Dit plan heeft meer! Ontdek het via layar

Districtsplan Strijp

2013-2016

Stedelijk en intiem wonen in Strijp











SWS WOONBEDRIJF

Inhoud

Aanleiding 5

1 Beschrijving Strijp 7

2 Visie en Strategie 12

3 Opgave en werkwijze: beheren, ontwikkelen, verbinden 17

4 Beschrijving per buurt 19
Lievendaal 21
Phillipsdorp 25
‘t Ven 29
Drents Dorp 31
Strijp S 35
Meerhoven 39
Emmasingelkwadrant / Stadionkwartier 41

Strijp in verbinding 43

Werken aan wonen in Strijp

Werken aan een mooie mix van belangen en dromen. Soms strijdig, vaak juist elkaar versterkend. Fysiek en sociaal. Stads en dorps. Leven en bouwen. Toekomst en verleden. Werken en wonen. Bezoekers en bewoners. Dynamiek en rust.

Werken in Strijp is het vertalen van de erfenis van het verleden naar de opgave voor de toekomst. Nergens zijn de effecten van de ontwikkeling van Philips zo sterk aanwezig als in Strijp. In alles is het zichtbaar en voelbaar. Dit verleden bepaalt voor een groot deel de opgave voor de toekomst.

In Strijp is de spanning merkbaar tussen de buurten met een dorps en sterk historisch karakter en de grootstedelijke ontwikkelingen met hun eigen kenmerken. Strijp is dynamiek. In alle woon- en werkbuurten zijn forse ontwikkelingen gaande, op fysiek en sociaal vlak.

Werken aan wonen in Strijp is iets om trots op te mogen zijn. Woonbedrijf levert een grote bijdrage aan het woon- en leefklimaat in Strijp. Dit districtsplan geeft daarin richting en ondersteuning. Stedelijk en intiem wonen in Strijp.

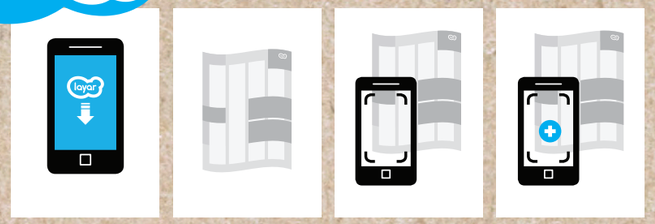
Het districtsplan is geschreven door medewerkers van Strijp met ondersteuning van Fulco Treffers van 12N Stedenbouw.

District Strijp
Angelique Bellemakers
Woonbedrijf

Voorjaar 2013

Dit plan heeft meer! Ontdek het via layar

GEBRUIKSAANWIJZING



download Layar-app via **getlayar.com**

ga naar de pagina met het **Layar-logo**

open de **Layar-app** en klik op 'tap to view'

en ontdek wat er allemaal meer is!


STOP
BERNDT
THEATER





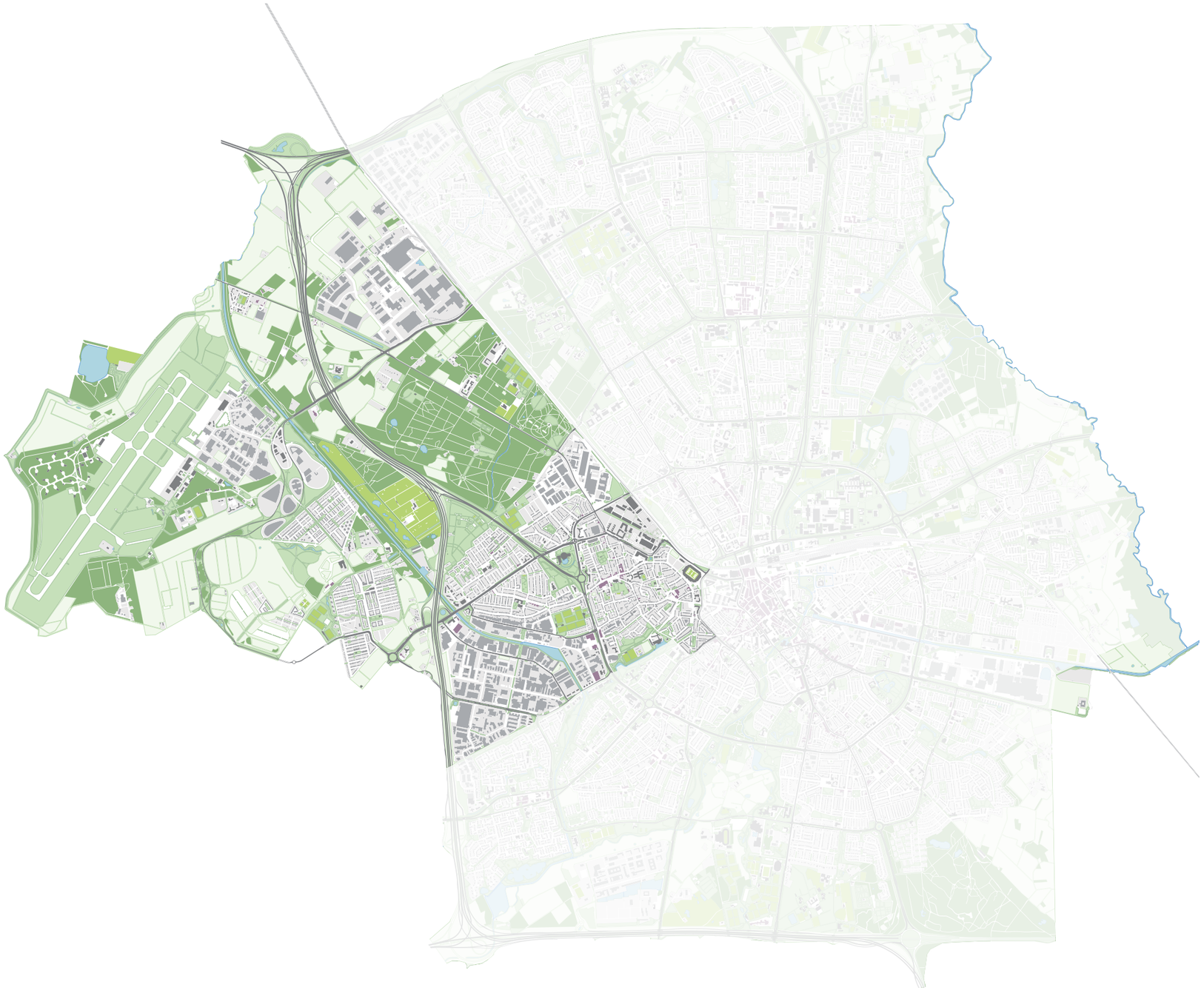

Drafi Deutscher
And His Magics
Shake Hands
DIE BLUME VON HAWAII
Odeon








't Is prettig werken bij
PHILIPS
Vraag eens inlichtingen!
Aanneembureau voor Vrouwelijk Personeel
Willemstraat 18 - Eindhoven

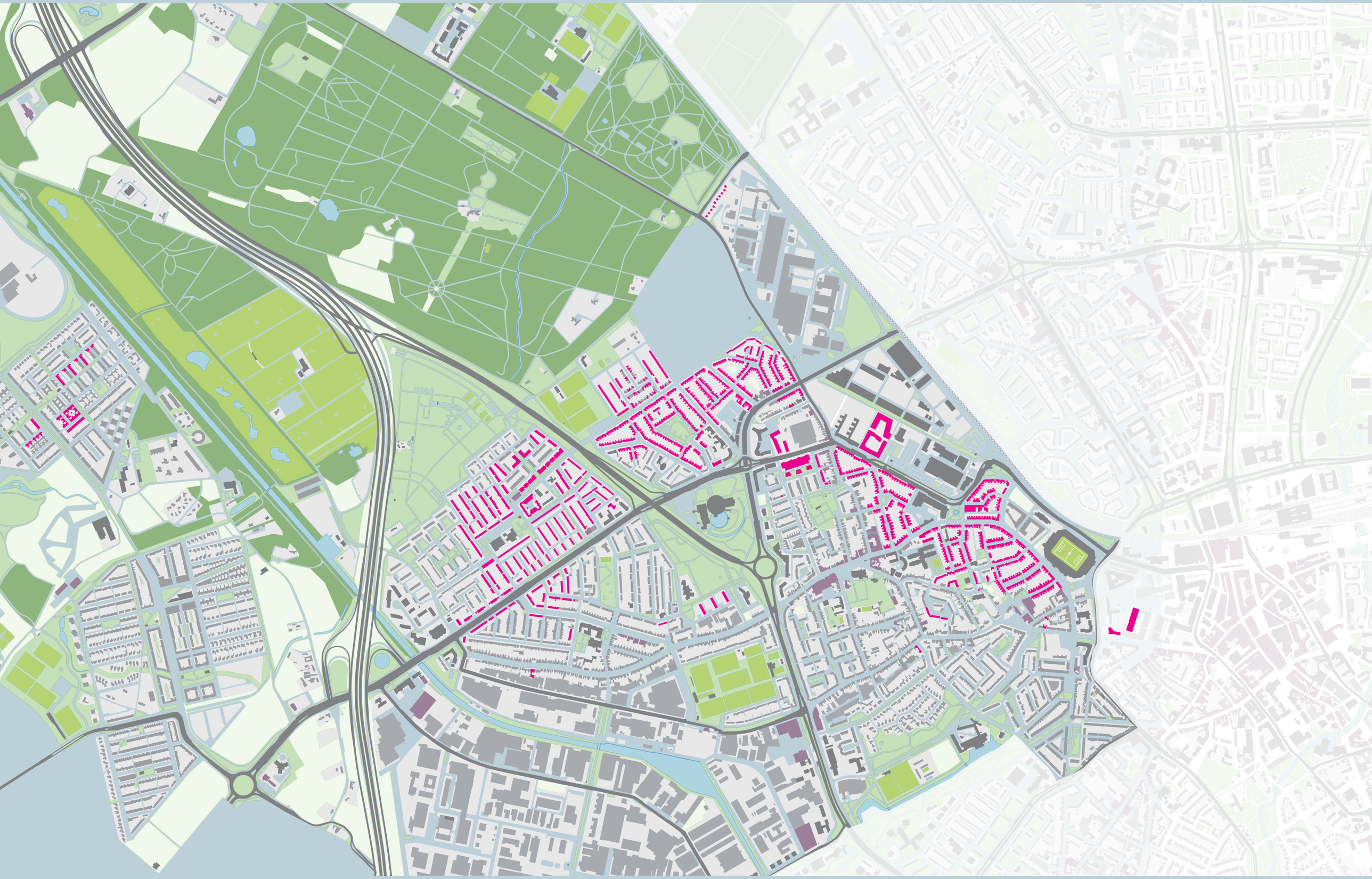


Aanleiding

Dit districtsplan kent meerdere aanleidingen:

- De wereld om ons heen verandert in rap tempo, onder andere door de economische crisis en de effecten van overheidsmaatregelen voor Woonbedrijf. Heeft dit effecten op de verschillende projecten in Strijp?
- De gemeente trekt zich meer en meer terug mede ingegeven door een forse bezuinigingsopgave. Wat betekent dit voor de rol van Woonbedrijf en de samenwerking met alle partners in de buurten?
- Woonbedrijf heeft een actueel koersplan dat vraagt om het verder brengen van klantsturing en gebiedsgericht werken. De feedback van onze klanten is het vertrekpunt van onze vraag. Hoe geven wij dat vorm?
- En als laatste: In Strijp gebeurt het. Niet alleen Woonbedrijf is volop met renovatie en nieuwbouw in de verschillende buurten bezig; bijna alle gemeentelijke ontwikkelingen vinden plaats in dit stadsdeel. De opgave is niet alleen fysiek. Er zijn vraagstukken waarbij de sociale problematiek leidend is of “sleetse plekken”die vragen om een aanpak of oplossing. Wat betekent dit voor de manier waarop wij werken?

In dit districtsplan worden prioriteiten geduid, en wordt een richting gekozen. Er zijn keuzes gemaakt, we maken keuzes. Het doel van dit districtsplan is om inzicht te geven hoe wij tot die keuzes komen. Dit districtsplan is geen blauwdruk en kent geen projectplanning. Goede processen, samenwerking en inbedding zijn randvoorwaarden om te komen tot resultaten in de buurten afzonderlijk en het district als geheel.



1
Beschrijving Strijp



Historie

Philips gaf gebouwen en terreinen namen. De S, T en R voor de terreinen in Strijp. De namen van de gebouwen daarbinnen begonnen logischerwijs met de S, T en R. Meer in het centrum begonnen de gebouwen met een E, van het terrein in Eindhoven. Het is een eenvoud in samenhang. Een beetje technisch, maar zo simpel dat iedereen het kent.

Strijp is een typische oude Philips-wijk. Hier stonden de fabrieken, hier werden de arbeidershuizen gebouwd. Hier waren de doorbrekende onderzoeken. Maar werd ook gesport en was ruimte voor ontspanning. In Strijp werd Eindhoven groot.

Vele boeken zijn er geschreven over de rol van werkgever Philips in de maatschappelijke context. Philips moest, wilde het bedrijf arbeiders trekken en vasthouden, meer doen dan werk bieden. Ook de sociale en culturele context moest worden vormgegeven, zowel voor het hogere als het lagere kader. De arbeidershuizen, de personeelswinkel, voetbal, het Philips Ontspannings Centrum: het speelde zich allemaal af in Strijp. En zo ligt ook – lang geleden – de ontstaansgeschiedenis van Woonbedrijf in Strijp, bij Philips.

Stedenbouwkundig gezien is Strijp een fenomeen. Nergens in Nederland is zo goed te zien hoe de industriële revolutie zijn invloed had op de Nederlandse stedenbouw. Dicht tegen elkaar aan bestonden in Strijp twee gescheiden werelden: de wereld van het werken en de wereld van het wonen. De arbeiders woonden vlak naast de fabriek, maar wel met een hek ertussen.

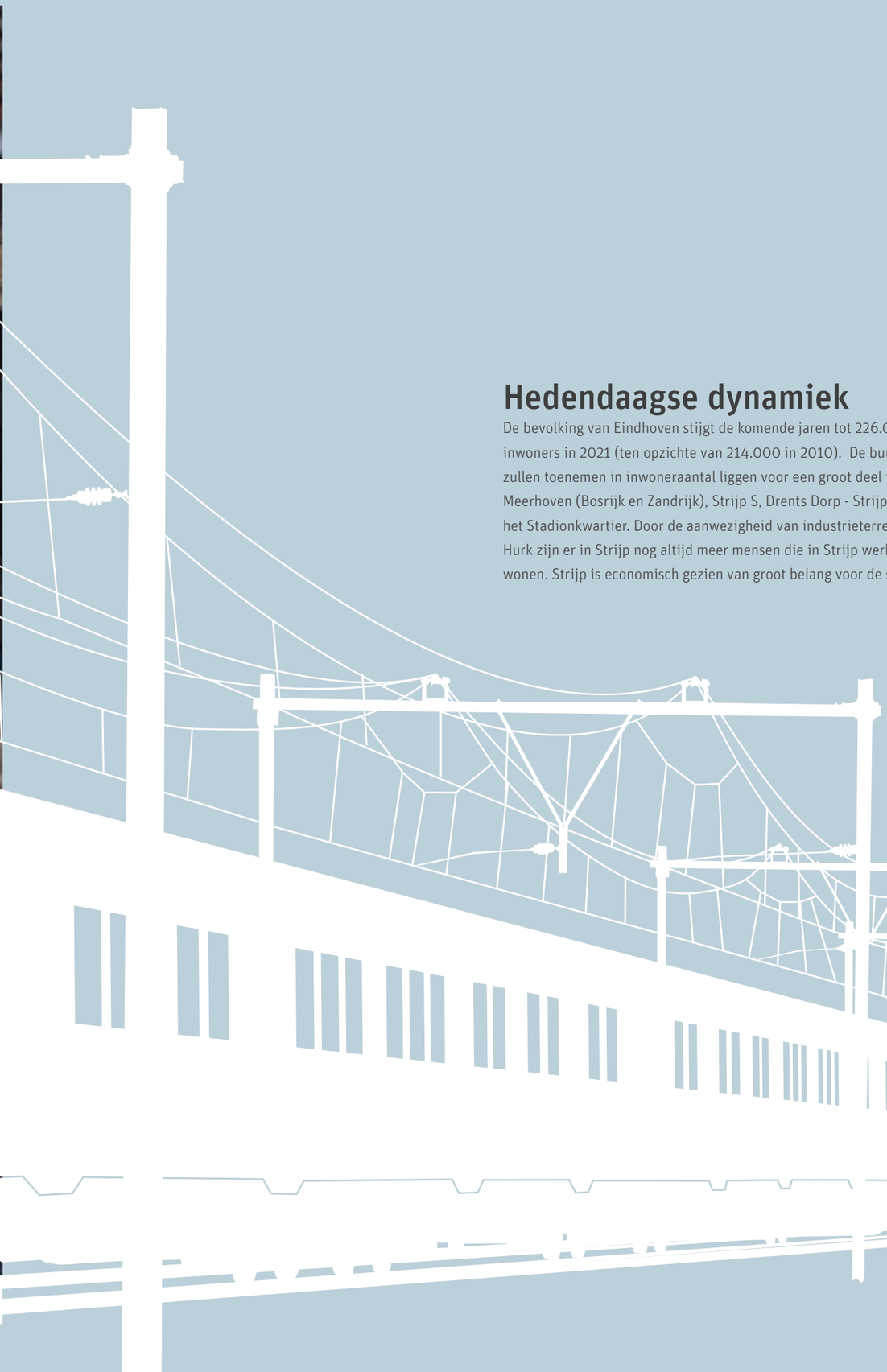
Strijp staat voor werken. De grote fabrieks- en kantoorterreinen van Philips (Strijp S, R en T) zijn tot ver in de jaren negentig gescheiden geweest van de rest van de stad. Dat is inmiddels voorbij. Maar nog altijd, ook nu de productie naar het buitenland is gegaan, werken er meer mensen in Strijp dan dat er wonen. Het ondernemen hoort bij Strijp. De menging in gebieden van wonen en werken is er nieuw.

Tenslotte kan gezegd worden dat veel van de grote identiteitsdragers van de stad Eindhoven staan in Strijp. Philips zelf natuurlijk, maar ook PSV (het Philipsstadion en trainingscomplex De Herdgang), het Evoluon zijn iconen van de stad. In mindere mate zijn Eindhoven Airport, de Lichttoren en Strijp S locaties die bij velen bekend zijn.









Hedendaagse dynamiek

De bevolking van Eindhoven stijgt de komende jaren tot 226.000 inwoners in 2021 (ten opzichte van 214.000 in 2010). De buurten die zullen toenemen in inwoneraantal liggen voor een groot deel in Strijp: Meerhoven (Bosrijk en Zandrijk), Strijp S, Drents Dorp - Strijp R en het Stadionkwartier. Door de aanwezigheid van industrieterrein De Hurk zijn er in Strijp nog altijd meer mensen die in Strijp werken dan wonen. Strijp is economisch gezien van groot belang voor de stad.

Strijp is met recht een van de meest dynamische en stedelijke gebieden van de stad. Diverse grote stedelijke ontwikkelingen in Eindhoven hebben de afgelopen jaren met name plaatsgevonden in Strijp. Je kunt in Strijp (binnen de randweg) goed zien dat er sinds eind jaren 90 vooral een inbreidingsopgave is. De bestaande structuren blijven gehandhaafd, maar de verdichting en transformatie is op alle mogelijke manieren zichtbaar.

- De stadsvisie 'Westcorridor Eindhoven' is in de jaren negentig ontwikkeld en vastgesteld, en nu grotendeels in uitvoering. Daarin is de oost-westverbinding in de stad als grootste ontwikkelingsgebied bepaald. TU/e-campus - NS-station – 18 Septemberplein en westzijde centrum – Emmasingelkwadrant – Philipsstadion en omgeving – Strijp S – Strijp T en R – Meerhoven - Flight Forum.
- Eindhoven Airport is de afgelopen 15 jaar o.a. door de komst van Ryan Air in gebruik en bekendheid verveelvoudigd. Daarbij hebben tussen Eindhoven Airport en het spoor diverse ontwikkelingen een plek gekregen in de visie 'Landelijk Strijp'. Rondom Wielewaal, kazerne en Herdgang krijgen groen, recreatie en werken een plek.

Daarnaast zijn er ontwikkelingen die effect hebben op ons werk of waar wij juist als Woonbedrijf een grote rol in vervullen.

- De belangrijkste ontwikkelopgave in het stadsdeel Strijp is de (her-) ontwikkeling van Strijp S. Dit voormalige kantoren- en fabrieks-terrein wordt door Woonbedrijf en andere partijen getransformeerd naar een woongebied met bijzondere culturele functies met een binnenstedelijk karakter.
- Buiten de Ring wordt door Woonbedrijf gewerkt aan de nieuwbouw en renovatie van Drents Dorp en de herontwikkeling van Strijp R door Amvest. Binnen de Ring is door Woonbedrijf de renovatie van Philipsdorp gestart.
- De nieuwbouw van het hoogstedelijke Stadionkwartier naast het PSV stadion is bijna gereed. De meeste appartementen zijn van koop omgezet naar huur.
- Ook de echte binnenstadsontwikkelingen hebben zich juist aan de zijde van Strijp ontwikkeld, rondom de Admirant en De Witte Dame. Daar was de ruimte, vanwege de veranderde ruimtebehoefte van Philips.

Voor dit alles is ook infrastructureel het een en ander nodig. De HOV-lijn (hoogwaardig openbaar vervoer) geldt als belangrijkste verbindend element. Er wordt gestudeerd op een andere aansluiting van de Ring bij Strijp S en de autoverbinding vanuit de stad richting de bedrijventer-reinen in het noordwesten. Mogelijk krijgt NS-station Beukenlaan ook een facelift.


HUWA
HUWA
HUWA



Sociale veranderingen

Strijp bestaat uit 3 wijken. Oud Strijp, Halve Maan en Meerhoven met in totaal 22 buurten. Met name in Oud Strijp en Halve Maan is het bezit van Woonbedrijf geconcentreerd. Van de 6000 huurwoningen in Strijp beheert Woonbedrijf 3138 woningen. Het woningbezit van district Strijp wordt voor een groot deel bepaald door de arbeidswoningen van Philips. Dit maakt dat Strijp een relatief oud woningbestand heeft. Het gemiddelde bouwjaar is 1946. Bijna 40% van de woningen dateert van voor 1945.
Daarnaast zijn 80% van de woningen eengezinswoningen (ten opzichte van 71% voor heel Eindhoven). De woningvoorraad in district Strijp heeft een grote potentie als het gaat om de huuropbrengst. De gemiddelde kale huurprijs is 56% van de maximale huurprijs. Door de fysieke ingrepen (nieuwbouw en renovatie) zal dit percentage veranderen.

Naast de geleidelijke veranderingen in ruimtelijke zin zijn ook op sociaal gebied verschuivingen zichtbaar. In de oude Philipswijken wonen geen arbeiders meer, maar juist jonge designers. Soms leidt dit tot onbegrip tussen de oude Philips bewoners en de nieuwe buurtbewoners. Vroeger kende je al je buren, je kinderen gingen naar dezelfde school en er waren duidelijk regels hoe je hoorde te leven. De nieuwe bewoners hebben geen binding meer met Philips en een ander leefpatroon. Dit maakt dat de oudere bewoners zich niet altijd meer thuis voelen in hun buurtje.

De klanten in Strijp zijn doodgewone Eindhovenaren. Gezinnen wonen minder in Strijp. De huizen zijn als standaard te klein voor gezinnen van vandaag. Eén- en tweepersoons huishoudens zijn het grootste deel van de woningzoekenden. En daarvoor zijn de oude arbeiderswoningen juist weer prima. Een deel van deze groep stroomt hier na enkele jaren ook weer uit.
Het woningbezit van Woonbedrijf in Strijp is minder interessant voor allochtone bewoners omdat zij met name minder hechten aan de historische uitstraling. Zij zijn vaker op zoek naar een grotere woning nabij voor hun specifieke voorzieningen die er in Strijp niet of nauwelijks zijn. De seniorencomplexen uit de jaren 70 verhuren steeds moeizamer. Het voorzieningenniveau is voor senioren een belangrijke reden tot vestigen, net als de huurprijs. Gezien de ervaringen met de bestaande seniorencomplexen is de keuze gemaakt om senioren niet als een specifieke doelgroep te benoemen. Er worden ook geen nieuwe complexen gebouwd die specifiek voor senioren zijn.

In Strijp huisvest Woonbedrijf comform afspraken met partners in de stad klanten uit de verschillende doelgroepen. Er is geen expliciet vraagstuk voor Strijp bekend voor bijzondere doelgroepen in zorg en welzijn. Vestide heeft aangegeven in de buurten binnen de ring studentenhuisvesting te willen realiseren. Dit wordt gezien als kans en verder onderzocht. Studentenhuisvesting zou in een aantal buurten een goede aanvulling kunnen zijn op het bestaande aanbod.

2
Visie en Strategie

De term 'stedelijke intimiteit' beschrijft de toekomst van wonen in Strijp. Het stadsdeel transformeert naar een stedelijk milieu op menselijke schaal, divers van opzet in de verschillende buurten. Doel is om hiermee een groot aantal mensen te huisvesten in goede (woon-) buurten in een moderne stad, met historische wortels. Ingrepen op fysiek en sociaal gebied passen specifiek op die locatie (acupunctuur), waarbij de klant centraal staat. Woonbedrijf is goed huisvester en beheerder maar faciliteert ook nieuwe ontwikkelingen, door een intensieve samenwerking met partners en door focus van de eigen organisatie op de sociale en fysieke transformatie van Strijp. De ambitie van Woonbedrijf om bij te dragen op deze punten is hoog.



Visie
(Hoe kijkt Woonbedrijf naar Strijp?)

Transformatie
Stadsdeel Strijp transformeert van een gebied met één speler (Philips) naar een mix van spelers (gemeente, ontwikkelaars, corporaties, zorgpartijen). Van fabrieksterreinen naar gemengde kantoor- en woongebieden. Van periferie naar centrum. Van arbeidersbuurten naar gemengde wijken.
Woonbedrijf bezit veel woningen in Strijp en kan de ontwikkelingen en trends in het gebied faciliteren. Woonbedrijf ziet kansen in de nieuwe mengvormen van wonen en werken, en in de transformatie van pure arbeiderswijken naar meer gemengde woonmilieus.
Woonbedrijf kiest er in Strijp voor om in de bestaande woonbuurten een rol te spelen en mogelijk ook in te ontwikkelen kantoor- of fabriekslocaties.



Stedelijke intimiteit
Typisch aan Strijp is het kleinschalige dorpse karakter in de wijken, naast de stedelijke ligging. De dorpse sfeer blijkt zelfs uit de namen (Philipsdorp, Drents Dorp) maar wordt als kernkwaliteit van andere buurtjes gezien. Het Trudoplein heeft dat authentieke dorpse, en Lievendaal en 't Ven noemt men 'dorp in de stad'. In al deze gevallen moet het woord 'dorps' worden gelezen als overzichtelijk, kleinschalig, intiem, persoonlijk. De sociale structuren zijn vaak minder dorps.
Maar naast het dorpse karakter is het juist in Strijp waar centrumstedelijke functies oprukken. De ontwikkeling van Strijp S, het Stadionkwartier en het Emmasingelkwadrant geven het gebied een sterk stedelijk karakter. Deze combinatie van stedelijkheid en intimiteit is datgene wat Strijp uniek maakt.

Het stedelijke karakter vermindert naarmate de afstand tot centrum Eindhoven toeneemt. Van de Woonbedrijf-buurten heeft het Emmasingelkwadrant het meest een hoogstedelijk karakter. Vervolgens zijn dit Strijp S, Philipsdorp, Drents Dorp, Lievendaal, 't Ven en ten slotte Meerhoven.



Menselijke maat
Strijp kent voor Eindhovense begrippen een hoogstedelijke omgeving maar verliest niet het intieme karakter. Wij willen in toekomstige ontwikkelingen deze combinatie van stedelijkheid en intimiteit onderdeel laten zijn van het woonklimaat. Dit betekent dat toekomstige bebouwing in architectuur en ontwerp de menselijke maat en schaal zoveel mogelijk herbergen. Ingrepen zijn herkenbaar voor de bewoners, zonder dat dit hoeft te betekenen dat ze traditioneel of behoudend zijn. De individuele mens vindt hier een plek.
Bij ontwikkelingen en beheer van bestaande buurten staat de mens centraal, en wordt meer en meer ingezet om instrumenten te vinden die de sociale agenda vanuit wonen (dus Woonbedrijf) te definiëren. De ruimtelijke agenda volgt daarop.



Strategie
(Hoe draagt Woonbedrijf bij aan Strijp?)

Acupunctuur

Een buurt is nooit af. De buurten in Strijp dus ook niet. Woonbedrijf is een goede beheerder en de eigen woningvoorraad is fysiek gezien op orde. Maar de stad is dynamisch. Renovaties zijn achter de rug, in proces of in voorbereiding. De sociale kant van de wijk vraagt soms om verbeteringen op een ander niveau, die ook vanuit fysiek perspectief gericht kan worden aangeraakt. Strijp is niet vol. Via gerichte ingrepen in de bestaande stad (acupunctuur) kunnen verbeteringen worden gestimuleerd die een effect hebben dat verder reikt dan de eigen locatie. Juist de sleetse plekken, bijzondere panden, de leegstaande plekken, braakliggende terreinen, de niet-standaard locaties kunnen een bijdrage leveren die de eigen locatie overstijgt. Per locatie vraagt dat om een andere aanpak, een specifieke invulling. Voorbeelden om op kleine schaal ingrepen te doen zijn participeren in de ontwikkeling van centrumlocaties of andere voorzieningen in buurten op gebied van zorg, welzijn of openbare ruimte. Ook het gezamenlijk zoeken met partners en nieuwe partijen naar creatieve oplossingen voor langdurig leegstaande gebouwen zorgt voor kansen in buurten.



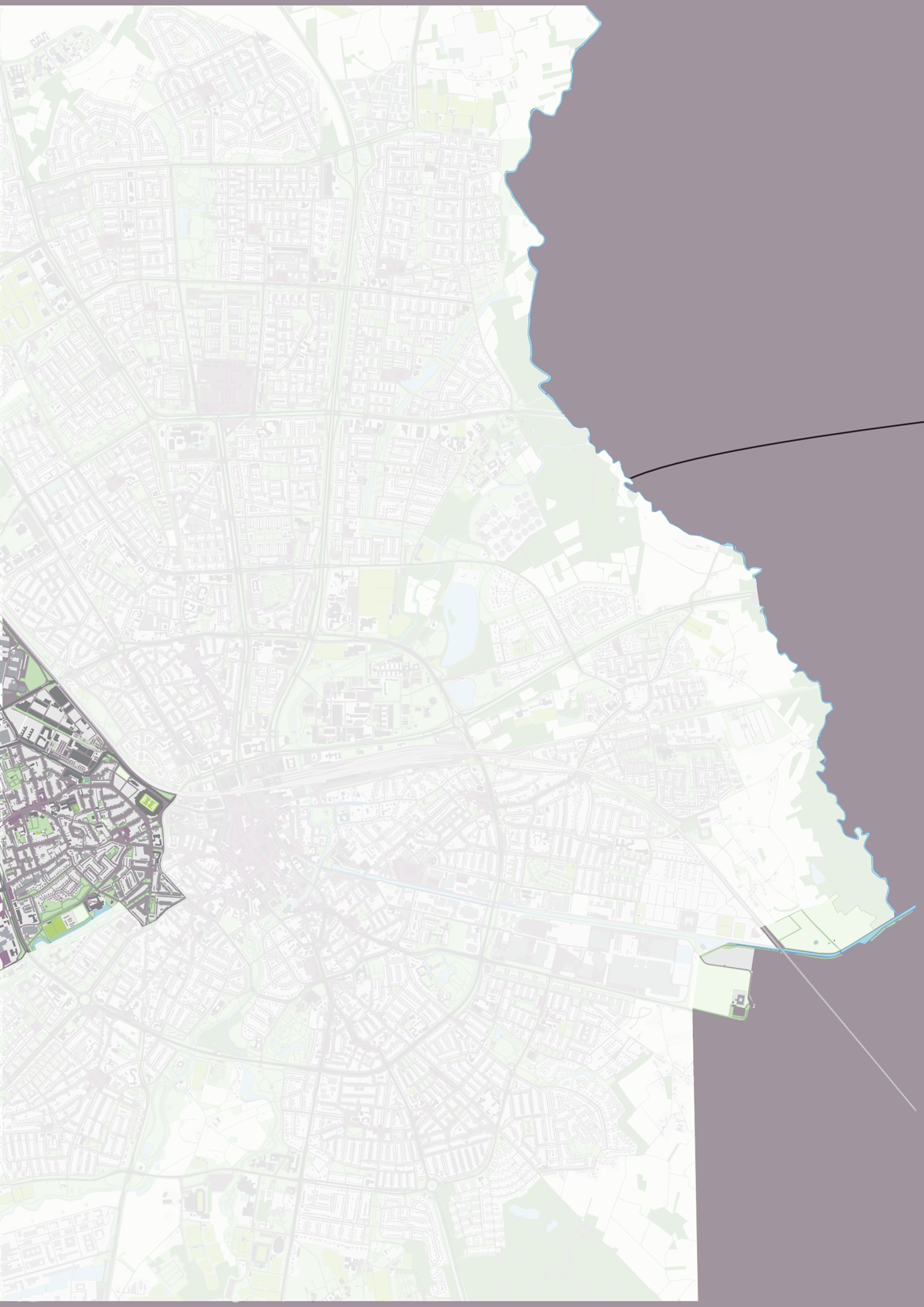
Klantsturing

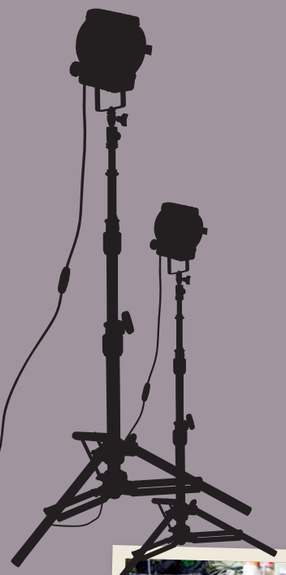
De huidige sociale woningmarkt in Eindhoven is sterk aanbod-gerelateerd opgezet. Een groot deel van onze klanten kan een prima woning vinden in dat aanbod. Vaak is de prijs-kwaliteit-verhouding daarbij doorslaggevend. Strijp biedt kansen voor een ontwikkeling door Woonbedrijf die past in de huidige tijd en bij de koersdoelen van Woonbedrijf: klantgestuurde projectontwikkeling van duurzaam (energie, materiaal, flexibel) beheerbare woningen.

Er zijn klanten die een woonwens of behoefte hebben die niet ‘standaard’ is. Het kan gaan om groepen huurders die naast eigen woonruimte behoefte hebben aan gemeenschappelijke of collectieve ruimten. Of andere indelingen, andere invulling van de buitenruimte, noem maar op. Hoe groot deze groep is, is moeilijk in te schatten. Strijp S heeft diverse voorzieningen (cultuur, winkels, kantoren), goede bereikbaarheid (aansluiting ring en spoor) en stedelijke allure. Hier wordt verwacht dat naast de huurders die op zoek zijn naar een standaard sociale huurwoning ook huurders met andere woonwensen graag willen wonen. Bijzondere (soms leegstaande) panden en open terreinen die in de overige buurten aanwezig zijn passen hier ook goed bij.









Regie in sommige buurten...

Woonbedrijf is een creatieve, sterke en bewuste partner in buurten én voor het gehele stadsdeel. Woonbedrijf wil regie nemen in het verbeteren van samenwerkingsrelaties. Daarbij wordt uitgegaan van gedeelde belangen en doelen met de samenwerkingspartners, en inzet naar vermogen. Er wordt vooral gefocust op buurten waar het meeste bezit is, en op plekken waar uitstraling naar de hele wijk is. Dit betreft Philipsdorp, Drents Dorp en Lievendaal en het westelijk deel van Strijp S.



...en reactief in andere buurten

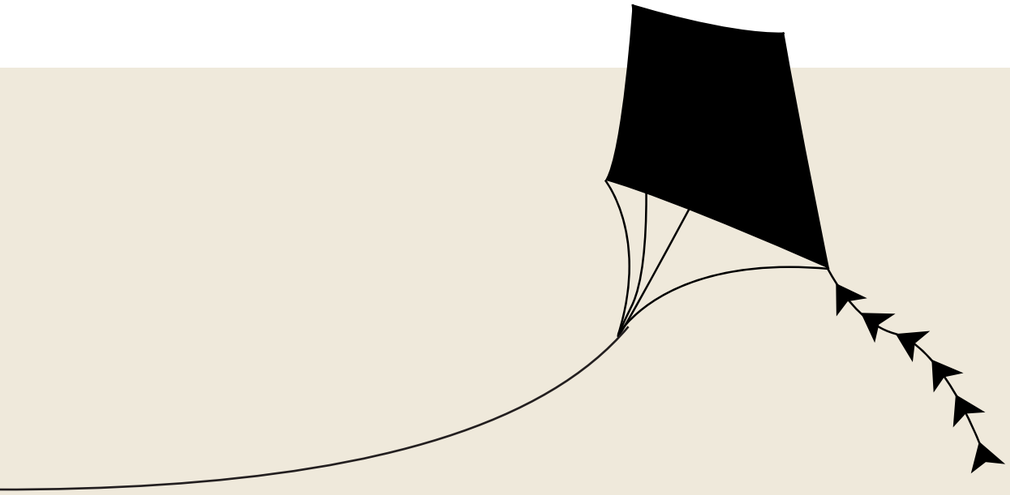
In diverse andere buurten in Strijp wordt door Woonbedrijf meer reactief gewerkt. Zo kan er in het Emmasingelkwadrant, Stadionkwartier, Meerhoven of Strijp T een vraag zijn waar Woonbedrijf mogelijk een ondersteunende rol in kan spelen. In een kwetsbare kantoren- en huizenmarkt komen deze vragen meer en meer frequent voor. Om te pionieren in nieuwe ontwikkelingsgebieden, voor tijdelijke oplossingen, voor beheer, overnames, etc. In dat geval wordt per vraag gekeken naar de relevantie van de ontwikkeling van het stadsdeel, de relatie met de omliggende buurten en de mogelijkheden die Woonbedrijf ter beschikking heeft.



Samenwerking

De belangrijkste partners in Strijp zijn anno 2012 nog niet goed op elkaar aangesloten. Er is een geregelde frictie tussen beslissingen van de gemeente en ambities van Woonbedrijf. Dit speelt met name op strategisch niveau. Bij beheer in buurten is dit veel minder een probleem. De frictie is eerder een kwestie van onmacht dan van onwil. Het is de kunst om die samenwerking prioriteit te geven, om vervolgens makkelijker te kunnen handelen en in overleg te treden.





3

Opgave en werkwijze: beheren, ontwikkelen, verbinden



Beheren

Het beheren van de 3100 woningen is een kerntaak. Goed onderhoud, tevreden klanten, korte mutatietijd, daar wordt op gestuurd. Daarbij proberen wij de binding van de huurder met de buurt te versterken en zien we een gering aantal wisselingen per woning over het algemeen als een plus-indicatie in een buurt. Dit doen wij door aanwezig te zijn in de verschillende buurten. Wij zijn zichtbaar aanwezig en daar waar nodig werken wij vanuit een steunpunt. Steeds meer en steeds vaker wordt ook Woonbedrijf aangesproken op een rol als sociale partner in de buurten. We zien kansen om bij te dragen aan de sociale samenhang in buurten maar gaan daarbij niet op de stoel van de partners zitten. Onder deze beheertaak valt zowel het dagelijks onderhoud als renovaties. Voor onze complexen hebben wij in complexbeheerplannen vastgelegd welke kwaliteitsniveau wij nastreven, dit in relatie tot de huurprijs.
Wij streven in het beheer niet naar gelijkwaardige buurten. Iedereen moet kunnen wonen in Strijp. Wij hebben in een aantal buurten de dagelijkse praktijk van intensief beheer o.a. Drents Dorp Oost, Johannes Buyslaan Het gaat om handhaven maar ook om kansen bieden. In Philipsdorp vraagt het beheer geen extra aandacht.
Met name bij het intensief beheer worden er meer middelen ingezet bijvoorbeeld gericht op welzijn van bewoners. Soms gebruiken wij ook andere manieren om langdurig een effect te bereiken maar dan ligt er een wijkvisie aan ten grondslag en gaat het niet meer om beheer. Het zijn dan sociale en/of fysieke interventies.

Ontwikkelen

In Strijp zijn vele grootstedelijke ontwikkelingen waarin ook wonen een rol speelt. Meerhoven, Drents Dorp, Strijp S en het Stadionkwartier zijn al eerder genoemd. Naast deze grote projecten zien wij op kleine schaal de vragen letterlijk op straat liggen bij de “sleetse plekken” zoals de braakliggende terreinen, leegstaande panden en rommelige zones, die grote invloed kunnen hebben op bestaande woon- en leefkwaliteit van de betreffende buurten. Woonbedrijf kiest ervoor om een centrale rol te willen vervullen in de buurten waar veel eigendom is, dus niet in het Stadionkwartier, ’t Ven en Meerhoven. Woonbedrijf werkt vanuit de buurt, de omgeving van onze klanten. Woonbedrijf is een van de partijen die in deze economisch zwakkere tijd kan investeren in de stad, en wil deze positie graag vervullen. Niet alleen, maar met partners, in een gezonde verhouding. Hiermee wordt de woningbouwproductie opgevoerd. Dit is verwoord in de investeringsstrategie “Wij blijven in de buurt…, duurzaam investeren in de regio Eindhoven”. Dit betekent dat vanuit Strijp in het kader van deze investeringsstrategie projecten worden opgevoerd die de leefbaarheid en het woonklimaat in een buurt verbeteren.

Verbinden

Veel ontwikkelingen in Strijp vinden gelijktijdig plaats. Iedere ontwikkeling op zichzelf is afgebakend. Woonbedrijf ervaart dat de samenhang ertussen vaak ontbreekt, en dat niet integraal bekeken wordt wat de effecten van de ontwikkelingen op elkaar zijn. Wat zijn de effecten van een ingreep op omliggende gebieden? Welke sociale veranderingen breng je teweeg bij verandering van je aanbod in maatschappelijke voorzieningen? Wat is het effect van het Stadionkwartier op Philipsdorp? De keuzes binnen de buurten zijn te veel gebaseerd op lokale of sectorale vraagstukken. De ontwikkeling van woningen en/of voorzieningen in de ene buurt hebben nog te weinig te maken met kansen in of voor een andere buurt. De gemeente werkt vanuit sectoraal beleid. Het effect van dit beleid landt in de buurten.
Strijp is meer dan alleen een optelsom van buurten. Een intensieve samenwerking tussen de belangrijkste partners, zeker de gemeente, op sociaal en fysiek gebied kan veel opleveren voor het woonklimaat. Daarmee worden letterlijk en figuurlijk grenzen overschreden, en worden de kwaliteiten van de diverse partijen meer gezien. Dit betekent ook dat we integraal vanuit de gebieden moeten kijken. Ook zal district Strijp blijvend inzetten in het verbinden tussen bewoners onderling en tussen bewoners en de organisatie Woonbedrijf. Door betere kennis van elkaars wensen kan het leven in de buurten alleen maar versterken. Op stadsdeelniveau is door de gemeente een analyse gemaakt van de behoefte aan sociaal maatschappelijke voorzieningen, de aanwezigheid van deze voorzieningen en de vertaling hiervan in de gebouwen en ruimten. Deze ontwikkeling maakt dat er over grenzen van buurten heen wordt gekeken en dat er op wijkniveau afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zullen in de komende jaren verder geconcretiseerd moeten worden.
Strijp S heeft een bijzondere positie omdat dit gebied binnen de gemeente een eigen organisatie kent waarin gemeente medevertegenwoordigd is als ontwikkelaar. Dit betekent dat wij andere samenwerkingsvormen moeten vinden omdat de bestaande relaties van de gemeente geen zeggenschap hebben over Strijp S. Voor de direct omliggende gebieden van Strijp S liggen enorme kansen en bedreigingen. Denk aan voorzieningen, openbaar vervoer en winkels. Maar ook bijvoorbeeld parkeerdruk of overlast van evenementen. Op kleinere schaal geldt dit ook voor de andere buurten, bijvoorbeeld op sociaal vlak of in langzaamverkeersroutes.

Meerhoven

Lievendaal

Drentsdorp

Strijp S

Philipsdorp

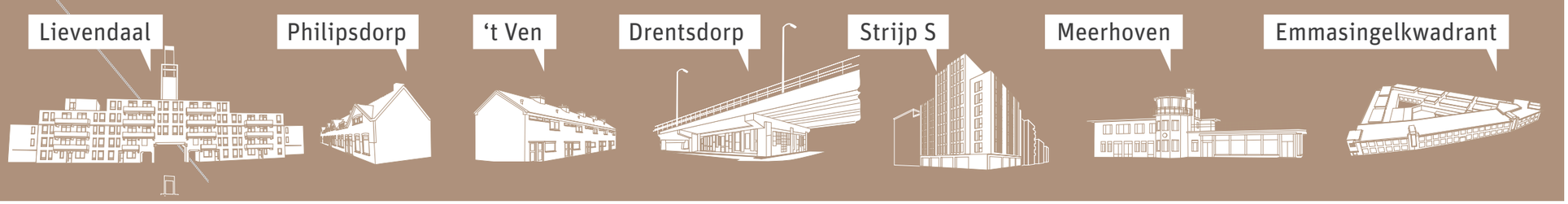
't Ven

Emmasingelkwadrant



4
Beschrijving per buurt

Elke buurt is anders, en heeft een andere opgave.
In dit hoofdstuk staan de diverse buurten van Woonbedrijf in het kort beschreven, met daarin de opgaven en projecten, gekoppeld aan de termen beheren, ontwikkelen en verbinden. Dit hoofdstuk is geen blauwdruk. Er wordt gewerkt vanuit inhoud, kansen en opgaven. Die zijn onderhevig aan dynamiek. Als buurten, bewoners en/of partners nieuwe vragen stellen aan Woonbedrijf, dan zal hier vanuit de inhoud opnieuw een afweging in gemaakt worden.




JAN NEEM VLUG
DROP



Lievendaal

rustig wonen met veel groen

Goed beheren is uitgangspunt. Onderzoek verdiepen naar wonen in Lievendaal: op zoek naar gedragen toekomstvisie.

Gebiedstypering

Lievendaal is een geborgen woonwijk met een diversiteit aan buurten en bewoners en een gemeenschapshuis (de VTA) met een groot aantal activiteiten . De woningbouw is omsloten door drie hoofdwegen en het Philips van Lenneppark. De wijk is te associëren met een lappendeken van woonbuurtjes, ieder met een eigen sfeer. De uitstraling van de openbare ruimte en sommige huizen is soms wat shabby.

Er staan ruim 1300 eengezinswoningen en kleinere appartementen, waarvan iets meer dan de helft huurwoningen. Zowel koop- als huurwoningen zijn in de lagere en middelste prijsklasse. Veel Lievendalers geven aan graag in deze buurt te wonen. De inschrijftijd die nodig is om hier te komen wonen is gemiddeld genomen ook wat langer dan bijvoorbeeld in Drents Dorp.

De afgelopen jaren is er door Woonbedrijf hard gewerkt aan het beheer en onderhoud van de woningen in Lievendaal. Over het algemeen lijkt Lievendaal fysiek op orde.

Sociaal gezien blijven delen van de wijk steken in de gevarenzone uitgaande van de gemeentelijke indicatoren (buurtthermometer). Woonbedrijf herkent de blijvende sociale kwetsbaarheid, maar kan niet aanwijzen wat er exact speelt en waar de grootste opgaven liggen. Het voorzieningenniveau in deze buurt is een punt van aandacht. De buurt Lievendaal voorziet in een basisschool, kinderopvang, friettent en een snelle busverbinding,(HOV lijn). De VTA kent achterstallig onderhoud, en in het centrum is de sporthal gesloopt.

Lievendaal is een rustige woonbuurt, waar bewoners aangeven met veel plezier te wonen.

Beheren

Fysiek

In zijn algemeenheid staan er geen grote projecten qua renovatie of herontwikkeling op de agenda. Onderhoud dat plaatsvindt betreft met name het mutatieonderhoud bij de woningen en het afronden van het renovatieproces/groot onderhoud rondom de Johannes Buijslaan/ Tellegenstraat.
Bij mutatie in de 2187-woningen wordt een afweging gemaakt of de woningen geschikter moeten worden gemaakt voor grotere huishoudens. Dit kan bijvoorbeeld door de zolder beter toegankelijk te maken.

Sociaal

Vanuit de gemeente zijn de wooncomplexen BBB woningen, de Airey woningen en de Johannes Buijslaan aangewezen als actiegebied. Dit gebied is vooral actiegebied vanwege haar blijvende sociale problemen die zich uiten achter de voordeur, rondom gezondheid, financiën, laag niveau sociale vaardigheden, etc. Nader onderzoek naar de werkelijke vragen en problemen is noodzakelijk om vervolgens gericht tot actie te kunnen komen.

Overigens kampt de Johannes Buijslaan/Tellegenstraat met een negatief imago. Er is veel bereikt met het groot onderhoud en het intensiveren van het sociaal beheer. Onze rol ligt er om dit imago te verbeteren door middel van het “opvoeden van de professionals” en een bewust en actief verhuurbeleid toe te passen.
Daarnaast is er extra aandacht door intensief beheer gericht op aanpak overlast, woonfraude en hennep, maar ook voor individuele zorg.
Dit betekent dat Woonbedrijf investeert in het kernteam. In dit team zitten een aantal samenwerkingspartners die heel gericht inzoomen op de individuele problematiek van bewoners in deze buurt en de aanpak ervan. De uiteindelijke doelstelling blijft om door middel van de sociale structuur in de wijk de zelfredzaamheid van de bewoners te bevorderen.


De Lieven
2187
Johannes Buysflat
BBB-woningen
Airey's
Tilburgseweg
Noord Brabantlaan
Elburglaan
Halvemaanstraat
Koornaarlaan
Beukenlaan
Torenallee
Cederlaan
Jasmijnallee
Bredalaan
Zeelsterstraat
Hasselweg
Stolpestraat
A2



Lievendaal

rustig wonen met veel groen

Ontwikkelen

Na aandacht voor de bestaande buurten Philipsdorp en Drents Dorp wordt de aandacht van het district verlegd naar Lievendaal. Dit betekent niet automatisch een nieuw renovatieplan. Mogelijk gaat het juist om een andere sociale aanpak. Het jaar 2013 zal gebruikt worden om meer beeld te krijgen op deze opgave, door op zoek te gaan naar de meer verborgen structuren en culturen in de buurt. Dit resulteert in een visie op wonen in Lievendaal. Weten we voldoende van de buurt? Kunnen we op een andere manier inzicht krijgen in mogelijke gevoeligheden? We gaan op zoek naar betere vragen en betere antwoorden. Bewoners, gemeente en overige partners in de buurt zijn nadrukkelijk betrokken in dit proces.

Fysiek gezien wordt bij dit onderzoek specifiek ingezoomd op de Airey-woningen (technisch onderhoud) met de nadruk op toekomstwaardige technische condities en stedenbouwkundige structuur (grootte tuinen, voorkant-achterkant). Ook krijgt het complex aan de Johannes Buysflat/Tellegenstraat meer onderzoek. Er zijn de afgelopen jaren veel investeringen in het complex gedaan die de leefbaarheid hebben vergroot. Maar het blijft fysiek gezien een zorgenkindje door de structuur, de doorstroming, de voor-achterkant-situaties, etc. Aan de andere kant, het zijn goedkope woningen die voorzien in een behoefte. Onderzocht wordt met bewoners (en oud-bewoners) naar de krachten en de zwaktes van het wonen in de Johannes Buysflat/Tellegenstraat.

Centrumontwikkeling

De centrumfuncties zijn geen directe verantwoordelijkheid van Woonbedrijf. Maar al jaren is dit voorzieningenhart een negatief kenmerk van het wonen in Lievendaal (en Drents Dorp). De sporthal is gesloopt, de supermarkt al lang geleden vertrokken. De buitenruimte is verloederd en de gemeente geeft aan de noodzakelijke investeringen in het onderhoud voor de VTA niet meer te willen en kunnen dragen. Bijzonder, want meer dan 40 verenigingen maken hier gebruik van. Je kunt er o.a. biljarten, dansen, fotografie, muziekverenigingen, jongerenwerk, schilderen, koersballen, disco, tafeltennis.
Het oude Lidl-pand staat leeg en geeft een mistroostige blik. De grond van de sporthal is aangeboden door de gemeente en in 2013 of 2014 komt er een nieuwe supermarkt (Lidl).
Woonbedrijf is alleen indirect partner, met een zeer groot belang als vertegenwoordiger van de huurders. Woonbedrijf is bereid te participeren in investeringen in het centrum indien er ook een direct belang voor is. Woonbedrijf wil wel regie nemen op de transformatie van het centrumgebied en daarmee onderlinge meerwaarde bieden door onder andere woningen toe te voegen. Dit kan lukken als de betrokken partijen bereid zijn om tot een oplossing te komen zonder het hoogste rendement te behalen.

Verbinden

De huidige samenwerking tussen de professionals (o.a. gemeente, GGzE, Lunet en politie) loopt goed en is van groot belang. Het kernteam overleg is een belangrijk en waardevol moment om efficiënt aan de slag te kunnen in de wijk (kan altijd beter en efficiënter). Kwaliteitsborging van het welzijnswerk krijgt nader aandacht.

De grootste uitdaging die er ligt voor Lievendaal om duidelijk te krijgen waar de bewoners behoefte aan hebben, welke invloed het bestaande sociale netwerk heeft op de bewoners en of dit wenselijk is.

Focuspunten

- *Scherp krijgen van actuele en toekomstige vraagstukken*
- *Samenhang Lievendaal: is het één buurt of zijn er meerdere blokjes?*
- *Intensief beheer blijft aandacht vragen. Doen we dat op de juiste manier?*
- *Voorzieningenniveau winkels / buurtaccommodatie VTA*
- *Kwaliteit openbare ruimte*


34


WESTFALIA
B4-PNB-1







Philipsdorp

parel in het hart van Eindhoven

Renovatie van Philipsdorp is in volle gang. De buurt kan er weer voor decennia tegenaan.
Bijzondere projecten krijgen de komende jaren extra aandacht.

Gebiedstypering

Philipsdorp heeft een sterke historische identiteit. In 1909 besloot Anton Philips om het probleem van de volkshuisvesting en de toenemende woningnood op eigen kracht op te lossen door het stichten van een fabrieksdorp.

Het wijkvernieuwingsgebied Philipsdorp ligt deels in de statistische buurt Philipsdorp en deels in ‘t Schoot. We onderscheiden vier buurten: Oud Philipsdorp, de Bazelbuurt, de Lijsterbesbuurt en de Plataanbuurt. De aanwezigheid van verschillende typen woningen versterkt het eigen karakter van de buurten en de uitstraling ervan. In de omringende straten vinden we een divers aanbod van koopwoningen en het heringerichte Trudoplein. Ook het in aanbouw zijnde Stadionkwartier met zijn wereldse uitstraling en gebouwnamen als Rio, Barcelona en Helsinki laat het dorpse nog meer tot uiting komen. Ook zijn er nog enkele kleinere complexen die vallen binnen deze zone, te weten Den Bult, ’t Schoot en Strijp binnen de Ring.

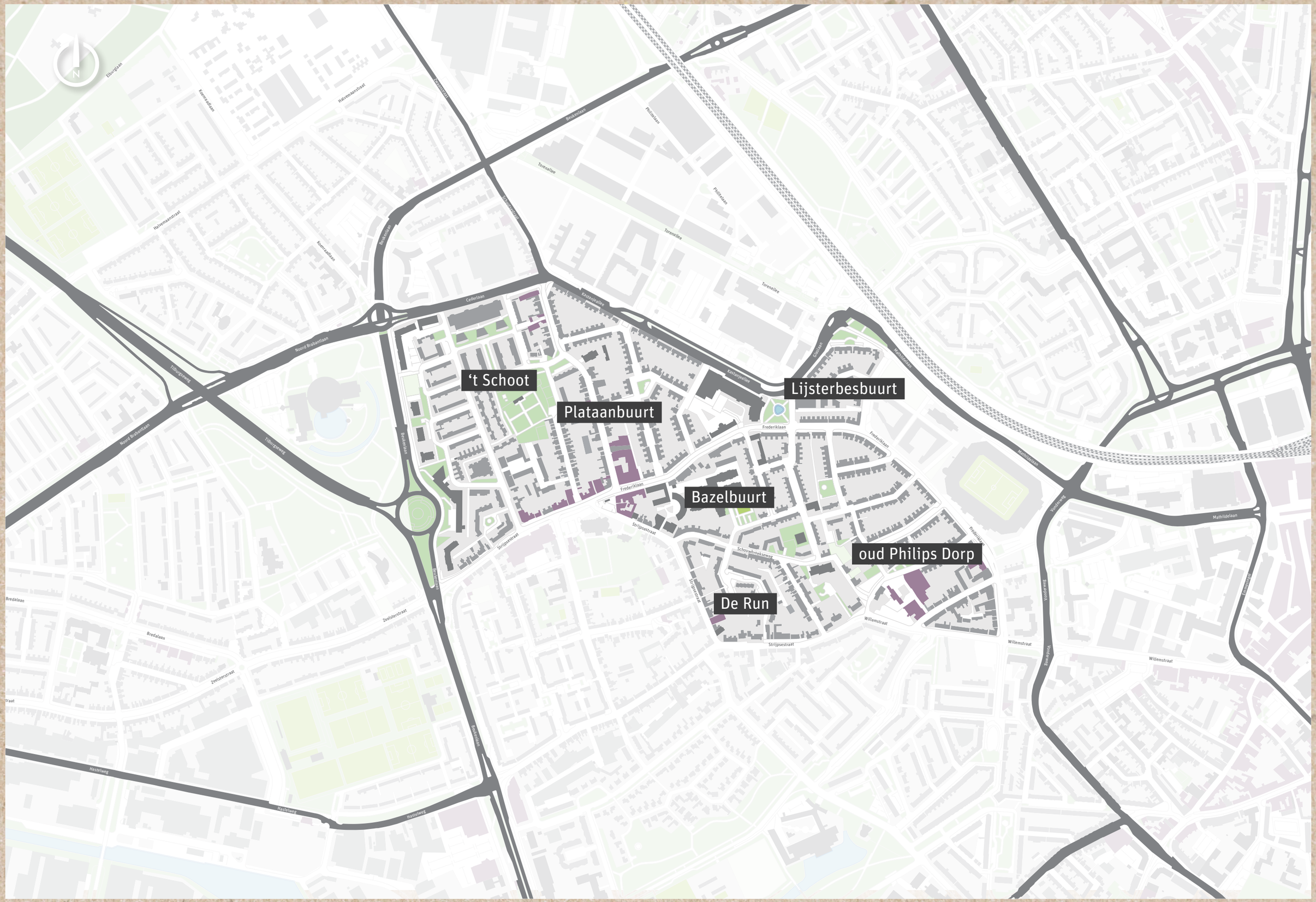
Philipsdorp is een wijk waar zowel jongeren, jonge gezinnen als ouderen wonen. De wijk kan ook gezien worden als starterswijk. Er stromen met name pas afgestudeerde hbo-ers en academici en 35 –plussers in. Er wonen minder personen in de leeftijd tot 20 jaar maar weer meer in de categorie tussen 20 en 60 jaar. Opvallend is dat er veel één- en tweepersoonshuishoudens zijn. Er stromen nauwelijks gezinnen in. De gezinnen die er wonen zijn “gemaakt” in het Philipsdorp.

Woonbedrijf investeert fors in de woningen. De unieke uitstraling van de wijk wordt behouden en deels hersteld. De identiteit van de wijk maakt de bewoners trots en de woningen zijn voor langere tijd weer up-to-date.
Woonbedrijf blijft de bewonerswerkgroep ondersteunen bij hun activiteiten zodat de wijk gedurende de jarenlange renovatie voor bewoners hun wijk blijft. De sociale samenhang moet immers behouden blijven gedurende de jaren van renovatie.

Beheren

Bij de wijkvernieuwing is de wijk in vier buurten verdeeld. Een ingrijpende renovatie van de woning waarbij de bewoner tijdelijk naar een wisselwoning moet verhuizen.
De renovatie is in de Bazelbuurt gestart en in de 2e helft van 2013 start fase 2 Oud Philipsdorp, vervolgens de Lijsterbesbuurt en de Plataanbuurt. In 2018 is de renovatie van de buurt gereed.
Steeds aan het einde van een fase start de gemeente met de aanpak van de openbare ruimte.

Sociaal spelen er geen zaken die extra aandacht behoeven. De basisschool en het buurtcentrum zijn voldoende goed lopende basisvoorzieningen in de buurt.
Op individueel niveau zijn minder dan gemiddeld bijzonderheden te melden. Tijdens de huisbezoeken komt de bewonersbegeleidster situaties tegen die samen met het district worden opgepakt. De hangjeugd bij het Cruyffcourt aan de rand van de wijk blijft wel een punt van aandacht. Politie en Welzijn investeren hierop.
De kleinere beheercomplexen Den Bult en ’t Schoot hebben behalve regulier beheer geen extra aandacht nodig.


‘t Schoot
Plataanbuurt
Lijsterbesbuurt
Bazelbuurt
oud Philips Dorp
De Run
Elburglaan
Koerssaddaan
Halvemaanstraat
Koerstraat
Beukenlaan
Torenallee
Philipslaan
Cederlaan
Noord Brabantlaan
Tilburgseweg
Kastanjelaan
Frederiklaan
Strijpestraat
Schouwburgsteeg
Glaslaan
Mathildelaan
Vondelweg
Bredalaan
Zeelsterstraat
Hasteleweg
Willemstraat
Beukenlaan

Philipsdorp

parel in het hart van Eindhoven



Ontwikkelen

De wijkvernieuwing is in volle gang. De basis van Philipsdorp staat. Kansrijke en zinvolle ontwikkelingen zien we in de vorm van acupunctuur op twee projecten.

Rafelige lijn

Woonbedrijf werkt momenteel aan een project waarbij onderzocht wordt of de Draaiboomstraat en de Keerweerstraat weer verbonden kunnen worden en/of enkele rafelige plekken in de buurt opgekrikt kunnen worden. De locaties waar naar gekeken wordt zijn de parkeerplaats aan de Langdonkenstraat, de vrije ruimte aan de Draaiboomstraat en het Strijps kerkje. De huidige eigendommen over dit terrein zijn verdeeld. In deze ontwikkeling zou Woonbedrijf als regisseur kunnen optreden, maar hoeft de corporatie niet in alle gevallen ook toekomstig eigenaar te zijn.

Winkels

Vier winkelpanden in Philipsdorp (waaronder de postzegelhandel) hebben een bijzondere status in het renovatieproces. Deze panden zijn voor Woonbedrijf kansen om het stedelijke en dorpse karakter te verbinden en ondernemerschap te verbinden aan de buurt. Denk bij ondernemerschap aan detailhandel of andere activiteiten waar bezoekers in en uit gaan. We denken dus niet per se aan de vaak meer gesloten ateliers of kantoren. Mogelijk zijn buurtgerelateerde voorzieningen te vinden. In de planvorming voor deze panden wordt gewerkt vanuit vraagsturing van de onderneming en daarbij inrichting, toegang, gebruik, afwerkingsniveau en kosten op afgestemd.

Verbinden

Gemeente, de bewoners en Woonbedrijf werken intensief samen aan de planontwikkeling bij de wijkvernieuwing. Buiten het Cruyffcourt is er geen inzet van Welzijn in de buurt.
De buurt komt als zeer gesloten over en buiten de contacten die men heeft met directe buren is men nauwelijks te bewegen tot gezamenlijke initiatieven. Bewoners zijn voor een groot deel stedelijke bewoners, die hun sociale en economische activiteiten makkelijk buiten de buurt vinden.
Slechts een klein deel van de bewoners is te enthousiasmeren voor wijkactiviteiten. Hierop passen we onze manier van werken aan naar een individuele benadering bij keuzemomenten tijdens de renovatie.
VTA 't Bellefort begint na jaren wel beter te lopen door de inspanningen van de nieuwe beheerder.

De ontwikkelingsprojecten aan de rafelige lijn en de winkelpanden zijn voor Woonbedrijf geen corebusiness. Er zal verbinding met kennis en netwerken buiten de bestaande partijen moeten worden gezocht.

Focuspunten

- *Afmaken renovatie woningen*
- *Meewerken aan gemeentelijke afspraak herinrichting openbare ruimte*
- *Aandacht voor fysieke differentiatie in de buurt: aanvullende woningtypen?*
- *Parkeerproblematiek door ontwikkelingen in omgeving*
- *Versterken ruimtelijke relatie met Strijp S*






Tilburgseweg
Halvemaanstraat
Koerasdlaan
Rubenslaan
Cederlaan
Noord Brabantlaan
Tilburgseweg
Noord Brabantlaan
Tilburgseweg
Beethovenlaan
Noord Brabantlaan
Bredalaan
Bredalaan
Zeelsterstraat
Zeelsterstraat
Zeelsterstraat
Hasselweg
Hasselweg
Hasselweg
Hasselweg
Beethovenlaan



‘t Ven

dorp(s) in de stad

Het is prettig wonen in ‘t Ven.
Er is een bescheiden rol voor Woonbedrijf.

Gebiedstypering

Het is prettig wonen in ’t Ven. Een rustige woonwijk, met het Evoluon als landmark. Groen door twee parken en de vele oude bomen in de straten die bijdragen aan een rustige en vooral groene uitstraling. Levendig in de zin dat wonen en werken binnen de wijk verweven zijn met elkaar. Geen wijk waar om 08.30 uur iedereen vertrekt en pas om 17.00 uur weer terugkeert. Bewoners hebben goed zicht op elkaar en er wordt hard gewerkt om de sociale samenhang te versterken en de individuele problematiek van bewoners aan te pakken.

Het gebied heeft bijna 2.000 woningen en wooneenheden en twee keer zoveel inwoners.
Woonbedrijf heeft 119 eengezinswoningen, 40 zit-slaapkamer-woningen en 45 etagewoningen in deze buurt.
De buurt bestaat voor een groot deel uit woningen van Domein rondom het Hugo de Grootplein. Langs de Noord Brabantlaan, achter de Bredalaan en de kop van het Hugo de Grootplein zijn een aantal koopwoningen gelegen. Met name in dit deel van de wijk waren er behoorlijk wat sociale problemen.

De buurt is in 2011 door inspanning van de bewoners en de professionals opgebloeid. Bewoners weten het nieuw geopende infopunt ’t Venster steeds beter te vinden. Het infopunt voorziet duidelijk in een behoefte. Door het houden van wijktafels komt er steeds meer feedback vanuit de buurt. Vervolgens laat zich dit weer vertalen als input voor het buurtcontract van het komende jaar. Bewoners nemen actief deel. De professionals zijn voor hen een serieuze gesprekspartner geworden. Het huidige niveau van inzet, overleg, samenwerking willen we behouden en waar nog kansen liggen dit verder uitbouwen.

Beheren

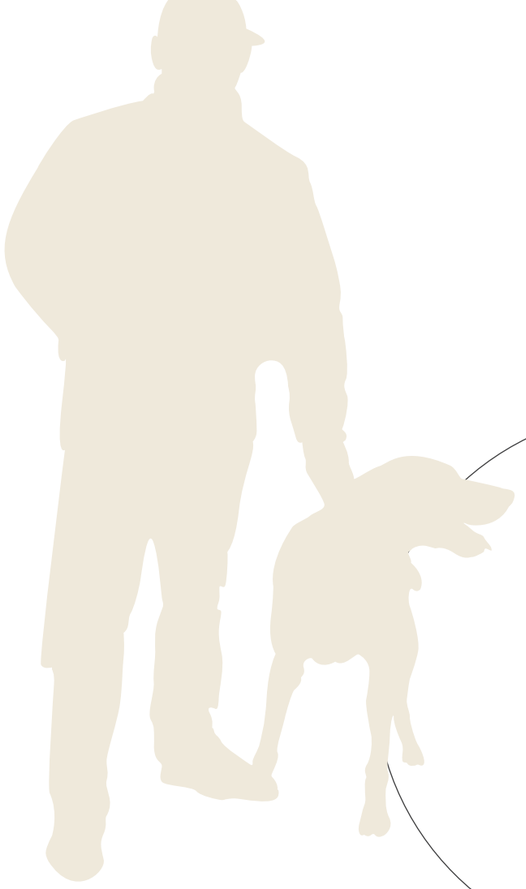
Woonbedrijf richt zich in ’t Ven op het fysiek beheer. In sociaal beheer is Domein leidend.

Ontwikkelen

Er zijn geen actieve ontwikkelingen in ’t Ven voor Woonbedrijf.

Verbinden

De samenwerking met Domein en de gemeente is goed.
Woonbedrijf wil een betrouwbare partner blijven.

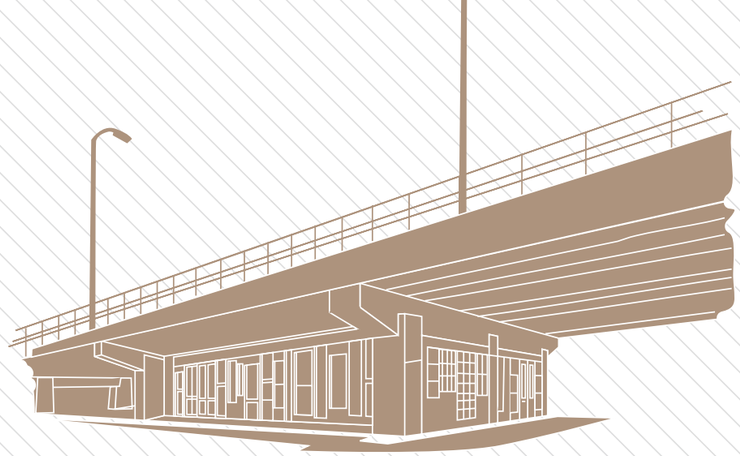


Focuspunten

- *Blijvend een volgende rol met daarin specifiek aandacht voor sociale vraagstukken*
- *Participeren in gemeentelijk vraagstuk over maatschappelijke voorzieningen in relatie tot voorzieningen tot Lievendaal en Drents Dorp*







Drents Dorp

heel gewoon, heel bijzonder

De sociale opgave is leidend. Bewoners in hun kracht zetten mede door de Drents Dorp Angels. Voorzieningenniveau, sociale aanpak en relaties tussen vier deelbuurtjes zijn grootste aandachtspunt.
Oost (groot onderhoud) en Noord (nieuwbouw) in uitvoering.

Gebiedstypering

Drents Dorp is een buurtje voor hele gewone hele bijzondere mensen. Allemaal mensen met gewone bijzondere levens en hun eigen verhalen. Deels samen, maar ook vaak ieder voor zich. Drents Dorp is grotendeels gebouwd in de jaren 20. De buurt was voor veel arbeiders van buiten de stad de eerste woonplek in Eindhoven. Veel Drentenaren, en later Spanjaarden kwamen hier te wonen. Inmiddels is het een gemengde volksbuurt, met grote verschillen in achtergrond en opleidingsniveau. Geen van de groepen is dominant.

Sociaal gezien is Drents Dorp een zeer kwetsbare buurt die erg laag scoort volgens de indicatoren van de gemeentelijke buurtthermometer. De laagste scores vinden we op het gebied van gezondheid, educatie, lage inkomens met als gevolg schulden en werkloosheid.
Drents dorp bestaat uit Zuid, Oost en Noord en Strijp R. Vier kwadranten waar een dunne, gevoelsmatige, scheidslijn door loopt. Het streven is om één Drents Dorp te vormen, waar men respect heeft voor elkaar en bewoners actief en trots zijn op hun buurt (duurzame communitybuilding).

Beheer

Drents Dorp is door de gemeente aangewezen als actiegebied. Dat betekent dat er extra aandacht is voor intensief beheer ten aanzien van overlast, woonfraude en hennep, maar ook voor individuele zorg.

In Zuid is eind jaren 90 gerenoveerd, en het Gelderlandplein is in overleg met bewoners flink opgeknapt. De renovatie heeft zich met name gericht op de buitenkant, de historische uitstraling van de woningen. Dit heeft als effect dat de vochtklachten aan de binnenzijde niet zijn aangepakt. Er wordt opnieuw onderzoek gedaan naar onder andere een nieuwe aanpak van deze klachten. Extra aandacht komt in Drents Dorp Zuid voor leefbaarheid en veiligheid.

De Drents Dorp Angels (drie meiden uit de creatieve industrie die door Woonbedrijf worden ingezet) zorgen in Drents Dorp Oost voor laagdrempelige ontmoeting, anders kijken naar de wijk en opzetten van creatieve activiteiten waar men trots op kan zijn. Daarnaast zal in 2013 de renovatie starten in Oost. Bewoners hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat de woningen betaalbaar blijven.

De inzet van de Angels wordt verbreed en vertaald naar Drents Dorp Zuid en Noord om verbinding tussen de delen van de buurt te stimuleren. Deze verbreding wordt in 2013 uitgewerkt.

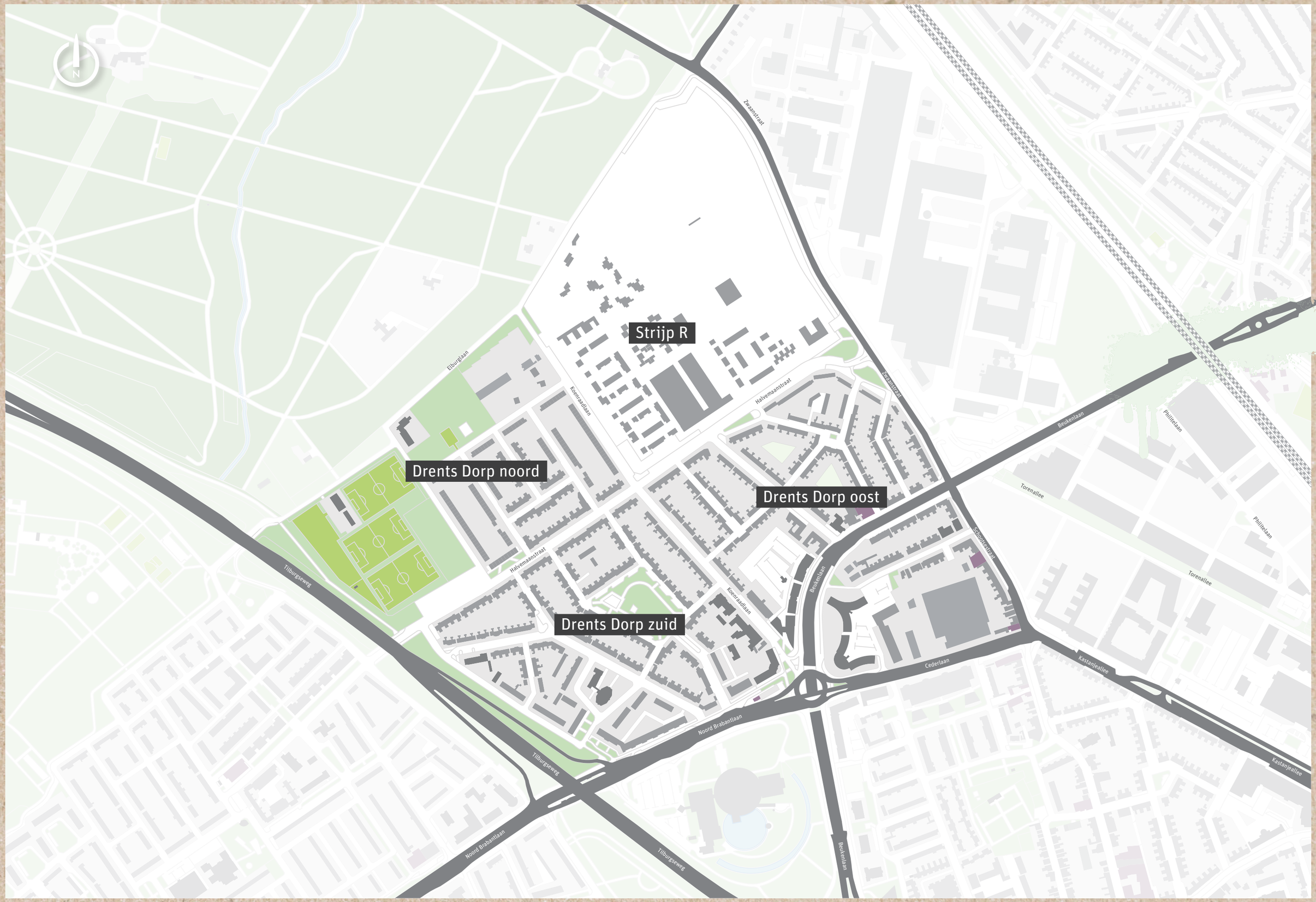
De parkeeroverlast van Strijp S, Strijp R, bedrijven aan de Ring en zelfs het PSV-stadion neemt meer en meer toe. Net als in Philipsdorp lijkt een andere aanpak op termijn noodzakelijk. Gesprekken met alle betrokken partijen vinden plaats en gezamenlijk worden afspraken gemaakt hoe het parkeren verder aan te pakken.

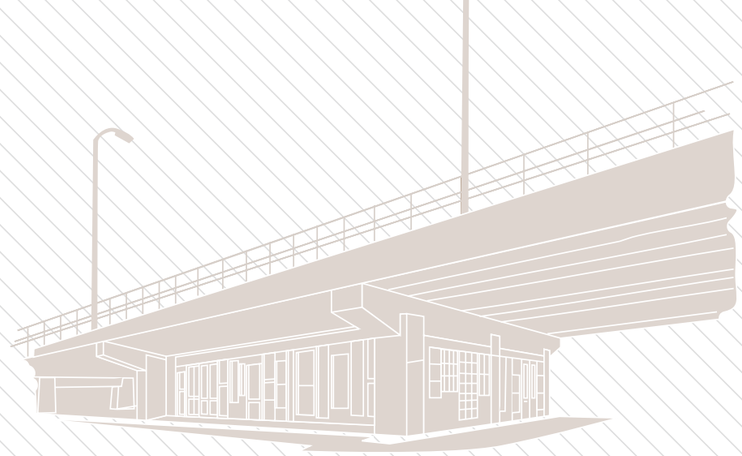
Ontwikkelen

In Drents Dorp Oost wordt bij het groot onderhoud de buitenschil collectief aangepakt. De binnenkant is individueel en de bewoner kiest het moment van uitvoering. De looptijd is maximaal vijf jaar. De twee moestuinen worden opgeknapt en krijgen een ontmoetingsfunctie.
De bewoners kunnen poorten aanvragen voor het achterpad. Ook zijn er plannen om de achterpaden – die voor veel mensen meer gebruikt worden dan de voordeur – te verfraaien.
De gemeente is actief in de openbare ruimte: in 2013 is de herinrichting van het Meidoornplein en meer groen en beter licht in de buurt.
Woonbedrijf heeft een zichtbare impuls gegeven aan Drents Dorp Oost, door te investeren in een nieuw Hoofdkwartier voor de ontwikkelingen: een tijdelijk gebouwtje en een groene parkeerzone bij de entree van de buurt, onder het Strijps Bultje.

In Drents Dorp Noord wordt naast Sportpark 't Schoot een nieuw Spilcentrum gerealiseerd. Om te voorkomen dat het sportpark verdwijnt hebben Stichting Buurtbelangen Drents Dorp (SBDD), Amvest, gemeente en Woonbedrijf gezamenlijk de financiering van het sportpark op zich genomen. De komende twee jaar zal door partijen gewerkt worden om het sportpark en het Spilcentrum om te vormen naar een wijkbrede sport- en ontmoetingsvoorziening. Gestreefd wordt om de buurtgerelateerde functies te koppelen aan deze voorziening.

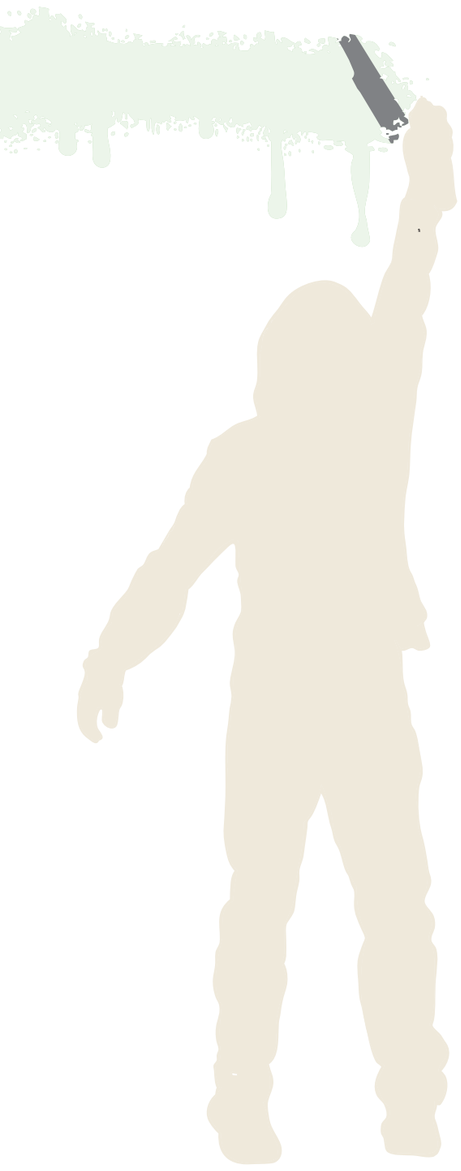
In Drents Dorp Noord zijn we gestart met de nieuwbouw van 110 huur- en 30 koopwoningen, waarvoor eind 2013 alle huurcontracten zullen zijn getekend. Woonbedrijf gaat gezinnen verleiden om hier te gaan wonen waardoor er meer draagvlak ontstaat voor de voorzieningen. Verder bouwt Amvest op Strijp R en is Piet Hein Eek daar ook neergestreken. Dit zorgt voor activiteiten, bekendheid, trots en (soms) parkeeroverlast.


Strijp R
Drents Dorp noord
Drents Dorp oost
Drents Dorp zuid
Zwaanstraat
Elburglaan
Koenraadlaan
Halvemaanstraat
Beukenlaan
Philitelaan
Torenallee
Schoonenberg
Cederlaan
Kastanjeallee
Tilburgseweg
Noord Brabantlaan



Drents Dorp

heel gewoon, heel bijzonder



Ten noorden van de in aanbouw zijnde woningen is een terrein dat bekend staat onder de naam ‘Etos’ in eigendom van Philips. Woonbedrijf wil graag (eventueel in samenwerking met Amvest) dit braakliggend terrein bebouwen. Hiermee wordt de wijk afgemaakt, zoals in het masterplan van 2003 is afgesproken, en wordt de haalbaarheid van de diverse voorzieningen (splicentrum, voetbalvereniging, buurtvoorziening, etc) versterkt.

Woonbedrijf ziet op meer vlakken kansen om de buurt verder te versterken en verbijzonderen.
De tien bijzondere panden aan de Plaggenstraat (36 t/m 54) biedt ruimte voor een bijzondere invulling met een uitstraling die verder gaat dan individueel woonbelang. Woonbedrijf ontwikkelt een plan waarin gekeken wordt naar een geleidelijke transitie van dit rijtje woningen.
Ook bij andere bijzondere leegkomende gebouwen van (semi-) overheid in Drents Dorp wil Woonbedrijf kijken naar haalbare plannen voor transformatie of herbestemming. Denk hierbij aan de bestaande schoolgebouwen, OesHoes, Circulo en het voormalige GGzE-pand. Anders dan bij de reguliere woningbouw zijn dit aanbodgestuurde ontwikkelingen.

Verbinden

Letterlijk gaat het in Drents Dorp om de verbinding tussen bewoners in de verschillende kwadranten. Daar is veel energie voor nodig want de vermeende cultuurverschillen zijn groot.
Ook Amvest is betrokken bij deze verbindingen. Toekomstige kopers en huurders van Strijp R zullen mogelijk participeren in sociale en fysieke verbeteringstrajecten. Zo wordt er bijvoorbeeld op ingezet om de kinderen die gaan wonen op Strijp R te verleiden om naar school te gaan in Drents Dorp.

De gemeente werkt aan een herijking van het aanbod van maatschappelijke voorzieningen in de buurt. Woonbedrijf is hier een samenwerkingspartner en wil graag betrokken zijn, gezien het belang van de huurders.

Op niveau van individuele zorg en welzijn blijft het kernteam gehandhaafd waar afstemming plaatsvindt tussen gemeente, politie, GGzE en welzijnspartner(s).

De SBDD is de centrale bewonersorganisatie met een langdurige ervaring in het organiseren van bewonersactiviteiten. De groep betrokken bewoners wordt echter kleiner. Lumens, de gemeente en Woonbedrijf ondersteunen de versterking van de SBDD, waarbij ook gekeken wordt naar aanpassing van de taken en manier van werken aan de tijd. Hier wordt ook een samenwerking met de Angels voorgesteld.

Focuspunten

- *Afmaken nieuwbouw Drents Dorp Noord*
- *Afmaken groot onderhoud Drents Dorp Oost*
- *Meewerken aan gemeentelijke afspraak herinrichting openbare ruimte*
- *Samenhang (sociaal en fysiek) versterken tussen vier kwadranten: zuid, oost, noord en Strijp R*
- *Drents Dorp Angels activiteiten doorzetten. Concept vertalen naar hele buurt. Specifieke aandacht voor samenwerking met onder andere SBDD.*
- *Onderzoek ontwikkelen wijkbrede sport- en ontmoetingsvoorziening*
- *Ruimtelijke relatie verbeteren met Strijp T en Strijp S*
- *Nieuwe ideeën voor bijzondere panden, onder andere aan de Plaggenstraat*




SPACE-S
CREATE YOUR OWN







Strijp S

droom van transformatie krijgt vorm

Strijp S geeft Eindhoven nieuw oud karakter. Een nieuw stadsdeel, met Woonbedrijf als een van de hoofdrolspelers.

Gebiedstypering

Strijp S is de grootste stedelijke ontwikkeling van Eindhoven, misschien zelfs van Zuid-Nederland anno 2012. Woonbedrijf speelt hierin een belangrijke rol door te investeren in nieuwbouwwoningen en door bij te dragen aan het culturele klimaat van deze stadsinbreiding.
Strijp S is een van de voormalige Philipsterreinen in transformatie. De eerste tien jaar van deze eeuw werd het gebied langzaam letterlijk en figuurlijk opengebroken door kunst, cultuur, festivals en creatieve bedrijven. Op dit voormalige industriegebied zijn in 2012 de eerste bewoners in hun huizen getrokken. Het gebied zal de komende jaren langzaam anders kleuren van alleen werken naar wonen, werken, kunst en cultuur.
Deze verandering in karakter gaat niet zomaar. De ontwikkelaars hebben minder investeringsruimte. De woning- en kantorenmarkt is sterk veranderd. De ontwikkelingen gaan trager dan gepland. Desondanks heeft het gebied een enorme aantrekkingskracht, en zijn eindgebruikers onder de indruk. De potentie blijft dat Strijp S een gebied wordt met centrumkwaliteit, diversiteit en grootstedelijkheid.

Beheren

Woonbedrijf heeft eind 2012 het woonblok SAS3 op Veld E opgeleverd. De eerste bewoners zijn op Strijp S komen wonen. Trudo volgde spoedig erna met de lofts. Hiermee wordt een fabrieksterrein definitief een woongebied. Daar horen andere beheertaken bij. Woonbedrijf zal zich inzetten om over beheer afspraken te maken met partners, zoals de gemeente en Park Strijp Beheer en de omliggende buurten. Verlichting, routing en veiligheid zijn items waar naar gekeken zal moeten worden. Maar ook parkeerdruk (in relatie met de omliggende buurten), buitenruimte en overlast tijdens bouwwerkzaamheden zijn voorlopig nog zaken van aandacht.
Naast het beheer van de verhuurde woningen zal beheer van de voor verkoop ontwikkelde woningen een punt van aandacht blijven. Er zijn creatieve oplossingen nodig voor incourante producten in een sterk veranderende markt. Dat betekent onder andere omzetten van koop naar huur, en eventueel splitsen van woningen.
In de plint van SAS3 wordt verder gezocht naar geschikte partijen om de commerciële ruimte duurzaam en kwalitatief in te vullen.

Ontwikkelen

Op de hoeken van Strijp S, op Veld G aan zuidwestzijde en Veld A aan zuidoostzijde, zijn ontwikkelingen gepland die door Woonbedrijf worden uitgevoerd. Veld G is daarbij als eerste aan de beurt.
District Strijp en Vestide werken in nauwe samenwerking aan de ontwikkeling van dit veld op Strijp S. Onder de titel ‘Create Your Own Space-S’ wordt gewerkt aan een nieuwbouwblok waarbij toekomstige klanten volop worden betrokken. Het innovatieve karakter van deze ontwikkelingen past bij Strijp S. Maar het is ook een kans om juist hier woningtypen te ontwikkelen die momenteel nog niet in de portefeuille van Woonbedrijf en/of Vestide zitten. Bijzonder aan deze ontwikkeling is dat de eindgebruiker vanaf het begin aan het stuur zit. Inhoudelijk is door de toekomstige bewoners van Space-S duidelijk aangegeven wat de woonwensen zijn. Alle ingediende wensen zijn verzameld en getrechterd en er zijn zes hoofdtermen benoemd: ‘samen’ en ‘zelf’, ‘groen’ en ‘stedelijk’, ‘flex’ en ‘kader’. Begrippen die voorheen strijdig leken zijn nu juist verbonden. Dit noemen we het DNA van SPACE-S.
Deze klantgestuurde aanpak is voor Woonbedrijf in beheer niet nieuw, maar in het geval van nieuwsbouwontwikkelingen nog niet op deze schaal voorgekomen.




Halvemaanstraat
Zwaanstraat
Beukenlaan
Philitelaan
Torenallee
Space-S
Schoolestraat
Beukenlaan
Koenraadlaan
Sas3
Torenallee
Philitelaan
Cederlaan
Kastanjeallee
Glaslaan
Matthildelaan
oord Brabantlaan
Kastanjeallee
Frederiklaan
Frederiklaan
Beukenlaan
Frederiklaan

Strijp S

droom van transformatie krijgt vorm

Ook voor andere velden van Strijp S wordt gekeken naar mogelijke nieuwe bijdragen van Woonbedrijf. Samenwerking met bijvoorbeeld particuliere initiatieven kan een verdere ontwikkeling van deze nieuwe wijk mogelijk maken. Daarin komt vanwege de ligging vooral Veld F regelmatig in beeld. De grondprijs – vastgesteld in de tijd voor de crisis - is daarbij een van de mogelijke obstakels. Er zullen creatieve oplossingen nodig zijn om te komen tot verdere ontwikkeling. Woonbedrijf staat open om in andere ontwikkelingen op Strijp S te participeren maar alleen als deze als kansrijk worden gezien en andere partijen bereid zijn bij te dragen tot een succesvolle oplossing. Herontwikkeling van het oosten van het gebied, bij voorbeeld van Veld A is verder weg. De ontwikkeling hiervan past niet binnen de tijdshorizon van het districtsplan.

Verbinden

De ontwikkelingen op Strijp S lijken enigszins los te staan van diverse ontwikkelingen in de omgeving. Het is noodzaak om deze verbindingen tot stand te brengen. Onder andere op gebied van parkeren, evenementen, infrastructuur, woningmarkt is door samenwerking winst te behalen.
Ook op sociaal en organisatorisch vlak is het zaak om de partijen beter te laten aansluiten om te voorkomen dat ieder gebied op zichzelf staat. Woonbedrijf kiest er bewust voor om de ontwikkelingen op Strijp S beter te verankeren in het district. We zullen inzetten op meer verbinding met Park Strijp Beheer. Dit geldt ook andersom: van de reguliere beheerorganisatie van de gemeente met Park Strijp Beheer. De samenwerking tussen district Strijp en Vestide biedt vele kansen tot optimalisatie. De kennis en werkwijze van Vestide is een meerwaarde voor klantgestuurde ontwikkelingen op Strijp S, maar mogelijk ook daarbuiten. Strijp heeft onder andere baat bij de kennis van diverse juridische constructies en de kennis van collectieve woonvormen, die bij Vestide aanwezig is.
De belangstelling voor de projecten van Woonbedrijf op Strijp S is groot. Met regelmaat worden rondleidingen verzorsgd, presentaties gegeven over de visie en aanpak. Een steun in de rug voor de projecten.



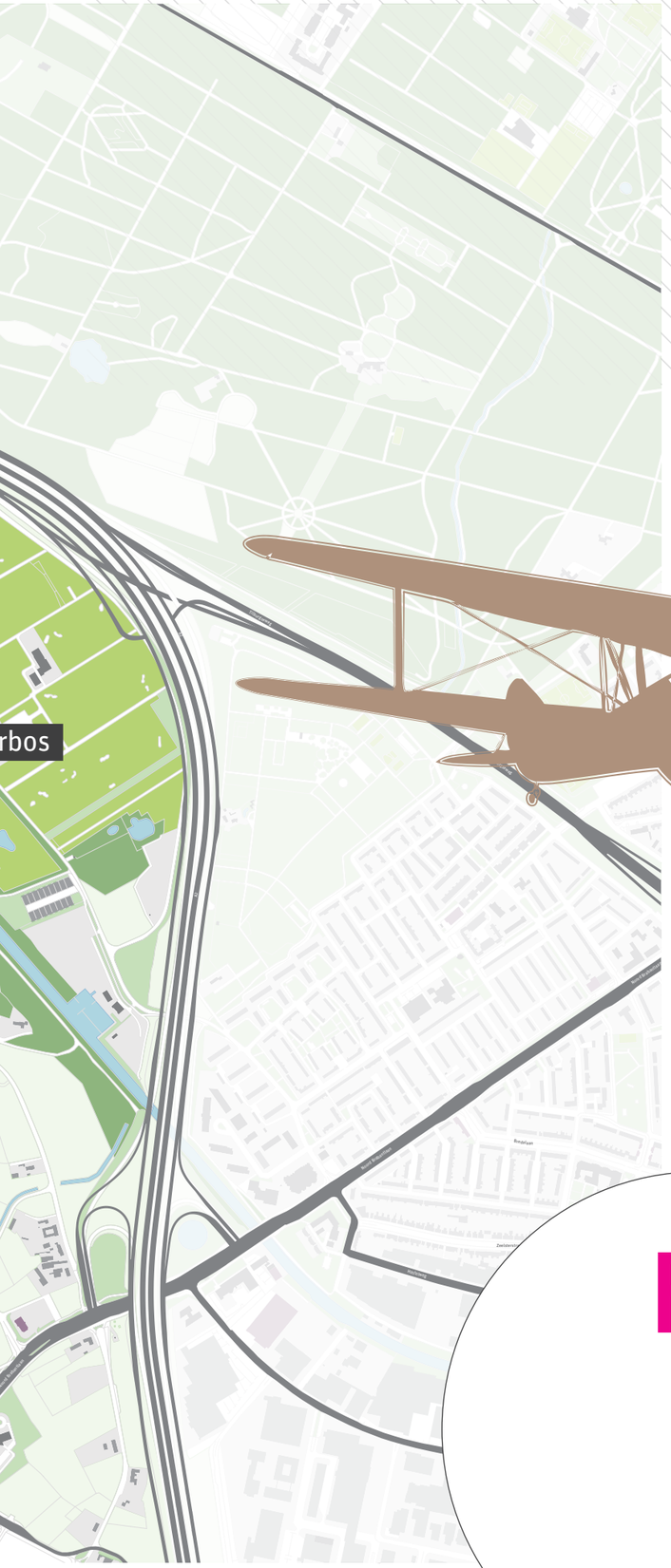
Focuspunten

- *Woonklimaat (kwalitatief en kwantitatief) creëren op Strijp S*
- *Pionieren in de stad met nieuwe concepten en samenwerkingsverbanden*
- *Woonblok Space-S ontwikkelen op basis van klansturing op Veld G*
- *Verkopen en verhuren laatste wooneenheden en commerciele ruimtes op Veld E*
- *Samenwerking partners over de grenzen van Strijp S*
- *Samenwerking Woonbedrijf district Strijp met Vestide*
- *Verbinden van Strijp S met omliggende buurten*

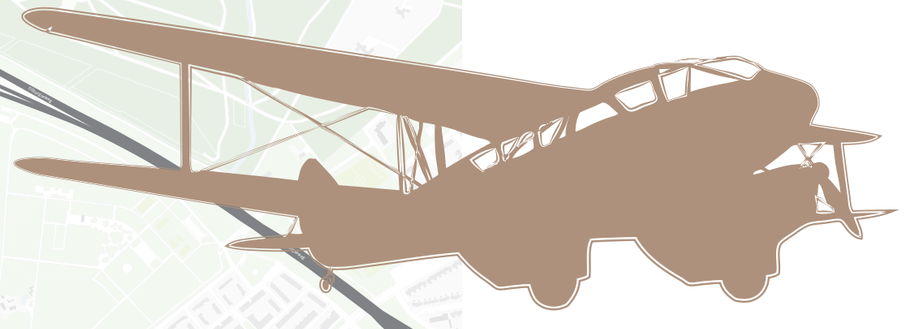

117




Flight Forum
Zandrijk
Bosrijk
Park Forum
Meerrijk
Grasrijk
Waterrijk







Meerhoven
wonen volgens het boekje

Meerhoven is een moderne autoluwe woonwijk in het groen.
Het tempo van nieuwe ontwikkelingen is sterk naar beneden bijgesteld.

Gebiedstypering

Meerhoven is een rustige woonwijk in een groene omgeving, nabij snelweg en vliegveld. De buurt geldt als een mooie nieuwe woonwijk waar zoveel mogelijk is geprobeerd de auto uit het dagelijkse straatbeeld te weren. De architectuur is modern en relatief monotoon. Meerhoven is de grootste uitbreidingslocatie van de gemeente Eindhoven. De ontwikkeling is door de veranderende marktomstandigheden vrijwel tot stilstand gekomen. De bouw stagneert, de bestaande woningen en buurten goed beheren is op zich al een opgave. Voorzieningen zijn gering, vanwege het achterblijven van centrumontwikkelingen.
Door de ligging (voorbij de A2) en het karakter van de buurt (Vinex, nieuw, vooral laagbouw) is Meerhoven een buurt die weinig aansluiting kent bij Strijp. De bewoners oriënteren zich gedeeltelijk op Veldhoven.

Beheren

Bestaande woningen zijn technisch gezien niet in goede conditie ondanks de jonge leeftijd. Problemen doen zich voor met de daken, kozijnen en dergelijke. Voor de komende jaren wordt een onderhoudsplan gemaakt.
Sociaal beheer is vooralsnog gering, maar verwacht wordt dat er binnen enkele jaren wel problemen kunnen komen door stagnatie. We zullen goed moeten monitoren hoe de tijd invloed heeft op de ontwikkelingen van leefbaarheid in de buurt.

Ontwikkelen

Woonbedrijf bezit slechts een klein aantal (95) woningen in Meerhoven en zal hier ook niet inzetten op uitbreiding. De gemeente wil het karakter van Meerhoven behouden, waarbij onder andere de combinatie van huur en koop genoemd staat. Gezien de problemen bij de verkoop van woningen is ook de productie van huurwoningen daarmee vertraagd.
Er zijn vragen van partners om leegstaande woningen over te nemen of in beheer te nemen. Woonbedrijf zal per vraagstuk een antwoord fomruleren en bezien of er reden is om ontwikkelingen vlot te trekken.

Verbinden

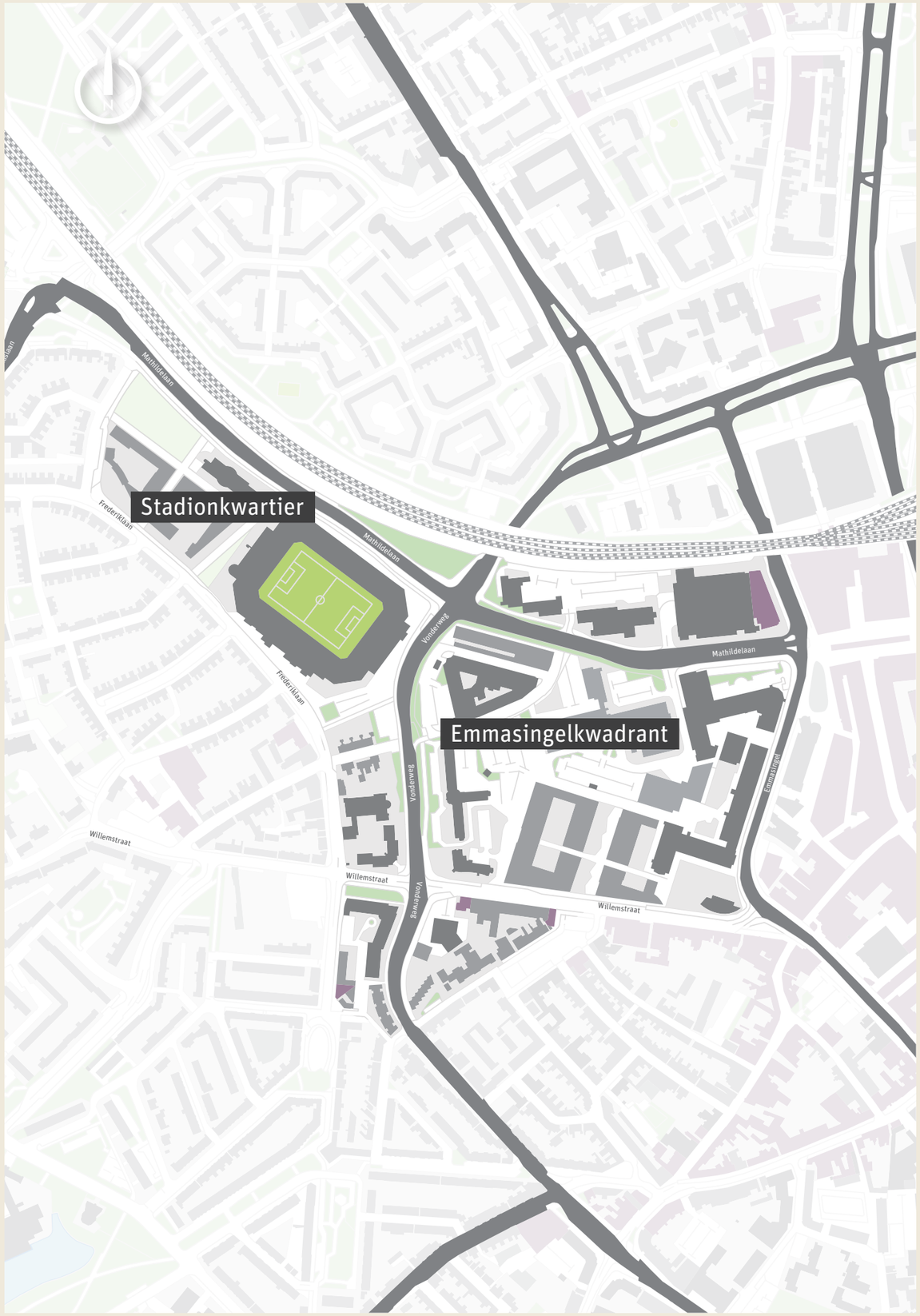
Er zijn namens Woonbedrijf geen doelen voor verbinding in dit gebied.

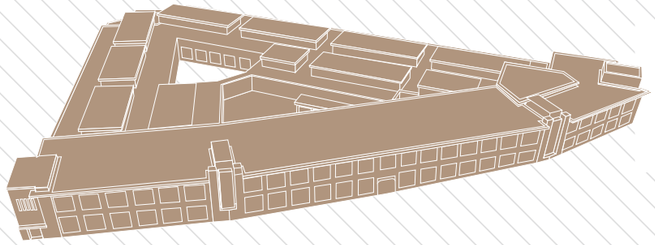
Focuspunten

- *Technische staat van de woningen onderzoeken en op orde brengen*
- *Reageren op vragen vanuit partners*


HERAS




Stadionkwartier
Emmasingelkwadrant
Mathildelaan
Frederiklaan
Vonderweg
Willemstraat
Emmasingel



Emmasingelkwadrant / Stadionkwartier

on-Eindhovense stedelijkheid

Binnenstadsontwikkelingen onder hoge druk. Stilgevallen transformatie en leegstand vragen om nieuwe kijk op gebied. Locatie kantoor Vestide / Woonbedrijf op termijn mogelijk leeg.

Gebiedstypering

In het Emmasingelkwadrant zijn grote belangen, wat veel dynamiek op de tekentafel oplevert. De bestaande gebouwen zijn verouderd, kennen veel leegstand. De oude Philips Personeelswinkel huisvest tegenwoordig broedplaats/kunstenaarscomplex TAC, wat zorgt voor de nodige stedelijke dynamiek.
In de Stadionkwartier is eveneens leegstand maar dan van nieuwbouw appartementencomplexen. De verkoop van dit hoogstedelijke gebied is grotendeels stilgevallen. Wedstrijden van PSV, maar andere stedelijke activiteiten in het gebied zorgen voor (parkeer)overlast in de directe omgeving.

Woonbedrijf bezit niet veel woningen in het centrum van de stad. Aan de Strijpse zijde van het centrum gaat het alleen om het complex De Ridder in het Emmasingelkwadrant. Het bestaande kantoorpand van Vestide/Woonbedrijf ligt er naast.

Beheren

De woningen en commerciële ruimtes in complex De Ridder (Willemstraat / Lichtstraat) zijn in regulier beheer. De commerciële ruimtes en de algemene ontmoetingsruimte is daarbij een zorg voor de verhuur. Woonbedrijf draagt TAC een warm hart toe en ziet samenwerkingsmogelijkheden in het ruimere gebied op het gebied van programmeren van bestaande panden.

Ontwikkelen

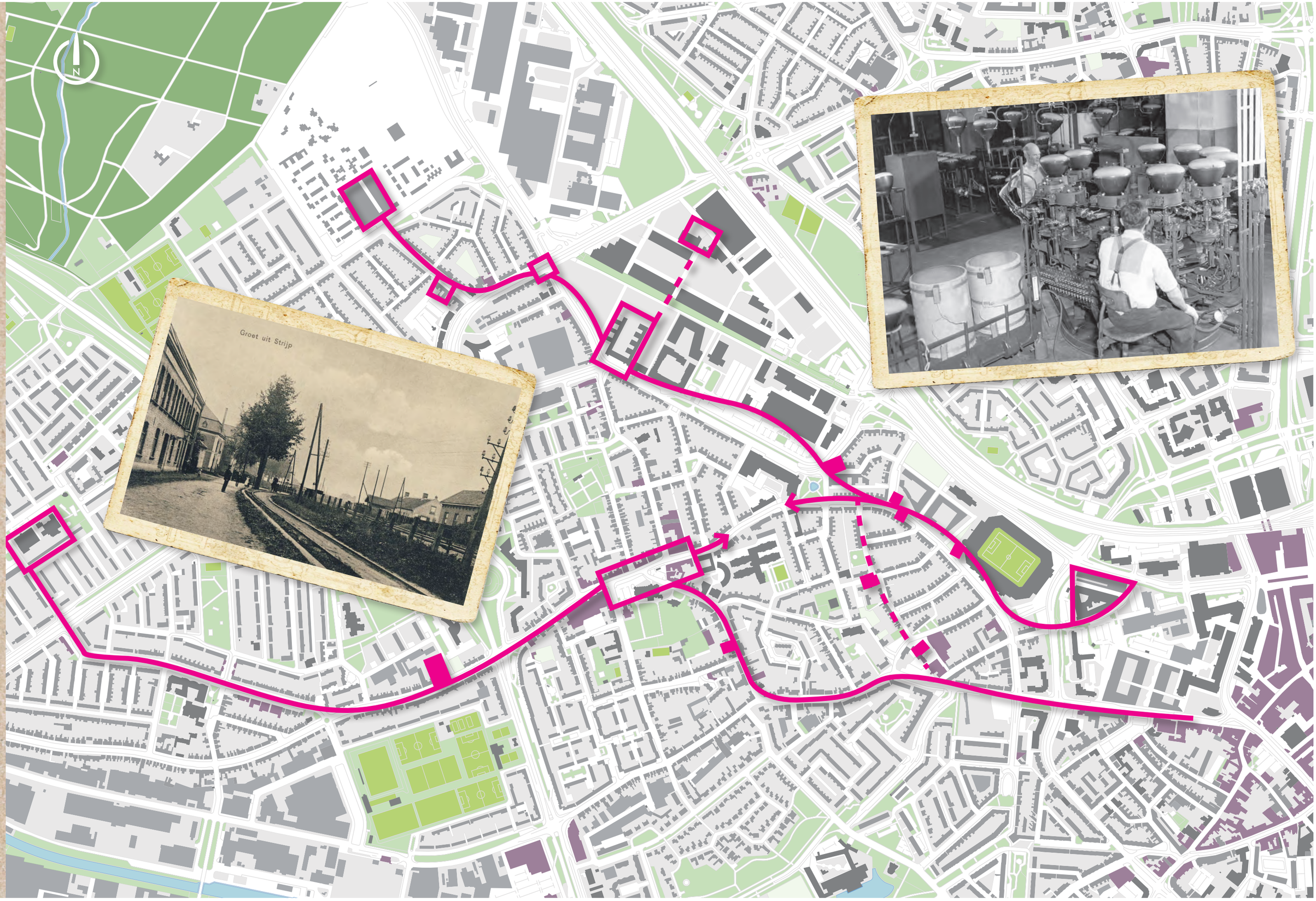
Woonbedrijf zal niet actief de ontwikkelingen opzoeken. Indien partners in de stad aan Woonbedrijf een vraag voor beheer of overname hebben zal dat per vraag bekeken worden. Woonbedrijf zal alleen als volgende partij in ontwikkelingen stappen, tenzij zich mogelijkheden voordoen voor stedelijke ontwikkelingen zonder politieke of juridische complexiteiten.

Verbinden

Woonbedrijf heeft te weinig bezit in dit gebied om als verbindende partij op de treden. Wel zal Woonbedrijf zich blijven inzetten om de fysieke en sociale verbinding tussen Philipsdorp en deze beide hoogstedelijke gebieden te verbeteren.

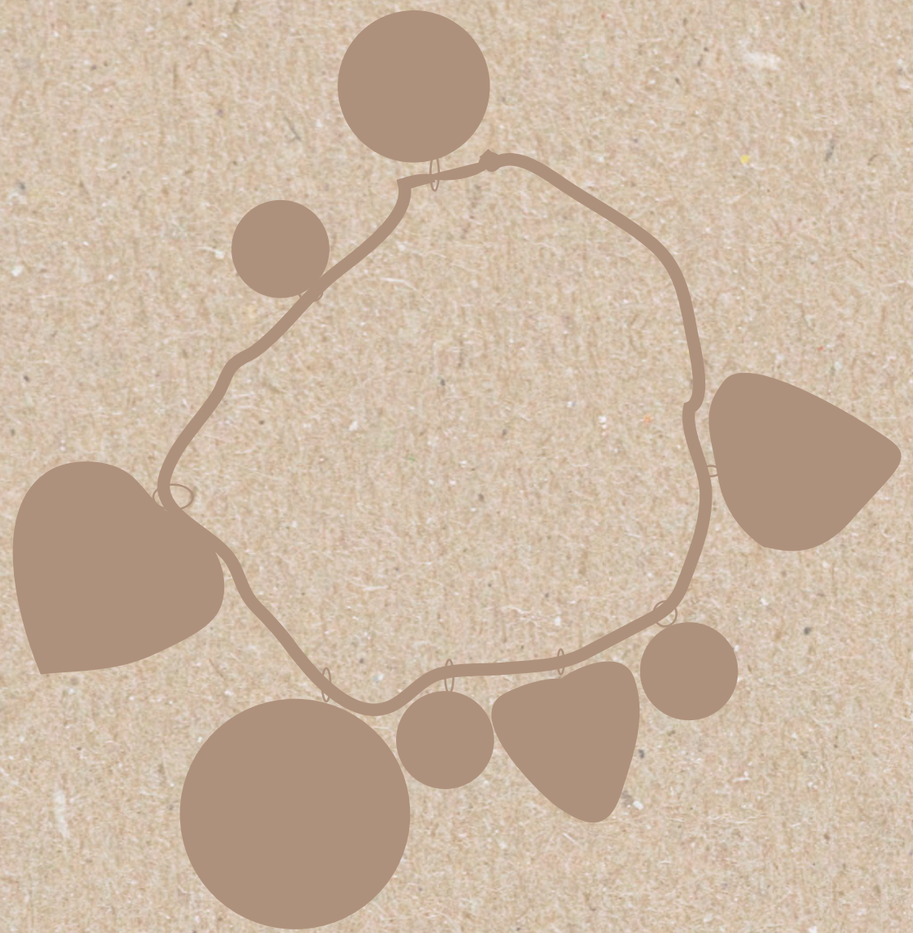
Focuspunten

- *Reageren op vragen vanuit partners*
- *Ontwikkelingen monitoren: invloed op bestaande Woonbedrijf-woonbuurten*


N
Groet uit Strijp

Strijp in verbinding

Voorzieningen in buurten geven karakter en routing



Lijn van creatieve voorzieningen en Lijn van dagelijkse voorzieningen
Hoofdroutes tussen buurten geven houvast en herkenning

Woonbedrijf werkt vanuit buurten, de woonomgeving van de bewoners. De beschrijving en focus per buurt is in de voorgaande hoofdstukken beschreven.
Voor het gebied van Strijp tot aan de A2 valt op dat er veel samenhang te vinden is tussen de buurten. Woonbedrijf herkent een aantal hoofdlijnen in dit gebied die de samenhang van de buurten weergeven. Deze samenhang uit zich in enkele routes en voorzieningen, die meer zijn dan wonen.

Ketting

De route van de dagelijkse voorzieningen is de lijn van de binnenstad naar het Trudoplein via 't Ven naar centrum Lievendaal. De route van de creatieve voorzieningen is de lijn van TAC via Frederiklaan (met extra 'rafelige lijn' vanuit Philipsdorp) naar de Kastanjelaan, Beukenlaan, Plaggenstraat tot Piet Hein Eek.



Door district Strijp, Woonbedrijf

Angelique Bellemakers
Annemarie Klerks
Bart Cortooms
Cor Hendriks
Frank Reniers
Hélène Aarts
Jose Kluijtmans
Judith van Grotel
Kim Bevort
Loes Weltje
Marcel Poirters
Marko Bogmans
Robert Middeljans
Rushdi Gangadien

Met ondersteuning van 12N Stedenbouw
Fulco Treffers, ontwerp, tekst, beeld
Timo Bralts (Bestwerk), grafisch, kaarten
Dorot Sobczyk, fotografie
Maarten Coolen, fotografie p14 (r) en p44 (rb en lo)

WOONBEDRIJF

Postbus 280
5600 AG Eindhoven
040 243 43 433
info@woonbedrijf.com
www.woonbedrijf.com