

BLOEMKOOLOWIJKEN

ontwerpende verkenning voor doorontwikkeling van wijken uit de jaren '70-'80

ANALYSES

peelo assen, kronenburg arnhem en holy-noord vlaardingen

HOSPER / M3H / GIDZ

oktober 2011

Inhoudsopgave

Inleiding	3
-----------	---

Peelo - Assen

Sferen	6
Data	8
Ontstaansgeschiedenis	10
Buurten	12
Relatie met ondergrond	14
Relatie met omgeving	15
Wijkontsluiting	16
Hoofdgroenstructuur	17
Hart van de wijk	18
Woningvoorraad en wijkbewoners	19
Imago en sociaal-maatschappelijke veranderingen	20
Veranderkrachten	21
Workshops: bepaling van de opgave	22
Conclusie analyse	23

Kronenburg - Arnhem

Sferen	26
Data	28
Ontstaansgeschiedenis	30
Buurten	32
Relatie met ondergrond	34
Relatie met omgeving	35
Wijkontsluiting	36
Hoofdgroenstructuur	37
Hart van de wijk	38
Woningvoorraad en wijkbewoners	39
Imago en sociaal-maatschappelijke veranderingen	40
Veranderkrachten	41
Workshops: bepaling van de opgave	42
Conclusie analyse	43

Holy-Noord - Vlaardingen

Sferen	46
Data	48
Ontstaansgeschiedenis	50
Buurten	52
Relatie met ondergrond	54
Relatie met omgeving	55
Wijkontsluiting	56
Hoofdgroenstructuur	57
Hart van de wijk	58
Woningvoorraad en wijkbewoners	59
Imago en sociaal-maatschappelijke veranderingen	60
Veranderkrachten	61
Workshops: bepaling van de opgave	62
Conclusie analyse	63

Colofon	64
---------	----

Inleiding

Dit rapport maakt deel uit van het onderzoeksproject **Bloemkoolwijken, een ontwerpende verkenning voor doorontwikkeling van wijken uit de jaren '70-'80**.

Dit onderzoek is gebundeld in twee delen en een bijlage:

In deel 1 (*Ruimtelijke recepten voor doorontwikkeling*) worden oplossingsrichtingen voor de doorontwikkeling van bloemkoolwijken verbeeld op verschillende schaalniveaus. Het bestaat uit: een visie, ruimtelijke ingrepen en beschouwingen.

De verschillende ingrepen uit deel 1 zijn in een cyclisch ontwerpproces getest op drie locaties in Assen, Vlaardingen en Arnhem. Dit heeft geresulteerd in deel 2 (*Schetsuitwerkingen*) met per locatie voorbeelduitwerkingen. De voorbeelduitwerkingen zijn gebaseerd op problemen en kansen in de drie locaties die toegelicht worden in de bijlage van deel 2 (*Analyse*). Tevens zijn de voorbeelduitwerkingen voedend geweest voor de aanscherping van de oplossingsrichtingen uit de *Ruimtelijke recepten voor doorontwikkeling*.

Dit rapport is de bijlage voor de drie schetsuitwerkingen die we gemaakt hebben.

In deze bijlage vind u een uitvoerige analyse van de drie wijken waarvoor we schetsuitwerkingen hebben gemaakt: Peelo Assen, Kronenburg Arnhem en Holy-Noord Vlaardingen.

De analyse is gemaakt aan de hand van foto's (veldwerk), data-analyse (statistiek, internet en archief), ruimtelijk en sociaal-maatschappelijk onderzoek (kaartbewerkingen, interviews, beleidsstukken).

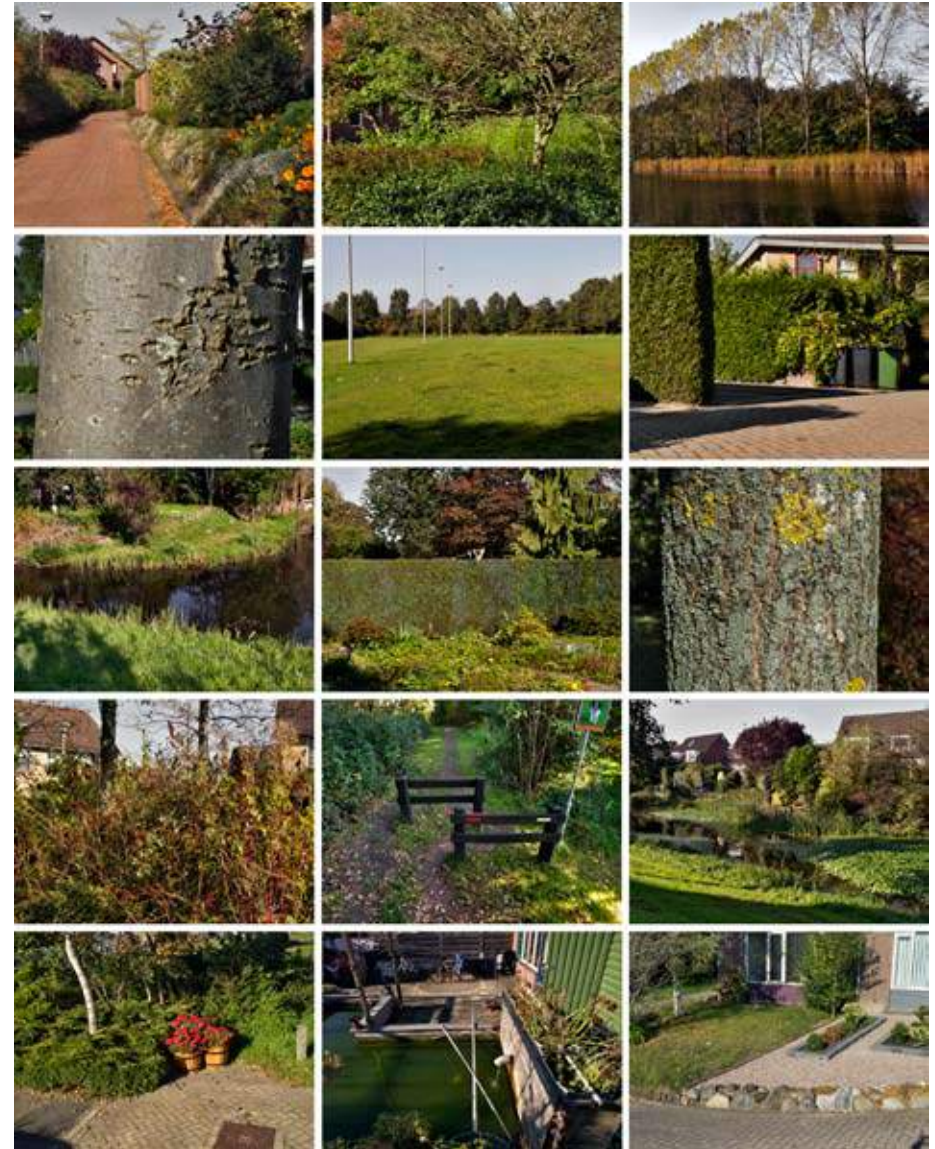
De analyse gaat door de schalen heen: van groot naar klein.

Daarnaast hebben we aan het einde van de analyse-periode workshops op de drie locaties gehouden, waarbij de belangrijkste 'stakeholders' aanwezig waren. De feedback die we hier kregen hebben we meegenomen in de conclusies van de analyse en bij de bepaling van de belangrijkste toekomstige opgaven waarvoor deze wijken staan. Deze vindt u aan het eind van de locatie-analyses terug.

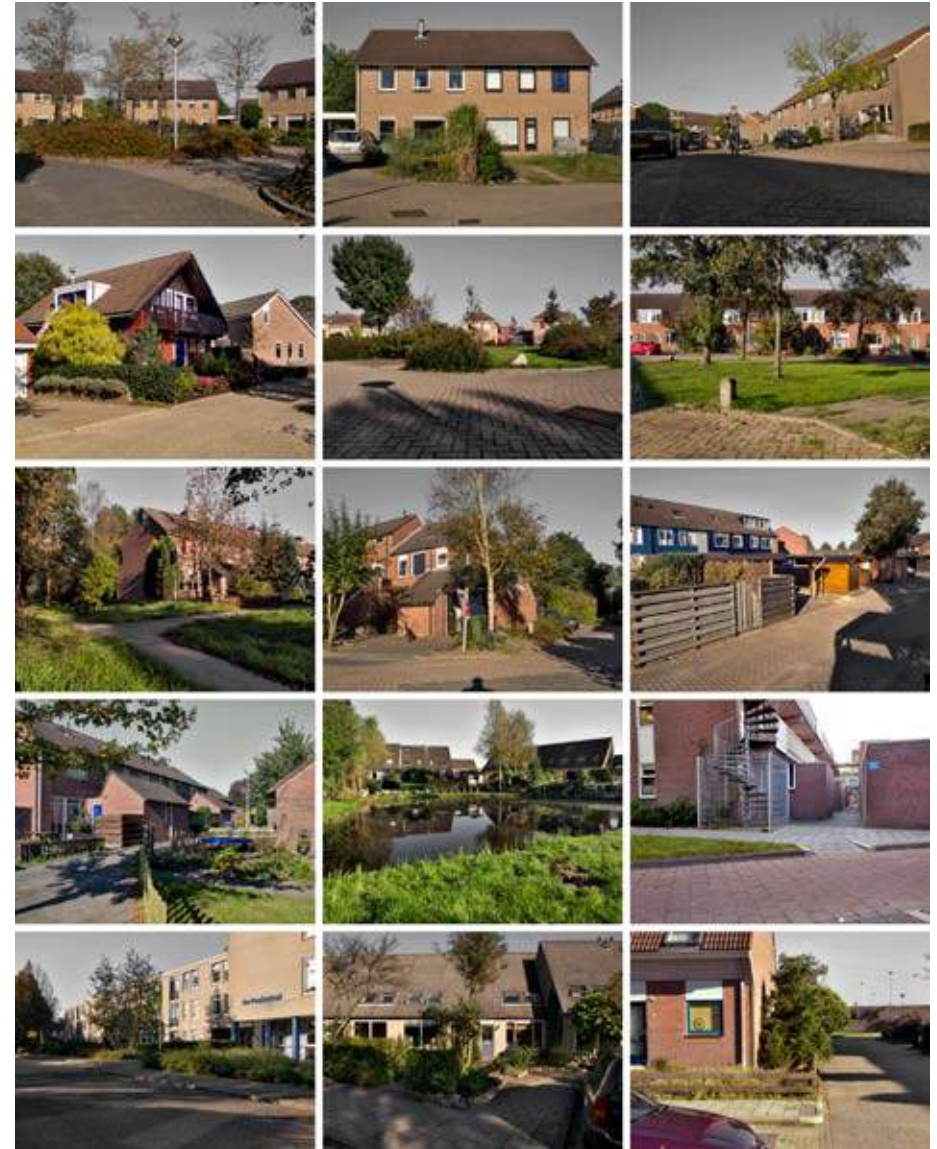
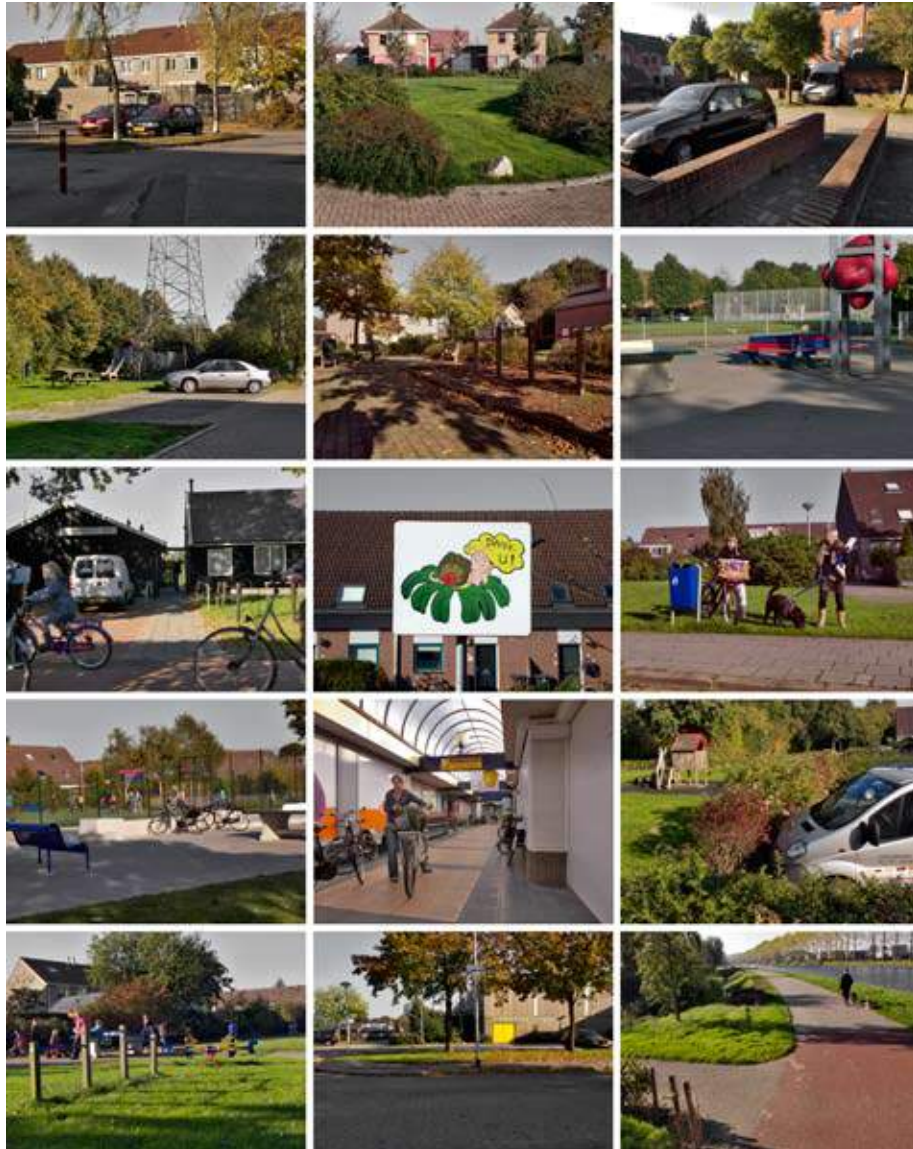


PELLO
ASSEN

Infrasteren en groensteren

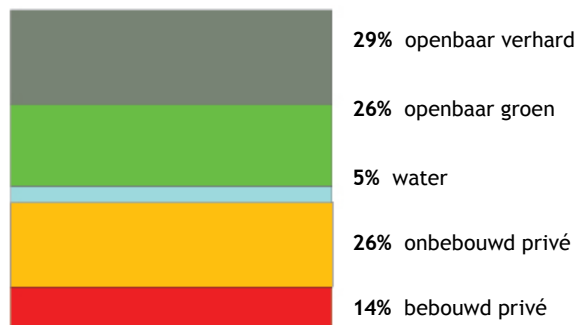


Publiek domeinsferen en woonsteren





Data



Totale oppervlakte: 1.320.605 m2 (132 ha.)

Percentage privé-openbaar: 40-60 %

Groen en blauw / woning: 141 m2

Omschrijving	Peelo	Assen
Aantal woningen	2895	26360
Aantal woningen p/h	22,3	
Floor Space Index	0.40	
WOZ waarde	€ 135.000 ↑	€ 181.000 ↑
gem m2 prijs	€	
Huur/ Koop		
eengezins / meer gezinswoning		
Aantal inwoners	7150	61920
Soort huishoudens		
Leeftijds opbouw		
Aantal auto's per huishouden	0,9	0,9

Omschrijving	Peelo	Assen
€ gemiddeld besteedbaar inkomen per inw. g.b.i. per inkomensontvager	€ 8.236	€ 13.400
	€ 13.999	€ 18.900

Omschrijving	Peelo	Assen
Wonen/ woonomgeving	rapportcijfer 1/10	
waardering woning	7,7	8,1
waardering omgeving	5,5	6,2
sociale samenhang	5,9	6,3
verloedering indicator	5,6	4,3
overlast indicator	4,0	3,2
gehechtheid aan de wijk	54%	69%
Voorzieningen	tevredenheidspercentage	
speelplekken	46%	55%
jongeren voorzieningen	19%	29%
parkeren	49%	61%
basischolen	86%	86%
winkels	45%	62%
zorg welzijn	78%	71%

Ontstaansgeschiedenis I



300.000-350.000 jaar geleden. Formatie van Peelo: afzettingsspakket van lemig zand en potklei uit het Esterien (ijstijd). Dit pakket is plaatselijk 100m dik en ontstond door kruisende gletsjers. De formatie is in 1973 voor het eerst beschreven.



1840. Peelo telt 6 boerderijen en 39 inwoners. Peelo bestaat uit een es, uitgestrekte heidevelden er omheen en madegronden (weiland) ten oosten van het gehucht.

Tussen 1853 en 1896. De Peeloëresweg wordt aangelegd en het Peeloërveld wordt radiaal verkaveld.



1964. Structuurplan Assen: Peelo wordt aangeduid als één van de nieuwe woongebieden. Het was de bedoeling in dit gebied 2835 woningen te realiseren voor ruim 10.000 inwoners. Uitgegaan werd van 35 wo./ha., een opp. van 81 ha. en een gem. woningbezetting van 3,6 inw./wo.



1966. Facetstreekplan voor natuurschoon en recreatie: de es van Peelo wordt aangeduid als 'cultuur-schoongebied'. De gemeente Assen maakt hiertegen bezwaar bij de provincie, met in het achterhoofd de wens om er te bouwen.



1975. Gemeenteraad geeft opdracht tot het voorbereiden van een ontwerp-bestemmingsplan voor Peelo.

1976. Verstedelijkingsnota: Assen wordt aangewezen als concentratiekern om de suburbanisatie in Noord-Drenthe tegen te gaan.

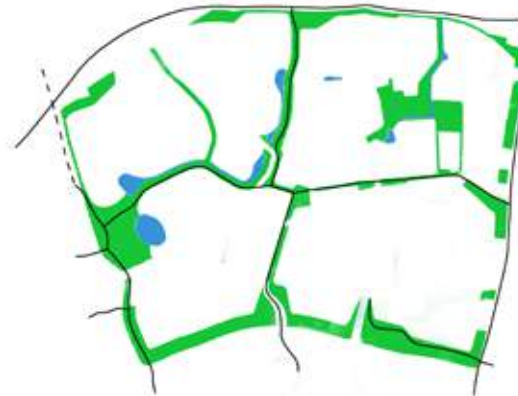


1977. Bestemmingsplan Peelo. Raming: Peelo wordt gebouwd voor 6500 à 7500 inwoners (2300-2500 woningen). Er wordt uitgegaan van 40% woningwetwoningen, 44% premiewoningen en 16% vrije sectorwoningen.

Ontstaansgeschiedenis 2



Idee 1. Het bestaande landschap wordt zoveel mogelijk opgenomen in het plan. Elementen die gespaard werden: erven met beplanting, oude landweg (Peeloërespad), moerassen en laagtes, de ijsbaan.



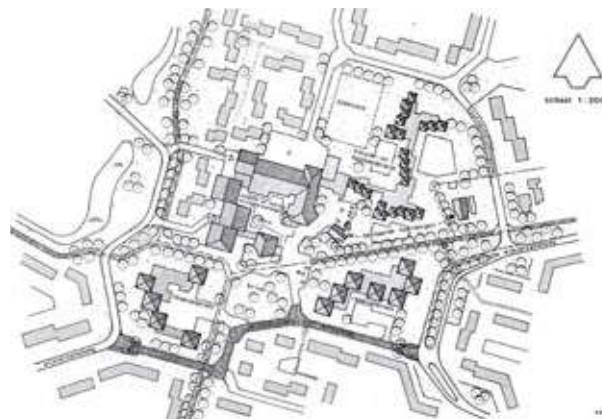
Idee 2. Groenstructuur met een radiale opbouw richting centrum bepaalt de identiteit van wijk en buurten. Voet- en fietspaden versterken deze structuur. Oost-west en noord-zuid routes creëren een groen assenkruis. Op het kruispunt is een groene brink geprojecteerd.



Idee 3. Opbouw van de wijk in een 'verdicht' centrum en een naar de buitenranden afnemende dichtheid. 'Met het verhogen van de bebouwingsdichtheid wordt getracht de benadering van het centrumgebied kenbaar te maken'. De voorzieningen komen voor iedereen op loopafstand te liggen.



Idee 4. Ensclerung van de wijkontsluitingsweg. Knikken bevorderen verkeersveiligheid en afwisseling en duiden de buurtentrees. De wijkentrees moeten met speciale bebouwing gemarkeerd worden. Het centrum wordt kenbaar gemaakt door een andere bestrating.



Idee 5. Ideaalbeeld van een gevarieerde en levendige wijk. 'Gestreefd dient te worden naar het creëren van een hoge belevingswaarde van de woonomgeving'. Woningen voor alle bevolkingsgroepen. Menging van wonen en werken.



Na 1980. Vanwege de crisis worden de woningaantallen opgeschoofd tot 2800. Hierbij vindt er een verschuiving plaats naar het goedkope segment. Ca. 30% van de woningen zal nu gebouwd worden voor 1-2 persoons huishoudens. Het aantal vrije sectorwoningen is nog maar 6,5% (ipv 16%).

Buurtten I



Peelo bestaat uit 10 buurten. Deze zijn in ca. 30 uitwer-
kingsplannen tot stand gekomen.



1. De Wallen



2. Het Veen



3. Het Veld



4. De Stukken



5. De Akkers

Buurten 2



6. De Es



7. De Scharmbarg (centrum)



8. De Landen



9. De Kampen



10. Noorderes

Relatie met ondergrond



Bij het maken van het stedenbouwkundig plan door de gemeente is van te voren uitvoerig veldwerk verricht, waaronder een inventarisatie van de aanwezige boerderijen en beplanting.



Deze beuk is gespaard en is nu, vanwege zijn formaat en positie aan een fietspad naar de binnenstad, wellicht de mooiste boom van Peelo.



Bestaande hoogteverschillen tussen es en veld werden zoveel mogelijk gespaard; de laagtes en moerassen werden hergebruikt als vijvers. Vanwege zandophoging ten tijde van de bouw is het hoogteverschil echter niet meer herkenbaar.

14



Vergelijken we het huidige beeld van het Peeloërespad met dat van het origineel (boven), dan kunnen we concluderen dat de uitvoering middelmatig is geweest. Zo ontbreekt het bijvoorbeeld aan mooie laanbomen en hadden er ook nog wel een paar nieuwe boerderijen bij gekund.

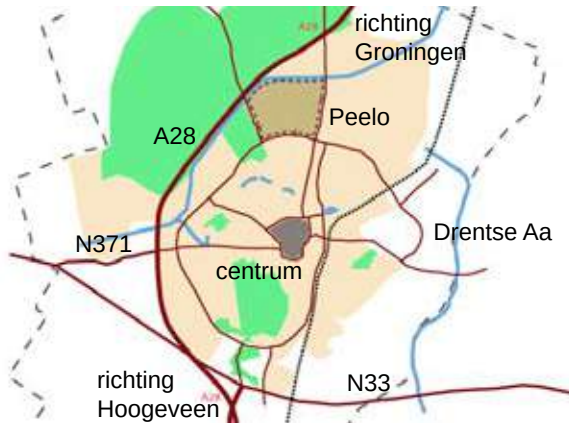


Vergelijken we het Peeloërespad met de Marsdijk ten oosten van Peelo, dan zien we het kwaliteitsverschil.



De formatie van Peelo is een begrip in de geologie, en verwijst naar kruinende gletsjers, 300.000 jaar geleden. Behalve dit bordje in de wijk Marsdijk is er in Peelo zelf niks dat mensen bewust maakt van deze geologische geschiedenis.

Relatie met omgeving



Peelo ligt op fietsafstand van het centrum van Assen (ca. 2km). Tegelijkertijd ligt het dichtbij een oprit naar de A28.



Op lokaal niveau ligt Peelo als wijk ingesloten tussen wegen, Noord-Willemskanaal en A28. Met name de Groningerstraat is een zeer brede barrière. Alleen de Ter Aardseweg vormt geen barrière.



De Groningerstraat is een aantal keren verbreed. Hierbij sneuvelden zowel de bestaande boerderijen die Peelo een dorps aanzicht gaven, als de laanbeplanting. Peelo heeft mede door de geluidswal aan deze zijde geen 'gezicht' meer.

15



De Europaweg-Noord, met een weelderig begroeide geluidswal, is de tweede grote barrière. Net als bij de Groningerstraat loopt hier een fietspad aan de buitenzijde van de geluidswal. Deze wal wordt extensief gebruikt voor hondenuitlaat en avontuurlijk spelen.

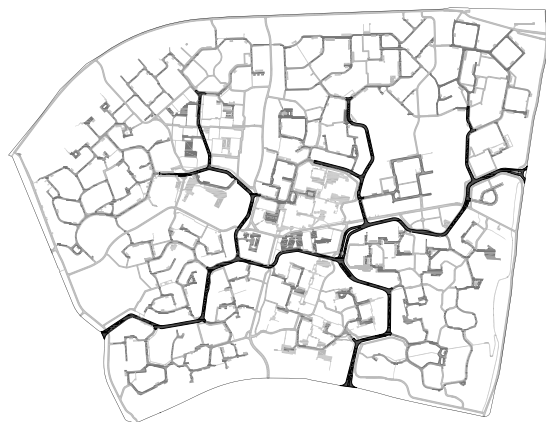


Het Pitteloërpark ten zuidwesten van Peelo. Het park heeft een landschappelijke variatie, grote maat en kwaliteit die je in de groenstructuur van Peelo niet aantreft. Helaas ligt het park nogal excentrisch ten opzichte van de wijk.



De groenstrook langs het Noord-Willemskanaal wordt weinig gebruikt. De bewoners van de aangrenzende woningen hebben 'het rijk alleen'.

Wijkontsluiting



Verharding: wijkontsluitingswegen, buurtwegen, voet- en fietspaden en trottoirs.



Bij de wijkentrees waren bijzondere gebouwen bestemd ter markering van de entrees. Op geen van de drie plaatsen zijn deze echter gerealiseerd. Voor de identiteit van de wijk is dit een gemiste kans.



De wijkontsluitingsweg heeft een heel smal profiel, waar die langs de woonbuurten loopt. Het opgeschoten groen maakt deel uit van de achtertuinen die er aan grenzen. Dit geeft de weg een onplezierige uitstraling. De weg is alleen bestemd voor gemotoriseerd verkeer, hetgeen bijdraagt aan de anonimiteit.

16



De bushaltes aan de hoofdweg zijn alleen toegankelijk vanuit achtergelegen paden. Deze zijn vaak dichtgegroeid. Er is weinig sociale controle.



De entrees naar de verschillende buurten zijn niet gemarkeerd met bijzondere bebouwing of beplanting. Rijdend langs hoog opgaande erfbeplanting kom je aan in een buurt. Voor bezoekers leidt dit tot veel gezocht.



Tussen wijkontsluitingsweg en winkelcentrum ligt een parkeerplaats die in het bestemmingsplan als groene brink was aangeduid. Vanwege de afstand tussen weg en centrum en de onoverzichtelijke parkeerplaats is het centrum daarom visueel niet zichtbaar.

Hoofdgroenstructuur



Hoofdgroenstructuur, buurtgroen en water.



In de zomer bestaat Peelo uit één grote groene zee van bomen en struiken. Het is een oase. Alles gonst, ruikt en bloeit. De architectonische monotonie van veel woningen wordt aan het oog onttrokken door het weelderige groen.



Daar staat tegenover dat de kwaliteit van de beplanting op veel plaatsen te wensen over laat. Er zijn indertijd veel snelgroeiende, inheemse beplantingen toegepast. Deze worden maar matig onderhouden. Dit leidt op veel plaatsen tot sociaal onveilige situaties.

17



Het ontbreekt aan hoogtepunten en variatie in groen en in het gebruik in de hoofdgroenstructuur. Wanneer we naar twee parken kijken net buiten Peelo, het Pitteloërpark (foto) en het Noorderpark, dan zien we het verschil: hier staan veel meer solitaire, grote bomen, en de variatie is vele malen groter.



Het assenkruis van de hoofdgroenstructuur, een essentieel onderdeel van de wijk, is met name bij het centrum te smal uitgevoerd. Hierdoor verliest de wijk zijn samenhang. Daarnaast is een belangrijk onderdeel voor de sociale structuur van de wijk, de brink bij het centrum, niet uitgevoerd. De brink was bedoeld als 'knooppunt van velerlei activiteiten in de wijk.'



De raakvlakken tussen woonbuurten en hoofdgroenstructuur zijn op veel plaatsen kwetsbaar. Hier is bij het ontwerp van de wijk te weinig aandacht aan besteed. De laatste 10 jaar verrijzen, vanwege de groeiende behoefte aan privacy en veiligheid, overal schuttingen. Bij het ontwerp gingen de planners er nog van uit dat de tuinen de groenstructuur zouden versterken.

Hart van de wijk



Voorzieningen. In het midden van de wijk bevindt zich een concentratie van voorzieningen, bestaande uit een winkelcentrum, een basisschool, kinderopvang, buurthuis, sporthal, bibliotheek en enkele appartementencomplexen, waaronder een woonzorgcentrum. Dit is het Hart van de wijk.



Het winkelcentrum ligt aan het groene assenkruis, maar op afstand van de wijkontsluitingsweg. Een parkeerplaats ligt ertussen, waardoor het centrum moeilijk zichtbaar is. Het oorspronkelijke idee dat het centrum de hoogste dichtheid in de wijk zou hebben is niet volledig uit de verf gekomen.



De meeste voorzieningen bestaan slechts uit één laag, waardoor het 'centrumgevoel' minder aanwezig is. In het bestemmingsplan werd ook gesproken over 'wonen boven winkels' om de levendigheid te vergroten. Dit is niet verwezenlijkt.



Het winkelcentrum staat al langere tijd onder druk. In het verleden werden hier 's avonds drugs verhandeld, en dat heeft het centrum een negatief imago gegeven. Het centrum kampt nu nog met leegstand. Het is erg naar binnen gekeerd, waardoor het weinig uitstraling heeft (blinde gevels aan drie zijden).



De school met speelplaats is wellicht de meest levendige plek in het Hart van de wijk. In de toekomst zal deze misschien samengevoegd gaan worden met de tweede school van Peelo. Hierdoor ontstaat er een kans om het centrum te opwaarderen.

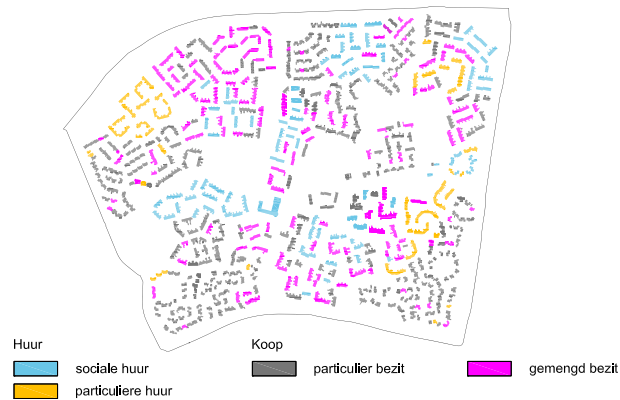


Rondom het centrum bevinden zich een aantal appartementencomplexen met een bedroevende uitstraling en slecht opgeloste voor-, zij- en achterkanten. Ook deze complexen zouden in de toekomst opgewaardeerd of vervangen moeten worden wil de uitstraling van het Hart van de wijk verbeteren.

Woningvoorraad en wijkbewoners



Woningtypes. Makelaars typeren de woningen in Peelo voor 70-80% als starterswoningen. Dit is niet gek gezien de ontstaansgeschiedenis, waarbij het grootste deel toen al in de goedkopere categorieën viel.



Eigendom. Corporaties hebben al woningen verkocht. Er zijn inmiddels flink wat gemengde complexen ontstaan. Dit is een aandachtspunt voor Peelo: zijn er complexen die uit strategische overwegingen beter in handen kunnen blijven van één eigenaar?



De afgelopen decennia heeft Assen steeds een nieuwe wijk erbij gebouwd. Hierdoor is er lange tijd sprake geweest van 'wijkhoppen'. Voor Peelo betekende dit dat er een continue verandering in de bevolkingssamenstelling plaatsvond, met als resultaat dat de bevolking niet verouderd is, zoals in veel bloemkoolwijken het geval is.

19



Hierdoor is het (nog) niet nodig om woningen en voorzieningen massaal aan te passen aan een vergrijzingsgolf. De wijk is nog steeds in trek bij gezinnen, de belangrijkste doelgroep waar de wijk ooit voor gebouwd is.



Wat wel een aandachtspunt is: de reden voor mensen om te verhuizen uit Peelo, het kopen van een modernere woning (groter, comfortabeler), in een betere wijk. Bij het verkopen van huurwoningen is daarom een belangrijke vraag: moet de woning eerst gemoderniseerd worden vóór de verkoop, of laten de corporaties de kans om de woningvoorraad in Peelo op te waarderen liggen?



Aandacht moet wel uitgaan naar een aantal buurtjes waar de bevolkingssamenstelling leidt tot 'problemen met samenwonen'. Indicatoren hiervoor zijn: concentratie van veel (kleine) huurwoningen, veel alleenstaande ouders, verschillende leefstijlen, etc.

Imago en sociaal-maatschappelijke veranderingen



De afgelopen jaren is Peelo een aantal malen grondig onder de loep genomen, hoofdzakelijk in sociaal-maatschappelijk opzicht, maar ook in ruimtelijke zin.

(afb. Ruimtelijke analyse, Bureau Middelkoop)

Omschrijving	Peelo	Assen
Wonen/ woonomgeving rapportcijfer 1/10		
waardering woning	7,7	8,1
waardering omgeving	5,5	6,2
sociale samenhang	5,9	6,3
verloedering indicator	5,6	4,3
overlast indicator	4,0	3,2
gehechtheid aan de wijk	54%	69%

De reden hiervoor is dat Peelo 'slecht scoort in de lijstjes', wanneer je de wijk vergelijkt met het Assense gemiddelde.



Het imago van de wijk heeft een aantal jaren geleden een flinke deuk opgelopen vanwege drugsproblematiek en overlast rondom het winkelcentrum. Daar heeft de wijk momenteel nog steeds last van: op internetfora worden woningzoekenden ontraden om in Peelo te gaan wonen.



Bewoners van Peelo daarentegen zijn erg te spreken over de wijk. Ze noemen als kwaliteiten o.a.:

- Groene, ruime en rustige wijk.
- Beetje dorps.
- Peelo heeft meer sfeer dan de 'nieuwere wijken'.
- De aaneenschakeling van kleinschalige woonbuurten.
- Goedkoop wonen: veel huis voor weinig geld.

Thuis in Peelo
Wijkvisie 2010-2020
Versie 2-12-09

WAAROM EEN WIJKVISIE?

Peelo is een zogenaamde bloemkoolwijk, waarvan er in Nederland vele gebouwd zijn. Een typische stedenbouwkundige opzet met kronkelende straten die eindigen in woonerven, als de roosjes van een bloemkool. Deze wijken zijn gebouwd tussen 1970 en 1985 en dus niet als Peelo zo'n 30 jaar oud. Nu verouderen wijken niet als huizen en producten. Nieuwbouwwijken verrijzen en zijn meer toegesneden op de wensen en eisen van de huidige tijd. Mensen die beter willen gaan wonen kopen dan al gauw een huis in een nieuwbouwwijk. Sommige wijken doorstaan deze veroudering beter dan andere en krijgen door hun unieke karakter een eigen goede plek in de woningmarkt. Bloemkoolwijken hebben daarbij een aantal kenmerkende voor- en nadelen, die ook landelijk onderzocht zijn.

Het afgelopen jaar hebben bewoners, gemeente en corporaties samen een wijkvisie opgesteld (*Thuis in Peelo*). Het doel hiervan is een Vitaal Peelo in 2020. Er worden geen ingrijpende maatregelen voorzien, met uitzondering van het winkelcentrum. Maatregelen zijn:

- Fysieke maatregelen om helderheid, overzicht en duidelijkheid in de openbare ruimte te krijgen, waardoor gedrag...



...beter gestuurd wordt en gevoelens van onveiligheid verminderen.

- Sociale maatregelen om onderling contact en vertrouwen te vergroten en asociaal gedrag te verminderen.
- Stimulansen in regels en subsidies om de woningen beter aan de huidige eisen te laten voldoen.

Veranderkrachten

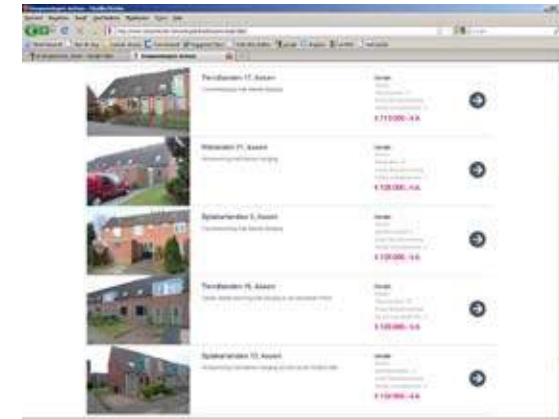


Er spelen momenteel een beperkt aantal ontwikkelingen:

1. Transformatie winkelcentrum.
2. Verkoopbeleid woningcorporaties.
3. Wijkvisie Vitaal Peelo 2020.
4. Groenstructuurvisie Assen.
5. Groenvisie stadsrandzone Assen.
6. Woonplan Assen 2010-2030.



Transformatie winkelcentrum. Een jaar of tien geleden werd voor het eerst een poging gedaan om het winkelcentrum te vernieuwen. Dit is toen niet haalbaar gebleken. Momenteel loopt er een nieuwe studie naar het winkelcentrum. Ook andere voorzieningen zullen in de toekomst waarschijnlijk opgewaardeerd worden.



Verkoopbeleid woningcorporaties. Van één corporatie is bekend dat zij 2/3 van hun eengezinswoningen willen gaan verkopen. Daarnaast nemen zij voortuinen terug in eigen beheer bij de HAT-eenheden, vanwege het feit dat deze niet onderhouden worden door de huurders.

21

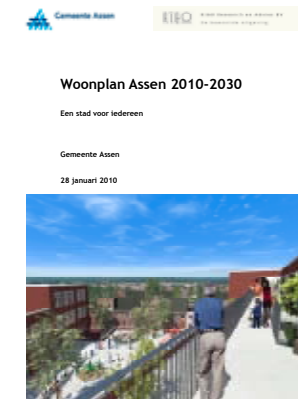


Groenstructuurvisie Assen (2006) over prioriteit groot-onderhoud Peelo:

- Functieverlies van groenstructuren: achterkanten komen in zicht.
- 'Verkeerd' plantsoen en/of verouderd groen.
- Groen heeft weinig ruimte.
- Buurt ervaart te veel grote bomen.



Groenvisie stadsrandzone Assen (2008). Omgeving Smeerveense loopje. Dit gebied hoort bij het stroomgebied van het Eelder- en Peizerdiep. Het werd vroeger gevoed vanuit het hoger gelegen Peelo. Er wordt gestudeerd op het versterken van het natuurlijke karakter en op het toegankelijk maken voor Peelo en Pittelo.



Woonplan Assen 2010-2030 over Peelo:

- Realiseren van een woonservicezone.
- In de periode 2020 tot 2030 is de grootste toename van 65+'ers te verwachten in (o.a.) Peelo.
- Dekkend aanbod eerstelijns voorzieningen.
- Kansen voor verzorgd wonen uitbreiden.
- Functies wijkgebouw uitbreiden.

Workshops: bepaling van de opgave



Workshops in wijkcentrum 't Markehuus met de stakeholders uit het gebied en lokale architecten. (27 jan. 2011)



Tijdens de workshop hebben we de volgende stelling voorgelegd: Er is al zeer veel onderzoek naar Peelo gedaan en er is al een gedragen wijkvisie. Wat er mist is een overkoepelend toekomstbeeld dat uitspraken doet over imago en identiteit, en sturend is voor toekomstige veranderingen. Zo'n toekomstbeeld zou kunnen zijn: **Peelo is het mooiste/fijnste dorp van Assen.**



Reacties van de stakeholders 1:

- Het imago is misschien een probleem, maar we moeten de wijk niet de grond inpraten.
- De groenstructuur en sociale veiligheid verdienen aandacht.
- De wijkontsluitingsweg en verkeersveiligheid verdienen aandacht. De oriëntatie is moeilijk in Peelo.

22



Reacties van de stakeholders 2:

- Het wijkcentrum moet meegaan met de tijd en een belangrijke ontmoetingsplaats in de wijk zijn.
- Pilotprojecten om veranderingen te testen, en om bestuurlijke interesse te wekken: kleine lint-knip momenten organiseren
- Kleine interventies die ook op de lange termijn goed zijn.
- Woningvoorraad moet zich geleidelijk kunnen aanpassen.



Workshop met architecten, reacties:

- De functie van de wijk als starters-/doorstroomwijk zal de komende tijd niet veranderen; daarom beter faciliteren.
- Zoek de balans tussen strategie en ontwerp.
- Minder regelgeving zodat er meer mogelijk is.
- Binnen een cluster van woningen voorwaarden en spelregels maken voor participatie. Deze dienen te stimuleren.
- Wat betekent 'dorps' in een bloemkoolwijk?



Workshop met architecten: ideeën:

- Centrum moet expressiever en herbergzamer worden, en meer identiteit en uitstraling krijgen.
- Groene assenkruis sterker maken. Zichtlijnen van het centrum en de hoofdontsluiting naar de omgeving creëren.
- Waterkanten langs de huizen beter maken.
- Herkenbare lichtarmaturen en bijzondere bomen bij kruisingen.

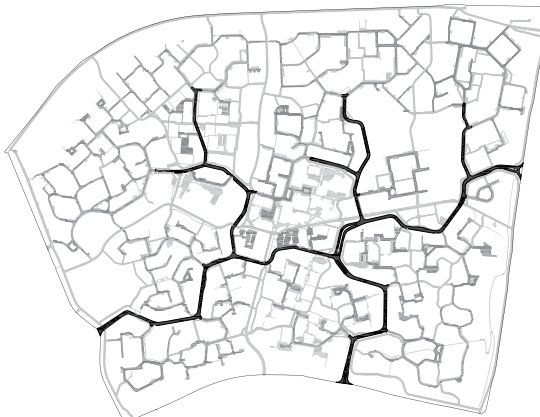
Conclusie analyse



Hoofdstructuur

- Peelo heeft dorpse kwaliteiten. Het is een groene, rustige wijk.
- De structuur van de wijk biedt veel kansen om deze dorpse kwaliteiten door te ontwikkelen.

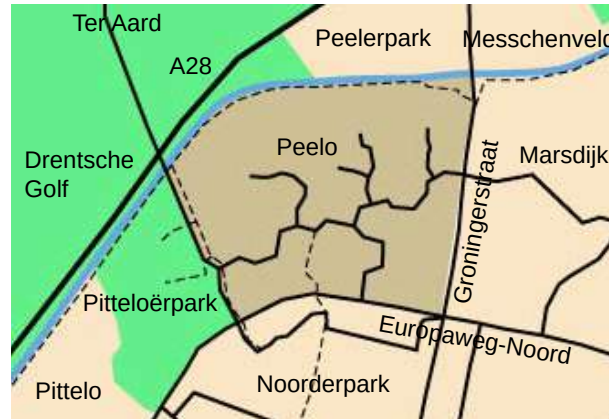
Opgaves: versterken van de dorpse kwaliteiten op alle vlakken: groenstructuur, wijkontsluiting, architectuur.



Wijkontsluiting

- De wijkontsluitingsweg heeft een zeer smal en karig profiel.
- De buurttoegangen liggen verborgen achter struiken.

Opgaves: opwaarderen van wijkontsluitingsweg tot het visitekaartje van Peelo: route ensceneren en integraal doorontwikkelen.



Relatie met ondergrond en omgeving

- Het ontwerp van Peelo is geïnspireerd door de historische ondergrond, maar heeft deze relatie niet ten volle benut.
 - De wijk ligt gunstig t.o.v. centrum en uitvalswegen.
 - Peelo ligt verborgen en heeft weinig relaties met de omgeving
- Opgaves:** zoeken naar meer continuïteit tussen wijk en omgeving (park, buitengebied, Noorderpark, Marsdijk).



Hart van de wijk

- De bebouwing is in zichzelf gekeerd en mist uitstraling.
- Het centrum ligt verborgen, de openbare ruimte ontbeert verblijfskwaliteit. Het 'groene assenkruis' dat in het centrum bij elkaar komt is niet herkenbaar.

Opgaves: opwaarderen openbare ruimte rondom winkelcentrum; winkelcentrum binnenste-buiten-keren.



Hoofdgroenstructuur

- Peelo heeft een royale groenstructuur die van grote invloed is op de leefkwaliteit in de wijk.
- Het ontbreekt echter aan variatie en hoogtepunten.
- Veel routes zijn dichtgegroeid en sociaal onveilig.

Opgaves: ensceneren van de groenstructuur d.m.v. variatie in beplanting, open-/geslotenheid en programma.



Buurten en woningvoorraad

- Peelo bestaat voor driekwart uit starterswoningen; hierdoor kampt de wijk nauwelijks met vergrijzing en wonen er nog steeds veel gezinnen. Een aantal buurtjes heeft te maken met opeengestapelde problemen.

Opgaves: opwaarderen van de woningvoorraad; creëren van kansen voor particulier initiatief en woninguitbreidingen.

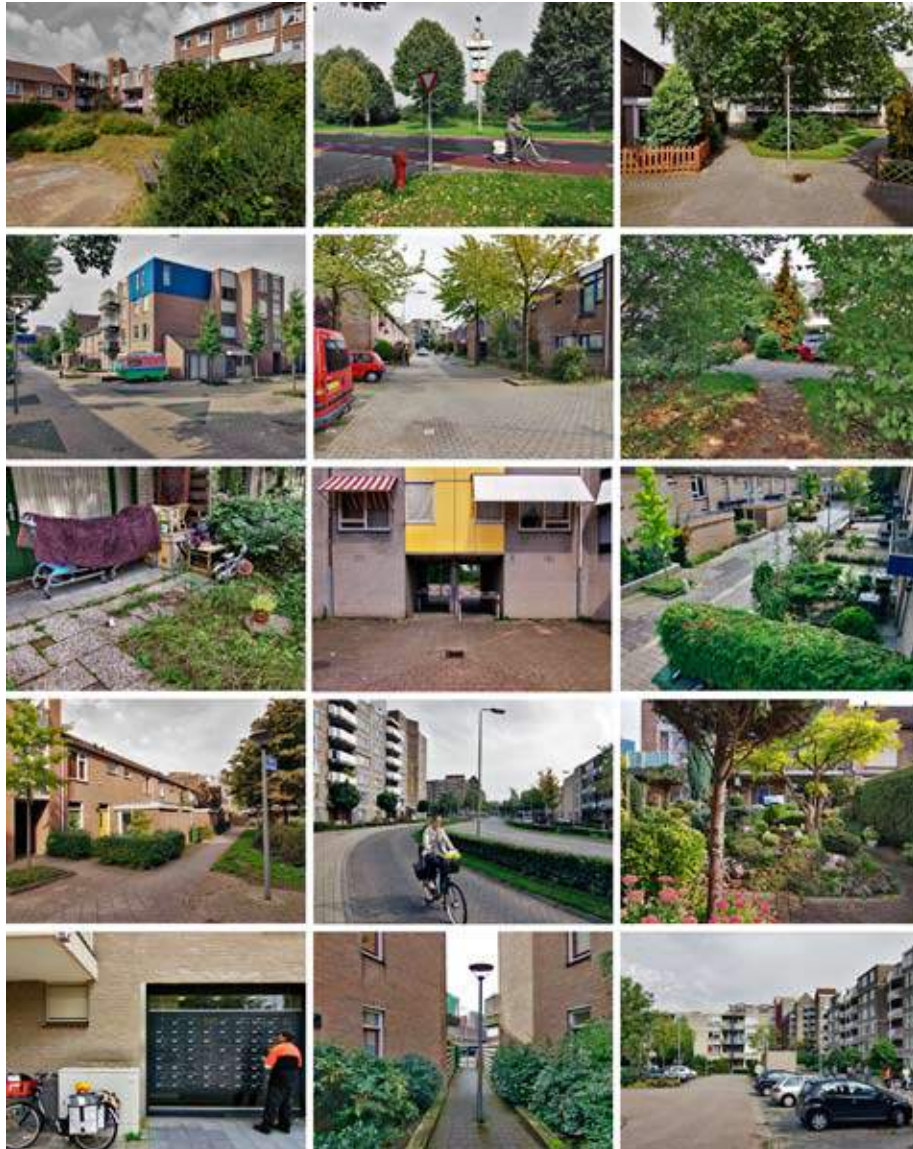


**KRONENBURG
ARNHEM**

Infrastructuur en publiek domein



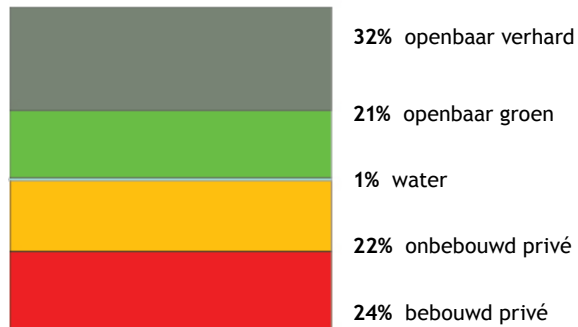
Groenstroken en woonstroken





200m

Data



Totale oppervlakte: 368.455 m2 (36,8 ha.)

Percentage privé-openbaar: 46-54 %

Groen en blauw / woning: 53 m2

Omschrijving	Kronenburg		Arnhem
Aantal woningen	1540	2,4 % van Arnhem	63830
Aantal woningen p/ha	42,7		6,78
Floor Space Index	1.00		
WOZ waarde	144.000		185.000
gem m2 prijs	1810		
Huur/ Koop			
eengezins / meer gezinswoning			
Aantal inwoners	2500	1,8% van Arnhem	141600
Soort huishoudens			
Leeftijds opbouw			
Aantal auto's per huishouden	0,5		0,7

Omschrijving	Kronenburg	Arnhem
€ gemiddeld besteedbaar inkomen per inw. g.b.i.per inkomensontvager	€ 9.212	€ 13.700
VW uitkeringen 15-64 jr.	20,5%	13,1%
AO uitkeringen 15-64 jr.	5,1%	3,8%
	15,4%	9,3%



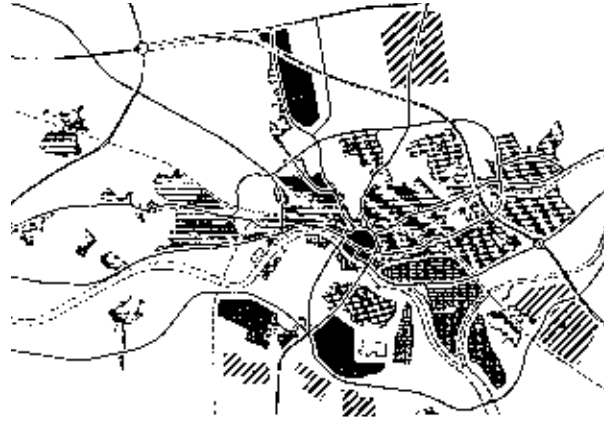
Krimp in Kronenburg

Ontstaansgeschiedenis I

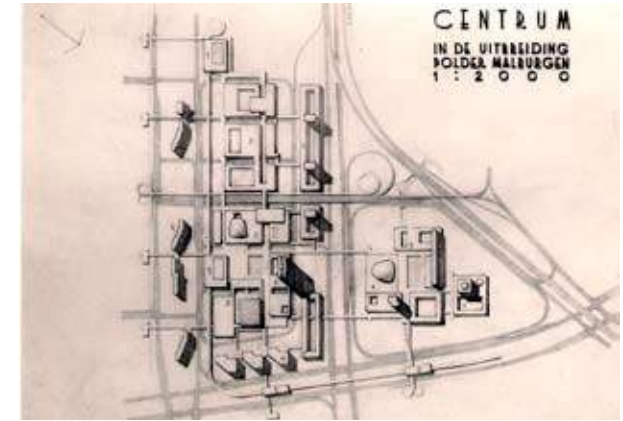


1900. Arnhem telt ca. 50.000 inwoners.

1933. Arnhem begint met de bouw van woningen ten zuiden van de Rijn (Malburgen).



1965. Arnhem maakt plannen voor nieuwe woonwijken in het bos. Het Rijk verbiedt verdere stadsuitbreidingen op de 'heilige grond van de Veluwe'. Arnhem moet zich voor grootschalige uitbreidingen richten op de zuidelijke Rijnsoever.



1966. 2e Nota RO: de agglomeratie Arnhem zal in het jaar 2000 0,5-1 miljoen inwoners tellen. Arnhem staat onder grote druk om op korte termijn de stadsuitleg aan de zuidzijde vorm te geven. Bovenstaande ideeënschets voor het centrum is geheel in de geest van het grootschalige denken.



1967-1969. Ontwikkelingsplan Malburgen: Arnhem-Zuid moet onderdak gaan bieden aan 80.000 inw., met een volwaardig verzorgingsapparaat en een groot aantal sociale en culturele voorzieningen.



Men wil af van de zielloze uniformiteit van rechthoekige woonbuurten met loodrecht op elkaar geplaatste rijen eengezinshuizen of flats. De nieuwe woonbuurten moeten meer beslotenheid, karakter en sfeer krijgen. (Afb: schets voor Vredenburg.)

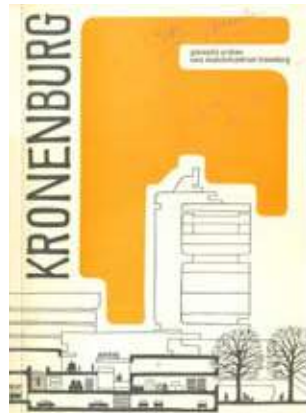


'Er waaide er een nieuwe wind door ontwerpland. De grote en megalomane modernistische van bovenaf geregisseerde gedachte over het stadsontwerp had plaatsgemaakt voor het sociale en de menselijke maat met inspraak van zowel de burger als de architecten.' (Citaat voorm. hoofd RO Cor Maartense).

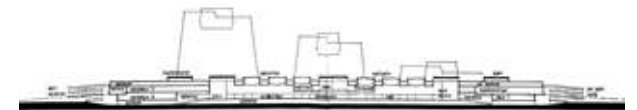
Ontstaansgeschiedenis 2



1971. Finse hoogleraar A.Ervi maakt in opdracht van Arnhemse beleggerscombinatie VOM een ontwerp voor Kronenburg. Een 'schil van kantoren' functioneert hierbij als geluidsscherm voor het winkel- en voorzieningenprogramma. Er was sprake van een duidelijke scheding van functies.



1971. Ook gemeentewerken Arnhem maakt ontwerpen. Het doel is een levendig en compleet stadsdeelcentrum maken dat ook 's avonds aantrekkelijk is. Er wordt uitgegaan van een ontwerp met een opgetild maaiveld voor voetgangers, dat doorloopt naar de omliggende wijken.



1972. Opkomst 'marktdenken'. Marktpartijen worden uitgenodigd om Kronenburg te ontwikkelen. Town & City Properties wint de ontwikkelcompetitie met een plan van Engelse hoogleraar Percy Gray. Het plan bestaat uit winkels, kantoren, woningen, een hotel, voorzieningen en de openbare ruimte.

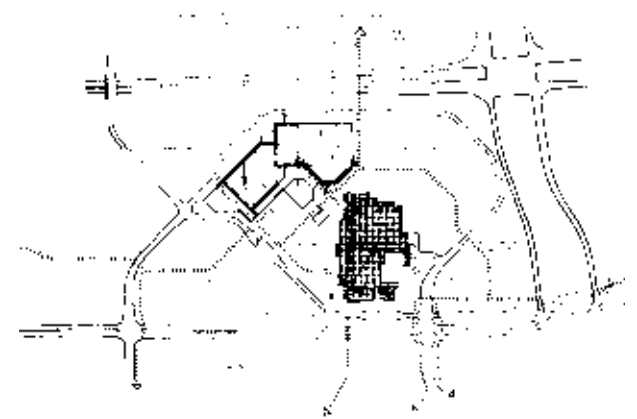
31



1975. Nationaal Vastgoed BV / Wilma groep heeft opdracht overgenomen. Plan van Architectengroep Sigmond (stedenbouw) en Architectenbureau Bakker en Verhoef (winkelcentrum).



1979. Economische recessie slaat toe. Ontwikkelaar geeft aan niet in staat te zijn om de voorzieningen (zwembad, cultureel en medisch centrum, hotel, bowling, bioscoop, restaurant) te bouwen. Ook de woningontwikkeling en het aanleggen van de openbare ruimte worden teruggegeven aan de gemeente.



1980. Aanpassing stedenbouwkundige structuur. De 1e fase van het winkelcentrum is gerealiseerd. Woningcorporaties maken plannen voor sociale huurwoningen. In eerdere plannen was het de bedoeling dat de woningbouw in het luxe segment zou worden gerealiseerd als hoogwaardige uitstraling naar de omgeving.

Buurt I



1980-2000. Organische groei. Kronenburg wordt in 20 jaar tijd gebouwd.



1. Winkelcentrum, 1e fase



2. Hofjesbuurt



3. Zigzag flats



4. Woonerfbuurt 1



5. Woonerfbuurt 2

Buurten 2



6. Jongerencentrum De Madser



7. Kantorencluster 1



8. Winkelcentrum, 2e fase



9. Kantorencluster 2



10. Kantorencluster 3

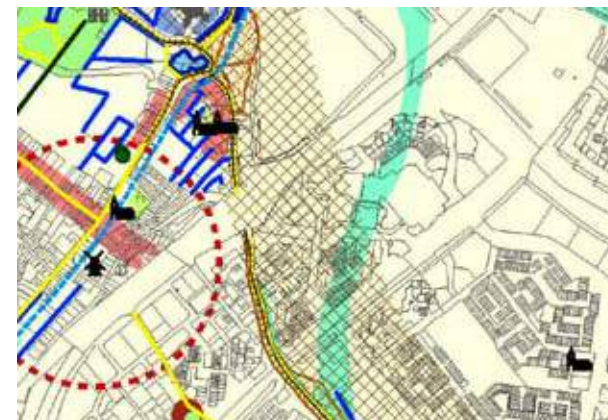
Relatie met ondergrond



Kronenburg ligt aan de voormalige Limes, de grens van het Romeinse Rijk in Nederland. Tot ver in de Middeleeuwen maakte Kronenburg deel uit van het Rijnlandschap; het water had er vrij spel. In 1530 werd de Rijn richting stad verlegd. (Kaart: Van Deventer, 1560)



Ten noorden van Kronenburg, in Meinerswijk, zijn nog delen te vinden die iets weg hebben van dit 'oorspronkelijke' landschap.



Op deze detailkaart (*Erfgoedkaart gem. Arnhem*) is te zien dat er zich onder Kronenburg een restgeul van de Rijn bevindt. Deze loopt 'dwars door' het winkelcentrum heen.



Bij het ontwerp van Malburgen in de jaren '30 zijn oude watergeulen opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

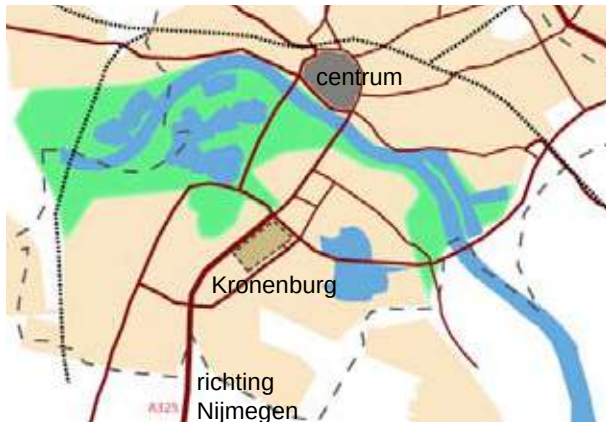


De huidige structuur van Kronenburg heeft geen enkele relatie met de ondergrond. Water is er nauwelijks en van oude landschapspatronen is niks meer over.



De naam Kronenburg komt van Huize Kronenburg, in Elden. Behalve deze historische naamsverwijzing is er niks overgebleven van de cultuurhistorie.

Relatie met omgeving



Kronenburg is goed gepositioneerd als stadsdeel-centrum van Arnhem-Zuid en goed bereikbaar vanuit Arnhem-Noord en de regio. Het bevindt zich op 10 min. met de bus van Arnhem-CS. Volgens bewoners ligt het historisch centrum op loopafstand.



Op lokaal niveau ligt Kronenburg juist geïsoleerd t.o.v. zijn omgeving. Met name voor voetgangers en fietsers zijn de omliggende wijken moeilijk bereikbaar. Dit geldt ook voor de recreatiegebieden Immerloo Park en Meinerswijk.



De wegen die Kronenburg omsingelen hebben uitermate brede profielen, die als een strook niemandsland rondom de wijk liggen. Op de foto is de grootste barrière te zien, de Nijmeegseweg.

35



Een gevolg van de brede, groene randwegen is dat de 'centrumfunctie' van Kronenburg nagenoeg onzichtbaar is. Links achter de bomen ligt het winkelcentrum Kronenburg.



Om de onzichtbaarheid langs de Nijmeegseweg op te lossen is daarom deze 'totem' geplaatst.



Het Gelredome heeft een enorme impact op Kronenburg. Tijdens voetbalwedstrijden en concerten gebruiken bezoekers de wijk als gratis parkeergelegenheid, openlucht-urinoir en als het tegengit als slooproutte.

Wijkontsluiting



Verharding: wijkontsluitingswegen, buurtwegen, voet- en fietspaden en trottoirs.



Kronenburg heeft drie wijkentrees voor auto's. Slechts één daarvan is herkenbaar als entree voor het winkelcentrum (foto). De overige twee worden echter ook gebruikt door bezoekers. Hierdoor is er veel parkeeroverlast en druk op de openbare ruimte in de wijk.



Diverse borden proberen de 'zwerfauto's' en bezoekers te geleiden zodat bewoners er zo min mogelijk last van hebben.

36



Terwijl de bedrijven in de wijk hun parkeerterreinen middels slagbomen geprivatiseerd hebben, zijn de parkeerplaatsen van de bewoners 'vogelvrij'.

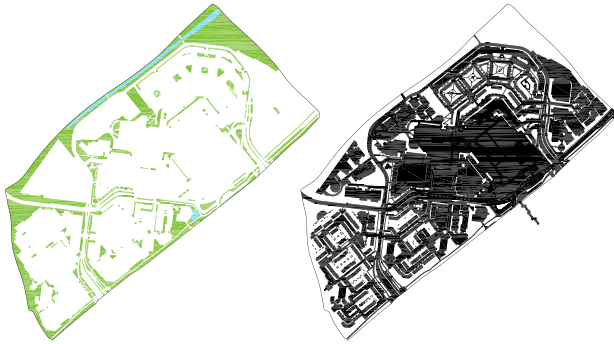


De structuur van de wijk is zo labyrintisch dat de route-borden geen onoverkomelijke luxe zijn. Behalve de vele 45°-hoekverdraaiingen draagt het winkelcentrum met zijn opgetilde maaiveld sterk bij aan de complexiteit.



De overgangen tussen de verschillende functies zorgen daarnaast voor *unheimische* passages die 's nachts door bewoners gemeden worden. Hele stukken van de wijk veranderen daardoor 's avonds in *no go areas*.

Hoofdgroenstructuur



Groen versus verharding. Kronenburg is een versteende wijk. Het groen bevindt zich voor het grootste gedeelte in de randen van de wijk als buffergroen.



Aan de zuidzijde wordt de wijk begrensd door de Huissensedijk. Terwijl de dijk elders wordt begrensd door dijksloten en een landelijke sfeer uitstraalt, bevinden zich in Kronenburg zelfs hier enkele parkeerterreinen. Voor kinderen vormt de dijkzone een van de weinige speelgelegenheden.



De fietsroute die de buurt Appelgaard met Kronenburg verbindt, loopt nu via verharde woonstraatjes naar het winkelcentrum. Deze route, reeds aangeduid in het oude structuurplan, zou aan betekenis winnen wanneer die vergroend wordt.

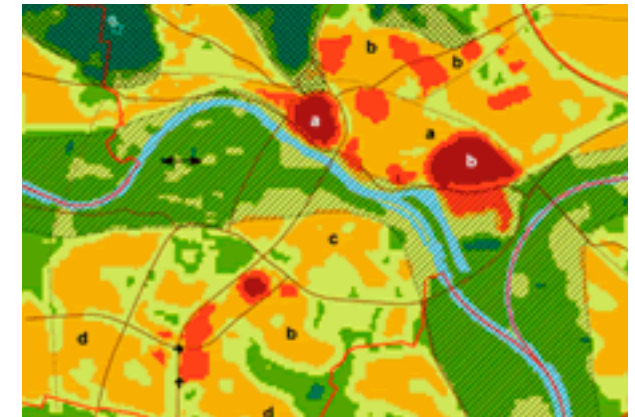
37



In de woonbuurten komt hoofdzakelijk snippergroen voor. Ondanks dat de onderhoudstoestand en de kwaliteit vaak zeer schamel is, moet je er niet aan denken dat het snippergroen zou verdwijnen.

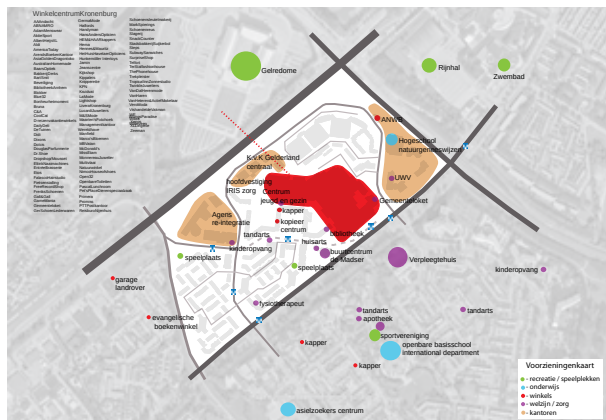


In de wijk zelf is de openbare ruimte bijna compleet verhard, een gevolg van de enorme parkeerdruk die er heerst. Dit wordt nog verergerd doordat elke functie zijn eigen, geprivatiseerde parkeeroplossing heeft.



Het gevolg hiervan is dat Kronenburg één van de drie hitte-eilanden van Arnhem is. Dit wordt veroorzaakt door de combinatie hoge dichtheid en verharding. Dit gegeven is voor niemand in de wijk prettig, maar in het bijzonder nadelig voor de grote groep ouderen die er wonen (24%).

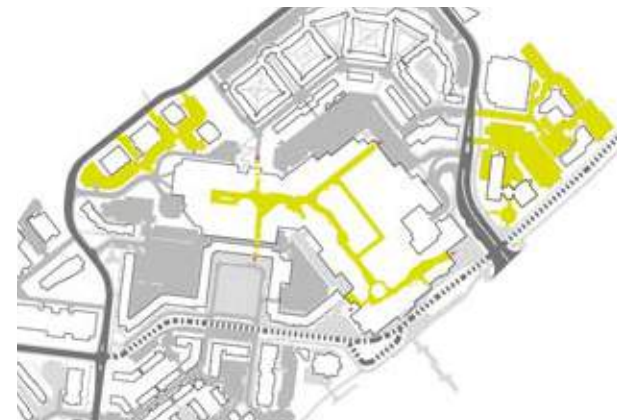
Hart van de wijk



Voorzieningen. Kronenburg heeft als wijk een goed voorzieningenniveau, met een goed lopend winkelcentrum. Als stadsdeelcentrum missen er echter belangrijke voorzieningen als horeca, bioscoop en zorgfaciliteiten.



Dit gebrek is met name 's avonds zichtbaar. Slechts één restaurant, een chinees, is dan nog geopend. Dit is raar gezien het feit dat het Gelredome vlak bij is en dat het publiek hiervoor soms al de hele dag en vroege avond in de wijk verblijft.



Het Hart van de wijk wordt onmiskenbaar gevormd door het winkelcentrum dat het centrum van de wijk domineert. Om 19.00 is dit echter gesloten, en daarmee ook de routes die erdoor lopen. De parkeergarage waar je nu nog doorheen kunt lopen, zal binnenkort ook 's avonds afsluitbaar worden.



Het Hart van de wijk bestaat behalve uit een concentratie van functies (winkelcentrum), ook uit goede verblijfsplekken waar de wijkbewoners elkaar kunnen ontmoeten. In Kronenburg wordt het belangrijkste plein, het Croydonplein, echter nauwelijks gebruikt.

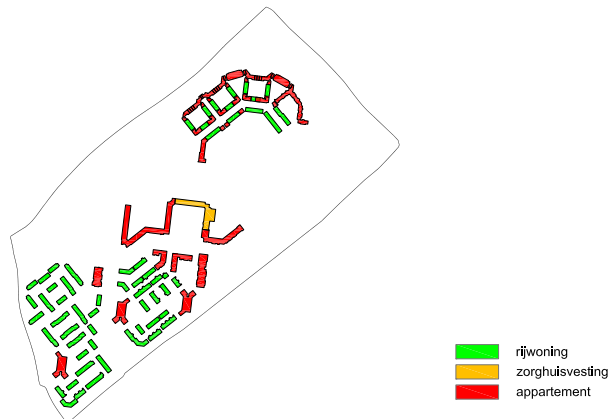


De verblijfsplekken die wel goed gebruikt worden zijn de overgangen tussen winkelcentrum en buurt. Daar waar een broodjeszaak grenst aan de buitengevel van het winkelcomplex, en er een mogelijkheid bestaat om een terrasje te creëren, ook al zitten de mensen dan tussen het ‘beton’ in.



In het winkelcentrum stonden vroeger bankjes waar oudere buurtbewoners neerstreken voor wat gezelligheid. Deze zijn echter weggehaald door het management van het winkelcentrum. Zij hadden geen behoefte aan 'hangouderen' en onttrekken zich daarmee aan hun maatschappelijke betrokkenheid.

Woningvoorraad en wijkbewoners



Woningtypes. De woningvoorraad bestaat voor 78% uit appartementen. De meeste zijn klein. In de zigzag flats is een gedeelte gereserveerd voor zorgbehoevenden. In de hofjesbuurt zijn rijwoningen en appartementen gemengd.



Eigendom. De eigendomssituatie is versnipperd. Er zijn vier corporaties met bezit. 95% is huurwoning. De corporaties zijn bezig woningen te verkopen, maar hebben hier nog niet veel succes mee. In één van de zigzag flats werd slechts één appartement verkocht, waarna de corporatie deze weer terugkocht.



Plattegrond van een klein appartement in de zigzag flat. In dit complex wonen veel ouderen en alleenstaanden. De appartementen staan nu te koop vanaf €105.000 (60m²).

39



De wijk staat bekend als doorgangswijk, als aanliegroute voor nieuwkomers in Arnhem. De bevolking bestaat voor ca. 57% uit autochtone Nederlanders. Met name in de buurtjes met grotere huurwoningen (rijwoningen in de woonerfbuurtjes) vestigen zich momenteel veel allochtonen met grote gezinnen. Er zijn hier echter onvoldoende speelplekken voor de kinderen.



De combinatie van veel kleine (huur)woningen (95%), veel ouderen (24%), alleenstaanden (61%) en werklozen (20%) sluit goed aan bij het voorzieningenniveau van de wijk. Voor senioren en alleenstaanden is de nabijheid van het winkelcentrum een groot gemak.



De hoge concentratie (44%) van bewoners die het grootste deel van de dag in de wijk doorbrengen (ouderen en werklozen) stelt een morele verplichting om de kwaliteit van de openbare ruimte zo goed mogelijk te maken.

Imago en sociaal-maatschappelijke veranderingen



De wijk staat bekend als doorgangswijk. De samenstelling van de bevolking verandert daardoor continu. Dit maakt de wijk kwetsbaar, met name omdat de openbare ruimte vaak onhelder is en veel wooncomplexen dicht op elkaar gepakt staan.



Problemen waar de wijk mee te maken heeft zijn o.a.: buurtoverlast, onveiligheidsbeleving, woninginbraak, drugsgebruik, vandalisme en overlast van jongeren, jeugdcriminaliteit en overlast als gevolg van de nabijheid van het winkelcentrum.



Kronenburg maakt onderdeel uit van een aantal jaren '70-'80 wijken in Arnhem-Zuid die als probleemgebied benoemd zijn in de Atlas Nederlandse Gemeenten. In deze 'preventiewijken' wordt momenteel met name geïnvesteerd op sociaal-maatschappelijk gebied, omdat daar de problemen het grootst zijn.

40

Vivare dichtbij huis in Arnhem

Burenhulp in Kronenburg

Burenhulp stimuleren en buurtactiviteiten organiseren om buurtcontacten en het buurtgevoel in de wijk te versterken. Dat is de opzet van het project "Samen in de Buurt". Imke van Ophuizen, projectmedewerker bij Rijnstad, bezoekt rond de tweehonderd adressen in de wijk Kronenburg. Ze vraagt bewoners waaraan ze behoefte hebben en welke hulp ze willen aanbieden en ontvangen.

Er zijn diverse sociale programma's gestart: Buiten Gewoon Beter (kwaliteit openbaar beheer), Programma 'Straat in beweging' (versterken sociale samenhang en actief burgerschap), oprichting wijkcentrum en programma's om mensen te activeren en naar werk te begeleiden.



Bewoners waarderen Kronenburg evengoed, ondanks de problemen die er spelen. De wijk wordt aantrekkelijk gevonden, omdat je er gemakkelijk en snel een goedkope woning kunt vinden, de wijk goed bereikbaar is, dichtbij het historische centrum van Arnhem ligt en er veel winkels en voorzieningen zijn.



Workshop met bewonervereniging. (14 dec. 2010)

Veranderkrachten



Er spelen momenteel diverse ontwikkelingen in de wijk:

1. Grootchalige gebiedsontwikkeling rondom Gelredome.
2. Transformatie Rijnhal.
3. Uitbreidingsplannen winkelcentrum.
4. Transformatie bankencentrum + leegstand kantoren.
5. Transformatie verzorgingstehuis.
6. Verkoopbeleid woningcorporaties.



Uitbreiding winkelcentrum Wereldhave en Blokker. Dit zijn wellicht de belangrijkste spelers in Kronenburg. Ze willen graag een uitbreiding van het winkelcentrum (ca. 20.000m²) en zoeken naar waar deze in Kronenburg en/of Vredenburg kan gestalte krijgen.



Gebiedsontwikkeling rondom Gelredome: Arnhem Centrum-Zuid is inmiddels vanwege de economische crisis stilgelegd. Het idee was om een grootchalige woomall, kantoren, leisure, woningen en gebouwd parkeren voor duizenden auto's rondom het Gelredome te realiseren. Hierbij zou er ook een verbinding met Kronenburg worden gemaakt via een loopbrug over de Nijmeegseweg.



Transformatie bankencentrum. Dit gebouw ligt als een vreemde eend in de wijk, naast het winkelcentrum en de hofjesbuurt. Er is nog niet bepaald wat de toekomst van dit gebouw gaat worden: slopen of hergebruik?



Transformatie Rijnhal. Ideeënfase: nog niet bekend wat voor functie er gaat komen; verder mogelijk andere functies rondom Rijnhal.



Verkoopbeleid woningcorporaties. Er zijn vier corporaties actief in Kronenburg. Het eigendom ligt gemengd over de wijk. Drie corporaties denken aan verkopen of zijn daar al mee bezig. Alle drie hanteren ze andere verkoopstrategieën.

Workshops: bepaling van de opgave



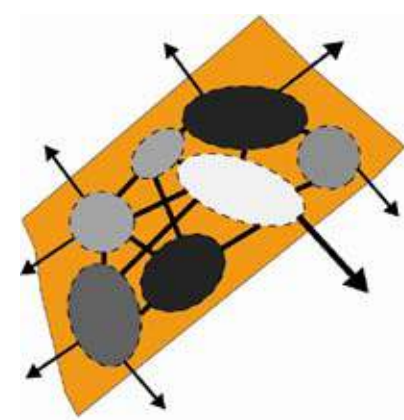
Workshops in wijkcentrum Kronenburg met de stakeholders uit het gebied en lokale architecten. (13 jan. 2011)



Tijdens de workshop hebben we twee vragen voorgelegd:

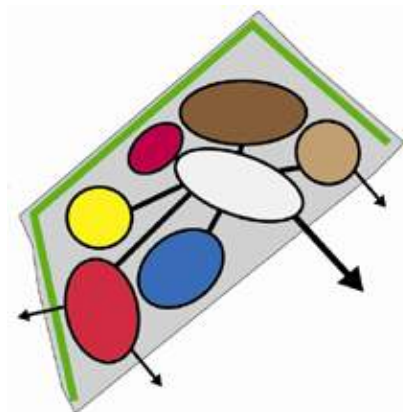
- Is een grootschalige herstructurering van Kronenburg te voorkomen door een strategie gebaseerd op kleinschalige interventies?
- Wat is de ambitie van de gemeente?

Deze hebben we vertaald naar twee strategieën:



1. Het creëren van één ongedeeld centrum:

- De wijk wordt zoveel mogelijk verbonden met omliggende wijken. Dit geldt ook voor de buurten onderling.
- Deze worden verbonden via een hoogwaardig ingericht openbare ruimte.
- Het voorzieningenniveau wordt vergroot.
- Grootschalige transformatie is voorstelbaar.



2. Het versterken van de huidige 'eilandenwijk':

- Versterken van eigen identiteit buurtjes.
- Oplossen conflicten tussen verschillende gebruikers, door heldere grenzen in de openbare ruimte en het wijkontsluitingssysteem te maken.
- Elk buurtje 'krijgt' zijn eigen Hart van de buurt.
- Kleinschalige ingrepen.



Reacties van de stakeholders:

- Realistisch denken, vanuit de bestaande situatie. ('In Arnhem wordt niet meer gesloopt'.)
- Bestaande functies versterken.
- Kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren.
- Strategie van de eilandenwijk spreekt het meest aan.
- Bijeenkomsten met alle stakeholders werken positief.



Workshop met architecten. Ideeën:

- Uitbreiding winkelcentrum aan twee zijden.
- Duidelijke entree + parkeergarage aan Matsersingel.
- Busroute Schepen van Ommerenstraat verdwijnt ten gunste van kwalitatieve verblijfsstraat.
- Parkeren Gelredome niet meer in woonbuurtjes
- Elke buurt zijn eigen buurtpark of -plein.

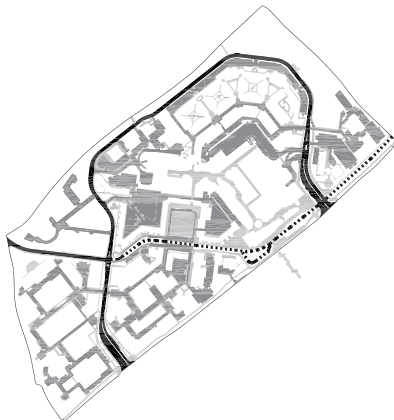
Conclusie analyse



Hoofdstructuur

- Kronenburg is nooit gepland: de wijk mist helderheid.
- Kronenburg bestaat uit een losse verzameling eilanden.
- De combinatie grootschalige functies met kleinschalig wonen creëert veel wrijving in de openbare ruimte.

Opgaves: versterken van de eilanden en opwaarderen van de openbare ruimte.



Wijkontsluiting

- Kronenburg is een labyrint met een chaotische openb.ruimte
- Grootschalige centrumfuncties hebben een grote parkeer-behoefte gecreëerd en zorgen voor overlast door bezoekers.

Opgaves: één heldere entree voor winkelcentrum maken; parkeerbeleid dat gunstig is voor alle gebruikers van de wijk.



Relatie met ondergrond en omgeving

- Kronenburg heeft geen relatie met historische ondergrond.
- De wijk ligt gunstig t.o.v. centrum en uitvalswegen.
- Kronenburg ligt verborgen en is slecht verbonden met de omliggende wijken.

Opgaves: water als landschappelijk element in Rijnlandschap toevoegen; wijk beter verbinden met directe omgeving.



Hart van de wijk

- Kronenburg heeft een sterk voorzieningenniveau (tot 18.00).
- Het opgetilde winkelcentr. creëert problemen op maaiveld.
- Het Hart vd wijk mist kwalitatieve, geliefde verblijfsplekken.

Opgaves: zoeken naar aanvullende functies; opwaarderen openbare ruimte rondom winkelcentrum.



Hoofdgroenstructuur

- Kronenburg is een versteende wijk --> hitte-eiland.
- Het groen bevindt zich hoofdzakelijk in de randen.
- Op buurtniveau is er een groot gebrek aan kwalitatief groen.

Opgaves: tegengaan van hitte-stress en buurtgroen toevoegen en opwaarderen.



Buurtten en woningvoorraad

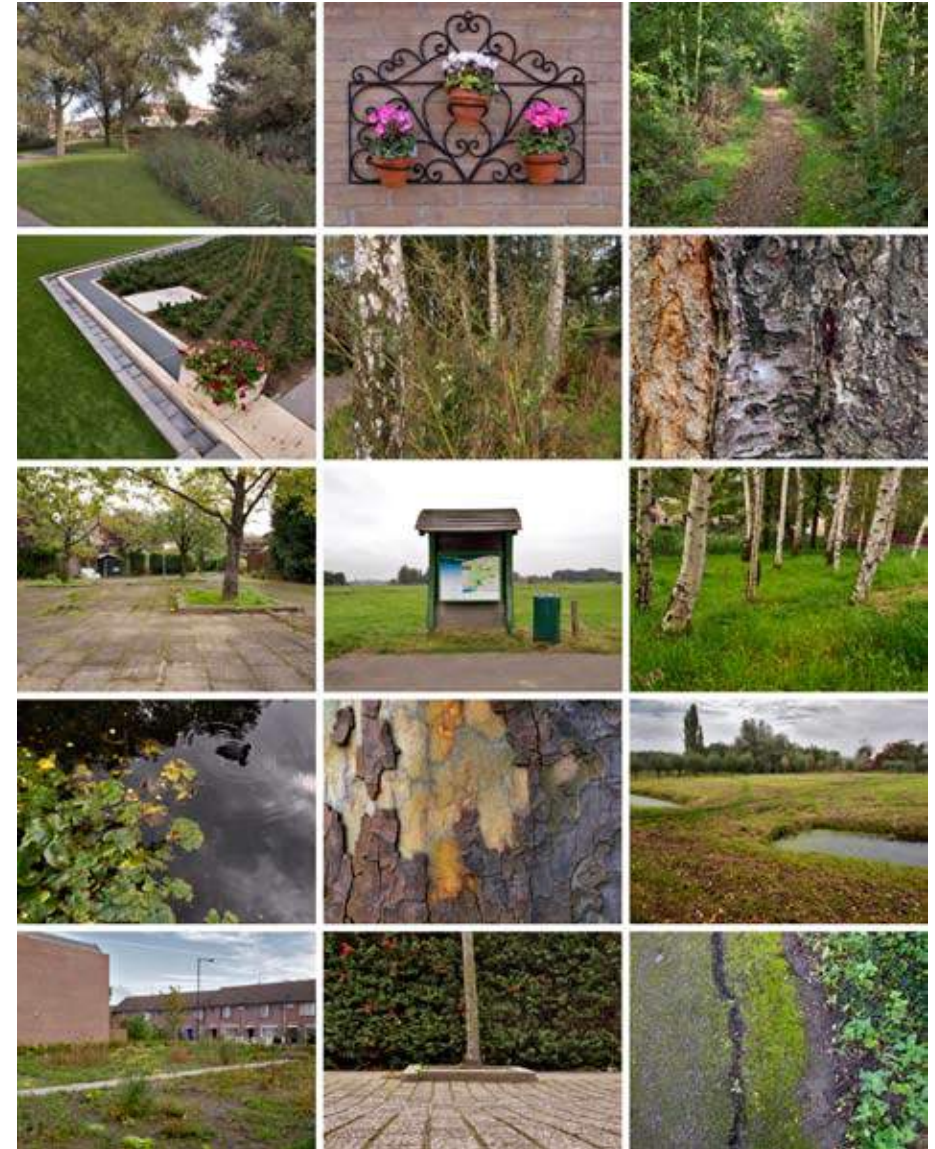
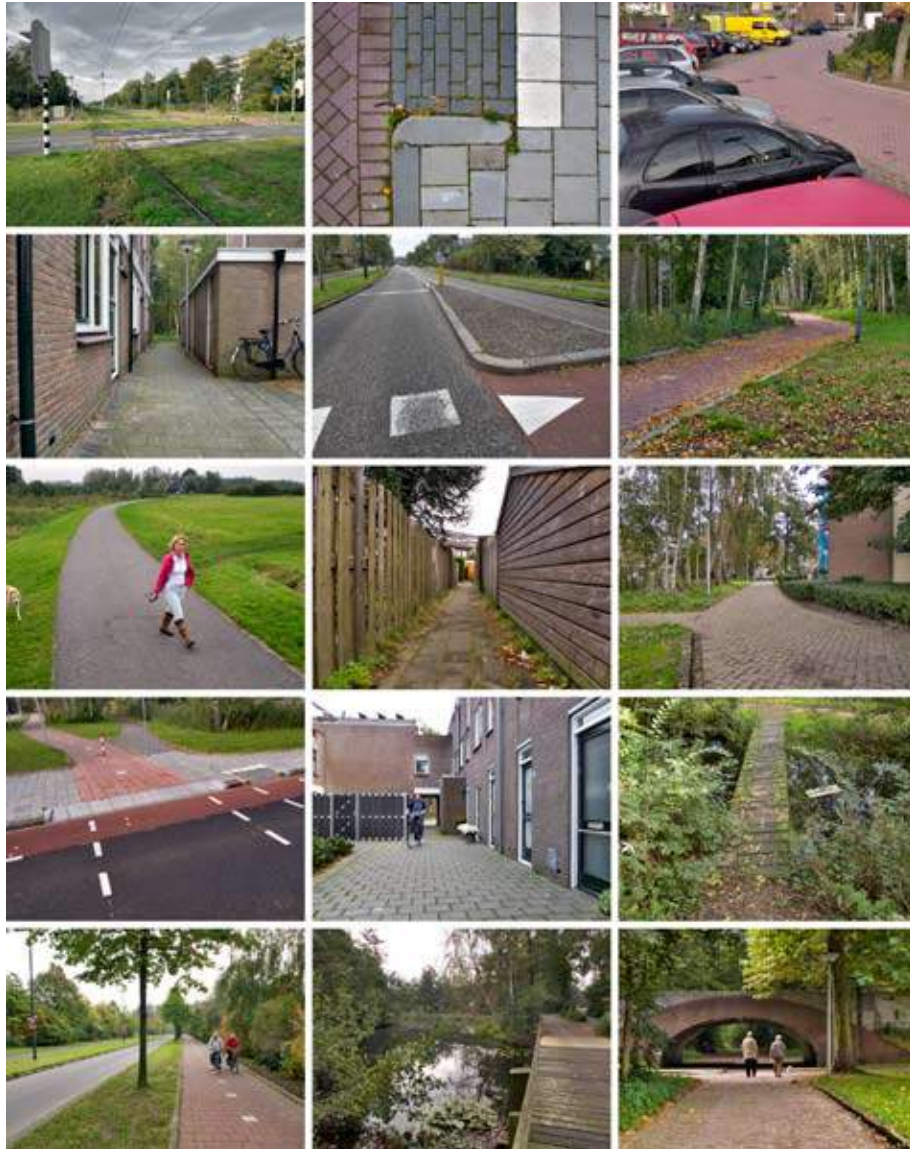
- Kronenburg is een doorgangswijk; je kunt er goedkoop en snel een appartement huren. Het kampt met een negatief imago.
- De combinatie van veel ouderen, alleenstaanden en werklozen sluit goed aan bij het voorzieningenniveau.

Opgaves: creëren van buurtparkjes en -pleintjes; opwaarderen woningvoorraad: uitstraling, levensloopbestendig.

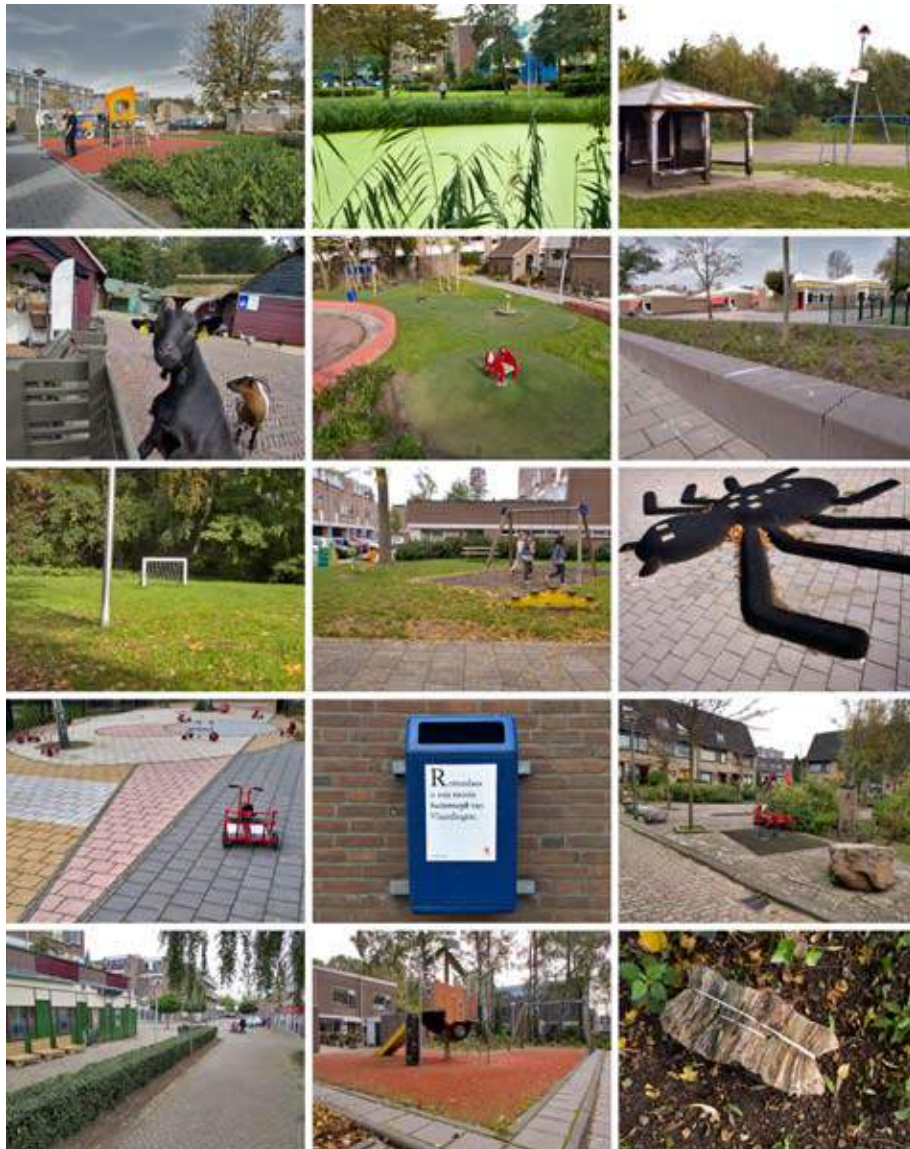


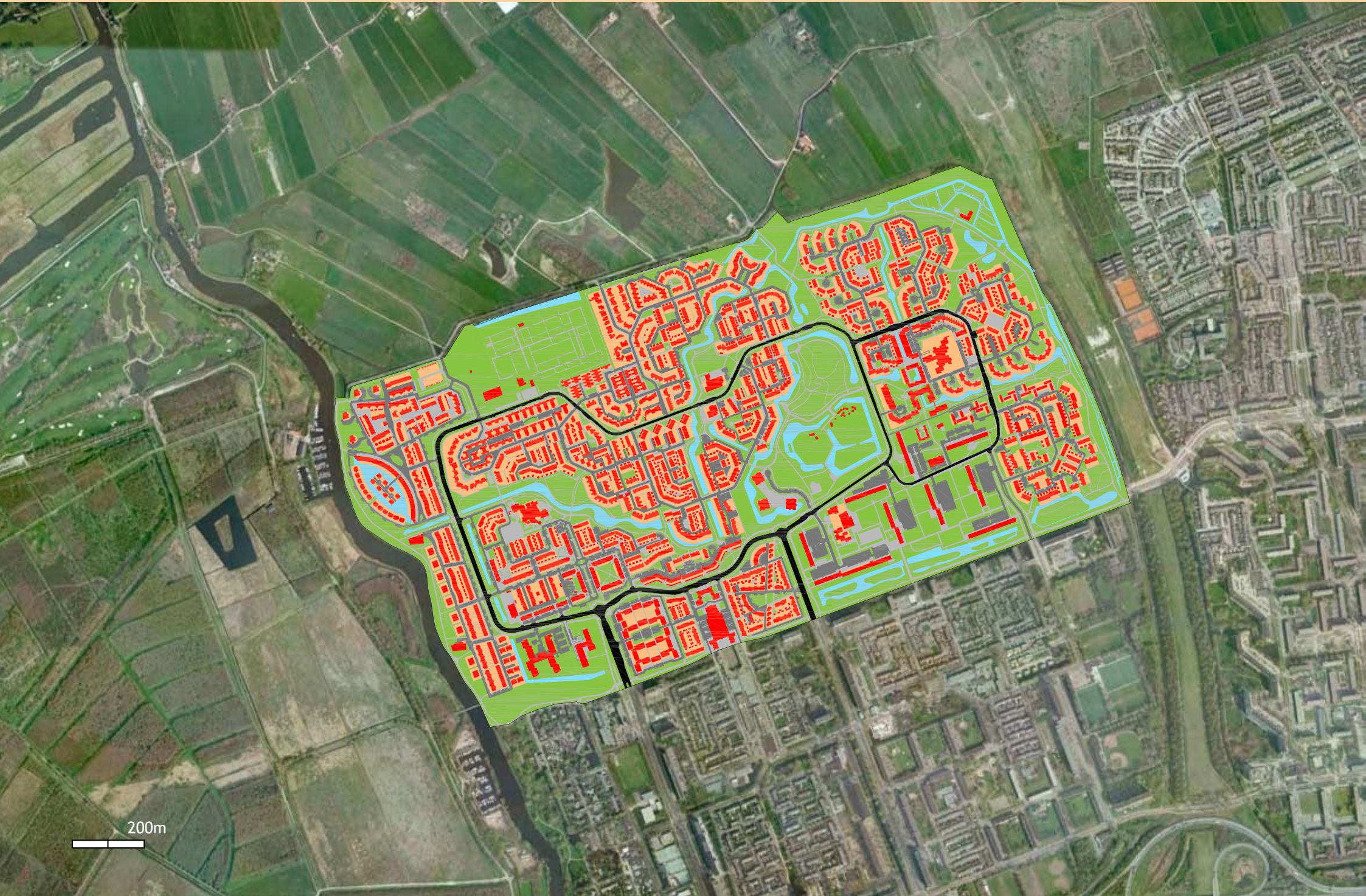
**HOLY-NOORD
VLAARDINGEN**

Infrasteren en groensteren

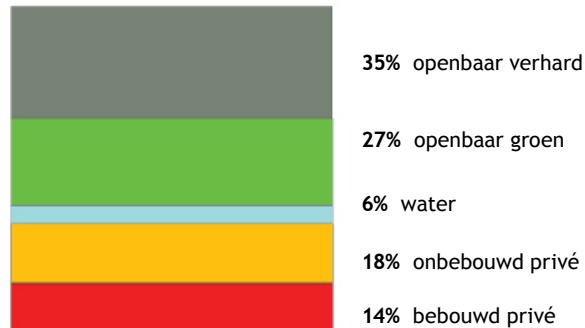


Publiek domeinsferen en woonsteren





Data



Totale oppervlakte: 2.044.688 m2 (204,4 ha.)

Percentage privé-openbaar: 46-54 %

Groen en blauw / woning: 112 m2

Omschrijving	Holy- Noord		Vlaardingen
Aantal woningen	6015	10,6 % van Vlaardingen	63830
Aantal woningen p/ha	29,5		
Floor Space Index	0,40		
WOZ waarde	211.000		185.000
gem m2 prijs	2337		
Huur/ Koop			
eengezins / meer gezinswoning			
Aantal inwoners	14080	19% van Vlaardingen	141600
Soort huishoudens			
Leeftijds opbouw			
Aantal auto's per huishouden	0,9		0,8

Omschrijving	Holy- Noord		Vlaardingen
€ gemiddeld besteedbaar inkomen per inw. g.b.i. per inkomensontvager	€ 9.756		€ 14.200
WW uitkeringen 15-64 jr.	2,8%		2,9%
AO uitkeringen 15-64 jr.	9,4%	6,6%	10,1%
			7,2%

Ontstaansgeschiedenis I



11e eeuw. Eerste 'bekende' boerderijen op de oeverwallen van een vertakking van de Vlaarding, genaamd 'Hoylede', in Holy-Zuid. Van hieruit werd Holy-Noord ontgonnen. De naam komt waarschijnlijk van 'hoge lede': een hoge plaats aan de watering. Bij de St. Thomasvloed van 1163 gaat het dijkstelsel verloren. (Kaart van Van Berckenrode uit 1611)



13e eeuw. De gebroeders Hoylede kopen de heerlijkheid ten noorden van Vlaarding en stichten twee kastelen, waaronder één met de naam Holy. Dit kasteel is de uiteindelijke naamgever van de polder. In deze tijd wordt ook de Vlaardingse Vaart gegraven om de toenemende vernatting van de polder tegen te gaan. (Afbeelding Ridderhofstad Holy uit 1610)



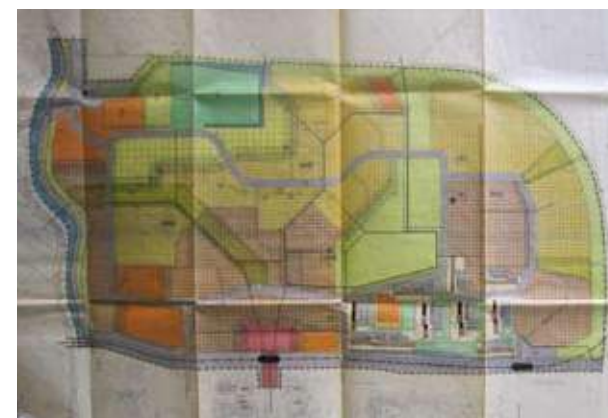
1850. Topografische kaart met projectie wijk Holy-Noord.



1967. Schetsplan voor Holy-Noord, gemaakt door Kuiper, De Ranitz, Van der Ree en Van Tol (voorloper Kuiper compagnons). De wijk wordt aan 4 zijden begrensd door (toekomstige) rijkswegen. Er wordt uitgegaan van een railverbinding met Rotterdam, die later doorgetrokken wordt naar de toekomstige wijk Broekpolder (4e Kwadrant).

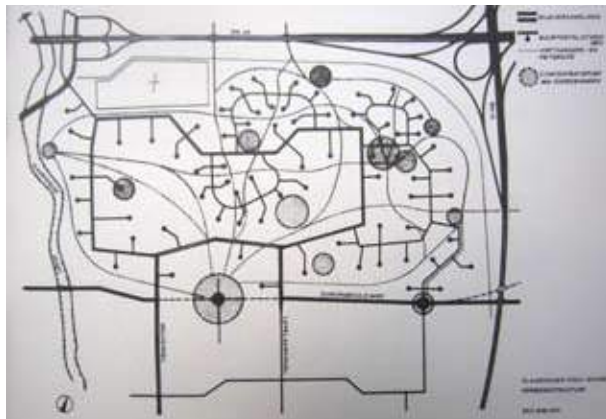


1968-1971. Bouw van de Hoofdstedenbuurt, de 1e buurt van Holy-Noord. Op de achtergrond de zand-opspuiting van de rest van de wijk. Hiervoor werden in 1966 alle boerderijen gesloopt. Grote Elementen Bouw uit Maassluis bouwde de Hoofdstedenbuurt, die nog geheel in de grootschalige jaren '60-planologie past. De buurt bestaat uit ca. 1200 woningen.

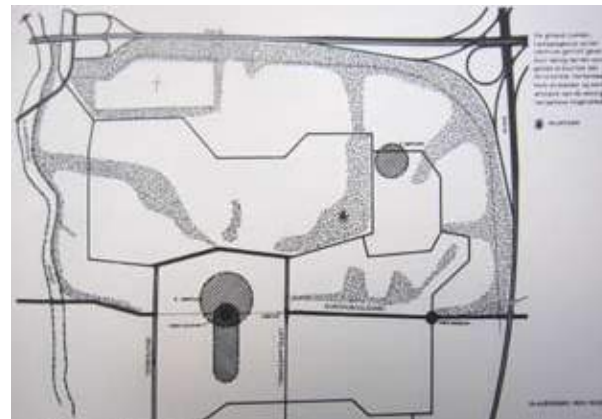


1972. Globaal bestemmingsplan Holy-Noord. Er wordt uitgegaan van ca. 5000 woningen. Ten opzichte van het plan van 1967 zijn er aanzienlijk minder appartementen gepland. Vanwege het formaat van de wijk zijn er 2 voorzieningencentra's nodig.

Ontstaansgeschiedenis 2



Verkeersstructuur De verbinding met Vlaardingen vindt plaats via de Holysingel en de Lepelaarweg. Een lusvormig wegtracé ontsluit de wijk, voor auto's en bussen. De Europaboulevard wordt t.p.v. het centrum onderbroken om barrièrewerking te voorkomen. De voetgangers- en fietsersroutes leiden hoofdzakelijk naar het centrum toe.



Groenstructuur 'De groene ruimten, radiaals-gewijs op het centrum gericht, geven door deling van het woongebied in buurten een structurele herkenbaarheid en bieden op korte afstand van de woning recreatieve mogelijkheden.'



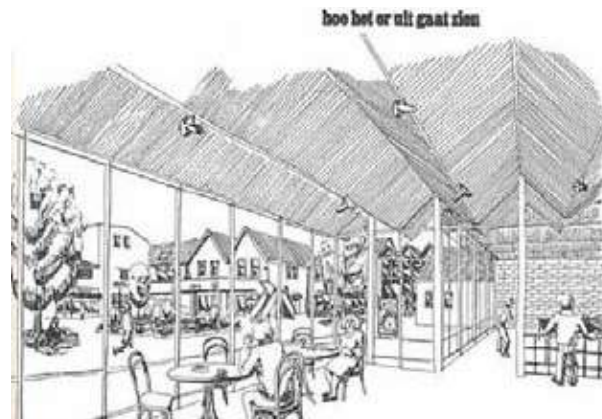
Woonbuurten 'Door de keuze van bomen en struiken zal getracht worden ieder pleintje en iedere woonstraat een eigen karakter te geven.' Door de situering van woningen wordt getracht de intimiteit en rust in de woonomgeving te optimaliseren. De parkeernorm is 1,5 pp/wo.

51

woningdifferentiatie naar aansluiting van het "H.T.V.-systeem")
Aansluiting op bestaande woningen in geheel "Huis-Noord"
Aansluiting op bestaande woningen

te realiseren in het gebied rond het wooncentrum "De Loper"	8800 woningen
700 woningen (100 x 7 lagen)	1200 woningen
Blijft over te realiseren	3600 woningen
Gesamte differentiatie naar woningsoorten	3600 woningen
35% 5 of meer kamerswoningen	1260 woningen
25% 4 & 3 kamerswoningen	900 woningen
20% 2, 3 kamerswoningen	720 woningen
Bejaardewoningen	720 woningen
Gesamte differentiatie naar woningtype	4080 woningen
8% vergoedingswoningen	288 woningen
100	4368 woningen

Woningdifferentiatie 'De verkavelingsopzet is geënt op traditionele verkavelingsvormen. De kwaliteit van de woonomgeving zal niet zozeer door de verkavelingsvormen, maar juist door de detaillering van de woonomgeving en de grote differentiatie van woningtypen worden bepaald.' Het woningprogramma bestaat voor meer dan de helft uit grote woningen.



Centrum In 1975 krijgt de Stichting Nieuwe Woonvormen de opdracht om de ontwikkeling van het centrum (De Loper) met behulp van bewonersparticipatie te coördineren. In het 'praathuis' hebben bewoners vergaande invloed op o.a. het programma van eisen. Vanwege de crisis sneuvelen de ambitieuze plannen.



Proces Volgens Ashok Bhalotra, één van de ontwerpers van Holy-Noord, was er veel openheid en reflectie binnen de gemeenteraad, stuurgroep en planteam. 'Wijze mensen die in de discussie niet bang waren, goede bedoelingen hadden en bovenal idealen.' Er werd veel tijd genomen om zaken goed af te wegen.

Buurten I



1970-2010. Bouwperiodes buurten.



1. Hoofdstedenbuurt (1968-1971)



2. Drevenbuurt (vanaf 1975)



3. Hoevenbuurt (vanaf 1975)



4. Buurtcentrum Hoevenbuurt (vanaf 1976)



5. Kruidenbuurt (vanaf 1980)

Buurten 2



6. Platanendreef (vanaf 1987)



7. Winkelcentrum De Loper (vanaf 1980)



8. Churchillsingel



9. woningen Gustav Stresemannring



10. De Vaart Noord (ca. 1990-2000)



11. CPO-appartementen Woonpark Triade (2009)

Relatie met ondergrond



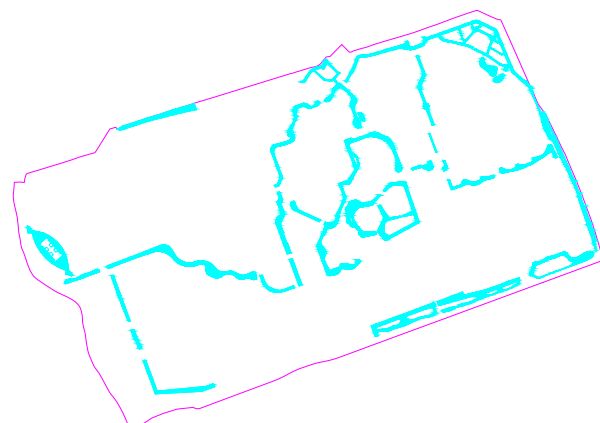
Holy-Noord is als wijk gepland, zonder rekening te houden met het bestaande cultuurhistorische landschap. Noch het oorspronkelijke oeverwallen-landschap, noch het Middeleeuwse ontginningslandschap zijn in enigerlij vorm als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige verkaveling genomen. (Afb. Archeologische Verwachtingskaart)



De oude Holiërhoekseweg inclusief boerderijen zijn evenmin gehandhaafd in het ontwerp.



Alleen de Vlaardingse Vaart en de Holiërhoekse polder hebben een relatie met het (verre) verleden.



Op een wat abstracter niveau is er een relatie tussen het oorspronkelijke veenlandschap in de vorm van de relatief grote hoeveelheid water die er in de wijk aanwezig is (6%).



In de loop van het bestaan van de wijk zijn de straten reeds een aantal malen opgehoogd en heraangelegd vanwege de inklinking van de veenbodem.



Ondanks dat dit telkens grote kosten met zich meebrengt voor de gemeente, heeft het één groot voordeel voor de wijkbewoners: eens in de ca. 15 jaar krijgt de wijk een *facelift* waardoor ze er weer 'als nieuw' uit ziet.

Relatie met omgeving



Holy-Noord ligt aan de rand van Vlaardingen, hemelsbreed 3,5 km van het centrum en 7 km t.o.v. het centrum van Delft. Het dichtstbijzijnde intercity-station is op 20 min. per tram te bereiken. Met de toekomstige aanleg van de A4 door Midden Delfland zal Holy-Noord zeer goed verbonden zijn met de regio.



Holy-Noord heeft relatief weinig onoverbrugbare barrières naar zijn omgeving toe. Naar alle vier de zijden toe zijn er, of worden er in de toekomst, verbindingen aangelegd.



Aan de oostzijde ligt al ca. 25 jaar het A4-dijklichaam. Deze dijk vormt de grootste visuele barrière naar zijn omgeving, de naatsgelegen Schiedamse wijk Kethel. Onderdeel van de A4-plannen is het maken van een langzaamverkeersverbinding, zodat de beide wijken beter van elkaars voorzieningen gebruik kunnen maken.

55



Holy-Noord en -Zuid worden van elkaar gescheiden door de Europaboulevard, waar een tram- en fietsverbinding overheen loopt. Oorspronkelijk was hier ook een autoverbinding met Schiedam gedacht, waardoor het profiel zo breed is. De boulevard wordt door bewoners met name 's avonds als een *nogo-area* beschouwd. De aangrenzende bebouwing heeft weinig relatie met de boulevard.

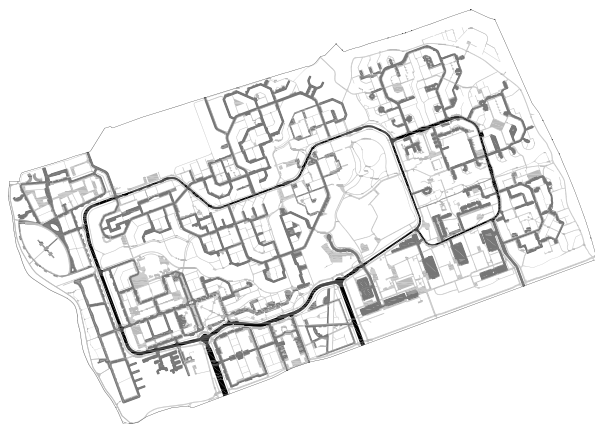


Aan de westzijde ligt het 'vierde kwadrant', de Broekpolder, dat oorspronkelijk bedacht was als uitleglocatie. Tussen 1958 en 1975 is hier een laag van 6 m havenslib gestort. Dankzij protesten van bewoners in de jaren '70 heeft het gebied een groene bestemming gekregen. Het zal in de toekomst als recreatiegebied ingericht worden, waarbij er ook een extra brug naar Holy-Noord komt.

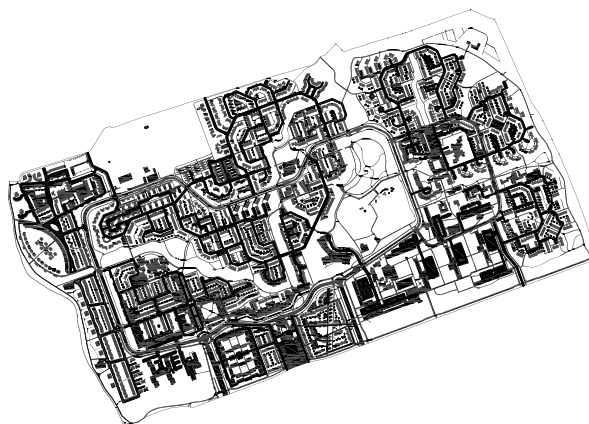


Midden Delfland, ook wel het 'Kleine Groene Hart' genoemd, scheidt de omliggende steden van elkaar, en is een waardevol agrarisch veenweidegebied. Vanuit de Holyweg leiden 2 lokale wegen naar dit buitengebied.

Wijkontsluiting



Verharding 1: wijkontsluitingswegen, buurtwegen, voet- en fietspaden en trottoirs. Holy-Noord bestaat uit 35% openbare verharding. Dit hoge percentage is het gevolg van een zeer dicht en gescheiden netwerk van voet-, fietspaden en rijwegen. Vanwege de 'veenproblematiek' maakt dit de wijk tot een dure wijk in het onderhoud.



Verharding 2: Tellen we hier ook nog de bebouwing bij op, dan neemt het totale percentage verharding toe tot 49%.



De Lepelaarsingel, één van de twee wijktoegangswegen vanuit Vlaardingen. De platanen creëren een uitermate groene toegang tot de wijk. Bij binnenkomst van de wijk vallen vooral de flats van de Hoofdstedenbuurt op. Het winkelcentrum De Loper ligt verscholen achter een klein woonbuurtje (links).



Een andere wijktoegang vormt het tramtracé vanaf Schiedam. Terwijl het tracé in Schiedam geflankeerd wordt door bebouwing die gericht is op deze zone, heeft het deel dat door Holy loopt een meer groene uitstraling. Dit maskeert echter het zicht op de wijk, wat bijdraagt aan een anonieme uitstraling van de wijk.

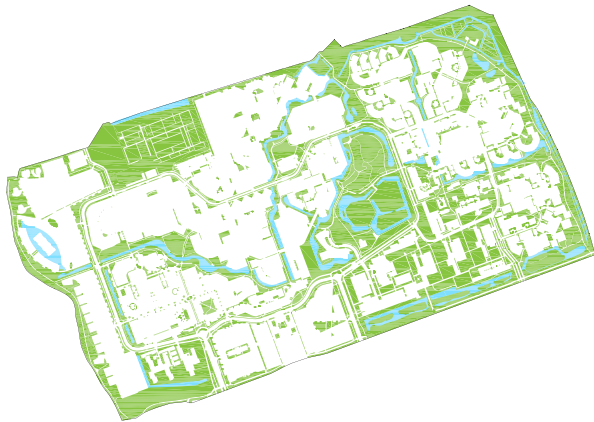


De wijkontsluitingsweg heeft 'vele gedaantes'. Een algemeen kenmerk is dat er altijd voet- en fietspaden langs de weg lopen. Behalve dat, is de weg steeds anders ingericht. Hierdoor ontbeert het deze belangrijkste weg van de wijk aan een herkenbare uitstraling. Op de foto is de passage te zien tussen wijkpark en Hoevenbuurt.



Olmendreef, één van de vier namen van de wijkontsluitingsweg. De weg voert voor het grootste deel langs achterkanten van woningen. Op zijn best worden deze door beplanting aan het zicht onttrokken, op zijn slechtst door schuttingen.

Hoofdgroenstructuur



Hoofdgroenstructuur. Holy-Noord heeft een prachtige groenblauwe structuur. In het ontwerp is gekozen voor enerzijds concentratie (wijkpark, groengordels en randgroen) en anderzijds veel buurtgroen. Daarnaast is gevarieerd in het type groeninrichting, van een meer ruige, natuurlijke tot een meer gecultiveerde in de buurten.



Een andere 'succesvolle' plek in de hoofdgroenstructuur is de groene singel ten noorden van de Kruidenbuurt. Hier grenzen woningen direct aan de groenzone, waardoor er sociale controle is. Daarnaast ligt er een scholencluster aan, waardoor er ook veel 'leven' is.



De belangrijkste groene plek in de wijk is het Wijkpark Holy. Ondanks zijn centrale ligging kent het park een aantal tekortkomingen: het wordt voor een groot deel begrensd door de wijkontsluitingsweg, waardoor het geïsoleerd ligt t.o.v. De Loper, Hoofdstedenbuurt en Hoevenbuurt.



In de hele wijk komen veel berken voor, een mogelijk gevolg van twee studiereizen naar Finland, die ten tijde van het ontwerp plaatsvonden. Daarnaast kent elke buurt en straat zijn eigen beplanting, waardoor er veel sfeer en variatie in de wijk ontstaat.

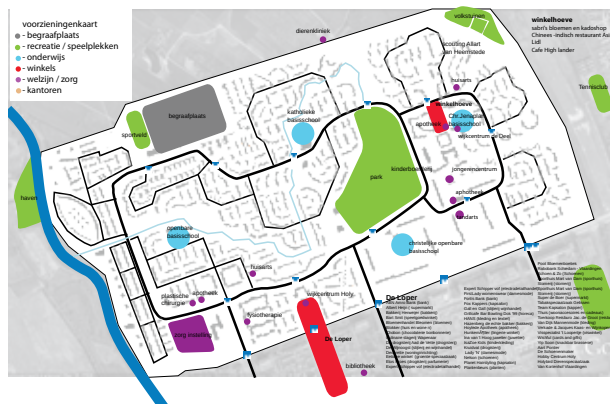


Daarnaast zijn er programmatische beperkingen. In het bestemmingsplan werd nog gedacht aan een zeer brede en gevarieerde programmering, maar uiteindelijk is het park grotendeels ingericht als beschermd, ecologisch park. Een van de succesvolste plekken is de kinderboerderij en naastgelegen bouwspelaats.



Op buurtniveau zijn ook enkele voorbeelden te vinden waarbij bewoners invloed hebben op of het beheer voeren over de inrichting van het groen. Op de foto is een Heemtuin in de Hoofdstedenbuurt te zien.

Hart van de wijk



Voorzieningen. Holy-Noord is voor wat betreft zijn wijkvoorzieningen goed bedeed. Het deelt een uitgebreid winkelcentrum met Holy-Zuid. Daarnaast beschikt het over een 2e buurtcentrum, een groot wijkpark, een begraafplaats, vier basisscholen en diverse kleinschalige voorzieningen. Alleen voor zijn sportverenigingen is de wijk aangewezen op andere wijken.



De vraag wáár het Hart van de wijk in Holy-Noord ligt, wordt door verschillende mensen anders beantwoord. Voor de één is het de Loper, voor de ander het wijkpark. Hierin schuilt een zwakke schakel in het oorspronkelijk ontwerp: de Loper is het centrum van twee wijken die niet heel veel binding met elkaar hebben. Het wijkpark ligt centraal, maar mist de concentratie van een Hart van de wijk.



Een vergelijkbaar probleem speelt in het wijkcentrum Holy. Dit was vroeger gerelateerd aan Holy-Zuid, en daar ook gelegen. Een medewerkster vertelde dat ze toen meer aanloop van bewoners had, omdat er een directe, fysieke relatie tussen wijk en bewoners was.



Een van de wensen tijdens het participatietraject in de jaren '70 was: 'Een druk en levendig centrum waar een veelheid van functies gemengd is en waar het overdag en 's avonds prettig is om te zijn'. Dit is ten dele gerealiseerd door de combinatie van wonen boven winkels. De kwaliteit en uitstraling van de winkelstraat laat alleen veel te wensen over.

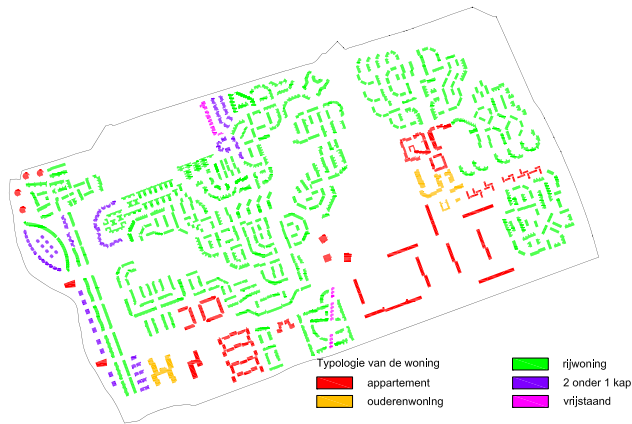


Ook de relatie met de directe omgeving is zonder meer zwak te noemen. Vanaf de wijkontsluitingsweg is het centrum onzichtbaar. Op de foto is de overgang tussen woonbuurt en (winkel)bevoorradingsstraat zichtbaar.



Ben je eenmaal in het hart, dan is hier zeker sprake van een levendig centrum: tramhalte, markt, woningen winkels en horeca.

Woningvoorraad en wijkbewoners



Woningtypes. De woningvoorraad bestaat voor 52% uit eengezinswoningen en 48% uit appartementen. 65% van de koopwoningen is in de prijs categorie boven 245.000 euro. Er is een grote variatie in woningtypen en architectuur. De wijk is populair waardoor er weinig doorstroming is.

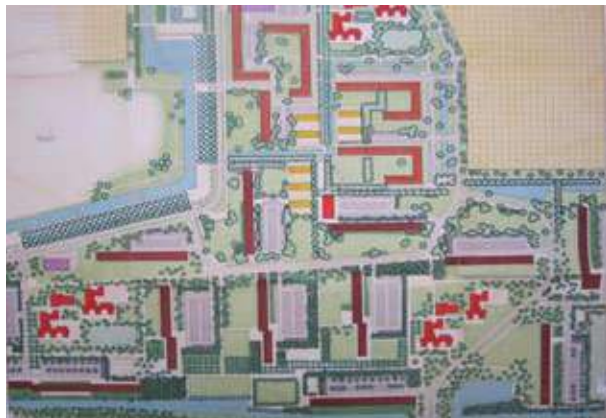


Eigendom. Net als de wijken Holy-Zuid en Vlaardingse Ambacht kent Holy-Noord een globale driedeling: huurwoningen langs de A4, dure koopwoningen langs de Vaart en het middensegment ertussen. 56% van de wijk bestaat uit huurwoningen, verdeeld over drie corporaties.



De grootste corporatie, Waterweg Wonen, is van plan om op termijn alle ca. 2000 woningen in Holy-Noord te verkopen. We zien hier een patroon, zoals dat in veel bloemkoolwijken plaatsvindt: de woningen worden uitgepand om de (dure) herstructureringen van jaren '50-'60 wijken te bekostigen.

59



De meest kwetsbare buurt in Holy-Noord is ongetwijfeld de Hoofdstedenbuurt. Hier zijn indertijd met minimale variatie in architectuur en woningtypes, ca. 1000 appartementen, volgens één bouwsysteem gebouwd. (Kaart origineel ontwerp Kuiper compagnons)



In de wijk zijn er maar weinig koopwoningen aan de buitenzijde uitgebreid. Dit is waarschijnlijk een teken dat voor veel mensen de woningen groot genoeg zijn. Wel zie je variatie ontstaan in het kleurgebruik van kozijnen, schuttingen, etc.



Een buitengewoon interessant fenomeen is het CPO-project De Triade, geïnitieerd door de Stichting Woningdoorstroming. Het gaat om dure, levensloopbestendige appartementen. Tijdens de verkoop van de 108 appartementen, bleek dat er nog veel meer vraag is naar dit type luxe appartement.

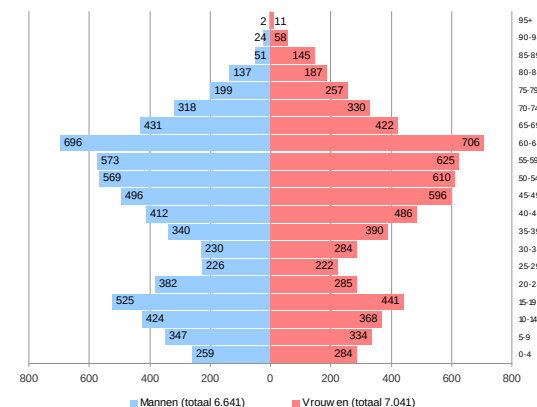
Imago en sociaal-maatschappelijke veranderingen



Holy-Noord heeft een positief imago. Het staat bekend als een groene, rustige wijk die direct grenst aan het bui-tengebied van Midden Delfland en Broekpolder. Er zijn relatief weinig problemen met de leefbaarheid in de wijk.

[illegible]

Slechts twee buurten vormen hierop een uitzondering: de Hoofdstedenbuurt en in mindere mate de Loper Noord. Hier is sprake van grootstedelijke problematiek, waarbij dit voor de Loper in overlast zit vanwege de functie als wijkcentrum. In de Hoofdstedenbuurt zijn de klachten veelzijdiger: kwaliteit woningen en woonomgeving, veiligheidsgevoel, criminaliteit.



Wellicht de grootste uitdaging voor Holy-Noord is de dubbele vergrijzing die voor de deur staat. De wijk is populair bij haar bewoners, die er veelal vanaf het eerste uur wonen. Een gevolg is dat er weinig doorstroming in de wijk heeft plaatsgevonden, waardoor er weinig ruimte voor starters en gezinnen met jonge kinderen is.



Dit probleem wordt geagendeerd in het ‘Actieplan Wonen’ en de gebiedsvisie voor Holy. Hierin wordt o.a. voorgesteld om meer appartementen en eengezinswoningen bij te bouwen. De gemeente ziet de potentie van Holy-Noord binnen Vlaardingen als een ideale wijk voor gezinnen en dan met name voor de hogeropgeleiden.



Een belangrijke vraag is ook hoe in de toekomst Holy-Noord vitaal kan blijven, met een krimpende bevolking. Uitdagingen hierbij zijn de toenemende intolerantie tussen jong en oud, het aanpassen van huurwoningen aan een verouderende bevolking en het aanpassen en in stand houden van het voorzieningenpakket.

Veranderkrachten



- Er spelen momenteel diverse ontwikkelingen in de wijk:
1. Gebiedsvisie Holy 2030 + Leefbaarheidsprogramma Holy.
 2. Renovatie Hoofdstedenbuurt (2006-2013).
 3. Transformatie De Loper, Winkelhoeve en Churchillsingel.
 4. Verkoopbeleid woningcorporaties.
 5. Aanleg A4.
 6. Inrichtingsplan Broekpolder.
 7. Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 + Citta Slow.



De inpassing van de A4 t.p.v. Holy-Noord zal uitgewerkt worden als een landtunnel, waarbij de weg op maaiveld in een tunnel komt te liggen. Er is dan sprake van dubbel ruimtegebruik: er komt een parkachtige invulling van het gebied bovenop de weg. Ideeën voor de inrichting hiervan zijn sportvelden en langzaamverkeerverbindingen tussen Kethel en Holy-Noord.



Waterweg Wonen heeft voor de Hoofdstedenbuurt een **wijkvernieuwingsplan** gemaakt:

- Flats en appartementen worden verbeterd (binnen en buiten, o.a. nieuw kleurenplan, hoofdentree, verlichting).
- 3 Flats worden geschikt gemaakt voor ouderen.
- Verkoop van appartementen in 2 flats.
- Openbare ruimte wordt opgehoogd en opgeknapt.



De **Broekpolder** zal ingericht worden als recreatie- en natuurgebied, waarbij met name de zuid- en oostkant meer voor recreatie bestemd is. Voor de bewoners van Holy-Noord is dat goed nieuws. Er zullen o.a. één of meerdere nieuwe bruggen over de Vlaardingse Vaart komen en het gebied zal meer gevarieerd en aantrekkelijk worden gemaakt.



- De toekomst van de **Winkelhoeve** is onzeker: er is sprake van dat de supermarkt gaat verdwijnen, wat de functie van buurtcentrum sterk zou kunnen beperken.
- De Loper zal in de toekomst een opwaardering moeten krijgen om met de tijd mee te gaan.
- De complexen aan de Churchillsingel zullen worden getransformeerd (sloop-/nieuwbouw of renovatie).

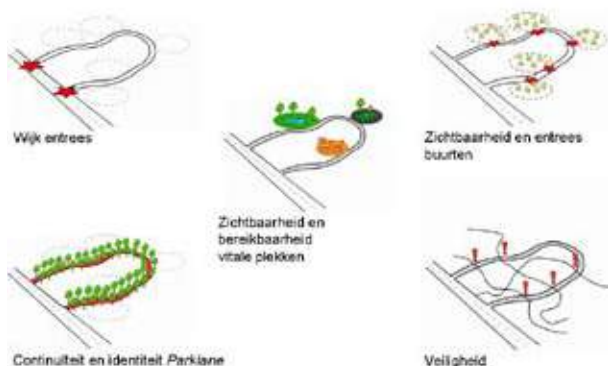
61



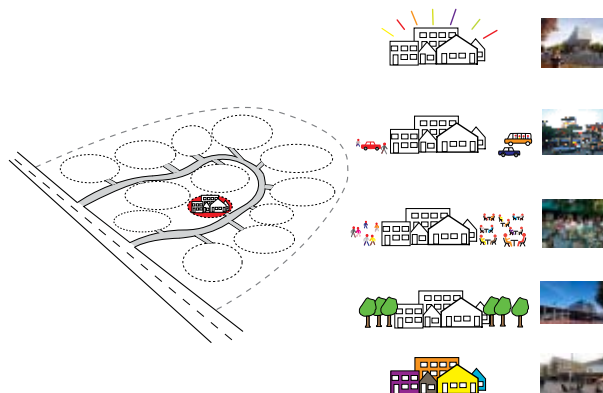
Voor Midden Delfland bestaan er plannen om de relatie tussen stad en platteland te verbeteren, door o.a. de toegankelijkheid te vergroten. Eén van de poorten voor Midden Delfland vormt de Vlaardingse Vaart. Een andere interessante ontwikkeling vormt de Citta Slow beweging van de gemeente Midden Delfland.

Workshops: bepaling van de opgave

Enscleren van de groene Parklane



Wijkontsluitingsweg als visitekaartje van de wijk.



Versterken Hart van de wijk (De Loper) en Hart van de buurt (Hoevenbuurt).



Opwaarderen van het wijkpark en de groenstructuur.
Versterken van het gebiedsimago en de gebiedsidentiteit: 'een groene, waterrijke en rustige wijk, gelegen aan een weids buitengebied.'
Aangaan van relaties met de omgeving.

62



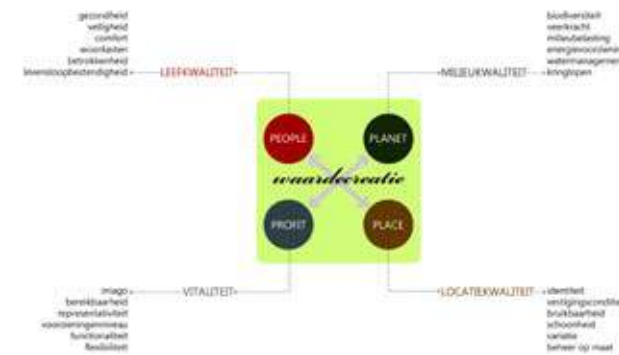
Opwaarderen van de woningvoorraad en het bevorderen van de doorstroming.

VERGRIJZING ALS KANS

- De huidige bewoners zullen niet snel verhuizen uit de prachtige wijk.
- Gebruik maken van de 'vele wijzen' in de wijk; betrek ze bij ontwikkelingen; ze hebben veel tijd, ervaring en energie.
- Zij zijn ook het meest gebaat bij het instandhouden van de kwaliteit van de wijk.
- Op termijn ontstaan er wellicht allerlei vormen van gebruik van de overmaat in hun woningen: verhuur, eigen bedrijf, hobbyruimte.
- Ook voor de wijk economie kunnen ze een belangrijke rol spelen.



Vergrijzing als kans



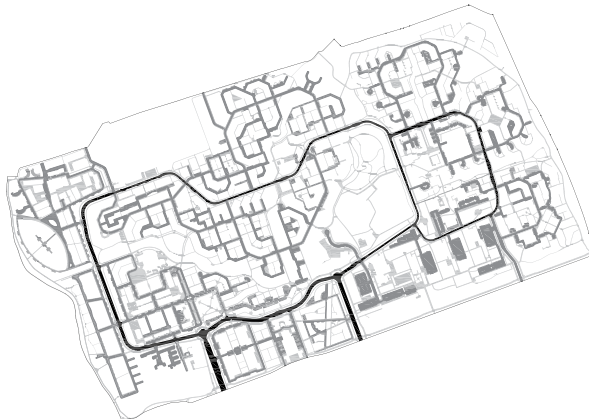
Duurzaamheid: sociale en fysieke wereld

Conclusie analyse



Hoofdstructuur

- Holy-Noord heeft een goede hoofdopzet met veel variatie.
 - De wijk is in Vlaardingen geliefd. Bewoners blijven lang wonen.
 - Alleen de Hoofdstedenbuurt vormt een vreemde eend in de bijt.
- Opgaves:** doorontwikkelen op bestaande kwaliteiten; Hoofdstedenbuurt op termijn deels herstructureren.



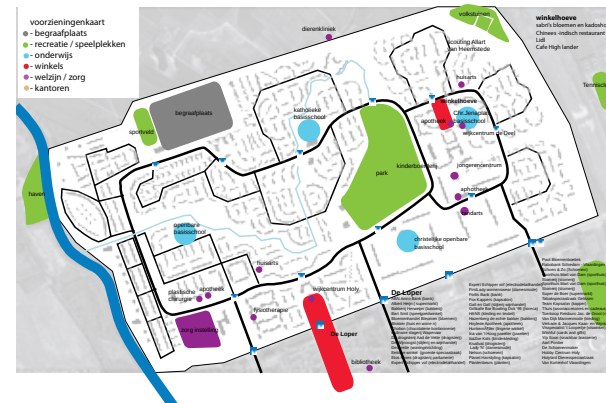
Wijkontsluiting

- Holy-Noord heeft een zeer uitgebreid verkeersnetwerk.
 - De wijkontsluitingswegen hebben geen continu profiel.
 - De wijkentrees zijn niet als bijzondere plekken vormgegeven.
- Opgaves:** opwaarderen wijkontsluitingswegen en -entrees.



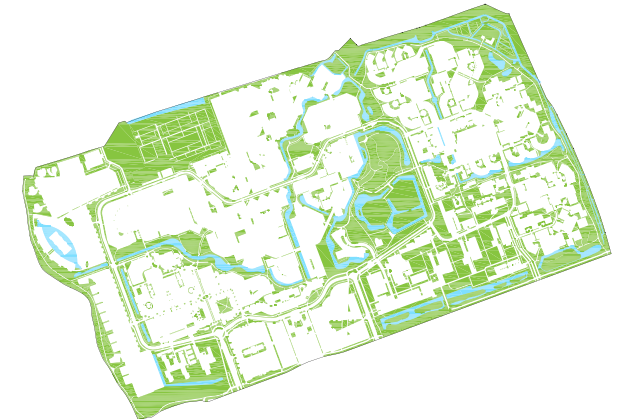
Relatie met ondergrond en omgeving

- Holy-Noord heeft een zeer gunstige ligging op de rand van stad en ommeland, met een goede regionale ontsluiting.
 - De overgangszone tussen Holy-Noord en -Zuid is de meest problematische rand (Europaboulevard).
- Opgaves:** relaties met omgeving verder uitbuiten. Europaboulevard opwaarderen.



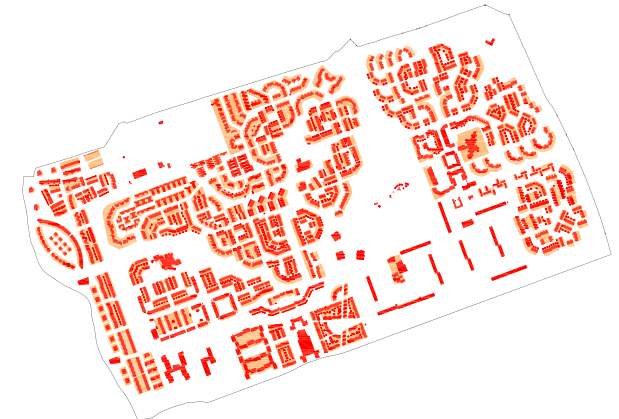
Hart van de wijk

- Holy-Noord heeft een sterk voorzieningenniveau.
 - Door de omvang van de wijk is ooit gekozen voor 2 centra.
 - Beide centra liggen verstopt en hebben een gedateerde uitstraling. De leefbaarheid staat er onder druk.
- Opgaves:** in stand houden en opwaarderen van de 2 centra.



Hoofdgroenstructuur

- Holy-Noord heeft een prachtige groenblauwe structuur, met veel variatie in beplanting en sfeer op buurt- en wijkniveau.
 - Het ecologische park vervult zijn functie als wijkpark niet goed.
 - Het watersysteem is op veel plekken onderbroken.
- Opgaves:** beter programmeren van wijkpark en verbinden met buurten; watersysteem voor recreatie en beleving versterken.



Buurten en woningvoorraad

- Holy-Noord heeft een grote variatie in woningen.
 - Dubbele vergrijzing is de grootste zorg.
- Opgaves:** zoeken naar verdichtingsmogelijkheden voor het bouwen voor starters en ouderen. Levensloopbestendig maken van bestaande huurwoningen.



COLOFON

Dit onderzoek is geïnitieerd door:

HOSPER BV landschapsarchitectuur en stedenbouw

Kinderhuissingel 1d
Postbus 5231, 2000 CE Haarlem
tel. 023 531 70 60
email info@hosper.nl
www.hosper.nl

en samen met M3H en GIDZ uitgewerkt en uitgevoerd:

M3H architecten

Overtoom 197, 1054 HT Amsterdam
tel. 020 625 77 33
email m3h@m3h.nl
www.m3h.nl

GIDZ

Delistraat 3a, 2022 ZC Haarlem
tel. 06 5532 8779
email apb@gidz.net
www.gidz.net

Hoofdsponsor van het onderzoek is:

Stimuleringsfonds voor Architectuur

Groothandelsgebouw
Weena 723,
Postbus 29066, 3001 GB Rotterdam
tel 010 436 16 00
email sfa@architectuurfonds.nl
www.architectuurfonds.nl

Cofinanciers zijn:

HOSPER, M3H, GIDZ

BNA Onderzoek

provincie Drenthe
provincie Gelderland

gemeente Arnhem
gemeente Assen
gemeente Vlaardingen

corporatie Vivare

De analyses van de drie lokaties zijn samen met studenten van een **Praktijkatelier van de Academie van Bouwkunst Amsterdam** gemaakt.

Onderzoeksteam:*HOSPER*

Jonas Strous (projectleiding)

Ronald Bron

Margot Dziukala

Floris Grondman

M3H architecten

Marc Reniers

Tobias Bader

GIDZ

Dennis Moet

Erika Meershoek

Praktijkatelier

Pascal Henneberque (6 mnd)

Stephan Sliepenbeek (6 mnd)

Rob Brink (1 mnd)

Foto's:

HOSPER, M3H en GIDZ

Kaartmateriaal:

topografische diensten Arnhem, Assen en Vlaardingen

kaartbewerkingen, illustraties en collages: Praktijkatelier, HOSPER, M3H en GIDZ

Haarlem / Amsterdam, oktober 2011