

SLAG OM DE NOORDER- RUIMTE

RUIMTE ZAT
IN DE STAD

Reimar von Meding, KAW



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

A photograph of a park scene. In the foreground, a paved path leads from the bottom left towards the center. To the right of the path is a large, well-maintained green lawn. Several large, mature trees with dense green foliage are scattered throughout the scene, casting long shadows on the grass. In the background, a two-story house with a dark roof and light-colored walls is visible, partially obscured by trees. The sky is bright and clear, with the sun visible in the upper left corner, creating a lens flare effect.

WONEN IN HET GROEN

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte





PROBLEEMWIJKEN

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte





woon **nood**

verbetering bestaande buurten

zorg en hulp
kwetsbaar en urgent afstand
arbeidsmarkt
wijkeconomie
(energie-)armoede
duurzaamheid
klimaatbestendig
mobiliteit

woning **nood**
woon **nood**

wijk 3.0 vernieuwing

naoorlogse buurten 1945 - 1980

meer betaalbare woonruimte

verbetering bestaande buurten

RUIMTE ZAT IN DE STAD

Geldrop Amsterdam Alkmaar Rotterdam Hogeveen Houten Utrecht

bezit **woningbouwcorporaties**
in **1.800 naoorlogse buurten**
van **1945 tot 1980.**

ontwerpend onderzoek in combinatie met analyses van **big data.**

gemiddeld +25% woningen binnen eigen bezit haalbaar

capaciteit + 800.000 huishoudens in 10 jaar tijd

brede vernieuwing sociaal, bereikbaar, middelduur, duur



TRIAS HABITATICA



NAOORLOGSE BUURTEN



**BESTAANDE
WONINGEN**



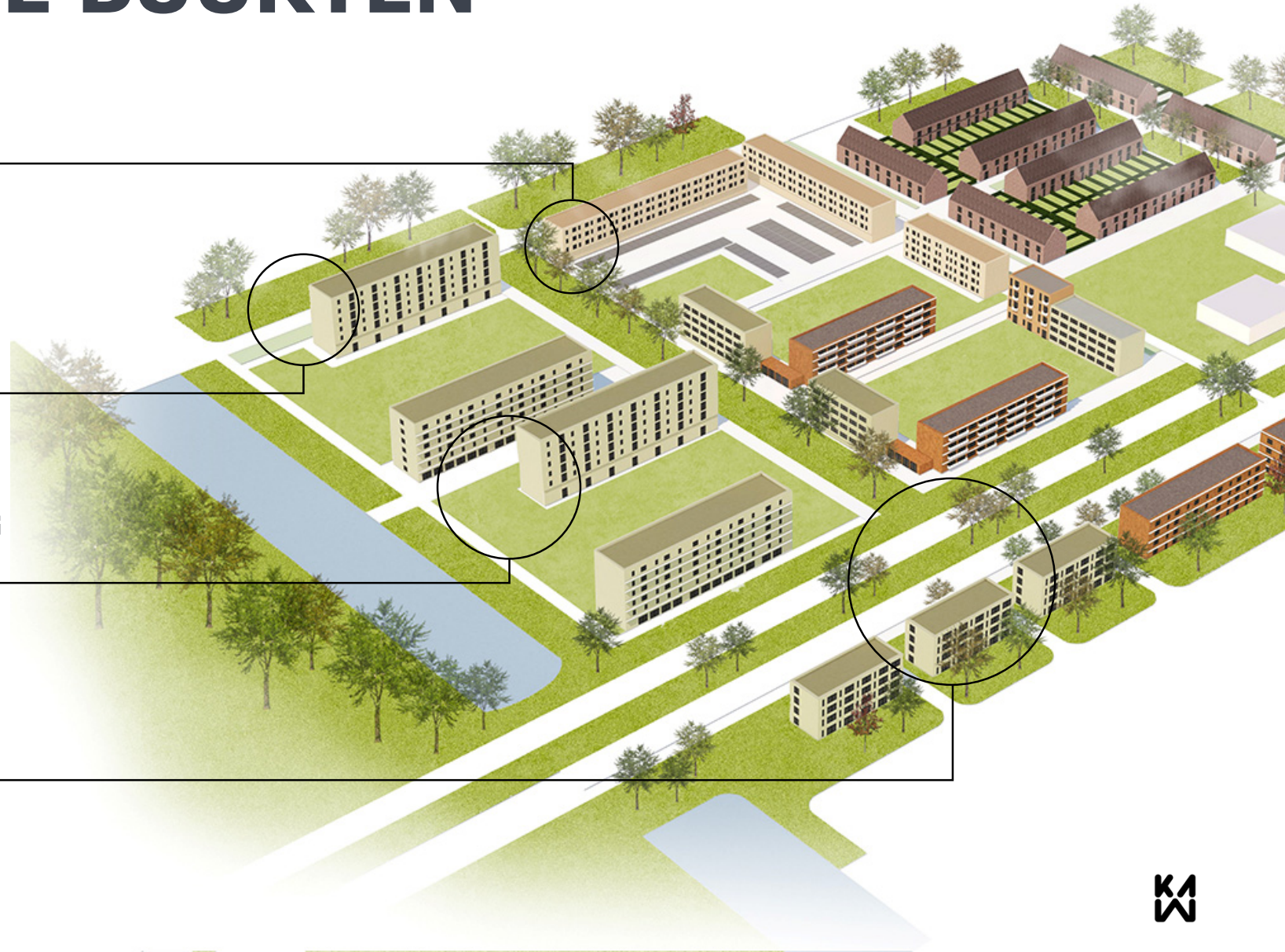
**CHIRURGISCH
INGRIJPEN**



**HERSTRUCTURERING
SLOOP-NIEUWBOUW**



**ONGEBRUIKTE
WIJKRANDEN**



INTEGRALE WIJKVERNIEUWING



**BESTAANDE
WONINGEN**



**CHIRURGISCH
INGRIJPEN**



**HERSTRUCTURERING
SLOOP-NIEUWBOUW**



**ONGEBRUIKTE
WIJKRANDEN**



BESTAANDE WONINGEN



Splitzen naoorlogse portiekwoningen

+ 98.000 woningen op 440.000 woningen.



Splitzen naoorlogse tussenwoningen

+ 65.000 woningen op 1.400.000 woningen.

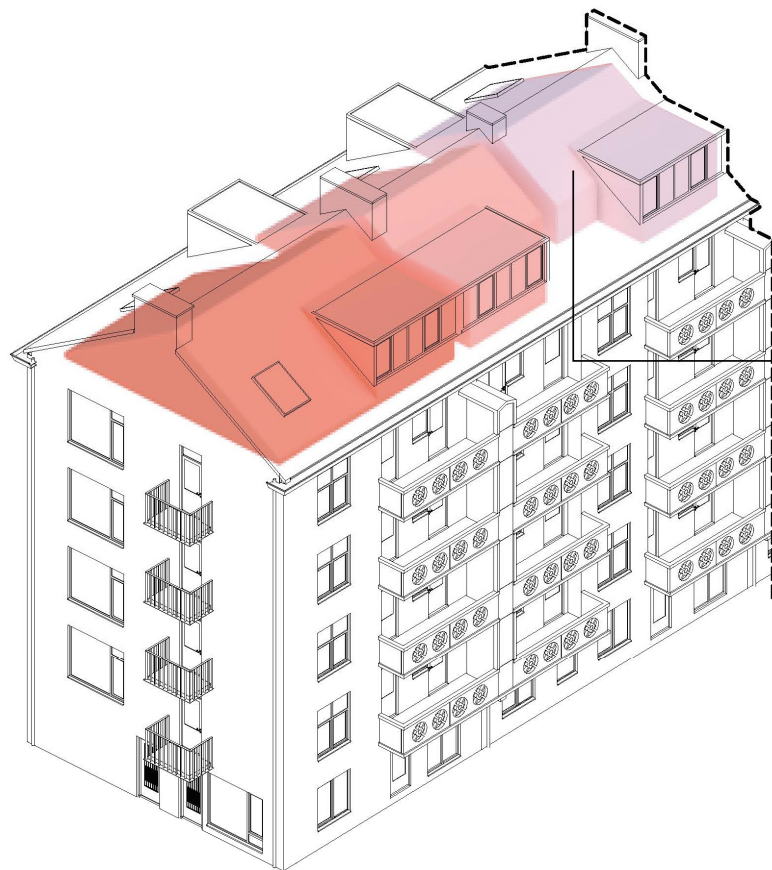
Hoekwoningen

+ 58.000 woningen op 290.000 woningen.

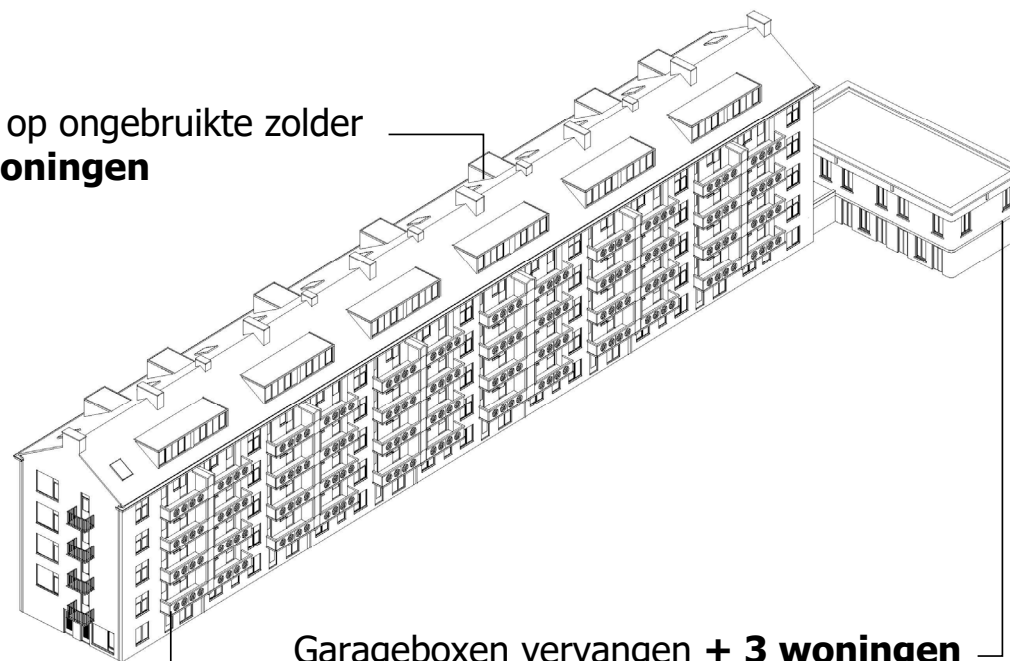
+ 221.000 woningen

Door slim gebruik bestaande casco's van
alleen die woningen die sowieso grondig
gerenoveerd moeten worden

BESTAANDE WONINGEN



Studio's op ongebruikte zolder
+ 12 woningen



Garageboxen vervangen **+ 3 woningen**

Aanpassing onderste laag **+/- 0 woningen**

30% toevoeging woningen

Aanpak bestaande portieketagewoningen | Deysselbuurt Amsterdam Nieuw West | Rochdale

RESTRUIMTEN EN KAVELS SPLITSSEN

NIEUWE FENOMENEN RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDPOLITIEK

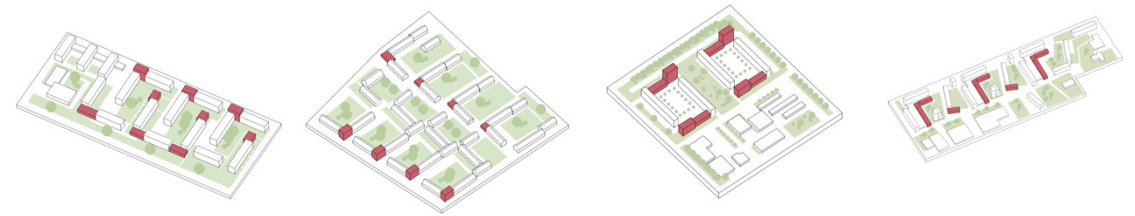


Erfdelen





CHIRURGISCHE INGRIJPEN



+250.000 woningen

Door chirurgische ingrepen op plekken die
in onbruik zijn geraakt

CHIRURGISCH INGRIJPEN



naar 300 m²
GROEN
waterbuffering
OPNAME CO2
biodiversiteit



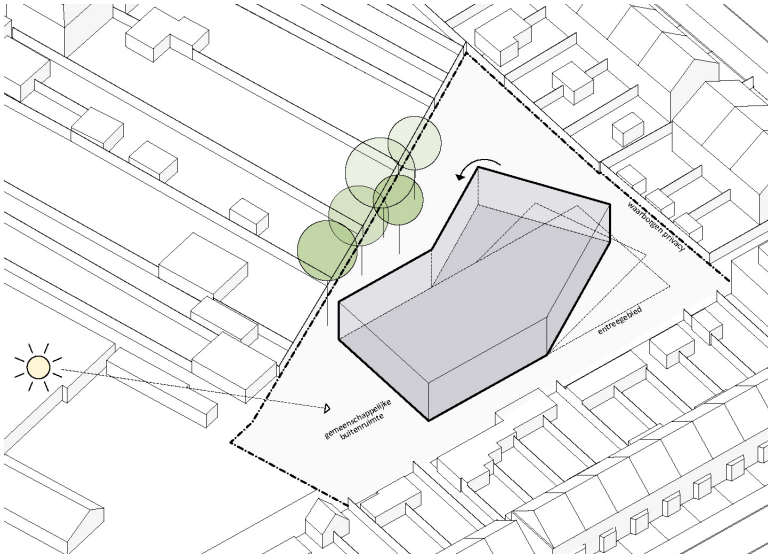
Toevoeging zonder sloop

Woongebouw met 150 woningen | huur sociaal, midden en vrije sector | Schiedam | met Did Vastgoedontwikkeling en VinkBouw

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte



CHIRURGISCHE INGRIJPEN



Toevoeging zonder sloop

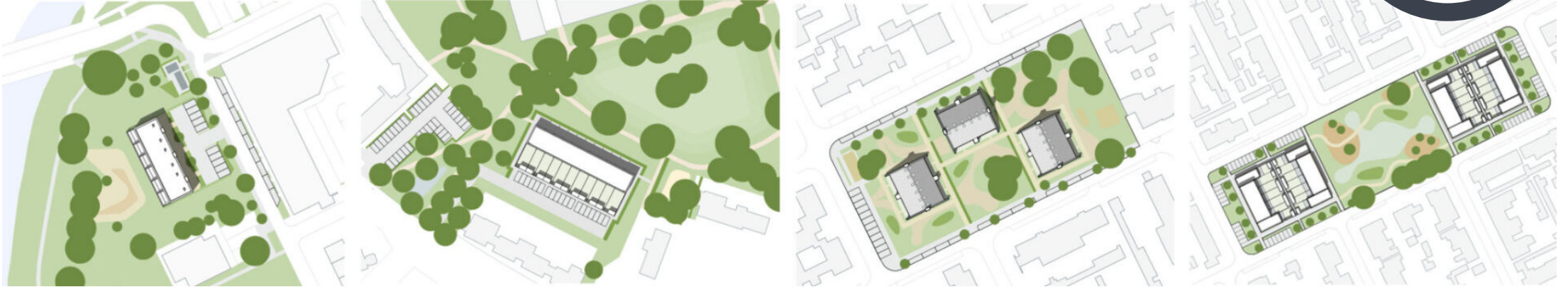
Woongebouw met 15 woningen voor jong-volwassenen met een beperking | Breda | Wonen Breburg

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte



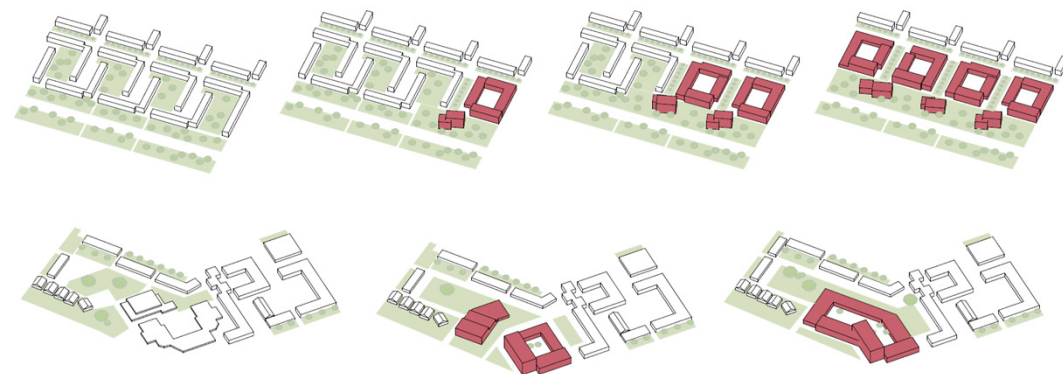
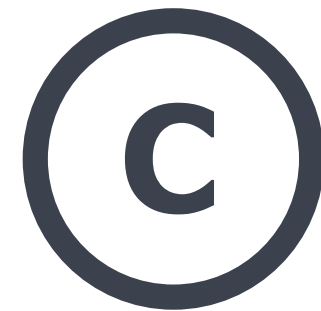
VERSNELLENGSKAMER VEGHEL

0 WONINGEN SLOOP | 63 WONINGEN NIEUWBOUW | + 100%





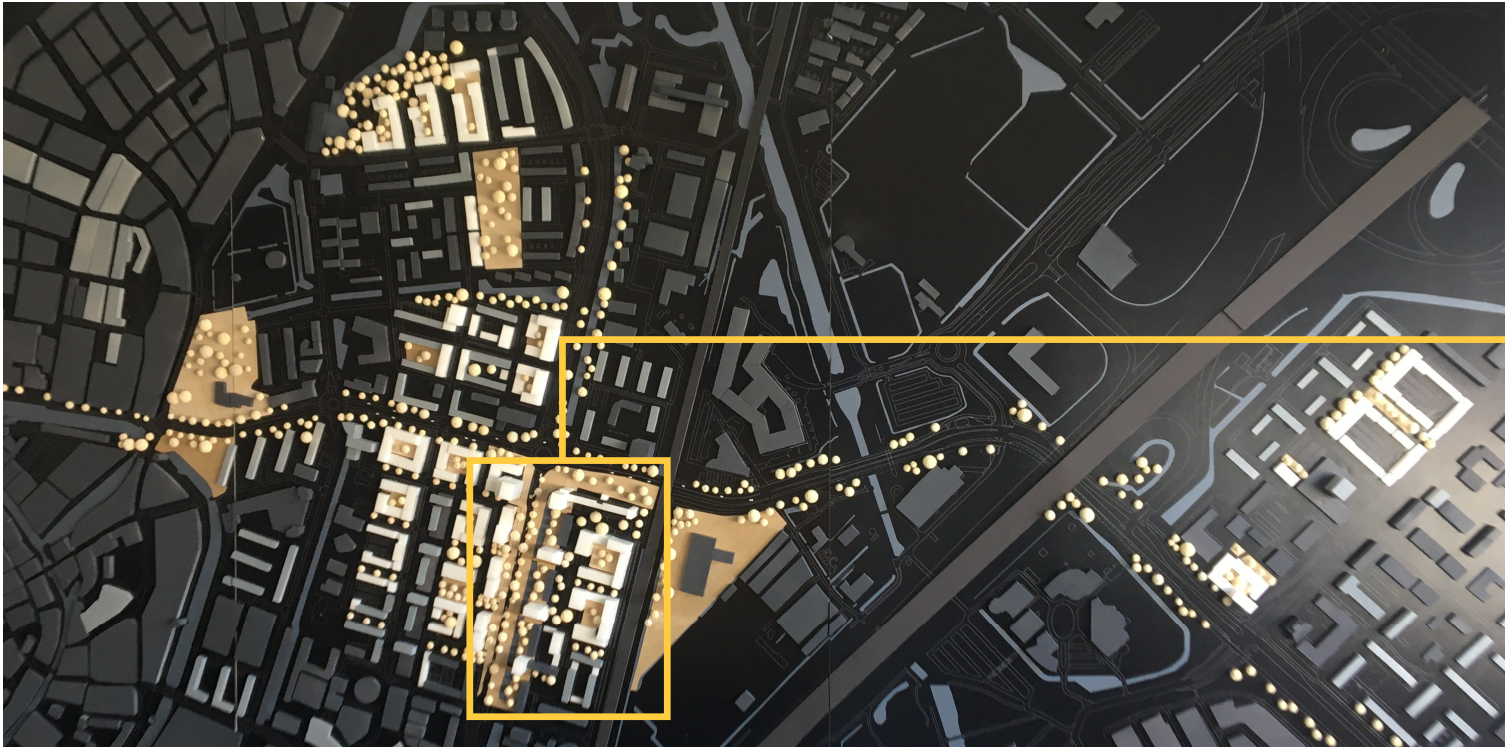
HERSTRUC- TURERING



+210.000 woningen

Door herstructurering en bijvoorbeeld
schoollocaties met sloop en nieuwbouw van
bestaande structuren.

HERSTRUC- TURERING

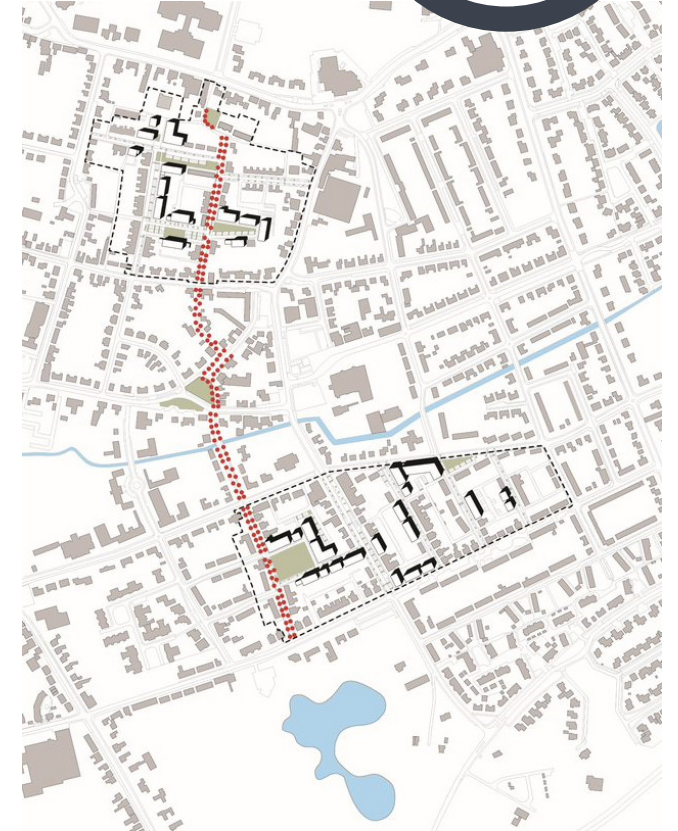


46% toevoeging woningen

2.500 nieuwe woningen, waarvan 1.275 toevoeging | Aanpak Schiedam Nieuwland | Woonplus

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte

HERSTRUC- TURERING



Wijkvernieuwing Gemert-Bakel

123 woningen sloop | 177 woningen nieuwbouw (+43%) | Stichting Goed Wonen Gemert

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte



KOPPELKANSSEN

- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

wijk 3.0 vernieuwing



KOPPELKANSSEN

- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

wijk 3.0

vernieuwing



ZO ZIET VERDICHTING ER UIT MET 26% MEER WONINGEN



Vernieuwing Eindhoven Tivoli voor Woonbedrijf Eindhoven

ZO ZIET VERDICHTING ER UIT MET 26% MEER WONINGEN



Vernieuwing Eindhoven Tivoli voor Woonbedrijf Eindhoven

ZO WERKT DOORSTROMING MET 2x ZO VEEL WONINGEN



Primeur in De Compagnie: wonen bij Marianne en Laurens

DEN BOSCH - De Kruiskamp heeft een primeur. In de Bossche wijk is De Compagnie in gebruik genomen. Van de 90 appartementen worden er 20 gehuurd om mensen met dementie te laten wonen, met of zonder partner. Het is het eerste project van Vivent Het Andere Wonen waarbij een ondernemersechtpaar de zaak voor eigen risico runt en er zelf woont.

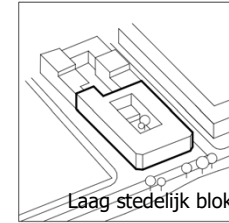
Vervanging 44 eengezinswoningen voor 90 levensloopbestendige appartementen voor Zayaz, Wijkvernieuwing De Kruiskamp 's-Hertogenbosch

ZORGVASTGOED

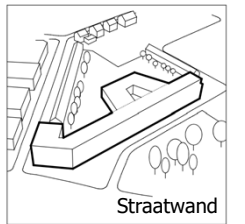
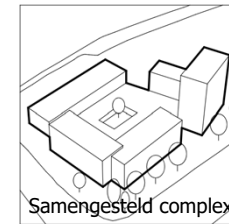
IN VEROUDERDE ZORGCOMPLEXEN



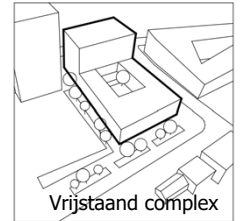
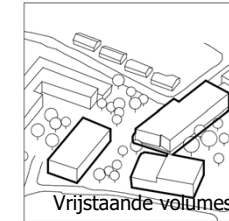
**ZEER STERK
stedelijk**



**STERK
stedelijk**

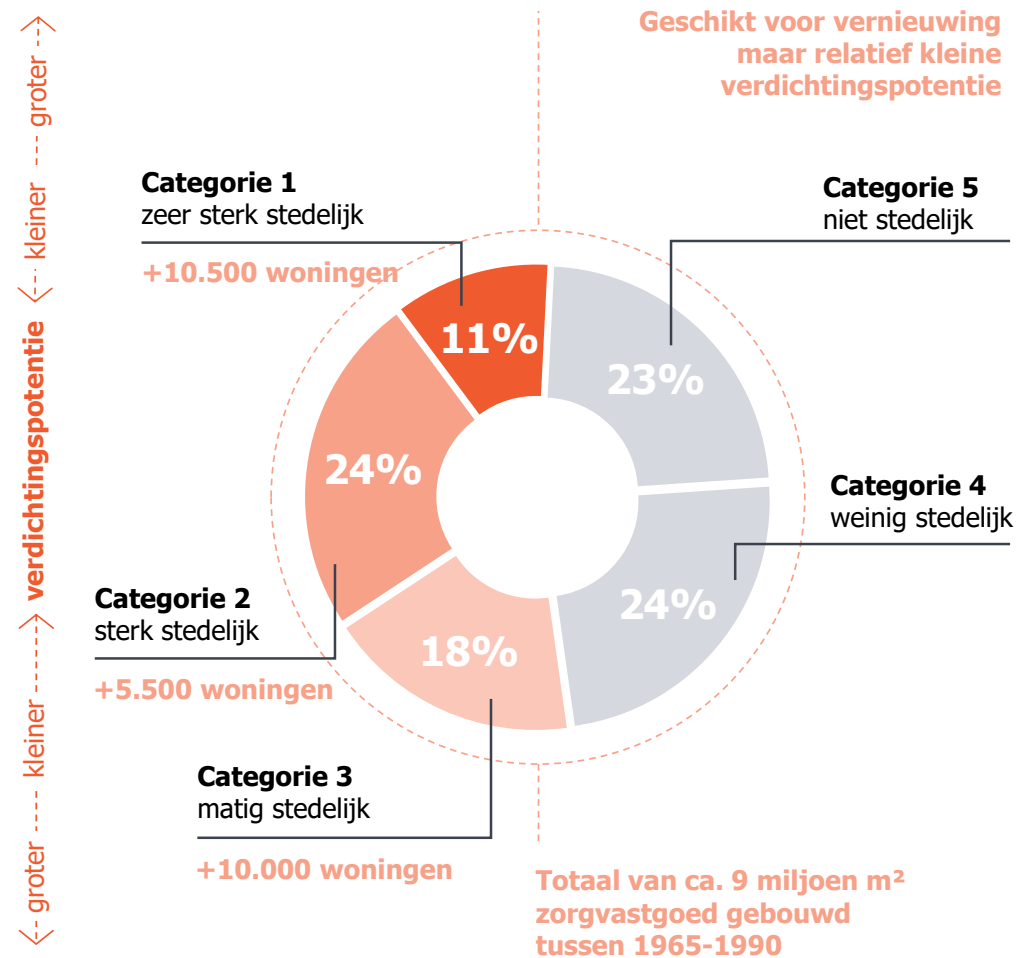


**MATIG
stedelijk**



21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte

KW



KOPPELKANSSEN

- **Vraag en aanbod in balans**, vooral ook daar waar meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- **Minder gevoelig** voor risico's en belemmeringen
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- **Besparing groen en ecologie, behoud van landschap** en minder bouwen

wijk 3.0

vernieuwing



KRIMP

1970 : 3,5

gemiddeld aantal personen per huishouden



2020 : 2,2

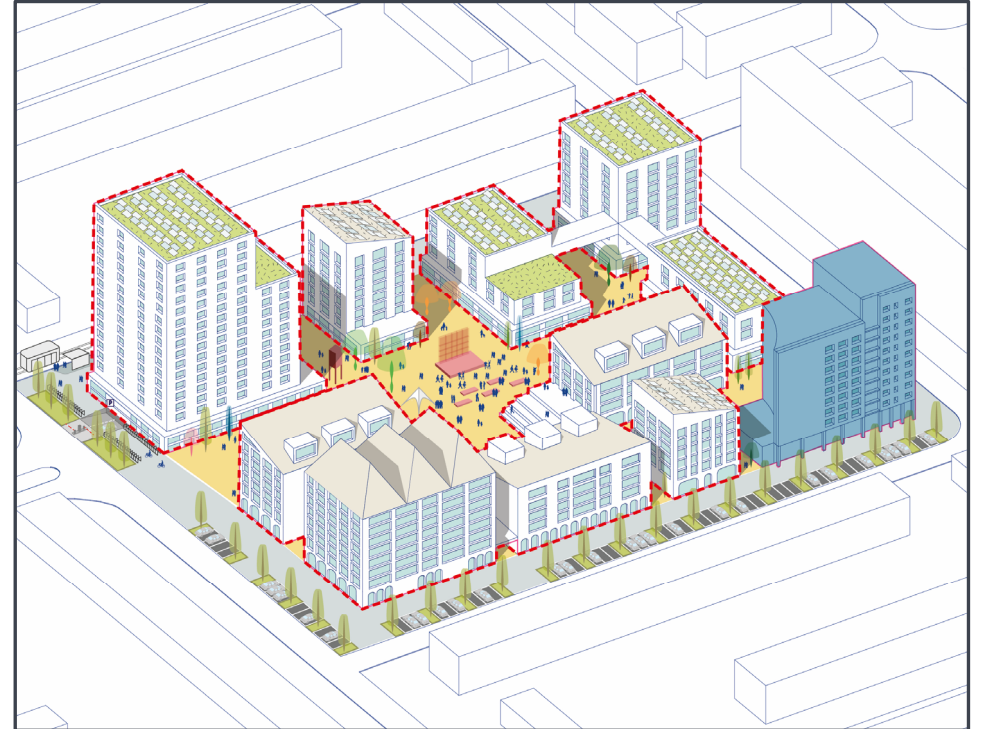
gemiddeld aantal personen per huishouden



BESTAANDE WIJKWINKELCENTRA



VISIE OP VERNIEUWING



WINKELCENTRA

IN NAOORLOGSE WOONWIJKEN



+ 86.000 woningen

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte

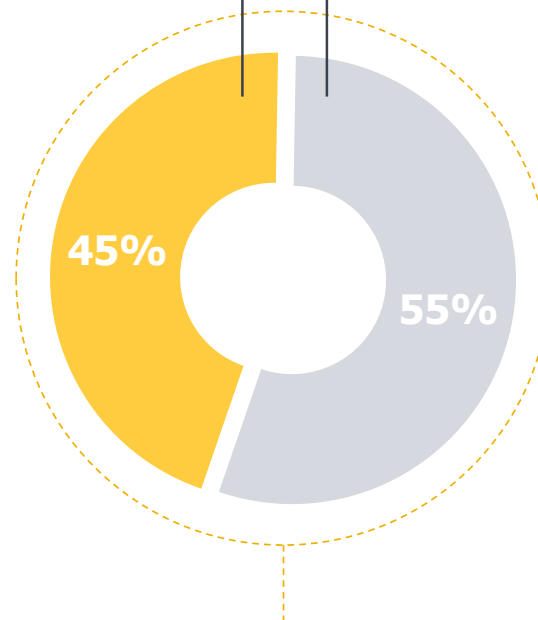
waarvan ca. 6.000 in de noordelijke drie provincies

Winkelcentra

Totaal ca. 2,7 miljoen m² geclusterd oppervlak in naoorlogse woonwijk. Een- en tweelaagse bouwstructuur, verschillen in eigendomsstructuur.

Winkels algemeen

verspreid door de wijk
geïntegreerd in ander vastgoed
Niet kansloos maar minder
kansrijk voor een
gebiedsgerichte aanpak



Totaal van ca. 6 miljoen m² winkeloppervlak binnen naoorlogse buurten RUIJTE ZAT

Wat gebeurt er met de stedelijke tankstations?





TANKSTATIONS III

IN STEDELIJK EN ZEER STEDELIJK GEBIED

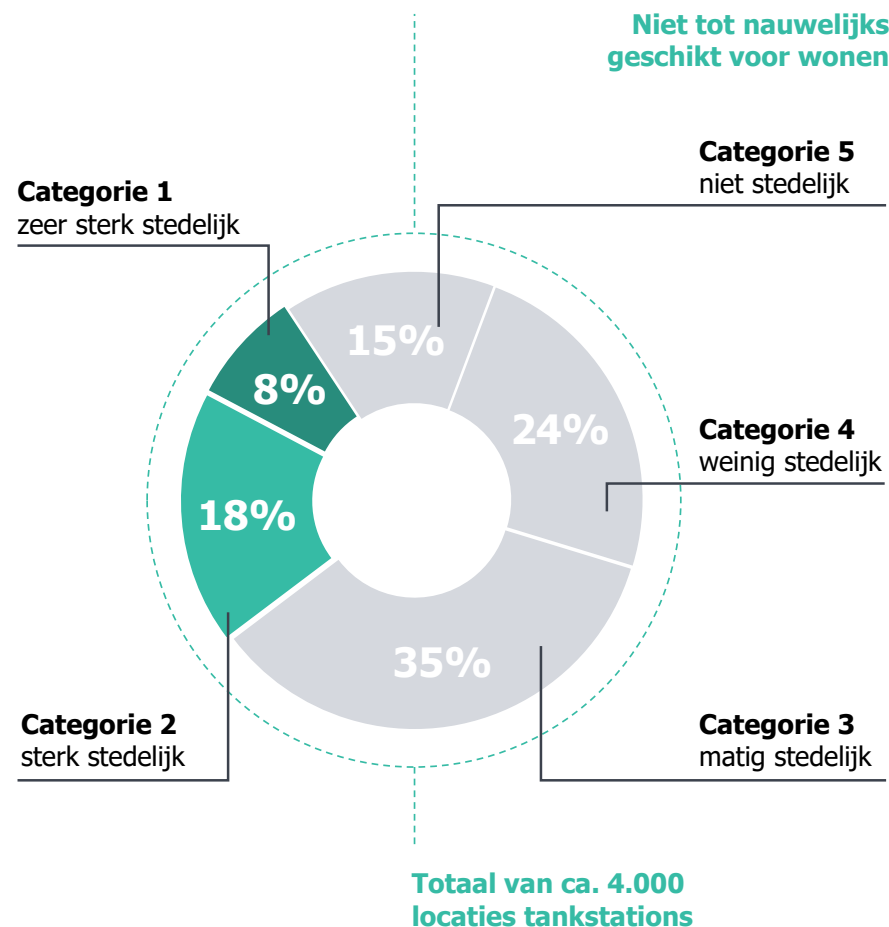


+ 88.000 woningen

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte

waarvan ca. 8.500 in de noordelijke drie provincies

↑ groter
verdichtingspotentie
↓ kleiner





NIET TEGEN MAAR MET DE KRACHTEN WERKEN

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte





Reimar von Meding

Algemeen directeur | architect | partner

mail r.v.meding@kaw.nl
mobiel +31 (0) 6 54 69 77 41

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

21 april 2022 | Slag om de Noorderruimte

