



Bloemkoolwijken: een uitgekookt concept

Een onderzoek onder bewoners naar de waardering van ruimtelijke kenmerken voor toepassing in toekomstige woningbouwopgaven.

Samenvatting
September 2013



bouwfonds
ontwikkeling



TU Delft Delft
University of
Technology

Bloemkoolwijken: een uitgekookt concept

Het doel van dit onderzoek is achterhalen welke achterliggende principes en ruimtelijke kenmerken van Bloemkoolwijken zijn in te zetten bij de ontwikkeling van toekomstige woonbuurten. De gedachte daarbij is dat het zinvol kan zijn om te leren van de positieve en negatieve ervaringen van bewoners in gerealiseerde woongebieden. De typologie van de Bloemkoolwijken is interessant vanwege de opvallende en uitgesproken stedenbouwkundige opzet met veel aandacht voor gemeenschappelijke ruimten op wijk- en buurtniveau.

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een ruimtelijke analyse en enquêtes onder professionals en bewoners van tien Bloemkoolwijken. Er is gekozen voor een zo breed mogelijke insteek bij de selectie van case-studies; dit om te voorkomen dat bestaande kennis en/of vooroordelen de selectie bij voorbaat zouden vertroebelen.

Door middel van een koppeling van de ruimtelijke analyse met de waardering van de wijken door bewoners en professionals, is onderzocht wat de succesvolle ruimtelijke principes en typologieën van Bloemkoolwijken zijn.



De afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken naar Bloemkoolwijken uitgevoerd. Dit onderzoek onderscheidt zich doordat de nadruk is gelegd op consumentenonderzoek en de resultaten hiervan zijn gekoppeld aan een ruimtelijke analyse van de wijken. Eerdere onderzoeken waren daarbij vooral gericht op de verbetering van bestaande Bloemkoolwijken. Het hoofddoel van dit onderzoek is echter het onderzoeken van de wenselijkheid om ruimtelijke elementen van Bloemkoolwijken in nieuwbouwwijken toe te passen, al dan niet in een aangepaste vorm.

Enquête professionals

De professionals uit de vakwereld hebben een redelijk uniforme associatie bij het begrip Bloemkoolwijken: het gaat om groene, kindvriendelijke wijken met een typerende opzet bestaande uit hofjes en een vertakte ontsluitingsstructuur. In haar waardering van de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke kenmerken is de vakwereld sterk verdeeld. De reacties lopen uiteen van 'totale mislukking' tot 'knus en gezellig'. Aanpassing van de kenmerkende ruimtelijke structuur van de wijken wordt vaak genoemd als voorwaarde voor een verbetering van de woonomgeving. De vakwereld is positiever over de herhaalbaarheid van specifieke ruimtelijke kenmerken bij toekomstige woningbouwontwikkeling, vooral de kleinschaligheid en de hoeveelheid openbaar groen.

Het lijkt er op dat binnen de vakwereld geen goed beeld bestaat van het volledige spectrum aan verschillende Bloemkoolwijken. De mening over het concept Bloemkoolwijk lijkt vaak gebaseerd op één of enkele bij de respondent bekende voorbeelden. Dit onderzoek laat echter zien dat Bloemkoolwijken zeer verschillende ruimtelijke verschijningsvormen en bevolkingssamenstellingen kennen.

Bewonersenquête

De onderzochte wijken zijn gevarieerd, zowel in ruimtelijke kenmerken als in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad. Over het algemeen is de bevolking sinds de realisatie een stuk ouder geworden. Niet alle wijken zijn echter vergrijsd, een aantal wijken laat een doorstroming zien waarbij jonge mensen zich in de wijk hebben gevestigd.

Samenvatting eindrapportage, september 2013

In opdracht van

Han Joosten, Hoofd Marktonderzoek van Bouwfonds Ontwikkeling
Agnes Franzen, programmamanager praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

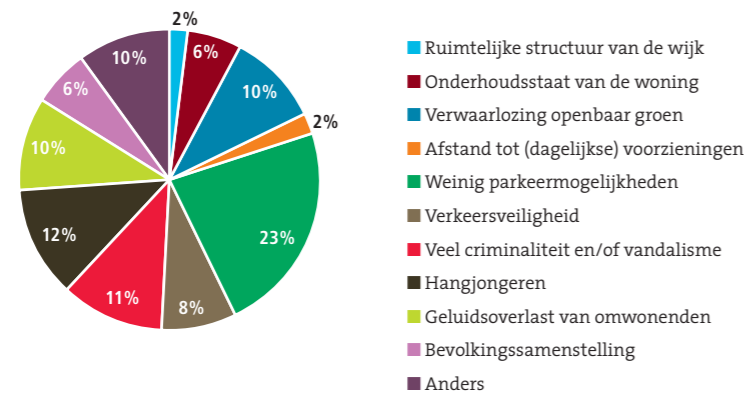
Auteurs

Joris Quaedflieg, Bureau Stedelijke Planning / Bouwfonds
Harald Mooij, TU Delft

Opvallend is de lange woontijd van de respondenten in de huidige woning: een grote meerderheid woont er al langer dan 10 jaar. Een vijfde woont er zelfs al langer dan 30 jaar en is daarmee hoogstwaarschijnlijk de eerste bewoner van de woning en altijd in de wijk blijven wonen.

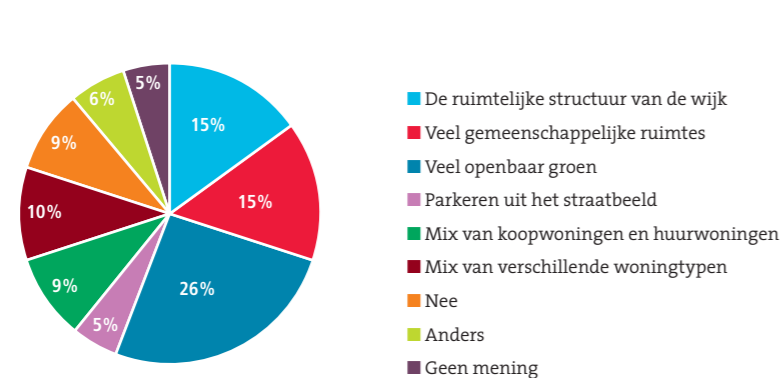
Een ruime hoeveelheid bewoners geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn over de wijk en vrijwel iedereen voelt zich er thuis. De woontevredenheid is daarmee vergelijkbaar met die van de vooroorlogse en VINEX-wijken (Planbureau voor de leefomgeving 2010). De belangrijkste reden voor de hoge mate van tevredenheid zijn de woning, het voorzieningenaanbod, de groene opzet, de rust en de contacten met de medebewoners. Opvallend is dat de ruimtelijke structuur, het stratenpatroon en de hofjes over het algemeen goed gewaardeerd worden. De intensiteit van het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten verschilt sterk per wijk. De grootste problemen zijn in de ogen van de bewoners het parkeren en in een aantal wijken overlast en beheer van de openbare ruimte en groen.

Grootste probleem van de wijk volgens de bewoners van de Bloemkoolwijken



De bewoners geven aan dat er zeker aspecten zijn in Bloemkoolwijken die voor herhaling vatbaar zijn, waaronder het groen en de typerende ruimtelijke structuur, zoals de opzet met vertakte wegen en collectieve hoven.

Aspecten die herhaalbaar zijn bij nieuwbouw volgens de bewoners van de Bloemkoolwijken

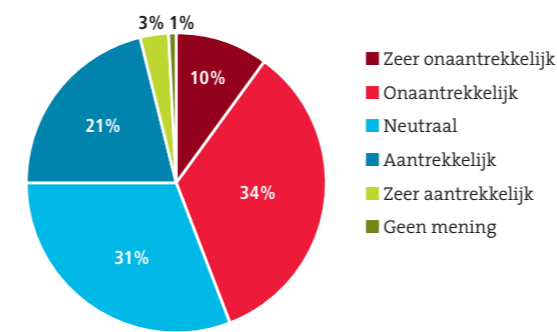


In de Bloemkoolwijken ligt de verhuiscapaciteit lager dan het landelijk gemiddelde. Vooral de grootte van de woning of de wens naar een ander woningtype zijn redenen om te verhuizen. Een groot deel van de bewoners geeft aan een toekomstige woning in de huidige wijk te overwegen. De eengezinswoning blijft het meest gewenste woonproduct, maar onder de respondenten is een lichte verschuiving in de vraag zichtbaar van eengezins- naar meergezinswoningen. De meest genoemde redenen om de wijk te verlaten zijn sociale problematiek en verwaarlozing van de openbare ruimte.

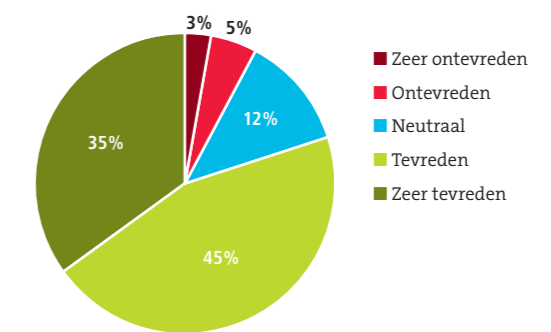
Verschillen in waardering tussen bewoners en vakwereld

De bewoners van Bloemkoolwijken zijn een stuk positiever dan de vakwereld. De bewoners zijn in meerderheid enthousiast over de ruimtelijke opzet van de wijk en lijken vooral behoefte te hebben aan betere en andere woningtypes. De voornaamste problemen van de wijk zijn het parkeren en het beheer van de openbare ruimte. De ruimtelijke structuur van de wijk als geheel en de opzet met collectieve hoven lijkt nauwelijks een probleem en wordt voor herhaling vatbaar beschouwd. De voorstellen van de vakwereld voor de verbetering van de bestaande wijken lijken wel goed aan te sluiten bij de behoefte van de bewoners: een kleinschalige aanpak, het introduceren van nieuwe woningtypes en renovatie van de huidige woningen.

Waardering van Bloemkoolwijken door vakwereld



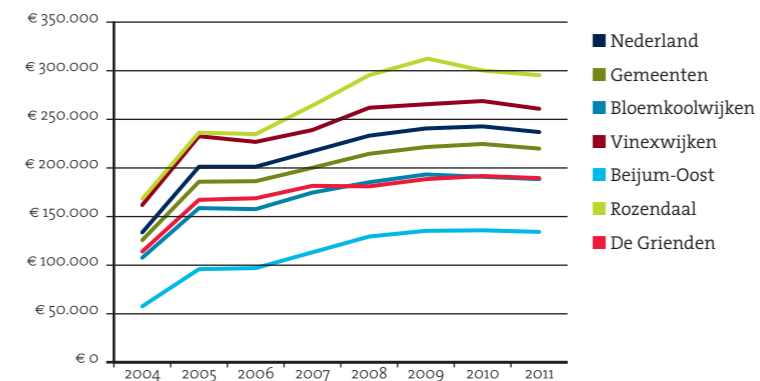
Waardering van de eigen Bloemkoolwijk door bewoners



Ontwikkeling woningwaarde

De onderzochte Bloemkoolwijken zijn wat betreft historische WOZ-waardeontwikkeling vanaf 2003 vergelijkbaar met VINEX-wijken en het Nederlands gemiddelde. De woningwaarde ligt weliswaar lager maar heeft de afgelopen jaren een vergelijkbare ontwikkeling doorgemaakt.

Historische ontwikkeling WOZ-waarden van de onderzoekswijken, vergeleken met VINEX-wijken in dezelfde gemeente, de gemeente als geheel en het Nederlands gemiddelde



Tevens is sprake van grote verschillen in de woningwaarden tussen de wijken, terwijl de deelwijken per wijk wat betreft vierkante meterprijs dicht bij elkaar liggen. De vierkante meterprijzen lijken vooral afhankelijk van de ligging van de wijk en de lokale woningmarkt. De verschillen per deelwijk lijken voor een deel ingegeven door het overheersende woningtype en het aandeel sociale huurwoningen. Een directe relatie tussen de woningwaarde en de ruimtelijke structuur of de stedenbouwkundige opzet van de deelwijken is niet aangetoond. Hiervoor zijn de verschillen tussen de wijken (ligging, functioneren woningmarkt, woningtypen et cetera) en daarmee de variabelen te groot.

Ruimtelijke analyse

De ruimtelijke structuur van de wijken is op verschillende manieren geanalyseerd: een beoordeling van de wijken met vooraf opgestelde criteria door de onderzoekers, een planeconomische analyse van de verhoudingen uitgifbare en niet-uitgifbare grond en een typologische analyse van de ruimtelijke kenmerken.



Het onderscheidende karakter van de woonomgevingen bevindt zich ruimtelijk gezien op het schaalniveau van de deelwijken. Opvallend is de grote variatie van stedenbouwkundige oplossingen in de deelwijken. Ook als het organiserende principe hetzelfde is, kan de uitvoering uiteenlopend van kwaliteit zijn. Deze kwaliteit verschilt onder meer in vormgeving van de relatie tussen het privé domein en de openbare dan wel collectieve ruimte die daaraan grenst. Daarnaast valt een verschil in soorten collectieve ruimte op: sommige zijn alleen toegankelijk voor voetgangers, andere zijn meer een 'erf' waar auto's, voetgangers, fietsers en spelende kinderen samen gebruik van maken.

Er is een groot verschil geconstateerd in de staat van onderhoud, zowel bouwkundig als van de openbare ruimte. De organisatie van het beheer van de wijk is een belangrijke factor voor (het behoud van) de kwaliteit. De planeconomische analyse laat zien dat de wijken onderling aanzienlijk verschillen in de verhouding uitgifbaar en niet-uitgifbaar grondgebruik.

De kwalitatieve analyse laat verschillen zien op het gebied van ligging en schaal, evenals op de typologische kenmerken ontsluiting, groenstructuur, woonclusters en parkeren. De verschillende categorieën oplossingen per thema zijn vervolgens vergeleken met de uitkomsten uit de bewonersenquête. Er is eveneens een grote variatie in de combinatie van verschillende deelaspecten. Ontsluitingsprincipes blijken niet per definitie gebonden aan bepaalde groenstructuren of stedenbouwkundige opzet van de woonclusters. De typologische analyse laat zien dat er vele combinaties mogelijk – en uitgevoerd – zijn. Wel komt een aantal combinaties duidelijk vaker voor: zo is het ontsluitingsprincipe cul-de-sac pleintjes met woningen rond een collectieve ruimte een vaker terugkerend model, evenals een collectieve groenzone tussen verschillende clusters, waarbij het parkeren zowel op de eigen oprit als in de collectieve ruimte plaatsvindt.

Succesvolle ruimtelijke kenmerken

De volgende ruimtelijke kenmerken zijn onderzocht op waardering door de bewoners:

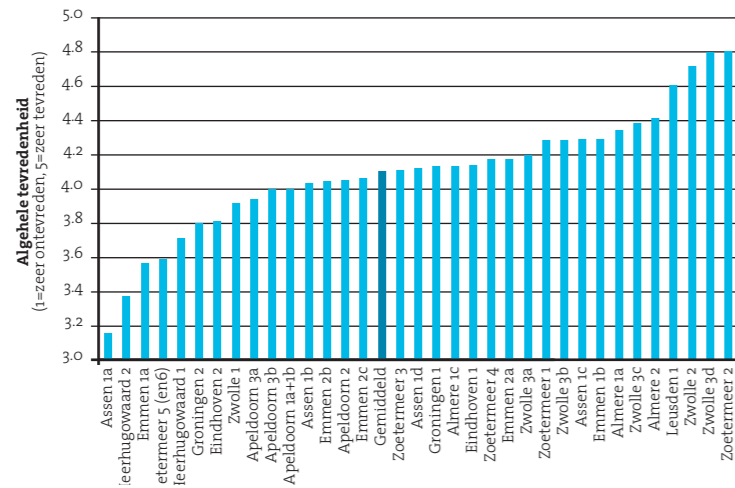
- De verhouding van de planeconomische kengetallen bebouwd gebied, openbaar groen en privé groen.
- Ligging, schaal, ontsluitingsprincipe, groenstructuur, de opzet van de woonclusters en de parkeeroplossing.



De bewonerswaardering is primair te herleiden uit de algehele tevredenheid over de wijk, maar daarnaast zijn ook thuisgevoel, een lange woonduur en een lage verhuisingeneidheid als indicator gebruikt. Tevens is in de bewonersenquête gevraagd naar de waardering op specifieke ruimtelijke kenmerken zoals de parkeeroplossing, het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en de ruimtelijke structuur van wijk.

Tussen de deelwijken zijn grote verschillen in waardering door de bewoners geconstateerd. Over de gehele lijn zijn alle deelwijken wel minimaal neutraal en grotendeels positief gewaardeerd. Tegelijkertijd verschillen de deelwijken ook sterk in ruimtelijke structuur, woningvoorraad, bevolkingssamenstelling en ligging. Hierdoor ontstaat weliswaar een breed beeld van het spectrum aan Bloemkoolwijken, maar is het lastig om een directe relatie te destilleren tussen bepaalde ruimtelijke kenmerken en de bewonerswaardering.

Klassering deelwijken op basis van tevredenheid van de bewoners over de wijk



Het lijkt erop dat de woningvoorraad en de sociale aspecten een grote rol spelen in de tevredenheid van de bewoners. Dit is ook in lijn met de bevindingen in andere onderzoeken, waarin is geconstateerd dat fysieke (stedenbouwkundige) kenmerken van de stedelijke woonbuurten nauwelijks een rol spelen in het oordeel van de bewoners over de woonomgeving, en dat bewoners vooral negatief aanslaan op sociale kenmerken.

Op basis van de vergelijking van de deelwijken op de tevredenheid en de specifieke waardering van ruimtelijke kenmerken komt echter wel het beeld naar voren dat enkele typische kenmerken van Bloemkoolwijken door bewoners als kwaliteit van de wijk worden ervaren. Zo scoren de stedenbouwkundige concepten voor het groen, de ontsluiting en de woonclusters die een sterk collectief en meer besloten karakter hebben vaak hoger dan de concepten met een meer openbaar karakter:

- De cul-de-sac ontsluiting
- De aanwezigheid van een collectieve groenzone tussen verschillende woonclusters
- Woningen rond besloten collectieve buitenruimte
- Bijzondere collectieve voorzieningen in de wijk

Daarnaast lijken ook een kleinschalige en groene opzet van de wijken en woonclusters een belangrijke rol te spelen in de waardering van de bewoners van Bloemkoolwijken. Een kleine groep lijkt tevens veel waarde te hechten aan de bijzondere architectuur of afwijkende opzet van het eigen wooncluster. Opvallend vaak zijn deelwijken waar sprake is van achterstallig onderhoud aan de woning of verwaarlozing van de openbare ruimte slechter gewaardeerd.

Een zorgvuldige uitvoering en detaillering van de stedenbouwkundige concepten lijken mede de waardering door de bewoners te bepalen.

Planeconomische analyse

De wijken en deelwijken verschillen ook sterk in de planeconomische opzet: de verhoudingen in het grondgebruik uitgifbaar (woningen en privé groen) en niet-uitgifbaar (wegen en openbaar groen). Opvallend is dat de succesvolle wijken uit verschillende verhoudingen in het grondgebruik bestaan. Een goede Bloemkoolwijk lijkt te realiseren met verschillende percentages bebouwing en collectief of privé groen. Een grote hoeveelheid privé buitenruimte lijkt geen vereiste voor tevreden bewoners, mits daar andere kwaliteiten tegenover staan, bijvoorbeeld een goed vormgegeven en beheerde collectieve ruimte met veel groen.

Hoewel de aanwezigheid van openbaar groen voor de bewoners als een van de belangrijkste kwaliteiten van een prettige woonomgeving wordt aangeduid, hoeft dit niet automatisch te leiden tot grote oppervlaktes groen in de wijk. Het lijkt erop dat een scherpe keuze in het planconcept, een opzet rond privé groen of juist openbaar groen, en een zorgvuldige uitwerking veel belangrijker zijn en beter gewaardeerd worden.

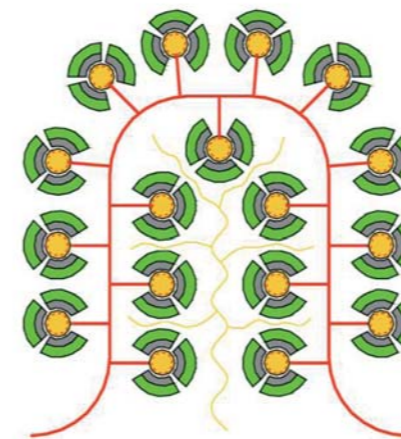
Kansrijke modellen voor hergebruik

Een zeer groot deel van de bewoners is erg tevreden met de Bloemkoolwijk waarin zij wonen. De typerende ruimtelijke structuur lijkt daaraan bij te dragen en wordt in ieder geval regelmatig genoemd als positief en voor de toekomst herhaalbaar. Dat zijn vooral de hoeveelheid openbaar groen en de opzet met collectieve openbare ruimtes en hofjes.

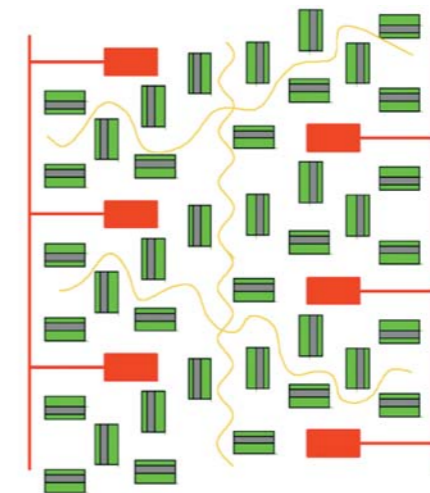
In het onderzoek komen twee modellen naar voren die interessant zijn voor nadere bestudering met het oog op mogelijk hergebruik in nieuwbouwopgaven.

Model 1 wordt gekenmerkt door cul-de-sac pleintjes omsloten door bebouwing, met een collectieve groenzone en langzaamverkeerroutes tussen verschillende woonclusters. De pleintjes hebben vaak een meervoudig gebruik: parkeren, spelen, recreëren. De groenzone kan zowel met collectief als met privé groen worden ingevuld. In model 2 zijn de woningen losgekoppeld van de parkeerpleintjes en verspreid gegroepeerd door een goed vormgegeven collectieve groenzone aan langzaamverkeerroutes.

Model 1, schematisch



Model 2, schematisch



Aanpak bestaande Bloemkoolwijken

Het feit dat de ruimtelijke structuur goed gewaardeerd wordt pleit voor een kleinschalige aanpak waarin de ruimtelijke structuur en opzet van het collectieve domein grotendeels gehandhaafd kan blijven. Oplossingen voor de optimalisatie van bestaande en slecht scorende wijken zijn te destilleren uit een analyse van vergelijkbare maar beter scorende wijken. Binnen deze kleinschalige aanpak past een uitbreiding en/of aanpassing van de woningvoorraad. Uit de woonwensen blijkt dat er behoefte is aan enerzijds nieuwe woningen en anderzijds aan een verbetering van de huidige woningen, zowel bouwkundig als functioneel.

De kwaliteit en het beheer van de collectieve en openbare ruimte komt naar voren als van groot belang voor de waardering door de bewoners. Dit betekent dat bij de verbetering van deze wijken de organisatie van het beheer en de opwaardering van de openbare ruimte een belangrijk onderdeel van het uitvoeringsprogramma dienen te zijn. Secundair kan in een aantal gevallen met kleinschalige ingrepen ook de oriëntatie van het wooncluster op de collectieve ruimte verbeterd worden. Bij de herinrichting van de openbare ruimte dient de toegenomen parkeerproblematiek als grootste ergernis van de huidige bewoners aangepakt te worden. Dit vergt maatwerk omdat de wijken sterk van elkaar verschillen wat betreft ontsluitingsstructuur en maatvoering van de hof en de openbare ruimte.

Nieuwe doelgroepen kunnen aangetrokken kunnen worden met passende woningtypes. De achterliggende concepten en kenmerken van Bloemkoolwijken sluiten aan bij de wensen van enkele specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld gezinnen op zoek naar betaalbare woningen in een groen opgezette wijk met veel collectieve ruimten.

Aanbevelingen vervolgonderzoek en toegepaste methodiek

De combinatie van ruimtelijk onderzoek bewonersonderzoek heeft geleid tot een sterk verbeterd inzicht in de waardering van bewoners voor ruimtelijke kenmerken van de woonomgeving. Dit is belangrijk in een tijd waarin meer aandacht is voor een vraaggerichte benadering van woningbouwopgaven.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de waardering van woonwijken slechts beperkt door ruimtelijk-fysieke aspecten wordt beïnvloed. Uit de bewonersenquête komt echter een beeld naar voren dat deze aspecten voor bewoners wel degelijk belangrijk kunnen zijn. Een aantal ruimtelijke modellen en principes scoort opvallend vaak hoger dan andere. Verdieping van het onderzoek is nodig om hardere uitspraken te doen over de directe relatie tussen ruimtelijke kenmerken en bewonerswaardering. Door ook de sociaaleconomische aspecten mee te nemen in het bewonersonderzoek kan meer zekerheid worden gegeven over de causaliteit tussen waardering, ruimtelijke aspecten en andere kenmerken van de wijk.

De relatie tussen ruimtelijke kenmerken en bewonerswaardering kan gedetailleerder onderzocht worden door de toepassing van de twee succesvolle modellen in verder vergelijkbare wijken te onderzoeken. In combinatie met gerichte bewonersinterviews kan dit tot waardevolle informatie leiden over de vertaling van het gekozen concept naar nieuwbouwopgaven. Voorbeelden hiervan zijn:

- De relatie tussen de woning, het privé domein en de collectieve ruimte.
- Het beheer van de openbare ruimte in verschillende organisatievormen en ruimtelijke opzet.
- Een nadere analyse van de woningwaardeontwikkeling door een vergelijking van identieke woningtypes en marktsituaties in een verschillende ruimtelijke context: Welke ruimtelijke, functionele en sociale kenmerken dragen bij aan de waardeontwikkeling in bestaande Bloemkoolwijken?

De op basis van dit onderzoek geselecteerde succesvolle combinaties kunnen als model worden geoptimaliseerd, om beter aan te sluiten bij de planeconomische aspecten en woonwensen van de huidige tijd. Bij de optimalisatie van de modellen is aan te bevelen om een analyse uit te voeren van de huidige internationale ontwikkelingen en goede voorbeelden te betrekken.



Bouwfonds Ontwikkeling

Westerdorpsstraat 66

3871 AZ Hoevelaken

Postbus 15

3870 DA Hoevelaken

T 033 253 9700

F 033 253 9685

E ontwikkeling@bouwfonds.nl

www.bouwfonds.nl

Technische Universiteit Delft / Faculteit Bouwkunde

Julianalaan 134

2628 BL Delft

Postbus 5043

2600 GA Delft

www.tudelft.nl