

# Renovatie en nieuwbouw Oude Dalenwijk

## Interview met Els Bet



## Inleiding

Els Bet is momenteel werkzaam als extern deskundige in de Oude Dalenwijk te Rotterdam. De Oude Dalenwijk maakt deel uit van tuindorp Vreewijk. In 1983 werd er begonnen met de voorbereiding van de stadsvernieuwing waarbij men uitging van de tot dan toe in Vreewijk gebruikelijke procedure: in principe wordt alles gerenoveerd. De Oude Dalenwijk bestaat echter uit zeer kleine woningen. De meeste hebben een beukmaat van 4,25 meter (h.o.h.), zodat er na renovatie woningen zouden overblijven met een binnenmaat van 3,90 meter. Om acceptabele woningen te realiseren werd daarom gekozen voor het samenvoegen van 3 oude woningen tot 2 gerenoveerde. De plannen daarvoor lagen al klaar maar op advies van de Dienst Volkshuisvesting besliste de Stuurgroep Stadsvernieuwing eind 1984 dat samenvoeging bij renovatie niet meer mocht. De voornaamste redenen daarvoor waren de kosten, het risico bij doorbraken in bouwmuren (de wijk is niet op palen gefundeerd) en het feit dat het aantal woningen na samenvoegen aanzienlijk zou afnemen.

Toen samenvoegen geblokkeerd werd kwam de renovatie op losse schroeven te staan. Er werd daarom besloten dat de betrokken partijen (V.H., S.O., bewonersorganisatie en woningbouwvereniging), in samenwerking met een onafhankelijk bureau (architectenbureau INBO), een onderzoek zouden instellen naar andere mogelijkheden om de wijk te verbeteren. Dat onderzoek heeft uiteindelijk geleid tot een 'plan van aanpak'.

Het principe van dit plan van aanpak was een drie-deling van de wijk: een deel waar de renovatie al ver gevorderd was, een gedeelte waar gerenoveerd zou worden (waar de Stuurgroep-uitspraak dus werd aangevochten) en een gedeelte waar een nieuwe stedenbouwkundige structuur met vervangende nieuwbouw zou komen. Het plan van aanpak werd na een tentoonstelling toegelicht op een wijkvergadering.

Hoewel de bewoners officieel via de buurtgroep in het planteam vertegenwoordigd waren, voelden ze zich door het plan behoorlijk overvallen en vroegen zich af waar de inspraak bleef. Er werd een nieuwe buurtgroep samengesteld die als eerste taak had het ontwikkelen van een enquête voor alle bewoners. Buurtgroep en planteam zouden op grond van de resultaten daarvan beiden een nieuw plan opstellen.

## Interview

Wat was jouw taak bij het opstellen van het plan van aanpak?

Ik was en ben de 'deskundige ondersteuning' van de bewoners. Het plan van aanpak werd gemaakt door het planteam, waarin V.H., S.O., de woningbouwvereniging Maatschappij Vreewijk en de bewoners zijn vertegenwoordigd.

De bewoners hebben per definitie andere belangen dan de dienst V.H. of de woningbouwvereniging. Voor de bewoners is de huur een van de belangrijkste elementen en die is bij renovatie f 100,- lager dan bij nieuwbouw. Voor de woningbouwvereniging zijn de subsidie-regelingen bij nieuwbouw gunstiger en bovendien blijft ze, wanneer er gerenoveerd wordt, toch met een behoorlijk onderhoud zitten. De Dienst V.H., tenslotte, vindt renovatie gewoon te duur; ze zijn nu eenmaal de kostenbewakers. Mijn inzet was zoveel mogelijk renovatie overeind te houden en de kwaliteit van de wijk in de gaten te houden.

Ten gevolge van het verbod op samenvoegen kwam de renovatie van de Oude Dalenwijk op losse schroeven te staan. Wat waren de gevolgen?

De enige acceptabele manier om betere woningen te maken is hier samenvoegen. Bij uitbouwen van de woningen, wat verder alleen nog mogelijk is aan de achterkant, worden de binnengebieden zo zeer verkleind dat er niets van overblijft terwijl die groene binnengebieden nu juist de kwaliteit van de wijk vormen.

Als samenvoegen niet mogelijk is dan is de renovatie dus van de baan. Daarom werd besloten een onderzoek in te stellen naar andere mogelijkheden om de Oude Dalenwijk te verbeteren. Dat onderzoek moest vervolgens leiden tot een voorstel voor een 'plan van aanpak' voor de Oude Dalenwijk. Op dat moment ben ik erbij betrokken geraakt. Mijn taak als extern deskundige was niet zo zeer het sleutelen aan renovatieplaattegronden maar vooral om in samenwerking met de buurtgroep na te gaan, wat voor soort plan er moest komen.

Het plan van aanpak werd gemaakt door het planteam maar op een gegeven moment werd een extern bureau ingeschakeld. Wie bepaalde dat?

Dat lag min of meer besloten in de Stuurgroep-uitspraak wat in feite een politieke uitspraak was. De betrokken partijen waren er niet uitgekomen anders kom je immers niet bij de Stuurgroep. Omdat niemand z'n handen wilde branden en er toch wat moest gebeuren, moest er een 'onafhankelijke' deskundige worden ingeschakeld.

Het planteam heeft toen voor INBO gekozen?

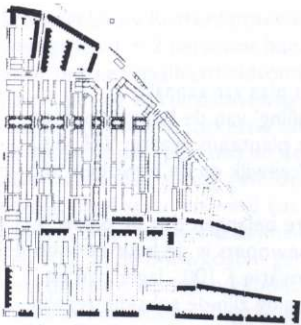
O nee, die keuze is gemaakt door de Maatschappij Vreewijk. Samen met de buurtgroep heb ik nog geprobeerd een andere architect te vragen maar de woningbouwvereniging blokkeerde dat. Voor ons was INBO beslist geen acceptabele keuze. Zo'n bureau is gebaat bij groot-schalige opdrachten en kan hier absoluut niet uit de voeten. Vreewijk is tenslotte een tuindorp en dan is het ons inziens toch zaak om voor een bureau te kiezen dat daar een beetje voeling mee heeft.

Maar de woningbouwvereniging stelde eenvoudig dat zij een ton betaalde, terwijl V.H. bereid was daar slechts f 10.000 in bij te dragen en dat er verder over de architectenkeuze niet meer gepraat werd. De buurtgroep heeft er binnen het planteam geen conflictpunt meer van gemaakt maar zich voorgenomen de architect goed op de huid te zitten en hem duidelijk te maken wat men wilde.





Het maximum sloopmodel



Het minimum sloopmodel

Hoe functioneerde je als extern deskundige in dit planteam?

In het planteam werd voornamelijk op de kwaliteit van de woningen en de procedure gelet. Verder werd niet gekeken. Voor de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteit had niemand oog.

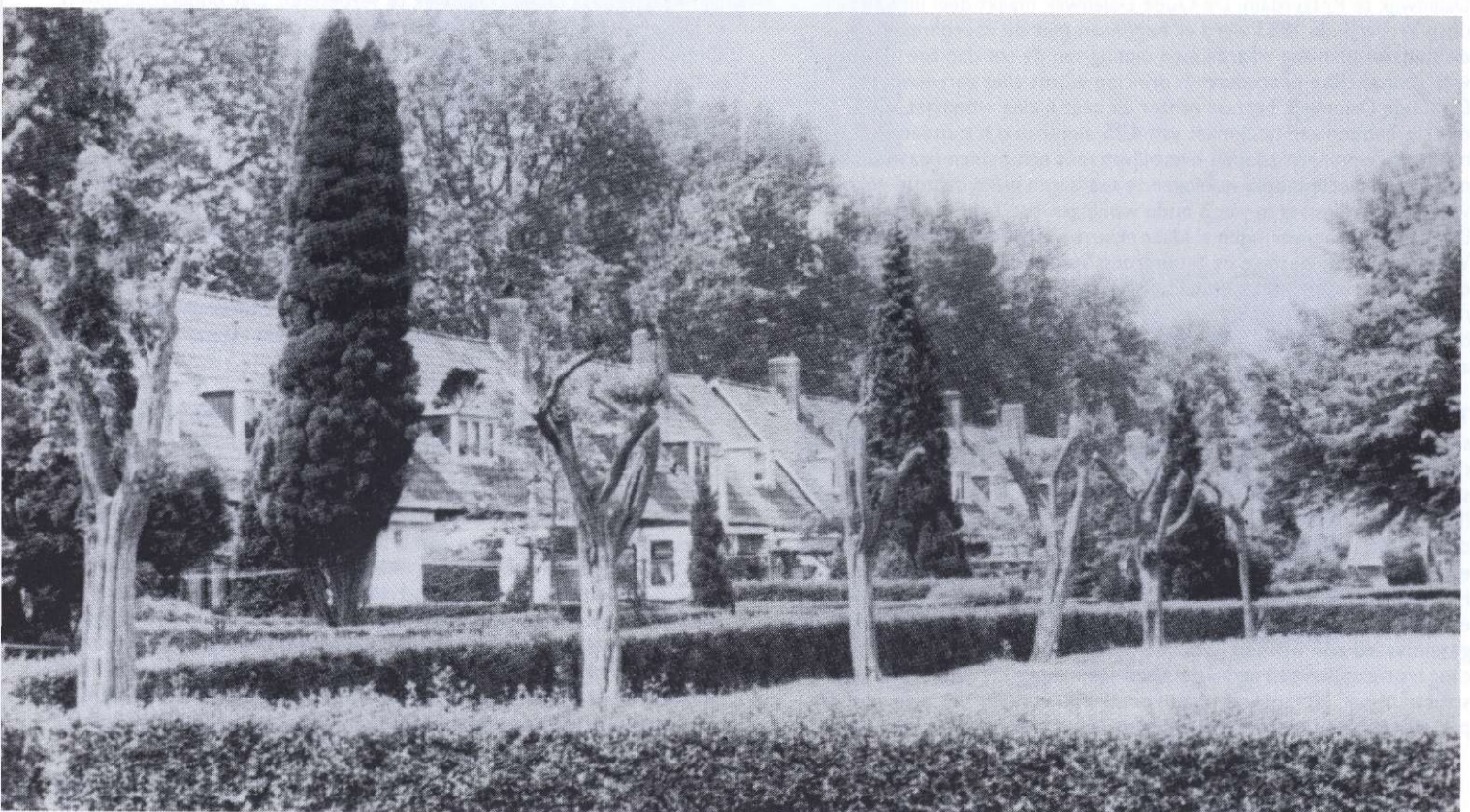
Zoëven vertelde ik bijvoorbeeld over het uitbouwen van de woningen aan de achterkant wat in principe betekende dat de groene binnengebieden zouden verdwijnen. Die groene binnengebieden vormen min of meer de rijkdom van Vreewijk. Mensen die hier hun hele leven gewoond hebben die zijn daar zo aan gewend dat ze dat niet meer zien.

De eerste plannen van INBO betroffen nieuwbouw binnen de bestaande structuur, maar misten de zorgvuldigheid die het plan van Granpré Molire en Verhage kenmerkt. Bij de instandhouding van de Oude Dalenwijk gaat het naar mijn idee om de kleine onderdelen, de details: die bepalen het wezenlijke karakter van een tuindorp.

Op een gegeven moment heb ik een verhaal over de structuur van de wijk geschreven en dat samen met een stukje over Bruno Taut<sup>1</sup> aan de leden van het planteam gestuurd. Dat artikel gaf voor mij precies de essentie weer van het verschil tussen mijn ontwerpopvatting en die van de architect van INBO. In het planteam werd er echter nauwelijks op gereageerd. In principe was dat natuurlijk mijn taak helemaal niet maar dat is een dilemma; een ontwerpverhaal is natuurlijk op zich wel legitiem maar in principe zou S.O. de stedenbouwkundige kwaliteit en dergelijke zaken in de gaten moeten houden.

Ik zie het nu ook anders. Je zit met verschillende mensen om de tafel. Die zorgen voor de andere gezichtshoeken. Er is één persoon die het plan moet maken en die moet in zijn plan al die verhalen aan elkaar zien te breien. De extern deskundige is er niet om een ontwerpverhaal te houden maar om de koppeling met die andere verhalen te maken. Het sociale verhaal, het bouwtechnische verhaal, het financiële verhaal: al die transparantjes moeten over elkaar heen schuiven en dat moet op een gegeven moment een plan opleveren. De vraag is dan: waar te beginnen? Het planteam is in feite met het ontwerpverhaal begonnen. Het gevaar daarvan is, zo weet ik nu, dat je gaat zitten meedenken, je gaat teveel onderhandelen. Dat is natuurlijk ook een gevolg van mijn opleiding: ik zit als ontwerper op de stoel van een extern deskundige en op bepaalde momenten moet ik mezelf dan terugfluiten: Bet, dat is jouw taak niet!

Als extern deskundige gaat het om het coördineren van de inspraak, het geven van voorlichting naar de bewoners toe, het inzichtelijk



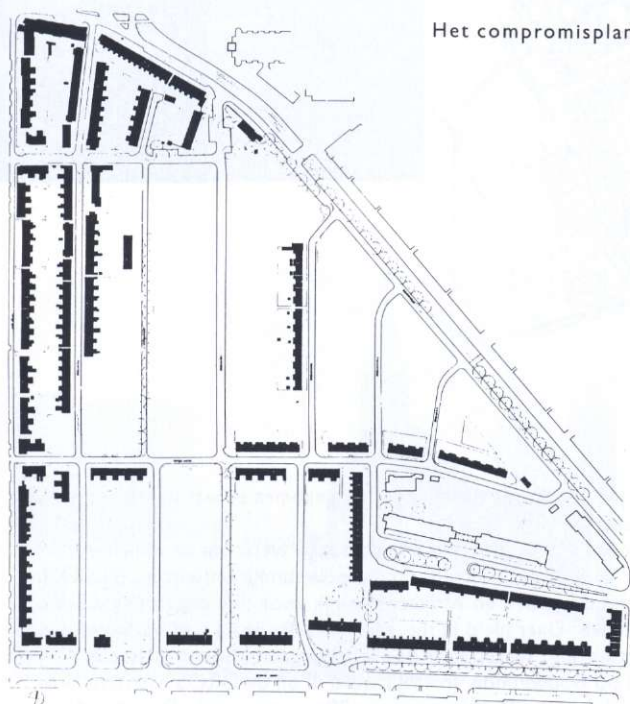


maken van het proces dat speelt, het eventueel alternatieven aandragen voor voorgestelde oplossingen et cetera. En natuurlijk het uiteenzetten van de ideeën en wensen vanuit de buurt in het planteam, daar worden de plannen tenslotte gemaakt.

INBO heeft verschillende plannen getekend, variërend van volledige renovatie tot volledige sloop. Wat is daarmee gebeurd binnen het planteam? Het eerste model dat gepresenteerd werd, nieuwbouw binnen de bestaande structuur (het 'maximum sloopmodel'), werd door de



Het Middenpad in Oud-Dalenstraat



Het compromisplan

1. Een fragment uit het artikel 'Siedlung ontwerpen van Bruno Taut 1905-1920' door Gertjan Vlot, verschenen in 06 (1984).

bewoners volstrekt afgewezen. De buurtgroep stelde toen keihard: die nieuwbouw levert zo weinig kwaliteit op dat wij voor het minimum sloopmodel kiezen.

Dat maakte het conflict heel duidelijk. Voor de woningbouwvereniging betekende dat immers dat ze een ton aan INBO hadden weggegooid. V.H. kwam toen nog met het verhaal dat er over renovatie helemaal niet meer viel te praten. De Maatschappij Vreewijk ging daarop weer gedeeltelijk met de bewoners mee: zowel nieuwbouw, als renovatie. De volgende dag kwam het planteam, uiteraard niet in de allerbeste stemming, weer bij elkaar. Iedereen beseftte dat er iets moest gebeuren. Er kwam een schetsrol op tafel en aan het einde van de dag lag er een compromisplan.

Wat dat betreft is zo'n confrontatie vrij productief; je roept allemaal wel wat je wilt maar je weet dat je toch op één punt uit moet komen.

Dat plan werd gepresenteerd op een tentoonstelling en toegelicht op een wijkvergadering. De bewoners voelden zich gepasseerd maar jij hebt de bewoners toch vertegenwoordigd in het planteam? Wat was hun kritiek? Het compromisplan was natuurlijk behoorlijk ingrijpend: tweederde van de wijk zou gesloopt worden terwijl de meeste bewoners er op rekenden dat hun woning gerenoveerd zou worden. Ze voelden zich overvallen. Niet helemaal terecht overigens want de oude buurtgroep had verschillende keren, maar tevergeefs, geprobeerd de wijk te mobiliseren.

Na de wijkvergadering werd er een nieuwe, veel grotere buurtgroep samengesteld. Op dat moment bevond ik mij in een vreemde positie. Binnen het planteam ontstond verwarring doordat het moeizaam tot stand gekomen compromis van tafel was en het oude conflict weer scherp naar boven kwam. En voor de nieuwe buurtgroep was ik een van de opstellers van het plan van aanpak. Dat plan was immers een product van het planteam, waarin de oude buurtgroep vertegenwoordigd was geweest. Dat was dus puur wantrouwen terwijl ik als extern deskundige toch een soort vertrouwenspersoon behoor te zijn. Binnen de nieuwe buurtgroep bleken de meningen sterk verdeeld te zijn. Daarom is er toen een enquête onder de bewoners gehouden. Was de eerste opzet van de buurtgroep binnen het planteam om eerst zoveel mogelijk renovatie overeind te houden, nu bleek uit de enquête dat er zowel vraag naar onderhoud als naar renovatie als naar nieuwbouw was.

Hoe is de stand van zaken op dit moment, maart 1987?

Op basis van de resultaten van de enquête gaan buurtgroep en planteam nu beide een nieuw plan maken.

Het oude plan van aanpak was in feite een strategisch plan: een gedeelte nieuwbouw en een gedeelte renovatie. Respectievelijk V.H., de woningbouwvereniging en de bewoners waren daarmee tevreden. In de tijdsplanning werd de renovatie echter helemaal naar achteren geschoven. Omdat het steeds moeilijker blijkt te worden renovatie doorgang te laten vinden, staat de buurtgroep op het standpunt dat er zo vroeg mogelijk mee begonnen moet worden.

Om de eerste verhuisstroom op gang te brengen, werkt dat praktisch gezien ook het beste maar de woningbouwvereniging voelt er op dit moment meer voor om met nieuwbouw te beginnen. Nu is dus het probleem: wat wordt de verhouding nieuwbouw/renovatie en wat wordt er per fase aangeboden?

Vind je nu de procedure belangrijker dan het ontwerp?

Op dit moment denk ik dat het op de eerste plaats om de goede fasering gaat. Bovendien is het heel belangrijk dat er per fase een gedifferentieerd aanbod is. De ontwerpproblemen, waar ik in het begin zo op gespitst was, komen later in het proces wel. Eigenlijk denk ik dat de rol van het ontwerp op dit moment secundair is. Het is nu meer een middel om het proces te begeleiden dan een doel. Alle betrokkenen de consequenties van de verschillende ingrepen duidelijk maken is de rol van het ontwerp in de oude Dalenwijk geweest. Maar ik ben er wel van overtuigd dat de stedenbouwkundige kwaliteit, waar ik het in het begin over had, een keer duidelijk aan de orde gesteld moet worden. Dat soort zaken wordt toch vaak niet onderkend. De procedure kan dan misschien fantastisch lopen maar op het niveau van het plan worden er grote fouten gemaakt. Dat moet je heel goed in de gaten houden.