

In Hellevoetsluis maken bewoners de wijk...

De Vogelbuurt in Hellevoetsluis stamt uit de jaren zestig en telt 450 woningen en zo'n duizend inwoners met meer dan veertien verschillende nationaliteiten. In het kader van de Stedelijke Vernieuwing moesten in de wijk een aantal flats worden gerenoveerd en worden gesloopt. Deze bouwkundige werkzaamheden konden een grote invloed hebben op de rest van de wijk en daarom is het plan ontstaan, in het kader van een experiment, de bewoners van begin tot eind te betrekken bij de ontwikkeling van plannen voor hun wijk en vooral de openbare ruimte.

TNO Bouw en Ondergrond is vanaf de start bij het project betrokken en samen met de Universiteit van Tilburg zijn zij verantwoordelijk voor met name de procesaanpak en de bewonersbegeleiding. De gemeente heeft de Martinus Groep ingeschakeld als aannemende partij, omdat deze aannemer het vertrouwen genoot van de gemeente om deze aanpak goed te kunnen uitvoeren.

Voor dit project zijn de Martinus Groep (grijs) en BTL Realisatie (groen) een samenwerking aangegaan onder de naam Combinatie Vogelbuurt, onder leiding van Albert Martinus.

Albert Martinus is bestuurslid van de VMS en directeur van Lindeloof B.V. uit Hellevoetsluis. De opdracht aan de combinatie was om voor dit project uit te gaan van een integrale aanpak van de herontwikkeling en het onderhoud.

Vanaf december 2004 zijn in totaal 78 woningen (Rietgansstraat, Sternstraat, Gruttostraat en Pluvierhof) gerenoveerd. Op de plaats van de garages zijn 18 huurwoningen voor starters toegevoegd. In 2007 en dit jaar is de nieuwbouw gestart van 127 nieuwbouwwoningen op de plaats van de gesloopte flats aan de Wulpstraat en Pluvierhof. Verder werd een zorgcentrum gerealiseerd, inclusief een woonproject van de Pameijer Keerkring (6 wooneenheden) en een steunpunt voor de thuiszorg in de wijk.

Bewonersparticipatie

In aansluiting op de renovatie van de flats is er in november 2005 een enquête gehouden onder de bewoners in de wijk. De respons op deze enquête was hoog en maakte duidelijk dat er betrokkenheid was van de bewoners. Daarna is er een klankbordgroep van 35 bewoners samengesteld. Belangrijk was om ook de allochtone bewoners goed mee te nemen bij ook hun wijkontwikkeling. De verhouding in de wijk is ongeveer 60% allochtoon en 40% autochtoon.

Bewoners benadrukken dat het belangrijk is vertrouwen te hebben in de samenwerking met de gemeente en de Combinatie. Daarvoor was het echt nodig hun inbreng en vooral hun weerbaarheid ten opzichte van andere partners te verhogen. Een spoedcursus over de basis van een programma van eisen was zeer welkom en ook het verdiepen in de vergaderstructuur van zo'n project bleek erg nuttig.

Tijdens een rondleiding per bus door Hellevoetsluis konden zij een goede indruk vormen van groenvoorzieningen in de gemeente. Bewoners noemden dit hun socialisatie.

In Hellevoetsluis maken bewoners de wijk...

Begin 2006 zijn er verschillende bijeenkomsten gehouden met de klankbordgroep over de herontwikkeling van de buurt met een lange termijnvisie tot 2040. In het plan moest o.a rekening worden gehouden met de vergrijzing en op termijn daardoor jonge gezinnen in de wijk. Onderwerpen die veel aandacht kregen waren: parkeren, veiligheid, verlichting en spelen.

Extra lastig was de situatie dat bij de eengezinswoningen huur en koop naast elkaar in dezelfde straten voorkomen. De klankbordgroep heeft via vier deelgroepen een plan gemaakt met vaak goede ideeën en iedere groep moest het plan toelichten en beargumenteren. Later is van vier ontwerpen uiteindelijk één ontwerp in mei 2006 aan de bewoners gepresenteerd (opkomst 180 bewoners).

De werkzaamheden in de klankbordgroep en de deelgroepen werden begeleid door tweelandschapsarchitecten, die geen eigen inhoudelijke plannen hadden. De discussie ging uiteindelijk om een ontwerp met veel groen en minder parkeerplaatsen en een ontwerp met minder groen en meer parkeerplaatsen. Het aspect spelen in de wijk is op een nieuwe manier aangepakt door via een uitnodiging aan de kinderen een bijeenkomst te organiseren waarbij de kinderen konden reageren op drie basisideeën. De plek van de speeltoestellen, een trapveldje en plekken voor spelletjes stonden centraal.

Na de zomer van 2006 zijn de uitvoerende werkzaamheden begonnen met de straten en de parkeervakken. In 2009 moet de herontwikkeling klaar zijn. Een hoogtepunt voor de bewoners, met veel inzet voorbereid, was het multiculturele festival op 9 juni 2007. Hierdoor is veel geïnvesteerd in begrip voor elkaar en leuke ontmoetingen. Bewoners zijn trots op de nieuwe ecologische zone, die achter de Rietgansflat en de Sternflat in uitvoering is. De bewonersparticipatie is in 2007 ook officieel geworden door de oprichting van de Stichting Vogelbuurt Hellevoetsluis.

Albert Martinus, Martinus Groep

Onze motivatie om op deze nieuwe manier te werken heeft o.a te maken met het beeld van bouwbedrijven en aannemers. Als aannemer willen wij ons positief onderscheiden en laten zien dat het nadrukkelijk anders kan. Wij hebben de kans van de gemeente gekregen om mee te doen met de herontwikkeling van de Vogelbuurt en deze met meer dan twee handen aangepakt. Onze opdracht was om te komen tot een integrale aanpak van de herontwikkeling en het onderhoud voor de komende jaren. Hiervoor moesten wij duurzaam investeren in de relatie met de bewoners om vooral hun medewerking en vertrouwen te krijgen.

De herontwikkeling richtte zich op parkeerplaatsen, de groenvoorziening op wijkniveau, de speelplekken en het onderhoud. Essentieel was dat de gemeente bij dit project ons via een aanbesteding ook het onderhoud voor vele jaren heeft gegund, waardoor we investeringen en onderhoud financieel in balans konden houden. Door veel tijd ook als privaat bedrijf te investeren in de meningen en de gevoelens van de bewoners kunnen

In Hellevoetsluis maken bewoners de wijk...

we op basis van wederzijds vertrouwen en respect veel doen in relatief korte tijd. De periode 2005 tot midden 2006 was een duurzame investering in de mensen en de wijk en onmisbaar voor de periode 2007 tot 2009, de uitvoeringsfase.

Ons bedrijf kiest voor een integrale aanpak en vooral een integrale manier van kijken naar de omgeving, dus niet alleen de fysieke renovatie, maar ook de openbare ruimte en oog voor de leefbaarheid. Uitgangspunt is de totale levenscyclus van de wijk waardoor meer investeringen mogelijk zijn die door besparingen in het onderhoud terug worden verdiend. Kernpunt voor ons, door de integrale aanpak, is een grote kostenbesparing aan het eind of de meerwaarde benutten voor meer werkzaamheden voor dezelfde prijs. De eindgebruiker staat bij ons centraal.

Deze plannen lukken alleen als partners elkaar vertrouwen en er hard voor willen werken. Wij zijn nu onze medewerkers aan het opleiden voor het onderhoud en beheer in de wijk en ook dat doen we in nauwe samenwerking met de bewoners via een onderhoudsschouw die de kwaliteit moet garanderen. Richtlijn hiervoor is de CROW-publicatie 245 niveau B "Kwaliteitscatalogus openbare ruimte".

Inmiddels krijgen we veel vragen van andere gemeenten die voornemens zijn deze aanpak ook te willen volgen. Daarnaast spreek ik regelmatig op bijeenkomsten en congressen over onze aanpak en filosofie.

Conclusies

- Indien er bij onderhoud en beheer meer vanuit de totale levenscyclus wordt gedacht, ontstaan kostenbesparingen aan het eind van het totale proces of kan de meerwaarde worden aangewend voor meer werkzaamheden voor dezelfde prijs.
- Samenwerking op het niveau zoals in de Vogelbuurt vergt veel inspanning, maar heeft kunnen leiden tot waarneembare, leuke en eenvoudige resultaten.
- De samenstelling van de klankbordgroep en de intensieve samenwerking stelt de leden hiervan, de bewoners, beter in staat een afgewogen en realistisch beeld te hebben van wat wel en niet bereikt kan worden.
- Bij bewoners bestaat een "natuurlijk wantrouwen" naar de gemeente toe en door deze innovatieve bewonersparticipatie ontstaat een enthousiast meedenken vanuit de wijk wat zich vertaalt in creatieve en zinnige ideeën van de bewoners.

In Hellevoetsluis maken bewoners de wijk...

- Betrokken bewoners bouwen betere wijken: overeenstemming over het aantal parkeerplaatsen en waar, de groenaanleg komt daar waar de bewoners erom vragen, de veiligheid is een verantwoordelijkheid van iedereen geworden en leuke ideeën krijgen daadwerkelijk ruimte.
- De aanpak in de Vogelbuurt heeft geleid tot een sterkere sociale structuur oftewel *community building* en de bewoners noemen dit “we leren elkaar kennen”. Door de multiculturele samenstelling van de buurt is het project vanuit de opgave bijna naadloos overgegaan in een geslaagd integratieproces.
- Dit project is een geslaagd voorbeeld van een transitie in de bouwwereld en de gemeente door veel meer van buiten naar binnen te werken. Garanties voor volgende projecten is er nog niet. Deze projecten krijgen weerstand vanuit de oude cultuur van werken, van niet-samenwerken en niet-vertrouwen. Alleen door integraal te werken met nieuwe competenties en vooral samenwerkingscompetenties is er kans op nieuwe successen.

Albert Martinus, Martinus Groep