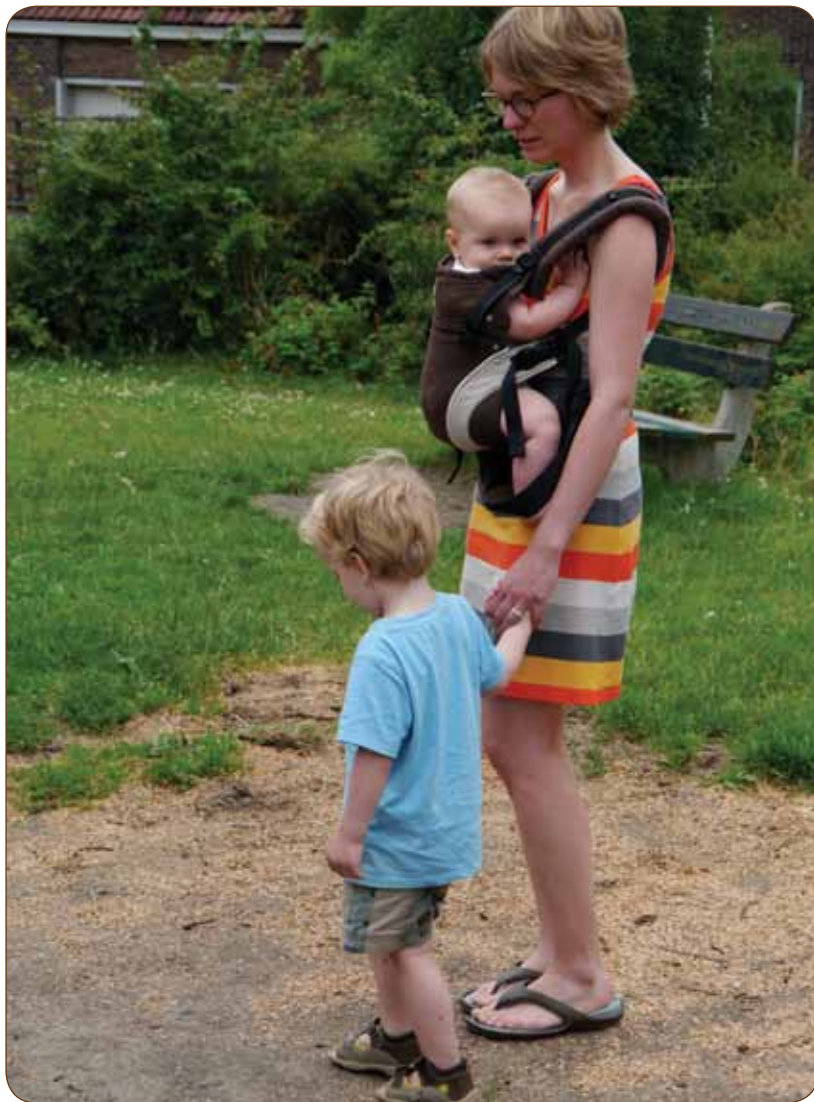
2012: eerst de basis versterken

In 2012 is ingezet op de basis van het gehele project: dat wil zeggen het vormgeven van de bewonersparticipatie. Er is gewerkt aan een open organisatiestructuur met de bewoners, waarbij de rollen van de verschillende partners in het project zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en communicatieplan. De organisatiestructuur kent een stuurgroep met vertegenwoordigers van de gemeent en de Woningstichting en een projectgroep met een afvaardiging van de bewoners, de Woningstichting en de gemeente. De afvaardiging krijgt begeleiding van twee adviseurs, inhoudelijk vanuit de Woonbond en procesondersteuning van Solidez.

Het zicht op de sociale netwerken en de mate van zelfredzaamheid van verschillende bewoners werd groter toen na de bewonersavond (maart 2012) een start gemaakt werd met het woonwensenonderzoek. Alle 158 huurders zijn bezocht en in juni zijn er workshops georganiseerd over de woonomgeving waar jong en oud uit de wijk aan hebben deelgenomen.

In het voorjaar 2013 waren alle projecten en acties vooral gericht op het verwerken van de sloopboodschap door bijvoorbeeld openstelling van het Inloophuis. Ook is extra ondersteuning van de bewonerscommissie geboden door Solidez. Er is ruimschoots de tijd genomen om de bewoners te informeren en helderheid te bieden over het sociaal plan. De woonconcsulenten van de Woningstichting hebben met alle bewoners tussen maart en juni 2013 gesprekken gevoerd. Uit het woonwensenonderzoek is ongeveer 1/3 van de huishouden in beeld gekomen waar zorg op maat nodig is. Solidez heeft voor deze huishoudens een traject uitgezet en waar mogelijk direct toegeleid naar reguliere zorg, al naar behoefte en zorg. Een aantal schrijnende situaties zijn direct opgepakt in goed overleg met de betrokken partners in de wijkvernieuwing.

Domein	Omschrijving projecten en activiteiten
Participatie	Het Inloophuis: informatie, ontmoeting (participatie) activiteiten
	Bewonerscommissie: ondersteuning door Solidez
	Burendag nieuwe vorm
	Geschiedenisboek van de Wijk
	Filmproject met jongeren over het verloop van het wijkvernieu- wingsproces en/of geschiedenis van een paar families (meerdere generaties)
	Het Wijkleerbedrijf wordt opgezet om jongeren en volwassenen ervaring/vaardigheden op laten doen bij de werkzaamheden
Leefbaarheid	Moestuinproject in relatie tot Stadstuinproject met de WUR.
	Moestuinen, laagdrempelige activiteiten, speelbus ed.
	Pauzetuin van/voor bewoners om tijdelijk waardevolle struiken en planten op te slaan.
	Sociale veiligheid (zorg m.b.t. leegkomende woningen, onderhoud tuinen ed)
Zelfredzaam- heid	Zorg op maat
	Ondersteuning mantelzorg
	Verhuisondersteuning
Netwerken	Inzet van bestaande professionele netwerk;
	Inzet op behoud en/of versterken van eigen netwerken bewoners



6

Vanaf juni 2013 kon het fysieke programma verder en is in juli op een interactieve wijze met de bewoners een stedenbouwkundig plan opgesteld. Bij het begin van alle hoofdstukken in dit Wijkplan wordt op de resultaten ingegaan.

Toekomst: start van een nieuwe geschiedenis...

Verhuizen vraagt veel van elk huishouden; zeker als je dat twee keer moet doen. Ouderen kiezen er daarom vaak voor om niet meer terug te keren naar de wijk. Sociale netwerken functioneren minder (ook voor kinderen) en de vangnetfunctie door directe burens of wijkgenoten voor de meest kwetsbare doelgroepen dreigt te verdwijnen.

Met de wijkvernieuwing zal er wellicht ook een stuk van de geschiedenis verdwijnen, het gevoel van 'mijn wijk', de identiteit. Identiteit versterkende activiteiten zijn van belang voor de sociale cohesie. In het Sociaal programma worden hiervoor projecten ontwikkeld, zoals een geschiedenisproject en een filmproject met jongeren. Daarmee wordt ook de binding met de wijk vergroot en sociale netwerken tussentijds tussen de bewoners in de wisselwoningen en de wijk in stand gehouden. Ook wordt een project gestart voor de aanleg van een 'pauzetuin' (tijdelijke verblijfplaats voor planten van de bewoners) en een wijkleerbedrijf met o.a. leerwerktrajecten met jongeren en volwassenen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zo kunnen technische, maatschappelijke en sociale leerdoelen gekoppeld worden aan (sociale en fysieke) ondersteuning bij verhuizing en sloop- en bouwwerkzaamheden.

Colofon

Wageningen
april 2014

Stuurgroep 'Patrimonium vernieuwt'

Lex Janssen	voorzitter, directeur-bestuurder van de Woningstichting
Michiel Uitdehaag wethouder	gemeente Wageningen
Ien van Doormalen	directeur-bestuurder Solidez
Gonnie Hendriks	secretaris, procesmanager project Patrimonium vernieuwt
Irene Oosterkamp	intern projectleider gemeente Wageningen

Projectgroep 'Patrimonium vernieuwt'

Namens de bewoners:

Afvaardiging van de bewonerscommissie van Patrimonium

Janneke de Jong	adviseur Solidez
Go Geurts	adviseur Woonbond

Namens de gemeente Wageningen:

Irene Oosterkamp	intern projectleider
Richard Veldman	projectleider openbare ruimte

Namens de Woningstichting:

Matthijs Bogers	projectontwikkelaar
Ellen Lamers	woonconsulente
Lenny van der Aa	communicatieadviseur
Gonnie Hendriks	voorzitter, GH10 project- en procesmanagement

Stedenbouwkundig plan, Inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan

SVP Architectuur en Stedenbouw - Maartje Luisman en Erwin Stoffer
Adviesbureau Haver Droeze - Nico van Niejenhuis en Jeroen Heij



de Woningstichting



gemeente **Wageningen**

solidez
welzijn in uitvoering

provincie
Gelderland

WOONBOND
KENNIS • EN ADVIESCENTRUM

SVP
architectuur en stedenbouw





de **Woningstichting**

gemeente **Wageningen**

solidez
welzijn in uitvoering

≡ provincie
Gelderland

Wageningen, april 2014

Dit wijkplan is tot stand gekomen in opdracht van:

De Woningstichting en de gemeente Wageningen met subsidie van de Provincie Gelderland

Het wijkplan is digitaal in te zien op:

www.patrimoniumvernieuwt.nl

www.dewoningstichting.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de Woningstichting.

www.dewoningstichting.nl

Olympiaplein 26

Postbus 38

6700 AA Wageningen

Te. 0317 – 47 16 00