

Gebiedsanalyse

8^{se} BARRIER

Presentatie 1 november 2021

Jacqueline Slagter
Hanneke Kortland
Peter Hoesbergen
Charles Goevaers
René Vink
Maarten Otten

DEEL 1 INTRODUCTIE



VOORWOORD

De wijk Achtse Barrier (8^{se}B), gebouwd in de jaren zeventig en tachtig, bevindt zich op een kantelpunt.

- Redelijke staat
- Toch staat vitaliteit onder druk
- Sluiten onvoldoende aan bij hedendaagse woonwensen
- Woonomgeving is sleets

Dit roept allerlei vragen op:

Centrale vraag:

Hoe krijg je een wijk met een totale versnippering van eigendom in beweging en welke kansen op verbetering dienen zich aan?

Zeker geen probleemwijk maar wel overtuiging dat de 8^{se}B meer aandacht verdient.

Situatie en woonmilieu tegen het licht houden.

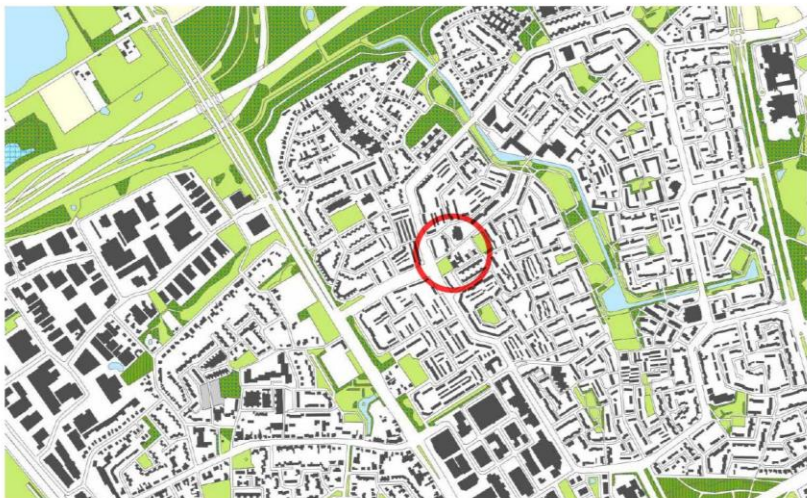
Problemen vóór zijn.

INTRODUCTIE

- Directe aanleiding
- Twee locaties op het oog (najaar 2019 gesprek met o.a. Ronald Rijnen)
- Gewenste insteek: Studie met bredere visie op de wijk en ondersteuning concrete initiatiefnemer(s)



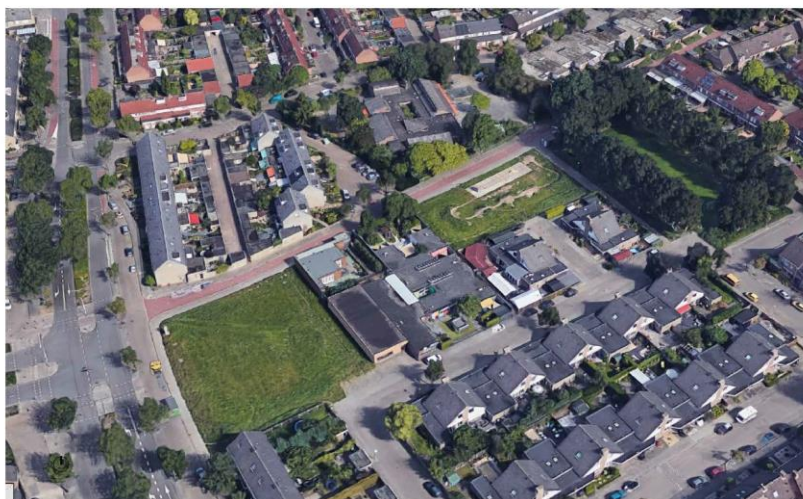
SAVOIEPAD-1 | locatie



SAVOIEPAD-2 | locatie



SAVOIEPAD-1 | luchtfoto

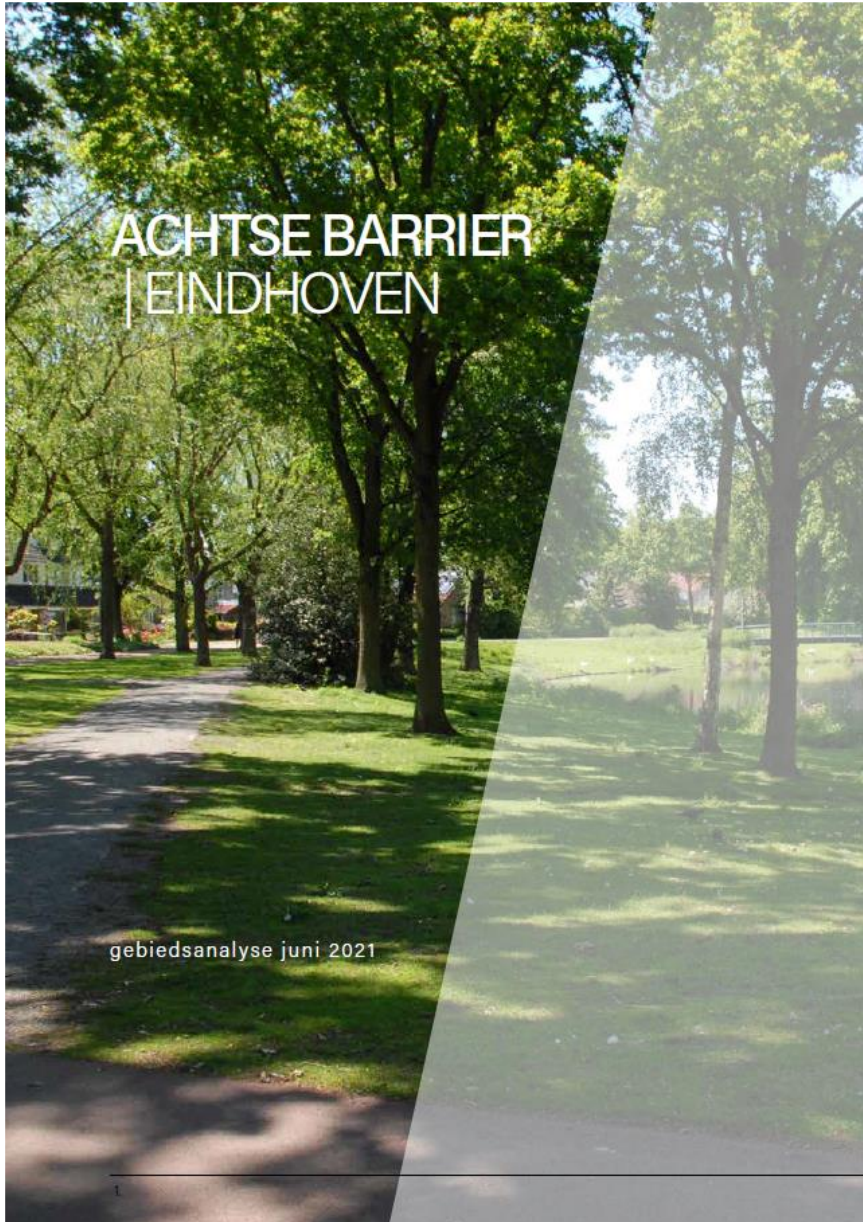


SAVOIEPAD-2 | luchtfoto



INTRODUCTIE

2 LOCATIES (gesprek 2019)



VOORWOORD

INTRODUCTIE

1 KANSEN ACHTSE BARRIER

- Kwaliteiten 8^{se}B
- Niet-kwaliteiten 8^{se}B

2 PLAN VAN AANPAK

VERKENNING: TOELICHTING VOORSTUDIE

3 ACHTERGROND - DE NL BLOEMKOOLWIJKEN

4 ANALYSE EN VISIEVORMING

5 BEWONERS EN ORGANISATIES AAN HET WOORD

6 KANSEN BESTAANDE BUURTEN

7 ONTWIKKELEN MET BEWONERS

8 CONCLUSIES EN VERWACHTINGEN

KANSEN ACHTSE BARRIER

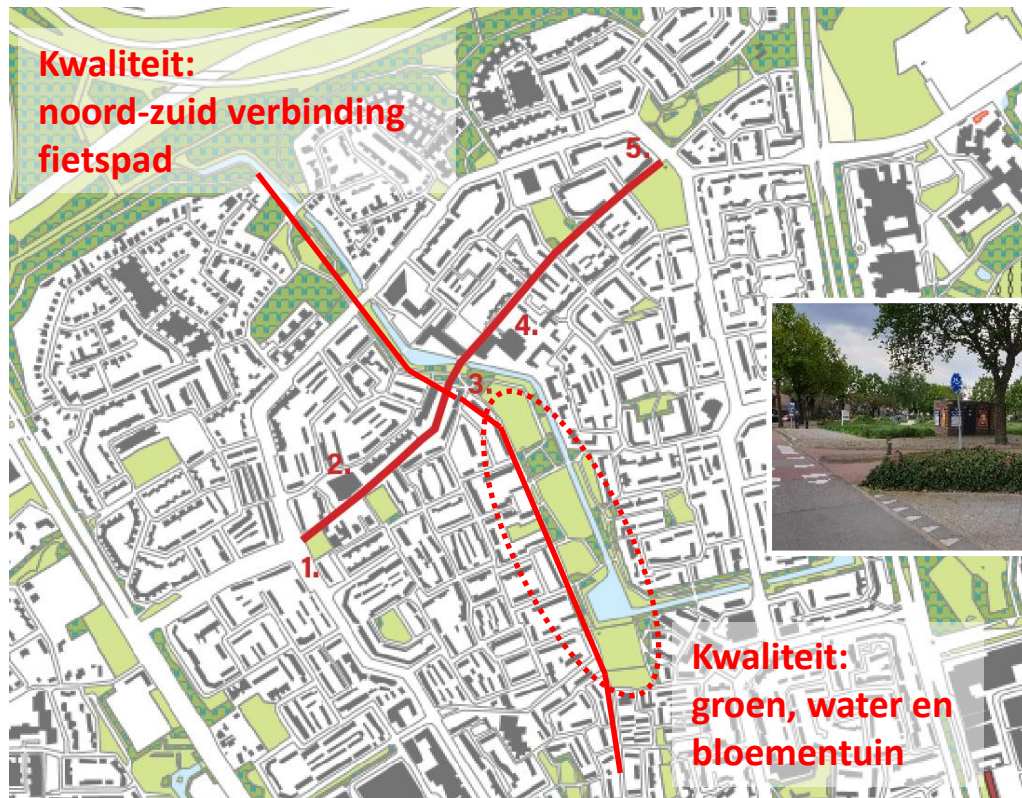
1

Achtse Barrier: 278 ha en ca. 13.000 inwoners

Kwaliteiten Achtse Barrier:

- De groene corridor door het midden van de Achtse Barrier zorgt voor een prachtige plek om te wandelen, te spelen en samen te komen
- Een hoge bereidwilligheid elkaar te helpen
- Nabijheid van voorzieningen (sportvelden aan Marathonloop, WCW)
- Een dorps stukje Eindhoven





AANLEIDING: DE TWEE LOCATIES AAN HET SAVOIEPAD

KANSEN ACHTSE BARRIER

1

A. F Th. Van der Heijden (1994):

‘Een nieuwbouwwijk in een gestileerde schots- en scheve stijl ontworpen naar het stratenplan van een Frans plattelandsdorp, compleet met boerderijdaken van ongelijke hoogte’.

Niet-Kwaliteiten Achtse Barrier:

- De buurten van de Achtse Barrier worden vaak als doolhof omschreven vanwege hun ongestructureerde verloop
- Onbeheersbare achterkanten
- Entrees 8seB
- Vormgeving van gebouwen en woningen niet gedifferentieerd, monotoon, een eenduidige tijdaflezing



KANSEN ACHTSE BARRIER

1

Twee locaties Achtse Barrier + Verval 8^{se}B voor zijn (pré actief)



Biedt kansen als project

Kern probleem:

- Differentiatie en vorm
- 'Vormgeving' soorten woningen

Toevoegen:

- Leefbaarheid verhogen
 - Entrees Achtse Barrier aanpakken
 - Samenspraak
 - Fietsroutes bij aansluitingen op wegen/bruggen herkenbaar vormgeven
- Van de 8^{se}B een levensloopbestendige wijk maken
 - Ontbrekende woonvorm realiseren
 - Doorstroom realiseren
 - Voorzieningen niveau op pijl



Andere aanpak dan bij grote projecten:

Wij zoeken participatie



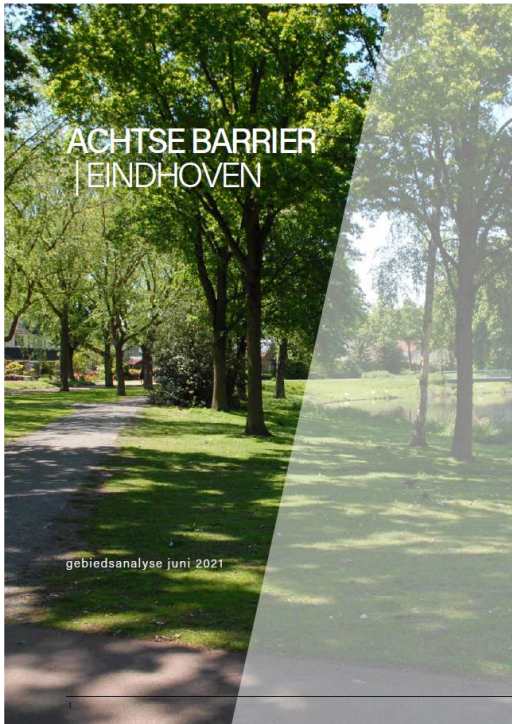
PLAN VAN AANPAK

1. Visie Achtse Barrier nodig
2. Participatie wijk: met bewoners, maatschappelijke organisaties en ontwikkelaar aan tafel
3. Voorstudie
4. Capaciteit (?)

Wij vragen de Gemeente Eindhoven concreet:

- *Kunnen wij een vervolg geven aan de studie voor en namens de gemeente?*
- *Kunnen wij de twee locaties die we oorspronkelijk in gedachten hadden gaan inzetten als 'vliegwiel', als opmaat naar een groter verhaal (visie Achtse Barrier Gemeente Eindhoven)?*
- *Kunnen we een pilot-project in één van de buurten opzetten samen met de gemeente in de zin van "goed voorbeeld doet volgen...."*

TOELICHTING VOORSTUDIE



1 KANSEN ACHTSE BARRIER

2 PLAN VAN AANPAK

3 ACHTERGROND - DE NL BLOEMKOOLWIJKEN

4 ANALYSE EN VISIEVORMING

5 BEWONERS EN ORGANISATIES AAN HET WOORD

6 KANSEN BESTAANDE BUURTEN

7 ONTWIKKELEN MET BEWONERS

8 CONCLUSIES EN VERWACHTINGEN

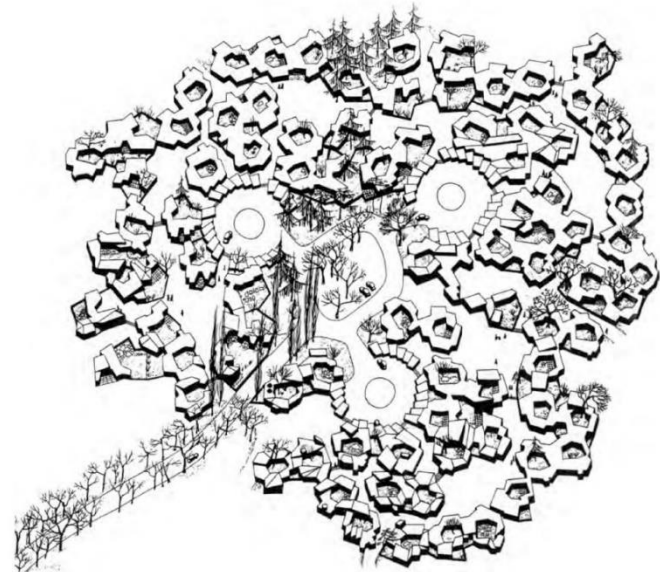
DEEL 2 VERKENNING

ACHTERGROND - DE NEDERLANDSE BLOEMKOOLWIJKEN

3

De Achtse Barrier hoort tot de bloemkoolwijken
Verguist door professionals, vaak geliefd door bewoners

Door hun ruimtelijke structuur en het relatief hoge aantal koopwoningen lenen de wijken zich slecht voor grootschalige ingrepen. De bloemkoolwijken zullen in tegenstelling tot de oudere naoorlogse wijken naar verwachting een meer geleidelijk proces van veranderen doormaken.



ACHTERGROND - DE NEDERLANDSE BLOEMKOOLWIJKEN

UIT REFERENTIESTUDIES EN LITERATUUR

De belangrijkste beleidsvragen

- Hoe krijg je de wijk in beweging?
- Momentum van energietransitie en verduurzaming gebruiker als vliegwiel voor aanpak?
- Hoe voorzieningen in de wijk in stand houden / verbeteren?
- Hoe bundeling en afstemming van inzet overheid, bewoner en partijen.
- Hoe maak je verbinding met de wijkbewoner?

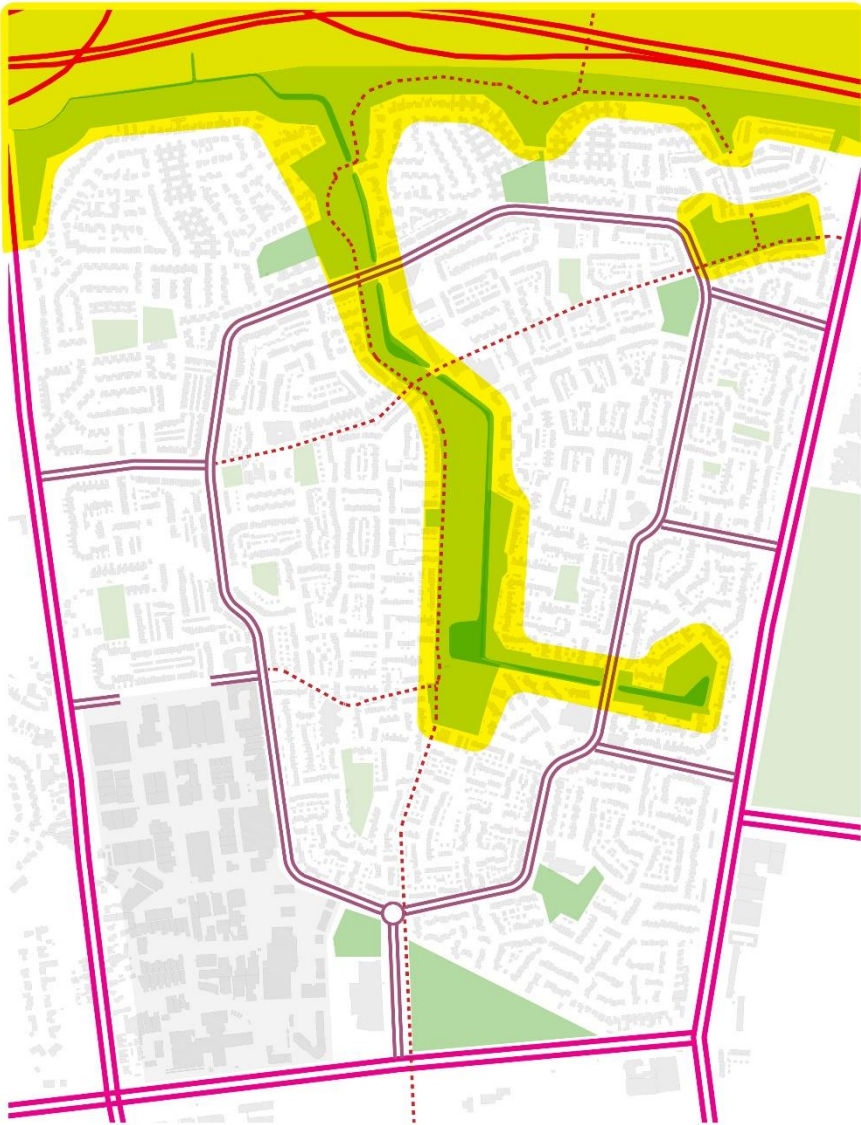
De belangrijkste aanbevelingen

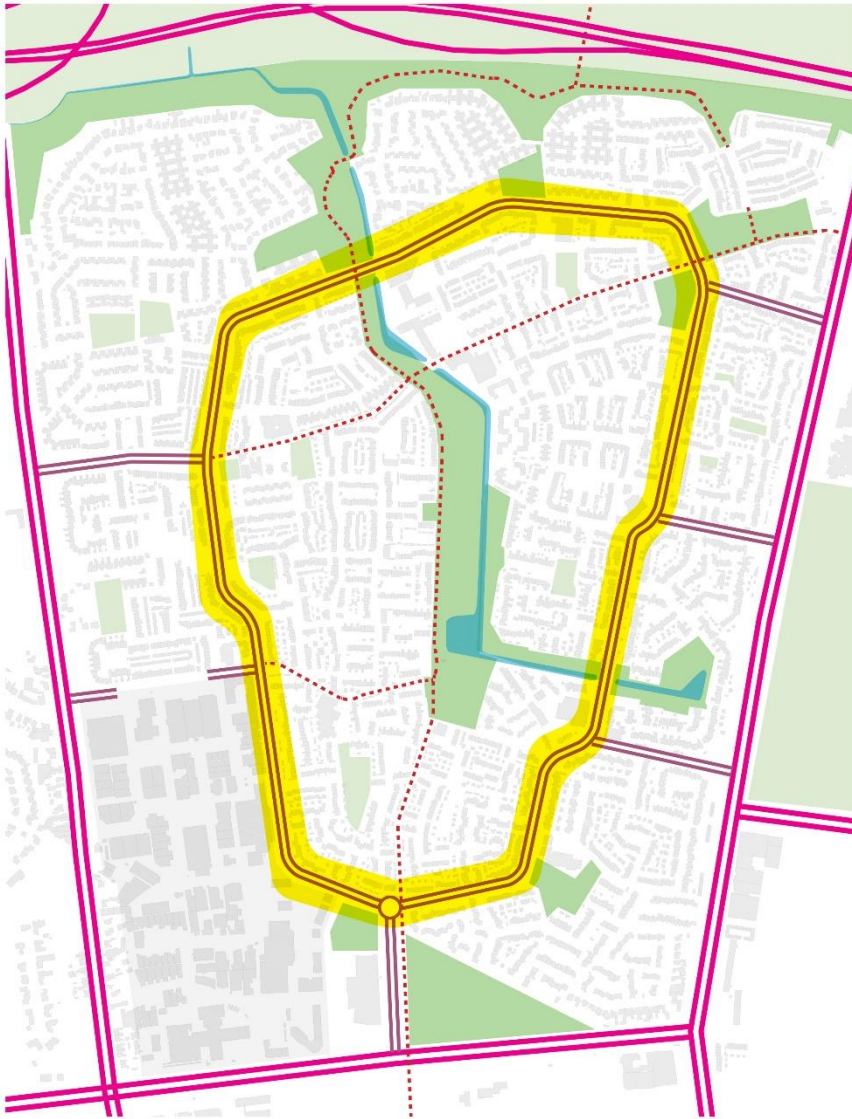
- Ga op zoek naar een herkenbare, positieve gebiedsidentiteit
- Aanvaard de bloemkoolstructuur
- Ontwikkel kleinschalig en stapsgewijs meer hiërarchie, verschil en hoogtepunten.
- Besteed aandacht aan de overgangen in schaalniveaus.
- Werk waar mogelijk samen met bewoners

ANALYSE EN VISIEVORMING

GROEN- EN WATERKWALITEIT

- Groen is belangrijkste kwaliteitsdrager

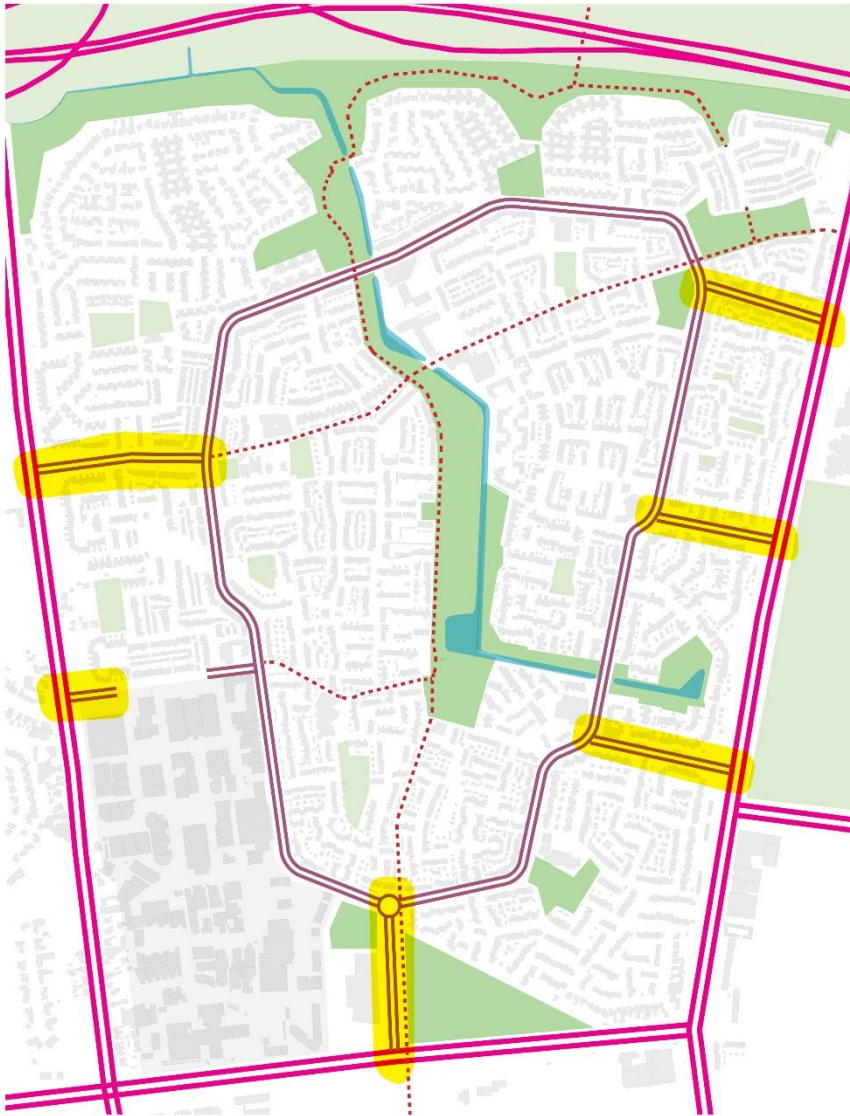




ANALYSE EN VISIEVORMING

FRANSE BAAN

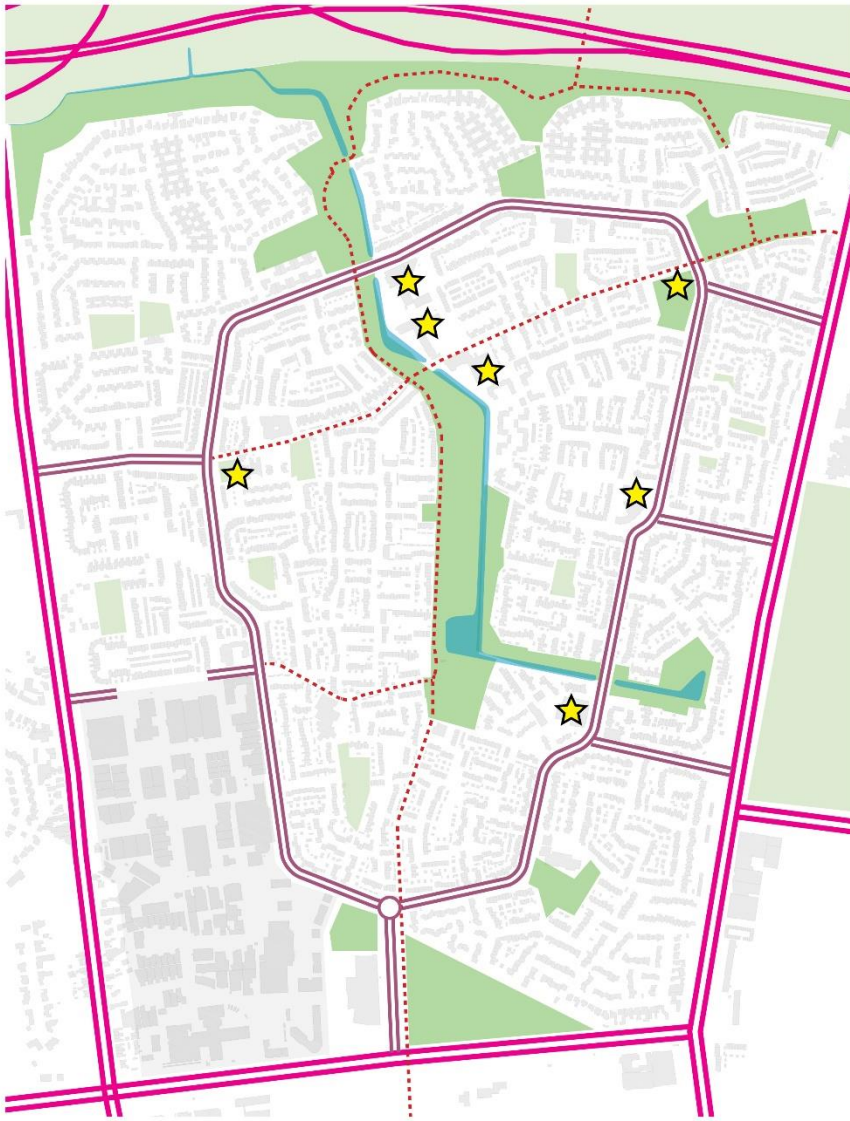
- Belangrijke drager
- Heel gedifferentieerd
- Veel plekken zonder kwaliteit
- Veel onbeheersbare achterkanten
- Tekort aan beheer
- Opknappen niet overal
- Realiseren van herkenbare overgangen voor langzaam verkeer



ANALYSE EN VISIEVORMING

ENTREES

- Entrees accentueren met “poorten” en accenten
- Eventueel prijsvragen uitschrijven om buurt te betrekken

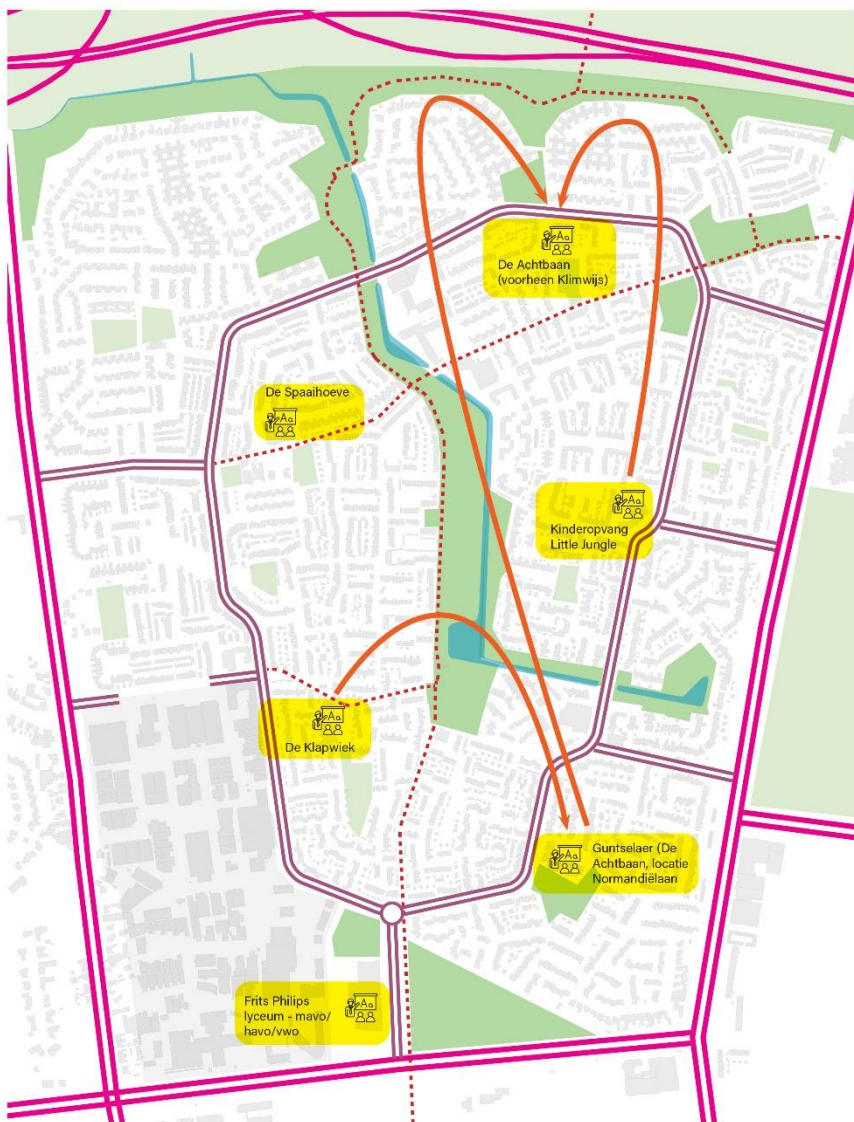


ANALYSE EN VISIEVORMING

VOORZIENINGEN

Onderzoek naar behoefte bewoners essentieel.

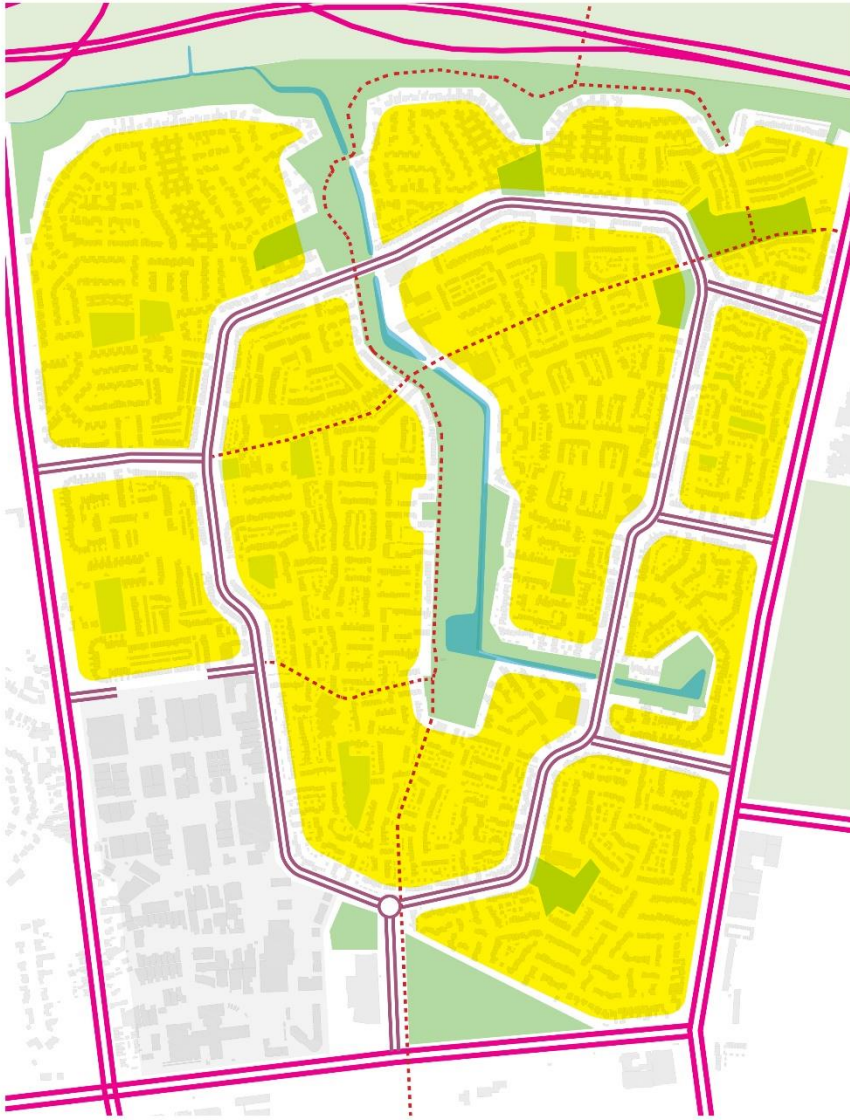
- Detailhandel
- Sociale voorzieningen
 - GGD: eenzaamheid
 - Huisartsen: behoefte aan sociale voorzieningen
- Een levensloop bestendige, veilige wijk is de ambitie. De drie pijlers:
 - Hoogwaardige eerstelijns gezondheidszorg
 - Sociale voorzieningen
 - Geschikte woningen
- Roep om ontmoetingsplekken
- Organiseren van 'jong en oud samen'



ANALYSE EN VISIEVORMING

ONDERWIJSVOORZIENINGEN

- Nieuwe ontwikkelingen
- Plan bouwen van twee brede scholen
- Kansen
- Visie op multifunctionaliteit
- Avondgebruik



ANALYSE EN VISIEVORMING

WOONVOORZIENINGEN

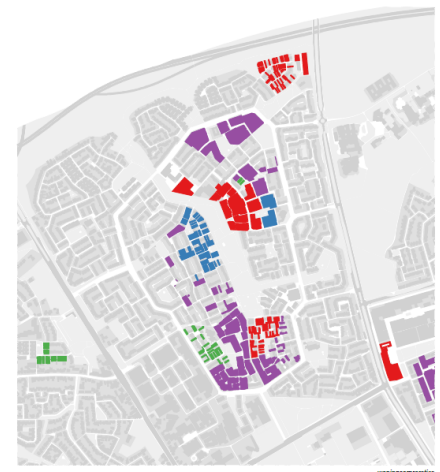
Huidige bestand uniform en eenzijdig.

Met de aanstaande demografische verschuivingen in de wijk zijn er meer woningtypes nodig die aansluiten bij lifestyle concepten:

- Seniorenwoningen, begeleid wonen, dagbehandeling, verzorging, groepswonen, etc.

Onderzoek gewenst naar mogelijkheden van transformatie van huidige bestand.

Trudo, Woonbedrijf, 'thuis en Wooninc. hebben wel eigendommen, maar overgrote deel is in particulier bezit.



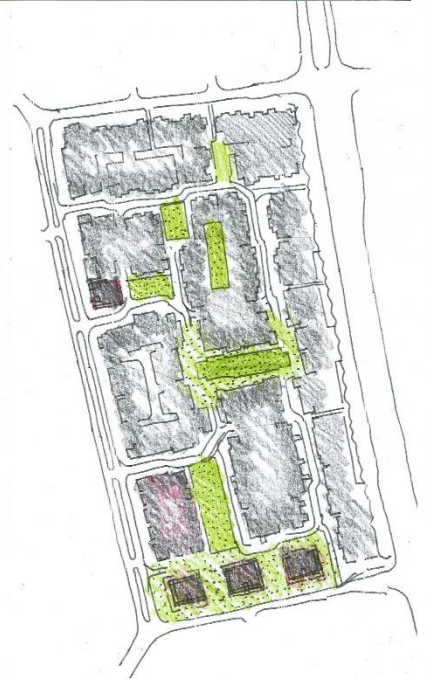
ANALYSE EN VISIEVORMING

LIGGING EN SOORTEN WONINGEN

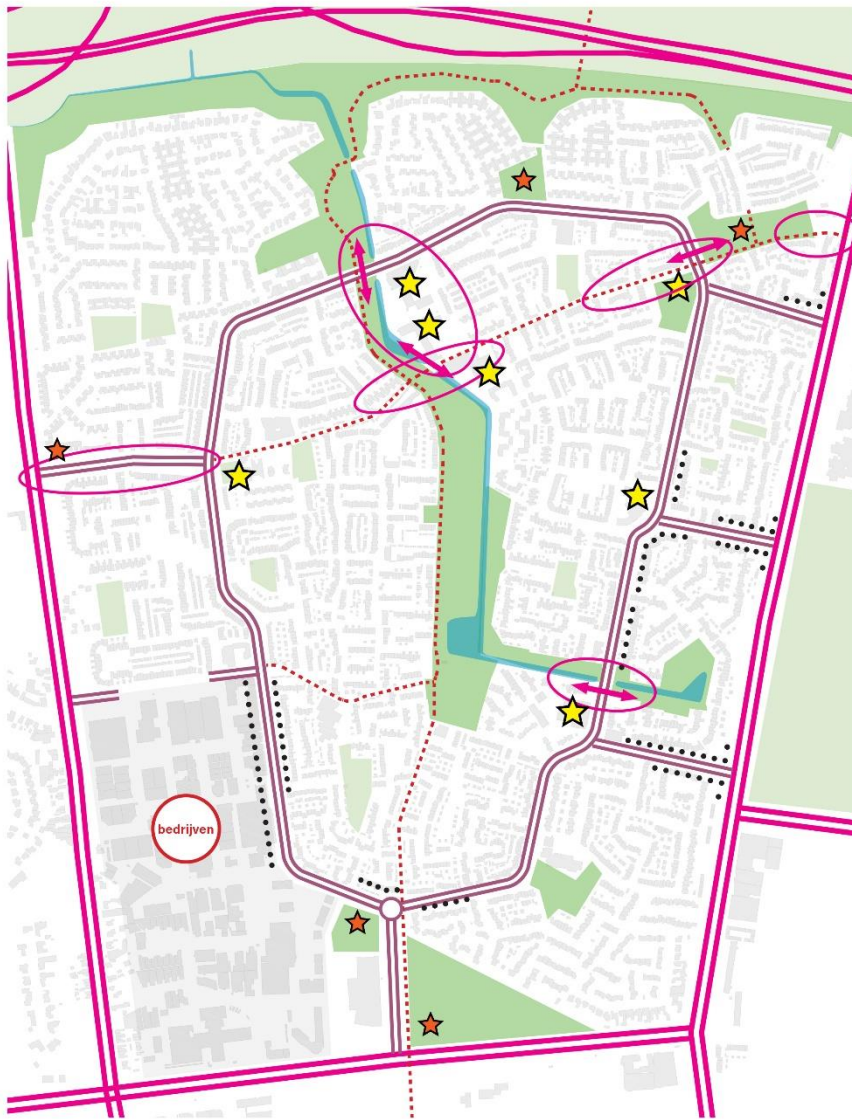
De Achtse Barrier kenmerkt zich door groen, water, véél eengezinswoningen, hofjes en bejaardenwoningen. Typerend is het verspringen van de gevel en de afwisseling van woningtypen door de hele wijk.



KANSEN BESTAANDE BUURTEN (een eerste verkenning als voorbeeld)



EEN BUURT AANPAKKEN (bijvoorbeeld) (HER)ONTWIKKELING CHERBOURGLAAN E.O.



VISIE IN OVERZICHT (schot voor de boeg)

Nodig is een brede toekomstvisie:

- Preactief
- In samenhang te brengen van aandachtsvelden en initiatieven
- Openen van gesprek met de wijk

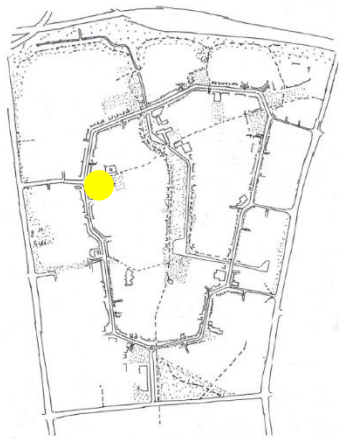
Ruimtelijk

- Kansen benutten om nieuwe impulsen te geven
- Vergroten van differentiatie
- Realiseren van ontmoetingsplekken
- Groen- en waterplan
- Revitaliseren Franse Baan
- Investeren in de basis: revitaliseren buurten

Programmatisch

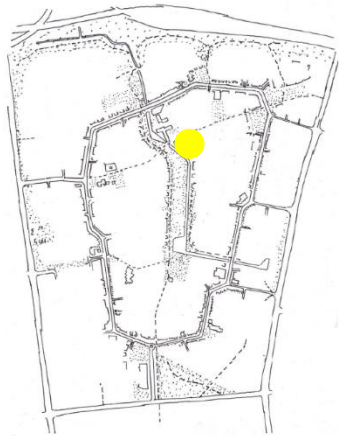
- Vergroten van programmatische differentiatie
- Vasthouden van oudere mensen die in de wijk willen blijven wonen
- Woningbouw programma aanpassen aan concrete vraag
- Doorstuderen op kansen om bestaande woningen te actualiseren: woning splitsing / combinatie, realiseren van b.v. knarrehoven
- Beleid mbt voorzieningen

Proces: bewoners centraal



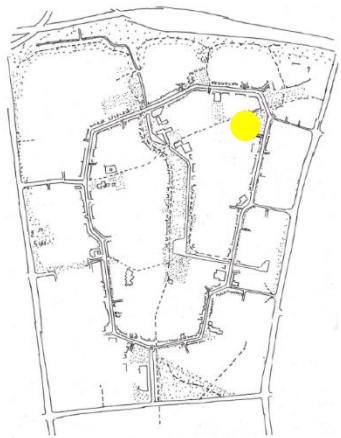
INZOOMEN OP PLEKKEN

KRUISING SAVOIEPAD - SPAAIHOEFWEG



INZOOMEN OP PLEKKEN

SAVOIEPAD, DE MORTEL



INZOOMEN OP PLEKKEN

KRUISING SAVOIEPAD - ABBEVILLELAAN

BEWONERS EN ORGANISATIES AAN HET WOORD

KENNISMAKEN, WANDELEN EN PRATEN

De behoeften van de bewoners van een wijk goed onderzoeken is essentieel voordat er bouwplannen worden gemaakt en invulling wordt gegeven aan de voorzieningen en woningtypen.

Uit de interviews:

- Een groene wijk met een hoge bereidwilligheid elkaar te helpen
- Ouderen blijven er het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen, in hun vertrouwde omgeving
- Ook al wordt door sommigen een horecaplek wel gemist, de nabijheid van voorzieningen maakt de Achtse Barrier een fijne plek om te wonen

“Ik zie een stijgende lijn in WMO-aanvragen. Wat dan voor bewoners vooral teleurstellend is, is dat een verzoek tot woningaanpassing wordt afgewezen omdat de woning niet geschikt is”

Suzan Pennings - WIJJeindhoven



“Niets toevoegen, ik maak toch nergens gebruik van.”

Christ Janssen - bewoner



*“Dit is een dorps stukje Eindhoven.
Een sociale wijk waar bewoners
bereid zijn om elkaar te helpen”*

Suzan Pennings - WJJeindhoven



*“Ik zie allemaal winkeliers met
een jaarcontract. Die
beginnen niet aan het
opknappen van de winkel.”*

Ron Smits - voorzitter winkeliersvereniging



*“Laten we iets doen aan de
uitstraling van de Mortel”*

Ron Smits - voorzitter winkeliersvereniging

*“Die situatie bij school is echt
gevaarlijk voor overstekende
kinderen”*

Lenny Voets - directeur De Spaaihoeve

“Met het project Jeugdzorg op de juiste plek kunnen ‘jong en oud’ elkaar versterken. Niet vanuit de hulpvraag, maar vanuit een gezamenlijke interesse of hobby.”

Wendy Boeijen - projectleider
Jeugdzorg gem. Eindhoven



“Deze buurt verdient het om eens goed tegen het licht gehouden te worden. Om goed voorbereid te zijn op de toekomst.”

Bewoner Achtse Barrier

“Het liefst worden we hier oud.”

Bewoner Achtse Barrier



“Een mooi voorbeeld is Groot Bijsterveld in Oirschot, een woonproject met zorgondersteuning voor senioren.”

Lenny Voets - Directeur De Spaaihoeve

Er zijn weinig faciliteiten.

Suzan Pennings - WJJeindhoven



*“Wonen met zorg is hard nodig”.
Het maakt de wijk flexibel en
levensloopbestendig.*

Bewoner Achtse Barrier

*“Het is hier goed toeven. Iets toevoegen:
Wonen met zorg zoals het idee van Joop
en zoiets als buurtschap te Veld.”*

Frans Verhees – voorzitter LTAB



DEEL 3 KANSEN IN BEELD

KANSEN BESTAANDE BUURTEN

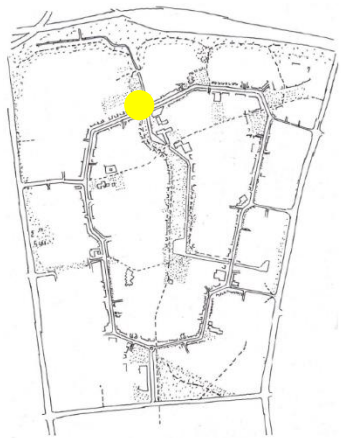
6

Naast de twee locaties aan het Savoiepad hebben we een overzicht van locaties waar mogelijk ontwikkelingen in de toekomst gemaakt kunnen worden. Waar kansen liggen voor verbetering.





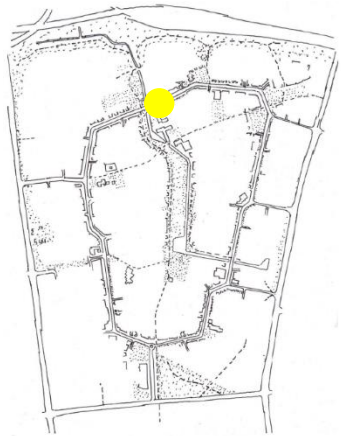
Een van de (in principe) mooiste kruisingen van de Fransebaan is die met de groenblauwe zone. De Oude Bosschebaan kruist hier als fietsroute (noord-zuid) de autoroute en die fietstocht wordt tussentijds grotendeels begeleid door groen en water. Op deze bijzondere plek is destijds een winkelcentrum-voorzien als accent qua functie. Het winkelcentrum is (destijds) uitgewerkt als een functionele 1-laagse voorziening met parkeren en veel aan- en afvoer. Iets verderop is een gebouwcomplex te zien (Cantershoef) dat met terrassen grenst aan deze groen longen van de wijk. Op het kruispunt is er slechts het beeld van een platte bebouwing die (vooralsnog) de kansen van deze mooie plek onbenut laat.



LOCATIE JAN LINDERS (1)



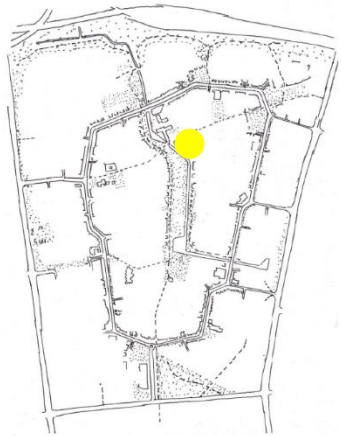
Logistiek zal dit voor wat betreft het winkelcentrum wellicht in orde zijn. Als functioneel accent in de buurt is het vooral een troosteloze plek die schreeuwt om een visie. Het zal niet de eerste prioriteit zijn van de eigenaren van de winkels en supermarkt. In het belang van de wijk en de direct omliggende buurten met het oog op de toekomst lijkt hier werk aan de winkel. Aangrenzend zijn er tenslotte ook plannen om de Cantershoek uit te breiden met een nieuwe vleugel en een toren. Het zou erg jammer zijn als de ontwikkelingen enkel als "losse postzegels" gezien worden.



LOCATIE JAN LINDERS (2)



Het Savoie pad verbindt de verschillende buurten van west naar oost (en omgekeerd) en kruist vanzelfsprekend ook de fietsroute van de Oude Bosschebaan. Het is een fietsroute waaraan verschillende wijkfuncties zijn gelegen. Van West naar Oost betreft dit achtereenvolgens de fitness + (?) van Joop van de Geijn, de Jenaplanschool De Spaaihoeve, wijkcentrum de Mortel. De Mortel gaat in feite schuil achter de Cantershoef. Voor alle wijk- en buurtvoorzieningen geldt dat deze een wezenlijke rol spelen in het sociale aspect van de buurt. Tegelijkertijd geldt voor veel van dit soort voorzieningen dat de budgetten steeds krappere lijken te worden. Daar waar de Cantershoef wordt voorzien van een nieuwe ontwikkeling mag de vraag gesteld worden of ook niet de Mortel een 2.0-versie behoeft.



SAVOIEPAD, DE MORTEL



Wijkcentrum De Mortel



Jongeren centrum De Mortel, erachter Sporthal AB



Eengezinswoningen tegenover De Mortel



poot laagbouw Cantershoef wordt gesloopt

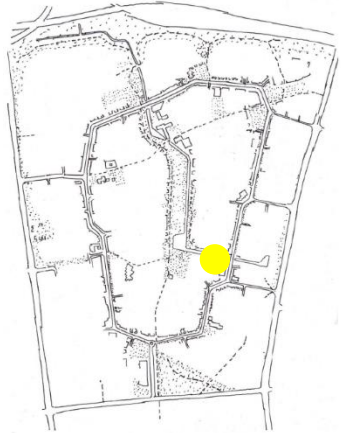


Plan winkelcentrum Ardèchelaan en wooncomplex Cantershoef, BanBouw/Wooninc./Stayinc.

LOCATIE DE MORTEL: AANVULLENDE INITIATIEVEN (?)



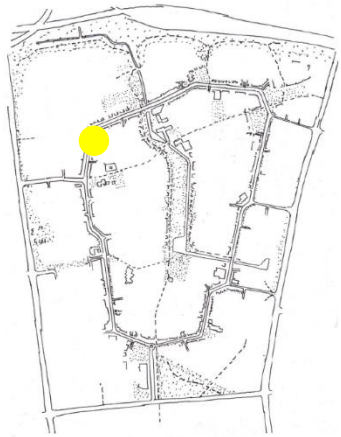
De Jumbo-supermarkt vormt als het ware een grote vierkante hoeksteen aan de zuidkant van de Achtse Barrier daar waar de Fransebaan en de Artoislaan elkaar ontmoeten. Als groot kenmerk hiervan is de naar de belangrijke hoofdweg afgekeerde Jumbo met naar de Franse baan gerichte achterkanten en container ruimten. Het meest opvallende aspect aan de Jumbo is dat het grootste deel van de parkeerplaatsen op het dak van de supermarkt is gelegen en slechts een relatief klein deel op het maaiveld. Aan het Biaritzplein zijn ook wat andere winkels gelegen die grotendeels in de "plint" van de bebouwing zijn opgenomen. De bebouwing rondom heeft één signatuur qua architectuur en straten en bebouwing lopen parallel aan de korte knik in de Fransebaan. Het geheel staat onder een hoek van 45 graden t.o.v. de bebouwing van de Jumbo waardoor een 2-tal driehoekige ruimten ontstaan. Het mag ter plaatse Biaritzplein heten maar van een echt plein is niet echt sprake.



LOCATIE JUMBO:



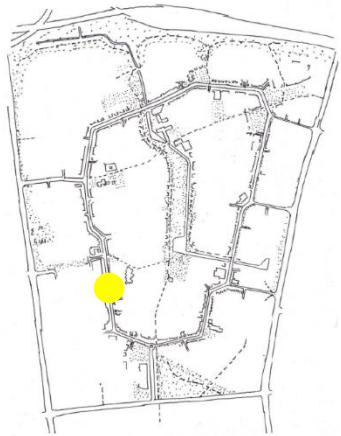
Een 'standaard' kruising van de Fransebaan met een (willekeurige) zijstraat is vaak een ontmoeting van een 2-tal bouwblokken. Het ene bouwblok met de dakvorm parallel aan de Fransebaan en het andere bouwblok loodrecht daarop met een (vaak dichte) kopgevel. Langs de Fransebaan verandert het profiel veelvuldig. Dit betreft dan niet alleen het wegprofiel van de Fransebaan (al dan niet in meerdere rijstroken). Grotendeels zijn het voortuinen die aan de Fransebaan liggen. Maar op veel plaatsen zijn er ook garages/carports of soms brede versteende zones waar weg en parkeren door elkaar heen lopen. En soms zijn er enkel schuttingen en (dichte) muren die een redelijk troosteloos beeld bieden aan deze wijkverzamelweg.



LEESBAAR MAKEN DOOR BELANGRIJKE KRUISINGEN AAN TE PAKKEN



Iets verderop zijn het meer individuele panden met een (bestraat) voorterrein en met bedrijven variërend van trouwringen tot parodontologie.



FRANSEBAAN TER PLAATSE VAN HET INDUSTRIETERREIN

KANSEN BESTAANDE BUURTEN

6



MORFOLOGIE

GROENE HOOFDSTRUCTUUR

KANSEN BESTAANDE BUURTEN

6

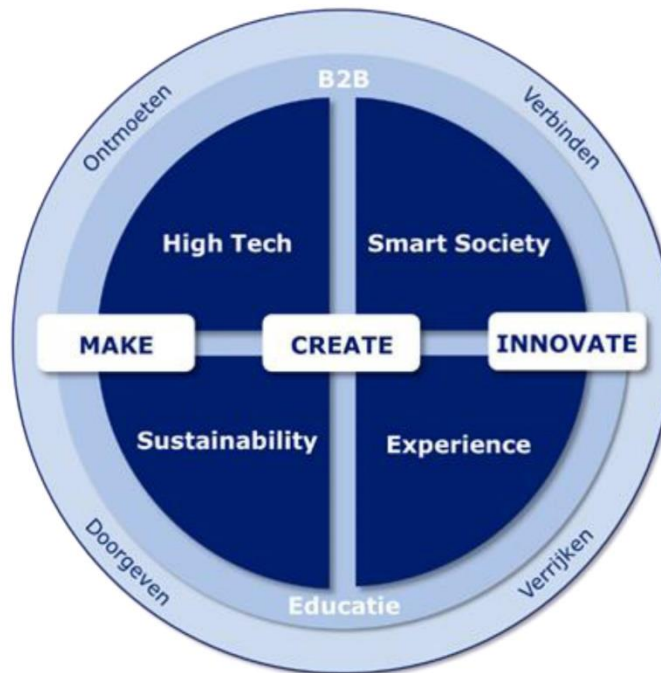


EEN BUURT AANPAKKEN (bijvoorbeeld) (HER)ONTWIKKELING CHERBOURGLAAN E.O.

DEEL 4 ONTWIKKELEN MET BEWONERS

Model Strijp-T

Next Step



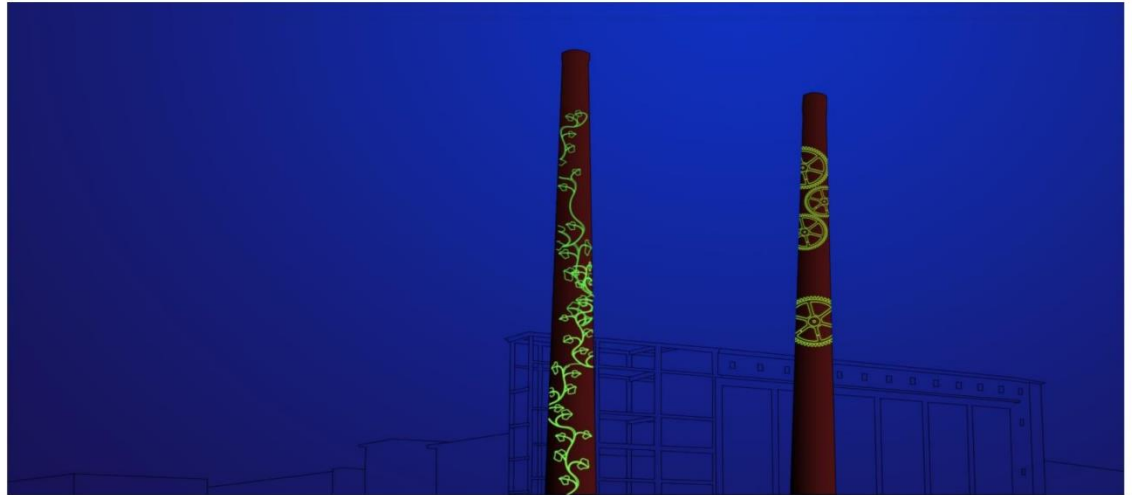


Ontmoeten, verbinden, doorgeven en verrijken van de buurt bepalen voor een groot gedeelte het succes van Strijp-t.

Niet meer de bedrijven zijn bepalend in de keuzes die we maken maar vooral de werknemers van deze bedrijven.



Stimuleren van
ontmoetingen



Verrijken



Verbinden



Doorgeven

DEEL 5 CONCLUSIES EN VERWACHTINGEN

SAMENVATTING

- Hoofdstructuur 8^{se}B is goed, op buurniveau verbeteren
- Versnelling woningbouwopgave noodzakelijk: voorzieningen- en woonbehoefte onderzoeken
- Kans: de twee locaties als leidraad voor het hele gebied 8^{se}B
- Wij zoeken participatie, willen pre actief van de 8^{se}B een levensloopbestendige wijk maken

VERWACHTING

1. Reactie op voorstudie
2. Visie op de Achtse Barrier
3. Vervolg op PvA 'Uitbreiden studie' in samenwerking met ons (samenspraak)
4. Zien jullie jezelf als opdrachtgever hiervoor?



8