

Geeren-Zuid verbindt!

Herstructureren naar een levendige naoorlogse woonwijk



Samenvatting

De naoorlogse woonwijk Geeren-Zuid in Breda wordt aangepakt door de woningcorporatie en de gemeente. De bebouwing wordt gerenoveerd en een stuk van de sociale huurwijk wordt gesloopt en vervangen met een divers aanbod voor sociaal-economisch kansrijkere doelgroepen. Deze aanpak, zoals in veel herstructureringsprojecten wordt toegepast, maakt de wijk en zijn bewoners op sociaal-economisch vlak niet beter. (Bolt, 2009, Van Ham, 2012). De problematiek van sociale onveiligheid, verwaarlozing, anonimiteit, achterstand en onwenselijke woonmilieus wordt in deze scriptie onderzocht. De gescheiden structuren (Corbusier, 1981, Howard, 1898) en het vasthouden daaraan door hedendaagse actoren in de naam van efficiëntie en kortzichtige economische overwegingen werkt de verbetering van de woonwijk tegen. Het afwijken van de orthodoxe planningsmethodiek op een realistische manier wordt in dit afstuderen behandeld.

Allereerst zijn uit literatuur zeven aspecten gedestilleerd die impact hebben op de sociale onveiligheid. Deze aspecten zijn: Functiemix, Groentype, Bouwwarenmix, Dichtheid, (Jacobs, 1961), Zichtbaarheid (Gehl, 1987), Eenduidigheid en Toegankelijkheid (Luten, 2008). Als tweede zijn deze aspecten geanalyseerd per schaal (Stad, wijk, buurt). Met deze aspecten zijn sociale veiligheidskaarten opgesteld om duidelijk te maken waar, wat, hoe en wanneer de problematiek zich voordoet. Om te kunnen ingrijpen op deze plekken is als derde gekeken naar de middelen die worden toegepast in vergelijkbare herstructureringsprojecten (dezelfde soort stad, dezelfde soort wijk). Deze zogenaamde casestudies geven handen en voeten aan de manier waarop de voorheen genoemde zeven aspecten kunnen worden aangepakt. Als vierde wordt met deze casestudies en daaruit volgende patronen een aantal ontwerpvoorstellen gemaakt waarbij vooral wordt gefocust op het integraal toepassen en opwekken van meerwaarde met de verschillende aspecten en de kwaliteiten vanuit de context op een steeds realistischer wordende manier per schaal.

Wat meer op zou kunnen leveren dan de huidige aanpak voor de wijk is een subtiele vooruitgang van de jaren '60 wijkgedachte, waarbij groen, rust en lucht wordt omgevormd tot mogelijkheid tot ongedwongen ontmoeten, omdat het een leefmilieu voor diverse leefstijlen is, door zijn sociale karakter. De manier waarop dit kan gebeuren in Geeren-Zuid zit hem in de bestudeerde facetten:

1. Functiemix: Meer werk, cultuur en commercie toelaten in de woonwijk: Een hogere mate van verschil tussen functies die op verschillende momenten van de dag op strategische plekken de openbare ruimte levendig en dus veilig maken. Hierin moet de gemeente en publieke voorzieningen een sleutelrol in spelen. Doorbreek de monopolie van het winkelcentrum.

2. Groentype: Toepasselijke groenvoorzieningen op de juiste plek. betekend: Generiek op doorgangsplekken en specifiek op gesegregeerde plekken, zodat er voor

meerdere leefstijlen op meerdere manieren altijd gebruik van kan worden gemaakt.

3. Betere toegankelijkheid van de wijk; om in de woonwijk meer ogen op straat te krijgen (Het toelaten van vreemden en daar mee om kunnen gaan) en om te laten zien aan de stad dat Hoge Vucht en met name Geeren-Zuid niet zo onveilig is als ingeprent zit in het collectieve geheugen van Breda. Daarnaast wordt het daardoor ook interessanter voor functies anders dan wonen om zich te vestigen in de woonwijk, door betere doorstroming.

4. Dichtheid: Door de dichtheid te verhogen op een sociale toekomstbestendige manier wordt het draagvlak van de wijkfuncties hoger. Daarnaast speelt het in op de spelende woonbehoeftes in het goedkopere segment.

5. Bouwwarenmix: Door op een subtiele wijze in te grijpen in de wijk behoudt je de mogelijkheid om een betaalbaar woonmilieu aan te kunnen bieden, daarnaast wordt in combinatie de mate van economische 'overhead' laag gehouden, zodat nieuwe functies ruimte krijgen. Nog een voordeel hiervan is de draagvlak voor functies, die mist bij een te goedkoop woonmilieu.

6. Zichtbaarheid: Door de organisatie van zichtrelaties naar een alzijdige manier te veranderen is meer zicht op de openbare ruimte, sociale controle en dus een veiliger gevoel.

7. Eenduidigheid: Door duidelijk te maken welke ruimte gedeeld is tussen bewoners van het blok of flat kan een hoger kwaliteitsniveau worden nagestreefd van de groenvoorzieningen, daarnaast wordt een gemeenschapsgevoel nagestreefd.

Hiermee wordt een verandering bewerkstelligd in de denkwijze van het doorontwikkelen van verouderde naoorlogse woonwijk. Waarbij het oorspronkelijke concept veranderd van 'loskoppelen' naar 'verbinden'. Hierdoor wordt levendigheid opgewekt in een woonwijk door het toepassen van diversiteit aan facetten, waardoor de sociale-veiligheid kan verbeteren.

Inhoud

Samenvatting

Inhoud

Probleemstelling

- Relevantie
- Doelstelling
- Vraagstelling
- Methodiekbeschrijving
 - Literatuurstudie
 - Meerlaagse schalenaanpak
 - Case studies
 - Experiment
- Context
- Literatuurkader

Analyse

- Meerlaagse schalen (Stad, wijk, buurt)
 - Toegankelijkheid
 - Zichtbaarheid
 - Eenduidigheid
 - Groentype
 - Dichtheid
 - Funciemix
 - Bouwwarenmix
- Sociale veiligheidskaarten
- Case-study analyse
- Patroneninventarisatie

Ontwerpstudies

- Breda-Noord
- Geeren-Zuid
- Krayenhof
- Profielen en aanzichten
- Impressies

Conclusies

- Randvoorwaarden

Aanbevelingen

Bronvermelding

Reflectie

Probleemstelling

Projectbeschrijving

Dit document is een uiteenzetting van het afstudeertraject voor de studie Urbanism aan de TU Delft. In dit onderzoek wordt gefocust op de oorzaak-gevolg relaties tussen subjectieve (on)veiligheid en de openbare ruimte in de naoorlogse woonwijk Geeren-Zuid, Breda. De aanleiding hiervoor is de herstructurering die in gang is gezet in 2006 door BGSV, Woningcorporatie Breburg Wonen en de Gemeente Breda. In deze herstructurering wordt een plethora aan ingrepen voorgesteld, zowel op sociaal als fysiek niveau. Deze ingrepen worden door theoretici voor een deel bekritiseerd en laten dus zien dat er ruimte is voor verbetering van de aanpak. Deze aanpassing en aanvulling van deze herstructurering wordt in dit document onderzocht en uiteengezet.

Allereerst wordt een probleemstelling geformuleerd, waarbij wordt gekeken naar de huidige aanpak, de herstructureringsliteratuur en de cijfers over de wijk. Daarna wordt Geeren-Zuid in kaart gebracht, door middel van een meerschaalse lagen-analyse. Dan worden casestudies uitgevoerd in herstructureringstrajecten in soortgelijke woonwijken in Nederland. Deze trajecten worden geïnventariseerd tot hun patronen. Deze patronen worden gefilterd met bijbehorende literatuur die hun werking wat betreft subjectieve veiligheid wetenschappelijk uitdiept. Met deze patronen worden interventies voorgesteld op meerdere schalen en lagen in de openbare ruimte om uiteindelijk te komen tot een hoeveelheid voorstellen. In de conclusie worden de bevindingen die zijn opgedaan in dit afgelopen jaar opgesomd en als laatste wordt aangeraden wat er aangepast zou kunnen worden in de denkwijze van de planningsmethodieken en herstructureringsvoorstellen.

Relevantie

De reden dat Geeren-Zuid als een probleemwijk wordt gezien zit hem in een aantal facetten. De woningvoorraad stamt uit de jaren '60 en is dus verouderd, wat zich weerspiegelt in de woningprijzen. De sociaal-economische status van de bewoners is ver onder gemiddeld. Er is relatief veel overlast van jongeren. Het naoorlogse woonmilieu wordt geassocieerd met een onveilig milieu. Mede door de hoeveelheid groen, de clustering van functies en de monofunctionele indeling van de ruimte. Deze facetten leveren een 'slechte' score op de leefbaar-o-meter. (Leefbaarometer.nl, geraadpleegd op: Oktober 2016). Wat er dan gebeurt in de Nederlandse woningbouw is een herstructurering, zoals ook wordt uitgevoerd in Geeren-Zuid. Een herstructurering kan betrekking hebben op meerdere facetten van de wijk, maar betekend over het algemeen het proberen te mengen van de sociaal-economische status (Mensenmix) in de wijk. In een wijk als Geeren-Zuid betekend dat het toevoegen van diversere woonmilieus voor (kans)rijkere bevolkingsgroepen. Betreft deze aanpak en zijn toepassing is juist door theoretici en onderzoekers geen eenheid over de werking er van. Gideon Bolt geeft ook aan dat mensen niet tevredener zijn in de wijk, de reputatie wordt niet beter, de wijk gaat er zelfs vaak op achteruit. (Bolt, 2008)

Maarten van Ham vind de investering in stenen geen juiste aanpak (Van Ham, 2011) ; volgens hem kan er beter een investering worden gedaan in de toegang tot school en werk. Maar dit is geen stedenbouwkundige aanpak, dus wat kan je als stedenbouwkundige bijdragen aan het leefbaarder maken van een woonwijk?

Herstructurering werkt dus nauwelijks hoe het is bedoeld; met name de sloop/nieuwbouw aanpak van nieuwe duurdere woningen lijkt veel stof op te werpen. Wat helpt het dan wel? De portefeuille van de woningcorporatie, de gemeente houdt het probleem beheersbaar en de ontwikkelaar verdiend een aardige zak geld. Daarnaast is het winkelcentrum erg gemoeid met de eventuele kleine handelsmogelijkheden in Breda-Noord, wat een heikel punt is in de mogelijke zelfontwikkeling van zo'n monofunctionele woonwijk.

Omgaan met deze krachtenvelden is niet het doel van deze studie. Er wordt gezocht naar een wenselijke toekomst die de richting geeft aan het realiseren van de sociaal-economische verbetering in Geeren-Zuid.

Huidige aanpak

2006, herstructurering door BGSV, de gemeente Breda en de woningcorporatie Wonen Breburg. Hier stellen ze een fysiek programma op wat uitgaat van de sterke punten van de locatie (het vele groen). Er wordt hier gekozen voor een sloop-nieuwbouw aanpak, waarbij het oude wordt gesloopt en het nieuwe wordt verhuurd en verkocht aan starters en meerverdieners, duidelijk niet gericht op de huidige bewoners van de wijk.



Koop en huur in het hogere segment (BGSV, 2009)



“Ondanks alle fysieke investeringen in dit soort wijken, zijn mensen niet tevredener dan een aantal jaren geleden, ze vinden het niet veiliger worden, de sociale samenhang wordt niet beter, de reputatie ook niet. Als je kijkt naar overlast of de bevolkingssamenstelling, zie je zelfs dat de wijken er op achteruit gaan.”

Situatie

De subjectieve onveiligheid van Geeren-Zuid scoort onder gemiddeld en is dermate een probleem dat mensen de wijk alleen kennen als onveilig. Terwijl dit helemaal niet het geval blijkt te zijn uit de veiligheidsindex van Breda. Alsmede de slecht-scorende sociaal-economische index van de wijk geeft aanleiding tot aanpak in de wijk.

De onvrede die blijkt over de wijk blijkt ook uit interviews in verschillende delen van de wijk. Er blijkt zelfs dat 50% van de flat Moerwijkzicht niet voor deze plek zelf heeft gekozen en liever ergens anders zou wonen.

Doelstelling

Woonwijken moeten prettig zijn om in te wonen. Een aantal basisbehoeften moeten hierbij worden behaald. Sociaal contact is er daar een van. Een andere voorwaarde is jezelf veilig voelen op straat. Het feit dat er verschillende groepen mensen zichzelf onveilig voelen op bepaalde tijdstippen is onaanvaardbaar en moet worden aangepakt. Mensen moeten willen wonen in de wijk en daar ook mogelijk blijven en willen wonen als hun situatie veranderd.

Vraagstelling

Hoe laat je mensen zichzelf veiliger voelen in hun wijk?
Welke factoren beïnvloeden de levendigheid en hoe kan daar mee worden omgegaan?
Waar ontbreekt de sociale veiligheid het meest?

Literatuurstudie

De specifieke aspecten die worden meegenomen in deze meerschaalse lagen analyse worden gezocht via een literatuurstudie. Deze literatuur varieert van algemene vakliteratuur tot specifieke literatuur over sociale veiligheid, levendigheid en diversiteit.

Case studies

De woonwijk Geeren-Zuid is niet uniek in zijn kwetsbare situatie. De woonwijk is typisch jaren ‘60 van opzet (voor een overgroot deel nog onveranderd) en ligt in een middelgrote, groeiende stad in de randgebieden van Nederland. Vergelijkbare steden en wijken zijn: Nijmegen; Hatert, Zwolle, Holtenbroek, Haarlem, Delftwijk. Deze wijken zijn allemaal in dezelfde tijdsperiode gebouwd en worden allemaal in omstreeks dezelfde periode geherstructureerd,

op het eerste gezicht zijn er overeenkomstige ingrepen te bekennen, maar ook afwijkende ingrepen. Nu is het zaak om er achter te komen welk van deze ingrepen wellicht toepasbaar zijn in de wijk Geeren-Zuid. Hiervoor wordt een inventarisatie gemaakt van de ingrepen per gevonden facet. Deze worden uiteengezet in een zogenoemde patronen inventarisatie, als een soort ‘toolbox’ alsmede aangevuld van externe referenties.

Experiment

De inventarisatie leidt tot het begrip van verschillende interventies die zouden kunnen worden toegepast in de context van Geeren-Zuid en het beoogde doel van het verbeteren van de sociale veiligheid door middel van levendigheid en diversiteit. Sommige van de ingrepen zijn daarvoor kansrijker dan anderen, zoals zal blijken uit het maken van experiment ontwerpen op verschillende lagen en schalen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de noemer ontwerp, maar moet niet worden beoogd als een vast ontwerp. Deze studies worden puur gemaakt om de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de woonwijk vast te stellen, niet per definitie de manier waarop, in een andere vorm zou de achterliggende thematiek kunnen worden behouden.

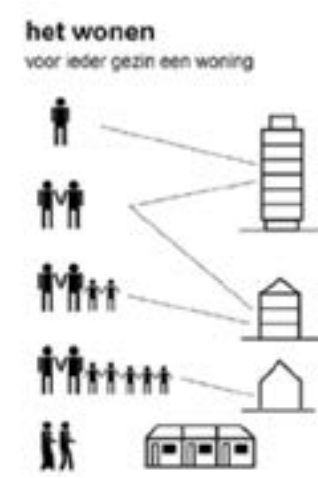
Achtergrondinformatie

Als extra voeding voor de probleemstelling is gedoken in de ontwikkeling en situatie van de woonwijk, om beter grip te krijgen op waar de wijk vandaan komt, maar ook om te begrijpen waar de wijk nu staat.

Wederopbouw

De eerste jaren na de Tweede Wereldoorlog kenmerkten zich door een sterk geloof in vooruitgang. Deze bouwperiode, van 1945 tot ongeveer 1965, wordt ook wel ‘de Wederopbouw’ genoemd. Een wederopbouw die niet alleen herstel van oorlogsschade betekende, maar waarin men zich ook richtte op de bouw van een nieuwe samenleving. Het is een belangrijke bouwperiode voor Nederland want nooit in de geschiedenis is er zoveel gebouwd in zo’n korte tijd. - Van Zanten (2015) Deze quote geeft goed weer wat de noodzaak was van de industrialisatie van de woningbouw. Het laat ook zien dat er geen tijd was voor een subtiele manier van aanpakken zoals we dat hedendaags gewend zijn.

Gemeenschapsvorming als planningsideaal



Voor iedereen een passende woning
Bron: Zanten, 2015

Vanuit dit schema wordt duidelijk hoe werd nagedacht over de naoorlogse woonwijken. Er moest plek zijn voor alle lagen van de samenleving in de vorm van een bijpassende woning. Een afspiegeling van de maatschappij in de wijk.

Wijkgedachte



Bron: Zanten, 2015 In dit figuur wordt duidelijk hoe er werd nagedacht over wijken als geografisch zelfstandige eenheden die compleet op zichzelf zouden moeten kunnen functioneren. De wijk kon worden aangeduid met een wijkgrens (In dit geval een roadway) en dat was het einde van de wijk, terwijl we nu weten dat de ‘wijk’ voor de ene persoon heel anders kan zijn voor de andere persoon, hetgeen de wijkgedachte dus achterhaald maakt.

Jaren ‘60 na-oorlogse woonwijken

Er waren veel woningen nodig na de tweede wereldoorlog, de manier waarop deze werden voorzien was volgens het modernisme, gecombineerd met de wijkgedachte. Waarbij de wijk een definieerbare eenheid was met grenzen en daarin bepaalde voorzieningen, zoals een kerk, school en winkelcentrum.

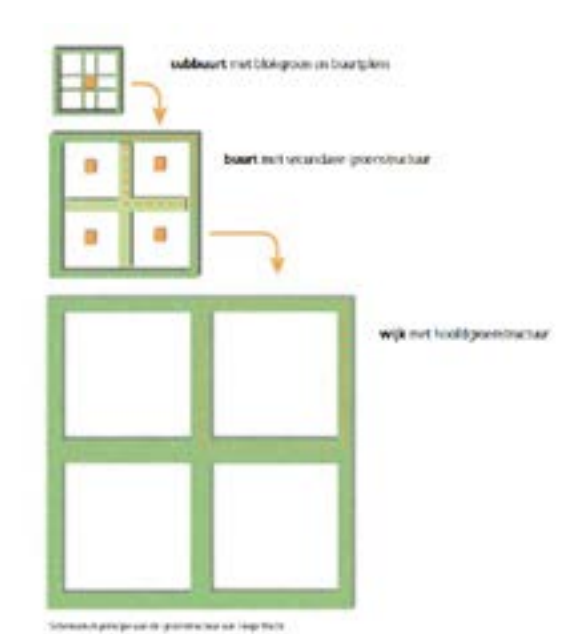
Hoge Vucht is een woonwijk gebouwd tussen 1962 en 1965. De Hoge Vucht is een wijk opgedeeld in vier buurten, waarbij de stedenbouwkundige opzet te categoriseren valt als strokenbouw met hoofdzakelijk noord-zuid oriëntatie,

alsmede flats aan de grenzen van de wijken. De bebouwing is opgehangen aan een groenblauw landschappelijke structuur. Net zoals vele andere wijken die toen gebouwd zijn is de Hoge Vucht van functionalistische opzet. In die tijd waren veel woningen nodig en was er behoefte aan een snelle en efficiënte bouw. Herstel van oorlogsschade en de hoge woningnood bepaalden de wederopbouw- en uitbreidingsplannen. Daarnaast nam de bevolking na de oorlog sterk toe. (A. Blom, 2004)



(Gemeente Breda, 2009)

In deze woonwijken is het collectivisme een belangrijk thema geweest, wat ruimtelijk naar voren komt in de kwartieren opdeling van de woonwijken in buurten en subbuurten.



(Gemeente Breda, 2009)

Dit collectivisme heeft zijn oorsprong in een aantal zaken, maar kan vooral terug worden geredeneerd naar de idealen van de tuinstad. Om een rationele verkaveling te kunnen realiseren, was het gebruikelijk dat het landschap op de aangewezen bouwlocaties plaatsmaakte voor de realisatie van het masterplan.



(Figuur: P. Hall, 1998)

Naast de invloeden van Granpré Molière, Kok en Verhagen was de CIAM een belangrijke invloed wat betreft de scheiding van functies als wonen, werken en recreatie. Resultierend in het centrale winkelcentrum, het wijkpark en de grote woonvelden. Over deze functiemixloze opzet werd vrij negatief gesproken door onder andere Jane Jacobs (Lammers, 2011)

“Wanneer het ontwikkelingsproces van de maatschappij inderdaad een differentiëring en ontsluiting is van allerlei verbanden en structuren, zal het patroon van star gelokaliseerde en afgeronde buurteenheden steeds minder passen bij de werkelijkheid van het leven. Critici vroegen zich dus af of met het starre en ongevarieerde patroon van de wooneenheid recht werd gedaan aan de veelzijdigheid van het leven in de wijk.” (Blom, 2004)

Ontwikkeling en bouw

De wijk Hoge Vucht is gebouwd in een veenpolder, waarbij er op een zeer losse manier is ontworpen op de context, zoals te zien valt in de historische kaarten van voor 1940.



Bron: Topotijdreis.nl geraadpleegd op: Juli 2016

Wat opvalt in deze kaarten is dat de dijken en daar op liggende straten in het noord-westelijke deel zijn gebruikt als grens in het ontwerp. Met name de Zwarte dijk (Een linie uit de 14e eeuw) in het noordelijk deel is volledig terug te herkennen in de huidige situatie (Deze loopt door als grens

van het plangebied boven de Wisselaar en Geeren-Noord. Andere straten in het zuid-oostelijke deel zijn wat verlegd en veranderd, maar hebben hun eigen naam gehouden.



Figuur: Stadsarchief Breda, 1964

Persconferentie met de burgemeester, waarbij de ontwikkelingen worden gepresenteerd in motel Breda, de ontwikkeling van het winkelcentrum is een afzonderlijk project begeleid door Broek & Bakema.



Bron: Gemeente Breda, 1964

In deze versie van de maquette voor de Hoge Vucht, wijkt de hoofdstructuur niet veel af van de huidige situatie, de invulling van deze structuur wel. De groene velden in het midden van de buurten zijn volledig bebouwd. De type flats zijn geknikt en niet langgerekt. Er zijn doorzichten herkenbaar in de structuur van Geeren-Zuid.



Bron: Opleveringsfoto Geeren-Zuid, zonder groenstructuren en flats, praktisch hetzelfde beeld als in 2016 qua bebouwing. Stadsarchief Breda, 1963

Jaren '80 aanvulling en aanpassing

De kern doet het steeds slechter en heeft een opknapbeurt nodig. De uitbreiding van het winkelcentrum wordt nagejaagd en het aanvullen van de plek met een stel andere woontypologieën. Veel achterkanten, weinig plintinvulling, naar binnen gekeerde functies, woningen op

de verdieping; niet erg goed voor de subjectieve veiligheid.



Bron: http://www.wfcommunicatie.nl/images/fe/project/HV_moodboard_signing_entree.png geraadpleegd op: December 2016

Een voorbeeld van de ingreep die wel geslaagd is zijn de seniorencomplexen in het noordoostelijke kwartier in Geeren-Zuid. Hier zie je een subtiele overgang van openbaar domein naar privé domein met gedeelde binnenplaatsen onder de bewoners.



Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: December 2016

2006-Heden - Herstructurering

Voorname het inspelen op bestaande kwaliteiten zoals groen en water, alsmede het opknappen van de woningen en het toevoegen van woningen op plekken met alzijds uitzicht, hier komt ook bij het toevoegen van kwalitatief groen. Door de kredietcrisis van 2008 werd er flink geschrapt in de ingrepen, namelijk de verandering van de fysiek geworden wijkgedachte blijft in de kwartieren opzet. Het volledig vernieuwen van een kwartier is al meer beschreven en start de cyclus van kortstondige nieuwigheid en uiteindelijk verval.



(BGSV, 2006)

BREDA – De wijk Geeren-Zuid staat als het aan de woningcorporaties Singelveste/Alleewonen en Wonenbreburg ligt, de komende jaren in de steigers. Het plan dat de buurt op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied moet verbeteren gaat meer dan honderd miljoen kosten. - BN de stem, (2009)

2009 Masterplan openbare ruimte



(Gemeente breda, 2009)

De manier waarop nu wordt omgegaan met het aanwezige groen is erg voor de hand liggend. De beheerkosten van de wijk mogen niet te hoog zijn, terwijl er wel relatief veel groen is. Dit leidt tot het hebben van veel zichtgroen wat niet of nauwelijks kan worden gebruikt.

“Hillenaar is tevreden. “Er heerst nog steeds een negatief beeld van Geeren-Zuid, als de buurt waar de buschauffeurs bang waren om doorheen te rijden. Dat is niet meer zo, er is een hoop veranderd. Nu is dit gewoon een nette buurt.” - BN de Stem, 2010

2013 Nieuwbouwplan Winkelcentrum



Bron: <http://www.wurck.nl/projecten/hoge-vucht-breda/> geraadpleegd op: December 2016 Door het winkelcentrum een nóg sterkere positie te geven in de woonwijk ontleem je de mogelijkheid om te investeren in commerciële functies binnen de woonwijk. Dit zie je ook in het failliet gaan van andere plinten in de Hoge Vucht.

2013 Renovatie flats lelystraat



De oude flat Bron: bingmaps.com geraadpleegd op: November 2016



Bron: http://www.dearchitect.nl/portfolio/h/Han+van+-Zwieten+Architecten/referenties/Lelystraat.html?picIndex=3&picName=lelystraat_3.jpg geraadpleegd op: November 2016

Zoals te zien valt is de nieuwe flat weliswaar gerenoveerd, maar niet veranderd in zijn functioneren in de openbare ruimte. De bergingen zijn nog steeds dicht en de woonvorm is nog hetzelfde.

2013 Ontwikkeling brede school

De wijk Geeren-Zuid krijgt een nieuwe impuls door een brede school die opereert vanuit meerdere locaties. Dat is de conclusie van een haalbaarheidsonderzoek van de Gemeente Breda en basisschool de Fontein. De basisschool krijgt een nieuw, kleinschalig schoolgebouw aan de

Hendrik Berlagestraat. Door intensieve samenwerking met bestaande voorzieningen in de buurt, zoals het Buurthuis Geeren-Zuid, Gerrit Rietveldcomplex en de kinderopvang, wordt een gezamenlijk netwerk in de wijk gevormd. Naar verwachting start de bouw van de basisschool in april 2015. - BN de Stem, 2009



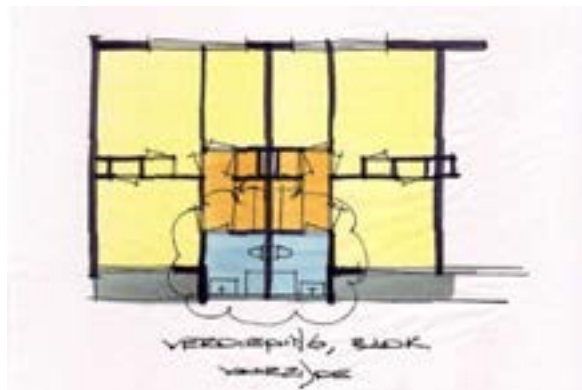
Bron: <http://www.bredabouw.nl/projecten/utiliteit-industrie/realisatie-integraal-kindcentrum-de-fontein> geraadpleegd op: November 2016

De nieuwe Brede school vervangt de basisschool de fontein, waardoor de school verhuist naar het compleet gerenoveerde Gerrit Rietveldplein. Het investeren in onderwijs en werkgelegenheid is erg slim om te doen al duurt de investering dan wel een stuk langer dan politiek gewenst is (Van Ham, 2016)

2013 Renovatie 200 huurwoningen



Bron: <http://www.charcoal.nl/projecten/42> geraadpleegd op: december 2016



Bron: <http://www.charcoal.nl/projecten/42> geraadpleegd op: december 2016



Bron: <http://www.charcoal.nl/projecten/42> geraadpleegd op: december 2016

Deze renovatie gaat in op de te kleine plattegronden en badkamers. In deze tijd zijn er op de koppen van de bouwblokken een klein venster toegevoegd om het zicht op de ontsluitingsweg te verbeteren. Door het ontbreken van het aanpakken van de openbare ruimte blijft het gordijn dicht.

2013 Plan Aa, Starterswoningen



Bron: <https://www.facebook.com/PlanAa.NL/> geraadpleegd op: November 2016



Bron: <https://www.facebook.com/PlanAa.NL/> geraadpleegd op: November 2016

De grootschalige vernieuwing de woonwijk heeft als gevolg dat er een kwart van de wijk compleet op de schop gaat. Er worden hier voornamelijk starterswoningen gebouwd in de koopsector. Het trekt nieuwe mensen aan die op zoek zijn naar een relatief goedkope woning.



Bron: <https://www.facebook.com/PlanAa.NL/> geraadpleegd op: November 2016

Hardnekkige onveiligheid

Subjectief scoort de Hoge Vucht en met name Geeren-Zuid erg slecht. Op de leefbaar-o-meter en de werkloosheidcijfers doet de wijk het ook het slechtst van de hele stad. Deze afzakking is te wijten aan het weggaan wanneer je kan en blijven wanneer je geen keus hebt.



(Gemeente Breda, 2014)

2016 - NOM-Woningen

De verouderde woningen worden weer als nieuw gemaakt met een grootschalige renovatie van de sociale huurwoningen van de wijk. Update: de woningen zijn helaas niet meer nul-op-de-meter, maar worden nu aanbesteed als label A woningen. Hier is dus sprake van het scheppen van verwachtingen voor de bewoners met een beperkte portefeuille.

2016 - Sociale programma's

"ONS

AlleeWonen heeft het buurthuis in Geeren-Zuid herontwikkeld tot een combinatie van gezondheidscentrum, multifunctionele ruimtes en een wijkrestaurant met stadslandbouw.

Wonen+

In 2013 is het project Wonen+ gestart in Geeren-Zuid. Wonen+ is bedoeld om nieuwe, betrokken bewoners naar de wijk te krijgen en ze als vrijwilliger aan de wijk te binden. Als ze zich voor minimaal 120 uur als vrijwilliger inzetten, komen zij zonder lange wachttijd in aanmerking voor een sociale huurwoning. Bewoners en professionals bepalen samen de vacatures voor de wijk en welke huurders in aanmerking komen voor plaatsing.

Vrouwenstudio Amalia

Vrouwenstudio Amalia is een buurtvoorziening alleen voor vrouwen, van alle nationaliteiten en culturen. Het is een plek voor ontmoeting, informatie, ondersteuning en ontwikkeling. In de vrouwenstudio kunnen ze meer

van elkaars cultuur leren. Verder kunnen vrouwen er ook terecht voor advies m.b.t. hun kinderen, schoolzaken, de Nederlandse taal, maar ook voor cursussen, muziek en samen koken en eten.

*Stadslandbouw
ONS Land Coöperatief U.A. is de eerste
stadslandbouwcoöperatie van Breda. Op circa 3.000 m²
aan de Bernard de Wildestraat wordt groente geteeld.
Dit gebeurt op een ecologische manier en er wordt
voornamelijk gewerkt met biologisch zaai- en pootgoed.*

Buurtvaders
De belangrijkste uitgangspunten van de Buurtvaders zijn: door zichtbaar aanwezig te zijn in de wijk wordt de veiligheid bevorderd en door activiteiten te organiseren, wordt de betrokkenheid van de buurtvaders bij de wijk groter.

Grote Broers en Zussen
Met het Grote Broer en Grote Zus project worden de volgende doelstellingen nagestreefd: het bevorderen van veiligheid in de wijk en voorkomen van overlast, jongeren weer een toekomstperspectief bieden en het verbeteren van de sociale cohesie in de wijk.

Wijkavontuur
Het Wijkavontuur Hoge Vucht is de centrale schakel in de wijk. In het Wijkavontuur werken bewoners samen met professionals aan een betere wijk. Samen pakken we zaken die spelen aan en hebben we ook snelle lijntjes om nieuwe ideeën te realiseren.

Bron: <http://www.deelplan5.nl/geeren-zuid/> Geraadpleegd op: November 2016

Wat opvalt aan deze sociale programma's is dat de gevonden problematiek wordt aangepakt. Sociale veiligheid is een actief thema. De middelen zijn ook beschikbaar en geeft dus aan dat de wijk problematiek en de wens om daar iets aan te doen leeft.

2016 Beoordeling Geeren-Zuid door bewoners

Doel Subdoel	DOE A. Goed kunnen leefbaarheid, wonen zonder zorgen										1. Beter samenleven
	1. Versterking van de leefbaarheid		2. Versterking van het woonbestaan en de woonkwaliteit • Grondstoffen en woonruimte • Versterking woonkwaliteit van jong tot oud in de buurt								
Indicator	Rapportage leefbaarheid	Rapportage woonomgeving	Rapportage leefbaar wonen	Leefbaarheidsindicator woonomgeving en leefbaarheid in de buurt		Onderzoek naar de leefbaarheid van de buurt		Onderzoek naar de leefbaarheid van de buurt		Woonkwaliteit (aanpak en leefbaarheid)	
				Leefbaarheidsindicator woonomgeving en leefbaarheid in de buurt		Onderzoek naar de leefbaarheid van de buurt		Onderzoek naar de leefbaarheid van de buurt		Woonkwaliteit (aanpak en leefbaarheid)	
Jaar	2007	2007	2007	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2007 2008	
Staat: Breda (gemeente)	7,2	7,1	7,8	-4	10%	95%	95%	95%	95%	6,7 -1	
Buurt: Breda (0100)	6,8	6,8	7,4	-5	10%	92%	92%	92%	92%	6,3 0	
Buurt: Oudekerke (0101)	6,8	6,8	7,4	-5	10%	92%	92%	92%	92%	6,3 0	
Subbuurt: Oudekerke	6,7	6,7	7,4	-5	10%	92%	92%	92%	92%	6,3 0	
Subbuurt: Looze	6,2	6,2	7,1	-5	10%	92%	92%	92%	92%	6,3 0	
Buurt: Breda (0102)	6,8	6,8	7,4	-5	10%	92%	92%	92%	92%	6,3 0	
Buurt: Oudekerke (0103)	6,8	6,8	7,4	-5	10%	92%	92%	92%	92%	6,3 0	
Buurt: Oudekerke (0104)	6,8	6,8	7,4	-5	10%	92%	92%	92%	92%	6,3 0	
Buurt: Oudekerke (0105)	6,8	6,8	7,4	-5	10%	92%	92%	92%	92%	6,3 0	

[illegible]

Beoordeling openbare ruimte Hoge Vucht. Bron: <https://www.breda.nl/data/files/4ef44405-ProgrammaWijkontwikkeling2.pdf> geraadpleegd op: November 2016

2016 Bestimmungsplan



Bestemmingsplan Breda Bron: Ruimtelijkeplannen.nl
geraadpleegd op: December 2016



Bestemmingsplan Hoge Vucht Bron: Ruimtelijkeplannen.nl
geraadpleegd op: December 2016



Bestemmingsplan Geeren-Zuid Bron: Ruimtelijkeplannen.
nl geraadpleegd op: December 2016

Grootschalige segregatie met duidelijk verschil tussen industriegebieden en woongebieden en dienstgebieden. Weinig gemengde gebieden naast de binnenstad en sommige kernen in de rand.

2016 Leefbaarometer



Leefbaarometer Breda leefbaarometer.nl geraadpleegd op:
December 2016



Leefbaarometer Hoge Vucht leefbaarometer.nl
geraadpleegd op: December 2016



Leefbaarometer Geeren-Zuid leefbaarometer.nl
geraadpleegd op: December 2016

2016 Wijkpark ontwerp en ontwikkeling



Wijkpark in samenwerking met de bewoners van
Geeren-Zuid. Bron: <https://twitter.com/evandenhout/status/519548953943998465> geraadpleegd op: November
2016



Buurtpark uiteindelijk ontwerp
Bron: <http://www.greenandso.nl/project/39/> geraadpleegd op: November 2016

De geldkraan gaat weer voorzichtig open. Er wordt een
wijkpark gemaakt aan de rand van het Krayenhofkwartier.
Deze plek wordt ingevuld met buurttrekkers en is
ontworpen door de basisschool. 1,2,- miljoen euro.

2016 De Mezz wordt te klein



Bron: <http://www.bredavandaag.nl/nieuws/cultuur/2016-11-09/analyse-mezz-gevangen-koperen-huls>
huls geraadpleegd op: November 2016

2016 Zoektocht naar Generaal Maczekmuseum



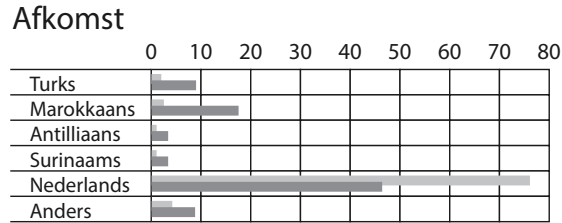
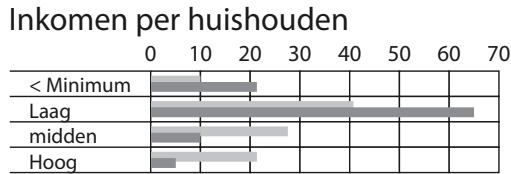
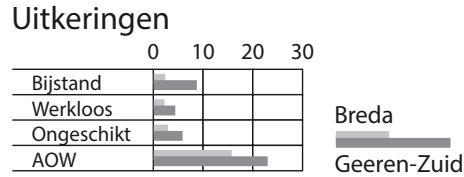
Bron: <http://www.bredavandaag.nl/nieuws/cultuur/2016-06-21/maczek-museum-popt-up-de-stad> geraadpleegd op: November 2016

2016 Nieuwe omgevingswet



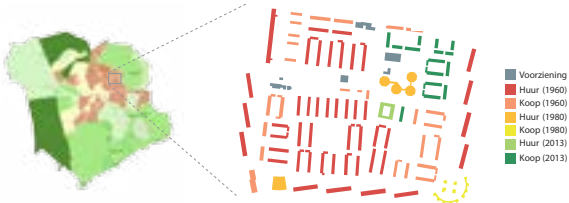
Makkelijker om een eigen bedrijfje te starten in je garage. Of een speelveld op te zetten. Het inkorten van de procedure van 26 weken tot 8 weken. Het wordt dus makkelijker gemaakt om vanuit de bevolking zelf iets te ondernemen. Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet>

2016 Demografie



Bron: cbsinuwbuurt.nl geraadpleegd op: Juli 2016 bewerking: Auteur

Goedkoop, overwegend sociaal, woonmilieu



(Willemsen, 2013)

2016 Huidig spanningsveld



Fotoreportage

1. Winkelcentrum



2. Hendrik Berlagestraat



3. Wijkpark



4. Calandstraat



5. Lelystraat



6. Vierlingstraat



7. Krayenhofstraat



8. Melchior van Herbachstraat



9. Nieuwe Kadijk



10. Doornboslaan



Literatuurkader

Algemene en specifieke literatuur

De literatuur dit afstuderen vormgeeft kan worden ingedeeld in twee categorieën. De een is wat meer generiek zoals Jane Jacobs en in mindere mate Jan Gehl, beiden invloedrijke personen die de planningsmethodiek sturen naar leefbare steden met publiek leven. De andere is wat meer specifiek gericht op veiligheid en het voorkomen van criminaliteit en de samenhang daarmee met de openbare ruimte. Hieruit komt een methodiek (CPTED) die wordt onderschreven door Paul Cozens en Ita Luten.

Jane Jacobs

De publicaties van Jane Jacobs geven tegengas aan de orthodoxe planningstheorie. Waar Jacobs voor staat is publiek leven en hoe je het moet koesteren, opwekken en wat je vooral niet moet doen, namelijk het produceren van monofunctionele, groene, grijze stukken stad. Geeren-Zuid is rond dezelfde tijd gebouwd (1965) toen haar publicatie uit kwam: *Death and Life of great american cities* (1961). In deze publicatie staan een aantal ingrepen die je als stedenbouwkundige kan doen en wat je vooral niet moet doen. Wat verbazingwekkend aan deze publicatie is zijn de raakvlakken die de kritiek heeft met de toenmalige en ook nog huidige planningsmethodiek, hetgeen vasthoudt aan de garden-cities methodiek.

In haar boek geeft ze op pagina 150 een korte samenvatting van de voorwaarden die samen de voorwaarden scheppen voor publiek leven in de stad. Dit zijn vier aspecten die niet afzonderlijk van elkaar kunnen functioneren, maar duidelijk samenhang hebben met elkaar (1961). De vier punten zijn:

- “1. The district, and indeed as many of its internal parts as possible, must serve more than one primary function; preferably more than two. These must insure the presence of people who go outdoors on different schedules and are in the place for different purposes, but who are able to use many facilities in common.
2. Most blocks must be short; that is, streets and opportunities to turn corners must be frequent.
3. The district must mingle buildings that vary in age and condition, including a good proportion of old ones so that they vary in the economic yield they must produce. This mingling must be fairly close-grained.
4. There must be sufficiently dense concentration of people, for whatever purposes they may be there. This includes dense concentration in the case of people who are there because of residence.” (Jacobs, 1961, p. 150)

Hoewel dit dus publiek leven oproept en daarbij behorende subjectieve veiligheid is het ook zaak om minder generiek advies op te zoeken over hoe dit neerkomt op de lagere schalen. Jan Gehl bouwt voort op de filosofie van Jane Jacobs en maakt er fysieke ingrepen van die ontmoeting stimuleren in de openbare ruimte en hoe mensen zichzelf veilig kunnen voelen.

Jan Gehl

Life Between Buildings: Using Public Space van Gehl, gaat uit van de beleefwereld van de mensen in de stad. Dit perspectief is waardevol om te snappen hoe mensen publieke ruimtes gebruiken en hoe ze moeten worden ontworpen. De voorwaarden voor het gebruik van de openbare ruimte stimuleren en dus publiek leven die hij opert in de voorgenoemde publicatie (1987) zijn:

“When outdoor areas are of poor quality, only strictly necessary activities occur ... In streets and city spaces of poor quality, only the bare minimum of activity takes place.” (p.11) Aantrekkelijkheid van de openbare ruimte is dus belangrijk voor mensen op straat en dus sociale veiligheid.

“Frequent meetings in connection with daily activities increase chances of developing contacts with neighbors ... With frequent meetings friendships and the contact network are maintained in a far simpler and less demanding way than if friendship must be kept up by telephone and invitation.” (p. 19) Mogelijkheid tot ontmoeting in de openbare ruimte is dus belangrijk voor het jezelf thuisvoelen in de wijk.

“Life between buildings ... something happens because something happens, because something happens.” (p. 73) Als er publiek leven op straat is zijn mensen ook meer geneigd om op straat te zijn.

Naast deze publicatie is ook de publicatie uit 2010 *Cities for People* ook relevant voor de dimensie van veiligheid in steden:

“Experienced as well as perceived safety is crucial for life in the city.” (p.97) Dus publiek leven en veiligheid versterkt elkaar, maar kan elkaar ook tegenwerken, als de plek onveilig is dan leidt het publieke leven daar ook aan en andersom, Het een beïnvloedt dus ook het andere.

“In almost all situations there are good arguments for working carefully to reinforce the real and perceived safety, a prerequisite for using common city space.” (p. 97.) Een veilig gevoel is dus een vereiste om de ruimte te gebruiken. Zodra dit aanwezig is dan pas kan het publieke leven succesvol worden, maar als mensen zichzelf veilig genoeg voelen dan versterkt het elkaar.

“Ground floor building design has a disproportionately large impact on the life and appeal of city space. Ground floors are what we see when we walk past buildings. it is also from the lower floors that people inside can follow what is going on outside, and vice versa.” (p. 99) Dit is zeker ter sprake binnen Geeren-Zuid.

“Life in the street has an impact on safety, but life along the street also plays a significant role. Urban areas with mixed functions provide more activities in and near buildings around the clock ... Even if streets are deserted,

lights from windows in residential areas send a comforting signal that people are nearby.” (p. 99) Dit is zeker van toepassing op de zijstraten/ontsluitingswegen van de wijk. Het onveilige onpersoonlijke gevoel dat je krijgt in de avond zit ingebakken in het patroon waarin de wijk is opgebouwd. Ontsluitingswegen lopen of langs grote flats of langs zijkanten van gebouwen zoals blijkt uit de space syntax analyse.

“Clear structures; wayfinding makes cities safer. Clear structure and organization do not require large dimensions and broad straight roads from point to point. It is important that the space has a distinctive character and that important streets can be distinguished from less important ones. Dit is duidelijk niet het geval door dezelfde materialisatie in de straten en dezelfde profielbreedtes.

Clear-cut territories mean safer cities: Interacting with others and protecting our private sphere are two sides of the same coin. Just as close contact necessitates precisely defined territories.

Soft transitions between private and public space are crucial for contact with others and for protecting the private sphere. Whereas efforts are made to graduate and soften transitions between private and public areas by building semiprivate and semipublic transition zones, the likelihood of contact from zone to zone increases, and residents gain the opportunity to regulate contacts and protect private life ... Changes in pavement, landscaping, furniture, hedges, gates and canopies can mark where public space ends and fully or semiprivate transition zones begin. Height differences, steps and staircases can also mark the transition zone. Only when territories are clearly marked can the private sphere afford the degree of protection that people need to make contact with others and contribute to life in the city.” (p. 103).



Sibelius park: een voorbeeld van het verzachten van overgangen. sf.streetsblog.com geraadpleegd op: december 2016

Sommige van deze aspecten geven overlap met andere literatuur, dat is alleen maar goed en maakt het analyseren van de wijk een stuk sterker en alzijdiger.

Ita Luten

Ita Luten publiceert over sociale veiligheid (ZETA is de nederlandse CPTED: Crime prevention through environmental design). en hoe je hier aan kan ontwerpen. Deze publicatie levert erg veel op wat betreft de sociale dimensie van de lagere schaal in de openbare ruimte:

De methologie die ik wil onderzoeken vanuit Paul Cozens en Ita Luten zijn de aspecten: Zichtbaarheid, Eenduidigheid, Toegankelijkheid en Aantrekkelijkheid. Deze aspecten worden als volgt omschreven:

Zichtbaarheid wordt bepaald door zichtlijnen, overzichtelijkheid en verlichting. Ook is de aanwezigheid van mensen en toezicht bepalend voor zichtbaarheid. Naast zien en gezien worden, gaat het ook om horen en gehoord worden en om kennen en gekend worden.

Voor zowel gebruikers als voor beheerders moet het duidelijk zijn welke status en functie een gebied heeft en wie voor het beheer verantwoordelijk is. Hiervoor is eenduidigheid en duidelijkheid in de zonering en markering van ruimte belangrijk. Goede grenzen creëren een gevoel van controle en veiligheid, omdat duidelijke grenzen de gebruiker de mogelijkheid bieden de omgeving te begrijpen.

Naast duidelijke grenzen is een duidelijke en eenduidige routing met goede oriëntatiemogelijkheden belangrijk voor een positieve beleving. Voor gebruikers is het namelijk belangrijk dat zij zich goed kunnen oriënteren, dit geeft een gevoel van controle. Tevens creëert een duidelijke en eenduidige routing een bundeling van voetgangersstromen, waardoor gebruikers een hogere mate van sociale controle ervaren.

Toegankelijkheid gaat over het gemak waarmee ruimten kunnen worden bereikt, gebruikt en weer verlaten.

Sociale veiligheid is gebaat bij een omgeving waar zorg en aandacht aan besteed is, omdat hiermee een bepaalde gedragsnorm wordt uitgestraald. Een verwaarloosde omgeving straalt namelijk uit dat het overschrijden van normen en wanorde wordt toegelaten.”

<http://www.omgevingspsycholoog.nl/sociaal-veilig-ontwerpen/> Geraadpleegd op: December 2016

Deze aspecten hebben zeer zeker overlap met Jane Jacobs en Jan Gehl, maar maken het richting geven aan de analyse en het ontwerp een stuk toegankelijker om toe te spitsen.

Analyse

Meerlaags schalen analyse

De analyse is opgezet in een aantal van de criteria die worden beschreven door Ita Luten en Paul Cozen. (2008) Deze voorwaarden komen neer op zichtbaarheid, eenduidigheid en toegankelijkheid. Zoals beschreven in het literatuorkader. Naast deze factoren worden de benodigdheden van Jane Jacobs in kaart gebracht (1961) en die van Jan Gehl (1987). Dit zijn de functies en hun bijdrage aan het publieke leven (Wat en wanneer zorgen deze functies voor mensen op straat). Hierbij wordt ook de dichtheid van de woonwijk bepaald door gebruik te maken van Spacemate, om er achter te komen of de wijk verdichting nodig heeft om de wijkfuncties te kunnen dragen en om te kijken. Over het groen wordt gekeken of er specifiek of generiek groen is en wat de implicaties daarvan zijn op het gebruik er van in combinatie met de toegankelijkheid. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van space syntax, om er achter te komen wat de integratie is van de woonwijk en de eventuele logische plaatsing van nieuwe functies. Hiervoor wordt ook gekeken naar de bouwjaarmix van de woonwijk, zodat er op specifieke plekken lage en hoge ‘overhead’ locaties kunnen worden bedacht. Deze zeven analyse aspecten worden per schaal in kaart gebracht.

Funcitiemix

Allereerst worden de functies gecategoriseerd met het vigerende bestemmingsplan (Ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegd op: december 2016). De functies die daar naar voren komen (alsmede bij de functies van bagviewer.nl en Googlemaps.nl) worden gecategoriseerd per bebouwingseenheid naar de functies: Industrie (Paars), Wonen (Rood), Maatschappelijk (Lichtblauw), Commercie (Turquoise), Cultuur (Lichtgeel), Gemengd (Veelal commercie, restaurants en wonen) (Oranje), lichtgrijs (garages en bergingen). In deze functie analyse wordt gegeneraliseerd in de vorm van gebouw grootte, maar in de isometrie van de wijk wordt duidelijk aangegeven wat de functies per etage zijn (Veelal bergingen op de begane grond van hoogbouw).

Deze functies kunnen in zichzelf worden gegeneraliseerd naar mate van gebruik per dag. Het is nuttig om dit te doen, omdat volgens Jacobs er op sommige momenten van de dag juist niemand is en op sommige momenten juist wel, wat de subjectieve (on)veiligheid beïnvloedt. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt tussen monofunctionele gebieden in de zin van gebruikers over de hele dag verspreidt, of niet.



Inventarisatie functies Geeren-Zuid



Inventarisatie functies Breda



Inventarisatie functies Hoge Vucht



Inventarisatie functies Geeren-Zuid

Inventarisatie

De stad Breda wordt gekenmerkt door zijn grote eilanden van bedrijvigheid, woongebieden en een gemengde binnenstad. Dit heeft tot gevolg dat er op sommige momenten van de dag een uitgestorven gevoel ontstaat op bepaalde gebieden. Dit werkt volgens Jacobs negatief op de functies die zo'n stuk stad kunnen herbergen. Met name secundaire functies (Specialiteitszaken, Kledingwinkels etc.) hebben het moeilijk in monofunctionele gebieden. Wat ze aanraadt in voornamelijk commercie gedomineerde gebieden is wonen en vice versa.

Wat opvalt aan de functiemix in de Hoge Vucht is de zuigende werking die het winkelcentrum lijkt te hebben. Of dit te maken heeft met het afdwingen van een monopolie of met het niet kunnen ondersteunen van meer commercie is de vraag. Het meest waarschijnlijke bij dit soort wijken is het niet toestaan van andere soorten commercie dan het oorspronkelijk bedachte maatpak.

Zoals Jane Jacobs het benoemd in haar boek The death and Life of american cities (1961):

“One-age construction in city areas is sometimes protected nowadays from the threat of more efficient and responsive commercial competition. This protection - is considered very “progressive” in planning circles ... Monopoly planning can make financial successes of such inherently inefficient and stagnant one-age operations. But it cannot thereby create, in some magical fashion, an equivalent to city diversity. Nor can it substitute for the inherent efficiency, in cities, of mingled age and inherently varied overhead.”

Wat opvalt aan de woonwijk zelf is de afwezigheid van werk. Er zijn maatschappelijke functies te vinden en nauwelijks commerciële voorzieningen, zelfs niet aan de Noordelijke rondweg (Nieuwe Kadijk). Er is sprake van een grote splitsing van industrie in de daarvoor bestemde plekken (Voor sommige functies is dit uiteraard gewenst, maar sommige kunnen er juist iets bijdragen binnen de wijk). Is er bijvoorbeeld ruimte voor start-ups? Kunnen die in een oude garage een nieuw bedrijfje opzetten? Of in de verhuizende school? Welke ruimtelijke consequenties heeft het maken van een bedrijfsruimte van zo'n ongebruikte garage/berging etc.? Kan dit worden mee ontworpen in het functioneren van de straat? Is er in de herstructurering misschien ruimte voor een nieuwe functie in de wijk?

Er zijn overigens wel bedrijven te vinden volgens Googlemaps:



Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: December 2016

Het zijn adressen die gekoppeld zijn vanuit het register van de kamer van koophandel. Deze functies zoals de twee taartbakkerijen, de zuivelhandel, de autorijles, het radiostation laten zien dat er wel degelijk ondernemerschap in de wijk zit, maar geen mogelijkheid hebben om dit in het straatbeeld uit te dragen.

Verwerking

De geïnventariseerde functies worden gecategoriseerd naar de mate van dagdeel (Ochtend, avond of overdag). Naarmate er een alzijdige spreiding komt in gebieden zullen er dus meer mensen zijn. het publieke leven waar Jan Gehl het over heeft in zijn boek: Life between buildings (1987). Deze spreiding gaat over het bevorderen van de aanwezigheid van mensen om zodoende de sociale controle te verbeteren. Als deze spreiding afwezig is de kans hierop minder. Deze functie spreiding wordt in de kaart aangegeven met geel: 's ochtends en 's avonds, blauw: overdag en grijs: Niet systematisch bezocht en oranje: verspreid over de hele dag.



Verwerking actieve tijden stad



Verwerking actieve tijden Buurt



Verwerking actieve tijden Wijk

Wat je ziet aan de stad is dat er in de centra veel altijdige activiteit is. In andere wijken, waar meer monofunctionele gebieden zijn is er wel een afwijking te merken van de objectieve waarde. (Veiligheidsmonitor, 2014).

In de wijk Hoge Vucht is een grote hoeveelheid maatschappelijke functies te vinden, deze functies bestaan uit scholen, werkruimtes voor MBO's, buurthuizen, maar geen werk functies, waar daadwerkelijk iets wordt geproduceerd of verkocht (Naast het winkelcentrum). Deze functies zitten allemaal of iets verder op de Nieuwe Kadijk in de Emer-Noord of aan de zuidkant van de Rondweg.

Interpretatie

In de stad en rondom de buurten in de wijk zijn er zeker plekken waar ochtend/avond en dag dicht bij elkaar zitten en dus eigenlijk een altijdige verdeling van activiteit. In de buurten zelf is het erg lastig om een altijdige verdeling van mensen te krijgen, aangezien er daar veel plekken zijn die niet voorzien zijn van dagfuncties. Er is daar wel ruimte voor in de oude en wellicht nieuwe bebouwing die nu nauwelijks op een manier wordt gebruikt om deze onbalans aan te grijpen.

De altijdige plekken worden aangegeven met oranje. Wat je ziet aan de woonwijk is dus dat er vrij extensief wordt omgegaan met deze ruimte, daarentegen wordt de openbare ruimte in centrumgebieden veel intensiever gebruikt, wat uiteraard logisch is door de functiespreiding, maar jammer is dat dat niet zo is in de omliggende gebieden, mede doordat er zeer veel gebieden zijn die exact de tegenovergestelde dagindeling hebben, daar ligt een kans.



Altijdig gebruik stad



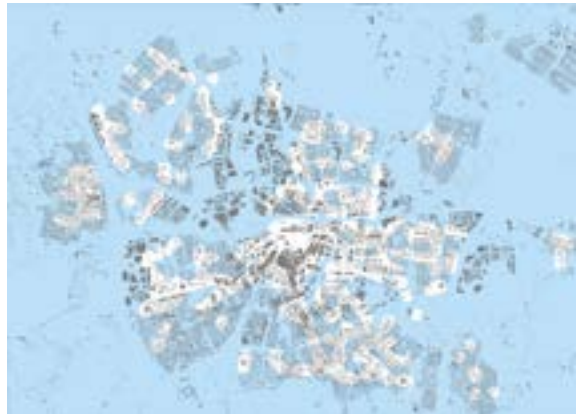
Altijdig gebruik Wijk



Altijdig gebruik buurt

Levendigheid lijkt zich te concentreren langs de groene ontsluiting. Deze plekken zijn niet geschikt voor verblijven.

Om de plekken te vinden waar publiek altijdig leven niet is en dus subjectieve onveiligheid (Gehl 1987) wordt gekeken naar waar er geen altijdige functies zijn. Voor de stad Breda lijkt het zo te zijn dat er in sommige buitengebieden vrij sterke verdeling is tussen dag en avond, voor sommige buitenwijken en randdorpen geldt dat er ook monofunctionele gebieden ontstaan, waar blijkbaar geen publiek leven is.



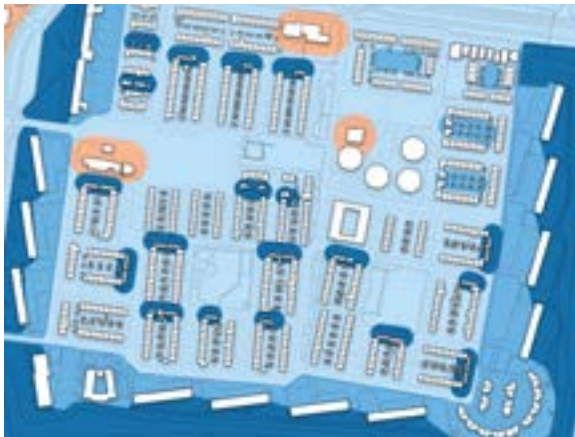
Voorspelling inefficiënt gebruik Stad

De wijk lijkt vooralsnog een tweedeling op te leveren van industrie aan de westzijde en wonen in de kwartieren. Langs de infrastructuur liggen voor de functies die overdag wat opleveren voor het publieke leven. Dit geldt daarentegen minder voor de wijk: Biesdonk en in mindere mate de wijk Wisselaar, waar overduidelijk meer altijdige plekken zijn. In de Wijk Geeren-Zuid heb je overduidelijk zeer weinig altijdige functies, al wordt er hier geen rekening gehouden met het al dan niet thuis zijn van de mensen (12% werkloosheidscijfers) en de senioren die er wonen, deze cijfers worden ook in kaart gebracht in de paragraaf demografie.



Voorspelling inefficiënt gebruik Wijk

De buurt is verder uitgediept met de functies die de minste mensen naar zichzelf toetrekken door de dag heen. Het gaat hier om de donkerblauwe kleuren voor dode plinten (Bergingen op de begane grond) en garageboxen. Deze hebben ongetwijfeld invloed op de afwezigheid van publiek leven en kunnen wellicht worden herbestemd.



Inefficiënt gebruik Buurt

Verdieping

Publieke functies die zichzelf vestigen in en rondom het centrum zijn weliswaar interessant als werkomgeving voor de ambtenaar, maar neemt zijn publieke functie niet serieus. De bereikbaarheid van Geeren-Zuid is vergelijkbaar met die van het centrum.



Publieke functies stad

Zoals je ziet zijn veel van de publieke functies van Breda nu gevestigd om en rond (sub)centra. Wat een verspilling betekent van werkende mensen op een plek die toch al

divers is en niet per se economisch vatbaar hoeft te zijn, het verspillen van een schaakstuk noemt Jane Jacobs het (1961).

Bouwjarenmix

Door te kijken naar de leeftijd van de bebouwingsvoorraad kan worden aangenomen wat het benodigd economische rendement is voor de functies die er in verblijven, hier is met name de spreiding van verschillende leeftijden van de gebouwen belangrijk om te herkennen en de korrelgrootte van de voorraad, mede door de wenselijkheid om verschillende economische rendabiliteit te hebben in een woonwijk en de mogelijkheid om als een soort secundaire aanvulling te fungeren op de primaire functies. (Jacobs, 1961).

De manier waarop de gebouwen worden aangegeven loopt van oranje (ouder) naar blauw (nieuwer). Deze gegevens komen van de waag: <http://code.waag.org/buildings> Geraadpleegd op: december 2016

Stad



Leeftijden gebouwen Breda

Wijk



Leeftijden gebouwen Hoge Vucht

Buurt



Leeftijden gebouwen Geeren-Zuid

Verwerking

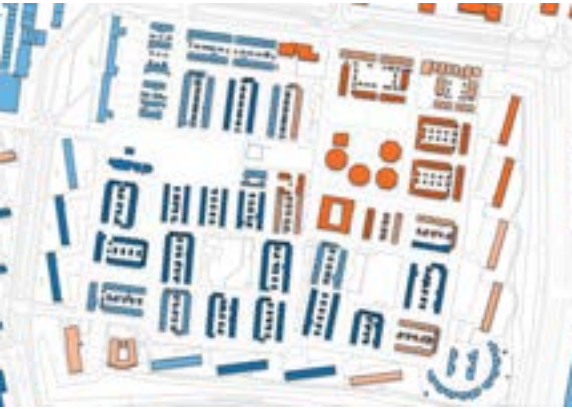
De manier waarop de gebouwen worden verwerkt naar een handzamer model waarin de spreiding van verschillende leeftijden van gebouwen aanduidt op een mogelijke mix van lage economische opbrengst versus hoge economische opbrengst. Vrij vertaald naar een automatische reactie op slecht presterende wijken; Nieuwbouw. Deze nieuwbouw is vaak onbetaalbaar voor de functies die zichzelf zouden willen vestigen in die wijken en worden het dus automatisch woningen. De wijk wordt ingedeeld naar mate van spreiding; Oranje is erg gespreide leeftijd, Blauw is zeer marginale spreiding van leeftijd.



Leeftijdenmix Breda



Leeftijdenmix Hoge Vucht



Leeftijdenmix Geeren-Zuid

Met deze leeftijdenmix kan uiteindelijk worden bepaald waar nieuwbouw nodig is en waar oudbouw moet worden gepreserveerd, om het draagvlak voor de wijkfuncties te vergroten.

Wat zichtbaar is in de stad is dat er in de noordelijke wijken vrijwel geen mix is qua leeftijd. Daar liggen de wijken die pas zijn gebouwd in de jaren '60 en '70 gebouwd, vrijwel geen oudere gebouwen en nauwelijks nieuwere gebouwen. Op sommige plekken is daarentegen wel een zeer gemixte hoeveelheid gebouwen te vinden, namelijk verbazingwekkend genoeg op de industrieterreinen wordt nieuw en oud goed gemixt. Dit geeft ook aan dat er een gezonde overhead bijpassend bij elke functie te vinden is op die plekken, maar ook dat deze industriegebieden volgens andere spelregels zichzelf in stand houden, ze worden ook niet opgenomen in de leefbaarometer of de openlijk toegankelijke bestemmingsplannen (Ruimtelijkeplannen.nl).

De ontwikkelingen in de wijk Hoge Vucht hebben zich vooral geconcentreerd rondom het winkelcentrum. In Wisselaar zijn grote stukken nieuwbouw toegevoegd in het weefsel. Deze aanpak geeft aan dat er duurdere bebouwing is geïmplementeerd op een mixende wijze bij de oudbouw, maar ook op een meer segregerende manier als de jaren '80 woningen aan het natuurgebied in het noorden.

Interpretatie



Afwezigheid bouwjarenmix Breda



Afwezigheid bouwjarenmix Hoge Vucht



Afwezigheid bouwjarenmix Geeren-Zuid

Waar nog wel ruimte is voor nieuwbouw in de wijk is middenin de buurten en aan de randen van de buurt. Over het algemeen moet worden behoed voor grootschalige ingrepen die gehele stukken wijk wegvegen, de kleine korrel moet op strategische punten bewaard blijven en dat is lastig met de iets te grote korrelgrootte die nu wordt gehanteerd, met name de bebouwingstypologie, maar ook de bloktypologie van de oorspronkelijke wijkgedachte. De manier waarop dat nu gebeurt is sloop-nieuwbouw, maar dat blijkt niet de beste manier te zijn volgens de onderzochte theorie. Het zou het uitzoeken waard zijn om de groene streken die als zichtgroen fungeren aan te vullen met nieuwbouw, bijvoorbeeld aan de flats van de noordelijke rondweg of aan de groene plantsoenen in de kwartieren.

Verbindingen (Toegankelijkheid)

De verbindingen en bereikbaarheid van de stad wordt in kaart gebracht met de space syntax analyse en extern bronmateriaal. Dit in verband met het eventueel toelaten van de functies aan deze straten. Hierbij wordt gekoppeld met de eventuele functies zoals Jane Jacobs ze benoemt: Generieke voorzieningen aan veel doorlopende straten en specifieke voorzieningen in plekken waar niet veel langs wordt gereden/gelopen. Dit heeft te maken met de angular analysis en de axial analysis. Waarbij de axial analysis vooral de voetgangers benaderd en de angular analysis de voertuigen (Fietsen, Auto's).

Door te kijken naar actuele data over de fiets- en autostromen van Breda kan worden afgelezen hoe toegankelijk de wijk is en hoe de verkeersstromen langs en door de wijken gaan.

Inventarisatie



Fietsers fietsheatmap bron: fietstelweek.nl/gerdaadpleegd op: december 2016



Autostromen door breda bron: maps.google.com geraadpleegd op: December 2016



Buslijnen en treinen Breda Bron: Openstreetmap.org geraadpleegd op: December 2016

De reden dat de space syntax moet worden vergeleken met de actuele data is om aan te tonen hoe betrouwbaar de voorspelling is van het wiskundige model. Dit is belangrijk om te weten omdat dan kan worden voorspeld met het wiskundige model wat de beste voorgestelde ingrepen zijn om publiek leven te bevorderen, of op sommige plekken misschien het publieke leven verstoren of bemoeilijken. Wat betekent: Space syntax kan worden gebruikt om de meeste integratie te voorspellen.

Space syntax analyse

Stad



Angular analysis (benadering fietsersstromen en autostromen).



Axial analysis (Benadering voetgangersstromen)

Wijk



Angular analysis (Benadering fietsersstromen en autostromen).



Axial analysis r=3, benadering voor voetgangersverkeer

Buurt

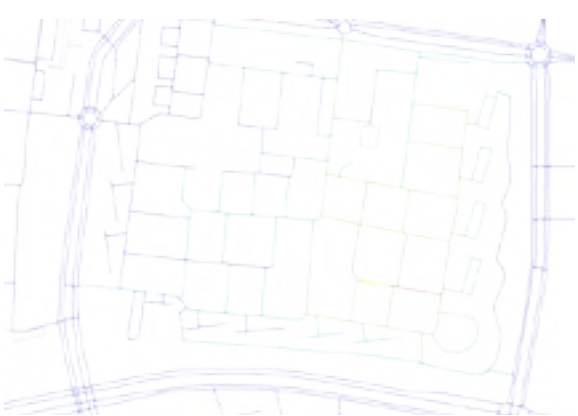


Angular analysis (Benadering fietsersstromen en autostromen).

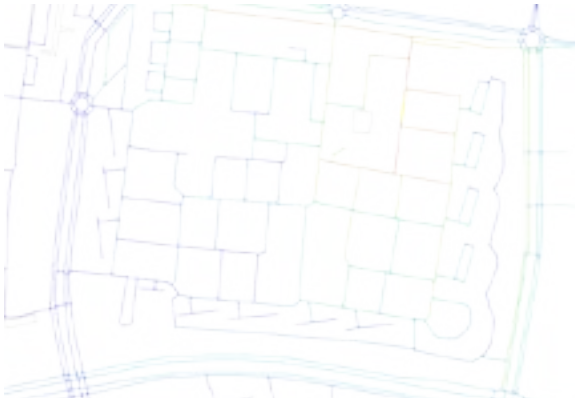
Wat opvalt aan deze hoeveelheid rust en drukte is dat er op bepaalde plekken een compleet gedomineerd automilieue ontstaat. Voor een functionele winkelstraat heb je voorgangers nodig. (Gemeente Amsterdam, 2013)



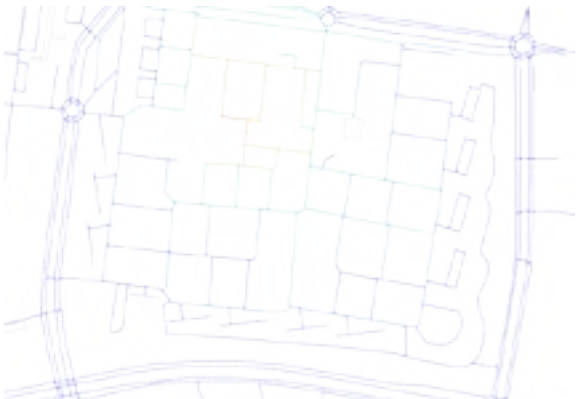
Axial analysis r=3, benadering voor voetgangersverkeer



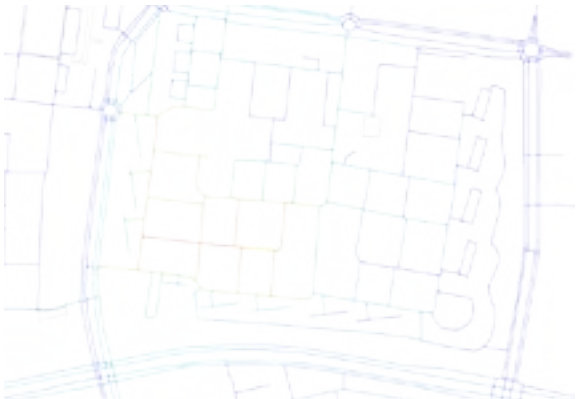
Step depth analysis kwartier 1



Step depth analysis kwartier 2



Step depth analysis kwartier 3



Step depth analysis kwartier 4 (Krayenhofkwartier)

Bij benadering zijn de stromen door de wijk te herkennen als zeer gesegregeerd. De fietsers en de auto's gaan vooral langs de grote groene infrastructuur midden in de wijk. De voetgangers lopen op vrij specifieke plekken door de wijk. Deze plekken liggen aan de groene hoven, maar totaal niet aan de grote groene infrastructuur. Dit kan gevolgen hebben voor de invulling van de openbare

ruimte en de afwezigheid van publiek leven op bepaalde plekken en de mogelijkheid om functies te plaatsen langs plekken die minder bezocht worden door auto's, fietsers en voetgangers. Deze plekken beter integreren is daarom van belang, mocht uit de analyse komen dat er daar functies moeten worden mogelijk gemaakt.

Verwerking

Door de goed en slecht toegankelijke en geïntegreerde stukken van de wijk in kaart te brengen kan worden benaderd waar er eventueel onveilige situaties ontstaan.

Stad



Angular, axial en actieve data.

Wijk



Angular, axial en actieve data.

Buurt



Angular, axial en actieve data.

Potenties

Stad



Angular, axial en actieve data.

Wijk



Angular, axial en actieve data.

Buurt



Angular, axial en actieve data.

Wat opvalt aan de buurtanalyse is dat de wijk ten opzichte van zijn omliggende ontsluiting erg afgezonderd ligt van de activiteit. Er zit een flinke kloof tussen de bereikbare en geïntegreerde noordelijke rondweg en het binnengebied van Geeren-Zuid. Dit is daarentegen niet het geval met naastgelegen Boszoom die op een strategische plek (tussen

de kwartieren) een aansluiting heeft op de noordelijke rondweg. Dwarsverbindingen met de omliggende wegen liggen erg voor de hand, daarnaast zijn de twee groene openbare ruimtes in het midden van de twee kwartieren Krayenhof en aan de Johan Hanrathstraat erg verschillend qua bereikbaarheid. Dit heeft invloed op de type functie die hier zou passen of nodig zou zijn.

Zichtbaarheid

De bebouwing is belangrijk om te analyseren om grip te krijgen op hoe de bebouwing kan worden gebruikt en waar er eventuele ontwikkelrichtingen voor extra bebouwing of andere bebouwing kan worden voorgesteld. Daarnaast is het belangrijk om grip te krijgen op de zichtrelaties met de openbare ruimte.

Inventarisatie

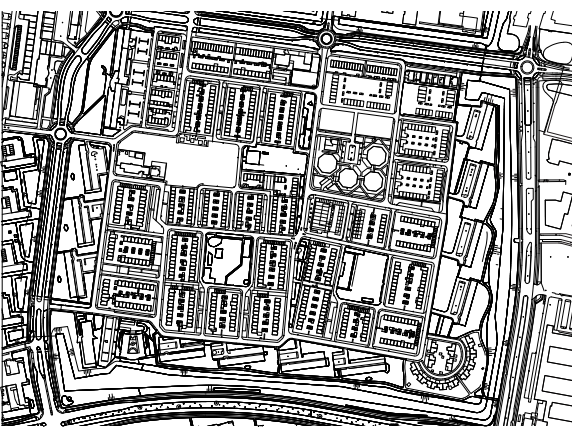
Stad



Wijk

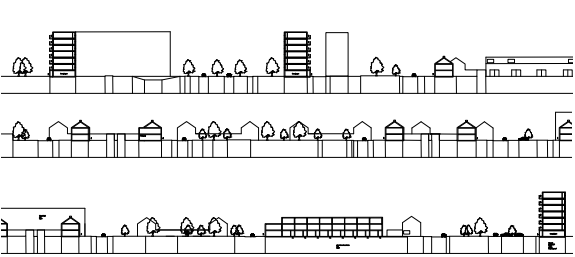


Buurt

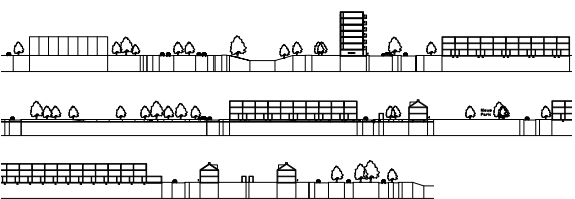


Doorsnede

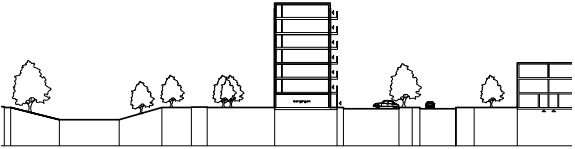
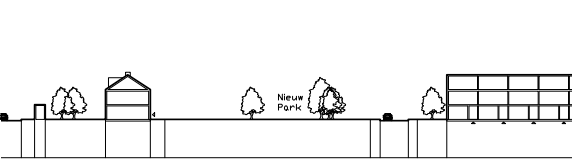
Noord-zuid



Oost-West



Profiel



Plattegronden

Flatwoning (Standaard)



Doorzonwoning (Standaard)



Verwerking

Als je kijkt naar de typologieën kan je een uitspraak doen over de plekken waar wel en niet systematisch uitzicht op is of in ieder geval een zichtrelatie mee is. Deze zichtrelatie is belangrijk, want de manier waarop je een ruimte gebruikt hangt samen met of je kan worden aangesproken op je gedrag en of je mensen hoort/ziet of gehoord/gezien kan worden.. Daarnaast voelen mensen zich veiliger op plekken waar je onder de mensen bent. De relatie met een 1e, 2e en 3e verdieping draagt dan nog bij aan de veiligheid, maar daarboven niet meer (Gehl, 1987). De dode plinten (Achterzides, zijkanten, garages en bergingen) spelen hier een belangrijke rol in, door de afwezigheid van sociale controle worden deze plekken liever vermeden, wat waarschijnlijk bijdraagt aan de sociale onveiligheidsgevoel van de wijk.

In de volgende kaarten wordt aangegeven welke bebouwing welke zichtrelaties hebben (Geen zichtrelatie met de openbare ruimte: Donkerblauw, Een sporadische zichtrelatie met de openbare ruimte: lichtblauw, Een enkelzijdige zichtrelatie met de openbare ruimte: Lichtoranje. Een alzijdige zichtrelatie met de openbare ruimte: Oranje. Let wel; op de hogere schaalniveaus (Stad, en Wijk) wordt bij deze verwerking een generalisatie gemaakt per blok. Op de lagere schaalniveaus (Buurt, Doorsnede, Plattegrond) wordt nauwkeurig gekeken naar de daadwerkelijke bouwfysische eigenschappen van de bebouwing (Entree, raampartijen etc.).

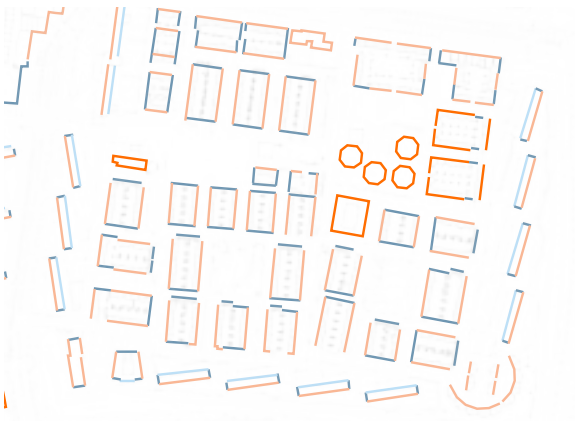
Stad



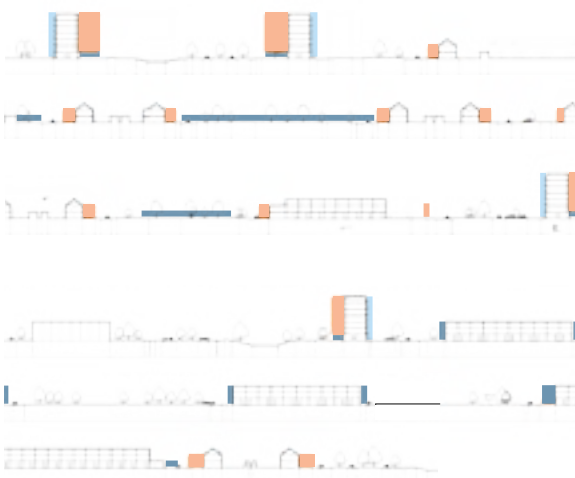
Wijk



Buurt



Doorsneden



Profiel



Oud blok



Nieuw blok



Plattegronden Flatwoning (Standaard)



Doorzonwoning (Standaard)



Potenties

Wat belangrijk aan de bebouwingstypologie is om te begrijpen is hoe en waar er zicht op de openbare ruimte is georganiseerd. De openbare ruimte wordt daarom gecategoriseerd aan de hand van hoeveel zicht er op de openbare ruimte valt: Vanuit geen enkele bebouwing: Blauw, vanuit enkele bebouwing: lichtblauw. Vanuit twee kanten: Lichtoranje. vanuit meerdere bebouwing: Oranje.

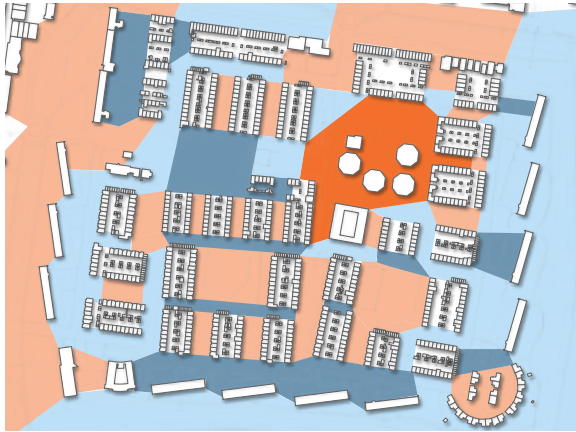
Stad



Wijk



Buurt



Bij deze potenties valt op dat er grote stukken zijn van de wijk (zoals het nieuwe buurtpark, maar ook de ontsluitingswegen tussen de woningen en flats in erg slecht bekeken worden.

Groentype

Door de groenvoorzieningen te typeren als voorzieningen voor de buurt, de straat of de wijk en wat voor type voorzieningen het zijn kan worden aangeduid hoe groot de mogelijkheid is om het te herinrichten en wat er waar nodig is qua voorziening (Generiek/specifiek). Locaties die veelvuldig worden gebruikt en langs geïntegreerde verbindingen liggen is een generieke invulling nodig, zodat zoveel mogelijk verschillende mensen er gebruik van kunnen maken. waarbij plekken die niet langs dit soort verbindingen liggen juist een specifieke invulling horen te krijgen om mensen er naartoe aan te trekken. (Jacobs, 1961). Bij deze analyse wordt alleen gekeken naar stedelijk groen. Agrarische landschappen, bossen en buitengebieden worden achterwegen gelaten.

Stad



Groene ruimtes in de stad

Wat opvalt aan de stad is dat de woonwijken tussen hele grote groene promenades liggen vanuit de stad. Dit zijn vaak generieke grasvelden, maar zonder echte gebruiksfunctie. Het is vaak wel prettig om naar te kijken, maar er is geen publiek leven naast de gebruikelijke fietsers en automobilisten, misschien af en toe een bankje.

Wijk



Groene ruimtes in de wijk

Buurt



Groene ruimtes in de buurt

Verwerking

De meeste groengebieden zijn generiek ingevuld: Gras, bomen, banken. Sommigen zijn specifiek ingevuld: Speeltuin, Groentetuin, moestuin. De specifieke stukken groen zijn donker groen gemaakt. De generieke stukken groen zijn lichtgroen gemaakt om te zien waar het zichtgroen en de grasvelden zitten.



Generieke en specifieke groene ruimtes Stad



Generieke en specifieke groene ruimtes Wijk



Generieke en specifieke groene ruimtes Buurt

Potenties

De aanname is als volgt: Generieke invulling van de groene ruimte + Afgelegen/slecht bereikbaar/Weinig gebruikt/gesegregeerd = Onveilig ; Als een grote generieke zone (Zoals een grasveld) op een afgelegen plek ligt (Geen voetgangersstromen er langs, sporadisch autoverkeer er langs) dan heb je gebieden waar weinig publiek leven is en dus een hogere kans op een gevoel van onveiligheid. Deze plekken zijn belangrijk om te identificeren om iets te doen aan hun afgelegenheid en/of hun generieke invulling. Mensen lopen er namelijk dan niet graag doorheen of krijgen er een onveilig gevoel door, door de afwezigheid van mensen.

Specifieke invulling van de groene ruimte + Afgelegen/slecht bereikbaar/Weinig gebruikt/gesegregeerd = Soms een trekker (Soms publiek leven en dus meestal onveilig. Bijvoorbeeld de buurtgroentjes met hondenuitlaatplaats waar sporadisch mensen zijn.

Generieke invulling van de groene ruimte + Dichtbij/goed bereikbaar/geïntegreerd = soms gebruik door de meeste groepen mensen. Dit draagt bij aan het publieke leven over het algemeen en heeft een versterkende werking als er erg veel mensen zijn, zoals het wijkpark met hangplekken rondom het water.

Specifieke invulling van de groene ruimte + Dichtbij/goed bereikbaar/geïntegreerd= Piekgebruik door bepaalde groepen op een bepaald moment van de dag. Een voorbeeld hiervan zijn de speeltuinen en kinderboerderij in de wijk.

Specifiek+Geïntegreerd = Veilig (Oranje)
Specifiek+gesegregeerd = Piekveilig (Lichtoranje)
Generiek+Geïntegreerd = Verspreid veilig (Lichtblauw)
Generiek+Gesegregeerd = Onveilig (Donker blauw)

Stad



Wijk



Buurt



Eenduidigheid

De eenduidigheid van een openbare ruimte wordt beoordeeld volgens de duidelijkheid tussen de overgang van privé naar meer semi-privé (Zoals een gezamenlijke achtertuin), naar semi-openbaar (Zoals een parkeerplaats voor je deur) naar privé (zoals je voortuin of voordeur). Deze overgangen binnen de openbare ruimte zijn belangrijk om in kaart te brengen voor de buurt in verband met een aantal zaken. Als de overgang diffuus is (i.e. niet duidelijk

waar het precies meer openbaar of meer privé wordt) dan ontstaat er onduidelijkheid over de groep mensen die zorg dragen voor deze ruimte. Naast deze verantwoordelijkheid is er ook samenhang met spontane ontmoeting als er een zachte overgang bestaat tussen openbaar en privé (Dus de aanwezigheid van de gradiënt van semi-openbaar en semi-privé (Gehl, 1987).

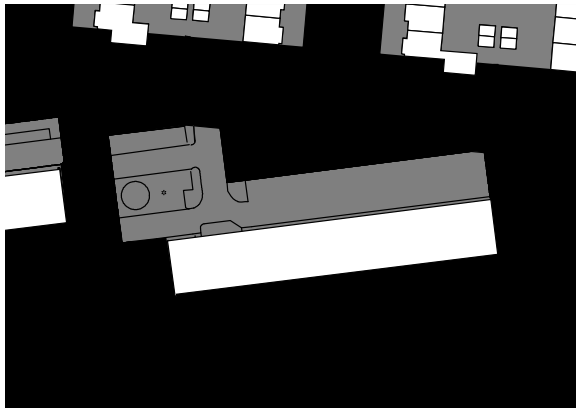
In de inventarisatie wordt eerst de openbare ruimte in kaart gebracht. De verschillen in het type van openbaarheid wordt in de verwerking in kaart gebracht. In de potenties wordt aangegeven waar welke overgang zeer hard is (direct van privé naar openbaar) en welke overgangen er diffuus zijn om te duiden welke plekken er aanduiding moeten krijgen of waar er een tussenruimte moet worden gecreëerd in de vorm van semi-openbaar en/of semi-privé. Dit wordt gedaan op de schaallagen van de buurt en het blok (in verband met de gewenste precisie in het beschikbare kaartmateriaal) in samenhang met een fotoreportage. De kleuren zijn als volgt georganiseerd: Openbare ruimte is Zwart. De privé kavels zijn Grijs, de bebouwing is wit. Deze verdeling is gebaseerd op de kavels van ruimtelijkeplannen.nl en kadaster.nl

Buurt



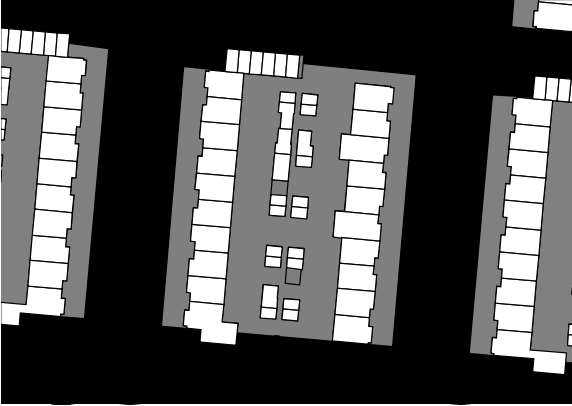
Openbare ruimte Geeren-Zuid

Blok oud (1965)



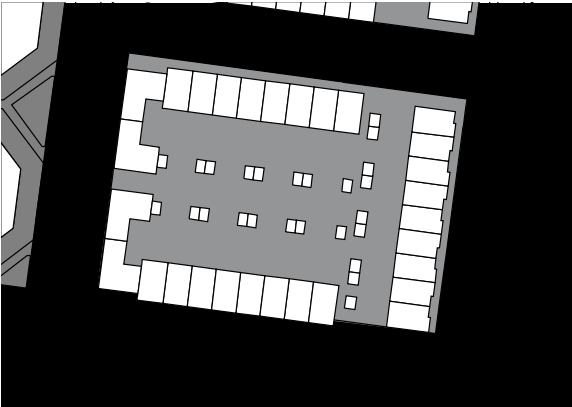
Openbare ruimte standaard blok Flat/Doorzonwoning

Blok oud (1964)



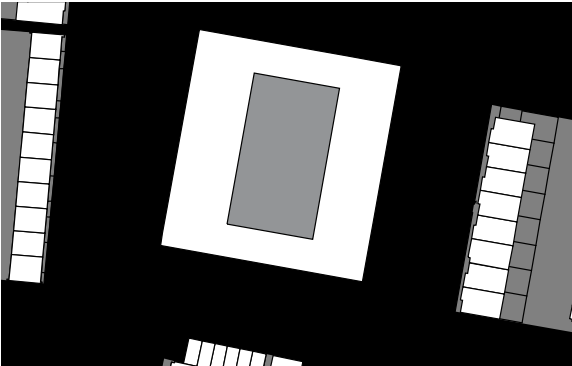
Openbaar vs privé openbare ruimte blok

Blok Nieuw (2014)



Openbare ruimte nieuw blok.

Blok Nieuw (2012)



Openbare ruimte Nieuw blok.



Voortuintjes als overgang tussen Gebouw en Openbaar in de private ruimte. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: december 2016



Groenstrook tussen begaanbaar openbaar terrein en privé sfeer. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: december 2016



Terug gelegen voordeur tussen bebouwing en stoep. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: december 2016



Gezamenlijke ingang op de openbare parkeerplaats op eigen kavel. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: december 2016



Terug gelegen ingang tussen stoep en gebouw met balkon. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: december 2016



Harde aansluiting openbaar met privé Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: december 2016



Verzachte aansluiting met openbare ruimte d.m.v. haag. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: december 2016



Bewijs dat de markering van semi-private ruimte niet adequaat is Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: december 2016

Verwerking

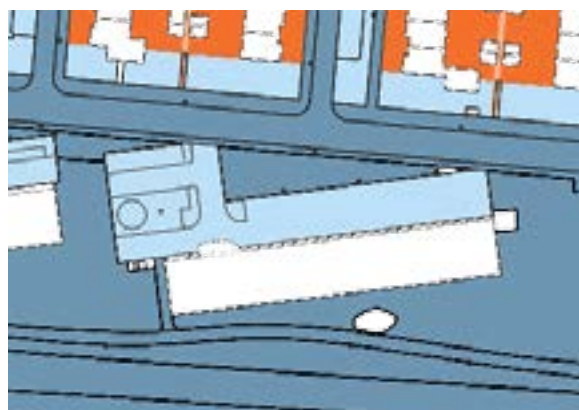
Als je gaat kijken naar de overgangen die ontstaan in de openbare ruimte dan kan je een uitspraak doen over de hoeveelheid zachte, duidelijke overgangen die er zijn en waar overgangen missen. De kleuren zijn als volgt georganiseerd: Openbaar is blauw. Semi-openbaar is licht blauw, semi-privé is lichtoranje, privé is oranje.

Buurt



Openbare ruimte Geeren-Zuid

Blok oud (1965)



Openbare ruimte standaard blok Flat/Doorzonwoning

Blok oud (1964)



Openbaar vs privé openbare ruimte blok

Blok Nieuw (2014)

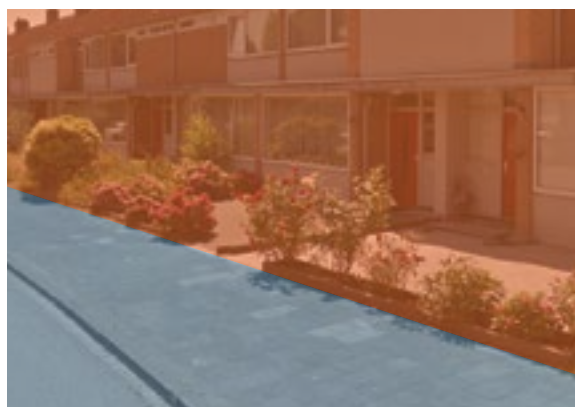


Openbare ruimte Standaard blok Flat/Doorzonwoning

Blok Nieuw (2012)



Openbaar vs privé openbare ruimte Blok



Voortuintjes als overgang tussen Gebouw en Openbaar in de private ruimte.



Groenstrook tussen begaanbaar openbaar terrein en privé.



Teruggelegen voordeur tussen bebouwing en stoep.



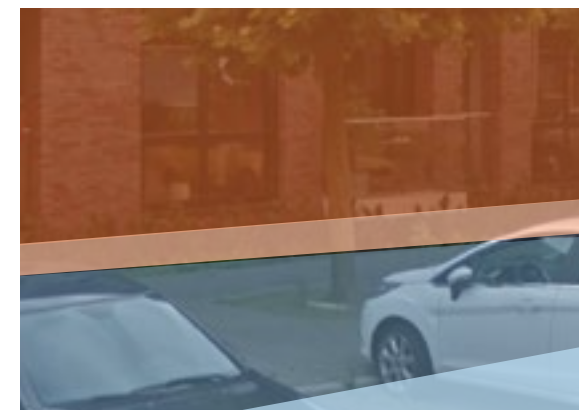
Gezamenlijke ingang op de openbare parkeerplaats op eigen kavel.



Teruggelegen ingang tussen stoep en gebouw.



Harde aansluiting openbaar met privé



Verzachte aansluiting met openbare ruimte d.m.v. groen.

Potenties

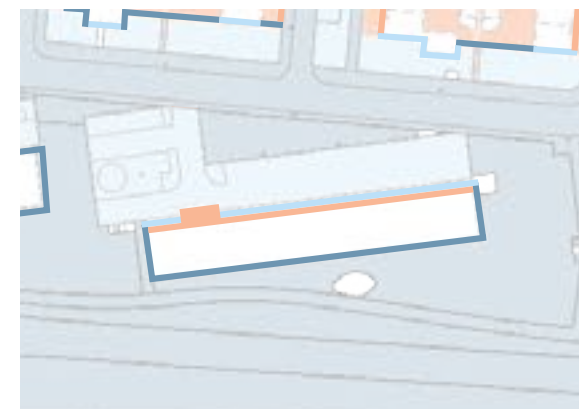
De overgang kan een stuk zachter en duidelijker op bepaalde plekken. Deze plekken tussen direct privé en direct openbaar worden hier in aangegeven. Ontbreken van een overgang tussen openbaar en privé = blauw. Harde overgang tussen openbaar en privé = lichtblauw. Bufferzone = lichtoranje Zachte overgang tussen openbaar en privé met tussenruimtes semi-openbaar, semi-privé en duidelijk aangegeven overgangen = Oranje.

Buurt



Openbare ruimte Geeren-Zuid

Blok oud (1965)



Openbare ruimte Standaard blok Flat/Doorzonwoning

Blok oud (1964)

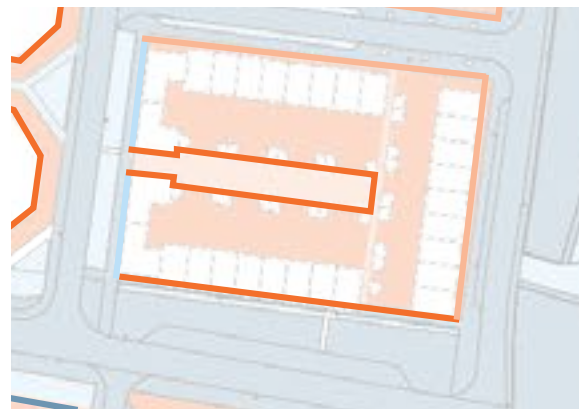


Openbaar vs privé openbare ruimte Blok



Groenstrook tussen begaanbaar openbaar terrein en privé sfeer.

Blok Nieuw (2014)

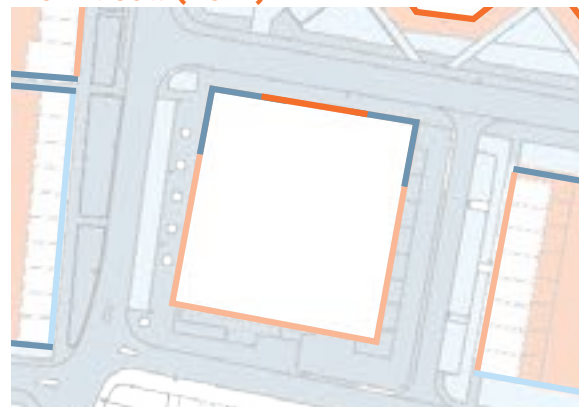


Openbare ruimte Standaard blok Flat/Doorzonwoning



Terug gelegen voordeur tussen bebouwing en stoep.

Blok Nieuw (2012)



Openbaar vs privé openbare ruimte Blok



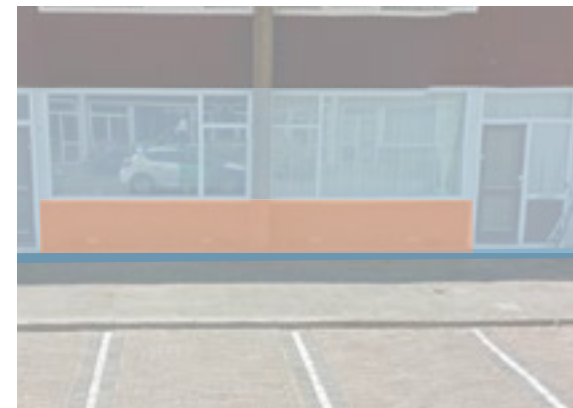
Gezamenlijke ingang op de openbare parkeerplaats op eigen kavel.



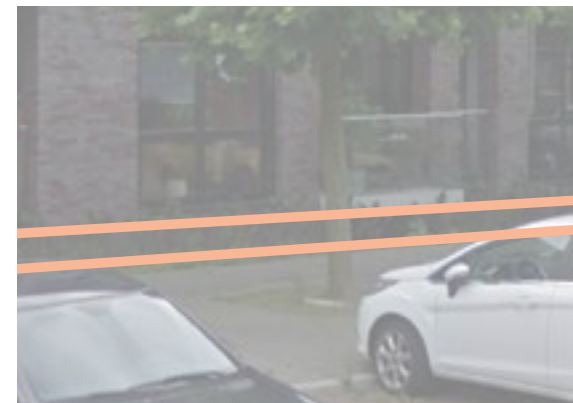
Voortuintjes als overgang tussen Gebouw en Openbaar in de private ruimte.



Terug gelegen ingang tussen stoep en gebouw.



Harde aansluiting openbaar met privé



Verzachte aansluiting met openbare ruimte d.m.v. bufferzone haag.

Dichtheid (Identiteit)

"Density is a valuable urban ingredient in context, but is not an end in itself. Again, we must be wary of single variables and single-variable solutions, like "skyscraper cities." What we value is not sheer aggregations of people massed together – or separated by "open space" – but the web of connections and ordinary encounters between people. This is what compact, walkable urbanism can give us, in a range of conditions, including big cities and smaller towns." (Jacobs, 1961).

Jacobs omschrijft dat het behalen van een bepaalde dichtheid geen einddoel moet zijn of een middel om levendigheid te behalen in de stad. Er moet worden uitgekeken voor standaardisering en massaproductie.

Wat ze omschrijft als goede dichtheid komt beter over bij de volgende quote;

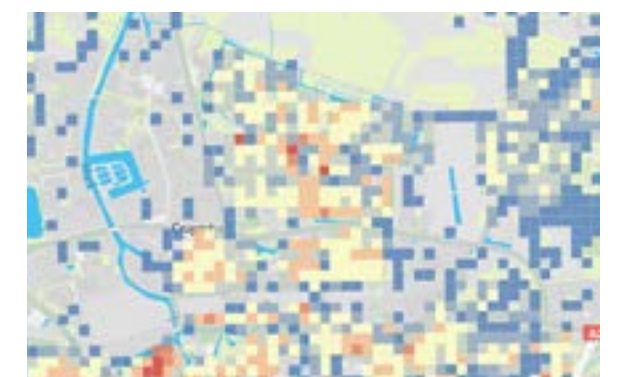
"What are proper densities for city dwellings? Proper city dwelling densities are a matter of performance ... Densities are too low, or too high, when they frustrate city diversity instead of abetting it" (Jacobs, 1961)

Omdat dichtheid zoals Jane Jacobs het omschrijft een rol speelt in het frustreren van de diversiteit en vitaliteit van het stedelijke milieu van Breda kan hem zitten in het open laten van te veel groene ruimte in de na-oorlogse woonwijken en de ontspannen planningscultuur in Brabant. Door efficiëntie toe te passen kan je meer open ruimte laten om dezelfde woningen per hectare te halen, dit wordt overigens omschreven als een zeer negatief aspect van standaardisatie en zijn effecten. De opzet van té veel standaardisatie heeft te veel groen gefabriceerd.

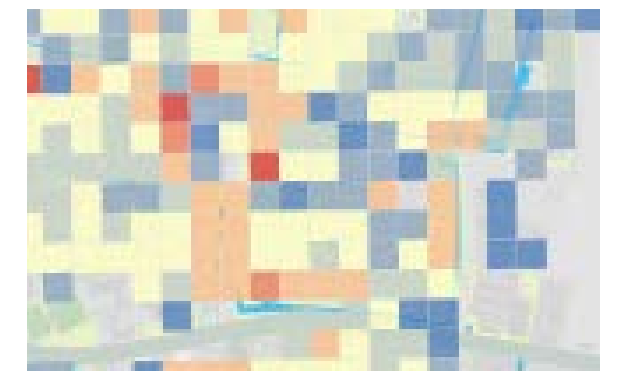
Om beter grip te krijgen op de dichtheid van de stad en hoe deze kan worden beïnvloedt om de vitaliteit te genereren wordt spacemate gebruikt. Door spacemate te gebruiken kan er een ruimtelijke koppeling worden gemaakt tussen de kwalitatieve en kwantitatieve elementen van een woonwijk, stad en buurt (Berghauser pont, 2009). Met name om grip te krijgen op de al dan niet geassocieerde imago van de wijk en waar het mee te vergelijken valt en hoe je dit imago dus ook kan aanpassen.

De vier factoren FSI, GSI, OSR en L worden in kaart gebracht voor de buurt. Hierbij wordt ook gekeken naar de aantallen woningen per hectare. Aan het einde worden dit in de spacemate index gezet om te kijken naar de mogelijke ontwikkelingsrichtingen.

Inventarisatie

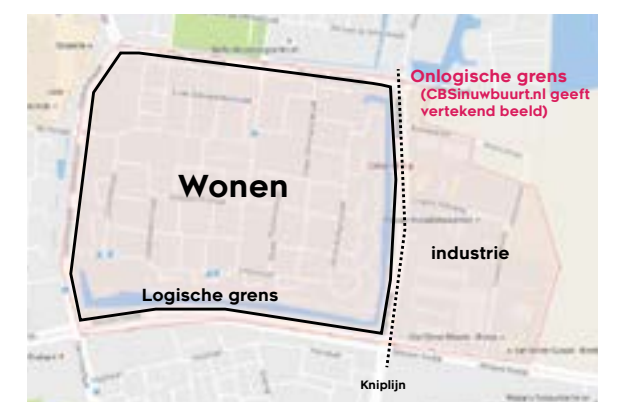


Aantal woningen per 200 meter. bron: cbsinuwbuurt.nl geraadpleegd op: November 2016

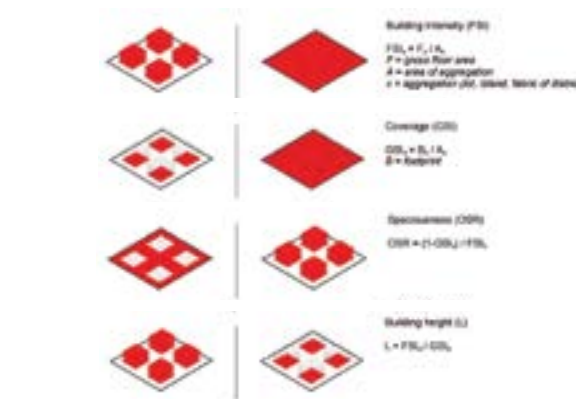


Aantal woningen per 200 meter. bron: cbsinuwbuurt.nl geraadpleegd op: November 2016

Opzet

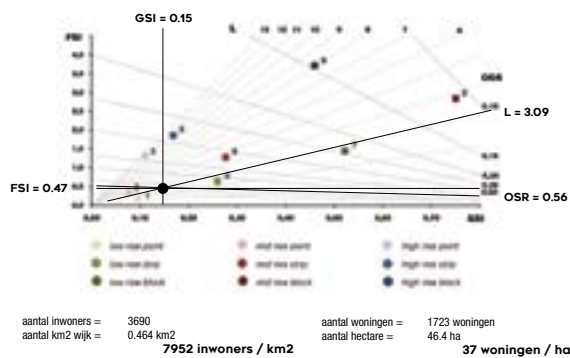


Methode



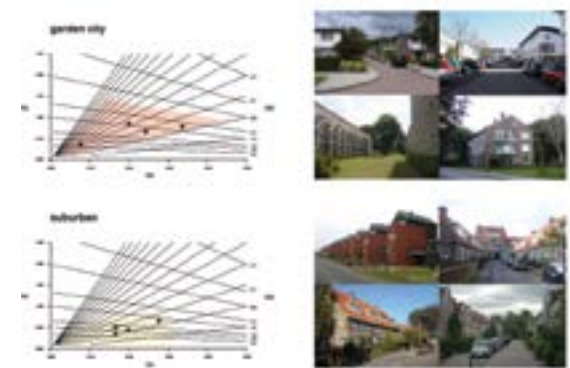
Berghauser. 2009, manier van berekenen.

Inventarisatie



Berghauser. 2009, aangepast door auteur

Verwerking

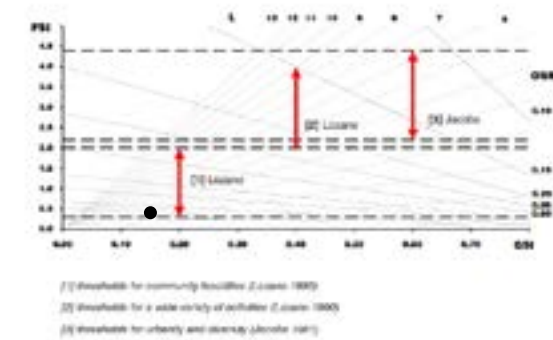


Berghauser. 2009

Potentie

Lozano (1990) describes urbanity as the potential for inhabitants and institutions in a town or city to interact. This potential is partly created by density and, in turn, encourages higher density, according to Lozano. Diversity, complexity, identity and flexibility are terms that are often associated with urbanity. The concept is frequently used to describe a human condition of plurality, difference, interaction and communication. Although all kinds of social and spatial factors are involved in producing diversity, a dense concentration of people is, according to both Jacobs and Lozano, one of the prerequisites for a flourishing and diverse city: 'The other factors that influence how much diversity is generated, and where, will have nothing much to influence if enough people are not there' - (Berghauser. 2009 p. 165)

In vergelijking met de rest van Breda heeft Geeren-Zuid een hoge populatie dichtheid. (Cbsinuwbuurt.nl, geraadpleegd op: december 2016). De potenties van de wijk hangen samen met de sociaal-economische situatie van de bewoners. 12% is werkloos. Er wonen vrijwel alleen mensen onder modaal inkomen. De koopkracht van de mensen is dan wel onder maats, dus extra commercie heeft waarschijnlijk weinig zin om op in te zetten in de wijk. Werkfuncties in de grote openbare ruimte inbrengen daarentegen heeft erg veel potentie. Misschien zit het hem wel in de grote verticaliteit die wordt afgedwongen door de garden-city movement. Een fijn rustig woonmilieu op het eerste gezicht, maar ook onveilig.



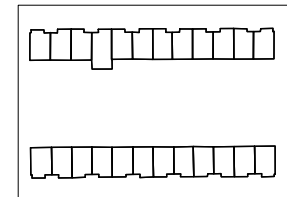
Potenties voor ontwikkeling met de huidige situatie van de woonwijk. Berghauser. 2009

Je ziet dat de wijk al voldoet qua dichtheid om wijkfuncties te ondersteunen, al is het maar net.

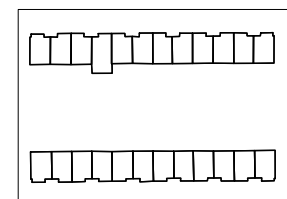
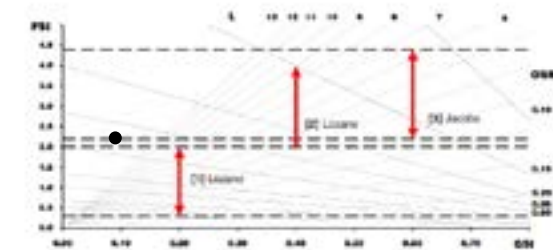
Verdieping

De uiteindelijke studie om deze dichtheid te halen ziet er als volgt uit:

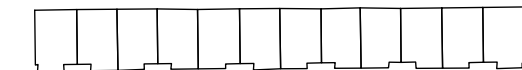
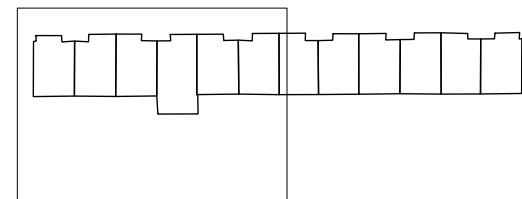
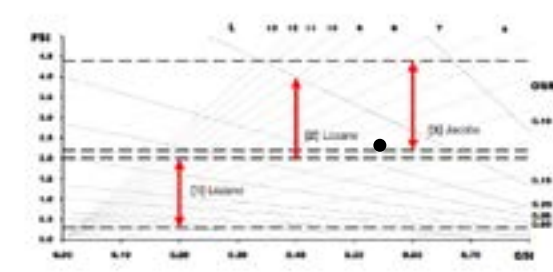
Huidige situatie:



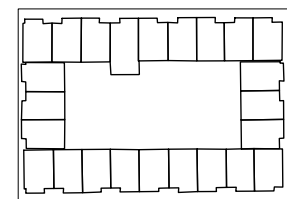
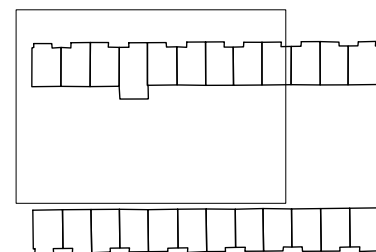
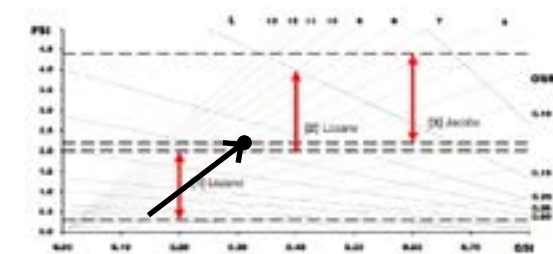
Nieuwe situatie met alleen optoppen: (ofwel: alles 4x zo hoog)



Nieuwe situatie met alleen uitdijen: (Ofwel: de plattegrond verscalen met 200% en dat in hetzelfde grondvlak passend maken).



Nieuwe situatie met allebei de verdichtingsmogelijkheden: (Het Poldermodel). (Plattegrond x1.4142 + verdubbeling van hoogte)



Passend maken van de vergroting van FSI binnen het oorspronkelijk bouwvlak. Dit laat nog niet zien of de bloktypologie een wenselijke is, maar wel dat het een interessante studierichting is om uit te zoeken in verband met subjectieve veiligheid en daarbij behorende diversiteit en publiek leven.

Deze studie laat een aantal uitersten zien. Welke uiteindelijke typologie in de wijk ontstaat (en hoe de oude situatie daarin terug te herkennen valt) moet verder worden uitgezocht in het ontwerp.

Deze studie wordt om de volgende redenen gedaan. Een hogere dichtheid heeft te maken met het verhogen van de FSI. Dit gaat in de realiteit altijd ten kosten van de open ruimte. Daarentegen de dichtheid van de huidige typologie doorzonwoningen heeft een beduidend lage dichtheid om de diversiteit op te wekken waar Jacobs het over heeft.

Dit inzicht geeft al aan dat verschillende kleine ingrepen binnen het bestaande raster zeker interessant kunnen zijn, mits ze de fsi verhogen (Zoals een blok van 4 hoog in plaats van de twee rijtjes doorzonwoningen). De verandering is dermate groot, de huidige cultuur is dermate ontspannen. Er zal op een andere manier misschien sneller een subjectief veilig woonmilieu kunnen worden gecreëerd.

Overlay

Door de zeven verschillende onderzochte facetten over elkaar heen te leggen worden de meest slecht presterende plekken blootgelegd in de stad, de wijk en de buurt. Dit wordt gedaan om kansrijke combinaties bloot te leggen, maar ook om de methodiek te kunnen controleren met bestaande gegevens (Zoals te vinden in de achtergrondinformatie).

Door deze kaarten over elkaar heen te leggen en te interpreteren kan er op worden ingespeeld waar wat moet gebeuren in de vervolg fase van het ontwerp. Alsmede welke facetten en daarbij behorende fysieke ingrepen moeten worden geïnventariseerd in de case studies om uiteindelijk mee te nemen in de ontwerpfase.

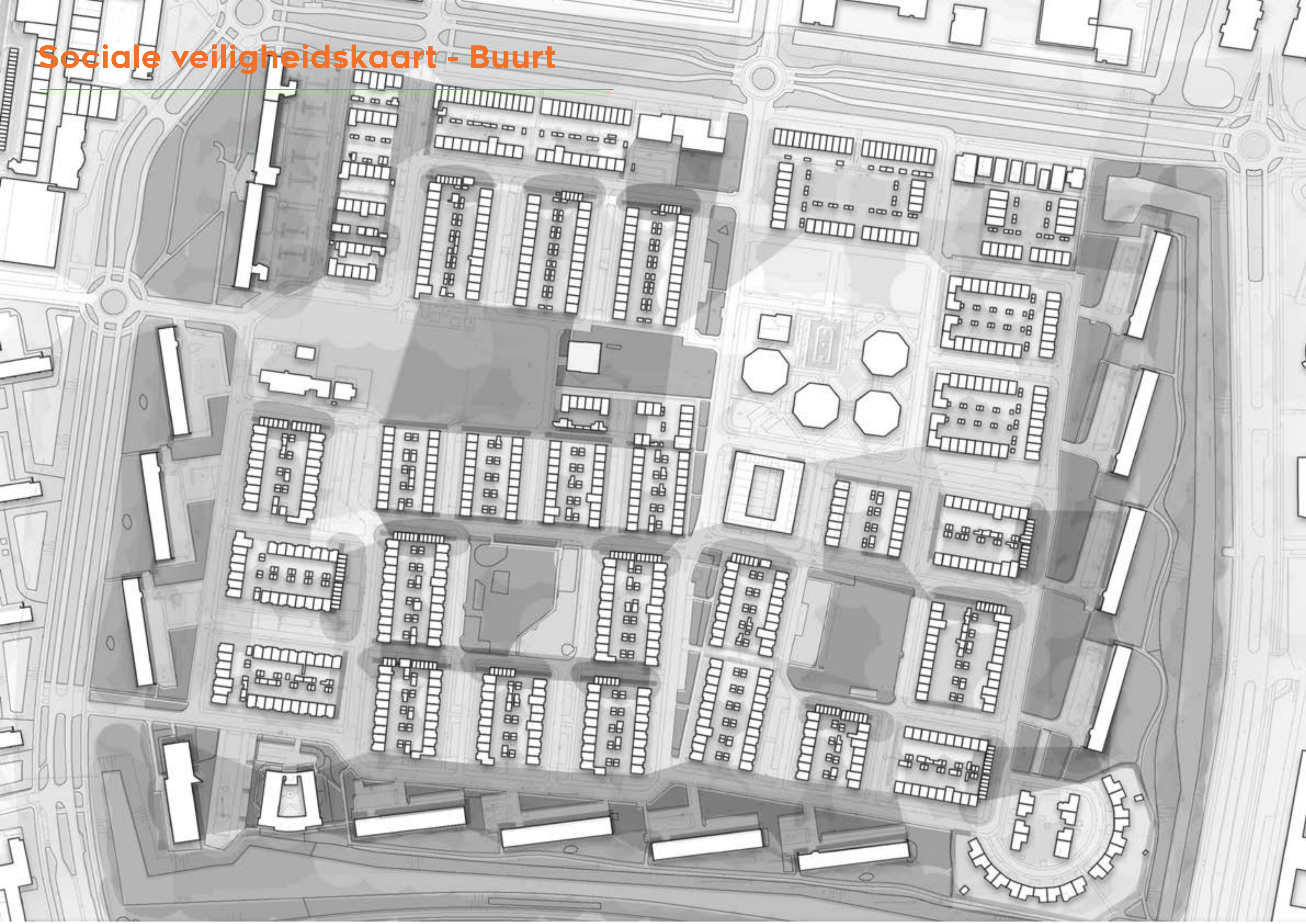
Sociale veiligheidskaart - Stad



Sociale veiligheidskaart - Wijk



Sociale veiligheidskaart - Buurt



Casestudies

Zoekrichting casestudies

De casestudies worden beoordeeld op de facetten zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, functiemix, bouwwarenmix, groentype en dichtheid. Wat voor ingrepen zijn er gedaan om deze aspecten te beïnvloeden? Het mooiste zou zijn als er ingrepen naar voren komen die een hoeveelheid van deze aspecten aanpakken op een integrale manier en dat blijkt uit de waardering van de geherstructureerde woonwijken.

De casestudies zijn uitgekozen vanwege hun vergelijkbaarheid met de wijk Geeren-Zuid. Er was sprake van eenzelfde soort problematiek en liggen in eenzelfde soort groeiende middelgrote Nederlandse stad. Daarnaast zijn de wijken ook overeenstemmig met de oorspronkelijke opzet van de woonwijk, namelijk jaren '60 kwartierensels volgens de wijkgedachte. De wijken die geherstructureerd zijn en in het volgende hoofdstuk worden onderzocht: Hatert, Nijmegen., Holtenbroek, Zwolle., Delfwijk, Haarlem. Zoals wordt uiteengezet in de volgende quick-scan zijn er duidelijk verschillende interessante aanpakken met een gevarieerd resultaat.

De vragen die bij deze analyse worden gesteld zijn:

Welke ingrepen zijn gedaan?

Zichtbaarheid: Hoe meer ogen op straat?

Eenduidigheid: Duidelijke en zachte overgangen?

Functiemix: Zijn er verschillende functies toegevoegd?

Leeftijdsmenging: Hoe gemixt zijn oud- en nieuwbouw?

Toegankelijkheid: Is er meer doorstroming?

Dichtheid: Is de dichtheid verhoogd?

Groen: Hoe is groen ingezet voor meer woonkwaliteit?

Om grip te krijgen op de realisatiekracht wordt ook gekeken naar tot op welk schaalniveau wordt ingegrepen en hoe grootschalig de ingrepen waren.

In deze casestudies wordt vooral gekeken naar de verandering van de wijken, niet zo zeer welke inherente kwaliteiten de plekken oorspronkelijk hadden. Dit wordt gedaan aan de hand van documentatie van de oorspronkelijke situatie en de geherstructureerde situatie.

Door te kijken naar de ingrepen die zijn gedaan in de woonwijken van Hatert, Holtenbroek en Delfwijk kan een uitspraak worden gedaan over de mogelijke toepasselijkheid van de ingrepen in Geeren-Zuid.

Holtenbroek, Zwolle

Aanleiding voor herstructurering:

“Het wijkontwikkelingsplan geeft aan dat Holtenbroek al jaren te maken heeft met een teruglopend aantal bewoners, vooral veroorzaakt door een dalende woningbezetting. In de jaren negentig zijn op een aantal plekken woningen toegevoegd. In de afgelopen twee decennia is het economische draagvlak door demografische en sociale ontwikkelingen sterk teruggelopen, wat zijn terugslag heeft gehad op de lokale winkelcentra ... In de voortgangsrapportage wordt vermeld dat vooral in Holtenbroek I de problemen hardnekkig waren met betrekking tot overlast en intolerantie. Op het gebied van de veiligheid ontstond er een negatief imago van de wijk. Een schietincident in 1998 vormde een triest dieptepunt, waarna de wijkbewoners om gerichte acties vroegen om verdere verloedering tegen te gaan. Er is toen in eerste instantie ingezet op een sociale aanpak in het kader van het Grotestedenbeleid.” Bolt, 2008, p. 32

Achtergrondinformatie:



Van Zanten, 2015

Ook Holtenbroek kreeg volgens beleidsmakers een slechte reputatie op de stedelijke woningmarkt bij niet-wijkbewoners, onder meer door de criminaliteit, terwijl de wijk oorspronkelijk een echte volkswijk was met relatief weinig problemen. Door een eenzijdige instroom van sociaal zwakke bevolkingsgroepen zijn problemen in de wijk verergerd. Een medewerker van een woningcorporatie vertelt dit als volgt: “De problemen zijn alleen maar erger geworden toen de gemiddelde Zwollenaar eigenlijk zei van ‘Ja, je gaat toch niet naar Holtenbroek toe om daar te wonen.’ Dan krijg je dat het erger wordt, want als je geen kans meer had op de woningmarkt dan kon je altijd nog wel naar Holtenbroek. Dus een slechte reputatie op de woningmarkt. Terwijl in de wijk zelf de bewoners onderling zeer goed met elkaar overweg konden. Ze konden overweg met minderheden. Door de gemengde samenstelling was men ook bereid om dingen te accepteren, ondanks dat er af en toe wel wat kabaal was. Het was toch een redelijk volkse, maar in goede samenhang zijnde, wijk. (Bolt, 2008)

Doelstelling van de herstructurering:

“Het geeft de langere termijnvisie aan tot 2010 met als ambities het verhogen van de leefbaarheid, het tegengaan van de sociale segregatie en het verhogen van draagvlak voor de winkeliers. De eenzijdige en woontechnisch verouderde woningvoorraad is een belangrijke reden om meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen.” Bolt, 2008

Resultaat:

“De aantrekkelijkheid van een wijk wordt voor een belangrijk deel bepaald door het aanbod van voorzieningen. In veel herstructureringswijken zijn deze voorzieningen in de loop der jaren steeds verder onder druk komen te staan. Het herstructureringsbeleid richt zich daarom niet alleen op de aanpassing van de woningvoorraad, maar ook op het voorzieningenaanbod. Desondanks springt alleen Holtenbroek er positief uit als het gaat om de verbetering van de voorzieningen. Vooral voor wat betreft de winkels, speelplekken voor kinderen en voorzieningen voor ouderen zien bewoners van Holtenbroek een grote vooruitgang. Holtenbroek is dan ook de enige wijk waar de voorzieningen een ruime voldoende krijgen.” Bolt, 2008



Holtenbroek in 1994, voor de herstructurering Bron: Topotijdreis.nl geraadpleegd op: December 2016



Holtenbroek voor de herstructurering Bron: http://farm3.static.flickr.com/2384/2180557844_2030f997cb_o.jpg geraadpleegd op: november 2016



Holtenbroek tijdens de verbouwing Bron: maps.bing.com geraadpleegd op: November 2016

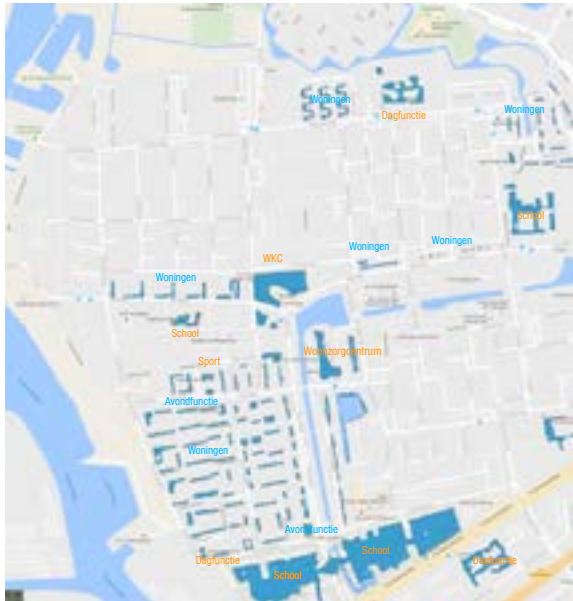


Nieuwbouw in Holtenbroek Bron: Van Zanten, 2015

In de volgende paragrafen wordt een uitspraak gedaan over de verandering van de belangrijke facetten op het gebied van subjectieve veiligheid: Functiemix, Zichtbaarheid, Eenduidigheid, Bouwwarenmix, Toegankelijkheid, Dichtheid en Groentype.

Functiespreiding

In deze kaart ziet men het aantal nieuwe woningen die al dan niet verspreid worden door de wijk. Er zijn een aantal plekken waar de concentratie nieuwbouw erg grote vormen aanneemt. Andere interventies zijn aan of bijbouwen aan de oorspronkelijke kwartieren. Er is een grote MBO school bijgekomen en een vernieuwd winkelcentrum. Dit hangt samen met de nieuwe functies van twee supermarkten in het winkelcentrum, een nieuwe vrije school en een woonzorgcentrum in het midden van de wijk. Verder zijn er vooral dagfuncties aan de randen van de wijk en niet zo zeer in de wijk geïntegreerd. Deze invulling is qua bereikbaarheid en het imago logisch (Zicht vanuit de parkways op dagfuncties).



Van Zanten, 2015 op maps.google.nl Geraadpleegd op: December 2016. Bewerking: Auteur



Holtenbroek bij oplevering. Bron: DeZwartehond.nl Geraadpleegd op: December 2016

In deze foto valt goed te zien dat er weinig structurele plekken zijn waar geen zicht op valt. Er zijn wel veel typologieën waar maar eenzijdig zicht op valt. Daarnaast zijn er ook veel bergingen georganiseerd op de begane grond.



Als je kijkt per stempel en de context waar hij in staat zie je deze voor-achterkant relaties. bron: Maps.bing.com geraadpleegd op: december 2016

Zoals te zien in de nieuwbouw situatie gaat het ook niet altijd goed of beter met de zij- en achterkanten.



Nieuwbouw met dode zijplint op het zuiden georiënteerd. Bron: maps.google.nl Geraadpleegd op: November 2016



Zicht op de achterzijde van het nieuwe winkelcentrum Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: December 2016

De afstemming onderling de blokken kan beter. Maar bij de meeste nieuwe typologieën wordt een duidelijke relatie gezocht met elkaar per blok, waar er een alzijdig zicht is op de openbare ruimte. Het blijft een probleem op de kopse kanten van de blokken, waarschijnlijk door de plattegrond of bouwsysteem. Deze kopse zijkanten zijn soms ook wel eens vervangen door een nieuwe woning, wat betreft de zichtbaarheid verbetering en voorkant - voorkant relaties de voorkeur geniet.



Zicht op de buitenruimte in Holtenbroek 1. Bron: maps.google.nl Geraadpleegd op: December 2016



Zicht op de parkways met nieuwe woningen in Holtenbroek 1. Bron: maps.google.nl Geraadpleegd op: December 2016



Wat betreft zichtbaarheid in de oudbouw en nieuwbouw lijkt er een structurele verbetering te zijn in de nieuwbouw in Holtenbroek 1 met alzijdig zicht op de meeste plekken. Dit alzijdige zicht wordt gemaakt door de positionering van de woningen en verbijzonderingen in de plint.

Eenduidigheid

De verandering van de eenduidigheid wordt in kaart gebracht met private, semi-private, semi-openbare ruimte en openbare ruimte. In de nieuwbouw is een stuk duidelijker wie de gebruikers zijn van de openbare ruimte door de nieuwe ligging van de openbare ruimte.

Er is nog steeds veel openbaar grasveld, maar dat groen ligt vrijwel direct aan de plint van de nieuwbouw, waardoor het meer gezamenlijke voortuin wordt. Dit ligt voornamelijk aan de positionering van het groen en de aangrenzende woonfunctie. Daarnaast zijn vrijwel alle nieuwe blokken nu met hun voorkant naar de straat gericht en met hun achterkant naar een gezamenlijke buitenplaats. Deze duidelijkheid zie je ook terug in de nieuwbouw in Geeren-Zuid, waarbij de binnenplaatsen een semi-privaat karakter krijgen doordat ze direct grenzen aan de achtertuin in de binnenkant van het blok.



Holtenbroek 1; Zoals te zien valt in deze bewerking van de nieuwbouwsituatie is er een verzachte overgang van openbaar naar privé. Dit gebeurt via de achterkanten,

maar ook via de voorkanten met de langgerekte stroken groen tussen de voorkanten van woningen in plaats van de vierkante stukken in Geeren-Zuid, die duidelijk een ander karakter hebben doordat er ook nog eens een straat tussen de bebouwing en de openbare groene ruimte ligt.

Bouwjarenmix

Door te kijken naar de spreiding van de leeftijden van de gebouwen kan worden herkend welke mate van ingrijpen er wordt toegepast waar. Holtenbroek 1 is compleet veranderd (Een heel kwartier is vernieuwd). Het lijkt er wel op dat de rest van de wijken een beetje achterblijven qua ontwikkeling.



Holtenbroek Leeftijden van de woonwijk (Leeftijd loopt op van oranje: Oud, naar blauw: Jong). Bron: <http://code.waag.org/buildings/#52.5249,6.0854,15> geraadpleegd op: november 2016

Door de korrelgrootte in kaart te brengen kan worden gezegd of eventuele nieuwe functies zichzelf zouden kunnen vestigen in oude bebouwing rondom nieuwe bebouwing met economisch rendabele functie. De supermarkt en school kunnen bijvoorbeeld best een boost geven aan de wijk door secundaire diversiteit op te wekken (Jacobs, 1961).

Kleinschalige interventie geïntegreerd: Oranje
Kleinschalige vervangende interventie: Lichtoranje
Grootschalige interventie geïntegreerd: Lichtblauw
Grootschalige vervangende interventie: Blauw



Korrelgrootte en mate van integratie of juist vervanging van bestaande voorraden in de wijk.

Wat opvalt aan de wijk is dat er in zekere mate is verdicht aan de randen om het imago op te schonen. Hier stond oorspronkelijk nauwelijks bebouwing en is dus toegevoegd. De grootschalige vervanging van het kwartier Holtenbroek 1 wordt ook door oorspronkelijke bewoners als vervelend ervaren. Deze grote ingreep heeft er toe geleid dat Holtenbroek zijn oorspronkelijke karakter in de soberheid en samenhang van de architectuur heeft omgeruild naar meer opvallende architectuur en bloktypologie. Dit is een dilemma, want aan de ene kant wil je de oorspronkelijke bewoners niet ontwortelen, aan de andere kant wil je van het slechte imago af van de wijk. Hier is gekozen voor dat laatste in Holtenbroek 1.

Toegankelijkheid



Nieuwe infrastructuur ten opzichte van 1995. Bron: Topotijdreis.nl Geraadpleegd op: November 2016

De infrastructuur is intern aangepast van auto tot langzaamverkeer. Extern is er infrastructuur toegevoegd. De nieuwere wijk Stadshagen (aan de westzijde) is verbonden met Holtenbroek. Deze verbindingen liggen over het water en om de wijken heen. Deze grote ingrepen gaan naar andere woonwijken, dit gebeurt nog niet in Geeren-Zuid. Een brug is duur, maar blijkbaar mogelijk en noodzakelijk gevonden in Holtenbroek.

Dichtheid

Het bewoners aantal in de buurt Holtenbroek 1 is vanaf 1996 tot 2014 gedaald van 2007 inwoners naar 1538. (Bron: <https:// zwolle.buurtmonitor.nl> geraadpleegd op: November 2016). Dat is een afname van 23% in bevolking. Volgens Jane Jacobs kan dit worden geïnterpreteerd als positief en betekent het dat de wijk populairder wordt:

“One of the early symptoms that people are staying by choice is apt to be a drop in population, accompanied neither by an increase in dwelling vacancies nor by a decrease in dwelling densities. In short, a given number of dwellings is being occupied by fewer people. Paradoxically, this is a signal of popularity. It means that formerly overcrowded inhabitants who have become economically able to uncrowd are doing so in their old neighborhood instead of abandoning it to a new wave of the overcrowded.” (Jacobs, 1961. p. 280)

De dichtheid van de woonwijk qua adressendichtheid is wel veranderd: 722 woningen in 2014, ten opzichte van: 913 woningen, dat is een afname van 26%. De buurt is dus vrijwel evenredig ingekrimpt. Voor de diversiteit en veiligheid is het naar beneden halen van de dichtheid niet zo’n slimme zet, desondanks zijn de mensen in de wijk wel tevredener met de buurtvoorzieningen.



Koop- en huurwoningen in de wijk Holtenbroek. Een grote verandering vanaf 1998 tot 2013 in de hele wijk door de interventies in Buurt Holtenbroek 1 Bron: Zwolle. buurtmonitor.nl geraadpleegd op: november 2016

Groentype

De plaatsing, toegang aan en vorm van de groenvoorzieningen zijn dermate aangepast dat ze van een selecte rij woningen de verantwoordelijkheid wordt. Daarmee wordt het mogelijk groengebruik overzichtelijker. De stroken langs de woningen in Holtenbroek 1 liggen gelijk aan de voortuin en zijn dus semi-openbaar. De manier waarop het ‘groene karakter’ van de wijk niet teniet is gedaan, maar juist hoe het groen anders is ingezet maakt het een interessante denkrichting voor Geeren-Zuid, waar de mensen ook tevreden zijn met de hoeveelheid groen. De manier waarop dat groen zichzelf verhoudt ten opzichte van de bebouwing lijkt erg op de oude situatie in Holtenbroek 1. De anonimiteit in die ruimtes is nu weggenomen door de doorgaande weg er langs te leggen en niet er doorheen. Zoals je ziet op de foto:



Holtenbroek 1; Voorhofje gedeeld door grondgebonden woningen Bron: maps.google.nl

Wat je in deze foto ook ziet is de zachte overgangen tussen openbaar en privé. Vooral aan de voorzijde is nagedacht over het duidelijk aangeven van openbaar, semiopenbaar, semi-privé en privé.

Hatert, Nijmegen



Visie Hatert, rood is nieuwbouw, groen is verbinding/ zicht op de natuur. Paars is een blokhaag. Bron: Directie Wijk aanpak en Leefbaarheid, 2001

Zoals te zien valt in de visie is gekozen voor een verdichtingsstrategie, waarbij vooral in het oorspronkelijke groene kruis werd gebouwd.

Zichtbaarheid



De nieuwe architectuur vertikt het voor een groot deel om aansluiting te zoeken met de straat. Blinde gevels en zijgevels zijn er erg veel. Daarnaast wordt vaak gekozen voor een afstandmaker/hoge haag. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016



In het al wat oudere winkelcentrum is dit ook zeker te merken. De blinde gevels zijn markant aanwezig. De functies en winkelcentra zijn in alle wijken naar binnen gekeerd. Dit is ook het geval in Geeren-Zuid. Kan de supermarkt niet wat meer naar buiten etaleren? Kunnen hierboven geen woningen? Mag er in ieder geval een aansluiting worden gezocht met de openbare ruimte?



Architectuurproject met alzijdig zicht op de openbare ruimte. Bron: Maps.google.nl

Dit architectonisch hoogstandje heeft alzijdigheid tot in zijn essentie teruggebracht en lijkt voor een klein deel op de torentjes in de oude structuur van Holtenbroek 1.

Eenduidigheid



In de oude structuur zitten veel verschillen tussen openbaar, semi-openbaar en semi-privé. In de nieuwe structuur is deze eenduidigheid opgelost in de bebouwingskavels zelf. De wijk is opgezet met bufferzones, alleen geen plintfunctie (Halfverdiepte bergingen). Je gaat vanaf de oorspronkelijke hoofdinfrastructuur over op een andere materialisatie. Daarnaast zijn er bufferzones en duidelijke aanduidingen in de openbare ruimte op te merken. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

Functiemix



De mogelijkheid om in de plint een tandarts te bezoeken in de nieuwe woningbouw wordt bemoeilijkt door een flinke verhoging, die overigens niet goed dient als een 'voortuin'. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

Leeftijdsmenging



Zoals te zien valt is het assenkruis ingevuld van de wijk. Toch is er nog heel veel geclusterd oud woningbouw in de wijk, al wordt er wel op bepaalde stukken al wat verouderd woningvoorraad vervangen, dit gaat stapsgewijs. Bron: <http://code.waag.org/buildings/#51.805,5.8296,16> geraadpleegd op: November 2016

Toegankelijkheid



De manier waarop is omgegaan met de oorspronkelijke infrastructuur is vrij ingrijpend. Het oorspronkelijke assenkruis is van straat naar bebouwing omgevormd, waarbij de auto zo veel mogelijk uit het zicht wordt gehaald. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

Dichtheid



In het midden van de wijk zijn flinke torens bijgebouwd. Er is goed uitgepakt in het produceren van sociale woningbouw, met een semi-openbaar groen dek aan de achterzijde en zichtrelaties met de openbare ruimte vanuit de plint. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

Groentype



Er is erg veel zichtgroen en semi-openbaar groen rondom de woningen merkbaar, er is hier duidelijk niet geïnvesteerd in duidelijke en zachte overgangen. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

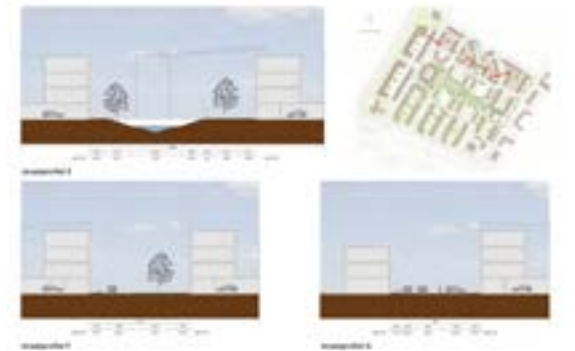
Delfwijk, Haarlem



bron: Op ten Noort Blijdenstijn, 2001 <http://www.onb.nl/portfolio/herstructurering-delftwijk-haarlem/> geraadpleegd op: November 2016



bron: Op ten Noort Blijdenstijn, 2001 <http://www.onb.nl/portfolio/herstructurering-delftwijk-haarlem/> geraadpleegd op: November 2016



bron: Op ten Noort Blijdenstijn, 2001 <http://www.onb.nl/portfolio/herstructurering-delftwijk-haarlem/> geraadpleegd op: November 2016

Zichtbaarheid



De aansluiting met de openbare ruimte wordt op sommige plekken te hard vormgegeven, waardoor er gordijnen voor de ramen komen. Hier is een tussenruimte gecreëerd door een plantsoen, brede stoep en plantenbakken. Als gevolg een compleet open woonkamer en dus zicht op de straat. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016



Achterkant ontwerp is niet het sterkste punt in herstructureringsprojecten. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

Eenduidigheid



De aansluiting met de openbare ruimte is met grote zorg vormgegeven. De ingangen liggen iets terug. Er is een verschil gemaakt in materialisatie per strook. Er zijn

duidelijke grenzen tussen openbaar en privé.
Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

Funciemix



Er is goed uitpakkt wat betreft het toelaten van commercie en wonen. Dit is erg aantrekkelijk vormgegeven. Daarnaast worden ook werkfuncties ingebracht in deze wijk. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016



Funciemix niet alleen in en rondom het winkelcentrum
Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

Leeftijdenmenging



Het winkelcentrum is flink uitgebreid. Er wordt hier weer geclusterd geherstructureerd, wat jammer is voor de rest van de wijk (Jacobs, 1961). Bron: <http://code.waag.org/buildings> geraadpleegd op: November 2016

Toegankelijkheid



1980 Bron: topotijdreis.nl geraadpleegd op: November 2016



2015 Bron: topotijdreis.nl geraadpleegd op: November 2016

Wat betreft de toegankelijkheid is de wijk er op achteruitgegaan. Er is hier niet geïnvesteerd in de intrawijkverbinding en voor het winkelcentrum is een straat weggehaald.

Dichtheid

Aantal woningen in 2016: 2696 aantal woningen in 2005: 2355 bron: Haarlem.buurtmonitor.nl geraadpleegd op: november 2016



bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016
Nieuwe blokstructuren die flink de hoogte in gaan ten opzichte van oude strokenbouw.

Groen



Bron: Maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016
Het blijft zichtgroen, nauwelijks mogelijkheid om het groen te betreden, de koppeling van het voorplein met het winkelcentrum is wel erg geslaagd.

Patroneninventarisatie

Door een hoeveelheid mogelijkheden in kaart te brengen die passen bij de verschillende aspecten kan een toolbox worden opgebouwd waarmee kan worden ontworpen.

De opties die worden onderzocht zijn 'renovatie', 'sloop/nieuwbouw' binnen het raamwerk en het aanpassen van het 'raamwerk'. Dit is om de verschillende realistische ingrepen in kaart te brengen, maar ook om een wenselijke, doch onwaarschijnlijke toekomst te schetsen voor Geeren-Zuid. Om met een iets bredere scope te kijken naar de wenselijkheden, alsmede om aan te duiden dat hetzelfde aspect kan worden aangepakt op zeer uiteenlopende manieren.

Functies

De wijk Geeren-Zuid mist een verspreide balans tussen dag en avondfuncties. De manier van gescheiden houden van productie/industrie, commercie en wonen is te rigoreus vastgelegd en is te grootschalig om diversiteit op te wekken. Er mag geen productie plaatsvinden in de wijk en er mag geen wonen plaatsvinden in de industriegebieden, daarnaast is de commercie vastgelegd in de winkelcentra en binnenstedelijke omgeving. Dat is beheersbaar en economisch vast te verantwoorden, maar sociaal absoluut niet. Je kan een speld horen vallen in beiden gebieden op overdag of 's avonds.

Een standaard aanpak zou kunnen zijn om nieuwe bebouwing toe te laten voor bepaalde functies. Er zijn maar weinig mogelijkheden hiervoor in de wijk te vinden. Wat deze functies zouden kunnen zijn ligt voor de hand als je kijkt naar de al bestaande functies in en rondom de wijk. Het is dan zaak om te definiëren wat er niet mag; geluidsoverlast, stankoverlast etc.

Laagdrempelig

Een laagdrempelig scenario voor de ontwikkeling van een dagverdeling van mensen in de wijk kan zitten in het openstellen van oude woningvoorraad/bergingen/oud-publieke functies.



Idee: Volwassen bedrijven vs Start-ups in de wijk.



Bron: New York Times, 2010 http://www.nytimes.com/2010/07/19/technology/19startup.html?_r=0
Geraadpleegd op: december 2016

Het idee om nieuwe-functies in oude gebouwen onder te brengen is nodig om experimenteerruimte te bieden aan creatieve ondernemers in de wijk. Dit slaat meerdere vliegen in een klap. Een goed voorbeeld van deze aanpak is te vinden in de Hof van Delftlaan in Delft. Hier is de plint van de oude bebouwing herbestemd tot allerlei functies. Dit is mogelijk door de bereikbare ligging en parkeervoorzieningen rondom het plein. Deze functies worden ondersteund door de primaire functies als Coop-supermarkt en de Bakkerij. Er wonen overigens ook gewoon mensen in de plint op bepaalde plekken.



Veel low-overhead functies in de Hof van Delftlaan 92, Delft. Cateraarfuncties, Schoonheidsspecialisten, Aardappelhuis etc. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: December 2016

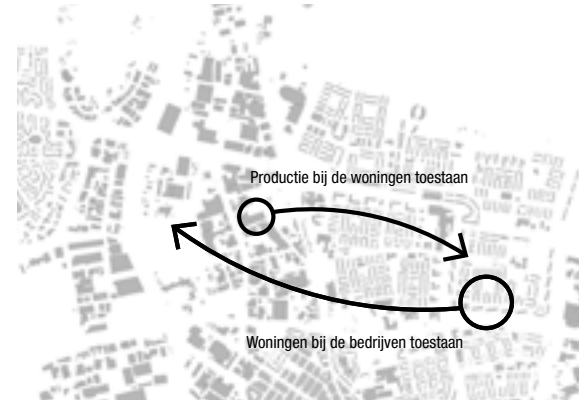
Het is ook verstandig om voor de al geplande woningbouw een hogere verdiepingshoogte aan te nemen met name op het oog op multifunctioneel gebruik in de wijk, dan gaat het vooral om de randen bij huidig subjectief onveilige openbare ruimtes, zoals de Lelystraat, maar ook bij het nieuwe park.



Buurman is een soort wijkwerkplaats in Rotterdam waar je als belangstellende gebruik kan maken van de zagerij. Een soort economische werkhub als onderlegger voor de ondernemers in de wijk. Het samen delen van een werkplaats. Bron: <http://www.buurman.in/> geraadpleegd op: November 2016

Hoogdrempelig

De manier waarop kan worden omgegaan met de huidige duidelijke scheiding tussen industrie/werk en wonen in Breda lijkt misschien vergezocht, aangezien zo'n beetje de hele buitenwijken van de stad op deze manier zijn georganiseerd om het beheersbaar te houden.



Een goed voorbeeld van deze verandering van het framework is Hafencity in Hamburg. Deze plek die eerst volledig industrie was is nu wonen/kantoren/cultuur in wording.



Bron: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=537164&page=11> geraadpleegd op: November 2016

Een meer bottom-up approach komt voor uit Londen. De plek die eerst werd ontweken door londenaren, maar nu is omarmd in de hele Engelse cultuur is Banglatown.



Bron: <http://www.eastlondonlines.co.uk/2012/11/mayor-joins-campaign-against-banglatown-name-change/> geraadpleegd op: Juli 2016

Een goed voorbeeld van deze aanpak voor deze functie infusie in grijze woongebieden is: Buenos Aires, city hall door Foster en Partners

Volgens Jane Jacobs (1961) kunnen publieke functies een monofunctionele context het beste doorbreken. Het klinkt logisch om een publieke functie niet midden in het centrum van de stad te vestigen (Wat toch al divers is), maar juist in de niet zo vibrante stukken stad. Zo'n soort aanpak wordt ook geprobeerd in Buenos Aires, waar het nieuwe gemeentekantoor is geplaatst in een slecht functionerende buurt. Dit om het publieke leven een boost te geven. Zo'n soort aanpak is in het begin van de herstructurering van Geeren-Zuid misschien ook een optie om voor te stellen en daarmee private functies naar zich toe te trekken.



De nieuwe zeer transparante city hall in Buenos Aires. Bron: <http://aasarchitecture.com/2015/04/new-city-hall-in-buenos-aires-by-foster-partners.html> geraadpleegd op: November 2016



De Rotterdam op Rotterdam-Zuid. Dit soort ingrepen vanuit de gemeente in de openbare ruimte in een verslechterde stuk stad maakt het mogelijk om een katalysator te zijn voor verdere ontwikkeling. Bron: <http://oma.eu/projects/de-rotterdam> geraadpleegd op: November 2016

Historisch

De manier waarop hedendaags wordt omgegaan met de mix van gebouwen in herstructureringswijken is niet verspreid, maar vaak grootschalig. Bijvoorbeeld de renovatie van de 200 woningen of de sloop/nieuwbouw van 120 huurwoningen. Er is in de businesscase tegenwoordig weinig ruimte voor een diverse aanpak, zoals ook te zien is in de casestudies. Het probleem hiervan is dat deze ingrepen heel erg veel geld kosten, maar langdurig in dezelfde vervalcyclus terecht komen. De nieuwigheid van dit soort woningbouw is er erg snel van af. Als je dit dan koppelt aan de hoeveelheid iconische waarde mensen hechten aan bijvoorbeeld Moerwijkzicht, dan ontstaat er een impasse. Daar is het juist zaak om de verouderde flat nieuw leven in te blazen.

De manier waarop de typische Nederlandse binnenstad verouderd, wordt vernieuwd en gerenoveerd is herkenbaar in de meeste binnensteden en hun directe omgeving. Hoe deze oudere gebouwen worden beschermd door meerdere regelgevingen is typerend voor het mogelijk maken van diversiteit qua functies. Dit is niet het geval in de wat jongere buitenwijken, zowel op regelgeving als de kleinkorrelige aanpak.

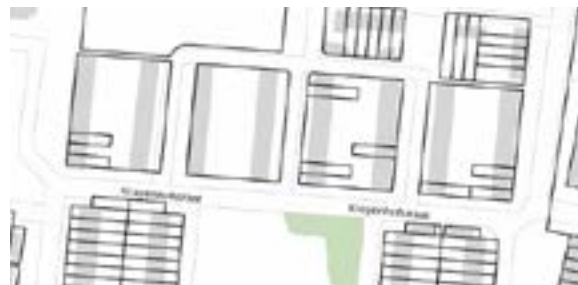


Breda binnenstad bron: <http://code.waag.org/buildings/> geraadpleegd op: November 2016

Laagdrempelig

Een laagdrempelige aanpak om een betere verspreiding van leeftijd van bebouwing te krijgen is te vinden is het mogelijk maken van ingrepen van kleinere partijen.

In Engeland heb je de 'Right to buy', wat inhoudt dat het mogelijk moet worden gemaakt om sociale huurwoningen aan te kopen. Deze wet is zeer controversieel en de aanpak in Nederland wordt erg tegengewerkt door linkse Nederlandse partijen in steden met een hoge woningdruk (zoals Amsterdam). Deze aanpak is ook te zien in Geeren-Zuid, wat de grootschalige vernieuwing een stuk moeilijker kan maken, wat in de historische mix een goede ontwikkeling is, maar zeer zeker niet strookt met de traditionele grootschalige herstructureringsaanpak van de woningbouwverenigingen en gemeentes.



kavelgrenzen Breda, de gebouwen met een uitbouw zijn privé. Bron: ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op: November 2016

De manier waarop op kleine korrel kan worden ontwikkeld is met betere regelgeving die stuurt op deze verscheidenheid in ontwikkeling. De daadkracht van woningcorporaties, gemeentes en ontwikkelaars is misschien te groot of te gebonden aan traditie om hierin een doorbraak te maken, het aloude poldermodel waar het beste van beiden werelden wordt gezocht is misschien voor de hand liggend: In plaats van een geheel blok/kwartier een rijtje of kleine inpassing/aanvulling.

Hoogdrempelig

de manier waarop er een verspreide mix van leeftijden gegarandeerd kan worden is door het behoud van bepaald verouderd vastgoed te stimuleren en te subsidiëren. Dit is bijvoorbeeld gebeurt bij de Westergasfabriek in Amsterdam, waar de gemeente de helft van de renovatie kosten heeft betaald. Maar ook door beschermende regelgeving en monumentenverklaringen.



Westergasfabriek in Amsterdam Bron: <http://www.deur-automaat.info/vve-beurs-amsterdam/>



De zwarte parel in Rotterdam, een goed voorbeeld van hoe verkoop van verouderde woningvoorraad goed kan worden georganiseerd en een meerwaarde opleveren voor de openbare ruimte. bron: <http://www.zecc.nl/nl/project/73/Zwarte-parel-Rotterdam> geraadpleegd op: November 2016



Beschermde stads- en dorpsgezichten in Amsterdam bron: <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/monumenten/monumenten/wet-regelgeving/beschermde-stads-0/> geraadpleegd op: November 2016

Zichtbaarheid

Zichtbaarheid van de woonwijken verbeteren heeft te maken met het introduceren van nieuwe zichtlijnen en sociale controle op straat. Dit kan door een aantal ingrepen in de openbare ruimte en op gebouwniveau.

Laagdrempelig

Door de gebouwtypologie in stand te houden, terwijl er een nieuwe erker wordt aangebracht in de zijkant van het gebouw, kan er potentieel zicht worden gecreëerd op de openbare ruimte.



Lelystraat Breda bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016



Foto met meer zicht en toegangen aan openbare ruimte Bron: <http://www.veilig-ontwerp-beheer.nl/maatregelen/winkel/open-gevel-biedt-goed-zicht-op-de-openbare-ruimte-voor-winkels-en-voorzieningen/view> geraadpleegd op: November 2016



Verlenging van de woonkamer in de openbare ruimte, Delftwijk, Haarlem, Bron: [Maps.google.nl](https://maps.google.nl) geraadpleegd op: November 2016

Er zijn ook ingrepen die in de openbare ruimte worden toegepast. Een laagdrempelig voorbeeld hiervan is het toevoegen van belichting op specifieke plekken. Dit wordt op een subtiele wijze gedaan in Gent, waar de binnenstad niet direct verlicht wordt, maar de historische bebouwing en de weerkaatsing daarvan.

Hoogdrempelig

Door gebouwen aan te brengen op de kopse kant van de woonblokken kan op een veel heldere manier ingegrepen worden in de gebouwde omgeving. De zichtbaarheid komt dan direct van de woongebouwen via een bufferzone op de openbare ruimte.



Bebouwing op de kopse kanten in het een nieuwbouwplan in de wijk Geeren-Zuid. PlanAa bron: <https://www.bredawoont.nl/actueel/een-kijkje-bij-plan-aa/> geraadpleegd op: November 2016

Wat in de openbare ruimte kan worden toegepast zijn zichtlijnen die een goed overzicht bieden van de openbare ruimte. Dit houdt in dat er leesbaar wordt welke plekken de hoofdstructuur aanduiden en welke de zijstructuren. Een goed voorbeeld hiervan is de van der Pekbuurt in Amsterdam.

Een andere ingreep naast zien en gezien worden is het kennen en gekend worden. Dit vereist een bepaalde kleinschaligheid van de wijk die nu ontbreekt. (Bloemen, 2013), maar die dus wel in de Tuindorpen herkend worden.



Doorzichtige plinten in Kleiburg te Amsterdam. Bron: <http://bloota.nl/klushuis-de-flat-kleiburg-bijlmer-amsterdam/> geraadpleegd op: November 2016

Eenduidigheid

De eenduidigheid van de openbare ruimte in de woonwijken heeft met een aantal ingrepen te maken in de overgang van openbaar naar privé.

Laagdrempelig

De manier waarop eenduidigheid kan worden aangebracht is met Ita Luten in haar methodologie schrijft voor om duidelijke overgangen te maken met bijvoorbeeld hekken, hagen of poorten.



Afrikaanderwijk Rotterdam, Open hekken. Bron: <http://kks.verdus.nl/upload/documents/Publicatie%20-%20Levendige%20en%20veilige%20openbare%20ruimte.pdf> geraadpleegd op: November 2016

Hoogdrempelig

De manier waarop de woonwijken kunnen worden aangepakt is door het aanbrengen van een duidelijk verschil tussen openbaar en privé door middel van fysieke elementen in de openbare ruimte. De manier waarop dit kan worden gedaan loopt uiteen van overkappingen/deks, halfverhoogde binnenplaatsen, tot autoluwe straten met groen voor de deur en overgangen in het vastgoed en materialisering.



Toepassing van Deks in Rotterdam-Noord in de Dirk van Prooijesingel. Bron: Maps.google.nl



Toepassing van verhoogd binnenterrein in Feijenoord

Rotterdam in de Stampioenstraat. bron: Maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016



Het beperkt toepassen van groen en verhoging aan de voorzijde van de woning om ruimte te creëren voor een semi-private en semi-openbare buitenruimte. Bron: <http://www.bna.nl/project/hoge-schie/> geraadpleegd op: December 2016

Toegankelijkheid

Toegankelijkheid van woonwijken kan worden verhoogd met het toevoegen van bepaalde missende infrastructuur, maar ook door het openbaar vervoer te verbeteren.

Laagdrempelig

Op een laagdrempelige manier de toegankelijkheid van de wijk te veranderen is door het aanvullen van bestaande infrastructuur met bijvoorbeeld een fietsstrook of busstrook.



nieuwe fietsroute langs en onder het spoor door bij Kruiskamp, Amersfoort. Bron: maps.google.nl geraadpleegd op: November 2016

Hoogdrempelig

Door een loopbrug of fietsbrug toe te voegen over de bestaande zware auto- en treinstructuren kunnen de functies rondom het station veel beter functioneren. De bereikbaarheid verhogen voor voetgangers in zo'n ontoegankelijk gebied (Vergelijkbaar met de noordelijke rondweg) is een interessante optie.



Grotere bereikbaarheid rondom station Rotterdam door ZUS architecten. Bron: <http://www.archdaily.com/770488/the-luchtsingel-zus> geraadpleegd op: November 2016

Dichtheid

De dichtheid van een woonwijk kan op meerdere manieren worden verhoogd. Er moet hier wel goed na worden gedacht over diverse parkeeroplossingen.

Laagdrempelig

De dichtheid van een woonwijk kan op een laagdrempelige manier verhoogd te worden door bijvoorbeeld gebouwen op te toppen of aan te dikken. Hier zitten wel technische eisen aan verbonden.



optoppen in de Staringbuurt in Rotterdam wordt gezien als het verschromelen van de architectuur, terwijl het dakoppervlak een woonruimte wordt. Bron: http://www.rotterdam.nl/Clusters/RS0/Document%202013/Bekendmakingen/Bestemmingsplannen/DEELGEMEENTE%20DELFSHAVEN/6.%20SRVW_2012-12-22_Staringbuurt.pdf Geraadpleegd op: November 2016.

Hoogdrempelig

Door een deel van de woonwijk te slopen en nieuw te bouwen kan er een bloktypologie worden ingebracht.



Delftwijk, Haarlem Bron: maps.google.nl Geraadpleegd op: November 2016

Wat ook kan is het toevoegen van bepaalde speelelementen die uitnodigen tot gebruik van het groen.



Speelbos Stekkenberg in Groesbeek. Bron: <http://www.coolnature.nl/locaties/groesbeek-avonturenbos-stekkenberg/beschrijving-locatie.html> geraadpleegd op: November 2016

Hoogdrempelig

Een hoogdrempelige manier om groentypologieën beter aan te laten sluiten is door het te verleggen.



Holtenbroek, Zwolle Bron: maps.google.nl Geraadpleegd op: November 2016



Delftwijk, Haarlem. Van portiekwoning naar stedelijk alzijdig blok. Bron: <http://www.delftwater.nl/?p=125> geraadpleegd op: November 2016



Dit voorbeeld van Lacaton is het herbestemmen en renoveren van een verouderde flat door er een dikkere schil tegen aan te plakken. bron: <http://synthetica.ca/live-from-berlin/2012/11/13/8wbh1vp6vxpyv1h5vfjnia5zkoc1p> geraadpleegd op: December 2016

Groentype

Groentypen moeten op juiste plekken uitnodigen tot ontmoeting (Generiek langs geïntegreerde straten), Door ze een specifiekere functie te geven kan in ieder geval de Daarnaast is het belangrijk om geen concurrentie onderling de groentypologieën ontstaan doordat er te veel van hetzelfde is.

Laagdrempelig

Door het groen toegankelijk te maken wordt het mooi zichtgroen, zoals gebeurt bij Delftwijk in Haarlem. Zonder risico op overlast.

Ontwerpstudies

De zoektocht naar ingrepen in de openbare ruimte zijn begonnen in de gehele wijk van Hoge Vucht en al helemaal in het begin van het proces. Er is hier op een zoekende manier gekeken naar de oorspronkelijke profielen en de ruimte die daar in verstopt was om een beter leefmilieu te maken.



Bron: Maps.google.nl Geraadpleegd op: Maart 2016. Bewerking: Auteur.

Deze tekeningen zijn uiteindelijk de aanleiding geweest om beter op zoek te gaan naar wat die ingrepen dan zouden kunnen zijn. Er is hier nog alleen op een klein schaalniveau gekeken naar de mogelijkheden die de wijk bezit.

Vervolgens werd onderzoekenderwijs gekeken naar de woonwijk, vooral op de bebouwingsschaal. In sommige varianten is al gekeken naar de voor- en achterzijdes om die op een andere manier te benutten, alsmede de zijanten van de bebouwing.

Het ombouwen van de woonflat naar een studentenflat is qua volume interessant, omdat het nog lijkt op het huidige voorstel. Qua functie wordt de flat hierdoor voor een andere doelgroep. Het goede aan deze ingreep is het inzien van de woonbehoefte van studenten in Breda, maar niet de manier waarop nu wordt gewoond in Geeren-Zuid, namelijk voornamelijk oudere senioren in de flat als koopappartement.



Bron: Stadsarchief Breda, 1965

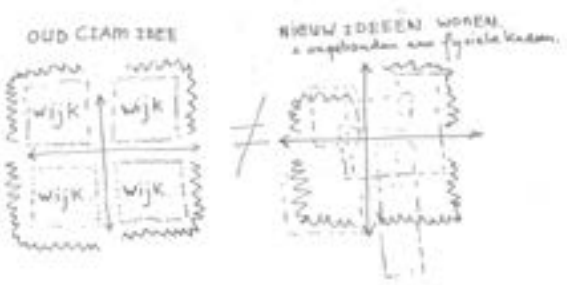
Het aanvullen van de woonwijk met een semi-private ruimte aan de achterzijde in ruil voor een deel van de voortuin zit nu ook nog steeds in het ideeënpakket, waarbij ook kan worden ingespeeld op een ontsluiting aan de achterzijde.



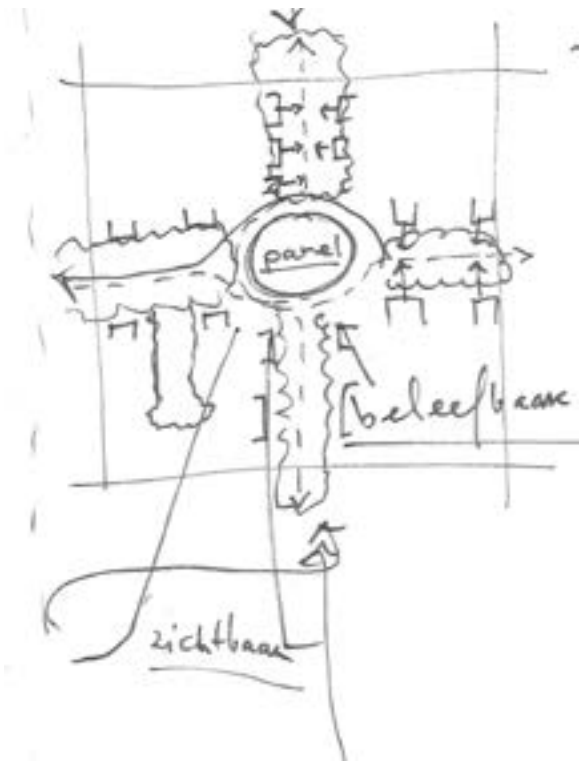
Wat opvalt aan alle ontwerpen is dat er vooral is ontworpen vanuit een ludieke vrijheid en er geen of nauwelijks een analytische onderbouwing is qua detailniveau op deze schaal. Het idee is om verder in en uit te zoomen om een algeheel verhaal te verkrijgen.



Na de p2 is ontwerpend onderzoek gedaan in de vorm van handschetsen op een hoger niveau:



In deze schets werd gekeken naar de oorspronkelijke opzet en hoe deze daadwerkelijk werkt en door moet ontwikkelen. Afstappen van het oude CIAM idee ten voordele van de ontwikkeling in sociaal-economische zin van de woonwijk.



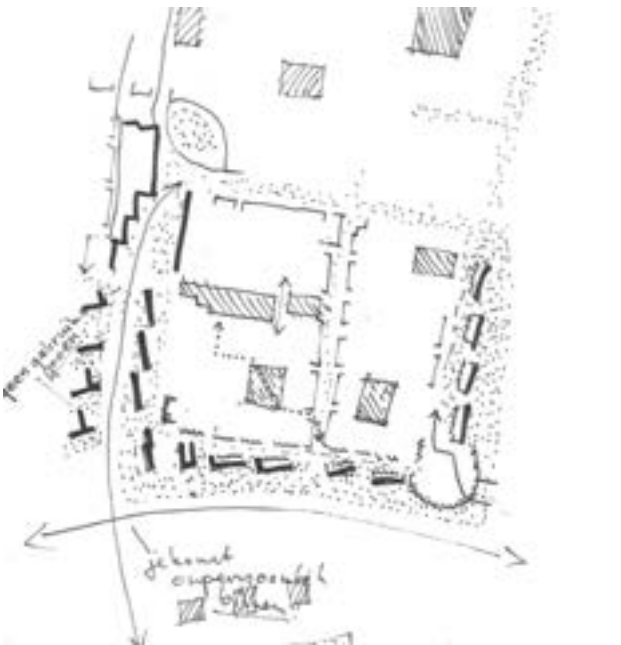
De oorspronkelijke afstandelijkheid van de flats en de in zichzelf gekeerde centrum van de wijk is hierin bekeken en wat voor functie de infrastructuur er omheen moet hebben.



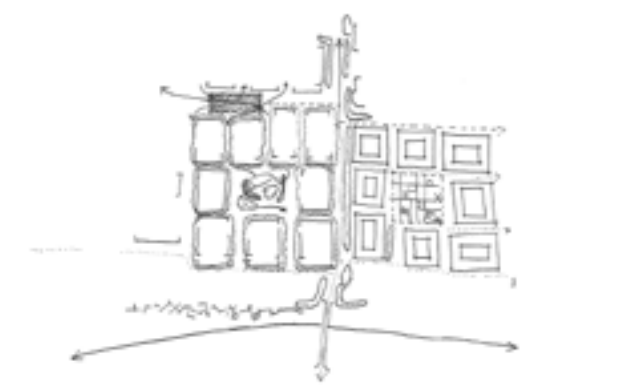
Een andere variant, waar de wordt aangetakt op de Nieuwe Kadijk en de functionele spreidingsmaten en inpassen in het netwerk.



Hier gaat het over het aanbrengen van diverse leefmilieus op een systematische manier. Een soort koppeling tussen de oude CIAM Ideeën en nieuwe individuele ontwikkelingen/diverser woonaanbod.



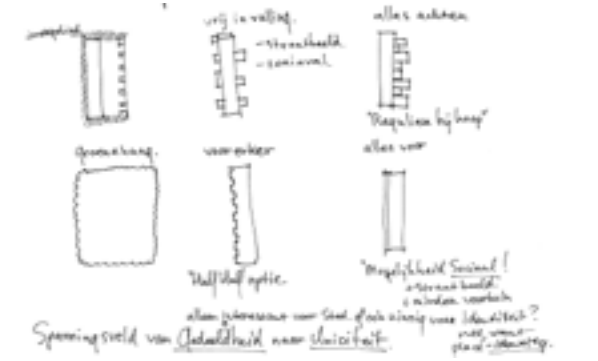
Deze tekening gaat over de eilandwerking van de wijk en de randen die de wijk moeilijk maakt om te beleven en binnen te komen. Het groen, de flats, de hoofdroutes zijn hierin zichtbaar.



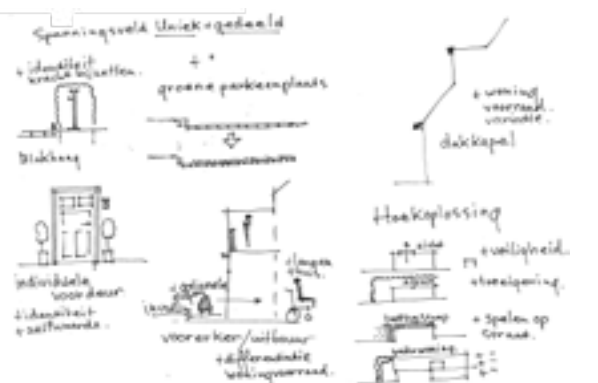
Een kleinere studie naar het verschil maken tussen twee aangrenzende kwartieren. Twee verschillende woonsferen.



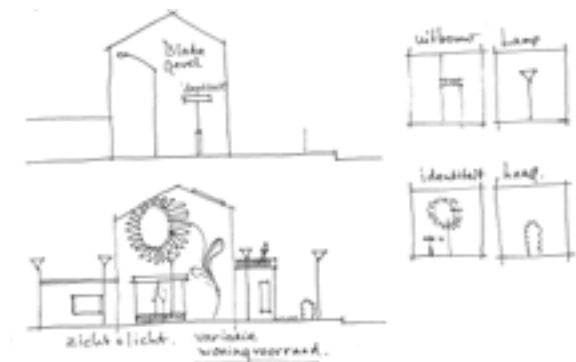
Een context overstijgende studie waar wordt aangehaakt op de Wijk Linie om een logische langzaamverbinding van de wijk naar de binnenstad te verkrijgen.



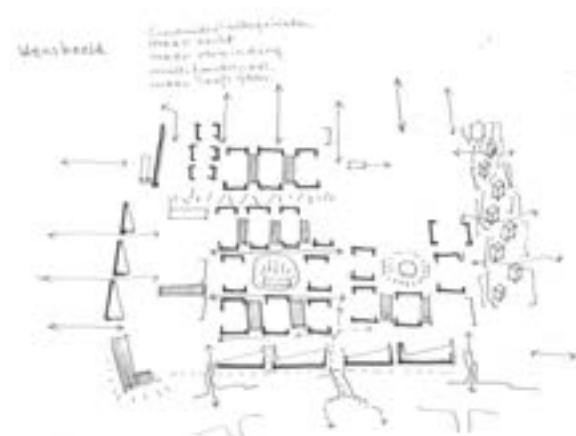
Studies op de architectonische schaal om te zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden van de woningtypes en op wat voor manier dit kan worden ontwikkeld.



Hetzelfde geldt voor de allerlaagste schaal van de voortuin en aansluiting met de woningen. Het toepassen van ruimtelijke elementen om de eenduidigheid te bewerkstelligen en op wat voor manier dat allemaal kan.



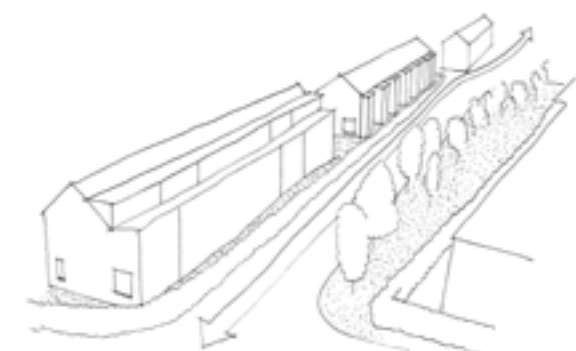
Het vernieuwen op een cosmetische manier van de woonwijk met kleine ingrepen met dezelfde gevonden facetten. Het afdwingen van verantwoordelijkheid voor je woonwijk door kleine ingrepen in de bebouwing.



Een iets grotere studie naar het zoeken van structuur in de woonwijk, waar het gaat om de Noord-Westverbindingen en aangrenzende functies, alsmede de noord-zuidverbindingen die voornamelijk worden gebruikt door de woningen, maar niet als ontsluiting van de wijk.

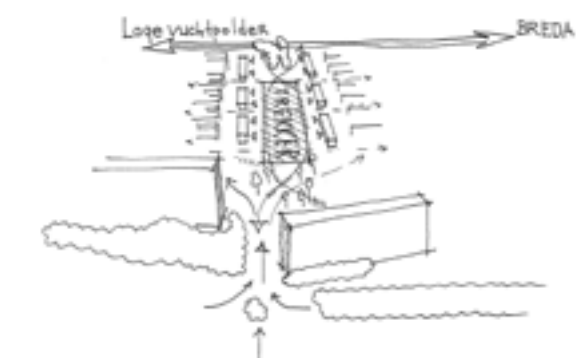


Zoeken naar een stel kwaliteiten en hoe je daarop in kan spelen tijdens de p3.

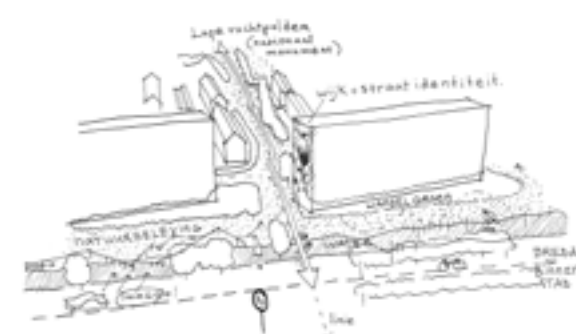


Langzaamverkeersroute en de implicaties daarvan op de

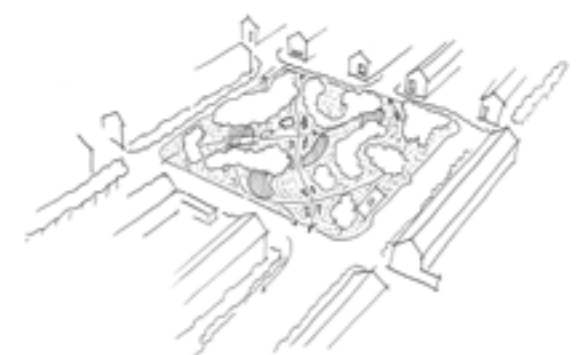
woonwijk wordt hier onderzocht. Het vormgeven van de rand van het kwartier en wat voor ingrepen daar voor de hand liggend zijn.



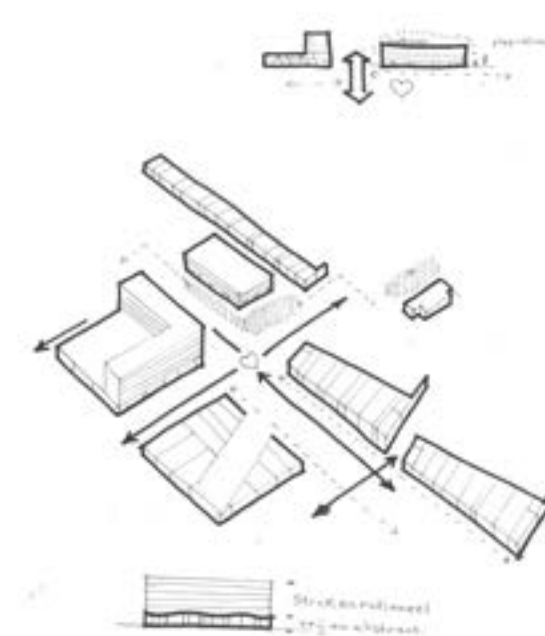
Hier een kleine studie over wat er kan worden verbonden tussen de wijk Geeren-Zuid en hoe het nieuwe wijkpark beter toegankelijkheid/geïntegreerd kan worden zodat er meer levendigheid ontstaat.



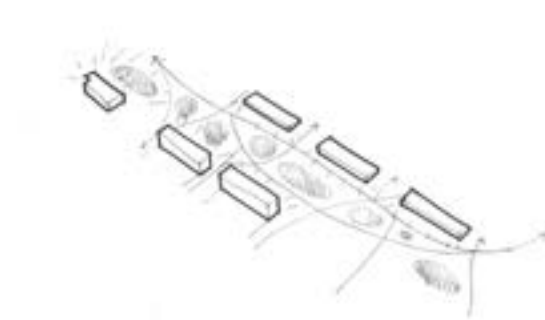
De manier waarop aangesloten wordt aan de Nieuwe Kadijk op een nog erg laagdrempelige manier.



Het aangeven van mogelijke kwaliteit van de groene subcentra waarbij er wordt nagedacht over de verbindingen die over het parkje heen kunnen gaan. Dit is overigens een erg slecht voorstel gebleken, door het niet toepassen van extra zicht op een toch al gesegregeerd stuk groen, dat dan ook nog eens generiek invullen is misschien 'mooi' maar compleet anti-levendigheid opwekken.



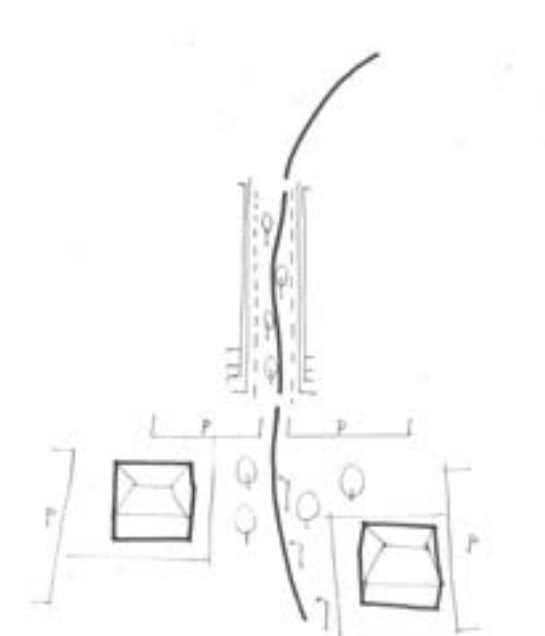
Hierbij wordt naar het wijkcentrum gekeken op een ingrijpende, wenselijke, onrealistische manier, waarbij er structuur wordt gezocht vanuit het bestaande formalistische grootschalige. Door daar een plint aan toe te voegen die dynamisch is en de ruimte intiemer maakt kan een interessante omschakeling vormen van het naar binnen gekeerde van de flats en winkelcentrum naar buiten gekeerde woonstraten met leven en zicht op straat.



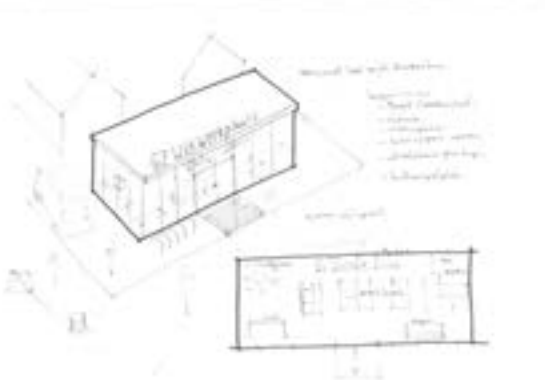
De manier van zicht organisatie op het nieuwe wijkpark en de daaropvolgende aanpassingen in het al bestaande ontwerp van het wijkpark.



Het aanbrengen van zo'n zelfde actieve plint aan de Nieuwe Kadijk met een andere functie kan een dakpark maken en een nieuw gezicht van de wijk.



De manier waarop hier via een woonhof verbinding wordt gezocht met het wijkpark om de twee groenvoorzieningen te koppelen, alsmede zicht en eenduidigheid te organiseren is een interessante vondst.



Een pure architectuuropgave om de koppelen op het wijkpark eventueel vorm te geven met een mogelijke functie als een wijkwerkplaats, om overdags zicht te hebben op de openbare ruimte, alsmede er voor de beginnende ondernemers/werkers in de wijk een uitvalsbasis te vormen als steuntje in de rug.

Vervolg

De manier waarop deze studies door zijn ontwikkeld en op verschillende manieren is gekeken op mate van abstractieniveau, wenselijkheid en realisatiemogelijkheden is natuurlijk interessant, maar moet worden ingebracht en gekoppeld aan een uiteindelijk product, zoals ook vanzelfsprekend is in de realiteit van de Nederlandse stedenbouwkunde. In de volgende visuals wordt hier per schaal en daarbij behorend abstractieniveau een schematisch voorstel voor gemaakt. Hierbij gaat het van conceptmatige ingreep: Puur de benodigde aspecten benoemen tot echt realistische ingrepen op de laagste schaal. Dit is zeker geen masterplan of iets dergelijks, maar eerder een denkrichting voor de woonwijk en omliggende context.

‘Ruimtelijke Verkenning’ Breda

Ontwerpstudies

In deze ruimtelijke verkenning wordt een uitspraak gedaan op een zeer abstracte wijze naar de wenselijkheid van de zeven gevonden aspecten. Deze denkrichtingen worden per aspect in kaart gebracht en hieronder beschreven.

Toegankelijkheid: Meer verbindingen onderling de wijken en binnen wijken. Dit is gebaseerd op de space syntax analyses en de afwezigheid van ‘integratie’ van Breda-Noord en de oneerlijke aantal verbindingen van Breda-Zuid met het centrum ten opzichte van Breda-Noord (Bijna het dubbele aantal overgangen over de Zuidelijke Rondweg als de Noordelijke rondweg).

Zichtbaarheid: De bebouwingstypologie moet worden afgestemd met het verkrijgen van zo veel mogelijk zicht op straat, dit is gebaseerd op de type bebouwing en zijn (afwezige) alzijdigheid en plint invullingen, alsmede de helderheid/leesbaarheid van de openbare ruimte.

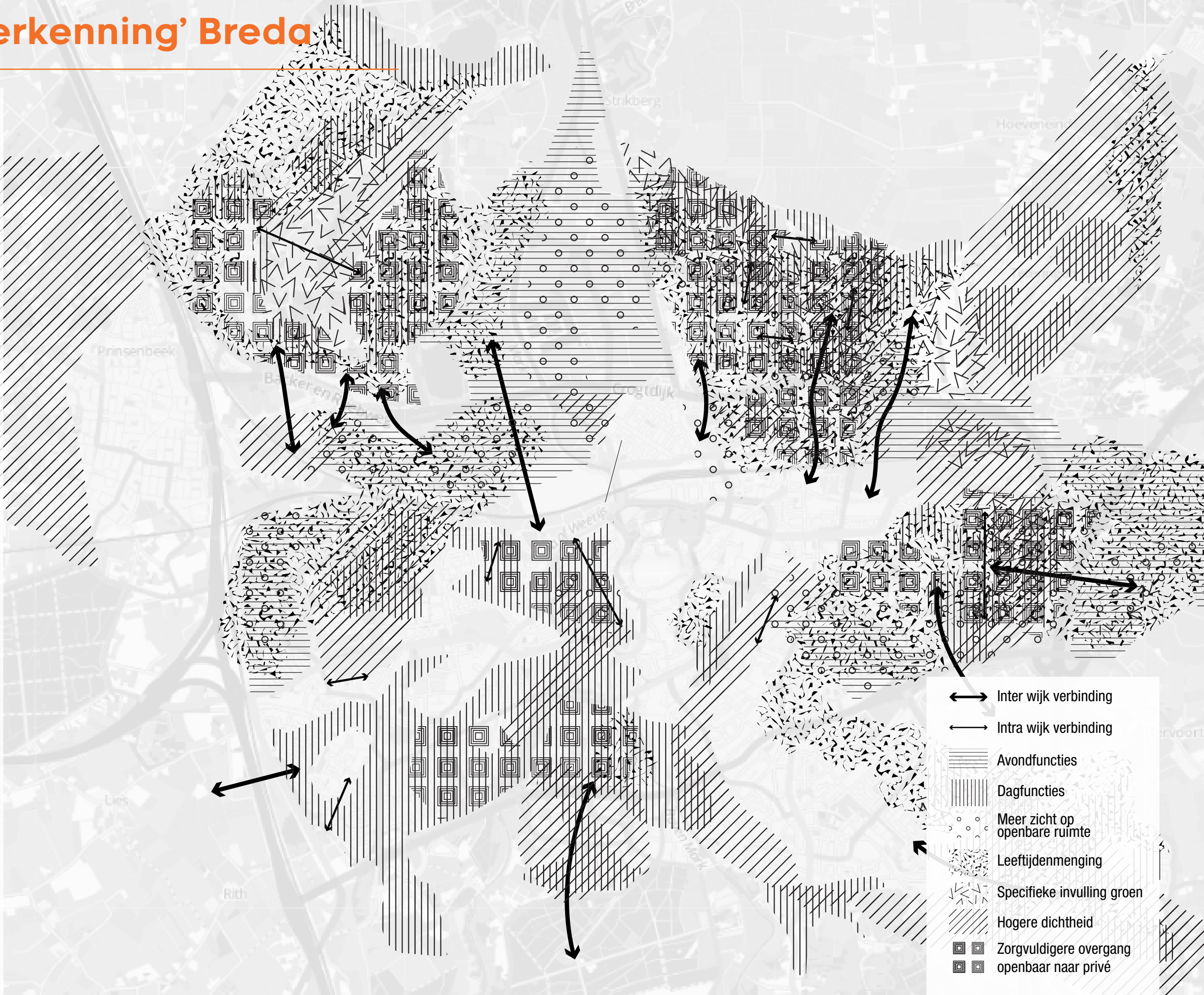
Eenduidigheid: de overgang van openbaar naar Privé is per typologie te generaliseren (Grof: Vereist kleinere schaal om te duiden per gebied). In de binnenstad is hij vaak goed, doch hard, vormgegeven (Afgesloten binnenhoven, trappenhuizen etc.), in de naoorlogse woonwijken vaak sporadisch zachter met voortuinen, maar veel blinde gevels.

Funciemix: Door op bedrijfsterreinen een avondfunctie toe te voegen komt er altijd levendigheid in de openbare ruimte. Vice versa voor de monofunctionele woongebieden, waar een dagfunctie zou moeten worden toegelaten.

Bebouwingsleeftijdsmenging: Door verouderde gebieden te beschermen voor grootschalige sloop/nieuwbouw kan een gemengd historische vastgoedvoorraad worden gecreëerd.

Dichtheid: Door de meest luchtige gebieden te verdichten kan er draagvlak worden gecreëerd voor functies, diversiteit, veiligheid en levendigheid. Vooral in de randen van de stad.

Groen: Door de generieke groene ruimtes specifiek te maken worden ze op pieken in bepaalde tijdsbestekken in ieder geval gebruikt.



Visie Breda-Noord

Visie

In deze visie wordt een uitspraak gedaan op een iets preciezere wijze naar de wenselijkheid van de zeven gevonden aspecten per gebied.

Toegankelijkheid: Aanhaken op bestaande structuren en het doorbreken van gesegregeerde gebieden met nieuwe/aangepaste infrastructuur: Vooral sprake van doorlopende wijkroutes en verbindingen met de binnenstad.

Zichtbaarheid: Bebouwingstypologieën meer richting de openbare ruimtes organiseren in voornamelijk Hoge Vucht. In Haagse Beemden is er veel zicht op de openbare ruimte, maar te weinig trekkracht in de openbare ruimte en te veel integratie in die ruimte daarom moeten er daar functies langs (In het groen binnengebied).

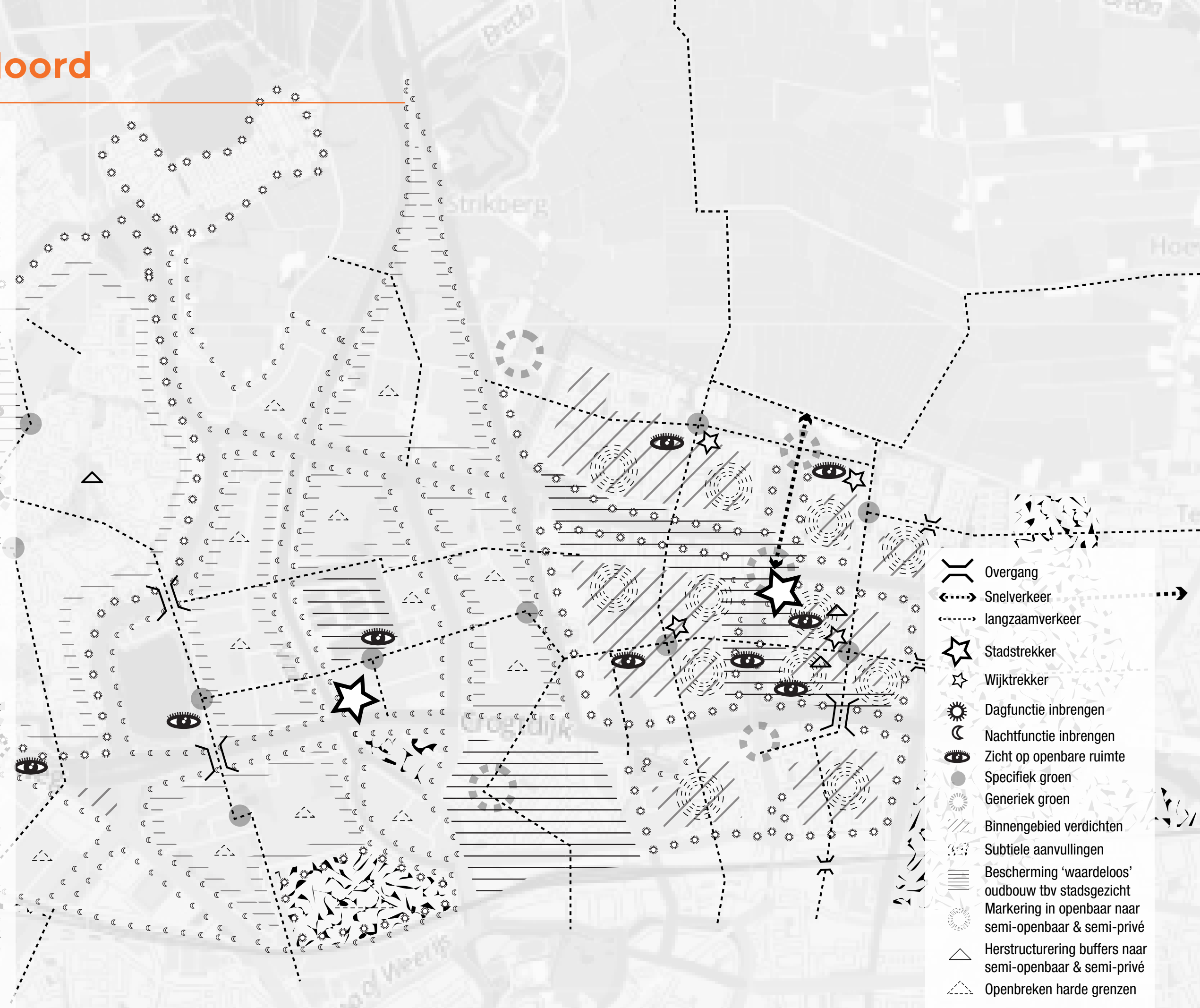
Eenduidigheid: De industriegebieden hebben weinig openbare ruimte en moet dus worden gecreëerd tussen zicht van bestaande bebouwing. In Geeren-Zuid moet er bebouwing worden gecreëerd om zicht te genereren op de bestaande openbare ruimte.

Functiemix: Door op bedrijfsterreinen een avondfunctie toe te voegen krijg je altijd zicht op de openbare ruimte, sommige bedrijfsterreinen zijn daar geschikter voor dan anderen (Afwezigheid van zware industrie). Werkgelegenheid toelaten aan geïntegreerde infrastructuur is een denkverandering, maar kan wel veel opleveren voor Haagse Beemden en Hoge Vucht.

Bebouwingsleeftijdsmenging: Bescherming van oorspronkelijke stadsgezichten in Breda-Noord van alle drie de gebieden (Haagse Beemden, Industrie en Hoge Vucht), zodat er kans voor eigen sfeer behoudt en economisch blijvend interessante positie qua bedrijvigheid.

Dichtheid: In de Hoge Vucht is het zaak om de binnengebieden te verdichten. De Haagse Beemden wordt tegenwoordig verdund om meer onderdeel te worden van het landschap, hetgeen niet zo'n probleem is, mits de veiligheid van de geïntegreerde infrastructuur gewaarborgd blijft (Daar wél functies langs..)

Groen: Door de generieke groene ruimtes specifiek te maken worden ze op pieken in bepaalde tijdsbestekken in ieder geval gebruikt. Sommige plekken zijn zodanig geïntegreerd dat ze generiek groen goed kunnen gebruiken om alle passanten te bedienen.



- Overgang
- Snelverkeer
- langzaamverkeer
- Stadstrekker
- Wijktrekker
- Dagfunctie inbrengen
- Nachtfunctie inbrengen
- Zicht op openbare ruimte
- Specifiek groen
- Generiek groen
- Binnengebied verdichten
- Subtiële aanvullingen
- Bescherming 'waardeloos' oudbouw tbv stadsgezicht
- Markering in openbaar naar semi-openbaar & semi-privé
- Herstructurering buffers naar semi-openbaar & semi-privé
- Openbreken harde grenzen

Structuur Geeren-Zuid

Structuur

In deze structuurvisie wordt aangehaakt op de bestaande en wenselijke condities die er moeten worden gecreëerd in de wijk Geeren-Zuid. Dit wordt gedaan per blok en samenhang tussen de blokken.

Toegankelijkheid: Door de eilandenstructuur te doorbreken door middel van wijkoverstijgende infrastructuur worden de buurten beter met elkaar verbonden en krijg je meer doorstroming.

Zichtbaarheid: Door de blokken alzijdig te maken krijg je meer zicht op straat.

Eenduidigheid: Door het stratenpatroon naar gelang de integratie en functie een andere fysieke uitstraling te geven wordt duidelijk wie waar gevoelsmatig een andere ruimte ingaat en dus door andere mensen de verantwoordelijkheid wordt gedragen. (Oost-west verbindingen zijn werkstraten, Noord-zuidverbindingen zijn woonhoven/woonstraten).

Functiemix: Door economische functies te herbergen aan de geïntegreerde stukken wijk (aan de rondweg of wijkontsluitingsweg met etaleerfuncties of werkfuncties kan overdag meer diversiteit worden opgewekt en dus leven op straat. De minder geïntegreerde stukken krijgen een specifieke invulling bedoeld voor de wijk en buurt zelf, zoals ruimte voor de wijkwerkplaats in de oude school en bijvoorbeeld een buurtsupermarkt op de oversized groene velden in de kwartieren.

Historische menging: Door de oudbouw te integreren in de nieuwbouwplannen wordt een betere mix gemaakt van de leeftijden van het vastgoed.

Dichtheid: Door te sturen op alzijdigheid en zicht op straat is het vanzelfsprekend om aan de plinten en zijkanten te bouwen.

Groen: Specifieke invulling voor de groengebieden bij de gesegreerde stukken wijk, Generieke invulling bij de geïntegreerde stukken zoals het park. Maak groen wat niet conflicteert met elkaar en concurreert. Het is niet nodig om zo veel hondenuitlaatvelden te hebben in je wijk, maak gewoon een erg goede, waardoor je de diversiteit stuurt en het woongenot ook mogelijk maakt.

- Wijkkern (altijd)
- Buurtfunctie (dag en avond)
- Alzijdig blok
- Stadsontsluiting
- Wijkontsluiting
- Buurtontsluiting
- Kwartielontsluiting
- Woonstraat
- Werkfunctie
- Etaleerfuncties
- Buurtpark (Generiek)
- Kwartielgroen (Specifiek)

Ontwerpstudie Krayenhofkwartiel

Planvoorstel

In deze ontwerpstudie wordt een uitspraak gedaan op een precieze wijze naar realistische ingreepmogelijkheden in het kwartier Krayenhof.

Toegankelijkheid: Het is van belang de wijk op meerdere manieren aan te sluiten aan de omliggende buurten, bijvoorbeeld met een afslag aan de noordelijke rondweg zoals ook gebeurt in Biesdonk, dit om de economische functies een kans te geven in de wijk. Daarnaast om de 'blokgrootte' te verkleinen langs de flats een verbinding aan te leggen naar de hoofdstructuur.

Zichtbaarheid: Op de geïntegreerde infrastructuur en groenvoorzieningen zichtlijnen maken met extra bebouwing of aangepaste of gerenoveerde bebouwing.

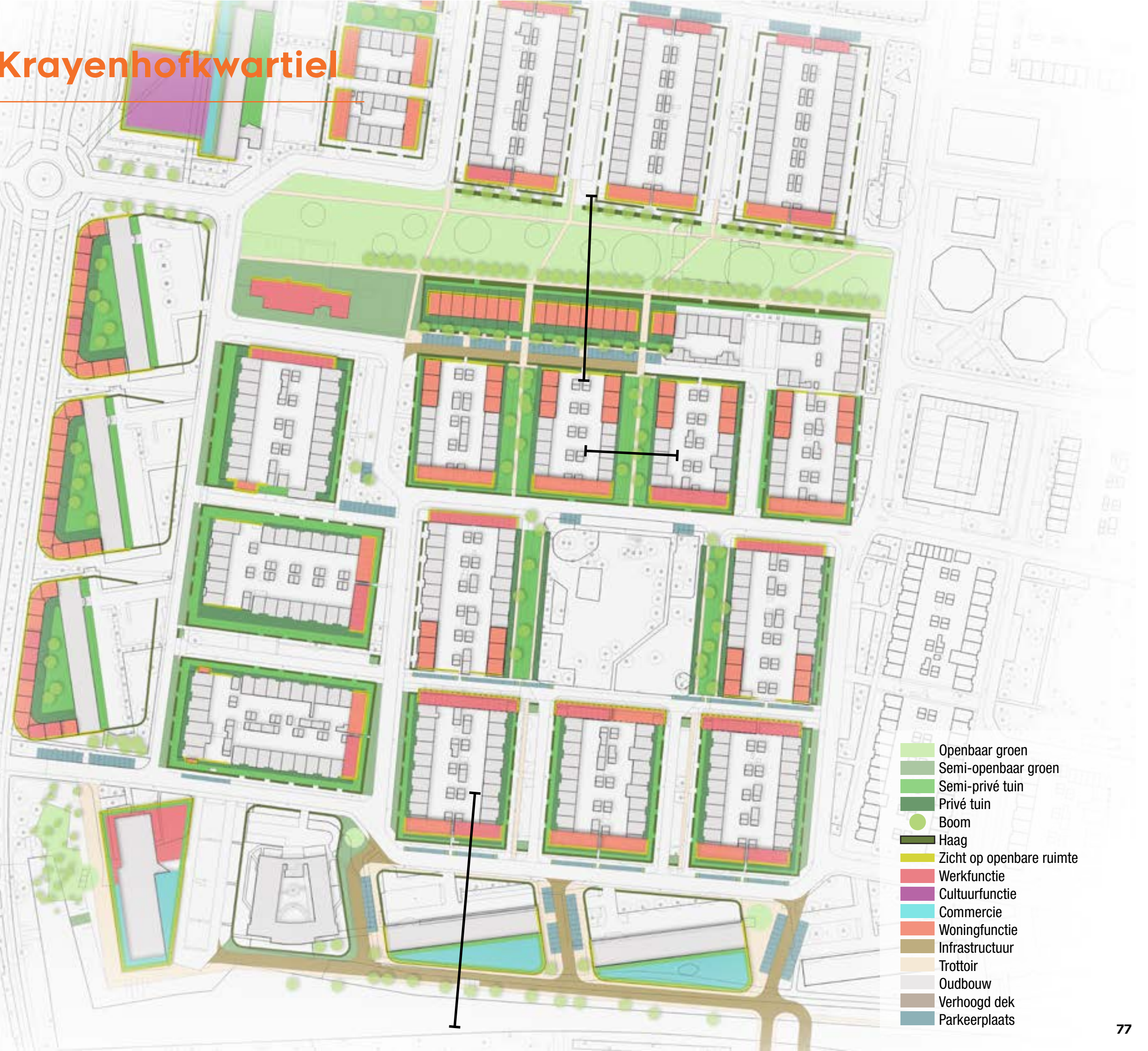
Eenduidigheid: Door op slimme wijze groen in te zetten kan de groene identiteit van de wijk kracht worden bijgezet en tegelijkertijd de semi-openbare en semi-private gebieden duidelijk leesbaar maken terwijl er woonkwaliteit wordt gemaakt. Alsmede de groene zones te maken aan de voorzijde van de bebouwing waar bewoners in ieder geval de mogelijkheid hebben om ze te gebruiken.

Functiemix: Door dagfuncties zoals werkateliers, buurtsupermarkten, etalageruimte en publieke (kantoor)functies en een poppodium toe te laten en aan te trekken in het gebied kan een altijd gebruik van de openbare ruimte worden voorzien rondom de plekken die het meest geïntegreerd zijn.

Historische menging: Door een kleinere korrel aan te nemen voor vernieuwing van de woningvoorraad, alsmede aan, op, in en rondom te bouwen naar gelang de oorspronkelijke voorraad kunnen vastgoedprijzen uitelkaar lopen, waarbij nieuw type functies de kans krijgen om zich te vestigen zonder te veel overhead. Hierbij wordt slim ingegrepen in de bestaande context, waarbij bijvoorbeeld 4 smalle woningen kunnen worden vervangen met 3 seniorenwoningen. ($5.7 \text{ h.o.h.} * 4 = 22.8$, $7.6 * 3 = 22.8$)

Dichtheid: Door de koppen in te vullen met sociale huurwoningen (Patiowoningen 70m²) aan de zuidzijde. Op de noordzijde komt hogere bebouwing met een gemixte bestemming (wonen/werken/commercie) op de begane grond in verband met de bezonning.

Groen: door het park te voorzien van specifieke en generieke groengebieden, alsmede dat er goede ontsluiting en aansluiting wordt gezocht met omliggende gebieden kan een gemengd altijd aanbod worden voorzien.



Facetkaarten Krayenhof

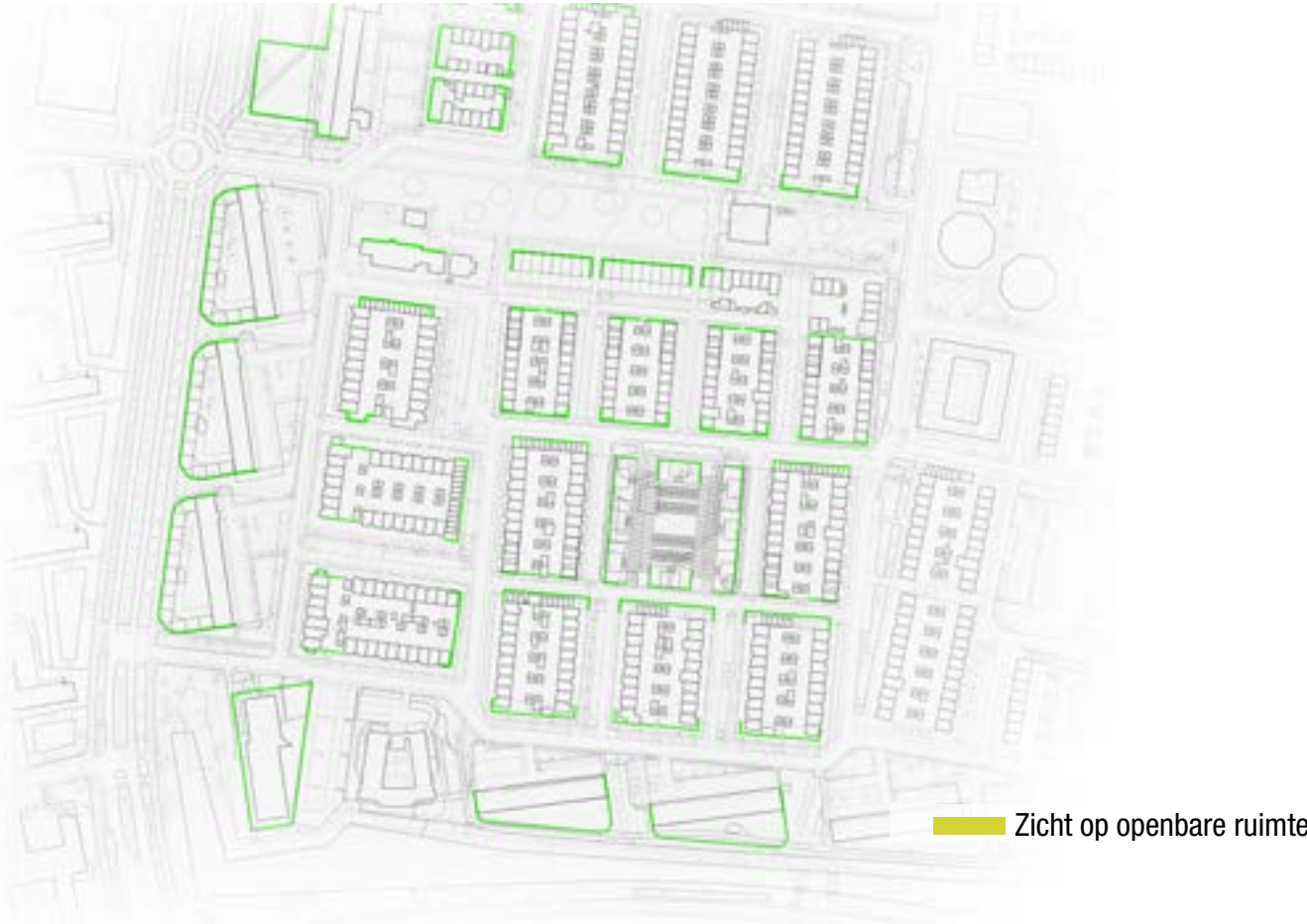
Functies



Groentype en eenduidigheid



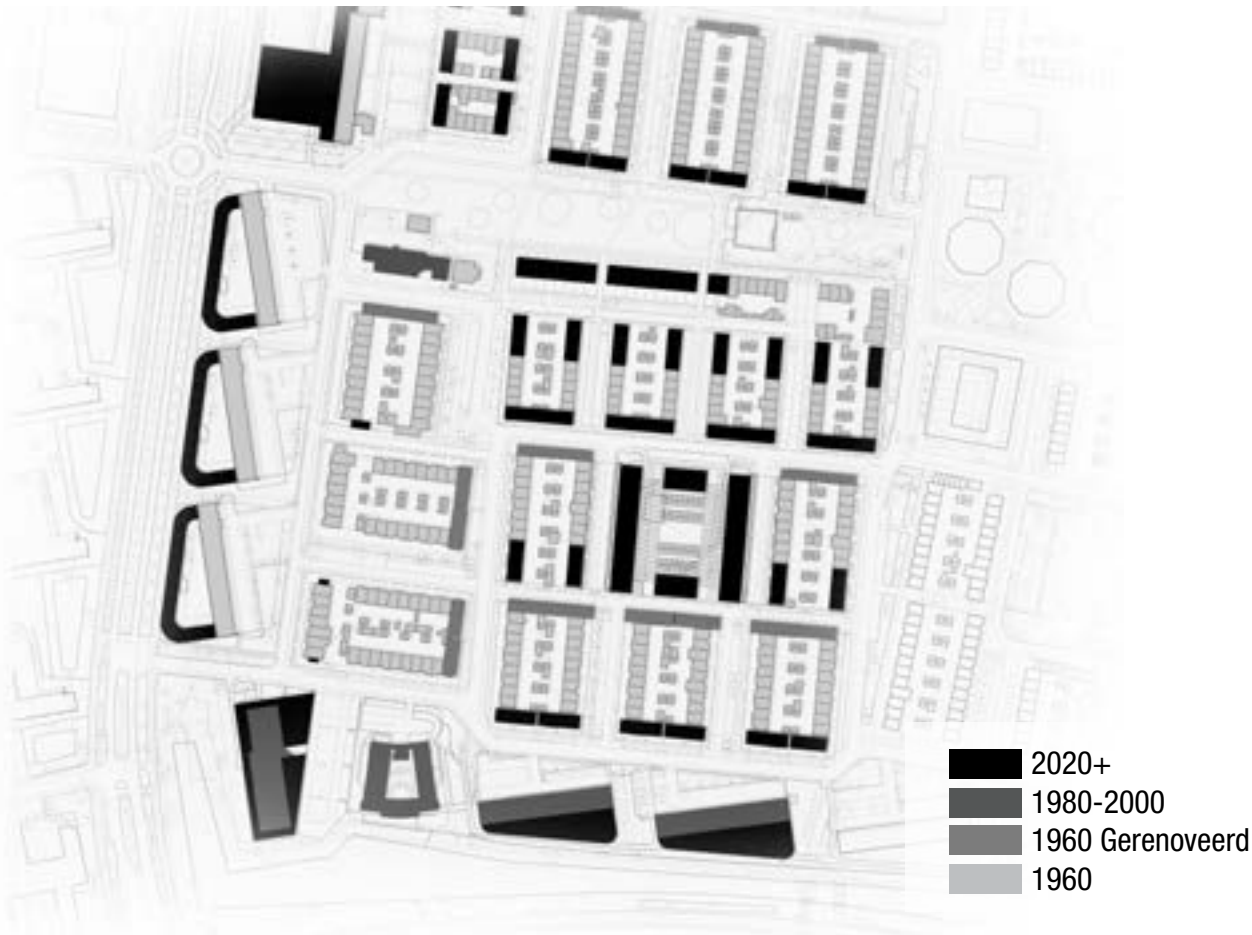
Zichtbaarheid



Toegankelijkheid



Historisch



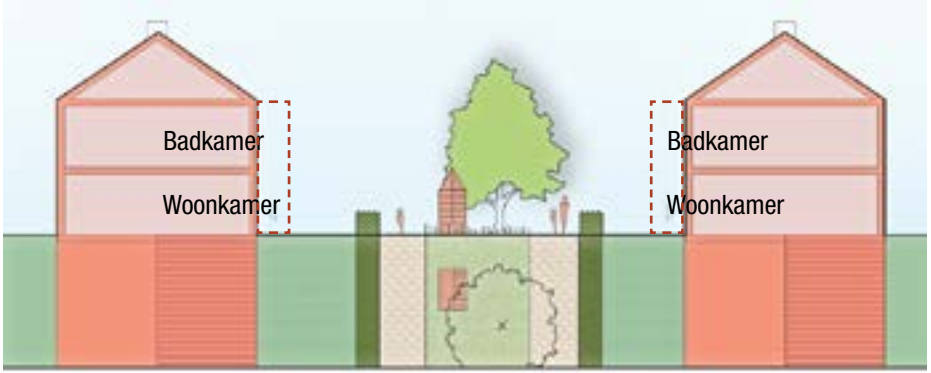
Dichtheid



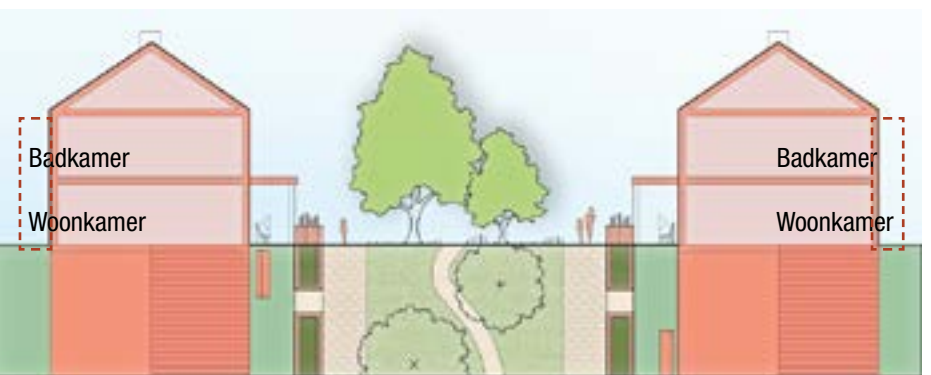
Oorspronkelijke situatie



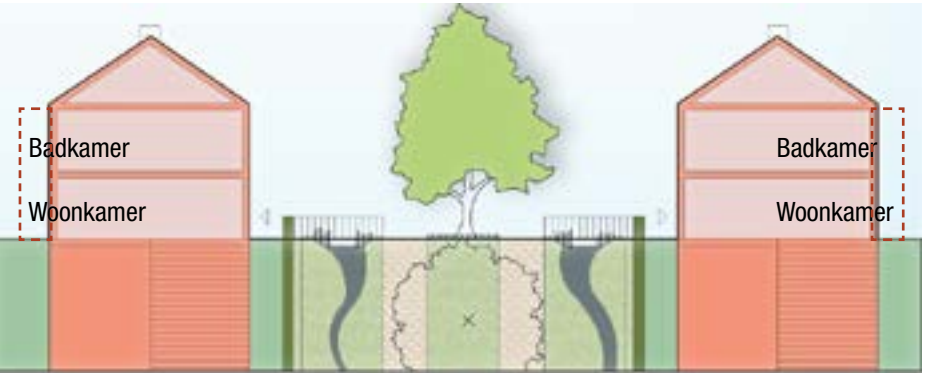
Behoud voortuin, verandering infra naar woonhof



Verandering naar woonhof met geïntegreerd groenstructuur



Verandering naar woonhof met geïntegreerd groenwaterstructuur



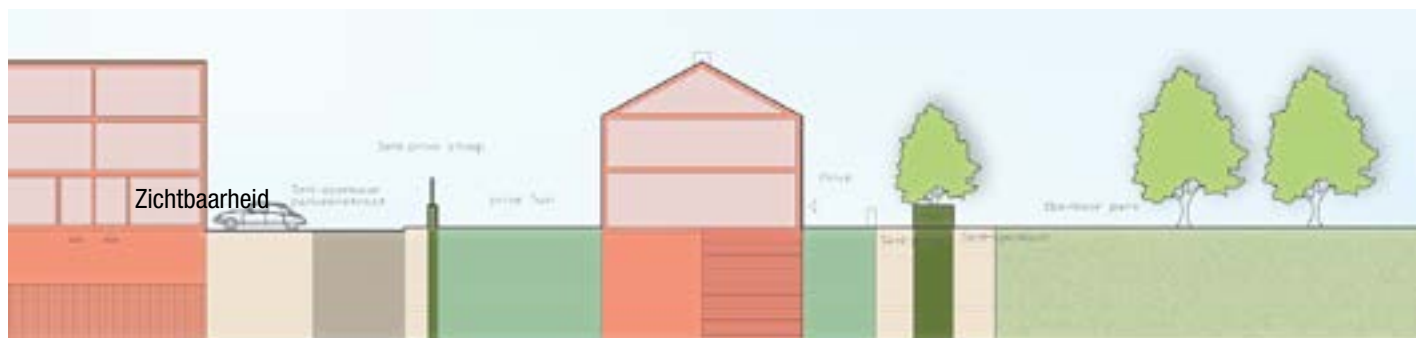
Oorspronkelijke situatie



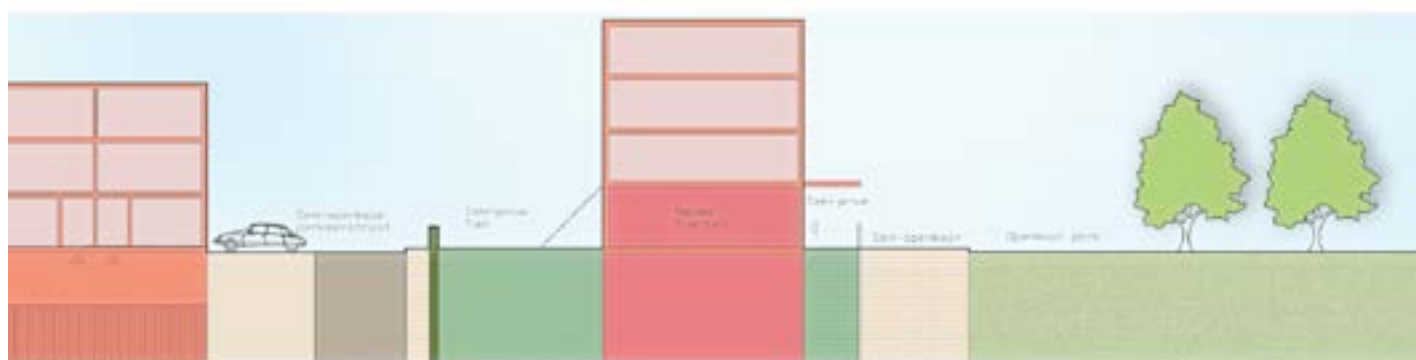
Aanbouwmogelijkheden oorspronkelijke bebouwing



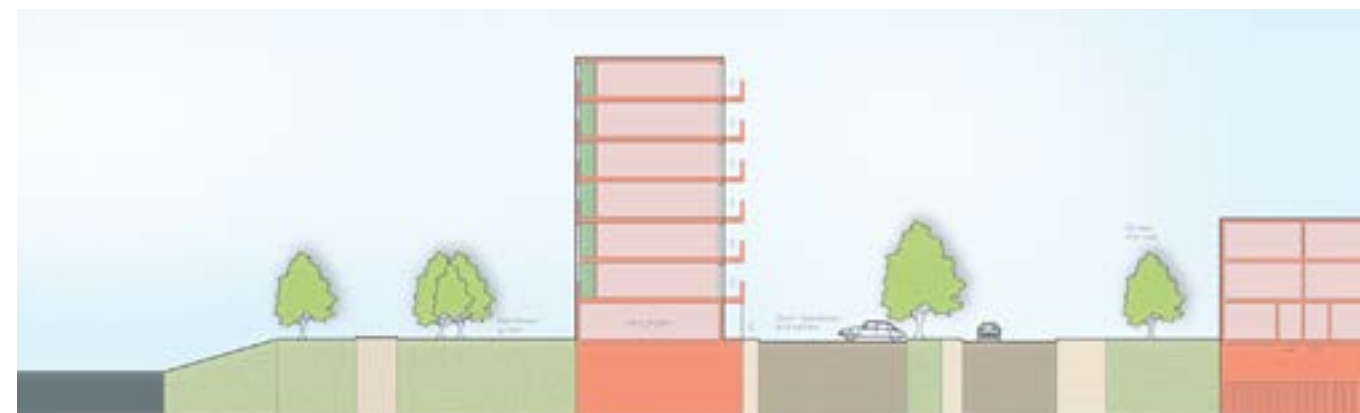
Nieuwbouw met zicht op park



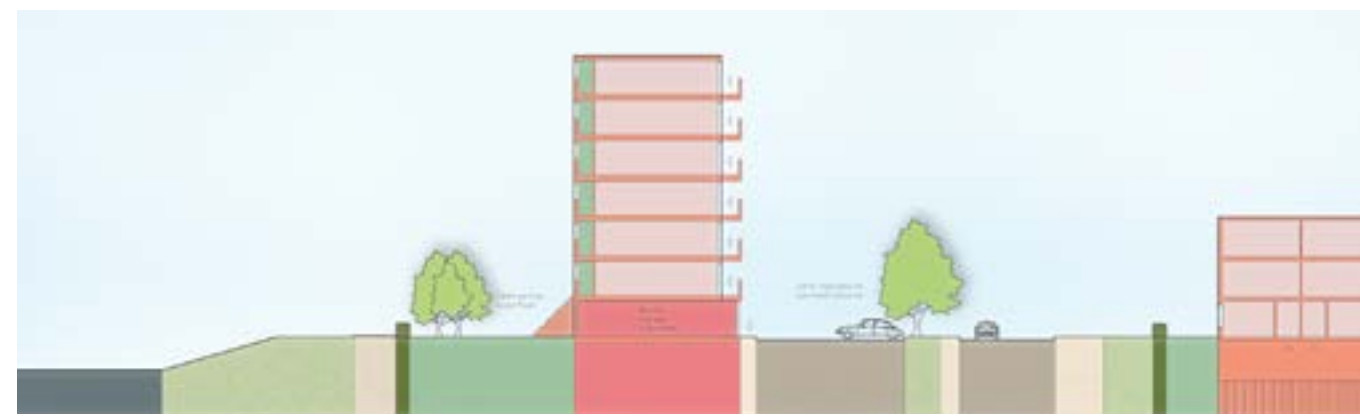
Functiestudie koppeling park



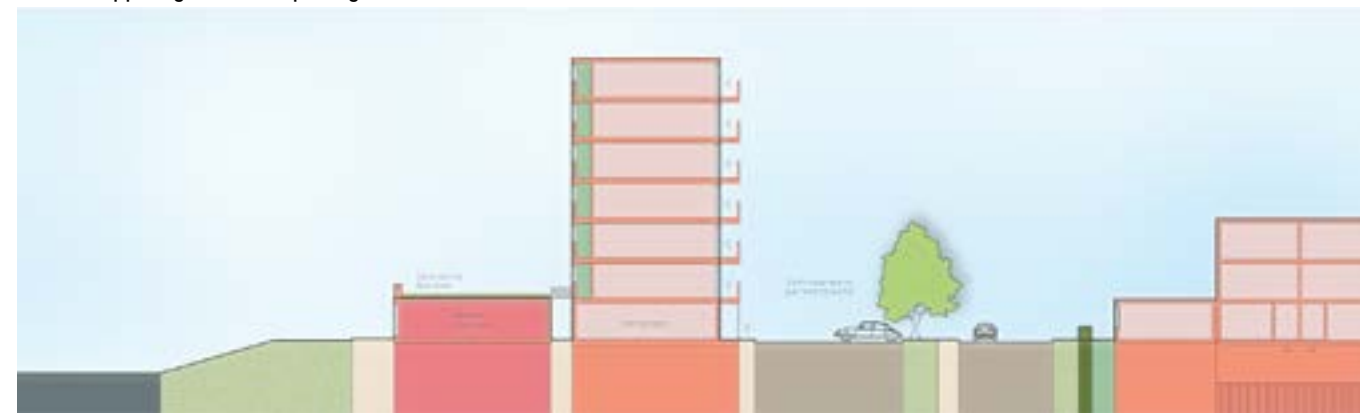
Oorspronkelijke situatie



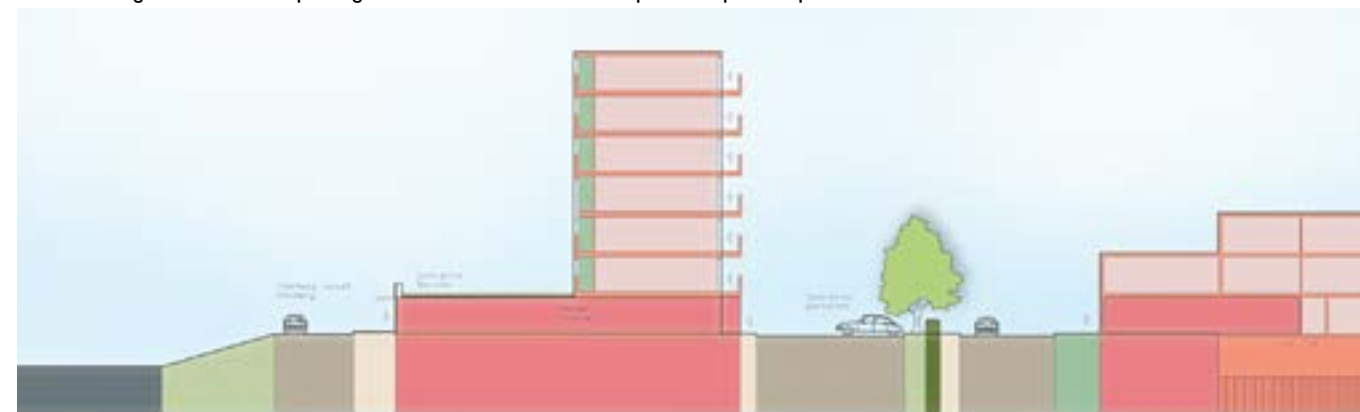
Functieverandering plint met semi-openbaar groen voor de flat.



Functiekoppeling met semi-prive groendak voor flat.



Functie integratie met semi-prive groendak voor flat en semi-openbare parkeerplaats

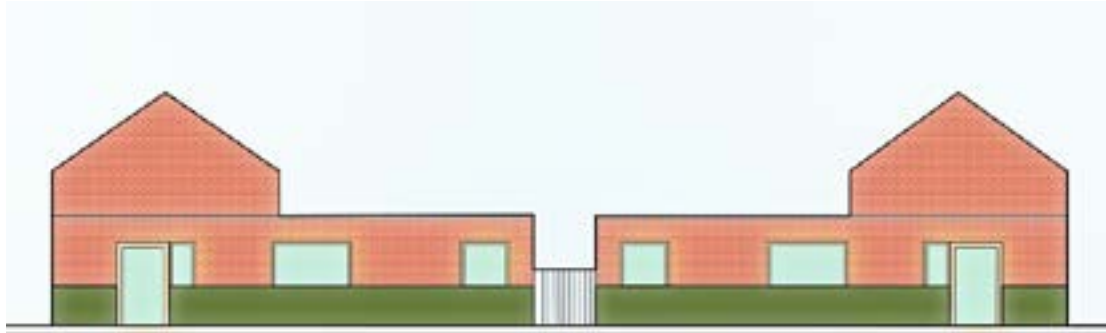


Aanzichtenstudie

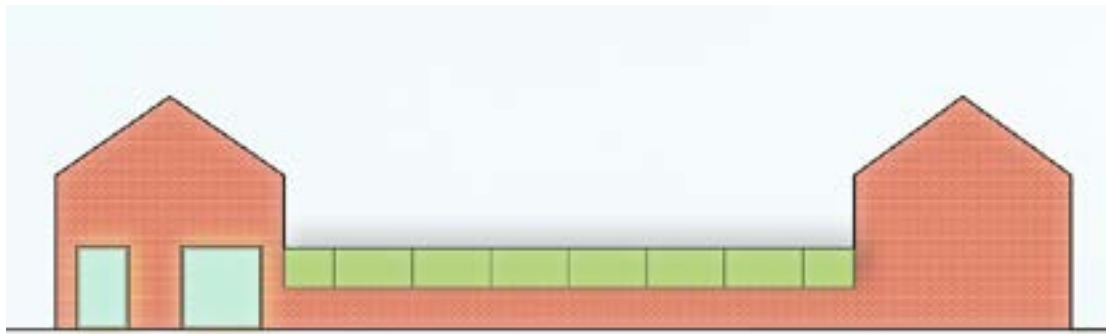
Oorspronkelijke situatie



Aanbouw aan huidige bebouwing met patio's.



Zicht op zijanten met ingreep in huidige bebouwing



Nieuwbouw aan huidige bebouwing met rijwoningen



Oorspronkelijke situatie



Volledig functie integratie in huidige bebouwing



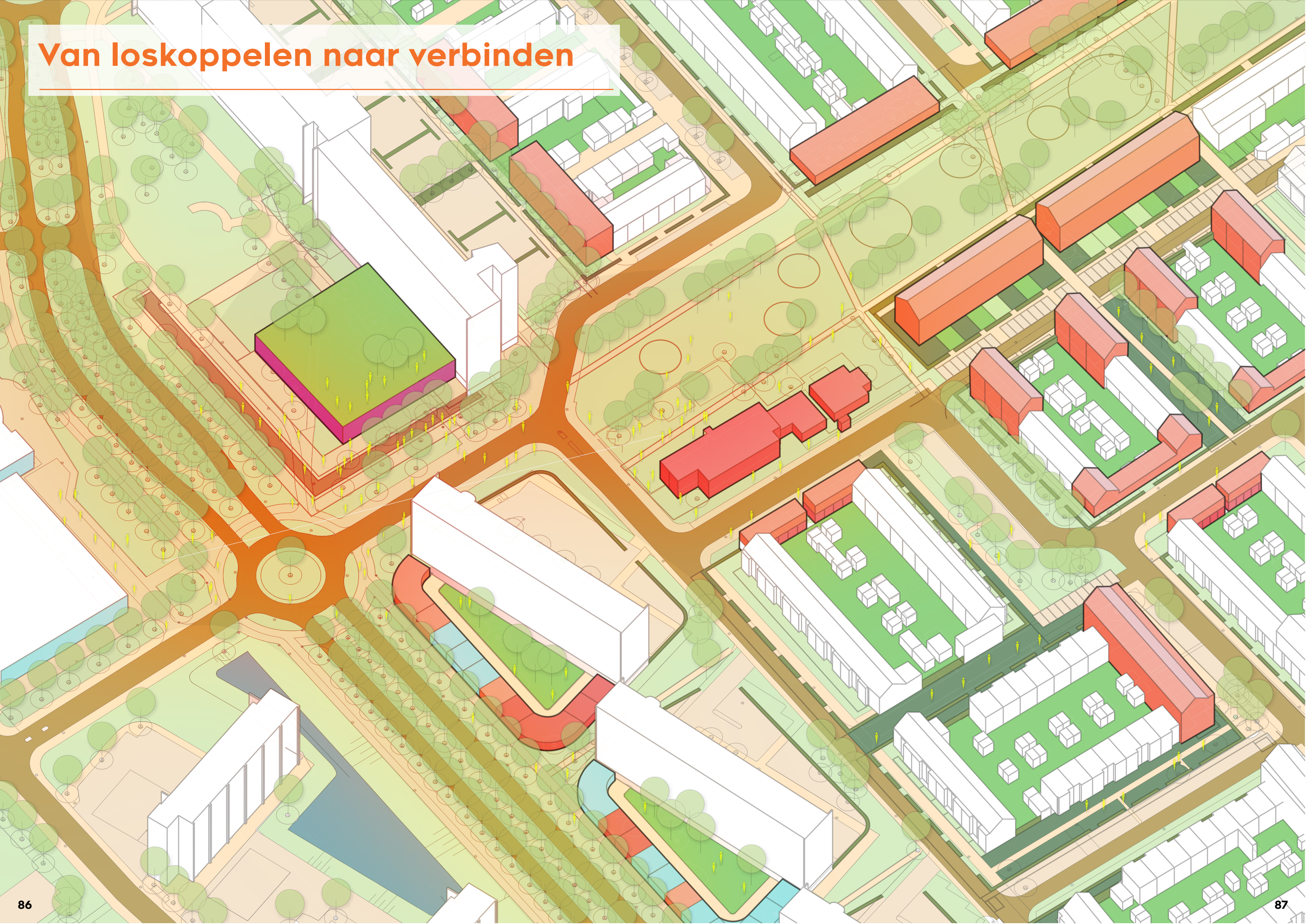
Zicht op zijanten met functie in huidige bebouwing



Funcies aan huidige bebouwing met optopping



Van loskoppelen naar verbinden



Parkzicht



Zichtbaarheid op achterstraat

Woonhof met seniorenwoningen

Achterstraat met parkeren

Zicht met afstand op nieuw park

Wijkateliers

Wijkwerkplaats

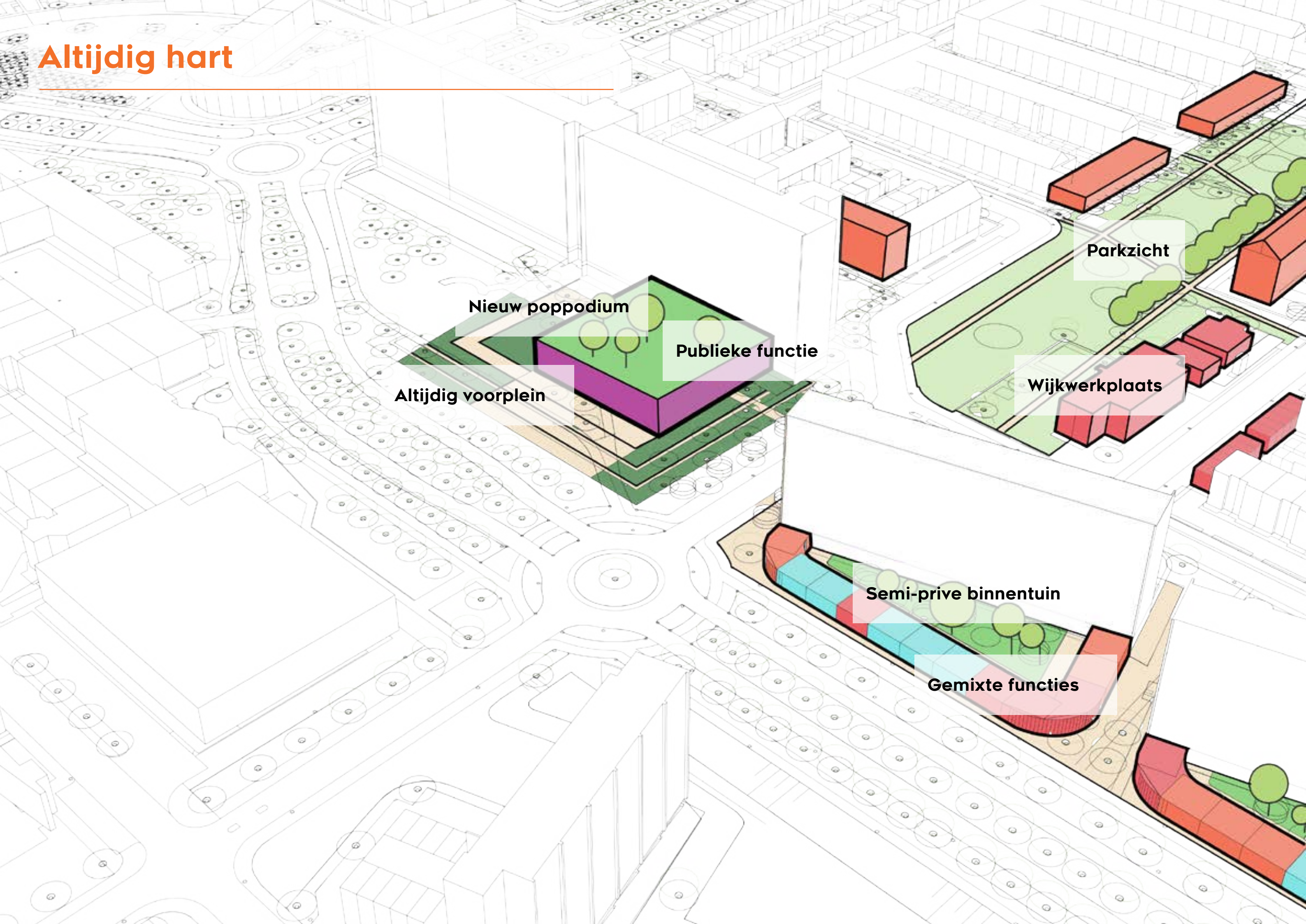
Aansluiting onderling buurten

Patiowoningen

Semi-openbaar parkeren

Zicht op openbare ruimte

Altijdig hart



Nieuw poppodium

Publieke functie

Altijdig voorplein

Parkzicht

Wijkwerkplaats

Semi-prive binnentuin

Gemixte functies

Actieve plint

Economische subhub

Noordelijke Rondweg

Semi-privé daktuin flat

Etalagefuncties

Openbaar parkeren

Aansluiting rondweg

Wijkkoppeling

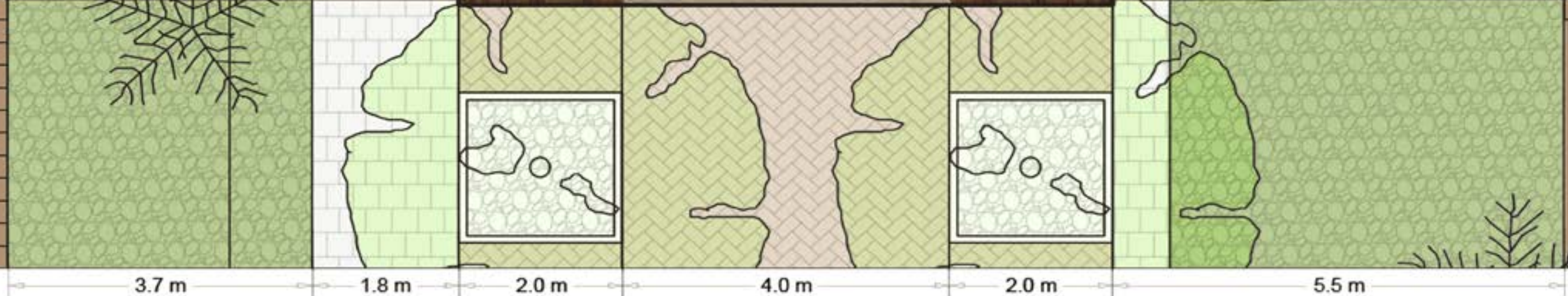
Melchior van Herbachstraat



Parkzicht



Rombout Keldermansstraat



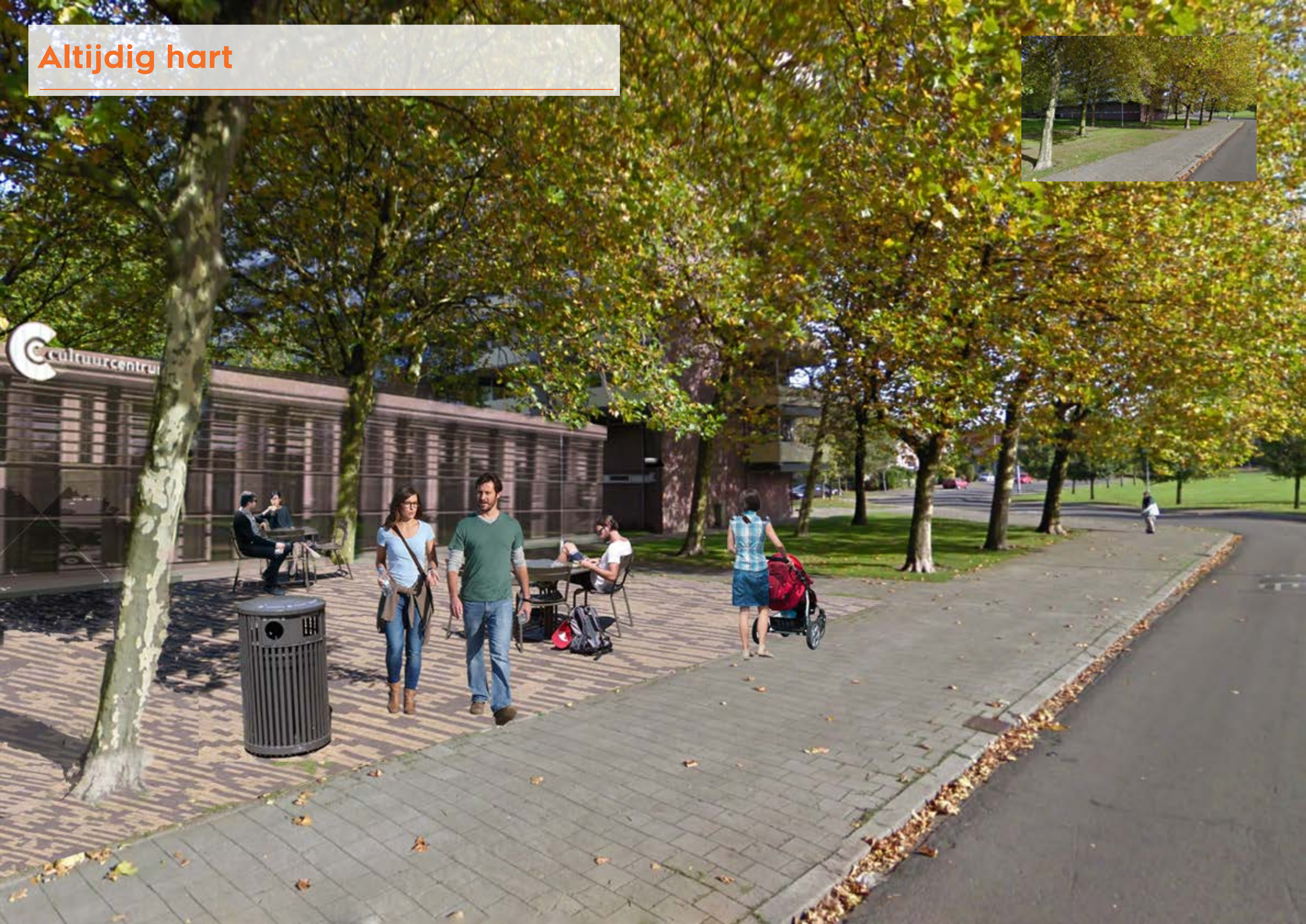
Wijkwerkstraat



Gezicht van de Wijkentree



Altijdig hart



Conclusies

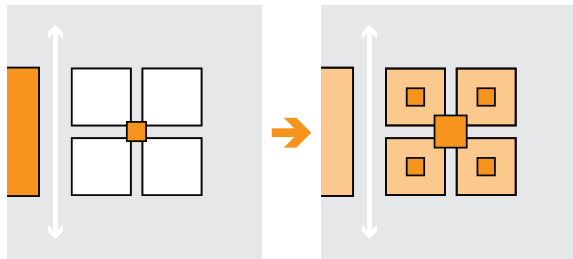
Randvoorwaarden

Door de ontwerpingrepen en theorie met elkaar te koppelen kunnen een aantal geboden worden bedacht per aspect.

Functiemix:

Het bestemmingsplan moet van wat mag wél naar wat mag niet en waar. Door de functies op een dusdanige manier aan te duiden in de woonwijk wordt een stuk meer mogelijk. Dit om de huidige monocultuur van wonen te doorbreken.

Hierin kan een samenwerking worden gevormd met de uitbaters van de industriegebieden. Door hier fijnmaziger naar te kijken kan worden vernomen dat deze industriegebieden weliswaar economisch bijdragen aan de stad, op een sociale manier nauwelijks. Een select aantal functies in de huidige industriegebieden (Zeker niet allemaal) kunnen worden toegelaten in woongebieden met de nodige voorzorgsmaatregelen, dit heeft sociale controle, levendigheid en sociale veiligheid tot gevolg.

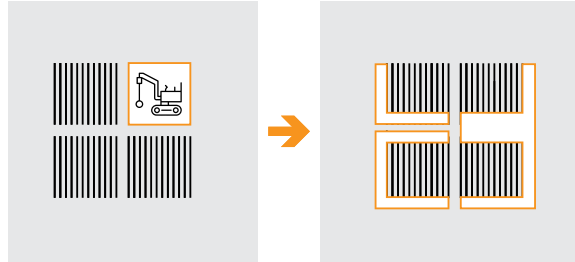


De monopolie van het winkelcentrum moet worden doorbroken. Er moet meer aansluiting worden gezocht met de woonwijk. Het naar binnen gekeerde winkelcentrum kan veel maar waarde hebben voor de wijk als het zichzelf naar buiten zou keren of zelfs op specifieke plekken binnen in de wijk soortgelijke commerciële functies toe te laten.

De gemeente moet zijn publieke functie innemen in de slecht scorende woonwijken. Doordat ze blijven hangen in en rondom het centrum verspelen ze een belangrijk voordeel van een publieke functie, het niet hebben van economische overhead.

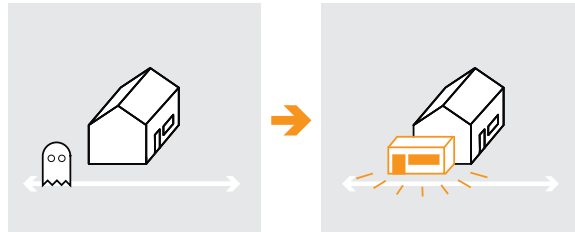
Bouwjarenmix:

De bebouwing in de woonwijk moet minder grootschalig worden aangepakt, oud vastgoed is niet per se waardeloos voor nieuwe soorten functies. Door het te verspreiden over de wijk wordt er een divers aanbod aan economische 'overhead' mogelijk voor eventuele functies en ook de draagvlak voor deze functies door sociaal-economisch kansrijkere woningbouw te verspreiden, alsmede de sociaal-economische kansarme.



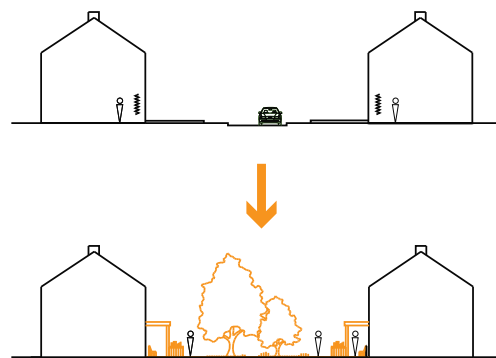
Zichtbaarheid:

Nieuwbouw moet worden toegevoegd op de plekken waar de zichtbaarheid van de openbare ruimte van de woonwijk het slechtst is.



Eenduidigheid:

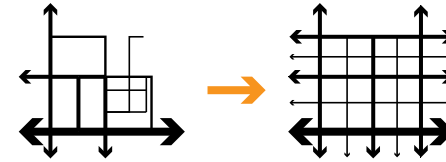
Door de woonstraten en ontsluitingswegen op een andere manier te profileren en groen op een slimme manier te verplaatsen binnen de wijk kan er een intieme woonsfeer worden gemaakt, alsmede een openbare werksfeer, zodat er een sociale cohesie kan ontstaan door de zachte duidelijke overgangsgebieden.



Toegankelijkheid:

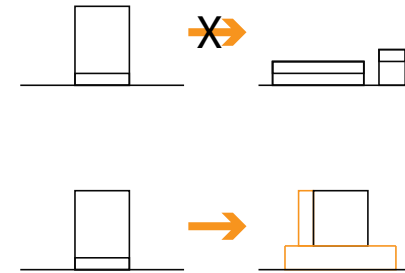
Door de wijk op meerdere manieren toegankelijk te maken en de structuur te herkennen van de woonwijk kan worden ingespeeld met bepaalde functies die meer of minder doorstroom nodig hebben. Het inspelen op deze doorstroom met nieuwe aansluitingen op de noordelijke rondweg komt

de werk- en etaleerfuncties ten goede. Het toevoegen van langzaamverkeerroutes over de ontsluitingsweg heen maakt de woonwijk minder in zichzelf gekeerd en verbindt het met de stad. Dit is belangrijk vanwege de levendigheid die je op straat wilt hebben in verband met de mogelijke diversiteit en daardoor dus ook sociale veiligheid.



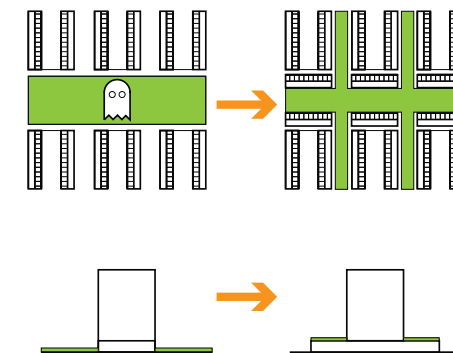
Dichtheid:

De dichtheid van de woonwijk is op dit moment te laag om meer dan wijkfuncties te herbergen. Het toevoegen van meer bebouwing in het restgroen en daardoor ook nog eens kwalitatief groen en openbare ruimte op te wekken is de opgave voor Geeren-Zuid.



Groentype:

Het groen is te groot en raar gelegen. Daardoor is de kwaliteit er van laag en te eenzijdig. Daarnaast ligt het ook vaak te openbaar tussen of naast de woongebieden. Daardoor heeft het geen gebruiksfunctie. Door het groen te integreren in de woonstraten en de bebouwing te integreren in het groen kan een koppeling worden gevonden die elkaar versterkt, zodat er beter gebruik van kan worden gemaakt en meer mensen zich verantwoordelijkheid voelen voor de openbare ruimte.



Paradigma verandering

Loskoppelen als concept



Verbinden als concept



Hoe de wijk is opgezet heeft volgens deze scriptie erg veel invloed op het gebrek aan levendigheid in de woonwijk. De wijk is opgezet door alle behandelde facetten los te koppelen in de stedelijke context. Dan spreken we over functies, maar ook plint en straat, maar ook mensen van elkaar. Dit moet om worden gevormd naar het verbinden in de breedste zin van het woord, zodat er meer levendigheid op straat komt en dus sociale veiligheid op kan worden gewekt.

Koppeling probleemstelling

Als afsluiting worden de vragen die gesteld zijn in het begin van de scriptie met deze koppeling kort samengebonden.

Hoe maak je een wenselijker woonmilieu van Geeren-Zuid?

De bevindingen die deze vraag kunnen beantwoorden zitten hem in een aantal zaken, maar heeft vooral te maken met de manier van denken van de betrokken actoren. Er moet worden losgelaten van de starre structuren die wijk heeft gevormd en blijft vormen. (Efficiëntie, loskoppelen) Hoewel de wijk in 1960 is gebouwd lijkt de wijk nog erg jong en onderontwikkeld in zijn structuur. Er is nog erg veel ruimte (letterlijk) voor verbetering.

De bebouwing van Geeren-Zuid is grotendeels uit dezelfde periode (minus een buurtje). De functies zijn nog steeds steriel gescheiden tussen het winkelcentrum en de woonwijk. De groentypen zijn nog niet benut als woonkwaliteit, waardoor er laagdrempelige functies als een hondenuitlaatplaats terecht komen op potentieel prachtige plekken in het midden van het buurtje. De volwassen groenstructuur is mooi, maar doet niks voor het woonplezier van de grondgebonden woningen en weinig voor de flatbewoners (Alleen zichtgroen). Het veranderen van de status van het groen (van openbaar naar privé met bijvoorbeeld een dakpark) kan een hoger kwaliteitsniveau worden behaald voor een kleinere groep mensen. Dit geldt ook voor het toepassen van het woonhof of het woondek, waarbij je met een duidelijke markering de openbare ruimte eenduidig maakt voor de bewoners en dus bruikbaar en waardevoller kan maken, alsmede verantwoordelijkheid op kan wekken.

De huidige omgang met het bestaande vastgoed lijkt op het weggooien van de baby met het badwater. De wijk is gewoon nog onderontwikkeld, het nog verder verjongen met nieuwe woningen heeft alleen zin voor de komende paar jaar, daarna krijg je hoogstwaarschijnlijk dezelfde neerwaardse spiraal, omdat het de kleinste woningen zijn in het etablissement van de parel van het zuiden. Er moet worden gepleit voor het behoud van sociale huurwoningen, maar ook voor verbetering van de leefkwaliteit van de woonwijk. Hierbij komt een businesscase kijken, maar ook de verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen. Het activeren van de bewoners met sociale programma's in het onderwijs en werkvoorziening is een erg goede start.

Het afstudeerproject is in zekere zin realistisch, omdat er nauwelijks echt hoogdrempelige/rigoreuze ingrepen worden voorgesteld. Als je bedenkt dat de oorspronkelijke herstructurering 100+ miljoen mocht kosten, terwijl er eigenlijk alleen woningen worden gerenoveerd kan er wel gesproken worden van een gemiste kans in de openbare ruimte, maar ook van het verloren vastgoed. Door specifiek te kijken naar en subtieler om te gaan met de oorspronkelijke structuur (hetgeen realistisch is), maar op een andere manier daar mee om te gaan (het toestaan van bijvoorbeeld andere functies dan wonen) is in die zin niet heel realistisch, aangezien Breda compleet is opgebouwd uit volledig gescheiden eilandjes van werk, industrie, uitgaan, cultuur en wonen.

De inzicht en invloed die de actoren hebben op de 'schaakstukken' die ze in hun inventaris hebben lijkt erg belangrijk om daar handen en voeten aan te geven. Deze voorstellen zijn een andere manier van omgaan met de middelen die je hebt als wijk, gemeente en woningcorporatie. Een andere denkrichting die volgens de literatuurstudie die is verricht kansrijk is en waarvan ook goede praktijkvoorbeelden te vinden zijn. Het ontwikkelen van de woonwijk Hoge Vucht moet op een overkoepelende integrale manier als startpunt, met een kritische blik naar de huidige manier van projectmatig en kleinschalig pleisters plakken.

Hoe laat je mensen zichzelf veiliger voelen in hun wijk?

In de literatuur wordt veiligheid gekoppeld aan levendigheid en diversiteit op straat door zowel Jane Jacobs, Jan Gehl en Ita Luten. Dit vertaald zich door in de zeven facetten die zijn gedestilleerd uit het onderzoek.

Welke factoren beïnvloeden deze levendigheid en hoe kan hiermee worden omgegaan?

De meeste facetten van de analyse zijn zo goed mogelijk vertaald van de algemene aspecten die zijn gefilterd uit de literatuur naar de werkelijkheid van Geeren-Zuid door middel van casestudies en patroneninventarisatie, alsmede een hoeveelheid ontwerpstudies. Hoewel er op meerdere manieren met de verschillende facetten is omgegaan in samenspel met het bereiken van de levendigheid op straat door diversiteit moet nog maar blijken of het experiment werkt op de manier waarop voor ogen is geschetst. Dit is een belangrijke kanttekening van het onderzoek, daarmee ben je ook gebonden aan een studie en helaas nog niet in de praktijk. Om deze experimenteerruimte te benutten en op een andere manier om te gaan met de ruwe diamanten van Breda-Noord moet volgens deze scriptie worden afgeweken van de huidige planningscultuur van het loskoppelen. Er moet een soort Riek Bakker (initiator Kop van Zuid, Rotterdam) komen voor Breda-Noord, die de kar trekt en 10 jaar hetzelfde verhaal verteld met een aantal speerpunten voor integrale ontwikkeling, om deze aan te zwengelen en richting te geven. Daarvoor moeten misschien eerst de bestaande spanningsvelden en regelgevingen worden vergemakkelijkt om te experimenteren. Zoals Floris Alkemade het pleidooi houdt voor experimenteerruimte in de periferie (Alkemade, 2016) pleit deze scriptie voor het verbeteren van de woonwijk, zodat er wordt doorgegroeid naar de ontzettend gezellige stadssfeer die zo kenmerkend is voor Breda. De aspecten die volgens deze scriptie veelbelovend zijn kunnen worden ingezet op meerder schaalniveaus en samenwerkingsverbanden, het is daarom ook niet de bedoeling dat ze per facet worden ingezet:

1. Functiemix: Meer werk, cultuur en commercie toelaten in de woonwijk: Een hogere mate van verschil tussen functies die op verschillende momenten van de dag op strategische plekken de openbare ruimte levendig en dus veilig maken. Hierin moet de gemeente en publieke voorzieningen een sleutelrol in spelen. Doorbreek de monopolie van het winkelcentrum.

2. Groentype: Toepasselijke groenvoorzieningen op de juiste plek. betekend: Generiek op doorgangspunten en specifiek op gesegregeerde plekken, zodat er voor meerdere leefstijlen op meerdere manieren altijd gebruik van kan worden gemaakt.

3. Betere toegankelijkheid van de wijk; om in de woonwijk meer ogen op straat te krijgen (Het toelaten van vreemden en daar mee om kunnen gaan) en om te laten zien aan de stad dat Hoge Vucht en met name Geeren-Zuid niet zo onveilig is als ingeprent zit in het collectieve geheugen van Breda. Daarnaast wordt het daardoor ook interessanter voor functies anders dan wonen om zich te vestigen in de woonwijk, door betere doorstroming.

4. Dichtheid: Door de dichtheid te verhogen op een sociale toekomstbestendige manier wordt het draagvlak van de wijkfuncties hoger. Daarnaast speelt het in op de spelende woonbehoeftes in het goedkopere segment.

5. Bouwwarenmix: Door op een subtiel wijze in te grijpen in de wijk behoudt je de mogelijkheid om een betaalbaar woonmilieu aan te kunnen bieden, daarnaast wordt in combinatie de mate van economische 'overhead' laag gehouden, zodat nieuwe functies ruimte krijgen. Nog een voordeel hiervan is de draagvlak voor functies, die mist bij een te goedkoop woonmilieu.

6. Zichtbaarheid: Door de organisatie van zichtrelaties naar eenzijdige manier te veranderen is meer zicht op de openbare ruimte, sociale controle en dus een veiliger gevoel.

7. Eenduidigheid: Door duidelijk te maken welke ruimte gedeeld is tussen bewoners van het blok of flat kan een hoger kwaliteitsniveau worden nagestreefd van de groenvoorzieningen, daarnaast wordt een gemeenschapsgevoel nagestreefd.

Waar ontbreekt de sociale veiligheid het meest?

Het over elkaar heen leggen van de verschillende geanalyseerde facetten laat een kaart zien op stad, wijk en buurtschaal met donkere vlekken.

Op de stadsschaal: Haagse Beemden, Hoge Vucht, Brabantpark, Heusdenhout, IJpelaar. Op de Stadsschaal: Haagse Beemden, Hoge Vucht, Brabantpark, Heusdenhout, IJpelaar. Wijksschaal: De randen van de wijk in het noorden en een deel van het zuiden. De randen van de buurten naar elkaar toe. De grote oude binnengebieden met alleen woonfunctie. Buurtschaal: De ontsluitingswegen met bebouwingsstraat zonder zicht op de straat. De gesegreerde generieke groengebieden, de achterzijdes van de flats tegen de zijanten van de rijwoningen.

Uiteindelijk kan over de onderzoeksvragen die in het begin van het ontwerpproject worden gezegd dat de samenhang tussen sociale veiligheid, diversiteit en levendigheid is verduidelijkt en hoe je deze kwaliteiten kan opwekken en waar je deze kwaliteiten moet inbrengen. De manieren waarop je deze facetten kan beïnvloeden zijn gebundeld en uitgediept voor deze locatie. Het vinden van slimme ingrepen is context afhankelijk. De inzichten die hieruit

voort zijn gekomen zijn nuttig in de zin dat er een lange termijn perspectief kan worden gemaakt voor de wijk, waarbij een verandering in denken moet worden onderzocht, namelijk het veranderen van loskoppelen naar verbinden in de breedste zin.

Aanbevelingen

De ingrepen die zijn voorgesteld moeten in een instrumentarium worden gegoten voor woningcorporaties om er iets mee te kunnen. De agenda van woningcorporaties zit het toepassen van verbeteringen in de openbare ruimte in de weg. Hoe kan je toch in het belang van de woningcorporatie een toevoeging doen aan de wijk. Kan je die waarde ook echt duiden in geld of andere waardevolle elementen als gezondheid, werkende bewoners, geschoolde bewoners om het voor een woningcorporatie interessant te maken.

Het is belangrijk om op diverse manieren te kijken naar de wijk, waarbij dit een van de manieren is. Voor elk stukje Nederland zijn veel goede plannen gemaakt. Echte daadkracht op een subtiele manier met resultaat ontbreekt nog heel erg in dit soort wijken. Het opstellen van een gedegen nieuwe structuurvisie naar aanleiding van de omgevingswet is hier de uitgelezen kans voor.

Het meetinstrumentarium als de leefbaarometer moet met een korrel zout genomen worden, omdat een hoge dichtheid bijvoorbeeld dieprood wordt gekleurd, hetgeen haaks staat op de gevonden theorie. Er moet een duidelijkere manier komen om de wijken op hun kwaliteiten te benoemen, een soort analyse instrument zoals ik in ruwe versie heb opgezet, die preciezer geschoord wordt aan data uit verschillende wijken. Om het instrument wetenschappelijker te onderbouwen en zodat er sneller een quickscan gemaakt kan worden van de woonwijk, wat er mist, wat er aan moet veranderen en waar.

Het facet dat in deze studies te weinig onderzoek heeft genoten is de menselijke factor. Als thesis schrijvende stedenbouwkundige heb ik te weinig verstand van het samen brengen van grote groepen bewoners, hier zou een socioloog weliswaar een kans zien. Hoe om te gaan met de verschillende wensen in het woonmilieu en vooral het bereiken van de bewoners, die toch al overladen worden met enquêtes, bewonersavonden en interviewsessies. Dit is in processen als herstructurering vaak wel bedacht en georganiseerd, maar daar duurt het vaak veel te lang, mensen hebben eenmaal geen aandachtspan van jaren om daarbij betrokken te blijven.

Andere studenten met andere scholing kunnen een veel technischer onderbouwd ontwerp fabriceren. Het meenemen van deze resultaten en daarop voortborduren in het ontwerp zou erg goed zijn om met meerdere varianten aan te kunnen komen. Het bijdragen aan deze alternatieven moet aangemoedigd worden, zodat er beter grip wordt verkregen op de nog onderontwikkelde woonwijken.

Bronvermelding

Literatuur

Alkemade, F., *De emancipatie van de periferie*, 2016

AlleeWonen, *Jaarrapport*, 2009

Berghauser Pont, M., Haupt., P., *Space, density and urban form*, 2009

Blom, A., Jansen, B., Heiden, M., *De typologie van de vroeg-naoorlogse woonwijken*, 2004

BN de Stem, *Geeren-Zuid komende jaren in steigers*, 2009

BN de Stem, *Geeren-Zuid: dat ruimt lekker op*, 2010

Brabantse Netwerk Bibliotheek, *Sociale kaart Gemeente Breda*, 2013

Bolt, G., *Helpt herstructurering?*, 2008

Bolt, G., *Minority ethnic groups in Dutch housing market: spatial segregation, relocation dynamics and housing policy*. 2008

Corbusier, *The ideas of Le Corbusier on architecture and urban planning*, 1981

Dorst, M. van, *Een duurzame leefbare woonomgeving*, 2005

Gehl, J., *Life Between Buildings: Using Public Space*, 1987

Gemeente Amsterdam, *Amsterdam aantrekkelijk bereikbaar*, 2013

Gemeente Breda, *Masterplan Openbare ruimte Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2020*, 2009

Gemeente Breda, *Veiligheidsmonitor*, 2014 https://www.breda.nl/data/files/rapporten/veiligheidsmonitor_breda_2014.pdf geraadpleegd op: December 2016

Hall, P., Ward, C., *Sociable Cities: the Legacy of Ebenezer Howard*, 1998

Ham, M. van, *De buurt, best belangrijk*, 2012

Howard, E., *The garden cities of to-morrow*, 1898

Jacobs, J., *The death and life of great american cities*, 1961

Lammers, H., *Geestenberg veertig jaar later*, 2011

Luten, I., *Handboek Veilig Ontwerp en Beheer, sociale veiligheid in buitenruimten, gebouwen en woningen*. 2008

Pauwels, S., *Huurders aan de knoppen, huurselectie bij*

Alleewonen, 2015

Ponds, R., *Verschillen, ongelijkheid en segregatie*, 2015

Priemus, H., *Regeneration of Dutch Urban Districts: The Role of Housing Associations*, 2005

Schneider, R., *Crime Prevention and the Built Environment*, 2007, <http://ebookcentral.proquest.com.tudelft.idm.oclc.org/lib/delft/reader.action?docID=292832> geraadpleegd op: December 2016

Steenhuis, M. *Cultuurhistorische gebiedsverkenning naoorlogse woonwijken Breda (1940-1970)*, 2009

Tiit Tammaru, Maarten van Ham et al (red.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities*, Routledge, 2015.

Willemsen, K., *Vrede in de naoorlogse wijk*, 2014

Zanten., M., van., *Licht, lucht en ruimte 2.0*, 2015

110

111

Reflectie

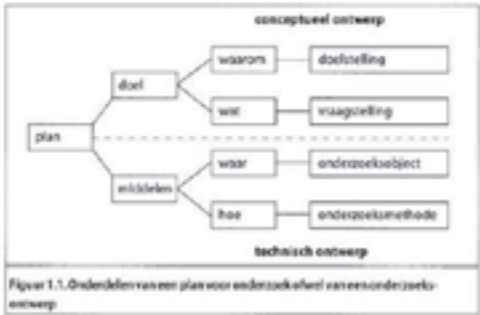
Als reflectie wil ik graag ingaan op aspect 3: de vooropgestelde methodologische lijn van het afstudeerlab en de uiteindelijke methode die gevolgd is tijdens het afstuderen en aspect 4: de relatie tussen project en de bredere sociale context.

Aspect 3: Het opgestelde onderzoeksplan wat afgerond had moeten zijn voor de tweede peiling werd bekritiseerd als te generiek. Het afstudeerplan moest specifieker worden gemaakt, voornamelijk dat er een keuze moest worden gemaakt in wat er precies werd onderzocht. De docenten benoemden het als het schrijven van een offerte, maar ik ervaarde het als het uitsluiten van eventueel interessante ideeën. Hierdoor heeft het uiteindelijk echt beginnen aan mijn afstuderen erg lang geduurd. De knoop is pas na de tweede peiling definitief doorgehakt om te focussen op sociale veiligheid en daarbij behorende levendigheid en de daarvoor te benutten aspecten. Vanwege het uitstel en van keuzes maken is het afstuderen erg moeizaam verlopen. Door het niet kiezen van een richting heb ik het mezelf moeilijk gemaakt qua tijdsdruk, maar ook qua inhoudelijke diepgang. Aan de andere kant herken ik een fijne lijn tussen echt specialiseren in een enkel thema en het grijpen van meerdere aspecten en die samenvoegen.

Nauwe diepgang of brede oppervlakkigheid, daar is een soort tussenvariant in gevonden. Het beste lijkt het kiezen van een simpel te definiëren verschijnsel. Bijvoorbeeld: Vliegtuig geluidsoverlast en de manier om dat aan te pakken in de gebouwde omgeving. Zo'n soort onderwerp is meetbaar en spreekt gelijk tot de verbeelding. Het bezig houden met de algemene sociale aspecten en meningen en complexe sociale status en beladen gebieden maakt het lastig om echt wetenschappelijke vooruitgang te boeken op een specifiek vlak. Je volgt vaker een soort stroming dan dat je echt kan aantonen dat het ook echt gaat werken op deze specifieke locatie. Het is afhankelijk van gebruik van mensen en dat maakt het moeilijk. Het beste was geweest om vroeg een thematiek te kiezen en daarin te duiken. De meest kansrijke thematiek in mijn afstuderen zou zijn de functiemix binnen naoorlogse woonwijken en levendigheid die dat oplevert, daar is beduidend veel meer informatie over te vinden dan de andere onderzochten facetten en is ook veel gemakkelijker te analyseren.

Het definiëren van de eigen opdracht is nieuw tijdens het afstuderen. Met voorbedachte rade onderzoeken en ontwerpen door het probleem af te kaderen is ontzettend lastig, maar wel essentieel. Het opstellen van een probleemstelling was pas de allereerste keer dat ik dat heb gedaan in de vijf jaar durende studie, normaliter wordt een mooi uitgewerkt boek met daarin de beschreven casus aangereikt. Dit aspect van het afstuderen lijkt het grootste struikelblok. Gelukkig hebben de docenten daarin erg geholpen door literatuur aan te bieden waarin het opstellen van zo'n probleemstelling erg helder wordt uitgelegd. Het beste zou zijn geweest om daar al veel eerder in getraind te worden. In het begin van de master al een eigen opdracht definiëren bijvoorbeeld voor een

ontwerpproject. Vergelijkbaar met het schrijven van een wetenschappelijk paper. Dat wordt uitgelegd door de jaren heen tijdens de bachelor en daardoor ontwikkeld veel meer grip op hoe dat in zijn werk gaat. Hier wordt tijdens het afstuderen erg veel tijd mee verloren.



(Verschuren, 2009) Het aangereikte handboek om te dienen als naslagwerk voor de methode die gebruikt werd voor het afstuderen.

Dat gezegd hebbende ben ik van mening dat je tijdens het afstuderen een aantal keren tegen je eigen kunnen moet aanlopen om te weten waar je grenzen liggen. Als je er niet een of twee keer doorheen hebt gezeten dan heb je niet genoeg gebruik gemaakt van deze veilige experimenteerperiode. In je eentje een jaar modderen aan een opgave is niet voor iedereen weggelegd, sommigen werken liever samen met een grote groep mensen. Het is een waardevolle, doch zware periode en het leren maken van keuzes is een belangrijk leerpunt daarin.

Aspect vier: De manier waarop ingrepen worden voorgesteld in de sociaal-economisch laag scorende wijk Geeren-Zuid, Breda speelt natuurlijk mee in de hedendaagse discussie over wijkverbeteringen die speelt in het politieke debat. Zoals de grote aankomende zorgvraag van senioren die wonen in naoorlogse woonwijken, een wijkopzet die nauwelijks geschikt is voor zelfstandig oud worden.



Dit essay van de huidige rijksbouwmeester fungeert als 'groen licht' voor dit soort sociaal geëngageerde scripties. (Alkemade, 2016)



Leefbaarometer met daarin scores op de sociale vlakken als veiligheid en beroepsbevolking, het uitlichten van 'kwetsbare' stukken stad. Breda leefbaarometer.nl geraadpleegd op: December 2016

Het bijdragen aan de discussie over hoe de wijk moet worden doorontwikkeld is een integraal thema van de scriptie. Het project speelt in op de realistische agenda's en beeld met een gepaste afstand op allerlei manieren via verschillende perspectieven in wat een wenselijke alternatieve ontwikkelingsrichting zou kunnen zijn van dit soort wijken. Het is een bundel aan alternatieven geworden met een interessante gedachtegang die kan worden gevolgd in de ontwikkeling die inspeelt op de problematiek van toenemende individualisering, en vergrijzing. De manier waarop dat is doorlopen in de scriptie is zeker met voorbedachte rade door verschillende negatieve sociaal-economische ontwikkelingen in de wijk als beginpunt en aanleiding te nemen. Wat de discipline zichzelf moet afvragen is in hoeverre ruimtelijke ingrepen bij kunnen dragen aan de sociaal-economische status en over het algemeen de rol die we spelen in het aankaarten van maatschappelijke thema's. Een echt duidelijke causale relatie tussen de ingrepen die er worden gedaan in de woonwijken en de effecten die deze ingrepen kunnen hebben op de bewoners moet wetenschappelijk worden onderbouwd en dat kan je invullen als stedenbouwkundig wetenschapper en ontwerper.



“Ondanks alle fysieke investeringen in dit soort wijken, zijn mensen niet tevredener dan een aantal jaren geleden, ze vinden het niet veiliger worden, de sociale samenhang wordt niet beter, de reputatie ook niet. Als je kijkt naar overlast of de bevolkingssamenstelling, zie je zelfs dat de wijken er op achteruit gaan.” (Bolt, 2009)



Bronvermelding:

Alkemade, *De emancipatie van de periferie*, 2016

Bolt, G., *Helpt herstructurering?*, 2008

Gehl, J., *Life Between Buildings: Using Public Space*, 1987

Jacobs, J., *The death and life of great american cities*, 1961

Verschuren, P., *De probleemstelling voor een onderzoek*, 2009)

