

# Spatial-social solutions for Dutch post war neighbourhoods



Wat: Afstuderen Joël Eichler  
Waar: TU Delft faculteit bouwkunde,  
Julianalaan 134, Zaal P  
Wanneer: 13 april 2010, 15.00

Borrel: 16 april 2010, 21.00  
Ternatestraat 5



Op zoek naar ruimtelijke interventies ter verbetering van de ruimtelijke en sociale structuur van vroeg naoorlogse woonwijken.

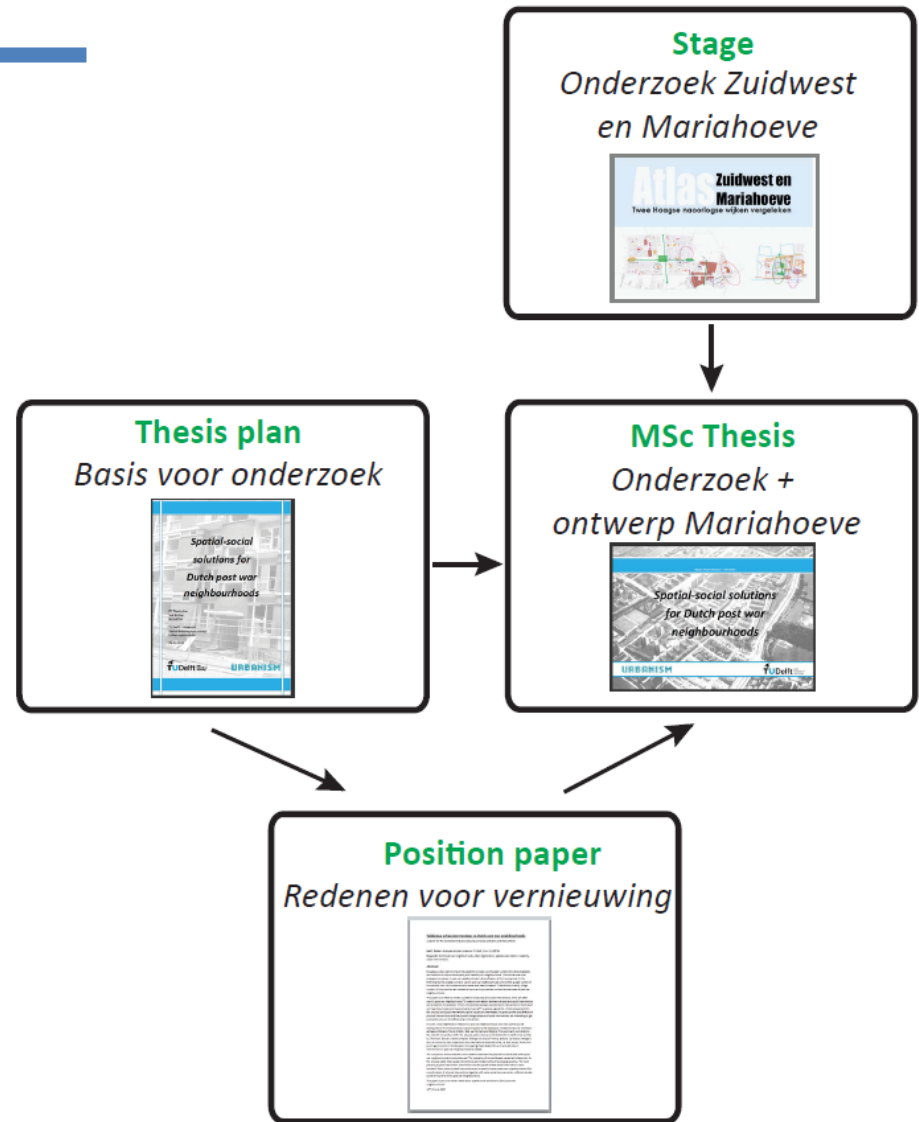
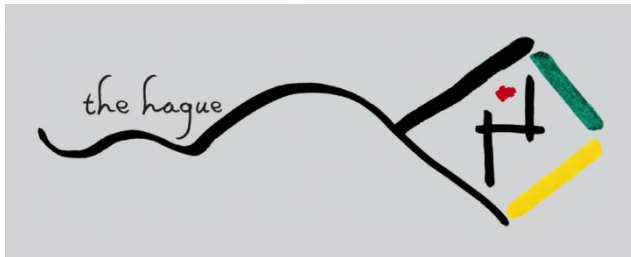


# Introductie

- 1 jaar
- Onderzoek
- Ontwerp
  
- Stedenbouw
- Binnenstedelijke vernieuwing



URBANISM





# Onderzoek

---

## Probleemstelling:

*Tegenwoordig kunnen stedenbouwkundigen gebruik maken van een breed scala aan strategieën, methoden en interventies om de ruimtelijke kwaliteit van een bepaalde wijk te verbeteren. Echter ligt hierbij vaak de nadruk voornamelijk op de fysieke en visuele kwaliteit en is er gebrek aan aandacht voor de sociale, culturele en economische gevolgen. Ook gaat het te veel om het oplossen van problemen in plaats van het voorkomen ervan.*

- Spanningsveld fysiek, sociaal en economie
- Ingrepen vergeleken



# Onderzoek

---

## Hoofdvraag:

*Welke stedenbouwkundige ontwerp en planning instrumenten kunnen worden gebruikt voor de modernisering en verbetering van de ruimtelijk-sociale omstandigheden van vroeg naoorlogse woonwijken?*

- Onderzoek instrumenten/ingrepen
- Case studies
- Toepassing: ontwerp



# Onderzoek

---

## Subvragen:

1. *Wat zijn de **positieve en negatieve effecten** van eerdere herstructureringsprojecten?*
2. *Welke **methoden en strategieën** worden **tegenwoordig gebruikt** door stedenbouwkundigen, gemeenten, woningcorporaties, de overheid en andere actoren ter verbetering van de ruimtelijk sociale situatie in vroeg naoorlogse woonwijken?*
3. *Wat is de **relatie** tussen **fysieke tekortkomingen** en **sociale problemen** op buurniveau?*
4. *Wat is de relatie tussen **fysiek sociale interventies** in vroeg naoorlogse wijken en bereikte **voortgang**?*



# Onderzoek

## Relevantie:

- Bijna **1/3** van woningvoorraad vroeg naorlogs (Hereijgers & van Velzen, 2001:29)
- Nederland heeft **grootste sloopopgave** van west Europa (Thomsen & van der Flier, 2008:12)
- Jaarlijks ongeveer 7.000 woningen waarvan **meerderheid vroeg naorlogs** (Tellinga, 2004:18)
- **Uitdaging: Potentiële problemen aanpakken voor ze problematisch worden**

## Vroeg naorlogs:

- Van '45- '70 maar begon pas echt rond '50
- Voor de **toenmalige middenklasse** en trends:
  - *Lange assen*
  - *Tuinstad en wijkgedachte*
  - *Orthogonale wijkstructuur*
- Introductie **steeambouw**
- Sociale trend: **Verzorgingstaar**

Wijkinitiatieven werken te vaak averechts

## *Wijken in identiteitscrisis?!*

Bright pupils pulled down in deprived schools, says study

**Probleemwijken 'slecht gekozen'**

**'Gemengde wijk maakt eenzaam'**

**Deprived Neighborhoods, Heart Disease Risk**

Deprived areas can bank on help at last

Dispersal of asylum seekers creating ghettos in deprived areas, says Home Office report



Typische vroeg naorlogsewijk Bron: Agricola, E, et al. (2002)



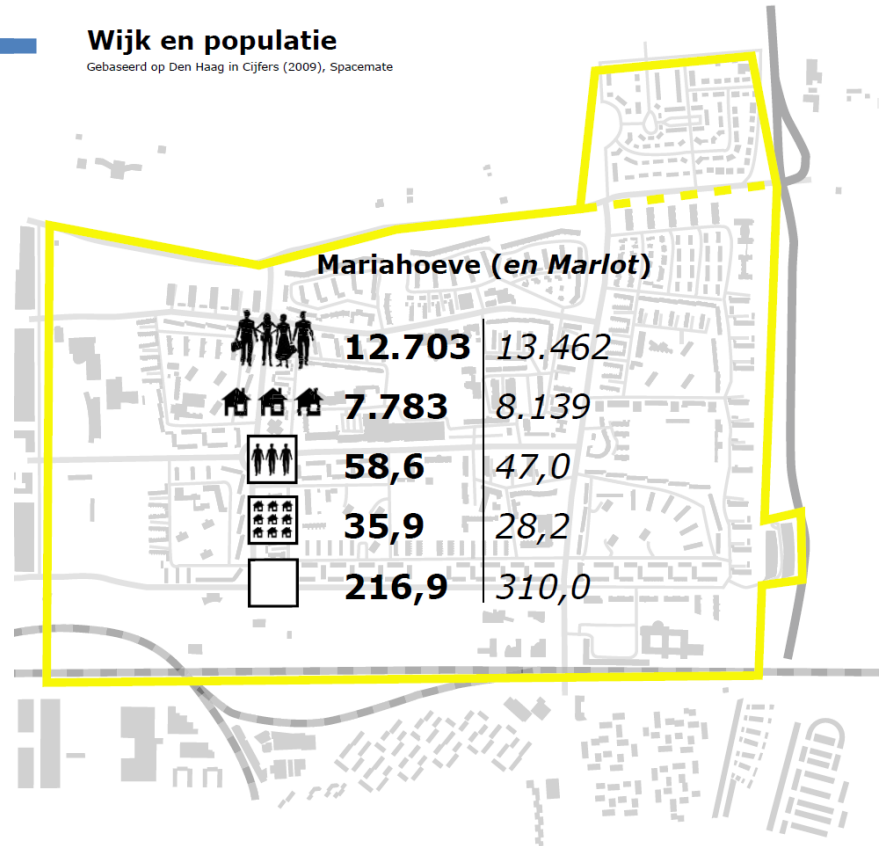
# Mariahoeve

- Relatief kleine wijk
- Den Haag
- Groene rustige wijk
- Veel ouderen (26%) en meergezinswoningen (89%)



## Wijk en populatie

Gebaseerd op Den Haag in Cijfers (2009), Spacemate



### Legenda

- Wijkgrens
- Populatie
- Woningvoorraad
- Bevolkingsdichtheid (inw/ha)
- Woningdichtheid (won/ha)
- Oppervlakte wijk (ha)
- abc** Gegevens voor gebied binnen de stippellijn



# Mariahoeve

- Eerst spoor
- Van der Sluijs
- Alle standen
- Groen
- 1958-1968
- Bezuinigd



Uitbreidingsplan Mariahoeve van Dudok Bron:  
de Wederopbouw (2002:173)



Uitbreidingsplan Mariahoeve van van der Sluijs Bron: de Wederopbouw (2002:179)





# Mariahoeve

Regio



## Legenda

- Snelweg
- Hoofdweg
- Spoorlijn
- Regio (1km straal)
- Station
- Publiekstrekker
- Stadscentrum
- Ziekenhuis
- Mariahoeve
- Regionaal winkelcentrum
- Winkelcluster in regio









# Mariahoeve

## Verkaveling: Buurtspecifiek



### Legenda

-  'Omarmende' hoogbouw
-  'Beschemde' bouw
-  'Z'-structuur
-  Torencuster

## Plintindeling

Gebaseerd op observatie



### Legenda

-  Plint met open karakter
-  Winkelgevel
-  Plint met gesloten karakter
-  Blinde plint
-  Half verdiept



# Mariahoeve

## Waarde

- Gevarieerde structuur
- Heldere stedenbouwkundige opzet
- Verschillende woningtypen
- Tevreden bewoners
- Groen
- Goede economische positie
- Groot gevoel van veiligheid
- Voldoende voorzieningen
- Station in de wijk
- Goede wegontsluiting
- Potentie in de omgeving





# Mariahoeve

## Bedreigingen

- *Fysiek:*  
Woningen aan de **kleine kant**, slechte **isolatie**, **betonrot**, slecht onderhoud **openbare ruimte**, **infrastructuur** onevenredig, tekort **waterberging**, veel **meergezinswoningen** (89%)
- *Sociaal:*  
Gebrek aan **gemeenschapsgevoel**, dalende **leefbaarheid**, toestroom **ethnische minderheden**, groot aandeel **ouderen**
- *Economisch:*  
Stijgende **werkloosheid**, weinig **werkgelegenheid** in de wijk, vermindering **draagvlak faciliteiten**
- *Veiligheid:*  
Stijgende **criminaliteit** (drugs, prostitutie, diefstal) stijgende **ovelast** (vandalisme, hangjeugd?)



## Legenda

- Nieuwbouw (sinds 1995)
- Sloop (sinds 1995)
- Geplande herstructurering
- Achteruitgang buurt (2005)
- Vooruitgang buurt (2005)
- Negatieve leefbaarheid (2008)
- Positieve leefbaarheid (2008)



# Referenties

- **Den Haag – Zuidwest**: stage, veel herstructurering, antiontwerp
- **Amsterdam – Buitenveldert**: Vergelijkbare wijk en stadium
- **Rotterdam – Ommoord**: Vergelijkbare wijk
- **Rotterdam – Hoogvliet**: Sociale referentie





# Structuur

## Openbare ruimte



### Legenda

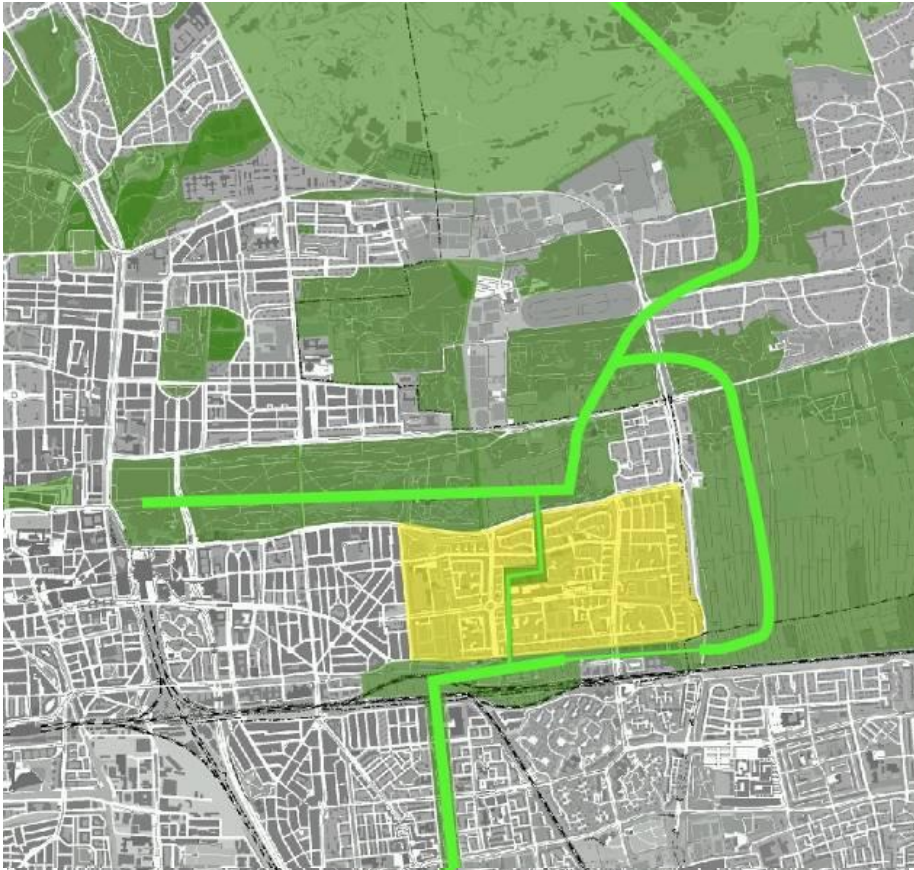
-  Openbaar groen
-  Semi openbaar groen
-  Openbaar plein
-  Openbare weg
-  Bebouwing
-  Water





# Structuur

## Ecologie







# Structuur

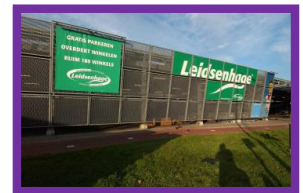
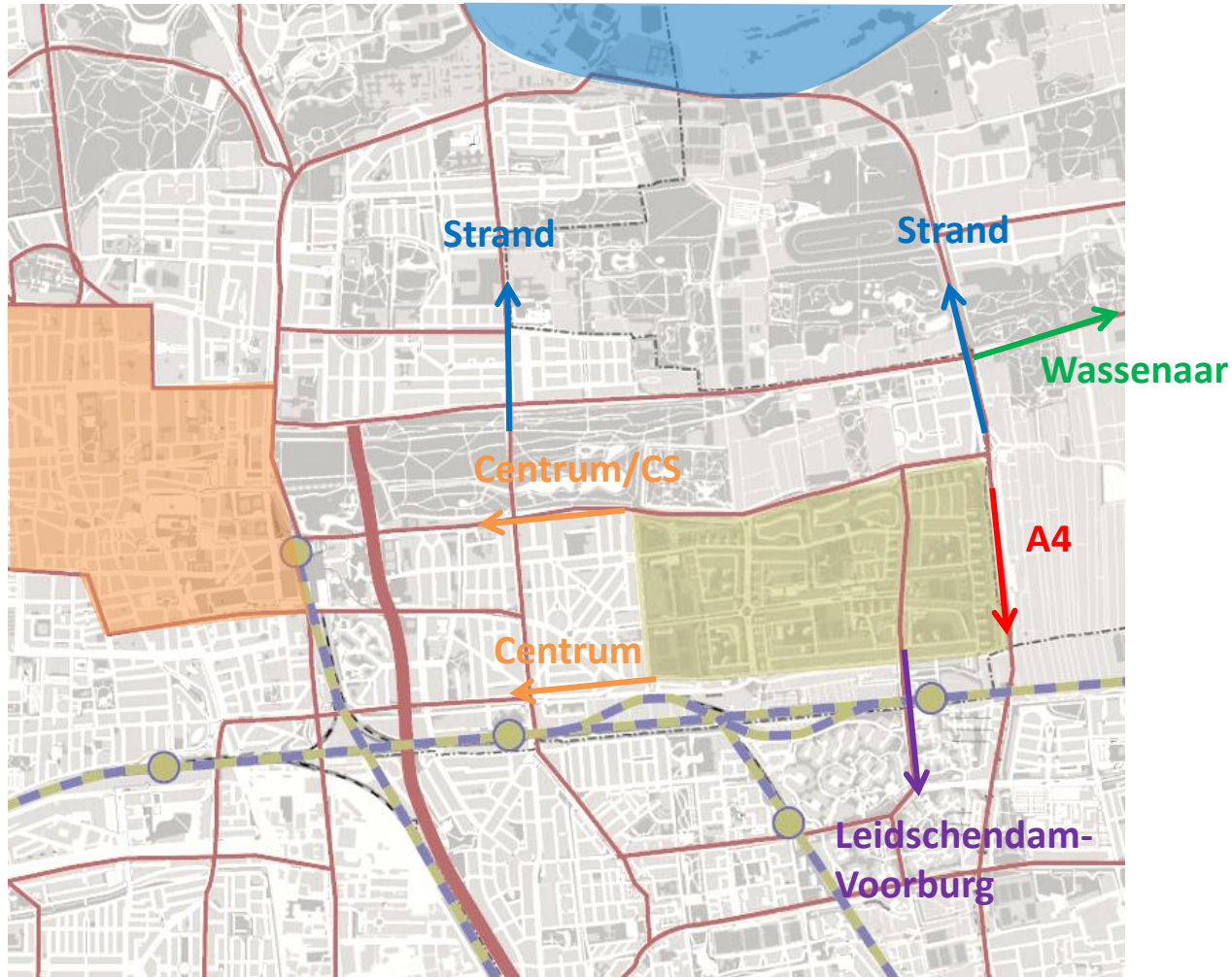
Water

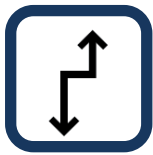




# Structuur

## Infrastructuur

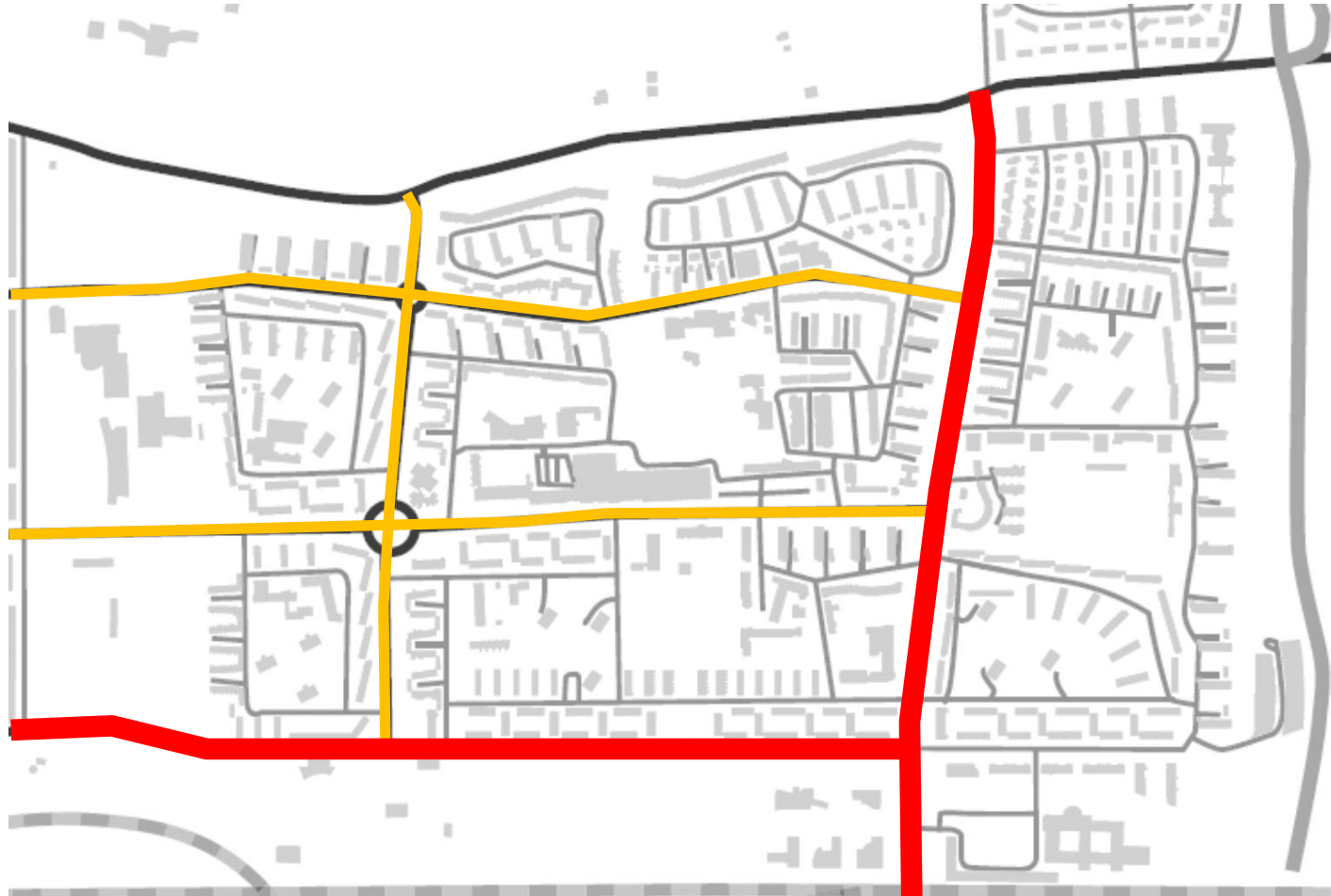




# Structuur

Infrastructuur

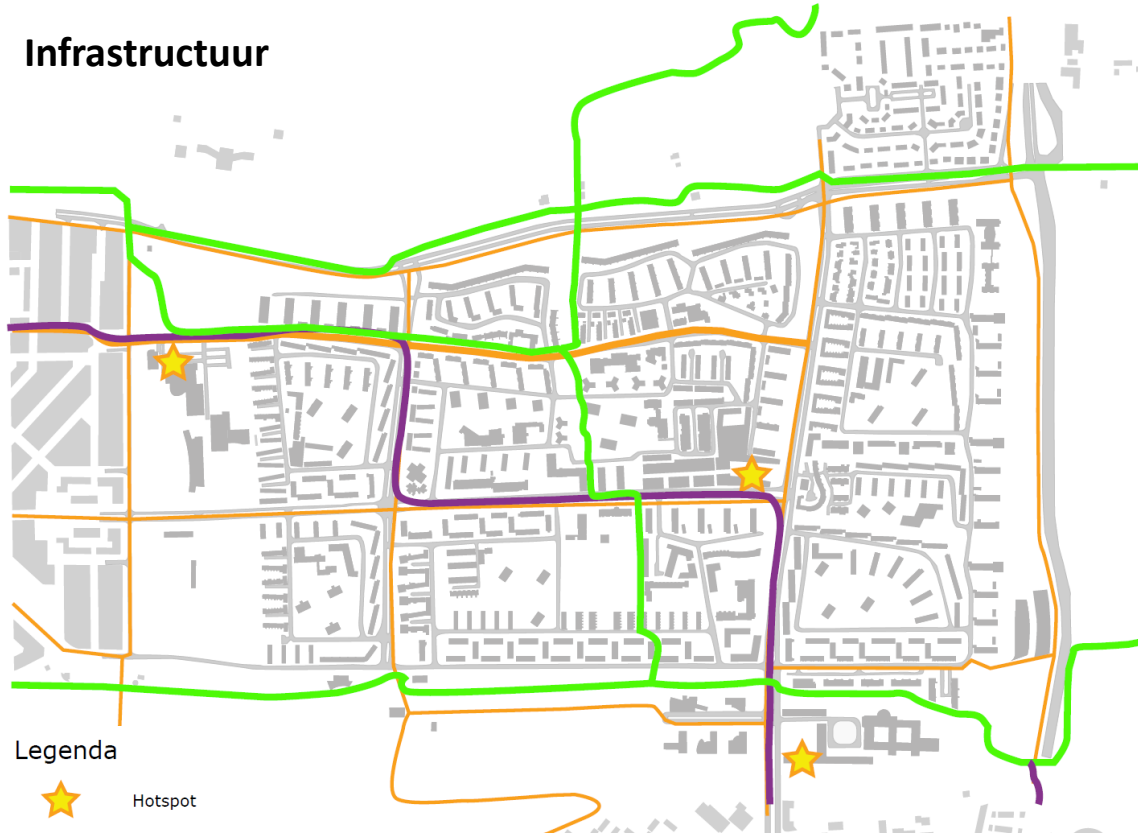
Veranderingen





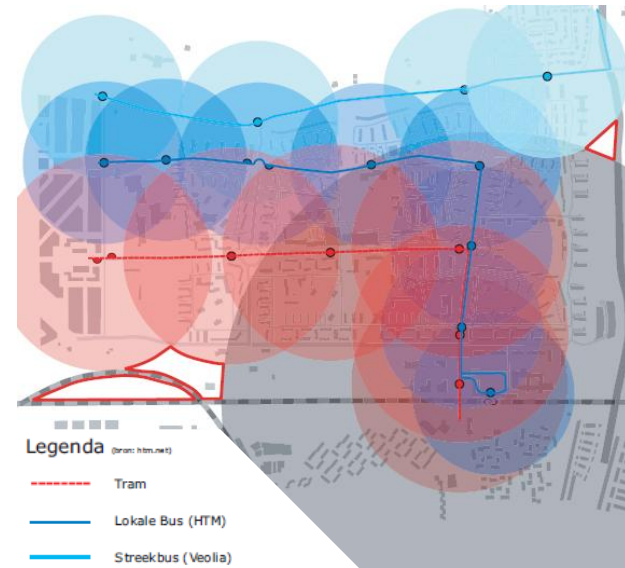
# Structuur

## Infrastructuur



### Legenda

- ★ Hotspot
- Haagse hoofd fietsroute
- Veel gebruikte fietsroute
- Nieuwe 'veilige' fietsroute
- Nieuwe 'groene' fietsroute



### Legenda (bron: htm.net)

- Tram
- Lokale Bus (HTM)
- Streekbus (Veolia)
- Spoorweg
- ● ● Halte
- ⊞ Station
- ● ● Invoedsgebied (bron: VROM; ruimtexmilieu.nl)
  - Bus: 300m
  - Tram: 400m
  - Randstadrail: 600m
  - Trein: 1000m
- ▭ Gebied buiten ov dekking













# Structuur

## Buurten



### Legenda

- |  |  |
|--|--|
|  Buurtgrens                   |  'Omarmende' bouw |
|  Populatie                    |  'Beschermd' bouw |
|  Woningvoorraad               |  'Z-structuur     |
|  Bevolkingsdichtheid (inw/ha) |  Torencluster     |
|  Woningdichtheid (won/ha)     |  |
|  Oppervlakte wijk (ha)        |  |



# Nieuwbouw

## Centrum

- Naar binnen gekeerd
- Dichte buitenkant
- Afscheiding naar park

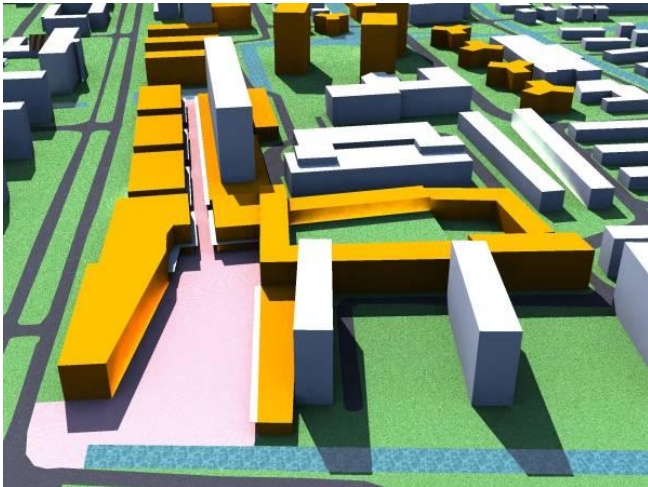




# Nieuwbouw

## Centrum

- Op zwaartepunt van wijk
- Open naar Hofzichtlaan
- Plein voor markt en ontmoeting
- Ruimte voor wonen en werken
- Nieuw cultureel centrum
- Visueel verbonden met station
- Grote supermarkt

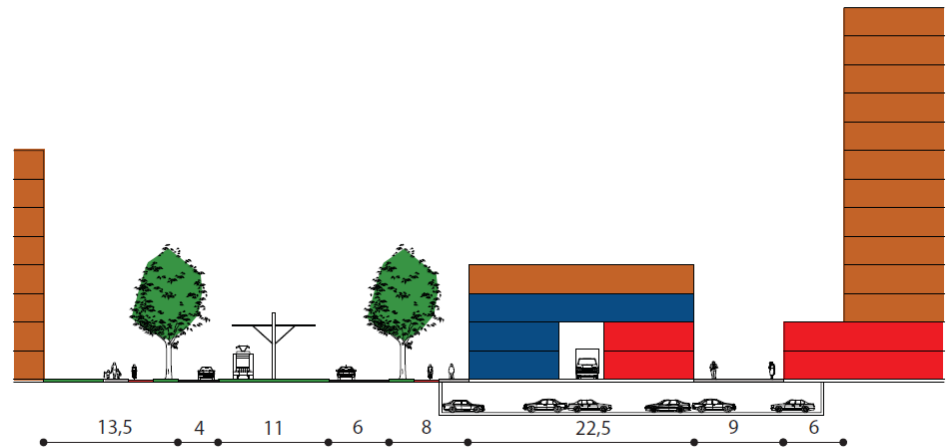
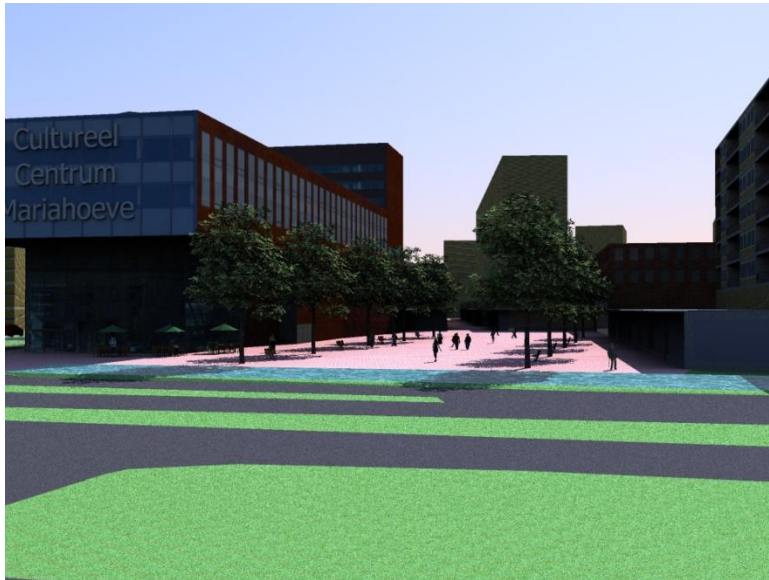




# Nieuwbouw

## Centrum

- Voldoende parkeerplaatsen
- Ondergronds
- Kantoren langs weg







# Nieuwbouw

## Station

- >3.000 reizigers per dag
- Stedenbaan station
- Weggestopt
- In kantoorpand
- Grauwe entr ee van de wijk

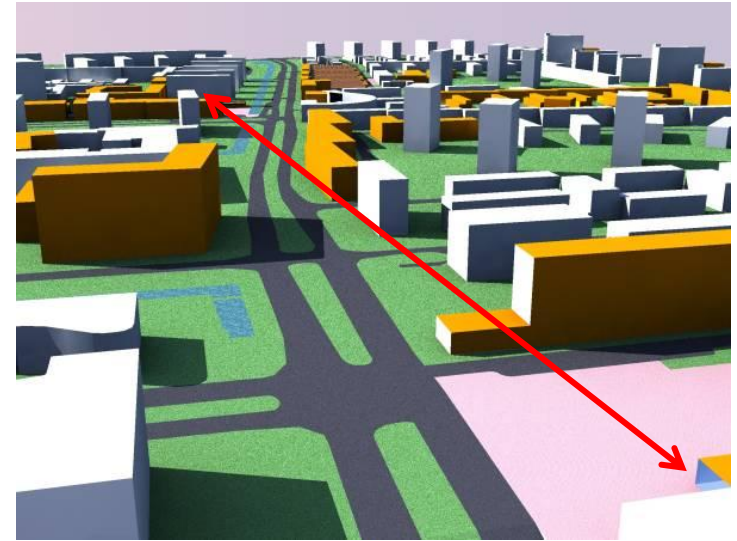




# Nieuwbouw

## Station

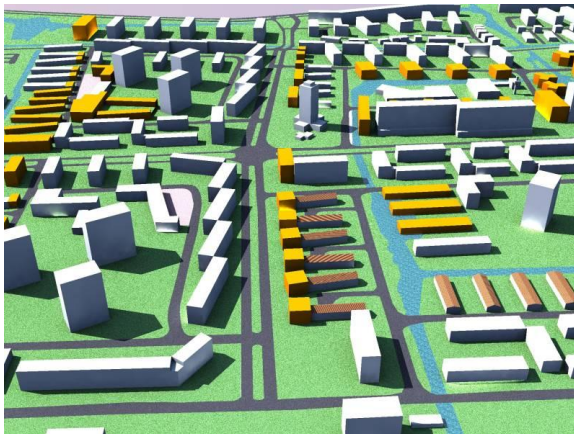
- Brug als entree van de wijk
- Open ligging naar Hofzichtlaan
- Nieuw publiek plein
- Entree voor het station
- Visuele verbinding met centrum



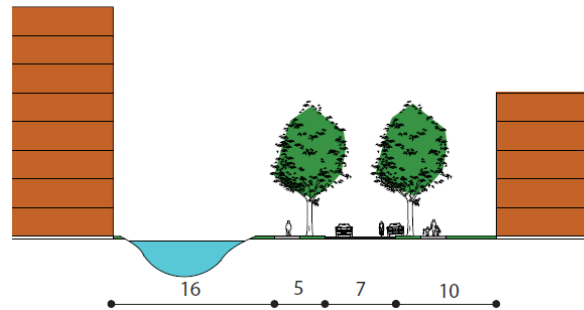


# Nieuwbouw

## Wegen



Reigersbergenweg



Vlaskamp



Hofzichtlaan

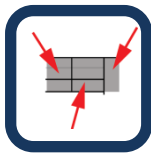


# Nieuwbouw



## Buurten





# Ingrepen

48 Bouwen op aantrekkelijke locaties



Structuurvisie

30 Voortuinen toevoegen



Amsterdam

24 Kelders ombouwen tot woningen



Ommoord

32 Geluids- en warmteisolatie toevoegen



Zuidwest

29 Maaienveld optillen tegen blinde plint



Utrecht

4 Expats aantrekken met internationale voorzieningen



Soiaal economische agenda

27 Lift toevoegen aan portiekwoningen



Rotterdam

40 Lokaal groen verbinden met regionaal groen



Buitenveldert

19 Herstructurering



Zuidwest

36 Gedeeltelijke sloop voor route



Amsterdam

49 Woningen optoppen



Rotterdam

25 Meer woningen voor midden- en hoge inkomen



Structuurvisie

1 Woningen samenvoegen



Zuidwest



# Conclusie

---

## Onderzoek:

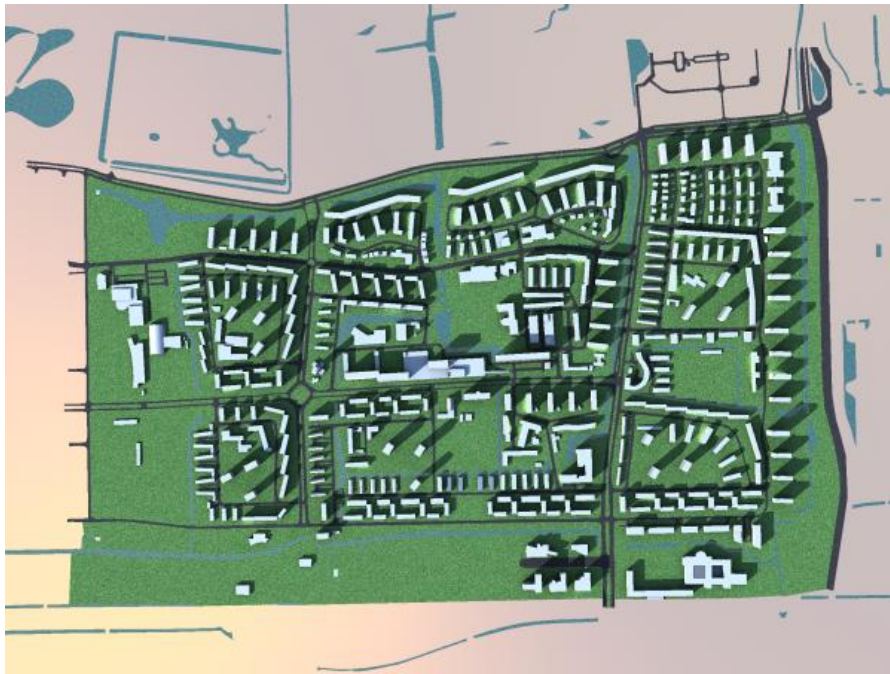
- Veel verschillende soorten instrumenten
- Vaak ingezet vanuit puur fysiek, sociaal of economisch oogpunt
- Resultaat op meerdere gebieden
- Kennis en ervaring ontbreekt om te koppelen
- Referenties interessante lessen
- Voorbeelden in Mariahoeve:
  - Centrum: Fysiek, sociaal, economisch
  - Station: Fysiek, economisch, sociaal
  - Verdichting: Fysiek, sociaal, economisch
  - Wegversmalling: Fysiek, sociaal, economisch



# Conclusie

## Ontwerp:

- Eerst maximale verdichting:
  - 2221 Nieuwe woningen
  - Waarvan 398 sloop
  - Totaal 1823 extra
  - Toename van 23%



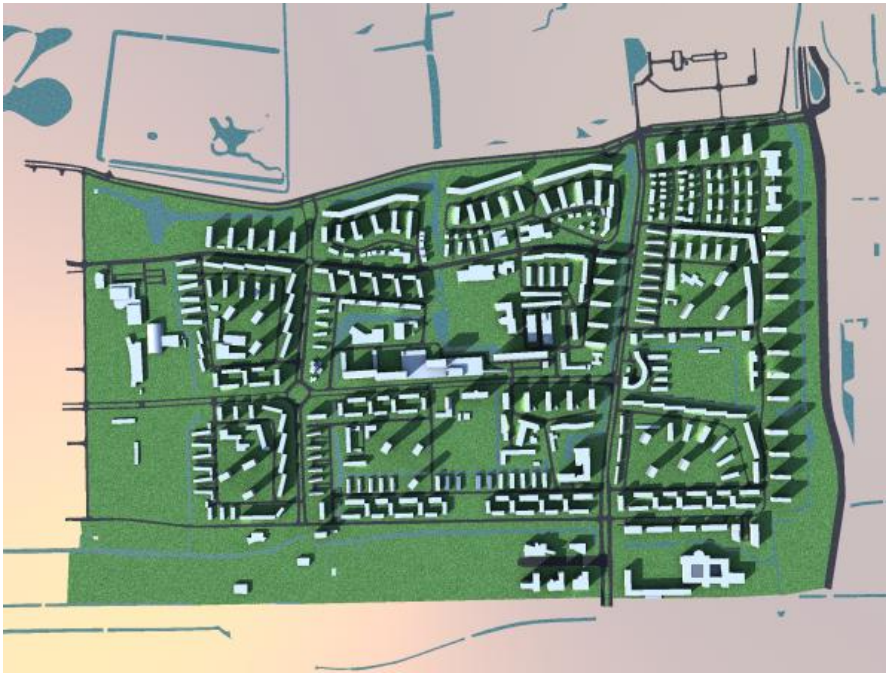


# Conclusie

## Ontwerp:

- Toen optimale verdichting:
  - 1758 Nieuwe woningen
  - Waarvan 352 sloop
  - Totaal 1706 extra
  - Toename van 18%

- 536 nieuwe grondgebonden woningen
- Zorgt voor toename van 65%
- Kap van <5% en terugplanting van >5%



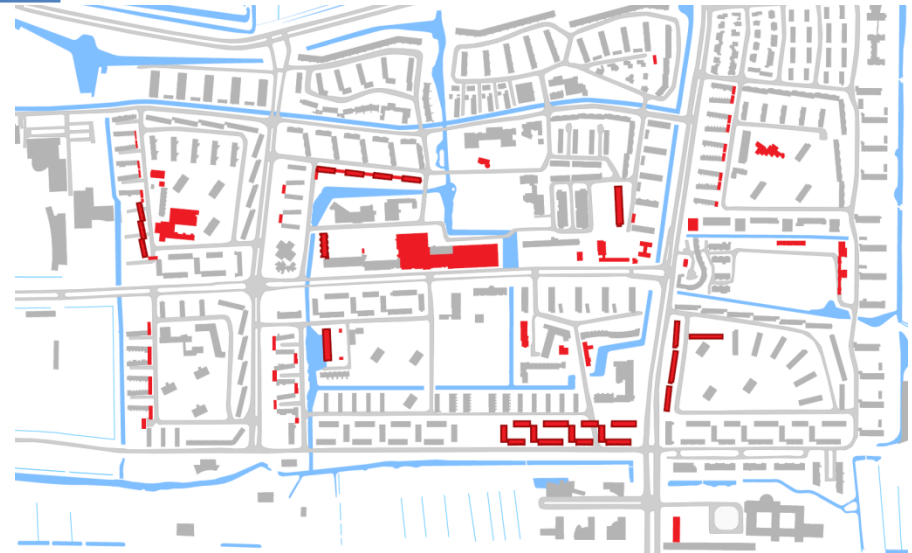




# Conclusie

## Sloop:

- Geringe sloop nodig
- Grootste aandeel in al bijna gesloopte panden (60%)



## Dragers:

- Ingrepen gebaseerd op dragers uit structuur
- Maar enkele delen op buurt gebaseerd

### Legenda

- Water drager
- Gebaseerd op water
- EHS drager
- Gebaseerd op EHS
- Infrastructuur drager
- Gebaseerd op infrastructuur
- Gebaseerd op buurt

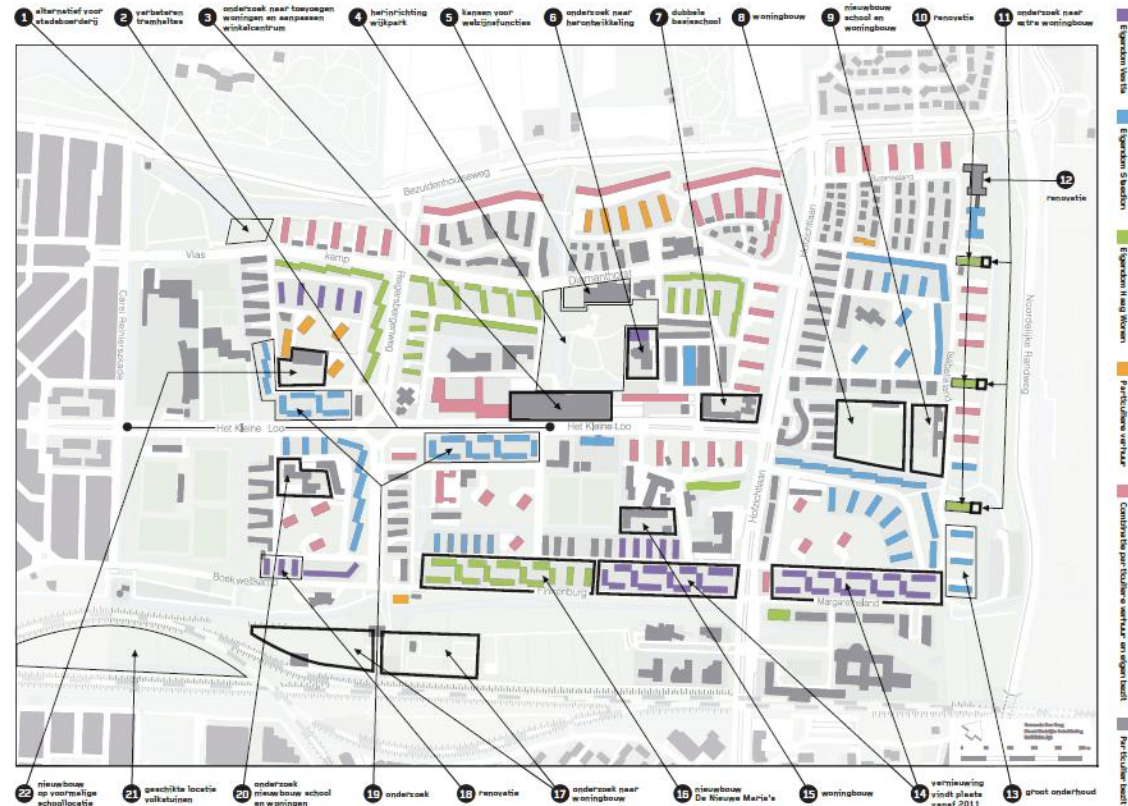




# Conclusie

## Plannen Gemeente:

- Laagbouw rond station
- Opening naar park
- Park aanpakken en verbeteren
- Hogere dichtheid alleen richten op centrum
- Mogelijk bouwen in Schenkstrook





# Conclusie

## Resultaat:

- Buurten niet aangetast
- Verdichting in de randen
- Beter verband met regio
- Even ruimtelijke en groene wijk met meer kwaliteit

