

De wijk in ontwikkeling: De doorontwikkeling van een zestig jaren wijk

14 oktober, 2010 | door Martin Liebregts

De 24-uur van Eckart⁽¹⁾

Aanleiding van dit artikel was de bijeenkomst 'de 24-uur van Eckart', waarbij vijftien deskundigen in 24 uur probeerden een visie op de wijk Eckart en Vaartbroek te Eindhoven te geven. Deze bijeenkomst was georganiseerd door het Woonbedrijf. Aan het einde zijn er twee afspraken gemaakt: er komt een vervolgoverleg en in het voorjaar van 2011 wordt een nummer van het vakblad Renovatie besteed aan de jaren zestig wijken, met de wijken Eckart/Vaartbroek als case. Vooruitlopend op deze gebeurtenissen tracht ik met dit artikel een mogelijke benadering van dergelijke jaren zestig wijken aan het papier toe te vertrouwen. De basis van de hier gepresenteerde invalshoek is mede ontleend aan de ideeën en geluiden, die bij deze bijeenkomst aan bod zijn gekomen. Niet de uniciteit, maar de bezieling en doeltreffendheid moeten bij de aanpak van deze wijk de leidraad vormen. Tot slot, het is altijd inspirerend met betrokkenen opvattingen, twijfels en antwoorden te delen, waarbij niet het gelijk voorop staat maar de versterking van de gedachtegang.

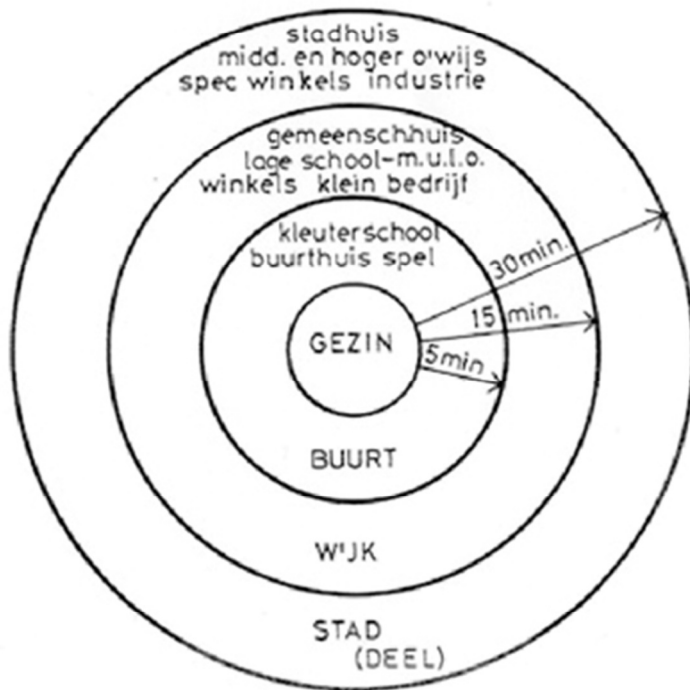
De verandering in de tijd



figuur 1 - Historische ontwikkeling

De jaren zestig vormen een breukvlak in de visie op de samenleving. De wijk, kerk en zuilen als bindende factoren in de samenleving naderen hun einde. In deze periode worden de wijken gelegen in de Dommelbeemden in Woensel gerealiseerd. In een periode van zes tot zeven jaar worden er bijna 8.000 woningen gebouwd, waarvan een groot deel bestaat uit de zogenaamde doorzonwoning van zes meter breed en acht meter diep, op een perceel van 150 vierkante meter. Van alle woningen die hier gerealiseerd zijn, vallen er circa 60 procent in deze categorie. Aan de randen, vooral nabij de Dommel, zijn de duurdere woningen gesitueerd en bij de uitvalsweg de Kennedylaan en de winkelcentra concentreren zich de gestapelde woningen. Het gehele gebied is te typeren als een monofunctioneel gebied met veel groen, ruim opgezet en weinig differentiatie in kwaliteit. De doorzonwoning met een dakhelling van 45 graden domineert het beeld van de wijk. De variatie is vooral gelegen in de wijze waarop de pui is ingevuld, met of zonder metselwerk en de ligging binnen de stempel.

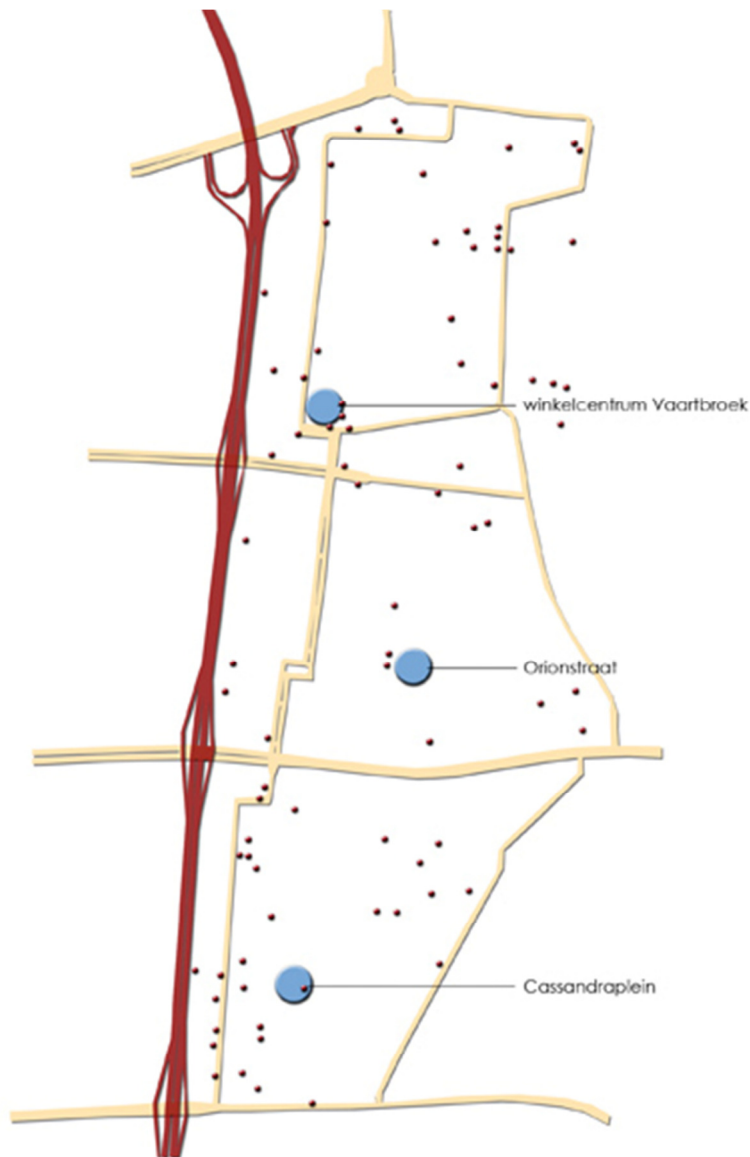
"DE GELEDING DER STAD"



figuur 2 – Wijkgedachte(12)

Nu de gemiddelde leeftijd van de woning zo'n drieënveertig jaar bedraagt en de verwachting is dat ze pas op eenderde van hun leven zijn – de gemiddelde leeftijd bedraagt naar verwachting honderdtwintig jaar – is nu een cruciaal moment aangebroken waar de visie op de toekomst de waarde op termijn kan gaan bepalen.

Tot nu toe wordt de aanpak gedomineerd in de sociale sector door een complexgewijze technische aanpak. Alle middelen worden gebruikt om de techniek en het comfort weer op één peil te brengen. De vraag is of een dergelijke aanpak sec de toekomstwaarde van het totale woongebied op korte en lange termijn ten goede zal komen.



Figuur 4 - Bedrijven(6)

In de afgelopen veertig jaar hebben er zich structurele veranderingen voorgedaan, die van invloed zijn op het woonmilieu en het gebruik ervan. Allereerst is de bevolking door afnemende woningbezetting met zo'n 40 procent afgenomen(2). Woonden er oorspronkelijk vooral gezinnen, nu domineren de één- en tweepersoonshuishoudens (bijna 70 procent(3/4)). De buitenruimte krijgt hierdoor een structurele andere functie.

Tegelijkertijd is het autogebruik en dus de parkeerbehoefte veelal meer dan verviervoudigd in deze wijken(5). Dus minder kinderen en meer blik op straat.

Overal in de stedelijke milieus ontstaan er combinaties tussen wonen en werken. In dit totale woongebied is dit nog marginaal. Slechts in één op de 100 woningen is er sprake van een combinatie tussen wonen en werken(6). De locaties waar dit zich afspeelt, lijken een vrij willekeurig patroon te vertonen. De fysieke structuur van de wijk ondersteunt een dergelijke ontwikkeling niet en geeft ook geen aanleidingen.

De bevolking is geleidelijk aan het vergrijzen. De eerste-uur-bewoners zijn bij inmiddels boven de zeventig en in veel gevallen in een nieuwe levensfase terecht gekomen. In de afgelopen tien jaar zijn er ten behoeve van de huisvesting van deze bewoners specifieke projecten ontwikkeld door renovatie of nieuwbouw. Echter de potentie van de bestaande rijtjeswoning om hier een bijdrage aan te leveren is nog niet benut.

In het bestaan van deze wijken hebben zich dus structurele veranderingen voorgedaan, terwijl de wijken ogenschijnlijk hetzelfde zijn gebleven. Alleen meer steen, meer blik, minder speelgroen, minder

draagvlak van voorzieningen en meer behoefte aan levensloopbestendige woningen en aan de combinatie van wonen en werken. Hoe moet een zo ruim opgezette wijk een antwoord geven op deze veranderingen en wel zo dat de langere termijn ermee geborgd wordt?

De grenzen van de uniformiteit

Alles lijkt op elkaar. De doorzonwoning als woningtype overheerst hier, zoals eerder aangegeven. De diepte schommelt wat tussen de bijna 7,5 meter en 9 meter. Rond 1970 ontstaat, als variatie op de traditionele doorzonwoning, de Z-kamerwoning binnen dezelfde ruimtelijke structuur. Als identiteit, eigenheid en imago belangrijke kwaliteiten zijn bij de waardering van de woning en de woonomgeving, dan kan geconstateerd worden dat hiervoor in dit deel van de stad weinig ruimte was en is(7).

Uniformiteit, die in de jaren zestig nog een vanzelfsprekendheid was, wordt in de huidige structuur vaak minder gewaardeerd. Er is gewoon veel van hetzelfde zowel qua uiterlijk, vorm als functie. De spanning ontbreekt in de wijken. De wijkontsluitingswegen verschillen alleen qua breedte, maar niet qua inrichting of functies. De breedte van de wijkontsluitingswegen qua profiel varieert van ca. 28 tot 45m. De overmaat wordt zo gauw een 'lege' ruimte.

Vaartbroek 85 45,14m² excl. aanbouw
63,44m² incl. aanbouw



begane grond



1e verdieping



zolder

Den ouden dries 9 47,91m²



begane grond



1e verdieping



zolder

Suikerpeestraat 6 47,37m²



begane grond



1e verdieping



zolder

Odysseuslaan 27 48,83m²



begane grond



1e verdieping

Sterappelstraat 4 57,26m² excl. aanbouw
64,12m² incl. aanbouw

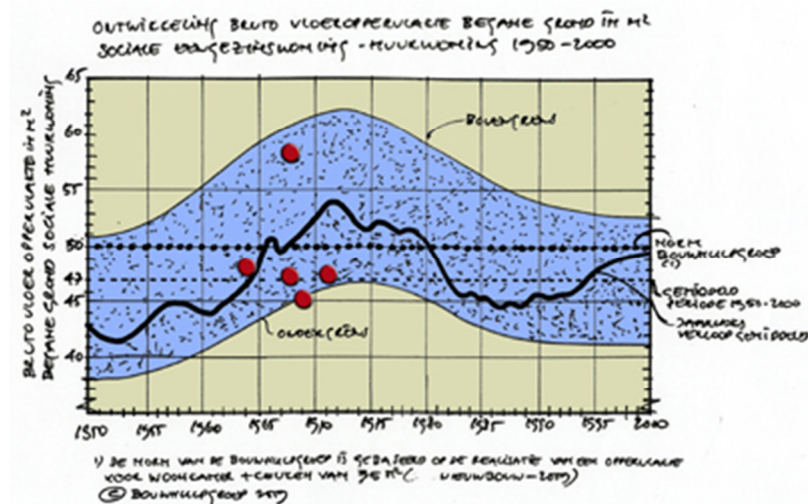


begane grond



1e verdieping

figuur 5 - Overzicht plattegronden ontleend aan Funda

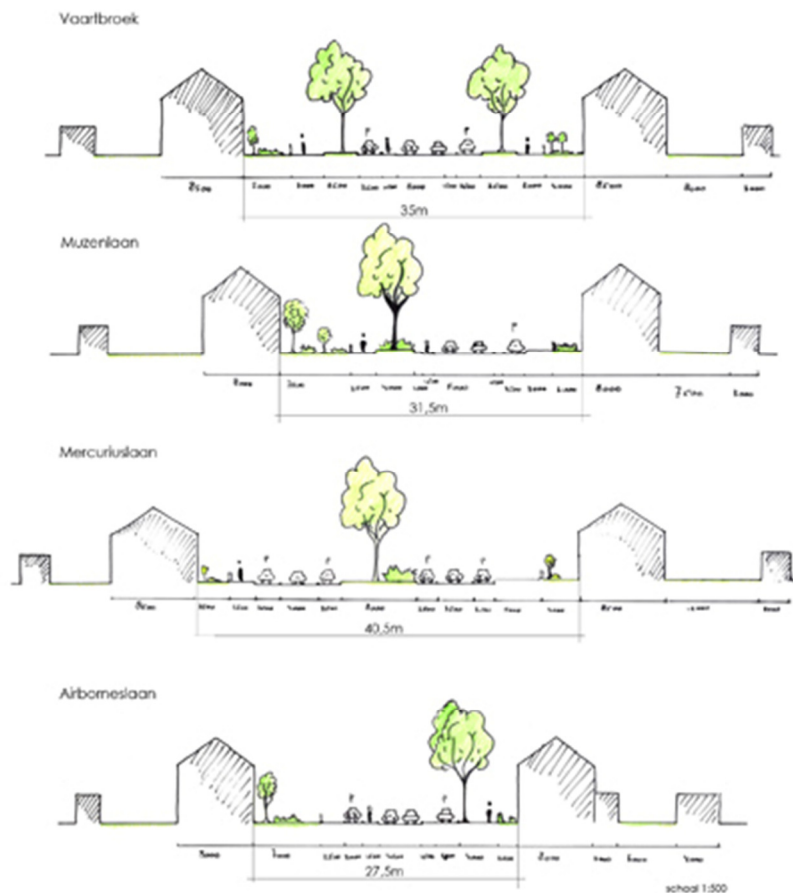


figuur 6 – Ontwikkeling BVO(13)

Er moet meer spanning in de wijk komen. Een breed straatprofiel moet als bijzondere maat gevoeld worden. Belangrijke routes moeten zowel qua functie als visueel ondersteund worden. En de oorspronkelijke gezinswoningen moeten ruimte gaan bieden aan meer dan gezinnen: ruimer wonen, een combinatie van wonen en werken en levensloopbestendig wonen op de 'oude vertrouwde' plek. De uniformiteit moet gebruikt gaan worden als basis voor differentiatie. En daar is alle ruimte voor. Gebeurt dat niet, dan slaat het in zijn tegendeel om. Dan ontstaat er niet de gewenste band tussen woonplek en bewoner. En die emotionele band is nodig als de langere termijn de maatstaf is.

Op zoek naar de ruimtelijke eenheid(8)

In deze wijken is niet het geheel dat drager is van de kwaliteit, of het moet gaan over de aanwezigheid van veel van hetzelfde. Als de wijk niet als eenheid functioneert, wat dan wel? Gaat het dan om de stempel, het bouwblok of de straat? Wat de ruimtelijke eenheid is, hangt nauw samen met de ligging binnen het geheel. Een straatwand, gelegen aan een open ruimte of park, ontleent zijn identiteit aan de relatie tussen de woningen en het (kijk)groen. De kwaliteit van een binnenhofje binnen in de wijk is het samenspel tussen de weg ernaartoe, het hofje en de bebouwing. Elke wijkontsluitingsweg krijgt zijn identiteit door een combinatie van het aanwezige profiel, de inrichting en de uitstraling en de aangrenzende bebouwing. Dus als er gepoogd wordt de eigenheid van iedere plek beter te benoemen, dan zal naar de specifieke dragers gekeken moeten worden. Een ding is zeker, de oorspronkelijke complexindeling is nooit de drager.



figuur 7 – Straatprofielen (gemiddeld 34m)

Al eerder is aangehaald dat de wijken tezamen (Oude Gracht, De Luytelaer, Eckart, Vaartbroek en Heesakkers) de Dommelbeemden vormen. De Dommel is voor de wandelaar in Eindhoven het meest structurerend en spannend fysieke element. Als een diagonaal van ca. 15 km beweegt het zich door de stad. Zo is op loopafstand de natuur, het verleden en de continuïteit te ervaren. Juist zo'n gebied als de Dommelbeemden zou door een versterking van deze relatie een gezamenlijke identiteit kunnen krijgen.

Als het gaat om de zoektocht naar de ruimtelijke eenheid zijn er twee tegengestelde richtingen voor te stellen. Het totale gebied versterkt zijn band met de meanderende Dommel. De andere richting zoekt meer de kleinere bouwstenen op, waarop aanpassing of transformatie optreedt. Traditioneel vormde in de stedenbouw de straat en het bouwblok de hanteerbare dragers hiervan. Nog steeds wordt er in deze termen over gedacht. De termen worden vervangen door de stempel, het hofje of de ontsluitingsweg.



figuur 8 – Kaart met stempels

De bestemming leven

Reeds is geconstateerd dat door de rigide bestemmingen van functies nieuwe ontwikkelingen geremd worden. Dit wil niet zeggen dat overal in de Dommelbeemden alles vrijgegeven moet worden. Maar juist bij het zoeken van nieuwe verschillende ontwikkelingskansen zou gekeken moeten worden, waar welke veranderingen de meeste potentie hebben en de meeste toegevoegde waarde voor de stabiliteit van het geheel. Misschien moet er ter plaatse van de wijkontsluitingswegen meer ruimte ontstaan voor transformatie qua functie en beeld. Of bieden specifieke hofjes de beste gelegenheden? Misschien is het zinvol de randen aan de Dommelvallei nieuwe wijkversterkende mogelijkheden te geven.

De kop is 'de bestemming leven'. Natuurlijk is dit deels een open deur. Maar tegelijkertijd geeft het wel het gevoel aan waar we naar op zoek zijn. De wijk, de buurt, de straat en de woningen moet niet alleen benut kunnen worden om te consumeren of recupereren. Maar ook een aanleiding geven voor nieuwe ontwikkelingen en eventueel deze produceren.

Van groen naar groenplus

Eindhoven als stad is een parel als het gaat om groen en bomenrijkdom. Het is en blijft een genot om de stad te doorkruisen en de groene longen - gevormd door de rivieren - en de grote diversiteit aan

parken en bomen te aanschouwen. De Dommelbeemden is hierop geen uitzondering. Maar nog te weinig wordt er gepronkt met zoveel schoonheid. Het beter etaleren van het groene casco is dan de eerste opgave.

Tegelijkertijd heeft groen in de afgelopen vijftig jaar ook meerdere betekenissen gekregen, variërend van waterhuishouding tot duurzame energie. En juist ten aanzien van het laatste aspect bezit een dergelijk gebied grote potenties. De wijk bestaat bijna voor 80 procent uit grondgebonden woningen met bijna alleen hellende daken (uitzonderingen daargelaten). Als we ervan uitgaan dat slechts één dakvlak geschikt is voor energieopwekking, dan beschikken we in dit gebied over meer dan 200.000 vierkante meter dakvlak dat hiervoor benut kan worden, ofwel 2 Megawatt. Was dit gebied in het verleden opgezet als groen, nu is het reden te ontwikkelen tot groenplus.



figuur 9 – Groen en water

Tussen nieuwe netwerken en klanttevredenheid

Als de wijk niet meer de eenheid is, dus ook de beslissingen over zo'n gebied niet terug te brengen zijn tot een besluitvormingsproces op wijkniveau, wat is dan wel de eenheid die gezocht moet worden. Voor het besluitvormingsproces blijft in eerste instantie de stad als eenheid. Zoals de stroom van de Dommel dwars door de stad loopt en de kwaliteit ervan betekenis heeft voor de hele stad, zo worden de belangrijkste voorwaarden van de ontwikkelingen in de woongebieden op stedelijk niveau genomen.

In dit kader is het niet de bedoeling om een nieuw democratisch model te formuleren. Dat heeft zeker geen zin als het om een dergelijk woongebied gaat. Het zoeken is naar zo'n eenheid, waarbij gesproken kan worden over gebiedseigenaren. Met andere woorden, die fysieke eenheden of thema's waarbij mensen bovenmatige betrokkenheid hebben. Bij een dergelijk woongebied is te denken aan

een hofje, waar ca. 20 à 30 woningen zijn gegroepeerd en waarbij de buitenruimte gezamenlijk benut wordt.

Als het om nieuwe netwerken gaat, kun je denken aan voorzieningen en diensten die deels gekoppeld zijn aan een gebied (bijvoorbeeld hulp bij zelfstandig wonen, busdienst en winkelvoorziening).

Als de fysieke eenheid of de dienst duidelijk te benoemen is, kan er gekozen worden voor twee benaderingen:

- Een actieve rol van de consument. Dus consument wordt ook producent. Het beheer van een hofje is hiervan een aardig voorbeeld en kan beheerd worden door een vereniging van eigenaren nieuwe stijl of door de introductie van het buurtaandeelhouderschap⁽¹⁴⁾;
- Meer nadruk op klanttevredenheid. Voor de betrokkene gaat het niet om hoe het gebeurt, maar dat het gebeurt. De waardering van de kwaliteit moet consequenties hebben.

Zeker als het om dergelijke complexe vraagstukken gaat, ligt de wijsheid in de toekomst verscholen. In de praktijk zal de oplossing stap voor stap gevonden moeten worden

Een voorlopig antwoord

Nu alles overziend, wat zijn dan de conclusies of in welke richting moet de oplossing gezocht worden. Drie aspecten moeten hierbij onderscheiden worden:

- De samenhang van het totaal. In dit geval gaat het niet om Eckart/Vaartbroek maar om de Dommelbeemden als eenheid, waarbij groen, Dommel en ruimte de eigenheid vormen. Het gaat er dus om de bestaande, aanwezige kwaliteit te versterken;
- De verandering op kleine schaal. Opnieuw definiëren van de ruimtelijke bouwsteen waarop aanpassing en verandering plaats moet vinden, met de bijbehorende participatievorm. Het gaat in feite om kleinschalig, chirurgisch te werk te gaan, die vooral tot doel heeft om de ontwikkeling van de wijk of gebied te ondersteunen;
- Veranderen van groen in groenplus. Deze eeuw krijgt groen meerdere betekenissen. De kansen voor zo'n gebied liggen in de benutting van de kansen om bijvoorbeeld energieopwekking en waterhuishouding nieuwe betekenis te geven. In het verleden was de Dommel de energiecentrale door de watermolens, nu is het tijd de nieuwe 'groene' kansen te benutten die zich voordoen in het gebied.

Dit artikel poogt de mogelijkheid thema's te benoemen, die de rol kunnen spelen bij de doorontwikkeling van Eckart en Vaartbroek als onderdeel van de Dommelbeemden. Het is een eerste verkenning, die vraagt om reacties van anderen. Dus als lezer ben je nu aanzet.

Bronnen, resp. aanvullende informatie

(1) De 24 uur in Eckart heeft zich afgespeeld van maandag 27 september op dinsdag 28 september 2010.

(2) In 1967 bedroeg de gemiddelde woningbezetting 3,59 personen per woning. Op dit moment schommelt het rond de 2,2 personen. Bewoonden voorheen meer dan 25.000 personen deze wijken, nu is dit gezakt naar ca. 17.000 personen. Dit is een afname van 40 procent en dus minder mensen en meer ruimte. Een ontwikkeling die niemand in die omvang voorzien had.

In de wijken van de Dommelbeemden is de gemiddelde woningbezetting 2,16 personen (Oude Gracht, Eckart, Vaartbroek, Heesterakkers, Luytelaer)

(3) Qua huishoudentype vertonen de wijken Eckart en Vaartbroek een redelijke doorsnede van het gemiddelde (gemeente Eindhoven, buurtanalyse 2011-2012):

- 1-persoonshuishoudens: 37%
- 2-persoonshuishoudens: 31%
- gezinnen: 28%
- overig: 4%.

(4) De leeftijd van de bevolking is als volgt opgebouwd (gemeente Eindhoven, buurtanalyse 2011-2012):

- 0 – 14 jaar: 16%
- 15 – 19 jaar: 5%
- 20 – 64 jaar: 57%
- 65 en ouder: 22%

(5) In 1970 waren er gemiddeld per woning ca. 0,3 auto's. Nu zijn er per woning gemiddeld 1 auto of meer.

(6) Met behulp van Google Maps is in beeld gebracht waar thuis (in de woning) een beroep wordt uitgeoefend. Voor de gehele Dommelbeemden – ruim 8.000 woningen – gaat het om 82 te onderscheiden woningen.

(7) 'Het imago van een woning maakt het verschil', M. Liebrechts, kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 5 oktober 2010.

(8) 'Eén gebied bestaat niet', M. Liebrechts, Renovatie 4, 2010.

(9) De economische waarden van de doorzonwoningen zijn gebaseerd op 50 data, ontleend aan de bestanden van Funda (oktober 2010). De vraagprijs is naar beneden gecorrigeerd met 5 procent.

(10) Het veronderstelde slechte imago van Vaartbroek t.o.v. Eckart is niet te herleiden uit de cijfers:

- Een (gelijkwaardige) doorzonwoning kost in Vaartbroek € 20.000 meer.
- Het gemiddelde inkomen per inkomens ontvanger is in Vaartbroek 6% hoger dan in Eckart
- Het aantal niet Westerse allochtonen is in Eckart 24% en in Vaartbroek 22%

Misschien gaat het eerder om specifieke te lokaliseren probleem, die de beeldvorming verkeerd beïnvloedt.

(11) 'Identiteit en duurzaam wonen', Martin Liebrechts en Sandra Arts, Kennisbank bestaande woningbouw, 21 juni 2010

(12) 'Eindhoven stadsontwikkeling 1900-1960', Piet Beekman, Mierlo, 1982

(13) 'Een begane grond van rond 50m²', Martin Liebrechts en Haico van Nunen, Kennisbank bestaande woningbouw, 7 sept. 2009

(14) - In de wijk 't Hool te Eindhoven hebben de eigenaren-bewoners een Vereniging van Eigenaren om het beheer van het groen te regelen.

- De BouwhulpGroep heeft 7 à 8 jaar geleden in Capelle aan de IJssel het experiment BAS (BuurtAandeelhoudersSchap) in opdracht van de SEV onderzocht en gevalueerd. In het kader van BAS kon de bewoners over een bedrag per woning beschikken om gemeenschappelijke activiteiten te organiseren of om kleine voorzieningen te realiseren.

(15) Algemene gegevens van de wijken, gelegen in de Dommelbeemden

	Aantal woningen	Aantal inwoners	Woning- bezetting	WOZ waarden
Oude Gracht oost	535	1320	2,47	€ 313.000
Oude Gracht west	1445	2620	1,81	€ 166.000
Luytelaer	425	990	2,33	€ 402.000
Eckart	2055	4304	2,10	€ 166.000
Vaartbroek	2485	5208	2,09	€ 173.000
Heesterakker	1075	1900	2,70	€ 233.000
Totaal/ gemiddeld	8020	17342	2,16	€ 199.000