

Krakeel Hoogeveen

Projectbeschrijving bij 'Idealen in aanbouw: woonwijken met diensten en zorg'

In opdracht van

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

Postbus 8258 3503 RG Utrecht, Oudlaan 4 3515 GA Utrecht

Telefoon 030 273 97 75, fax 030 273 96 52

www.kenniscentrumwonzorg.nl

Hans van Rossum

oktober 2005



RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139

1011 AC Amsterdam

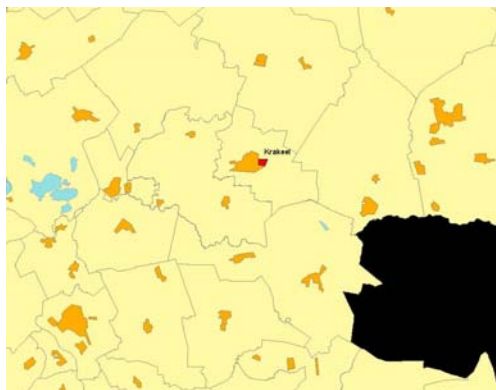
telefoon 020 522 11 11

telefax 020 627 68 40

<http://www.rigo.nl>

Locatie en programma

Krakeel is een naoorlogse wijk aan de oostkant van Hoogeveen. Deze woonwijk uit de late jaren zestig raakte in verval. De diagnose was dat de woonkwaliteit tekortschoot en vooral dat de woningvoorraad te eenzijdig was samengesteld. Dat leidde tot leegstand en tot beheerproblemen. De opgave was om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. De corporaties



Woonconcept en Domesta hebben samen bijna 80% van de 2300 woningen in handen en zijn daarmee de aangewezen ontwikkelaars om het tij te keren. Vanaf 1999 werkt Woonconcept samen met de gemeente en andere partijen om de wijk een ander uiterlijk en imago te geven. Het ontwikkelingsplan voor Krakeel is nu - eind 2005 - al een flink eind op streek. Er zijn 460, meest gestapelde, woningen vervangen en er zullen in totaal 350 nieuwe woningen bijkomen. Bij de vernieuwing van Krakeel is ook de renovatie van de eengezinswoningen voortvarend ter hand genomen. De combinatie van vervangende nieuwbouw en gerenoveerde bestaande bouw levert een bijzondere mengeling op van bouwperiodes en stijlen.

Anders dan in herstructureringswijken in de Randstad zijn de acute verhuurbaarheid en de daarmee samenhangende verloedering de drijfveer achter deze wijkvernieuwing. Het gaat niet in de eerste plaats om een andere bevolkingssamenstelling, maar om een woningvoorraad die beter beantwoordt aan de vraag in Hoogeveen. Dat betekent dat portieketageflats worden vervangen door eengezinswoningen en door appartementen voor ouderen. Door de verkoop van huurwoningen en de bouw van koopwoningen zal het aandeel koopwoningen in de wijk stijgen van rond de 20% naar rond de 55%.

De grootste krachttoer van de herstructurering is tot het laatst bewaard. In 2006 zal het centrumgebied in uitvoering komen waar de verschillende voorzieningen in een multifunctioneel geheel worden samengebracht: de brede school, de woonzorgzone, het welzijn en het nieuwe winkelcentrum.

Uitwerking van de opgave

Krakeel heeft een wat clusterachtige opzet, maar verder is er in ruimtelijk opzicht niet veel samenhang in de wijk te ontdekken. Woonwijken van deze generatie hebben ook een minder dominante stedenbouwkundige uitwerking dan de beschreven praktijkvoorbeelden uit de wederopbouw: Moerwijk in Den Haag en het Zuidwest Kwadrant in Amsterdam West. Bij de herstructurering van Krakeel spelen stedenbouwkundige voorwaarden ook niet zo'n bepalende rol. Vooral aan de rand van de wijk stond hoogbouw en dus is daar de wijk vernieuwd. Deze

randen van het plangebied houdt Woonconcept in eigen bezit. Dat is niet zozeer vanwege de mogelijke waardevermeerdering.¹ De randen van de wijk zijn volgens Judith van Elderen, projectleider van Woonconcept, kenmerkend voor de kwaliteit en uitstraling van een wijk. "Bij verkoop ben je afhankelijk hoe anderen ermee omgaan."

Herstructurering en zorg

De Stichting Woonconcept, Vanboeijen, het Jannes van der Sleedenhuis (verzorgingshuis) en thuiszorgorganisatie Icare zijn de spelbepalers voor de ontwikkeling van deze Hoozeveense woonzorgzone. Woonconcept heeft zich in Drenthe gespecialiseerd in bijzondere woonvormen voor mensen met beperkingen en is ontwikkelaar van het gebied. Vanboeijen is een intramurale instelling voor verstandelijk gehandicapten waarvan alle ruim 600 bewoners op den duur gehuisvest zullen worden in kleinschalige woonvormen. Voor een deel zal dat huisvesting zijn op het eigen instellingsterrein in Assen waar een nieuwe woonbuurt komt. Voor een ander deel zullen de bewoners op andere locaties in de provincie komen te wonen.

De corporatie en de zorginstellingen weten elkaar te vinden in een initiatief om een deel van de nieuwbouw in Krakeel te bestemmen voor de huisvesting van in totaal 60 bewoners van Vanboeijen en 42 bewoners van Jannes van der Sleeden. In het beginstadium was ook De Leite betrokken. Deze semimurale instelling voor verstandelijk gehandicapten heeft zich na verloop van tijd teruggetrokken omdat er naar verluidt geen cliënten voor huisvesting in Krakeel waren. De woningcorporatie en de zorginstellingen besluiten met elkaar in zee te gaan. In 2001 tekenen zij de intentieverklaring en een jaar later ligt er een gezamenlijke aanpak uitgewerkt in een rapport met de optimistische titel 'Ut giet deur'.

Het verzorgingshuis wil aan 30 mensen met psychogeriatrische problematiek zorg en huisvesting bieden in het te ontwikkelen centrumgebied van Krakeel. Vanboeijen en Jannes van der Sleden hebben geen vestigingen in Krakeel en zullen gaan samenwerken met Icare in de vorm van een gemeenschappelijke wijkgerichte zorgorganisatie. De thuiszorgorganisatie kan bij de organisatie van het zorgaanbod in Krakeel niet worden gemist omdat kleinschalige initiatieven vanuit de verblijfszorg onvoldoende massa hebben om een volledig eigen zorgaanbod te realiseren.

Krakeel is een kleine woonwijk met 5000 bewoners en heeft geen verzorgingshuis of andere vorm van verblijfszorg. Er is zelfs geen huisarts of tandarts in de wijk. Ook voor de opzet van een woonzorgzone is de wijk eigenlijk te klein. De instroom van verstandelijk gehandicapten en de daarbij behorende zorgbehoefte maakt dat er meer draagvlak komt voor zorgvoorzieningen. Er is nu

¹ Zie *Het Experiment*, 3/2004, pagina 20 en verder.

wel een huisarts in de wijk mogelijk waar alle wijkbewoners baat bij hebben. Bijzonder voor algemeen, zo zou dat in IJburg worden genoemd.

Opvallend in de ontwikkeling van Krakeel als woonzorgzone is de relatief geringe betrokkenheid van de verzorgingshuissector en de dominantie van de thuiszorg en de gehandicaptenzorg. De woonzorgzone wordt immers ook wel gezien als een vorm van product vernieuwing voor verzorgingshuizen.

Het programma voor wonen en zorg in uitvoering

De instellingen die feitelijk capaciteit overhevelen naar Krakeel zijn Vanboeijen met 60 plaatsen en Jannes van der Sleedehuis met 42 plaatsen. Voor 24 bewoners van Vanboeijen is er huisvesting gerealiseerd door nieuwe rijwoningen in De Kroon te verbouwen. Aanvankelijk was het de bedoeling om bestaande flats om te bouwen voor deze doelgroep, maar dat bleek geen geschikte oplossing. Er zijn 12 wooneenheden aan de Poolster (zie foto) opgeleverd en aan de Meteorenlaan komen in de loop van 2006 nog eens 12 appartementen beschikbaar. Om de zestig vol te maken zal er nog een twaalfstal appartementen in het centrumgebied worden gerealiseerd.



In het woonzorgcomplex aan de Meteorenlaan zijn 12 appartementen voor de bewoners van het Jannes van der Sleedehuis en 22 seniorenwoningen voor reguliere verhuur, onder andere ter vervanging van het te slopen ouderencentrum Zonnehof. De nieuwbouw voor het verzorgingshuis is voor een deel gerealiseerd in appartementencomplex De Meteor (12 woningen). Voor de resterende opgave van het Jannes van der Sleedehuis, zijnde 30 appartementen, is plek gereserveerd binnen het nieuwe centrumgebied van Krakeel. De huisvesting voor wonen met zorg is dus vooral nieuwbouw en komt op plekken die vrijkomen door sloop.



Spredien en concentreren

De fysieke kant van de woonzorgzone bestaat uit geclusterde en verspreide, geschikte woningen, centraal gelegen voorzieningen en goed toegankelijke routes en verbindingen om van de woningen naar de voorzieningen te komen en vice versa. Naast de fysieke kant is er ook de sociale kant om het wijkgerichte aanbod vorm te geven. Dat betreft bijvoorbeeld de samenwerking tussen woonaanbieders en zorgaanbieders, de kostenverdeling, de afspraken om zorg te kunnen garanderen en de gezamenlijke aanpak van verschillende zorgaanbieders tot het al dan niet realiseren van een rechtspersoon voor de woonzorgzone.



www.kermissencentrumwonen2014.nl

De samenwerking komt ook tot uiting in diverse gemeenschappelijke activiteiten die op stapel staan.

De eerste uitwerking van de woonzorgzone in Krakeel betreft de realisatie van verspreide woningbouw. Voor mensen met ernstige beperkingen kun je echter niet wachten tot er ooit in een later stadium voorzieningen bijkomen. Al bij de komst van de eerste groep bewoners van Vanboeijen is tijdelijke accommodatie voor dagbesteding aan de Stephensonstraat gerealiseerd en is dit de uitvalsbasis voor de zorg in de woningen aan De Kroon en De Poolster. In het centrumgebied zal de definitieve uitvalsbasis voor zorg in de wijk komen.

De ontwikkeling van het centrum

In het centrumgebied dat in 2006 in uitvoering komt, komen de definitieve voorzieningen. In de terminologie van de woonzorgzone is dat bijvoorbeeld het zorgkruispunt vanwaar zorg en diensten gehaald en gebracht worden. In het programma voor het centrum is dit zorgkruispunt tegelijkertijd een gezondheidscentrum met eerstelijnszorg. De woonvoorzieningen waarvoor nog geen plek in de wijk is gevonden, komen eveneens in het centrumgebied: groepswonen voor verstandelijk gehandicapten en voor dementerenden van de Jannes van der Sleedenhuis (30 pg). Verder zijn in het centrum diverse voorzieningen voor ontmoeting en dagbesteding opgenomen.

De woonzorgzone is één dimensie van het multifunctionele programma voor het centrum. De andere dimensies zijn de brede school, het winkelcentrum en ook het welzijn is als een apart programmaonderdeel opgenomen. Dat laatste is bijzonder omdat welzijn meestal als een integraal onderdeel binnen de woonzorgzone wordt geplaatst. De verbinding met welzijn is in het grotere verband van de centrumontwikkeling. De term woonzorgzone wordt ook hier in verschillende betekenissen gebruikt: soms geldt Krakeel als woonzorgzone en soms is de woonzorgzone een onderdeel van het centrumgebied. Ineke Weerkamp, projectleider van de woonzorgzone, spreekt dan ook liever van het Woon Service Gebied.

Het centrum zal het paradepaardje van Krakeel moeten worden. Bijzonder is in ieder geval al de combinatie van onderwijs en zorg. Wanneer het draagvlak voor voorzieningen relatief klein is, valt er veel te bereiken door voorzieningen, maar ook sectoren te clusteren. Dat geldt voor de woonzorgzone waar verschillende sectoren samen moeten gaan om massa te creëren en dat geldt ook voor het multifunctionele centrum van Krakeel waar een veelheid van functies is samengeballd om tot een haalbare ontwikkeling te kunnen komen.

De ruimtelijke uitwerking van het centrumgebied

Bij de ruimtelijke uitwerking van het centrumgebied is gekozen voor het Brinkmodel. De Brink is een centraal voetgangersgebied waarmee de centrumfuncties direct verbonden zijn.



In de maquette is dat de donkere strip met de bomenrij. Vanuit de Brink zijn de scholen, de winkels en voorzieningen direct bereikbaar. Het staat nog niet vast of er een schakeling van afzonderlijke gebouwen komt of één langgerekt gebouw (de oranje en gele blokken).

De concrete indeling van het complex heeft nogal wat voeten in de aarde omdat er maar liefst 56 partijen alleen of met anderen een deel van de ruimte gaan bezetten.

De stand van zaken eind 2005

De woonzorgzone gaat gelijk op met de herstructurering van de wijk. De aangepaste woningen voor mensen met beperkingen zijn binnen de woningbouwprogrammering gebracht. Judith van Elderen benadrukt dat de keuze voor 120 plaatsen voor wonen met zorg bewust is gemaakt en een hard uitgangspunt in de planning is gebleven. In IJburg en de Westelijke Tuinsteden van Amsterdam ontstaan huisvestingsmogelijkheden voor de zorg juist omdat de markt voor koopwoningen of commerciële verhuur tegenzit. Dat is in Krakeel volgens haar zeker niet het geval. De koopwoningen vliegen weg en de motivatie om in Krakeel voor de zorg te bouwen is ingegeven door de maatschappelijke visie op de ontwikkeling van de wijk.

De trekker voor de herontwikkeling én voor de woonzorgzone was Woonconcept. Met de locaties, het geld en de inspiratie zat het dus wel goed. De corporatie had met alle zorginstellingen ook al vaste relaties en dat helpt ook nog. Nu is het moment dat de centrale voorzieningen gerealiseerd gaan worden. Dat is zowel bij nieuwbouw als herstructurering meestal het sluitstuk van de ontwikkeling. Ook in dit stadium van planontwikkeling loopt de woonzorgzone als een gelijkwaardige opgave mee met andere maatschappelijke en commerciële functies.

‘Het duurt langer dan je denkt, ook als je denkt het zal wel langer duren dan je denkt ...’

De herstructurering van een woonwijk is een zaak van lange adem. De programmapunten kunnen ook wisselen tijdens de rit. De Leite haakte af. De markt voor koopwoningen zag er aanvankelijk gunstig uit, stortte in en herstelde zich vervolgens weer. De directeur van Woonconcept sprak in 2001 de gemeente Hoogeveen aan over de hoge kosten die vooral op het bordje van de woningcorporatie terechtkwamen. Het zou naar verwachting gaan om zeker 6 miljoen gulden aan onrendabele investeringen. Nu in 2005 zijn de onrendabele investeringen geraamd op 15 miljoen euro. Alles te weten maakt niet altijd gelukkig. De woonzorgzone Krakeel werd ontworpen met hulp van de kwartiermakers van het eerste uur, Joost Heuvelink en Jeroen Singelenberg. Het algemene stramien is herkenbaar en verstaanbaar. De lokale partijen en omstandigheden maken Krakeel bijzonder. Er is een corporatie die zich ook betrokken en verantwoordelijk voelt voor de huisvesting van mensen met verstandelijke beperkingen. Er zijn zorginstellingen die in deze wijk kansen zien om een beschutte plek voor hun cliënten te creëren. Samen leveren zij de

noodzakelijke ingrediënten voor een succesvolle ontwikkeling. De situatie van de woningmarkt is in het Noorden natuurlijk anders dan in de Randstad. De problemen om herhuisvesting voor sloopurgenten te vinden is hier bijvoorbeeld minder nijpend en geen grote belemmering om voor andere doelgroepen te bouwen. De herstructurering is primair een vraaggerichte aanpassing en vernieuwing van de voorraad. De ontwikkeling van de woonzorgzone is daarvan een vanzelfsprekend onderdeel.

Meer informatie over “Idealen in aanbouw: woonwijken met diensten en zorg”

Op de website www.kcwz.nl:

- Artikel Idealen in aanbouw, woonwijken met diensten en zorg: een kritische beschouwing over het concept woonzorgzone en de vaak moeizame weg van abstract concept naar concrete wijk in VINEX-wijken en bestaande wijken.
- Acht projectbeschrijvingen: Leidschenveen bij Den Haag, DE Wijk bij Tilburg, Leidsche Rijn bij Utrecht, IJburg bij Amsterdam, Moerwijk in Den Haag, De Westelijke Tuinsteden in Amsterdam, Krakeel in Hoogeveen en Levensloopbestendig Spijkenisse.