



Bloemkoolwijken: een uitgekookt concept

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

September 2013



bouwfonds
ontwikkeling



TU Delft Delft
University of
Technology

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Samenvatting	5
1 Inleiding	13
2 De Bloemkoolwijken	17
3 Resultaten enquête vakwereld	25
4 Resultaten enquête bewoners	31
5 Analyse woningwaarde	47
6 Ruimtelijke analyse	53
7 Succesvolle ruimtelijke kenmerken	67
8 Conclusies en aanbevelingen	89
Literatuurlijst	92
Bijlage 1 - factsheets per wijk	94
Bijlage 2 - Impressie deelwijken	114
Bijlage 3 - CBS Kerncijfers	121
Bijlage 4 - Beoordelingen locatiebezoek en waardering bewoners	122

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

Samenvatting

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.

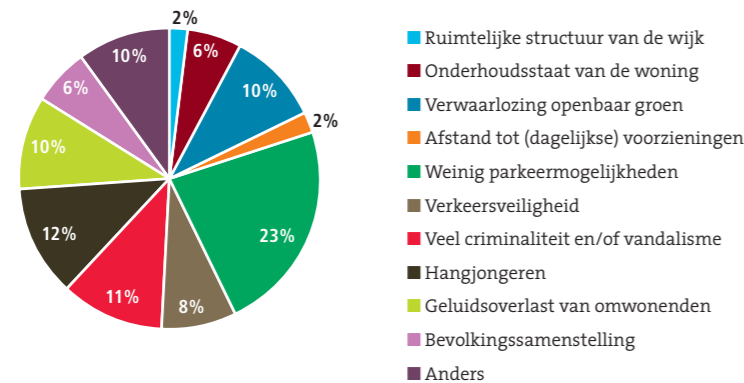
Bewonersenquête

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.

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.

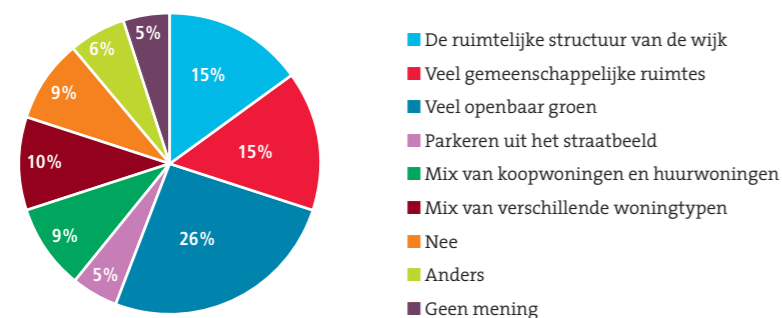
Een ruime hoeveelheid bewoners geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn over de wijk en vrijwel iedereen voelt zich er thuis. De woontevredenheid is daarmee vergelijkbaar met die van de vooroorlogse en VINEX-wijken (Planbureau voor de leefomgeving 2010). De belangrijkste reden voor de hoge mate van 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

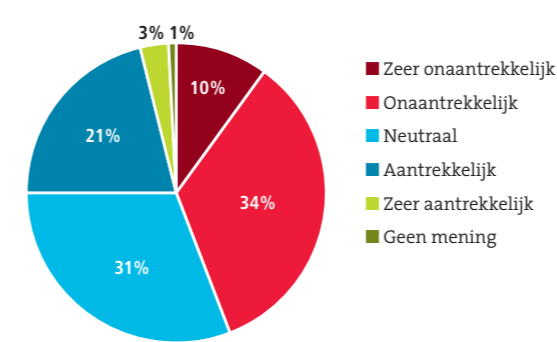


In de Bloemkoolwijken ligt de verhuisgeneigdheid lager dan het landelijk gemiddelde. Vooral de grootte van de woning of de wens naar een ander woningtype zijn redenen om te verhuizen. Een groot deel van de bewoners geeft aan een toekomstige woning in de huidige wijk te overwegen. De eengezinskoopwoning 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.

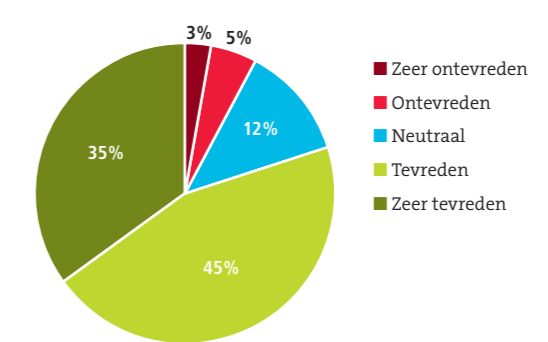
Verschillen in waardering tussen bewoners en vakwereld

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



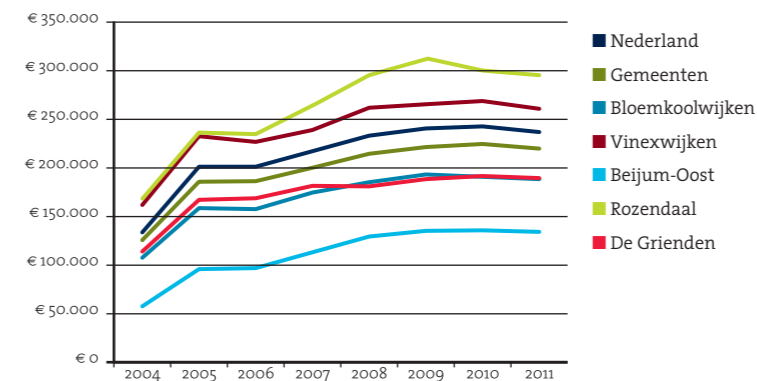
Waardering van de eigen Bloemkoolwijk door bewoners



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

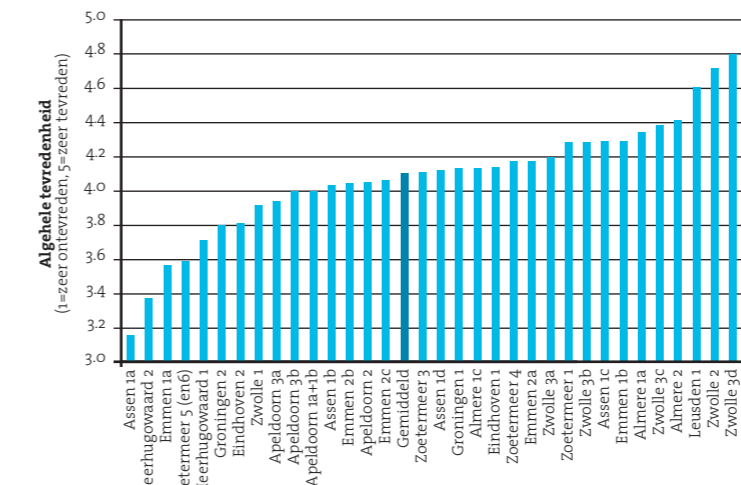
De volgende ruimtelijke kenmerken zijn onderzocht op waardering door de bewoners:

- 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 verhuiscapaciteit 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.

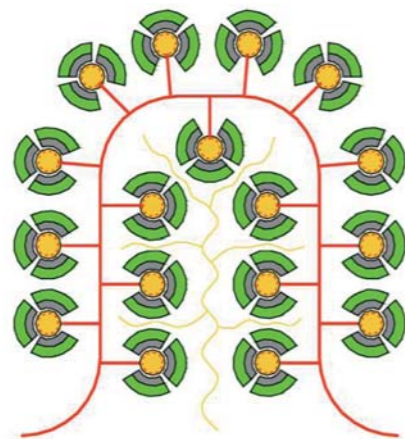
Kansrijke modellen voor hergebruik

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.

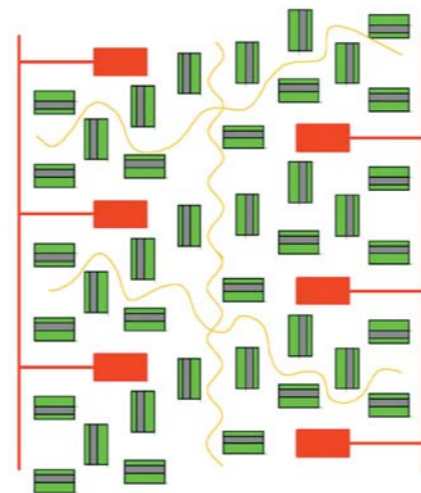
In het onderzoek komen twee modellen naar voren die interessant zijn voor nadere bestudering met het oog op mogelijk hergebruik in nieuwbouwopgaven.

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.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de periode tussen 1965 en 1985 is in Nederland een groot aantal 'Bloemkoolwijken' gerealiseerd. De naam verwijst naar de stedenbouwkundige structuur van de wijken, waarin woonbuurten als 'bloemkoolroosjes' aan een vertakkende wegenstructuur zijn gekoppeld. De wijken zijn in enorme aantallen ontwikkeld: in totaal ongeveer 20% van de huidige Nederlandse woningvoorraad. De wijken waren met hun ruimtelijke structuur met niets vergelijkbaar dat daarvoor was gebouwd. Het principe van de Bloemkoolwijk wordt in de hedendaagse projectontwikkeling niet meer toegepast.

In de jaren zeventig en tachtig was men er van overtuigd dat de Bloemkoolwijk de ideale woonwijk was. De wijken waren het antwoord op de monotone repetitie en de hoogbouw van de wederopbouw in de jaren '50 en '60. Het wonen moest weer 'menselijker' worden (Ubbink 2012) en de wijk moest daarbij het onderlinge contact tussen buurtgenoten faciliteren. Stedenbouwkundig ontwerper Niek de Boer introduceerde in de jaren '60 in Emmen de term 'woonerf', een voor iedereen herkenbaar begrip dat in het collectieve geheugen weerklank vond als een open gebied rond een vrijstaand huis, of als de veelzijdige buitenruimten van het boerenerf (van Gameren/Mooij 2011). De wijken bestaan vrijwel geheel uit eengezinswoningen en gestapelde complexen in laagbouw (SEV, 2008). De woningen zijn gelegen tussen gemeenschappelijke groenstroken en volgens de filosofie van een veilige woonomgeving vaak autoluw uitgevoerd.

De Bloemkoolwijken zijn te verdelen in wijken die gebouwd zijn vóór en na de tweede oliecrisis van 1979. Deze crisis leidde tot een zware economische recessie en grote bezuinigingen, ook in de woningbouw. Door de sterk stijgende hypotheekrente stortte de markt voor koopwoningen in. Om genoeg woningen op te kunnen leveren nam de corporatiesector na 1980 de voortrekkersrol in de bouwproductie over van de commerciële koopsector. De wijken van na 1980 zijn soberder uitgevoerd en bevatten meer sociale huurwoningen dan de groenere en ruimere wijken uit de jaren zeventig (Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2008/3 pag. 22).

Vanaf midden jaren '70 ontstaat er ook kritiek op de sociale ambities en het verplichtende 'ontmoetingsyndroom' van de Bloemkoolwijken. Na de herwaardering midden jaren '80 van de binnenstad als plek om te wonen, en het ontstaan van een stedelijke cultuur met meer openbaarheid, diversiteit en anonimiteit, wordt de Bloemkoolwijk als te suburban en te collectief terzijde geschoven (Nio 2011). Ook in de daaropvolgende grootschalige realisatie van suburbane VINEX-wijken zijn de ideale en ruimtelijke structuren van de Bloemkoolwijken niet meer toegepast.

Sinds enkele jaren is er een groeiende aandacht voor de Bloemkoolwijken. Atlas voor Gemeenten geeft recentelijk nog extra aandacht aan Bloemkoolwijken in het rapport 'Onderscheid in Leefbaarheid' (2012). Uit dit onderzoek naar de leefbaarheid in wijken blijkt dat de Bloemkoolwijken zich in de periode 1998 tot en met 2012 negatief hebben ontwikkeld ten opzichte van de landelijke trend, net als de VINEX-wijken. De leefbaarheid is over het algemeen wel nog goed te noemen. Het zijn vooral de Bloemkoolwijken uit de eerste helft van de jaren tachtig die het meeste risico lopen om probleemgebieden te worden.

De Bloemkoolwijken vertegenwoordigen op de Nederlandse woningmarkt het middensegment, maar met een stagnerende waardeontwikkeling en een uitstroom van sociaaleconomisch sterkeren (SEV). De Bloemkoolwijken zijn een belangrijke schakel op de woningmarkt. De woningen zijn van goede kwaliteit, maar in een aantal van deze wijken is een uitgewogen pakket van kleinere fysieke en sociale ingrepen nodig om het woonklimaat te herstellen (SEV). Naast wijken met problemen zijn er ook voorbeelden van Bloemkoolwijken die een positieve waardeontwikkeling laten zien (op basis van WOZ-waarde). Dit lijkt te wijzen op een blijvende waardering voor deze wijken. Mogelijk is er iets te leren van de ruimtelijke opzet en achterliggende principes van deze wijken die ook inzetbaar zijn bij hedendaagse gebiedsontwikkeling.

Zijn de Bloemkoolwijken dan toch succesvolle wijken? Zijn de concepten van de hedendaagse gebiedsontwikkeling over 30 jaar ook niet meer toepasbaar? Wat kunnen wij leren van de Bloemkoolwijken en toepassen in de bouwopgaven? Zijn kostenbesparingen mogelijk door de stedenbouwkundige concepten van Bloemkoolwijken opnieuw toe te passen? Hoe is de waardering van de huidige bewoners voor deze wijken en welke verbeteringen achten zij noodzakelijk?

Het is vanuit deze vragen dat dit onderzoek naar kansrijke kenmerken van Bloemkoolwijken is opgezet in een samenwerking tussen Bouwfonds Property Development en de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. In het onderzoek staat de mening en perceptie van de bewoners centraal. De mogelijk kansrijke ruimtelijke typologieën zijn achterhaald met behulp van een analyse van de bewonerswaardering voor de Bloemkoolwijk.

Definitie Bloemkoolwijken:

Voor de definitie van een Bloemkoolwijk zijn in dit onderzoek de volgende kenmerken gebruikt:

- Wijken gebouwd in de periode 1970-1985.
- Wijken met een voor die tijd kenmerkende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige uitwerking van het gemeenschappelijke (collectieve) domein.

1.2 Doelstelling onderzoek

Het doel van dit onderzoek is achterhalen welke achterliggende principes en ruimtelijke kenmerken in de 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 ervaringen in gerealiseerde woongebieden en daaruit leerpunten te destilleren voor de hedendaagse gebieds- en projectontwikkeling. Dit onderzoek concentreert zich op de ruimtelijke aspecten van de Bloemkoolwijken en gaat niet in op de sociaal-maatschappelijke dimensie.

1.3 Onderzoeksvragen

Hoofdvraag

De centrale vraagstelling is: Welke door bewoners en professionals als waardevol bestempelde kwaliteiten zijn aanwezig in de ruimtelijke typologieën van Bloemkoolwijken, en kunnen mogelijk toegepast worden bij toekomstige woningbouwontwikkelingen?

Deelvragen

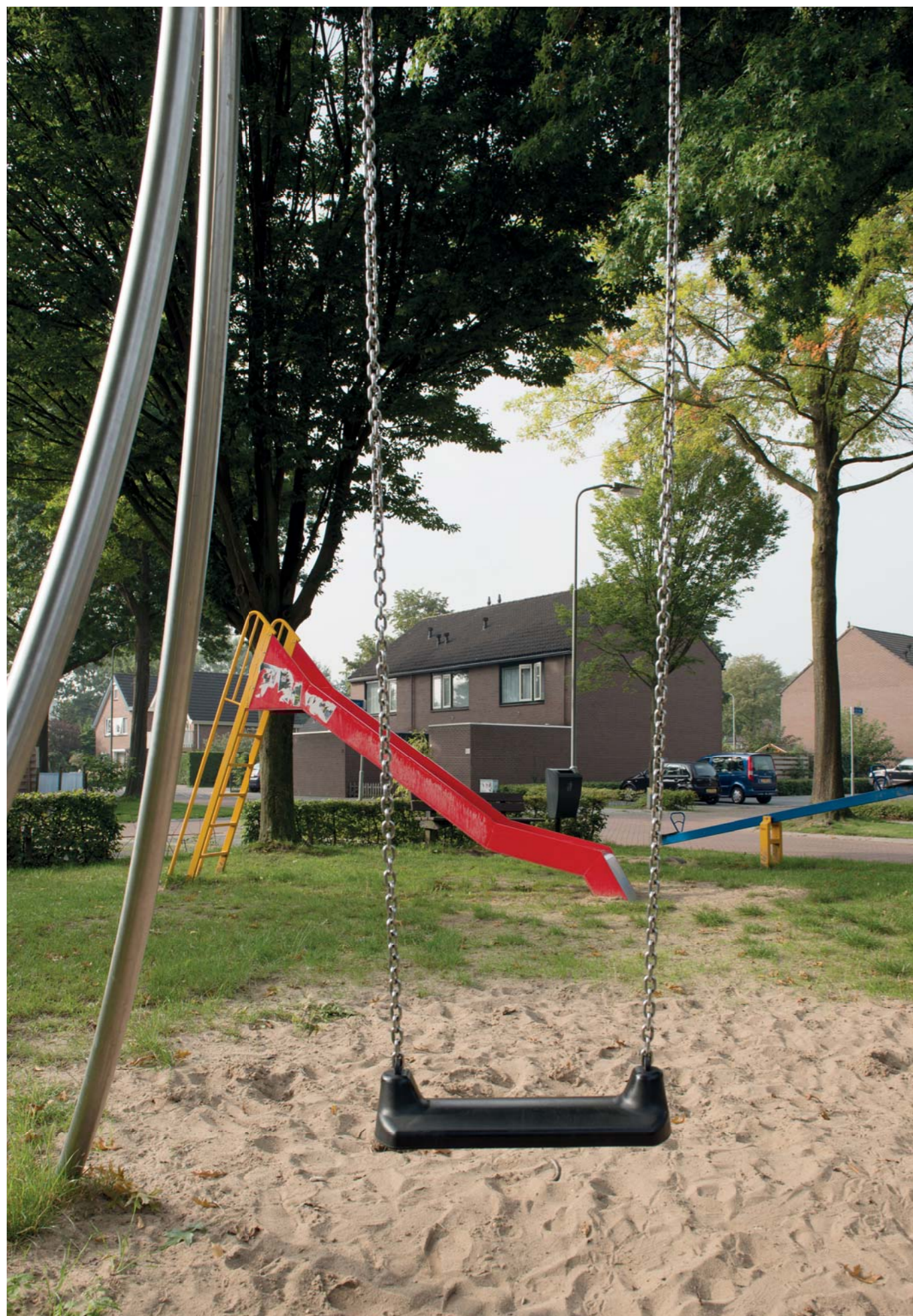
Het onderzoek geeft antwoord op de onderstaande deelvragen:

- Wat zijn de achterliggende ruimtelijke principes, typologieën en kenmerken waardoor Bloemkoolwijken zich onderscheiden?
- In hoeverre dragen de ruimtelijke kenmerken bij aan het (eventuele) succes van deze wijken?
- Hoe waarderen de huidige bewoners van Bloemkoolwijken deze kenmerken?
- Hoe is de verhuisgeneigdheid en wat zijn de (toekomstige) woonwensen van de bewoners?
- Waarin verschillen de Bloemkoolwijken in bevolkingssamenstelling en doelgroepen?
- Is de waardeontwikkeling van Bloemkoolwijken vergelijkbaar met die van andere woningen in de betreffende gemeenten?
- Hoe kijkt de vakwereld aan tegen de ruimtelijke principes achter de Bloemkoolwijken? Welke opgave zien zij voor de toekomst in de Bloemkoolwijken?
- Welke succesvolle kenmerken lenen zich voor hergebruik bij toekomstige woningbouwopgaven (primair bij nieuwbouw en secundair bij renovatie van bestaande Bloemkoolwijken)?

1.4 Methodiek

Het onderzoek is in een aantal stappen uitgevoerd:

1. Literatuuronderzoek naar de ruimtelijke kenmerken van Bloemkoolwijken en de waardering door de vakwereld.
2. Selectie van 10 onderzoekswijken: op basis van beschikbare voorbeelden uit de literatuur is een grove selectie van 30 Bloemkoolwijken gemaakt en vervolgens een definitieve lijst met 10 wijken die representatief zijn voor de populatie (ondermeer op basis van marktfunctioneren, ligging in de stad en in Nederland, bouwperiode, dichtheden, variatie in de ruimtelijke typologie, mix woningtypes en segmenten).
3. Locatiebezoek en expertopinie van de ruimtelijke kwaliteit en marktwaarde van de onderzoekswijken met behulp van een checklist (zie bijlage 5 Beoordelingen locatiebezoek).
4. Ruimtelijke analyse van de gebruikte stedenbouwkundige concepten en de fysieke kenmerken van de 10 onderzoekswijken.
5. Bewonersenquête onder de inwoners van de 10 onderzoekswijken over de huidige woning, de woonwensen en verhuisgeneigdheid, de beoordeling van (ruimtelijke aspecten van) de woonwijk en de woning en persoonskenmerken. Om de enquête te toetsen is eerst een pilot uitgevoerd in Zoetermeer.
6. Vakwereldenquête onder een groot aantal professionals bij gemeenten, corporaties, adviesbureaus en bouwers en ontwikkelaars. De enquêtevragen hadden als onderwerp het imago van Bloemkoolwijken, de kenmerkende principes, positieve en negatieve aspecten en de herhaalbaarheid in de toekomst.
7. Waardeontwikkeling: globale analyse van de waardeontwikkeling van de woningen in de 10 onderzoekswijken. Deze is in beeld gebracht op basis van een vergelijking van de historische WOZ-waarden van de onderzoekswijken en een onderlinge vergelijking van de huidige woningwaarden.
8. Destilleren van succesvolle ruimtelijke principes en typologieën, die kansrijk zijn voor herhaling in toekomstige woningbouwopgaven. Dit heeft plaatsgevonden door middel van een koppeling van de ruimtelijke analyse en de enquêteresultaten.



2 De Bloemkoolwijken

Dit hoofdstuk beschrijft de selectie van de onderzoekswijken en in hoeverre deze representatief zijn voor het geheel van Bloemkoolwijken in Nederland.

2.1 Selectie onderzoekswijken

In verband met de representativiteit zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er is gekozen voor een zo breed mogelijke insteek bij de selectie van casestudies; dit om te voorkomen dat bestaande kennis of vooroordelen de resultaten bij voorbaat zouden vertroebelen.
- Met het oog op een betekenisvolle respons uit de bewonersenquête bevatten de wijken minimaal 500 woningen.

De selectie heeft vervolgens in drie stappen plaatsgevonden:

1. Samenstellen van een longlist bestaande uit Nederlandse Bloemkoolwijken
2. Analyse van kenmerkende verschillen en overeenkomsten
3. Selectie van representatieve voorbeelden

Samenstellen longlist

Een eenduidige, afgebakende lijst van alle Bloemkoolwijken in Nederland is niet beschikbaar. Wel is er recentelijk veel over Bloemkoolwijken gepubliceerd. Op basis van bestaande publicaties¹ is een lijst samengesteld van meer dan tweehonderd woonwijken in Nederland, die om verschillende redenen als 'Bloemkoolwijk' zijn aan te merken.

Analyse verschillen en overeenkomsten

Van de ruim tweehonderd geselecteerde wijken zijn gegevens verzameld over stedelijkheid, bouwjaar, woningaantal en -segment, gemiddelde WOZ-waarde en huishoudenskenmerken². Deze gegevens leveren informatie op over de verzameling Bloemkoolwijken als geheel (figuur 1 t/m 6).

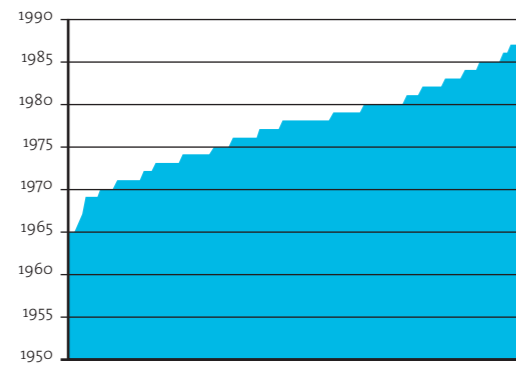
Er bestaan grote verschillen tussen de wijken op diverse aspecten. Tegelijk is ook een regelmatige verdeling van die verschillen waarneembaar over de gehele verzameling. Een representatieve afspiegeling van de verzameling bestaat dus uit wijken waarvan de kenmerken verspreid liggen binnen de gevonden waarden van de verschillende aspecten.

Omdat het onderzoek zich richt op de ruimtelijke kwaliteit, zijn de wijken vervolgens op basis van hun ruimtelijke structuur globaal getypeerd. De 200 Bloemkoolwijken zijn ondergebracht in categorieën met een min of meer vergelijkbare ruimtelijke structuur, waarna van elke categorie de meest uitgesproken voorbeelden zijn geselecteerd.

¹ Gebruikte publicaties zijn o.a.: Ubbink en Van der Steeg, *Bloemkoolwijken: analyse en perspectief*, SUN 2011; Layout nr. 04 *Bloemkoolwijken, gereedchapskist voor de doorontwikkeling van laat-naoorlogse woonwijken*, Layout nr. 08 – *Studie woonerven, focus op kwaliteit*, DASH Het Woonerf leeft, Nai Uitgevers 2011.

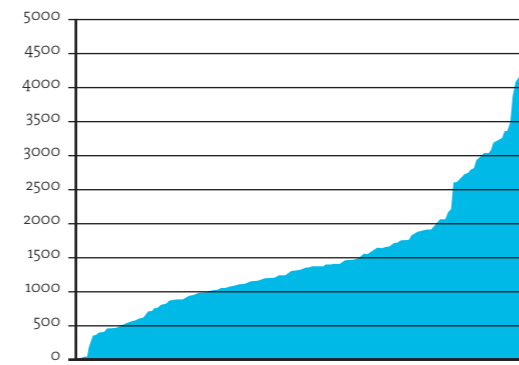
² Bron: CBS, waarmee de afbakening van de wijk is vastgelegd door de wijk- en buurtgrenzen.

Figuur 1 Bouwjaar: 1965-1988



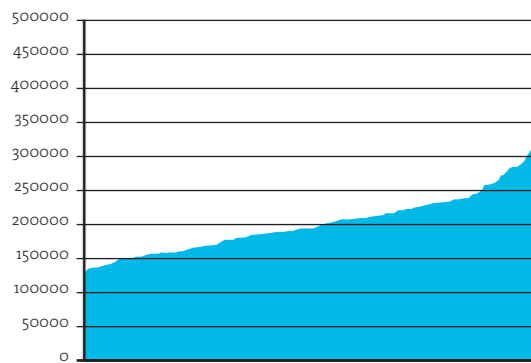
Bron: CBS

Figuur 2 Aantal woningen per wijk: 20 - 7180



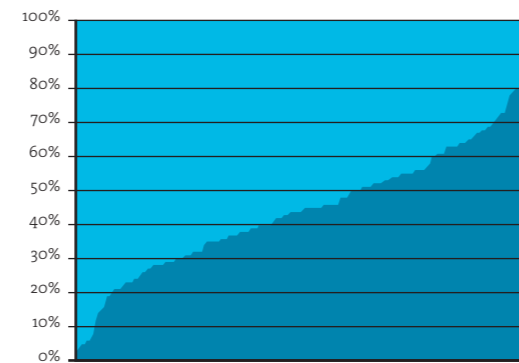
Bron: CBS

Figuur 3 gemiddelde woningwaarde per wijk: € 131.000,- - € 449.000,-



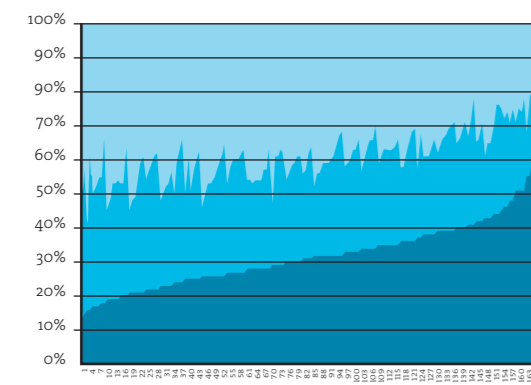
Bron: CBS

Figuur 4 percentage huur/koop per wijk: huur 3-92% ■ koop 97-8%



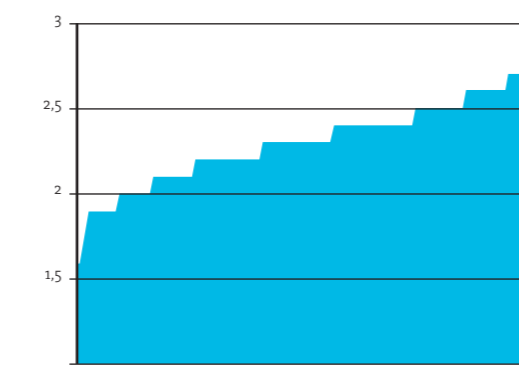
Bron: CBS

Figuur 5 samenstelling huishoudens per wijk: 1 persoon 13-65%; zonder kinderen 13-49%; met kinderen 15-59%



Bron: CBS

Figuur 6 gemiddelde grootte huishouden per wijk: 1,6 - 2,8 personen



Bron: CBS

Selectie representatieve voorbeelden

Na weging van de selectie met de eerder beschreven criteria en uitgangspunten is een shortlist van 30 wijken opgesteld. Hieruit zijn de tien voor dit onderzoek gebruikte wijken geselecteerd. Hieronder volgt een overzicht van de geselecteerde wijken met de kerncijfers (tabel 1) en een beeldimpresie. In bijlage 1 zijn factsheets opgenomen van alle onderzoekswijken.

Tabel 1 geselecteerde Bloemkoolwijken met gegevens over bouwjaar, woningen, huishoudens en mate van stedelijkheid

Wijk	bouwjaar	Woningen				Huishoudens				Stedelijkh. adressen/km ²	
		aantal won	gem waarde	huur%	koop%	1p	zk	mk	grootte		
Emmerhout, Emmen	1965-1973	3365	141000	51	49	40	31	29	2	3435	1000-1500
Baggelhuizen, Assen	1969-1976	1055	159000	16	84	33	29	39	2,3	765	500-1000
Park Rozendaal, Leusden	1970-1972	475	300000	5	95	22	35	43	2,5	475	1500-2500
Muschelberg/Geestenberg, Eindhoven	1970-1974	1855	204000	55	45	45	30	25	1,9	2005	1500-2500
Aa-landen-Midden, Zwolle	1971-1975	1975	194000	73	27	51	28	22	1,8	1985	1500-2500
Matendreef, Apeldoorn	1972-1974	1920	189000	50	50	35	28	38	2,2	1940	1500-2500
Meerzicht-West, Zoetermeer	1972-1975	4110	191000	58	42	33	30	37	2,2	4160	>2500
Rivierenwijk, Heerhugowaard	1978-1984	1525	161000	49	51	38	23	39	2,2	1565	1500-2500
De Grienden, Almere	1980-1981	985	191000	42	58	27	33	40	2,3	1015	1000-1500
Beijum-Oost, Groningen	1981-1987	3050	136000	67	33	43	18	39	2,1	3160	1000-1500

Bron: CBS

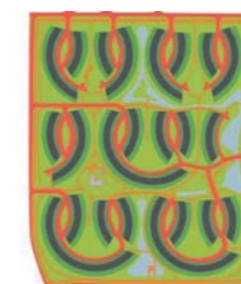
Emmerhout, Emmen



Baggelhuizen, Assen



Park Rozendaal, Leusden



Muschberg/Geestenberg, Eindhoven



Rivierenwijk, Heerhugowaard



Aalanden midden, Zwolle



De Grienden, Almere



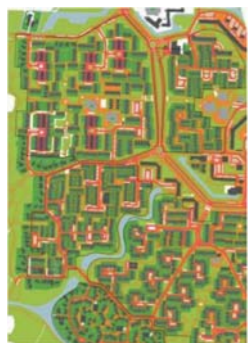
Matendreef, Apeldoorn



Beijum-Oost, Groningen



Meerzicht-West, Zoetermeer



De bewoners van de wijken in doelgroepen

Met behulp van de 19 Mosaic Bouwfonds doelgroepen zijn de verschillende type huishoudens onderzocht die in de 10 geselecteerde Bloemkoolwijken wonen (tabel 2). Vrijwel alle doelgroepen komen voor in de wijken. De 'Stadse Corporatiehuurders' en de 'Sociale Rijtjeshuurders' komen met ieder circa 20% het meest voor (zie kader voor doelgroepbeschrijvingen). Daarna volgen de 'Honkvaste Pensioenstellen' en 'Genietende Emptynesters' met ieder 7%. Ter vergelijking, in VINEX-wijken zijn de meest voorkomende doelgroepen 'Ambitieuze Vinexbewoners' en 'Genietende Emptynesters'.

De wijken verschillen onderling wat betreft samenstelling van de doelgroepen. Zo zijn in Park Rozendaal de meest voorkomende doelgroepen 'Genietende Emptynesters' en 'Honkvaste Pensioenstellen'. In Emmerhout en Baggelhuizen woont een relatief grote hoeveelheid 'Dorpse Stellen', en in Rivierenwijk en Beijum-Oost een zeer groot aandeel 'Stadse Corporatiehuurders'.

Uit deze analyse blijkt dat de bewoners van de Bloemkoolwijken sterk verschillen wat betreft leefstijlen en woonvoorkeuren, maar dat er wel enkele typen uitspringen. In de interpretatie van de resultaten van de enquête en de vertaling naar kansen voor herhaling van ruimtelijke kenmerken in toekomstige woonwijken, is dan ook rekening gehouden met het feit dat het om de waardering van specifieke doelgroepen gaat.

Tabel 2 Aandeel van de verschillende Mosaic doelgroepen in de onderzoekswijken

Doelgroep	Aandeel (%)
Alleenstaande Appartementen Huurders	2%
Stadse Corporatiehuurders	22%
Binnenstedelijke Doorstromers	5%
Particuliere Huursingles	0%
Ambitieuze Vinexbewoners	0%
Moderne Welvarende Senioren	1%
Genietende Empty Nesters	7%
Grootwonende Veelverdieners	1%
Nieuwvouwurende Voorzieningzoekers	4%
Sociale Rijtjeshuurders	21%
Kinderdagverblijf Gezinnen	4%
Suburbane Basisschoolgezinnen	6%
Gesettelde Gezinnen	6%
Heroriënterende Gezinnen	4%
Honkvaste Pensioenstellen	7%
Dorpse Stellen	6%
Geslaagde Provincialen	0%
Gepensioneerde Dorpsuurders	4%
Landelijke Ruimtezoekers	0%



Bron: Mosaic Bouwfonds

Stadse Corporatiehuurders

De stadse corporatiehuurder stelt geen hoge eisen aan zijn of haar woning omdat ze hier de financiële middelen niet voor hebben. Ze wonen vaak in de slechtere wijken van de grote steden. Als ze verhuizen dan zal dit naar een vergelijkbare woning zijn.

Sociale Rijtjeshuurders

Er is weinig geld te besteden en sociale rijtjeshuurders hebben niet zoveel verwachtingen van het leven. Ze proberen te roeien met de riemen die ze hebben en er het beste van te maken. Als ze verhuizen willen ze wel graag in hun huidige omgeving blijven. Hier kennen ze de buurt en de mensen en voelen ze zich prettig.

Honkvaste Pensioenstellen

Deze huishoudens zijn 65+ en dan ook vaak gepensioneerd. Ze hebben aardig wat te besteden en niet zoveel te klagen. Ze houden niet zo van veranderingen en wonen dan ook al jaren op hetzelfde adres. Hier hebben zij hun kinderen grootgebracht. Ze verwachten binnen 5 à 10 jaar te gaan verhuizen, maar kijken hier nog niet naar uit. De belangrijkste reden om toch te gaan verhuizen zou een veranderende gezondheid zijn. Ze willen dan mogelijk gaan huren, maar kopen heeft de voorkeur.

Genietende Emptynesters

De genietende emptynesters nemen het er van nu de kinderen de deur uit zijn. Dankzij hun hoge inkomen kunnen ze regelmatig op vakantie, uit eten of naar het theater en de bioscoop. Ze wonen graag in de stad, waar ze gebruik kunnen maken van alle voorzieningen. Voor de toekomst willen ze graag een nieuwbouwappartement. Maar dat is iets voor later.

Ambitieuze Vinexbewoners

De Ambitieuze Vinexbewoners zijn stedelijke gezinnen met de voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Er is net een eerste kind op komst, of er zijn al kinderen. Daarom willen zij graag meer ruimte. Beide ouders zijn hoog opgeleid en werken, waardoor zij zich ook meer ruimte kunnen veroorloven. Moderne of experimentele architectuur spreekt hen meer dan anderen aan. Ze willen graag een woning met stijl. Stedelijk wonen is belangrijk, met alle daar bij horende voorzieningen, maar buiten het centrum in een kindvriendelijke buurt.



3 Resultaten enquête vakwereld

Onder een groot aantal professionals uit de bouwwereld is een enquête afgenomen over Bloemkoolwijken: het imago, de kenmerkende principes, positieve en negatieve aspecten en de mogelijke herhaalbaarheid van ruimtelijke principes in toekomstige nieuwbouwprojecten. In totaal hebben 295 personen de enquête ingevuld, waarvan 84 ontwikkelaars en bouwers, 52 corporaties, 56 gemeenten en 103 adviesbureaus.

Ongeveer 60% geeft aan het type wijk vanuit een getoonde luchtfoto te herkennen. Daarvan geeft circa 70% correct aan dat het om een Bloemkoolwijk gaat. In totaal zijn 110 respondenten helemaal niet bekend met het begrip Bloemkoolwijk. Deze groep is niet meegenomen in de resultaten omdat onbekend is of zij het juiste type wijk voor ogen hadden bij het invullen van de enquête.

3.1 Waardering van de Bloemkoolwijk

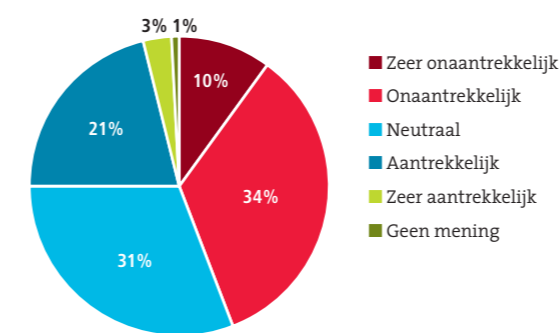
Imago en waardering

De Bloemkoolwijk wordt door de professionals het vaakst omschreven als een kindvriendelijke wijk, een wijk met veel openbaar groen en een wijk met hofjes. De ruimtelijke structuur is veruit het meest genoemde kenmerkende principe van de Bloemkoolwijk (38%). De associaties die professionals verder hebben met Bloemkoolwijken zijn uiteenlopend. Vaak terugkerend zijn bijvoorbeeld de jaren '70, autoluw, kindvriendelijk, benauwend, desoriëntatie, vertakkingen, hofjes en groen.

Hoewel de vakwereld zeer verdeeld is over de waardering van de stedenbouwkundige opzet van de Bloemkoolwijk, wordt deze door een groot deel negatief gewaardeerd (figuur 7). Circa 44% vindt de opzet onaantrekkelijk of zeer onaantrekkelijk, tegenover 24% die deze als aantrekkelijk of zeer aantrekkelijk waardeert.

Opvallend is dat wanneer gevraagd wordt naar de reden van de waardering hetzelfde ruimtelijke kenmerk zeer verschillend gewaardeerd kan worden. Zo kan de stedenbouwkundige verkaveling zowel tot een verbetering als een verslechtering van de sociale veiligheid leiden. Tevens schrijven de professionals verschillende ruimtelijke kenmerken toe aan de wijken op basis waarvan de beoordeling plaatsvindt (tabel 3). Zo vind een deel van de professionals de wijken te eentonig en een ander deel juist te gevarieerd; de wijken worden zowel zeer groen als zeer versteend ervaren. Ook het achterliggende ontwerpprincipe van de Bloemkoolwijken ontkomt hier niet aan: een deel is van mening dat het gaat om een achterhaalde manier van denken over sociale cohesie en ontmoeting in wijken, terwijl een ander deel aangeeft dat bepaalde doelgroepen zich zeer aangetrokken voelen tot deze 'knusse en gezellige wijken'.

Figuur 7 Waardering stedenbouwkundige opzet



Tabel 3 Veelvoorkomende redenen positieve of negatieve waardering

positief	negatief
variatie	eentonig
groen	versteend
autoluw	parkeerproblematiek
sociale binding	achterhaald sociaal principe
geborgenheid	benauwend
veilig	onveilig
kindvriendelijk	desoriëntatie
kleinschalig	gebrek identiteit

Bron: Vakwereldenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

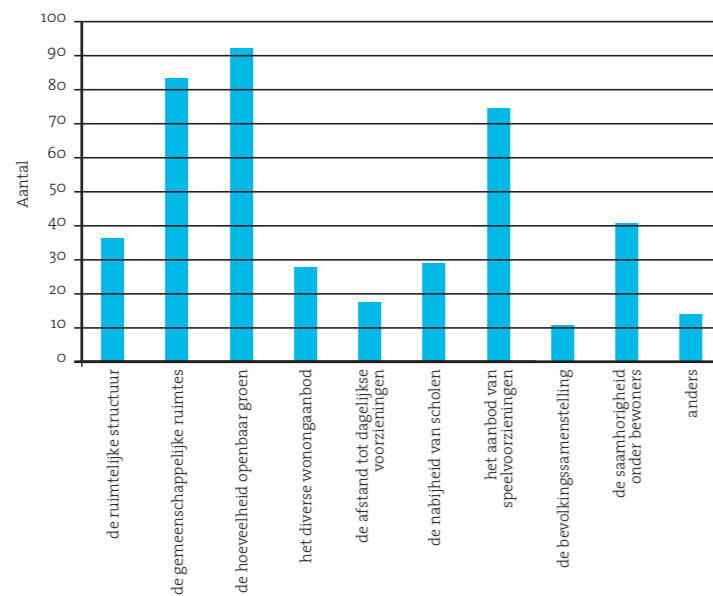
Binnen de verschillende sectoren zijn de meningen redelijk gelijk verdeeld. De corporaties waarden de stedenbouwkundige opzet iets vaker negatief (56%) en de adviesbureaus iets vaker positief (27%) dan gemiddeld.

Waardering van deelaspecten

Van de respondenten geeft een meerderheid (77%) aan dat er positieve aspecten zijn aan het principe van Bloemkoolwijken. De meest genoemde positieve aspecten zijn de hoeveelheid groen, de gemeenschappelijke ruimtes (zoals hofjes) en het aanbod aan speelvoorzieningen (figuur 8).

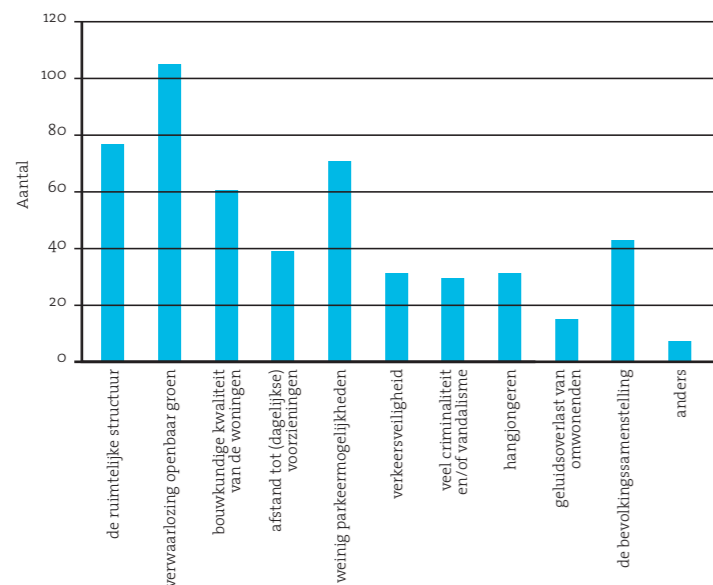
Een meerderheid (62%) geeft aan dat er fysieke en/of sociale problemen zijn in Bloemkoolwijken. De meest genoemde problemen zijn verwaarlozing van het openbaar groen, de ruimtelijke structuur, weinig parkeermogelijkheden en de bouwkundige kwaliteit van de woningen (figuur 9). De ruimtelijke structuur wordt door circa een derde van de professionals aangeduid als het grootste probleem van de Bloemkoolwijken.

Figuur 8 Positieve aspecten van Bloemkoolwijken



Bron: Vakwereldenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Figuur 9 Sociale en fysieke problemen van Bloemkoolwijken



Bron: Vakwereldenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

3.2 Herhaalbaarheid in de toekomst en noodzakelijke verbeteringen

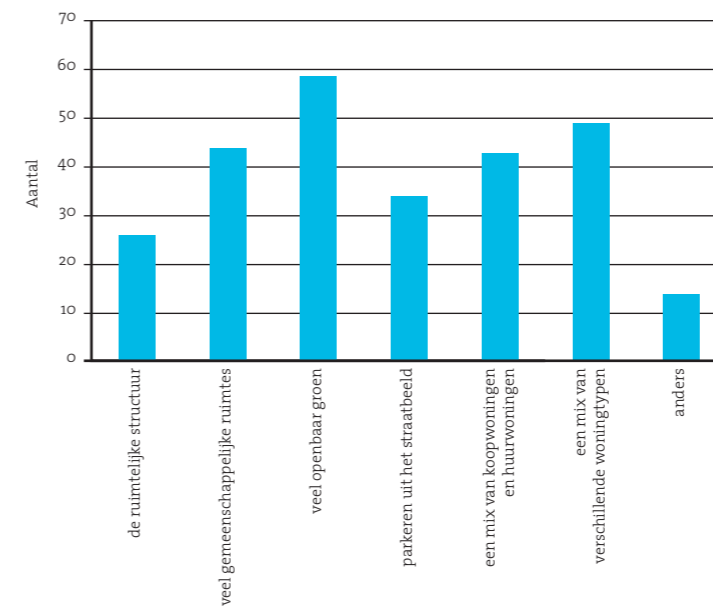
Herhaalbaarheid van het concept Bloemkoolwijken

Een meerderheid van de respondenten vindt de stedenbouwkundige opzet van de Bloemkoolwijken niet meer haalbaar in toekomstige nieuwbouwwijken (64% tegen 26%). De tegenstanders van herhaling geven daarbij ondermeer als reden: de veranderde maatschappelijke context, de sociale onveiligheid, de beheerkosten van het openbaar groen, de monofunctionaliteit, de behoefte aan meer overzicht en structuur in de wijk en het slechte imago. De voorstanders geven bijvoorbeeld aan dat de wijken goed zijn voor de variatie in woonmilieus en nog steeds aantrekkelijk voor doelgroepen die hechten aan het kleinschalig karakter, betaalbaarheid van de woningen, de kindvriendelijkheid en contact met de bureaus.

Op de vraag of er kenmerkende principes zijn van Bloemkoolwijken die weer gerealiseerd zouden moeten worden in de toekomst is het antwoord bij 51% positief en bij 33% negatief. Het principe dat het vaakst genoemd wordt voor herhaling is de hoeveelheid openbaar groen, de mix van verschillende woningtypes en segmenten en de aanwezigheid van veel gemeenschappelijke ruimten (figuur 10). De ruimtelijke structuur wordt aanzienlijk minder vaak genoemd als te herhalen principe voor de toekomst.

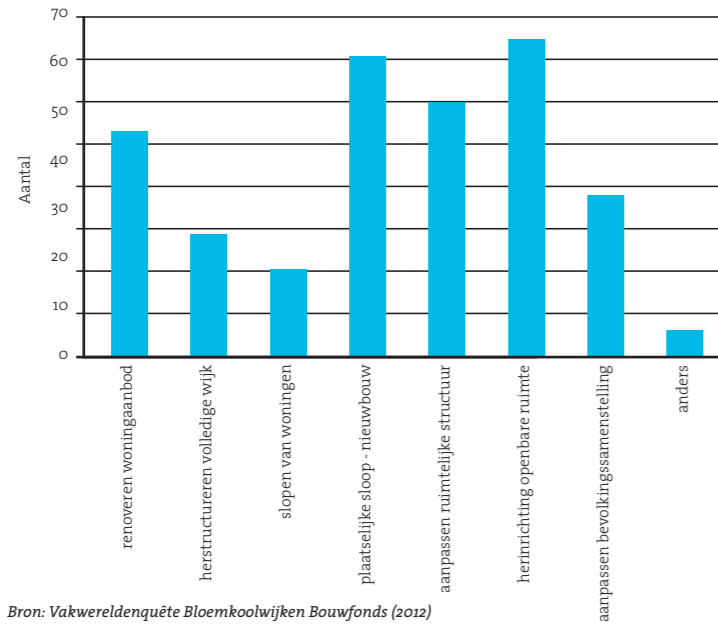
De meeste professionals (65%) geven aan dat er fysieke en/of sociale ingrepen nodig zijn om het woonklimaat in bestaande Bloemkoolwijken te verbeteren. Het meest komen herinrichting van de openbare ruimte, plaatselijke sloopnieuwbouw en aanpassing van de ruimtelijke structuur naar voren als noodzakelijke ingrepen (figuur 11).

Figuur 10 Kenmerkende principes die herhaald zouden moeten worden in toekomstige nieuwbouwwijken



Bron: Vakwereldenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Figuur 11 Noodzakelijke fysieke en/of sociale ingrepen om het woonklimaat te verbeteren



Bron: Vakwereldenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

3.3 De vakwereld over de bewoners

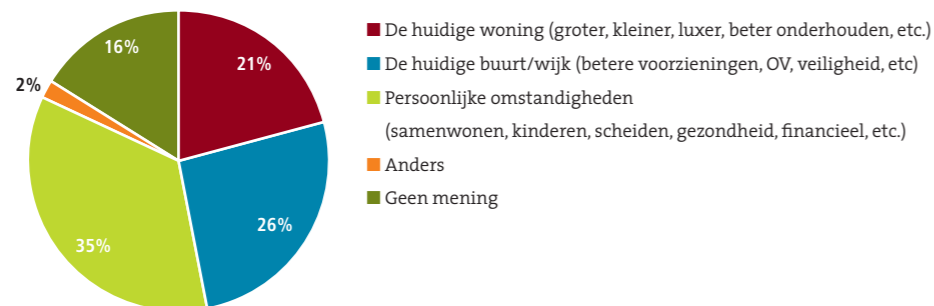
De professionals verwachten dat de bewoners van Bloemkoolwijken vooral positief zullen zijn over de gemeenschappelijke ruimten, de hoeveelheid openbaar groen, de speelvoorzieningen en de verkeersveiligheid. De ruimtelijke structuur en de aantrekkelijkheid van de bebouwing worden gezien als kenmerken die naar verwachting ook door de bewoners als negatief worden ervaren.

Als voornaamste motief van de bewoners om naar een Bloemkoolwijk te verhuizen verwachten de professionals dat het de kindvriendelijkheid van de wijk is. Daarnaast wordt de prijs/kwaliteitverhouding van de woning relatief vaak genoemd. De bevolkingssamenstelling en de architectuur van de woning zijn nauwelijks genoemd.

Als belangrijkste vertrekmotief geven de professionals een verandering van de persoonlijke omstandigheden (35%), bijvoorbeeld door samenwonen, scheiden, kinderen, gezondheid of financiële redenen. De huidige buurt en de huidige woning worden door respectievelijk 26% en 21% van de professionals genoemd (figuur 12)

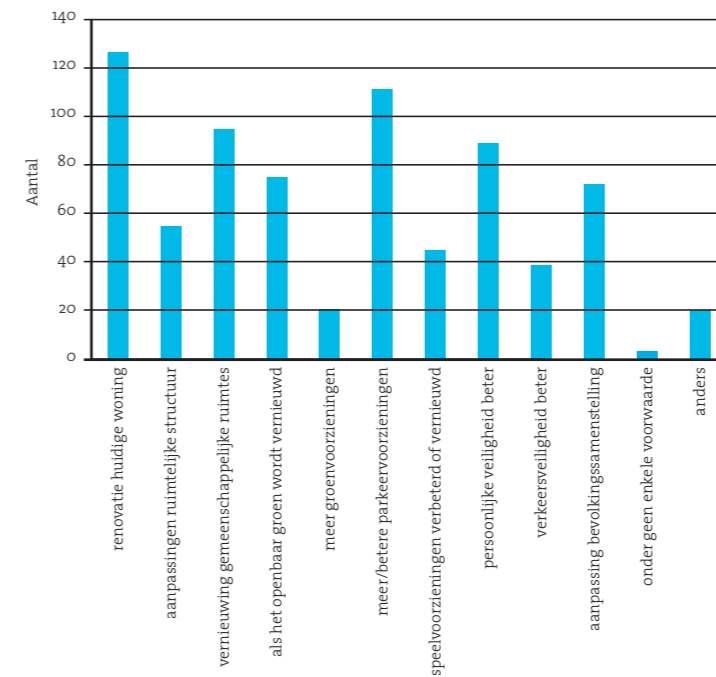
De professionals zijn het vaakst van mening dat een renovatie van de huidige woning ervoor kan zorgen dat bewoners langer willen blijven in de wijk (figuur 13). Andere veelgenoemde ingrepen zijn betere parkeervoorzieningen, vernieuwing van de gemeenschappelijke ruimtes en verbetering van de sociale veiligheid.

Figuur 12 Vertrekmotief bewoners Bloemkoolwijken (volgens professionals)



Bron: Vakwereldenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Figuur 13 Voorwaarden waaronder bewoners langer blijven wonen (volgens professionals)



Bron: Vakwereldenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

3.4 Conclusies

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, en over het algemeen vrij negatief. De reacties lopen uiteen van 'totale mislukking' tot 'knus en gezellig'. Daarbij valt op dat de professionals:

- Hetzelfde ruimtelijke kenmerk zowel positief als negatief kunnen beoordelen.
- Verschillende ruimtelijke kenmerken toeschrijven aan de wijken en deze daarmee verschillend beoordelen.

Het lijkt er dan ook 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. De mening over de geslaagdheid van het basisprincipe achter het ontwerp van de wijken, het versterken van sociale contacten tussen bewoners, is sterk verdeeld.

De vakwereld is positiever over de herhaalbaarheid van specifieke ruimtelijke kenmerken bij toekomstige woningbouwontwikkeling, vooral de kleinschaligheid en de hoeveelheid openbaar groen.

Grootschalige herstructurering van de gehele wijk of het slopen van woningen lijkt bij de meeste professionals niet aan de orde. De oplossing lijkt vooral te liggen in renovatie en kleinschalige sloopniewbouw, in combinatie met een aanpak van de openbare ruimte. Aanpassing van de kenmerkende ruimtelijke structuur van de wijken wordt wel vaak genoemd als voorwaarde voor een verbetering van de woonomgeving.



4 Resultaten enquête bewoners

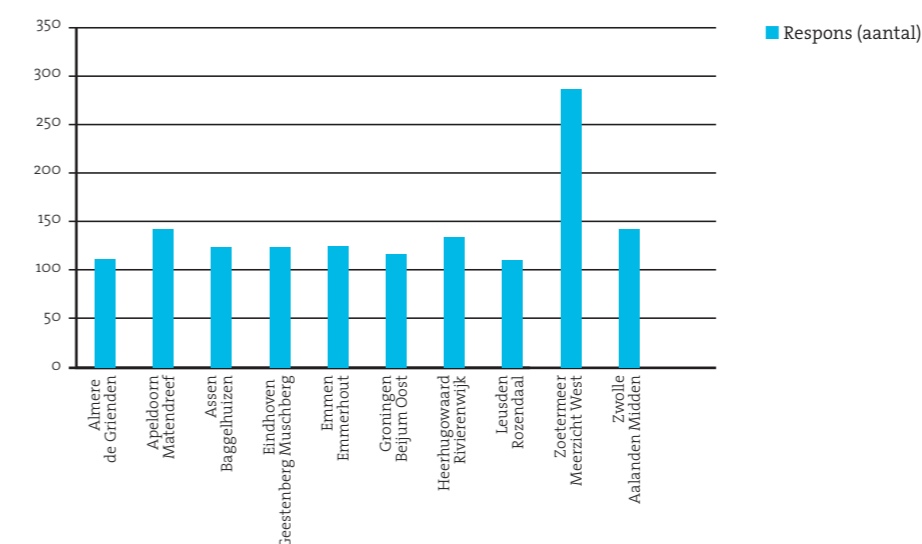
Om een beeld te krijgen van de waardering van de wijken en de ruimtelijke kenmerken is een enquête uitgezet onder bewoners van de 10 geselecteerde Bloemkoolwijken. De vragen hadden betrekking op de waardering van de wijk en de woning, verhuisgeneigdheid, woonwensen en persoons- en woningkenmerken.

4.1 Representativiteit

Respons

In totaal hebben 1415 bewoners gereageerd. Iedere wijk kent minimaal 100 respondenten (figuur 14). Meerzicht-West in Zoetermeer kent circa 300 responses omdat deze als pilot heeft gediend. Bij de spreiding over de wijk is gestreefd naar een goede verdeling over de deelwijken met een verschillende ruimtelijke opzet. Omdat de respons in enkele van de deelwijken met weinig woningen te laag is, zijn deze niet meegenomen in de koppeling van ruimtelijke analyse en bewonerswaardering (zie hoofdstuk 7).

Figuur 14 Respons per wijk



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

De representativiteit van de steekproef is getoetst voor leeftijdsopbouw, inkomen, huishoudensamenstelling en woningeigendom. De eenpersoonshuishoudens en de categorieën 15 tot 25-jarigen en 25 tot 45-jarigen zijn relatief slecht vertegenwoordigd in de enquête. Het aantal koopwoningen is relatief sterk vertegenwoordigd³.

Er is gekozen om een weging toe te passen zodat de jongste leeftijdscategorieën meer vertegenwoordigd zijn (tabel 4). Daarnaast is een wegingsfactor toegepast op de resultaten van Meerzicht-West, zodat het aantal cases aansluit op de andere Bloemkoolwijken. Dit leidt niet tot grote verschillen bij de andere bewonerskenmerken. Een extra weging om ook het aantal eenpersoonshuishoudens en de huurwoningen meer gewicht te geven is echter niet haalbaar zonder de betrouwbaarheid van de resultaten aan te tasten.

Uit een statistische analyse van de antwoorden blijkt dat de tevredenheid van de bewoners over de wijk deels is gerelateerd aan de leeftijd en het inkomen: een hogere leeftijd en een hoger inkomen

³Voor de gegevens is de CBS data uit 2010 (inkomen) en 2011 gebruikt op basis van wijkindelingen. Deze grenzen komen vrijwel helemaal overeen met de grenzen van de Bloemkoolwijken.

hangen samen met een grotere tevredenheid. Voor mensen met een koopwoning geldt dat een hogere WOZ-waarde van de woning samenhangt met een grotere tevredenheid. Bewoners van sociale huurwoningen zijn over het algemeen minder tevreden dan bewoners van koop- en vrije sectorhuurwoningen (87% tegen 69% is positief). Ook zijn bewoners van eengezinswoningen iets vaker tevreden dan die van een meergezinswoning (82% tegen 74% is positief). Er is nauwelijks verschil in tevredenheid op basis van de huishoudenssamenstelling en etnische herkomst. De ondervertegenwoordiging van het aantal huurwoningen in de respons kan mogelijk leiden tot een iets te positieve inschatting. In de koppeling van de enquêteresultaten en de ruimtelijke analyse in hoofdstuk 7 is dan ook steeds de mogelijke relatie met het aandeel koop- en huurwoningen onderzocht.

Tabel 4 Populatie en steekproefgegevens

	leeftijdsoopbouw				inkomen		huishoudens			woning	
	%	18-25	25-45	45-65	65+	laag	hoog	een-persoons	zonder kinderen	met kinderen	koop
expected	5	37	39	19	47	12	39	27	34	46	54
observed	2	26	45	27	36	9	20	39	38	67	32
wegingsfactor	2,8	1,3	1	1							
resultaat (inc. weging cases per wijk)	4	31	41	24	38	8	19	35	43	67	32

Bron: CBS Statline en bewonersenquête Bloemkoolwijken (2012)

4.2 Kenmerken bewoners

Bekendheid met het begrip Bloemkoolwijk

De bewoners zijn vrijwel niet bekend met het begrip Bloemkoolwijk, slechts 8% geeft aan het begrip te kennen. In Geestenberg-Muschberg en Aalanden-Midden kennen opvallend veel respondenten het begrip Bloemkoolwijk wel (resp. 15 en 20%). Opmerkelijk is dat veel bewoners aangeven dat het waarschijnlijk gaat om een burgerlijke, oubollige of zeer gemiddelde volkswijk. Andere veelgenoemde associaties zijn woningen te midden van weilanden en wijken met veel Nederlanders of een typische Hollandse buurt.

Wat associeert u met het begrip Bloemkoolwijk?

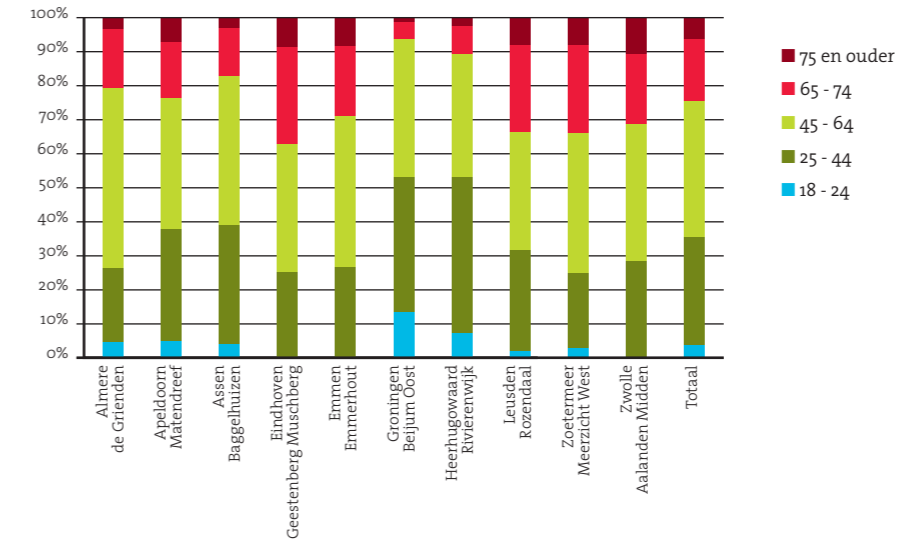


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Leeftijdsoopbouw en samenstelling huishoudens

Over het algemeen kan gezegd worden dat de bevolking sinds de realisatie van de wijken ouder is geworden (bijlage 4 CBS Kerncijfers). Dat heeft uiteraard te maken met het feit dat zich in de jaren '70 veel jonge gezinnen in de Bloemkoolwijken hebben gevestigd. De kinderen zijn opgegroeid, uit huis gegaan en de ouders zijn in de wijk blijven wonen.

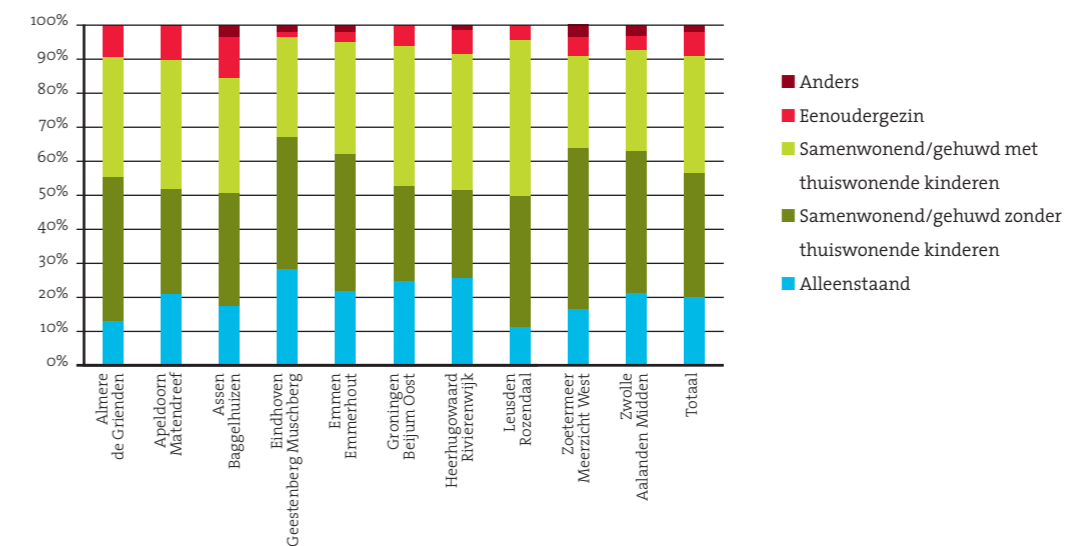
Figuur 15 Leeftijdsoopbouw respondenten



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Wel zijn er duidelijke verschillen in de leeftijdsopbouw tussen de wijken (figuur 15). Zo kennen de wijken Beijum-Oost, Baggelhuizen en Rivierenwijk een relatief grote groep onder de 25 jaar, maar Emmerhout en Aalanden-Midden veel 65-plussers. Opvallend is dat in Park Rozendaal naast veel kinderen ook veel 65-plussers wonen. De Grienden kent een grote oververtegenwoordiging van 'babyboomers'. In Eindhoven bevinden zich veel 65-plussers onder de respondenten, omdat deelwijk Eindhoven 1 vrijwel geheel bestaat uit seniorenwoningen. De huishoudenssamenstelling verschilt licht per wijk (figuur 16).

Figuur 16 Samenstelling huishoudens respondenten



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

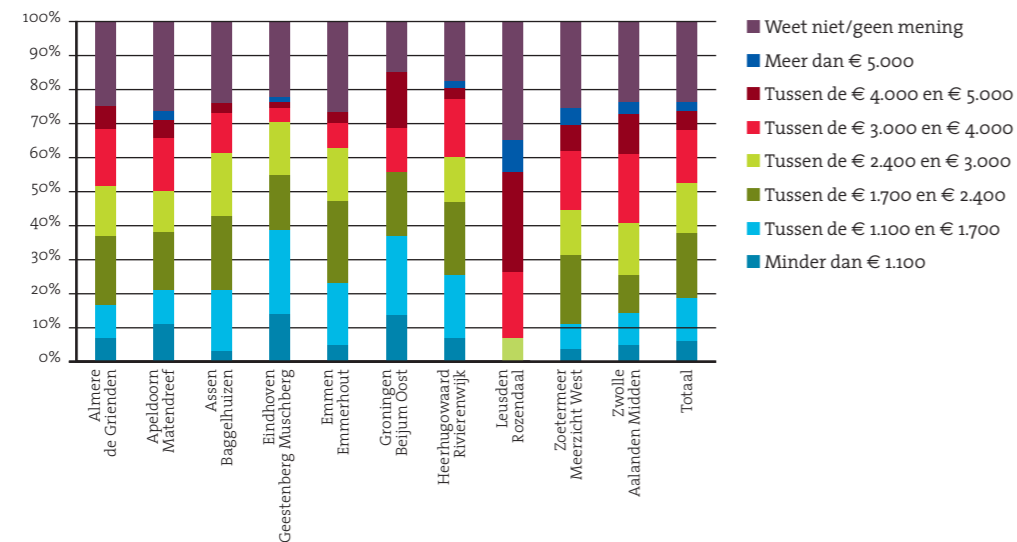
Herkomst

Het aandeel bewoners met een buitenlandse ouder verschilt per wijk. Rivierenwijk, Muschberg-Geestenberg, Beijum-Oost en Meerzicht-West kennen vrij hoge percentages (17 tot 23%). Park Rozendaal, Baggelhuizen en Emmerhout kennen een laag aandeel (4 tot 7%).

Inkomen

De inkomensverdeling verschilt sterk per wijk. Park Rozendaal kent relatief veel hogere inkomens. De wijken Emmerhout, Beijum-Oost en Rivierenwijk kennen de laagste inkomens (figuur 17).

Figuur 17 Maandelijks netto inkomen per huishouden



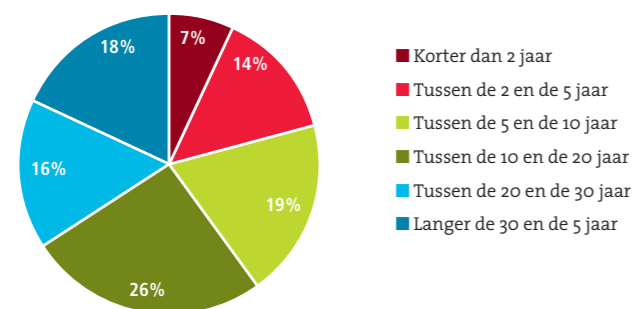
Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Woongeduur

De gemiddelde woongeduur in de huidige woning is hoog: bijna een vijfde van de respondenten woont al langer dan 30 jaar in de huidige woning (figuur 18). Dat is sinds de realisatieperiode van de wijken. Een ruime meerderheid (60%) woont al langer dan 10 jaar in de woning. Van de groep 65-plussers woont ongeveer de helft al langer dan 30 jaar in de woning.

Met name in De Grienden (30%) en Meerzicht-West (28%) wonen veel respondenten al langer dan 30 jaar in de huidige woning. In Aalanden-Midden en Beijum-Oost is het aandeel mensen die er korter dan 2 jaar wonen het grootst (14% resp. 15%).

Figuur 18 Woongeduur huidige woning



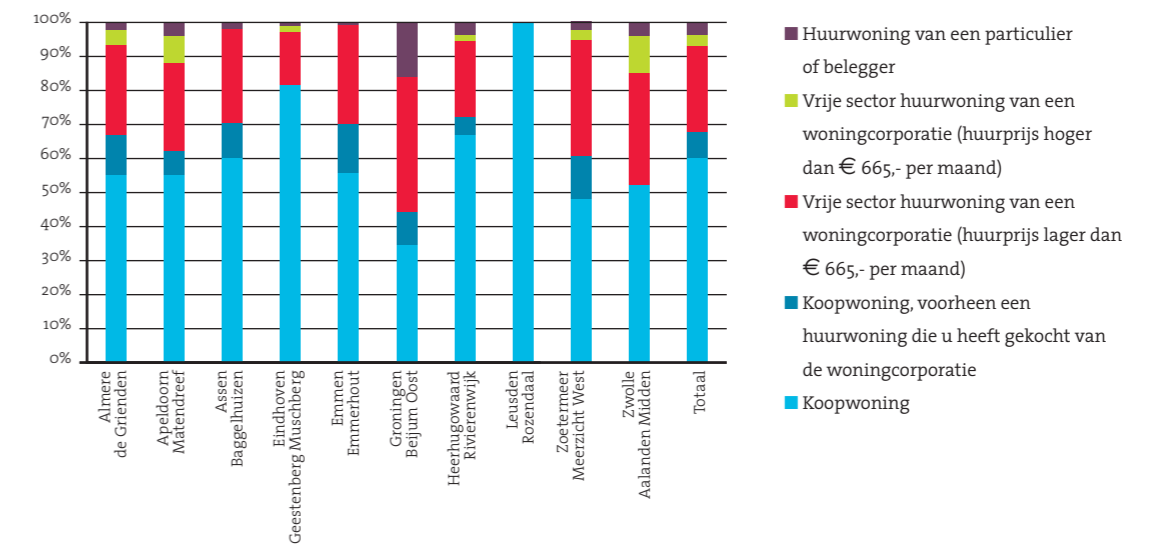
Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

4.3 Kenmerken woning

Woningsegment en woningtypes

Van de respondenten woont 67% in een koopwoning, waarvan het in 12% van de gevallen gaat om een voormalige corporatiewoning (figuur 19). Een kwart woont in een sociale huurwoning en 3% in een vrije- sectorhuurwoning.

Figuur 19 Verdeling koop en huurwoningen

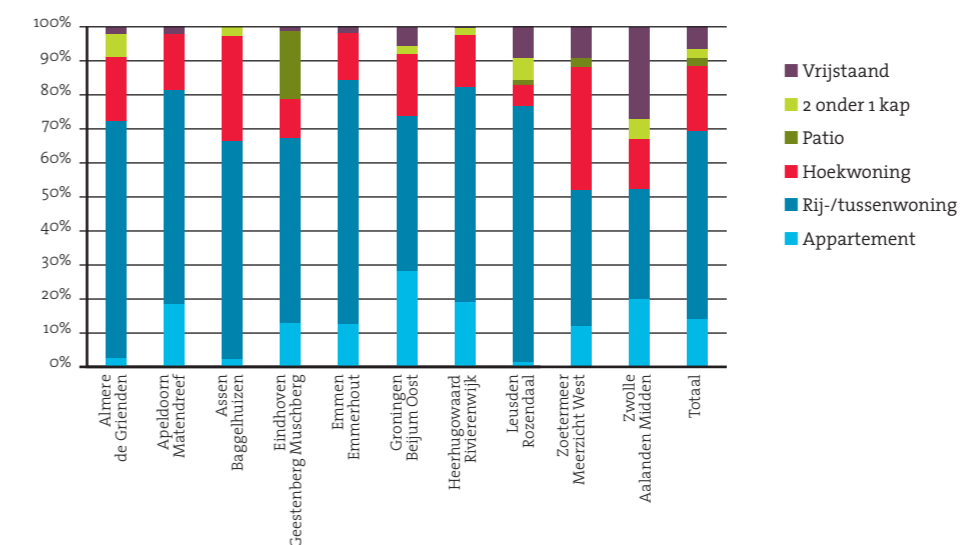


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

De wijken verschillen onderling sterk in de verdeling koop en huur. Zo kent Park Rozendaal vrijwel alleen koopwoningen en bestaat Aalanden-Midden voor driekwart uit huurwoningen (volgens de CBS-gegevens, de respons wijkt daarin af). Beijum-Oost kent het grootste aandeel respondenten uit sociale huurwoningen (34%).

De respondenten wonen voornamelijk in eengezinswoningen (86%, figuur 20). Aalanden-Midden, Beijum-Oost, Rivierenwijk en Matendreef kennen de meeste respondenten woonachtig in appartementen (circa 20 tot 30%).

Figuur 20 Verdeling woningtypes



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Woningwaarde en huurprijs

Uit de enquête volgt dat zich in de wijken Meerzicht-West en Aalanden-Midden woningen met een hoge WOZ-waarde bevinden (circa 15% boven € 350.000). In Emmerhout, Beijum-Oost en Baggelhuizen bestaat een groot deel van de voorraad uit woningen met een lage WOZ-waarde (30 tot 60% onder € 150.000).

In hoofdstuk 5 is een gedetailleerde analyse van de woningwaarden en de waardeontwikkeling in de Bloemkoolwijken opgenomen, ondermeer in vergelijking met andere wijken binnen de gemeente.

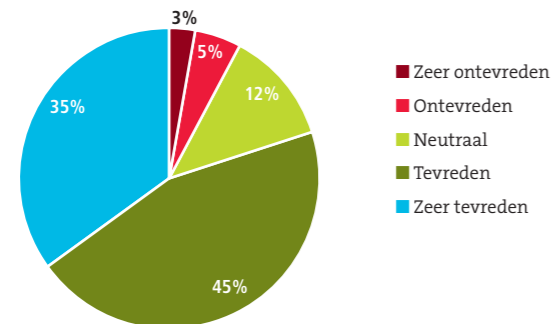
De huurprijsniveaus verschillen niet sterk tussen de wijken. De meeste huurwoningen hebben een huurprijs tussen € 500 en € 650 (circa 50%) en tussen de € 350 en € 500 (30%). Daarnaast bevindt 11% van de woningen zich in een vrije sectorsegment tussen € 650 tot € 800. Andere huurprijscategorieën komen nauwelijks voor.

4.4 Waardering van de wijk en de woning

Tevredenheid en thuisgevoel

Van de ondervraagde bewoners is 80% positief over de wijk (figuur 21). Daarvan is 35% zelfs zeer tevreden. Slechts een klein deel geeft aan zeer ontevreden te zijn (3%). Dit is vergelijkbaar met de gemiddelde beoordeling van de woonomgeving in Nederland en een stuk positiever dan de waardering van vroegnaoorlogse woonwijken, waar 17% van de bewoners een negatief oordeel geeft over de woonomgeving (Planbureau voor de leefomgeving, 2010). Van de wijken Aalanden-Midden en Park Rozendaal is zelfs meer dan 90% positief over de wijk. De Rivierenwijk kent het kleinste aantal positieve bewoners (57%).

Figuur 21 Tevredenheid bewoners over de wijk



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Als reden voor de hoge mate van tevredenheid geven de bewoners ondermeer aan: de woning, de aanwezigheid van voorzieningen, de groene opzet van de wijk, de rust en de contacten met medebewoners.

89% van de bewoners geeft aan zich thuis te voelen in de wijk, hoewel 22% daarbij aangeeft geen binding te hebben met de buurt (figuur 22). Slechts 2% voelt zich totaal niet thuis in de wijk.

Figuur 22 Thuisgevoel bewoners

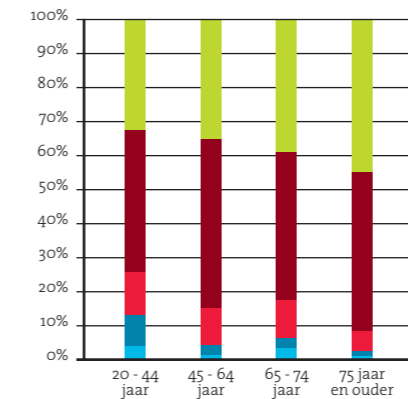


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Tevredenheid naar bewoners- en woningkenmerken

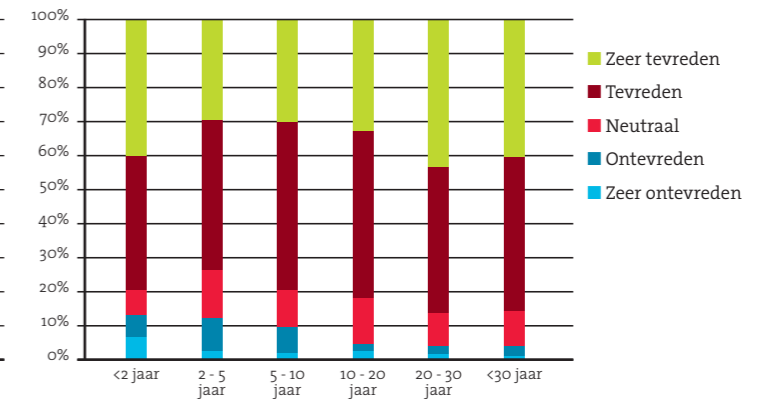
Uit de analyse van de bewonerskenmerken en de tevredenheid over de wijk blijkt dat vooral de leeftijd en in nog grotere mate het inkomen bepalend zijn. De oudere bewoners zijn vaker positief over de wijk dan de jongere bewoners (figuur 23). Bij de vergelijking van de tevredenheid met de woontijd valt op dat er een splitsing is bij een woontijd van 20 jaar. De bewoners die al langer dan 20 jaar in de huidige woning wonen zijn vaker zeer tevreden dan de bewoners die er tussen de 2 en 20 jaar wonen (circa 40% tegen 30%, figuur 24). Opvallend is dat de bewoners die er pas recent wonen iets vaker tevreden zijn, maar ook iets vaker ontevreden.

Figuur 23 Tevredenheid naar leeftijdscategorie



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Figuur 24 Tevredenheid naar woontijd

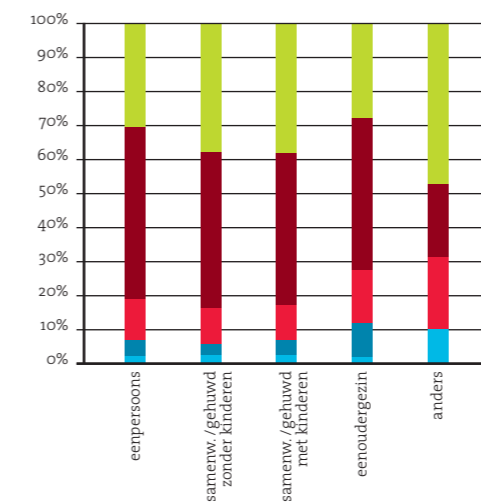


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

De huishoudenssamenstelling is slechts in kleine mate bepalend voor de tevredenheid (figuur 25). De eenpersoons- en eenoudergezinnen zijn iets minder vaak tevreden dan samenwonend/gehuwd met en zonder kinderen. Dit hangt voor een deel ook samen met de leeftijd.

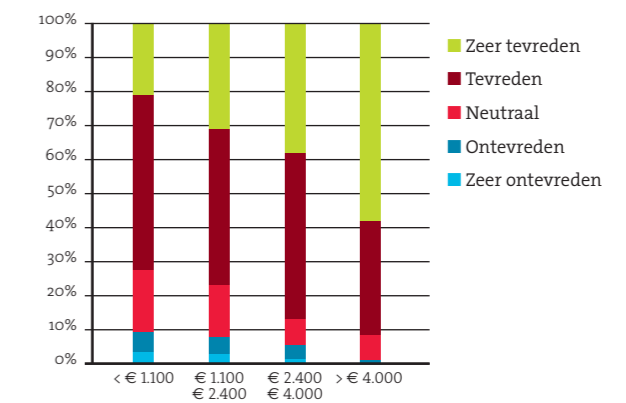
De huishoudens met lagere inkomens zijn minder tevreden dan de huishoudens met hogere inkomens (figuur 26). Van de huishoudens met een netto inkomen boven de € 4.000 per maand is bijna 60% zeer tevreden. Bij de laagste inkomensgroepen (minder dan € 2.400 per maand) is circa 25% zeer tevreden. Ondanks het verschil met de hogere inkomens blijft het aantal (zeer) ontevreden bewoners beperkt: minder dan 10%.

Figuur 25 Tevredenheid naar huishoudenssamenstelling



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

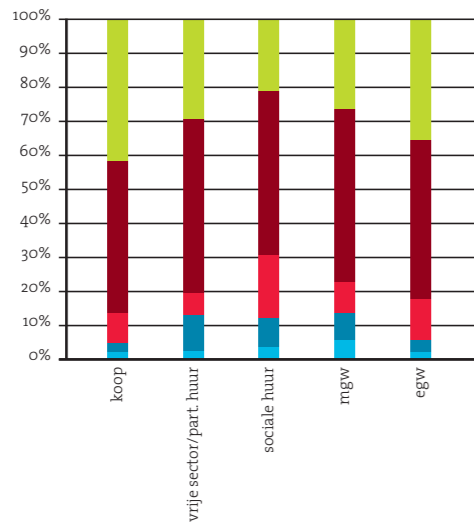
Figuur 26 Tevredenheid naar inkomen



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Eigenaren van een koopwoning zijn vaker positief over de wijk dan sociale huurders (circa 85% tegen 70%, figuur 27). De huurders van een vrije sector of particuliere huurwoning zijn iets positiever over de wijk dan de sociale huurders, maar kennen wel een gelijk aandeel (zeer) ontevreden bewoners (iets meer dan 10%). Bewoners van een eengezinswoning zijn iets vaker positief over de wijk dan bewoners van een meergezinswoning (82% tegen 77%, figuur 27) en iets minder vaak negatief (6% tegen 14%).

Figuur 27 Tevredenheid naar woningtype

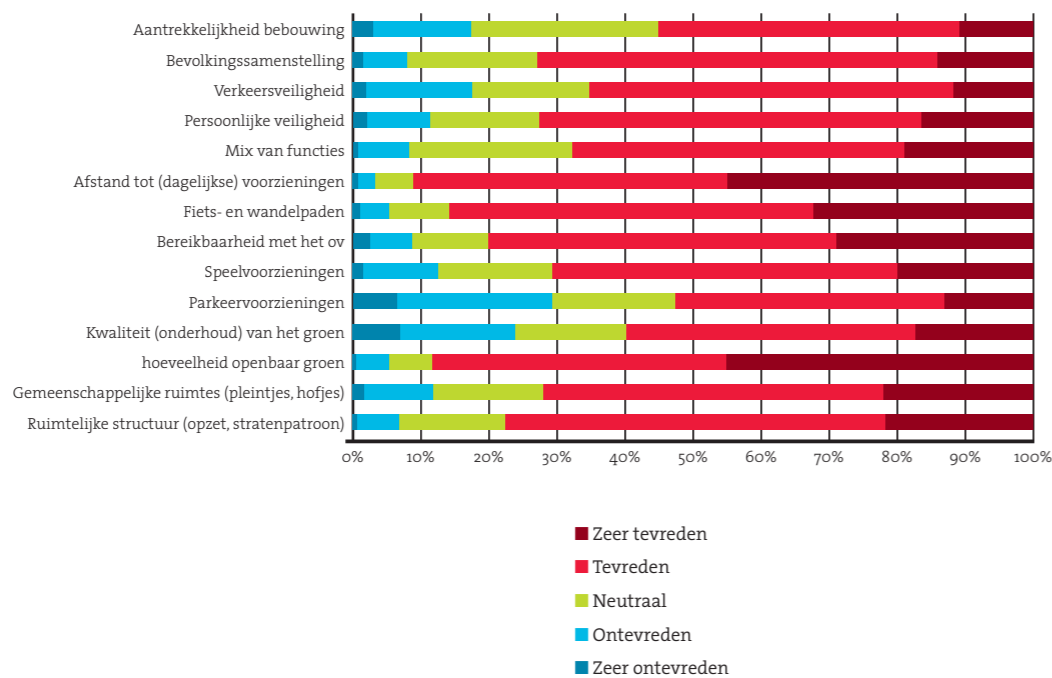


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds (2012)

Waardering deelaspecten

Aan de bewoners is ook gevraagd over welke deelaspecten van de wijk zij het meest tevreden zijn (figuur 28). Het meest tevreden is men over de hoeveelheid openbaar groen, de afstand tot de dagelijkse voorzieningen en de fiets- en wandelpaden. De kenmerkende ruimtelijke structuur en de aanwezigheid van hofjes en pleintjes wordt vrij goed gewaardeerd. Het vaakst is men ontevreden over de parkeervoorzieningen en de kwaliteit van het openbaar groen.

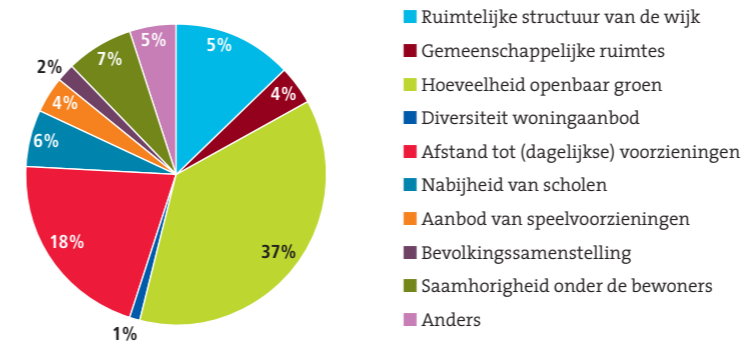
Figuur 28 Tevredenheid bewoners over aspecten van de wijk



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Aan de bewoners is ook gevraagd om aan te geven over welk aspect van de wijk zij het meest positief zijn en wat het grootste probleem is. Hier wordt nog duidelijker dat de hoeveelheid openbaar groen en de nabijheid van dagelijkse voorzieningen goed gewaardeerde aspecten van de wijk zijn (figuur 29). Ook de ruimtelijke structuur, dat wil zeggen de opzet en het stratenpatroon, wordt vrij vaak genoemd.

Figuur 29 Meest positieve aspect van de wijk

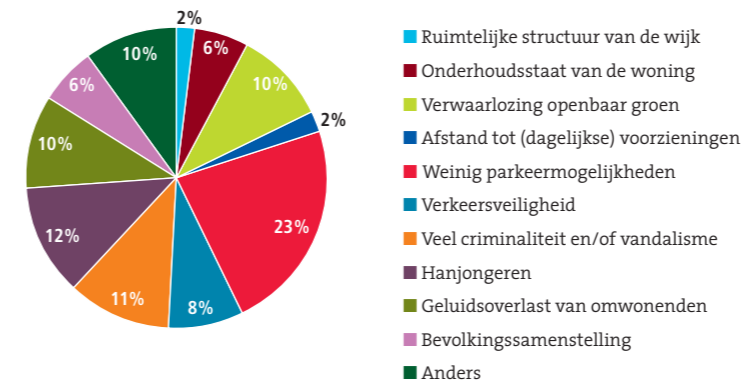


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Als grootste probleem geven de bewoners het vaakst aan dat er te weinig parkeermogelijkheden zijn (figuur 30). Daarnaast worden hangjongeren, criminaliteit en vandalisme vaak genoemd. Hoewel de hoeveelheid openbaar groen hoog gewaardeerd wordt, is verwaarlozing ervan wel vrij vaak genoemd als grootste probleem. De ruimtelijke structuur wordt nauwelijks als meest problematisch gezien.

Criminaliteit scoort met name hoog in Beijum-Oost en Meerzicht-West. Hangjongeren zijn een vak genoemd probleem in Beijum-Oost en Matendreef. Verwaarlozing van het openbaar groen is vooral aan de orde in De Grienden, Matendreef, Baggelhuizen en Meerzicht-West.

Figuur 30 Grootste probleem van de wijk

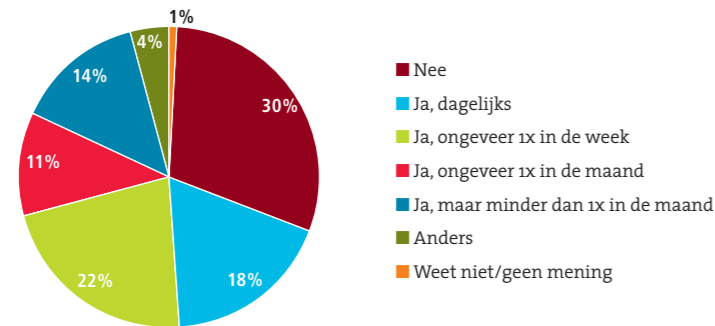


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Gebruik gemeenschappelijke ruimte

Een ruimtelijk kenmerk van Bloemkoolwijken is de veelvuldige toepassing van hofjes en pleintjes. Van de bewoners geeft 40% aan minimaal één keer per week gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimten (figuur 31). Tegelijkertijd geeft 30% aan hier nooit gebruik van te maken. Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte is veruit het meest intensief in Rozendaal. Hier maakt 55% minimaal één keer per week en vrijwel niemand nooit gebruik van de openbare hof. Ook Geestenberg-Muschberg scoort met 45% hoog. Matendreef scoort hier laag, 43% geeft aan nooit gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimten.

Figuur 31 Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

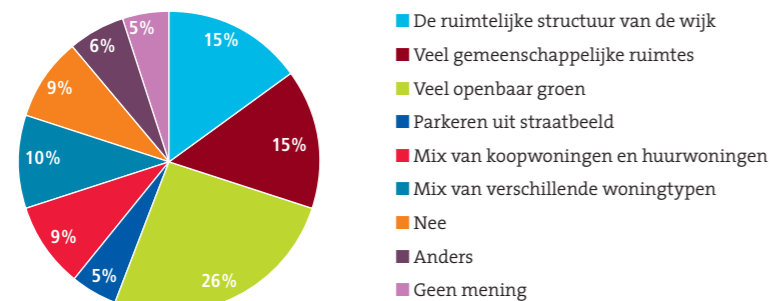


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Aspecten die herhaalbaar zijn bij nieuwbouw

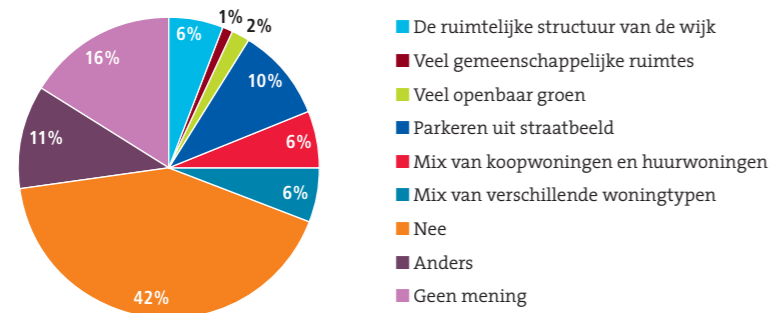
Het realiseren van veel openbaar groen is door de bewoners het meest genoemd als een aspect dat voor herhaling vatbaar is in toekomstige nieuwbouw (figuur 32). Daarnaast worden de ruimtelijke structuur en de aanwezigheid van veel gemeenschappelijke ruimten vaak genoemd. Op de vraag of er aspecten zijn aan de wijk die de bewoners liever niet meer gerealiseerd zien antwoordt 42% dat die aspecten er niet zijn en 16% heeft geen mening (figuur 33). Daarna volgt met 10% het weghalen van parkeren uit het straatbeeld.

Figuur 32 Aspecten die herhaalbaar zijn bij nieuwbouw



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Figuur 33 Aspecten die men liever niet bij nieuwbouw terug ziet



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Verbeteringen en verslechtingen in de wijk

De bewoners zijn verdeeld over de vraag of de wijk is verbeterd of verslechterd in de afgelopen periode. 40% vindt dat de wijk is verbeterd en evenveel bewoners vinden van niet. Een kleine meerderheid vindt dat er niets is verslechterd. Vaak genoemde verbeteringen zijn buurtpreventie, verkeersmaatregelen, groenbeheer en een verbetering van het winkelcentrum. Vaak genoemde verslechtingen zijn verwaarlozing, de bevolkingssamenstelling, het parkeren en overlast door geluid en hangjongeren. In de Rivierenwijk geven de meeste respondenten aan dat de wijk is verslechterd (55%).

4.5 Verhuisgeneidheid en woonwensen

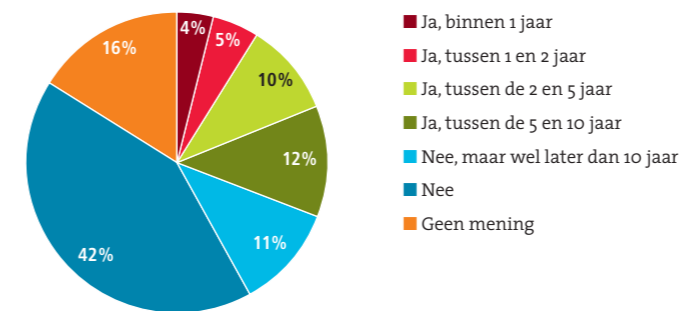
Verhuisgeneidheid

In het WoON2012 is de verhuisgeneidheid onder de Nederlandse bevolking onderzocht. Een huishouden wordt als verhuisgeneigd aangemerkt wanneer deze aangeeft binnen 2 jaar te willen verhuizen. De verhuisgeneidheid onder huishoudens, inclusief starters bedroeg in 2012 29%. Wanneer de starters niet worden meegerekend dan is de verhuisgeneidheid 20%.

Volgens de definitie van het WoON is 9% van de respondenten in de Bloemkoolwijken verhuisgeneigd (figuur 34). Iets meer dan de helft geeft aan niet te willen verhuizen of pas over 10 jaar. Aan alle respondenten, verhuisgeneigd of niet, is gevraagd of men een volgende woning in de huidige wijk zou overwegen (figuur 35). Iets meer dan de helft geeft aan dat inderdaad te doen. Een kwart geeft daarbij aan dat dan wel de juiste woning in het aanbod moet zitten. Een kwart van de respondenten geeft aan geen woning in dezelfde wijk te willen.

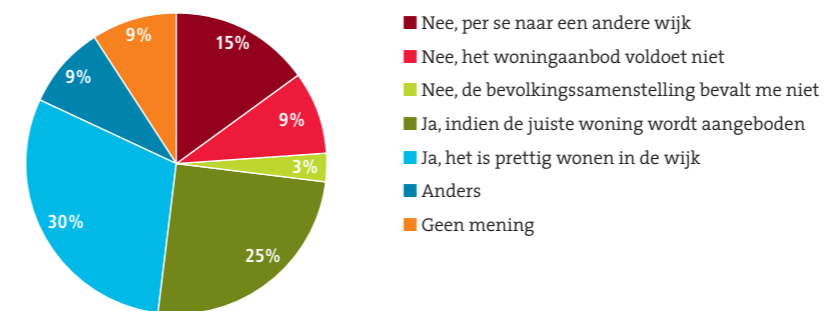
Van de bewoners die aangaven te willen verhuizen binnen nu en 10 jaar geeft een meerderheid van 60% aan liever naar een andere wijk te willen verhuizen. Ongeveer 20% geeft de voorkeur aan een woning in de huidige wijk.

Figuur 34 Verhuisgeneidheid



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Figuur 35 Overweging volgende woning in dezelfde wijk



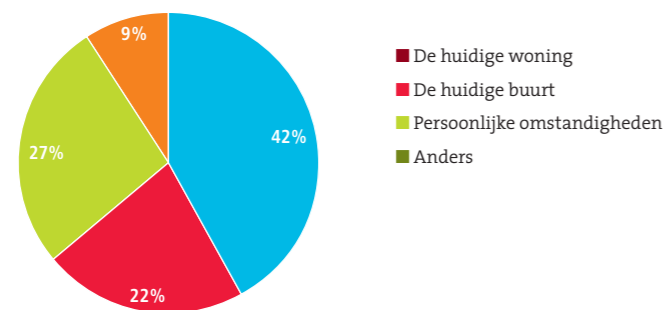
Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Verhuismotieven

De doorslaggevende reden om te verhuizen is bij 42% van de verhuisgeneigden de huidige woning en bij 22% de buurt (figuur 36). In het geval van de woning is de meest genoemde reden dat deze te klein is of te weinig kamers heeft (25%). 18% geeft aan op zoek te zijn naar een ander woningtype. De meest genoemde redenen om te verhuizen vanwege de wijk zijn: veiligheid en schoonheid (circa 25%) en in iets mindere mate de bevolkingssamenstelling (circa 20%).

De belangrijkste voorwaarden om toch te blijven in de huidige wijk zijn een verbetering van de woning of een passender aanbod van geschikte woningtypes.

Figuur 36 Verhuismotieven van de verhuisgeneigden

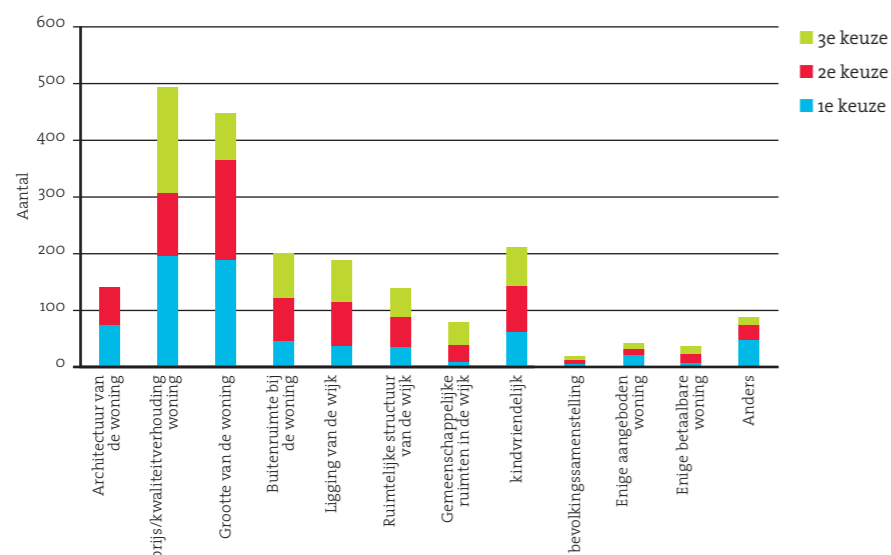


Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Woonwensen van de bewoners van Bloemkoolwijken

De belangrijkste reden voor de keuze van de huidige woning is de grootte van de woning (figuur 37, circa 25%) en de prijs/kwaliteitverhouding (circa 25%). Andere belangrijke vestigingsfactoren waren de kindvriendelijkheid van de wijk, de ligging in de stad en de buitenruimte bij de woning.

Figuur 37 Reden voor de keuze van de huidige woning in de Bloemkoolwijk



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Van de verhuisgeneigden is 60% op zoek naar een koopwoning. Ongeveer 30% wenst een sociale huurwoning en iets minder dan 10% een vrije sector huurwoning. Circa 65% is op zoek naar een eengezinswoning tegen 35% naar een meergezinswoning.

Door een vergelijking te maken tussen de huidige en de gewenste woningen ontstaat een beeld van de vraagverschuiving (tabel 5). Voor zowel koop als huur geldt dat de meeste bewoners in dezelfde sector willen blijven. Wel is sprake van een lichte toename van de voorkeur voor een huurwoning (circa 1%). Een grotere verschuiving van de vraag is zichtbaar van eengezins- naar meergezinswoningen: 18% van de respondenten woont momenteel in een eengezinswoning en 34% van de respondenten wenst een meergezinswoning.

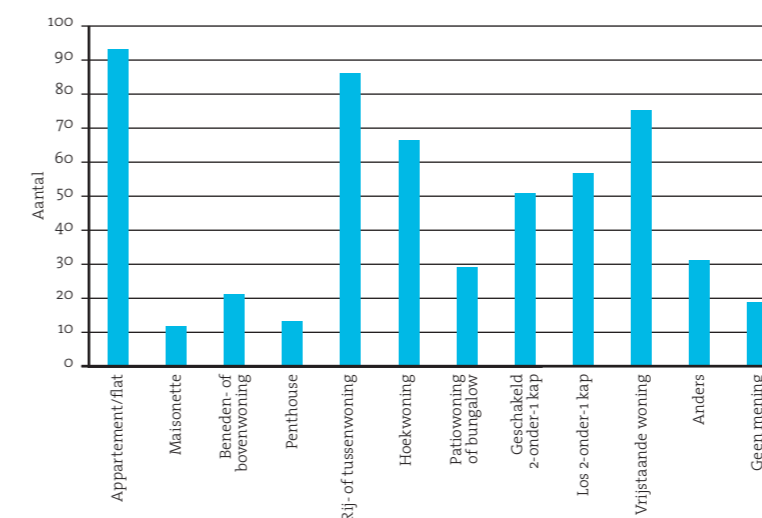
Tabel 5 Huidige en gewenste woningtypes en -segmenten

huidige woning	gewenste woning		totaal
	EGW	MGW	
EGW	66%	34%	82%
MGW	70%	30%	10%
totaal	66%	34%	
	koop	huur	totaal
koop	74%	26%	61%
huur	36%	64%	39%
totaal	60%	40%	

Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Wat betreft eengezinswoningen is er een gevarieerde vraag naar woningtypes (figuur 38): rijtjeswoningen, hoekwoningen, maar ook 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen zijn populair. Onder de meergezinswoningen zijn maisonnettes en benedenbovenwoningen zeer beperkt gewenst en gaat de voorkeur uit naar appartementen.

Figuur 38 Gewenste woningtypes van de verhuisgeneigden



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Er is geen uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw. Opvallend is dat slechts 7% een nieuwbouwwoning op een nieuwbouwlocatie wenst.

4.6 Conclusies

Bewonersenquête

De bewoners zijn weinig bekend met het begrip 'Bloemkoolwijk' dat de vakwereld voor hun woonwijken gebruikt. 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. Dit verschijnsel heeft in een aantal wijken echter nauwelijks plaatsgevonden.

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.

Zeer veel bewoners geven aan tevreden te zijn over de wijk en vrijwel iedereen voelt zich er thuis. De tevredenheid is vergelijkbaar met dat 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. Het parkeren en in een aantal wijken overlast en beheer van de openbare ruimte en groen worden als grootste problemen aangegeven.

De bewoners geven aan dat er zeker aspecten zijn in Bloemkoolwijken die voor herhaling vatbaar zijn, waaronder het groen en de typerende ruimtelijke structuur.

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

Verschillen met de vakwereld

De vakwereld is een stuk negatiever in haar oordeel over Bloemkoolwijken dan de bewoners. Tegelijkertijd is de vakwereld ook sterk verdeeld en niet eenduidig in haar beeldvorming over Bloemkoolwijken. Een groot deel van de vakwereld vindt de ruimtelijke structuur en opzet van de wijken niet geslaagd en niet voor herhaling vatbaar. De bewoners zijn hierover een stuk positiever en lijken vooral behoefte te hebben aan betere en andere woningtypes. De voornaamste problemen van de wijk zijn in de ogen van de bewoners het parkeren en beheer van de openbare ruimte. De ruimtelijke structuur lijkt veel minder een probleem.

Het verschil in waardering blijkt ook uit de herhaalbaarheid van bepaalde aspecten van Bloemkoolwijken in toekomstige nieuwbouw. De vakwereld ziet hier anders dan de hoeveelheid groen weinig mogelijkheden voor herhaling. De mening is vaak dat de vormgeving van het collectieve domein in de wijken, dat in de praktijk in de praktijk vooral heeft geleid tot beheersmatige en sociale problematiek. Veel bewoners geven echter aan dat er wel degelijk verschillende aspecten zijn die herhaald kunnen worden bij nieuwbouw, waaronder de typerende ruimtelijke structuur.

De voorstellen van de vakwereld voor de verbetering van de wijken lijken wel goed aan te sluiten bij de behoefte van de bewoners: kleinschalige sloopnieuwbouw, het introduceren van nieuwe woningtypes en renovatie van de huidige woningen.



5 Analyse woningwaarde

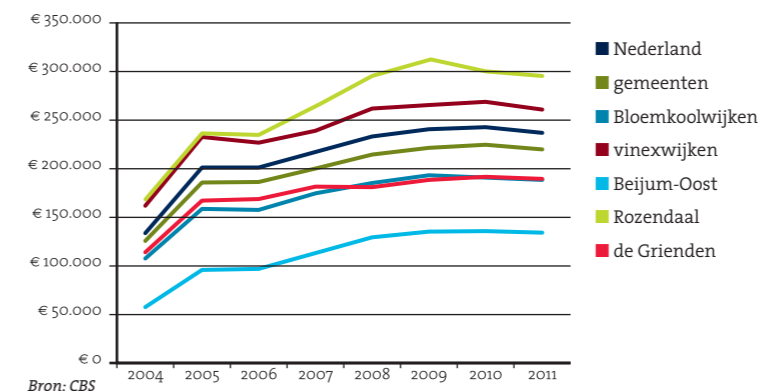
Dit hoofdstuk beschrijft een analyse van de woningwaarden in de 10 geselecteerde Bloemkoolwijken. Aangezien in dit onderzoek is gekozen om een representatieve selectie uit alle Nederlandse Bloemkoolwijken te maken verschillen de wijken onderling sterk wat betreft ligging, woningtypen en situatie. Hierdoor is alleen een globale analyse van de woningwaarden mogelijk.

5.1 Ontwikkeling WOZ-waarde

De ontwikkeling van de woningwaarden in de Bloemkoolwijken is in beeld gebracht met behulp van de historische WOZ-waarden, die vanaf 2004 beschikbaar zijn (figuur 39). De gemiddelde WOZ-waarde van de Bloemkoolwijken ligt structureel lager dan die van de gemeenten waarin de wijken gelegen zijn en het Nederlands gemiddelde. De WOZ-waarde van VINEX-woningen ligt een stuk hoger. Dat heeft ondermeer te maken met het feit dat woningen uit deze periode een stuk groter zijn.

Tot 2010 vond een stijging van de WOZ-waarden plaats. Na 2010 is onder invloed van de crisis op de woningmarkt een lichte daling zichtbaar. In de Bloemkoolwijken steeg de WOZ-waarde in de periode 2006-2010 met circa 20%. Dat is 2% meer dan de VINEX-wijken. Tevens is de waarde van Bloemkoolwijken na 2010 1% minder gedaald dan VINEX-wijken. Ook wanneer Park Rozendaal, dat een hogere en sterker stijgende WOZ-waarde kent dan de VINEX-wijken, niet wordt meegerekend is toch nog sprake van een 1% sterkere stijging.

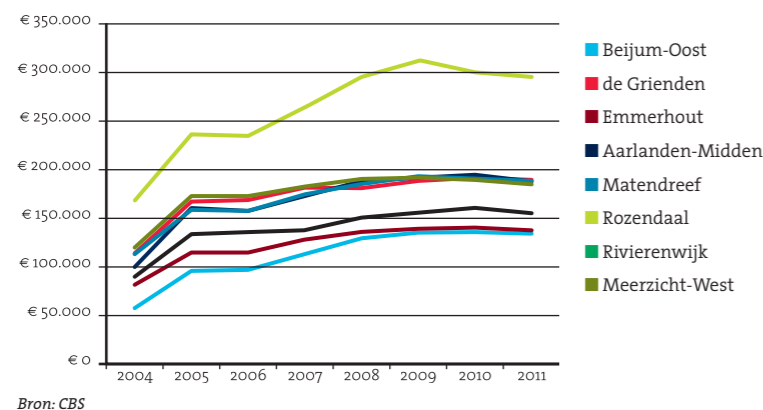
Figuur 39 Historische ontwikkeling WOZ-waarden geselecteerde Bloemkoolwijken, VINEX-wijken in dezelfde gemeenten, de gehele gemeente en het Nederlands gemiddelde⁴.



De historische ontwikkeling van de wijken verschilt onderling niet zo sterk (figuur 40). Grote uitzondering is Park Rozendaal dat in de periode 2006 tot en met 2009 een zeer sterke stijging kende van circa 30%. Na 2009 daalde de gemiddelde WOZ-waarde hier ook weer sterker dan in de overige wijken.

⁴ In 2005 vond een wetswijziging plaats waardoor de WOZ-waarde niet langer gold voor een tijdvak van vier jaar, maar voor een kortere periode. Hierdoor vond een snellere stijging van de WOZ-waarden plaats. De WOZ-waarden van 2012 zijn nog niet beschikbaar via het CBS.

Figuur 40 Historische ontwikkeling WOZ-waarden geselecteerde Bloemkoolwijken onderling vergeleken.

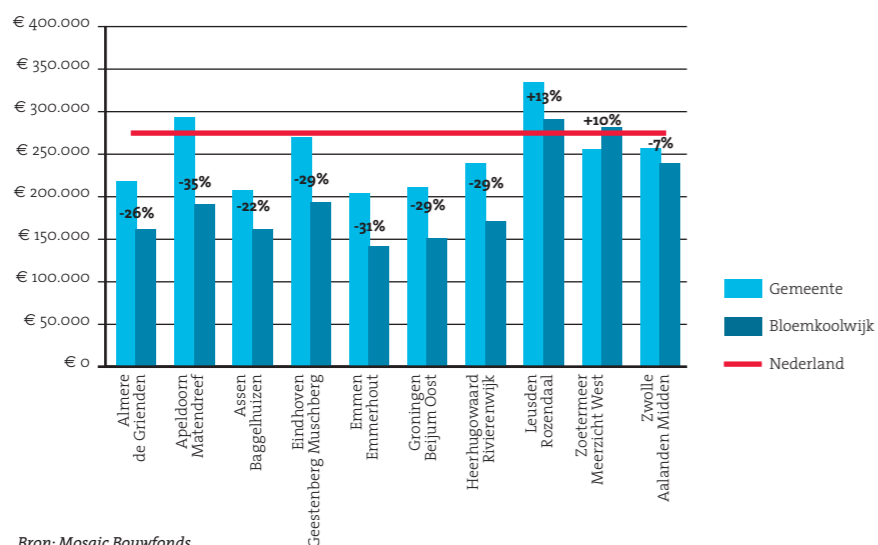


Bron: CBS

5.2 Huidige woningwaarden

Park Rozendaal kent volgens de database Mosaic Bouwfonds gemiddeld gezien de hoogste huidige woningwaarde (circa € 290.000, figuur 41). Samen met Aarlanden-Midden (circa € 280.000) zijn dit de enige twee wijken die hoger scoren dan het landelijk gemiddelde (circa € 275.000)⁵. De laagste woningwaarden zijn te vinden in Emmerhout (circa € 140.000) en Beijum-Oost (circa € 150.000). Dit is naar verwachting voor een groot deel ingegeven door de ligging in het land en de regionale marktsituatie.

Figuur 41 Gemiddelde huidige woningwaarde (2012) van de Bloemkoolwijken vergeleken met dat van de gemeente en Nederland.



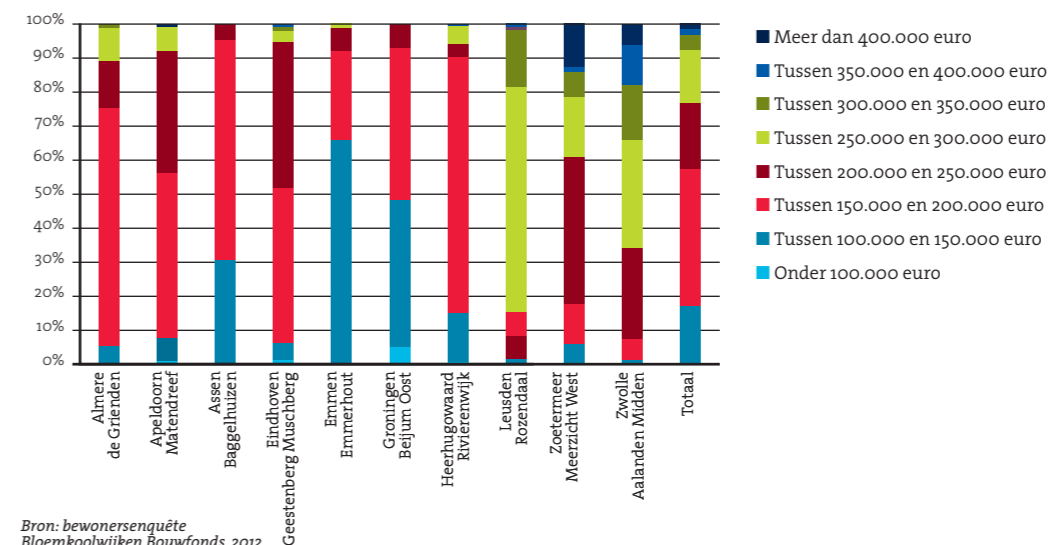
Bron: Mosaic Bouwfonds

Over het algemeen liggen de woningwaarden in de Bloemkoolwijken lager dan die in de gemeente als geheel. Uitzondering hierop vormt Aarlanden-Midden waar de woningwaarde 10% hoger ligt. Een mogelijke oorzaak hiervan is de aantrekkelijke ligging nabij het groen en water van Aarlanden en het uitgebreide voorzieningencentrum, maar wellicht ook de aantrekkelijkheid van de woningen of de opzet van de wijk zelf. In Matendreef en Emmerhout liggen de woningwaarden meer dan 30% lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

⁵ Opvallend is dat Aarlanden-Midden op basis van de woz-waarden niet hoger dan het Nederlands gemiddelde scoort. Dit verschil kan mogelijk worden veroorzaakt omdat de woz-waarden op wijk- en buurtniveau beschikbaar zijn, en de woningwaarden op pc6-niveau. Bij deze laatste was het daardoor mogelijk om nauwkeurig met de grenzen van de Bloemkooltypologie rekening te houden. Een andere oorzaak is mogelijk een per gemeente verschillende rekenmethodiek voor de woz-waardevaststelling.

De wijken Baggelhuizen, Emmerhout en Beijum-Oost kennen op basis van de bewonersenquête een groot aandeel woningen met een lage WOZ-waarde (30 tot 60% onder € 150.000, figuur 42). In Park Rozendaal, Meerzicht-West en Aarlanden-Midden bevinden zich relatief veel woningen met een hoge WOZ-waarde (boven € 300.000). Bij de laatste twee wijken gaat het om kleine deelwijken met duurdere woningen. Park Rozendaal kent over de gehele linie een relatief hoge woningwaarde.

Figuur 42 Verdeling van de WOZ-waarden binnen de Bloemkoolwijken.



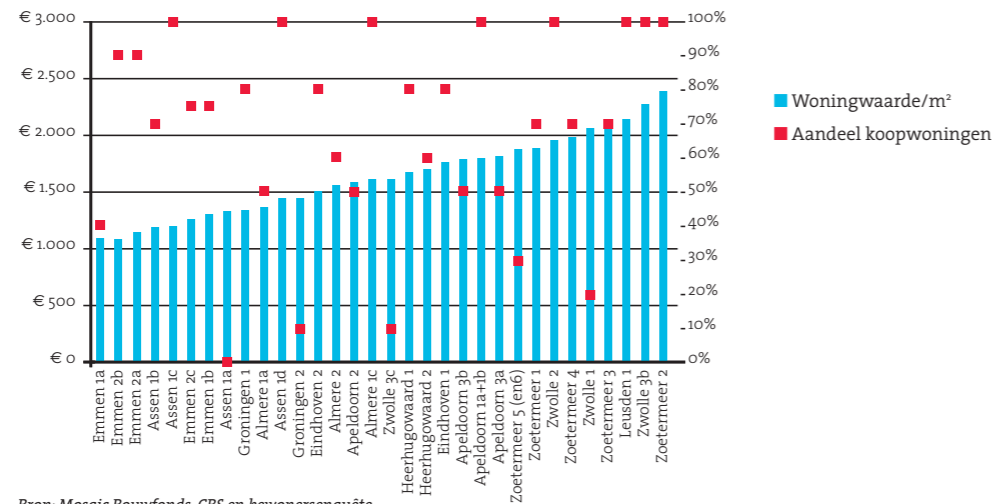
Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

De woningwaarden per vierkante meter zijn per deelwijk in beeld gebracht (figuur 43). Over het algemeen liggen de deelwijken binnen dezelfde Bloemkoolwijk dicht bij elkaar wat betreft vierkante meterprijs. Deze lijkt dan ook sterk bepaald door de ligging, lokale marktsituatie en/of omgevingskenmerken.

De vierkante meterprijs is ook vergeleken met het aandeel koopwoningen in de deelwijk (figuur 44). Hoewel het beeld gefragmenteerd is, geeft de trendlijn aan dat de deelwijken met een hoger aandeel koopwoningen gemiddeld gezien een iets hogere vierkante meterprijs kennen. De hoogste woningwaarden liggen in wijken met minimaal 70% koopwoningen. Zwolle 1 is een uitzondering: de vierkante meterprijs is relatief hoog, terwijl het aandeel koop slechts 20% is. Het grootste deel van de huurwoningen bevindt zich hier echter in de vrije sector.

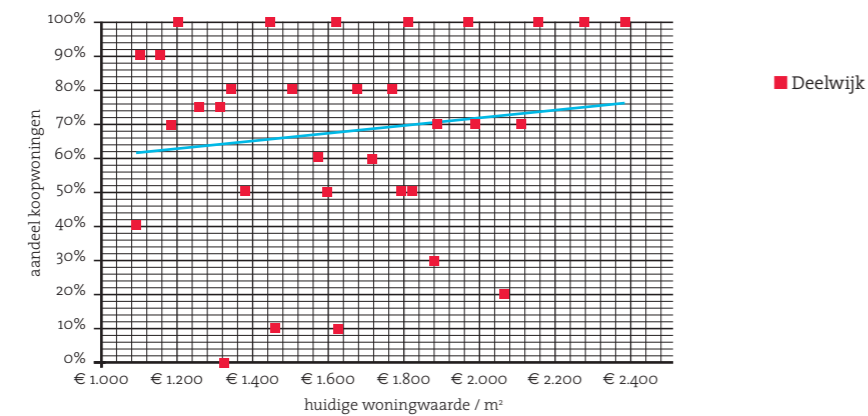
Wanneer de deelwijken binnen een gemeente met elkaar vergeleken worden komt ditzelfde beeld vaak, maar niet altijd naar voren. In Zwolle 3c ligt de vierkante meterprijs een stuk lager dan de andere deelwijken in Zwolle. Deze wijk kent een laag aandeel koopwoningen (circa 10%). Emmen 2c en Emmen 1b kennen een hogere vierkante meterprijs dan Emmen 2a en 2b maar tegelijkertijd een lager aandeel koopwoningen. Opvallend is dat de vierkante meterprijs in Eindhoven 1 ligt een stuk hoger dan in Eindhoven 2, terwijl het aandeel koopwoningen vergelijkbaar is. Dit komt naar verwachting omdat de woningtypes en stedenbouwkundige opzet sterk verschillen.

Figuur 43 Gemiddelde woningwaarde per vierkante meter en het aandeel koopwoningen voor de deelwijken.⁶



Bron: Mosaic Bouwfonds, CBS en bewonersenquête

Figuur 44 Woningwaarde per vierkante meter vergeleken met het aandeel koopwoningen.



Bron: Mosaic Bouwfonds, CBS en bewonersenquête

5.3 Conclusies

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

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. Het aandeel vrije sector huurwoningen lijkt geen negatieve invloed te hebben op de woningwaarde binnen de deelwijk. Een 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.

⁶ Assen 1a scoort relatief hoog in vergelijking met de andere deelwijken, dit komt doordat er ook enkele vrijstaande koopwoningen in hetzelfde pc6 gebied zijn opgenomen. Zwolle 3a ontbreekt omdat hier geen koopwoningen aanwezig zijn. Zwolle 3d ontbreekt omdat hier geen woningwaarden voor bekend zijn in Mosaic. Hier bevinden zich slechts enkele koopwoningen en vooral vrije sector huurwoningen.



6 Ruimtelijke analyse

De ruimtelijke analyse is erop gericht om binnen de diverse wijken verschillende kwaliteiten te benoemen en van elkaar te onderscheiden. Het doel is hierbij enerzijds inzichtelijk te maken met welke achterliggende principes de wijken zijn samengesteld; anderzijds biedt dit onderscheid de mogelijkheid om de waardering van deze verschillende kwaliteiten door de bewoners van de wijk te toetsen.

6.1 Analysemethode

De analyse van ruimtelijke kwaliteiten is uitgevoerd op drie verschillende manieren met elk een eigen aanpak en methode. Allereerst is door de onderzoekers zelf een bezoek gebracht aan de wijken, waarbij aan de hand van een lijst met van tevoren opgestelde onderwerpen en criteria een waardering is gegeven aan de aangetroffen situatie. Onderwerpen variëren van de onderhoudsstaat van de bebouwing en openbaar groen tot de mate van variatie in bebouwing of de aanwezigheid van collectieve voorzieningen. Doel van deze subjectieve beoordeling was om een algemene indruk te krijgen van de kwaliteit van de verschillende wijken, maar ook om de eigen beoordeling te kunnen vergelijken met de beoordeling door bewoners in de enquête.

Ten tweede is een analyse uitgevoerd gericht op het verkrijgen van feitelijk meetbare, planeconomische gegevens van de wijk: soorten grondgebruik, uitgeefbare/niet-uitgeefbare delen, openbaar groen en voorzieningen, et cetera. Deze analyse is gedaan met behulp van door de gemeentes aangeleverde digitale kaarten.

De derde analyse geeft een inhoudelijke interpretatie van de ruimtelijke kwaliteiten van de wijken, die van invloed kunnen zijn op de waardering van de wijk door bewoners. Deze zijn nader onder te verdelen in geografische kwaliteiten als ligging ten opzicht van groen of voorzieningen, en daarnaast kenmerken van typologische aard, zoals de verschillende organisatorische principes waaruit de wijk is samengesteld.

6.2 Bezoek en eigen beoordeling wijken

Focus: van wijk naar deelwijk

De wijken zijn door de onderzoekers bezocht en gewaardeerd aan de hand van een checklist. Daarbij is gekeken naar verschillende ruimtelijke en bouwkundige aspecten van de wijken. In Bijlage 5 'Beoordelingen locatiebezoek' zijn de scores voor de verschillende deelwijken opgenomen. Het gaat om de persoonlijke waardering van de onderzoekers op basis van objectieve (zoals de afstand tot voorzieningen) en subjectieve criteria (zoals de kwaliteit van de leefomgeving). Deze checklist is gebruikt om meer grip te krijgen op de interpretatie van de enquêteresultaten en om de ruimtelijk onderscheidende kwaliteiten te destilleren.

Een belangrijke constatering bij het bezoek van de tien wijken, gedefinieerd als statistische eenheid in de gegevens van het CBS (zie hoofdstuk 2), is dat ze vrijwel allemaal bestaan uit kleinere deelwijken die onderling in soms lichte tot vaak sterke mate van elkaar verschillen. Deze verschillen spelen zich af op alle aspecten waarop de wijken zijn beoordeeld, van de architectuur van de bebouwing tot de ontsluitingsprincipes of de groenstructuur.

Het is duidelijk dat dit komt doordat de ontwerp- of ontwikkelings eenheid in de onderzochte wijken ook eerder het schaalniveau van de afzonderlijke deelwijk betreft. Om waardevolle informatie te verkrijgen over de ruimtelijke kwaliteiten van de Bloemkoolwijken met het oog op mogelijk hergebruik, moet de analyse van die wijken zich dan ook richten op het schaalniveau van de deelwijken.

Het gevolg is dat in plaats van een vergelijking tussen tien wijken, een ruimtelijke analyse van 38 deelwijken heeft plaatsgevonden. De deelwijken zijn gedefinieerd en per wijk genummerd. Voor een volledig overzicht van de deelwijken per wijk zie de uitvouwbare bijlage.

Staat van onderhoud en beheer

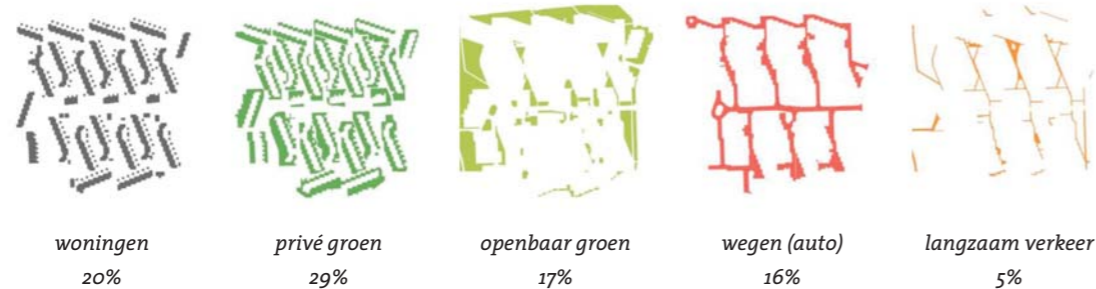
Een tweede observatie is dat de huidige staat van zowel de bebouwing als ook de openbare ruimte, het groen en daarin opgenomen voorzieningen sterk van elkaar verschillen. Dit staat los van de architectuur en organiserende principes van de wijk, maar lijkt vooral een kwestie van beheer. In de wijk Park Rozendaal te Leusden zien zowel de woningen als de gemeenschappelijke groenzones eruit alsof er min of meer permanent goed voor wordt gezorgd; het zijn in overgrote mate koopwoningen en een gemeenschappelijke VvE draagt zorg voor de wijk als geheel. In Meerzicht-West liggen deelwijken waar net op grote schaal renovatie (van corporatiewoningen?) heeft plaatsgevonden naast wijken waar dat hoognodig is maar niet gebeurt. Het lijkt raadzaam om bij de aanleg van wijken met een relatief groot percentage gemeenschappelijke buitenruimte, speciaal voor de bewoners van die wijk, ook een passende beheersorganisatie op te zetten die de bewoners zelf medeverantwoordelijk maakt voor het onderhoud van die ruimte.

6.3 Planeconomische analyse

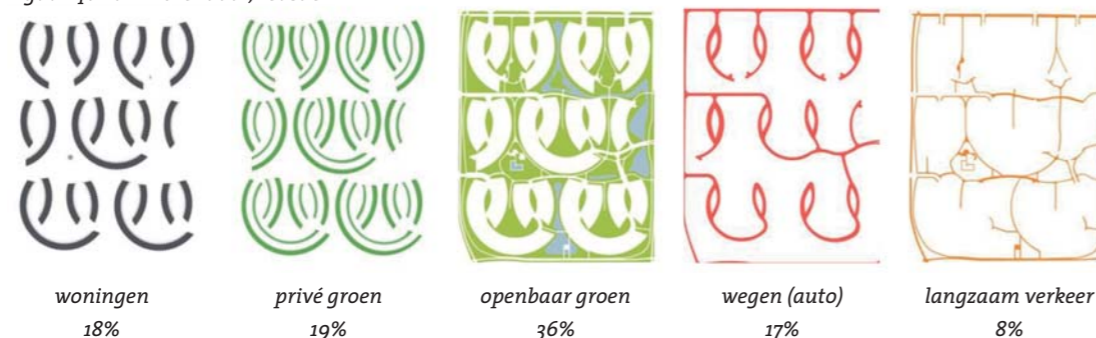
Op basis van digitaal kaartmateriaal van de gemeenten is een reductietekening gemaakt van de verschillende soorten grondgebruik binnen de wijken en deelwijken. Vervolgens is van de verschillende soorten grondgebruik de oppervlakte bepaald. Door deze uit te drukken als percentage van het totale oppervlak van de (deel-)wijk, zijn de deelwijken onderling vergelijkbaar.

Als voorbeeld een vergelijking tussen twee deelwijken:

Figuur 45 Matendreef 1a, Apeldoorn



Figuur 46 Park Rozendaal, Leusden



Hoewel de deelwijk Matendreef 1a te Apeldoorn en Park Rozendaal te Leusden qua opzet en structuur sterk van elkaar verschillen, is het gebruikte oppervlak voor woningen, wegen en langzaamverkeersroutes in verhouding nagenoeg gelijk. Een duidelijk verschil is hier te zien in de verdeling van openbaar en privé groen: in Matendreef is meer privé groen en is collectief groen vooral buitenom de bebouwing aanwezig, terwijl in Park Rozendaal de privé tuintjes in verhouding klein zijn gehouden ten gunste van meer collectief groen en water in de hele wijk. Door beide percentages bij elkaar op te

tellen blijkt dat Park Rozendaal met 55% in totaal een iets 'groenere' wijk is dan Matendreef 1a: 46%. Door het bebouwd oppervlak van woningen en privé groen bij elkaar op te tellen krijgen we het percentage uitgeefbare grond: voor Matendreef 1a 49% (tegenover dan 51% niet-uitgeefbaar), in Park Rozendaal 37% (63% niet-uitgeefbaar).

Op deze manier is voor alle deelwijken een reeks getallen verkregen die in onderlinge relatie iets zeggen over de planeconomische aspecten van de deelwijk – en van de wijk als geheel. In het volgende hoofdstuk worden deze getallen vergeleken met de uitkomsten van de enquête over de waardering van de deelwijk, om te zien of er een relatie bestaat tussen de verhouding van diverse soorten grondgebruik en de ervaring van de kwaliteit van het woonmilieu.

Definitie van de deelwijk en relatie tot de wijk als geheel

De deelwijken zijn gedefinieerd als het gebied waarin een als zodanig herkenbare stedenbouwkundige structuur overheerst, die afwijkt van de aangrenzende woongebieden. Negen van de tien onderzochte wijken zijn op deze manier op te delen in verschillende deelwijken; alleen in Park Rozendaal te Leusden vallen wijk en deelwijk samen: hier overheerst in de gehele wijk dezelfde stedenbouwkundige structuur. Bijlage 3 Impressie deelwijken geeft een overzicht van alle deelwijken.

In sommige wijken blijft er na definitie van de verschillende deelwijken nog een gebied over dat niet aan één deelwijk alleen is toe te schrijven. Dat kan bijvoorbeeld een wijkpark zijn, of een zone met voorzieningen voor een groter gebied. Deze gebieden zijn wel meegerekend in de oppervlaktes voor de totale wijk, maar komen niet terug in de percentages van de afzonderlijke deelwijken. Toch kunnen ze wel degelijk van invloed zijn op de waardering van de woonkwaliteit.

Om dit dilemma te ondervangen wordt bij het vergelijk met de enquêtes ook de ligging van de deelwijk aan of nabij een park of voorzieningen op wijkniveau als aparte factor mee gewogen.

6.4 Kwalitatieve analyse

Naast de benadering gericht op feitelijke soorten grondgebruik en hun onderlinge verhoudingen binnen de deelwijken, is een analyse uitgevoerd die probeert de inhoudelijke kwaliteiten van de woongebieden te benoemen, vanuit de veronderstelling dat deze, indien ze verschillen, ook verschillend gewaardeerd worden door de bewoners. Doel van deze analyse is om de kwaliteiten van de deelwijken zo te definiëren, dat ze in meerdere deelwijken terug te vinden zijn. Op die manier zou de waardering van bewoners uit diverse wijken waarin een bepaalde zelfde kwaliteit te herkennen is, mogelijk ook iets zeggen over de waardering van deze kwaliteit.

Veel van deze kwaliteiten zijn typologisch van aard, omdat ze ondanks grote verschillen in vorm en uitwerking in de diverse deelwijken toch te herkennen zijn als oplossingen met een zelfde achterliggend principe. Zo zijn er verschillende typen oplossing voor de ontsluiting van de deelwijken met de auto, de groenstructuur, de clustering van woningen en het parkeren.⁷

⁷ Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat er zoveel factoren een rol spelen in de waardering van een woonwijk, dat een directe relatie tussen waardering van de wijk en een bepaalde kwaliteit niet hard te maken is; wel kan bij overtuigende uitslagen een dergelijk relatie aannemelijk worden gemaakt.

Daarnaast zijn er factoren meegenomen die niet voortkomen uit de structuur van de deelwijk zelf, maar wel van invloed worden geacht voor de beleving van het wonen in de wijk. Te denken valt hierbij aan de geografische ligging van de deelwijk nabij positieve invloeden in de wijk als geheel of daarbuiten; ook de schaalgrootte van de deelwijk kan iets betekenen voor de mate waarin bewoners zich met hun woonomgeving kunnen identificeren en daarmee van invloed zijn op hun waardering. In het onderzoek onderscheiden we als deze algemene factoren:

I. Ligging

1. aan groot groen of water buiten de wijk
2. aan groenstructuur op wijkniveau
3. nabij voorzieningen
4. geen groen of voorzieningen van betekenis

II. Schaalgrootte

1. grootschalige deelwijk
2. kleinschalige deelwijk

Deze factoren kunnen afzonderlijk getoetst worden op hun mogelijke invloed met de gegevens uit de enquête. Betekenisvolle uitkomsten kunnen dan worden meegenomen als achtergrond bij de beoordeling van de typologische factoren.

Typologische analyse

De typologische analyse is erop gericht de organiserende principes van de structuur van de deelwijken bloot te leggen. De deelwijken zijn samengesteld uit een combinatie van verschillende soorten grondgebruik. Door elk van deze soorten gebruik onderling te vergelijken, zijn verschillende organiserende principes te destilleren. Voor dit onderzoek onderscheiden we verschillende principes binnen de volgende categorieën:

- A. Ontsluiting auto
- B. Groenstructuur
- C. Woonclusters
- D. Parkeren

Binnen elk van deze categorieën zijn verschillende organiserende principes te herkennen. Vanuit de hypothese dat er bij de ontwikkeling van de Bloemkoolwijken veel aandacht was voor de gemeenschappelijke ruimten en kwaliteiten, is de definitie van typen oplossing erop gericht om de waardering van deze collectiviteit ook in de huidige tijd te kunnen toetsen.

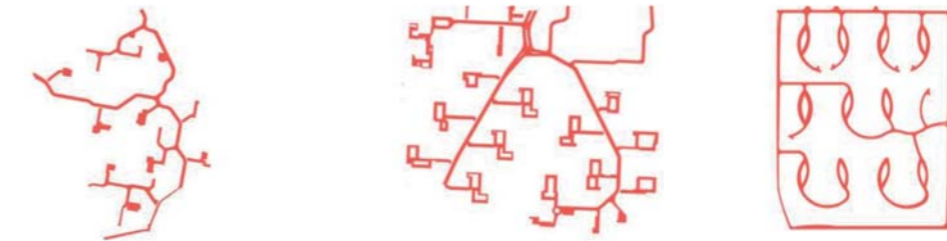
Als algemene richtlijn is hierbij gehanteerd, dat het collectieve karakter van een oplossing sterker wordt naarmate de groep bewoners die er gebruik van maakt duidelijker afgebakend is ten opzichte van de grotere woonomgeving; een openbaar karakter wordt juist sterker naarmate er meer en minder afgebakende groepen bewoners gebruik van maken.

A. Ontsluiting auto

Onder ontsluitingsprincipes van de wijk wordt hier verstaan de manier waarop bewoners met de auto tot (dicht-)bij hun woning kunnen komen. De meeste Bloemkoolwijken zijn in de jaren 1965-1985 in de toenmalige periferie van de gemeentes aangelegd als ruim opgezette wijken aan de uitvalswegen, waar de bewoners in principe op de auto zijn aangewezen voor woon-werkverkeer. De manier waarop je met die auto tot bij de woning kunt komen is dan ook een van de meest duidelijk structurerende principes van de wijken. Hoewel de uitvoering in alle wijken verschillend is, onderscheiden we in de onderzochte wijken daarin vier hoofdprincipes die hieronder worden toegelicht.

1. cul-de-sac pleintjes: vanaf een doorgaande ontsluitingsroute worden kleine, afgebakende pleintjes ontsloten, waar de ontsluitingsroute eindigt. De pleintjes zijn open toegankelijk, maar worden in de praktijk alleen gebruikt door de bewoners van de via het pleintje ontsloten woningen en hun bezoekers. Het gebruik van deze ontsluitingsroute is daarmee in sterke mate collectief van aard.

Figuur 47: cul-de-sac ontsluiting in verschillende deelwijken; hoewel in sommige gevallen, zoals hieronder in Leusden, ook doorgaande verbindingen aanwezig zijn, overheerst hier het karakter van de cul-de-sac ontsluiting.



Baggelhuizen deelwijk 1b (Assen) Meerzicht-West deelwijk 1 (Zoetermeer) Park Rozendaal (Leusden)

2. doodlopende straten: vanaf een doorgaande ontsluitingsroute worden lineaire straten ontsloten, waar de ontsluitingsroute eindigt. Het onderscheid met de eveneens doodlopende cul-de-sac pleintjes is de grootte en de lineaire structuur, die maakt dat een grotere en minder afgebakende groep bewoners dit ontsluitingsprincipe gebruikt; het karakter krijgt semiopenbare trekken; tegelijk hebben de straten naast een verbindende functie ook kwaliteiten van een (collectieve) verblijfsruimte.

Figuur 48: ontsluiting via doodlopende straten in verschillende deelwijken. In sommige gevallen (bijv. Matendreef Apeldoorn), bestaat fysiek een verbinding naar twee zijden, maar wordt in de praktijk maar één richting gebruikt.



Rivierenwijk deelwijk 2 (Heerhugowaard) Matendreef deelwijk 1a (Apeldoorn) Meerzicht-West deelwijk 3 (Zoetermeer)

3. doorgaande wegen met pleintjes: hieronder vallen doorgaande ontsluitingwegen waaraan door bochten en verbredingen afgebakende gebieden zijn gecreëerd. De openbare, doorgaande wegen worden gebruikt door verschillende groepen bewoners van de deelwijk en daarbuiten; rond de pleintjes, bochten en verbredingen ontstaan gebieden met een semicollectief karakter.

Figuur 49: ontsluiting via doorgaande wegen met pleintjes in verschillende deelwijken. Hoewel er sprake is van een doorgaande openbare route, heerst ter plaatse van de bochten en verbredingen toch een semicollectief karakter met de kwaliteiten van verblijfsruimte.



Beijum-Oost deelwijk 1 (Groningen)



Rivierenwijk deelwijk 1 (Heerhugowaard)

4. doorgaande wegen: deze categorie omvat doorgaande ontsluitingwegen met een sterk openbaar karakter en weinig tot geen aanknopingspunten voor collectiviteit. De straat is het domein van iedereen, de invloedssfeer van omwonenden op de straat is minimaal. De wegen zijn alleen nog verbindingroute en geen verblijfsruimte.

Figuur 50: ontsluiting via doorgaande wegen in verschillende deelwijken. Het karakter is sterk openbaar, van collectieve verblijfsruimte is niet of nauwelijks sprake.



De Grienden deelwijk 1a (Almere)



Muschberg-Geestenberg deelwijk 1 (Eindhoven)

Een aantal deelwijken is heel duidelijk opgezet vanuit één van bovenstaande principes. Uit de hier gegeven voorbeelden blijkt al dat in sommige deelwijken het principe niet altijd helemaal zuiver is toegepast; daarnaast zijn er ook wijken waarbij verschillende principes door elkaar zijn gebruikt tot een complexer geheel. Bij de beoordeling van de afzonderlijke principes aan de hand van de bewonersenquête, is het overheersende karakter in de deelwijk als uitgangspunt genomen.

B. Groenstructuur

De groene opzet van de wijk is een veel genoemde algemene kwaliteit van de Bloemkoolwijken. Daarbij lijkt het in eerste instantie vooral om de hoeveelheid openbaar groen te gaan. Uit de planeconomische analyse blijkt dat die hoeveelheid in de onderzochte Bloemkoolwijken al behoorlijk verschilt. Ook de manier waarop het groen in de wijk is georganiseerd blijkt bij nadere beschouwing sterk te verschillen. Zo zijn er wijken met relatief weinig openbaar groen die toch heel groen overkomen, doordat bijvoorbeeld het privé groen duidelijk aanwezig is in de openbare (of collectieve) ruimte, zoals in Meerzicht-West deelwijk 2 (Zoetermeer), of Aalanden deelwijk 2 (Zwolle). Ook als er wel veel openbaar groen is, verschilt per wijk de grootte van de groene zones en de manier waarop deze met de wijk verweven zijn. We onderscheiden wederom 4 achterliggende principes, in gradatie van sterk openbaar naar steeds meer besloten:

1. centrale openbare groenvoorziening

Als onderdeel van de wijk of deelwijk is een centrale groenvoorziening opgenomen die de functie heeft van een wijkpark. Dankzij de centrale ligging en de afmetingen kunnen mensen uit de hele wijk er gebruik van maken; het heeft een sterk openbaar karakter.

2. openbaar groen verspreid door de wijk

Op verschillende plaatsen verspreid in de wijk is openbaar groen in kleinere afmetingen opgenomen als onderdeel van de openbare ruimte.

3. collectieve groenzone tussen verschillende woonclusters

Tussen verschillende woonclusters is een groene zone gelegen die door deze clusters begrensd wordt maar ze ook (via bijvoorbeeld wandelpaden en/of fietsroutes) met elkaar verbindt. Hierdoor ontstaat een gemeenschappelijke groene ruimte die door de omwonenden gezamenlijk wordt gebruikt als buitenruimte, waarin soms ook collectieve voorzieningen als speelpleintjes en bankjes zijn opgenomen. De groenzone hoort duidelijk meer bij de omliggende clusters dan bij de rest van de wijk.

4. groene pleintjes binnen woonclusters

Groene gebieden die zo zijn gesitueerd dat ze duidelijk bij één wooncluster behoren; dit zijn bijvoorbeeld groene middengebieden in een cul-de-sac ontsluiting, al dan niet voorzien van speel- of zitgelegenheden. Een beperkt aantal omwonenden deelt samen deze collectieve groenvoorziening.

Net als bij de ontsluiting zijn de verschillende principes niet exclusief toegepast, maar zijn er wijken waarin verschillende principes tegelijk zijn ingezet. Zo is bijvoorbeeld in bovenstaande voorbeelden te zien dat in Park Rozendaal en in Baggelhuizen deelwijk 1c zowel sprake is van een collectieve groenzone tussen verschillende woonclusters, als van groene pleintjes binnen de clusters. In Rivierenwijk deelwijk 2 is naast de centrale groenvoorziening ook sprake van openbaar groen verspreid door de wijk (zij het in geringe mate). Bij de vergelijking met uitkomsten uit de enquête is het overheersende principe als uitgangspunt genomen, waarbij in tweede instantie ook het overige groen is meegenomen.

Figuur 51: centrale openbare groenvoorziening



Figuur 52: openbaar groen verspreid door de wijk



Rivierenwijk deelwijk 2 (Heerhugowaard)



Rivierenwijk deelwijk 1 (Heerhugowaard)

Figuur 53: collectieve groenzone tussen verschillende woonclusters



Figuur 54: groene pleintjes binnen woonclusters



Park Rozendaal (Leusden)



Baggelhuizen deelwijk 1c (Assen)

C. Woonclusters

De manier waarop de woningen ten opzichte van elkaar en van de buitenruimte staan, is van grote invloed op de mate waarin die buitenruimte een collectief dan wel een meer openbaar karakter krijgt. Meer nog dan de ontsluiting en de groenstructuur definieert de bebouwing immers de begrenzing van de stedelijke ruimte. Een veel voorkomende oplossing in de onderzochte wijken is die waarin een beperkt aantal woningen een gebied omsluit, waardoor dit gebied als het ware bij deze woningen gaat horen. Bij een eveneens vaker terugkerende oplossing staan de woningen in rijtjes in verschillende richtingen verspreid door een groen gebied, waarbij steeds tussen een aantal rijtjes een collectieve sfeer ontstaat, die echter minder afgebakend is en als het ware per rijtje verschuift door het grotere geheel. Een derde variant is een waarbij wel sprake is van clustering rond een gebied, maar dit gebied minder sterk wordt afgebakend dan in de eerste variant, zodat een semiopenbaar karakter ontstaat. Tenslotte zijn ook in de Bloemkoolwijken situaties aangetroffen waarbij feitelijk geen clustering aanwezig is en de woningen als doorgaande bebouwing aan de openbare ruimte zijn geplaatst.

Een belangrijke invloed op de mate waarin een al of niet omsloten ruimte als collectief of meer openbaar wordt ervaren, is de relatie van de omliggende woningen tot deze ruimte. Wanneer de woningen zich sterk op de ruimte lijken te richten, doordat het privé gebied van de tuin of zelfs het interieur een directe en open relatie tot de buitenruimte heeft, versterkt dit het collectieve karakter aanzienlijk; de buitenruimte wordt vrij letterlijk een verlengstuk van de woningen zelf. Daarentegen voelt een omsloten ruimte, waarvan de woningen door bergingen, schuttingen of andere buffers sterk van deze ruimte gescheiden zijn, beduidend minder collectief; hier ontstaat door de grotere anonimiteit juist een meer openbaar karakter, ten gunste van een grotere mate van privacy in de woning. Het is deze afweging, tussen privacy en gemeenschappelijke kwaliteiten van de buitenruimte, die bij de verschillende deelwijken in steeds andere oplossingen naar voren komt. Met name de oplossingen waarbij de woningen zowel aan de voor- als aan de achterzijde een relatie aangaan met buitenruimte vormen interessant materiaal voor nader onderzoek. In de onderstaande categorieën en toetsing in de enquête is dit aspect nog niet expliciet meegenomen.

1. woningen rond besloten, collectieve buitenruimte

Oplossing waarbij een beperkt aantal woningen zo gegroepeerd is dat ze gezamenlijk een buitenruimte omsluiten en afzonderen van de overige buitenruimte.

Figuur 55: woningen rond besloten, collectieve buitenruimte



Baggelhuizen deelwijk 1c (Assen)



Baggelhuizen deelwijk 1b (Assen)

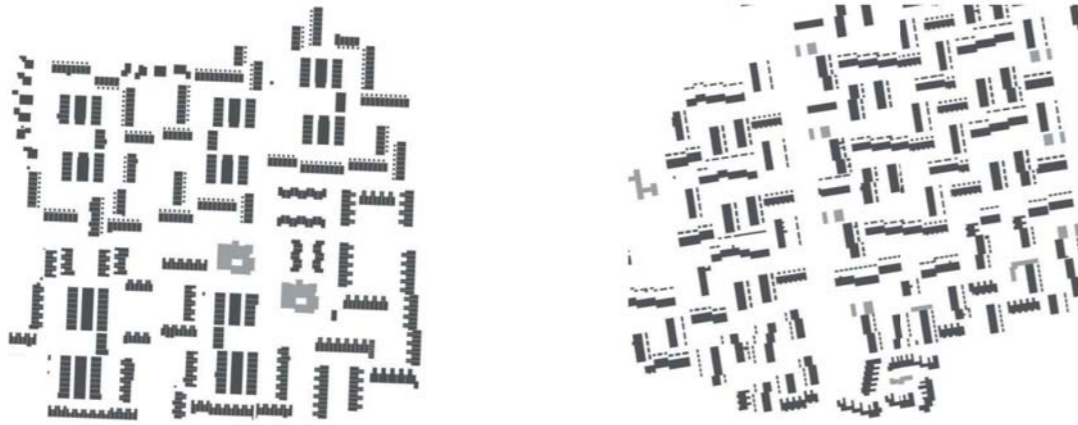


Park Rozendaal (Leusden)

2. woningen geschakeld verspreid door collectieve ruimte

De woningen zijn in korte rijtjes geschakeld en staan in verschillende oriëntatie in de openbare ruimte. Een aantal rijtjes omsluit zo steeds een deel van de buitenruimte, zonder dat deze geheel afgesloten wordt; elk van de rijtjes woningen omsluit met andere rijtjes een volgende buitenruimte. Zo ontstaat een aaneenschakeling van semicollectieve ruimten, waarbij het wooncluster als het ware steeds verschuift.

Figuur 56: woningen geschakeld verspreid door collectieve ruimte



Meerzicht-West deelwijk 4 (Zoetermeer)

Emmerhout deelwijk 1b (Emmen)

3. woningen geclusterd aan doorgaande, semiopenbare ruimte

Ordering van geschakelde woningen waarbij in een doorgaande openbare ruimte door verspringsing en oriëntatie clusters ontstaan waar een grotere mate van collectiviteit heerst.

Figuur 57: woningen geclusterd aan doorgaande, semiopenbare ruimte



Rivierenwijk deelwijk 1 (Heerhugowaard)

Muschberg-Geestenberg deelwijk 2 (Eindhoven)

4. woningen in doorgaande schakeling aan openbare ruimte (geen clustering)

De woningen hebben vooral individueel een relatie met de openbare ruimte en er is weinig tot geen aanleiding tot gezamenlijk gebruik van de openbare ruimte met een bepaald aantal burens.

Figuur 58: woningen in doorgaande schakeling aan openbare ruimte (geen clusters)



De Grienden deelwijk 1a (Almere)

Beijum-Oost deelwijk 2 (Groningen)

D. Parkeren

Ook het parkeren is in de deelwijken op verschillende manieren opgelost. In een gradatie van privé via collectief naar openbaar zijn we de volgende principes tegengekomen:

1. op eigen oprit/eigen garage aan huis
2. privé garage op enige afstand van de woning
3. collectief gebouwd parkeren
4. op collectief gebied binnen cluster
5. parkeren in openbare ruimte

Ook hiervoor geldt dat in sommige wijken meerdere principes tegelijk van toepassing zijn. Zo wordt de parkeerplaats op de eigen oprit vaak aangevuld met de mogelijkheid om te parkeren op het collectieve gebied binnen een cluster of in de openbare ruimte. Voor de waardering is in eerste instantie uitgegaan van de meest private oplossing; vervolgens is gekeken of een aanvullende mogelijkheid de waardering nog beïnvloedt.

Algemene observaties

Hoewel de bovenstaande categorisering naar type oplossingen voor een toetsing met de uitkomsten van de enquête nuttig is, valt juist op hoe groot de variatie van oplossingen in de deelwijken is. Ook als het organiserende principe hetzelfde is, kan de uitvoering van een zelfde type in de diverse wijken een zeer verschillende kwaliteit hebben. Deze kwaliteit verschilt onder meer in de al eerder aangestipte 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. Ook de onderlinge samenhang tussen de verschillende deelaspecten speelt een rol, alsmede de verhouding tussen typologische kenmerken en de planeconomische verhoudingen binnen de wijk.

Hierover is wegens de brede insteek van dit onderzoek en de grote variatie binnen de 38 deelwijken in dit tijdsbestek onvoldoende te zeggen. Duidelijk is echter op basis hiervan wel dat het kiezen van een bepaald type oplossing niet op zichzelf een garantie vormt voor een geslaagde wijk. Het verdient derhalve aanbeveling om in een gericht onderzoek naar enkele veelbelovende typen, nader te analyseren welke factoren nog meer van betekenis zijn voor het succes van een bloemkoolwijk.

6.5 Conclusies

Op basis van de ruimtelijke analyse zijn samenvattend de volgende conclusies te trekken:

1. Het onderscheidende karakter van de woonomgevingen bevindt zich op het schaalniveau van de deelwijken;
2. Er is een groot verschil geconstateerd in de staat van onderhoud, zowel bouwkundig als van de openbare ruimte; het beheer van de wijk lijkt een belangrijke factor voor (het behoud van) de kwaliteit;
3. De planeconomische analyse op basis van gemeentekaarten laat zien dat de wijken onderling aanzienlijk verschillen in de verhouding van verschillende soorten grondgebruik; deze kunnen worden vergeleken met de waardering uit de bewonersenquête;
4. De kwalitatieve analyse laat verschillen zien op het gebied van ligging en schaal, alsmede op de typologische kenmerken ontsluiting, groenstructuur, woonclusters en parkeren; deze verschillende typen oplossing kunnen worden vergeleken met de uitkomsten uit de bewonersenquête
5. Er blijkt een grote variatie aan oplossingen voor de verschillende typologische aspecten; deze verschillen ook per deelwijk in de kwaliteit van uitvoering
6. Er is eveneens een grote variatie in de combinatie van verschillende deelaspecten: ontsluitingsprincipes blijken niet per se gebonden aan bepaalde groenstructuren of woonclusters; de typologische analyse laat zien dat er vele combinaties mogelijk - en uitgevoerd - zijn.
7. Wel komt een aantal combinaties duidelijk vaker voor: zo is het ontsluitingsprincipe cul-de-sac pleintjes met woningen rond een collectieve ruimte en een collectieve groenzone tussen verschillende clusters, waarbij het parkeren zowel op de eigen oprit als in de collectieve ruimte plaatsvindt, een vaker terugkerend model.
8. De relatie tussen het privé domein van de woning en de buitenruimte verdient nadere bestudering, evenals het verschillend gebruik van de collectieve buitenruimte; aan te raden is dit te doen binnen een gericht onderzoek naar veelbelovende types of combinaties daarvan.



7 Succesvolle ruimtelijke kenmerken

In dit hoofdstuk zijn de deelwijken onderling vergeleken op de in hoofdstuk 6 onderscheiden kenmerken en de waardering van de bewoners daarvan. Doel van deze vergelijking is om ruimtelijke kenmerken te destilleren die door de bewoners positiever of negatiever gewaardeerd worden. De volgende ruimtelijke kenmerken zijn daarbij onderzocht:

- 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 mate van waardering door de bewoners is per deelwijk onderzocht. Primair is dit te herleiden uit de algehele tevredenheid over de wijk, maar daarnaast zijn ook thuisgevoel, een lange woonduur en een lage verhuisgeneigdheid 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.

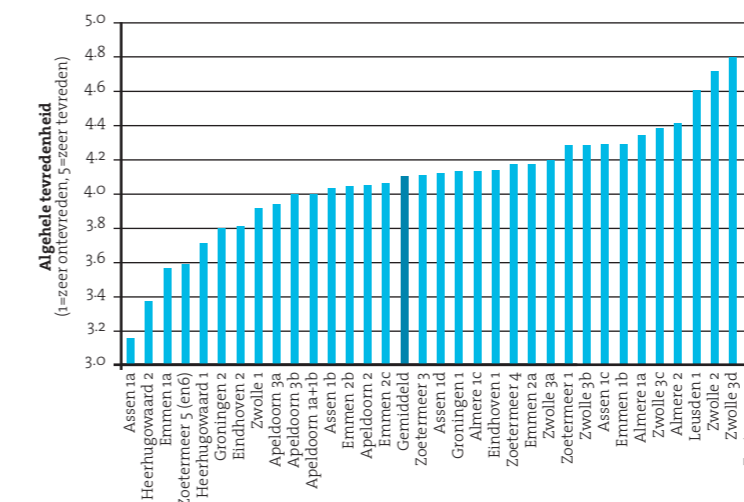
Door de onderzoekers is zelf ook ter plaatse een beoordeling gegeven van de aangetroffen situatie. Deze beoordeling is vergeleken met de waardering van de wijk door bewoners. In paragraaf 7.2 wordt kort ingegaan op de opvallendst verschillen in beoordeling.

In de hier volgende paragrafen worden de deelwijken steeds aangeduid met de naam van de plaats en het nummer van de deelwijk zoals door ons in het onderzoek gehanteerd (bijvoorbeeld: Apeldoorn 2, Zwolle 3b, etcetera). Illustraties zijn toegevoegd van de belangrijkste voorbeelden in het vergelijk, maar niet van alle genoemde deelwijken. Om deze toch bij de hand te hebben wanneer gewenst is een volledig overzicht van de deelwijken toegevoegd in een uitklapblad in bijlage 3. Deze kan opgevouwen naast de tekst gelegd worden, de nummers en namen uit de tekst verwijzen naar de deelwijken op het uitklapblad.

7.1 Vergelijking deelwijken als geheel

Om een eerste indicatie te krijgen van de verschillen in waardering zijn alle deelwijken op algehele tevredenheid vergeleken. De waardering van de deelwijken door de bewoners loopt uiteen van 3,2 tot 4,8 (figuur 59, waarbij 1 staat voor zeer ontevreden en 5 voor zeer tevreden).

Figuur 59 Klassering deelwijken op basis van tevredenheid



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

Een aantal wijken heeft veel deelwijken aan de onderkant van de lijst: Baggelhuizen in Assen, Rivierenwijk in Heerhugowaard en Emmerhout in Emmen. Deze wijken verschillen onderling wat betreft bevolkingsamenstelling, woningvoorraad en ruimtelijke structuur. Wel liggen de inkomens in deze wijken lager dan gemiddeld. Aalanden-Midden in Zwolle en Leusden (bestaat uit één deelwijk) eindigen juist hoog in de lijst.

Hoewel duidelijk is dat wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen vaak lager eindigen op de lijst, zijn er ook uitzonderingen: Zwolle 3a, Zwolle 3c, Zwolle 3d en Almere 1a scoren hoog ondanks het relatief hoge aandeel respondenten uit sociale huurwoningen.

Hoog scorende deelwijken

Deelwijken met een hoge tevredenheid in de respons zijn Zoetermeer 2, Zwolle 3d, Zwolle 2, Leusden 1, Almere 2, en Zwolle 3c.

Zoetermeer deelwijk 2 ligt in een rustige hoek van Meerzicht-West vlak bij het park; de deelwijk is herkenbaar aan zijn bijzondere grijs-witte woningen met oranje lichtkoepels naar ontwerp van architect Benno Stegeman. Bijzonder is ook het gebouwd collectief parkeren, verscholen tussen de achtertuinen van de woningen die met hun hoofdentrees aan een stelsel van voetpaden zijn gelegen.

Figuur 60 Meerzicht -West (Zoetermeer) deelwijk 2



Ook Zwolle deelwijk 2 (Krekenbuurt) is een ontwerp van Stegeman, eveneens woningen met koepels, maar de wijk is qua opzet anders: een cul-de-sac ontsluiting naar een ruim plein met collectief parkeren, hier en daar groen en speelvoorzieningen. Aan de achterzijde lopen grote privé tuinen over in de collectieve groenzone die de verschillende woonclusters met elkaar verbindt.

Figuur 61 Aalanden (Zwolle) deelwijk 2



Een zelfde opzet kenmerkt Park Rozendaal in Leusden, zij het dat de losse schakeling van individuele baksteenwoningen hier plaats maakt voor een radicale repetitie in halvevormige bogen met grindbetonnen gevelplaten. De cul-de-sac pleintjes zijn kleiner en meer besloten en de woningen hebben relatief kleine achtertuinen, ten gunste van overvloedige groenzones tussen de clusters. De wijk beschikt over een gezamenlijk zwembad, tennisbanen, een sportveldje en een wijkparkje.

Figuur 62 Park Rozendaal, Leusden



Almere 1b is een klein wijkje met hoge houten woningen en bijzondere architectuur. Ook Zwolle 3c en 3d zijn kleinschalige deelwijken die afwijken van hun omgeving. De eerste bestaat uit een kwadrant van 4x3 blokjes aan een doodlopende weg, verbonden door een kruisende groenzone en langzaamverkeerroute. De laatste bestaat uit gestapelde bebouwing in drie U-vormige blokken gescheiden door een recreatieve groenzone en een ligging aan het water.

Figuur 63

De Grienden (Almere) deelwijk 1b



Figuur 64

Aalanden (Zwolle) deelwijk 3c



Figuur 65

Aalanden (Zwolle) deelwijk 3d



Laag scorende deelwijken

Deelwijken die laag scoren zijn Assen 1a, Heerhugowaard 2, Emmen 1a, Zoetermeer 5, Heerhugowaard 1, Groningen 2 en Eindhoven 2.

Heerhugowaard 1 en 2, Groningen 2 en Eindhoven 2 zijn vrij grootschalig en uniform opgezette wijken. Heerhugowaard 2 is een vrij introverte en stenige wijk: de ontsluitingsweg met pleintjes en hier en daar plukjes groen slingert door de wijk. Veel woningen zijn aan twee zijden door straten omgeven en de bouwkundige kwaliteit en onderhoudsstaat is vaak matig. Deelwijk Heerhugowaard 1 heeft een meer open karakter, met parallelle, doodlopende straten met her en der speeltuintjes en kleine groenvoorzieningen. De woningen zijn van de openbare ruimte afgescheiden door schuren en carports. In Groningen 2 zijn een aantal vrij gesloten appartementencomplexen opgenomen en is vrijwel geen groen in de openbare ruimte aanwezig.

⁸ De waardering van deze wijk is hoog, maar door het kleine aantal woningen zijn er slechts enkele responses beschikbaar.

Figuur 66 Rivierenwijk (Heerhugowaard) deelwijk 1



Figuur 67 Rivierenwijk (Heerhugowaard) deelwijk 2



Figuur 68 Muschberg/Geestenberg (Eindhoven) deelwijk 2



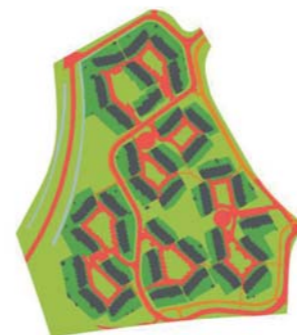
Figuur 69 Beijum-Oost (Groningen) deelwijk 2



Verschillen tussen deelwijken binnen dezelfde bloemkoolwijk

In een aantal gevallen zijn er grote verschillen in de waardering van de deelwijken binnen een Bloemkoolwijk. Hier is vaak het aandeel koopwoningen een duidelijk verschil tussen de deelwijken, maar soms is ook sprake van een andere stedenbouwkundige opzet of ligging van de deelwijk. Zo scoort Assen 1c als enige binnen Baggelhuizen hoog. Naast het feit dat in deze deelwijk alleen koopwoningen staan, is er ook sprake van een duidelijk vormgegeven collectieve hof met speelvoorzieningen.

Figuur 70 Baggelhuizen (Assen) deelwijk 1c



Zoetermeer 5 scoort zeer slecht en Zoetermeer 2 scoort juist zeer hoog. Zoetermeer deelwijk 5 ligt als enige van de deelwijken van Meerzicht-West niet aan het royale park maar aan de binnenzijde van de grote ontsluitingsweg, tegen de verderop gelegen hoogbouw aan. De doorlopende ontsluiting en bebouwing in halfopen clusters maken dat de openbare ruimte wat verloren aanvoelt. Dit wordt versterkt door het achterstallig onderhoud van een deel van de woningen en de openbare ruimte. Bij Zoetermeer 2 lijken de ligging aan het park, het verborgen parkeren en de groene, auto-loze verbindingen in de wijk bij te dragen aan de positieve waardering (zie fig. 60)

Figuur 71 Meerzicht-West (Zoetermeer) deelwijk 5



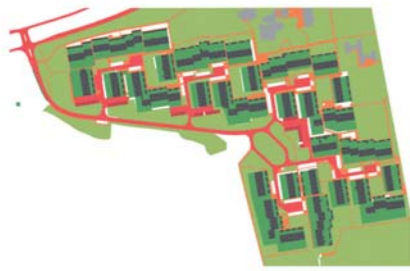
Zwolle 1 scoort in tegenstelling tot de rest van Aalanden-Midden zeer slecht. Dit is opvallend want binnen Aalanden zijn meerdere deelwijken met een hoog aandeel sociale huur aanwezig. De bouwkundige kwaliteit en onderhoudsstaat van de woningen en openbare ruimte in Zwolle 1 is echter veel minder. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door wisselende voor- en achterkanten die beiden openbaar toegankelijk zijn: een stenige parkeerstraat aan de voorzijde en een smalle collectieve groenstrook aan de achterzijde.

Figuur 72 Aalanden (Zwolle) deelwijk 1

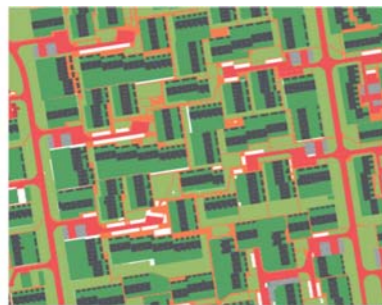


Emmen 1a scoort beduidend minder goed dan Emmen 1b. Deze deelwijken zijn qua opzet identiek. Emmen 1a heeft een iets groter aandeel huurwoningen, maar is wel aantrekkelijker gelegen aan de bosrand. Het openbaar groen is in deze wijk ook aanzienlijk hoger gewaardeerd. Door het reliëf zijn er hoogteverschillen in de openbare ruimte en tussen woningen. Mogelijk zijn door de kleinere eenheid de woningen hier meer op de pleintjes georiënteerd, terwijl de rijtjeswoningen in deelwijk 1b meer relaties aangaan met het grotere geheel in de verbindende groene collectieve ruimte tussen de pleintjes. Het grootste verschil tussen de deelwijken zit in de waardering van de bebouwing, deze is in Emmen 1b hoger (3,7 tegen 3,2).

Figuur 73 Emmerhout (Emmen) deelwijk 1a



Figuur 74 Emmerhout (Emmen) deelwijk 1b (fragment)



Waardering van ruimtelijke kenmerken

Uit deze eerste vergelijking blijkt dat veel factoren van invloed kunnen zijn op de algehele waardering van de bewoners van de woonomgeving: sociaaldemografische aspecten, het aandeel sociale huurwoningen en de bouwkundige kwaliteit van de woningen. In een aantal gevallen lijken juist de ruimtelijke opzet van de wijk en woonomgeving ook van invloed. Dit laatste wordt onderschreven door een analyse van de antwoorden op de open vraag: welke aspecten van de wijk waardeert u of waar bent u juist zeer ontevreden over? Een voorbeeld hiervan is Park Rozendaal, waar door zeer veel bewoners is aangegeven dat de gezamenlijke voorzieningen en het gedeelde park de meest waardevolle elementen van de wijk zijn. In de hoogst gewaardeerde deelwijken in Aalanden-Midden

wordt vaak de nabijheid van het winkelcentrum genoemd en de opzet met hofjes waardoor er veel contact is met de burens. In Zoetermeer 2 zijn dat de bijzondere architectuur en unieke opzet van de wijk en het groen. Hierdoor ontstaat in de ogen van veel bewoners een goede mix tussen privacy in de woning en contact in de gemeenschappelijke ruimten. Voor de deelwijken die laag scoren zijn de antwoorden vaak gerelateerd aan beheersmatige of sociale aspecten zoals vandalisme, overlast en verwaarlozing van de openbare ruimte.

7.2 Verschillen tussen de waardering door bewoners en de beoordeling tijdens locatiebezoek

Voorafgaand aan het onderzoek hebben de onderzoekers de tien onderzoekswijken bezocht. Met behulp van een checklist zijn de deelwijken op onderdelen gewaardeerd: bebouwing, openbare ruimte, bereikbaarheid, verkeersoverlast, ligging, leefomgeving en een overall score. De beoordeling van de onderzoekers is vergeleken met de resultaten uit de bewonersenquête (zie bijlage 5 Beoordelingen locatiebezoek en waardering bewoners). De scores komen voor een groot deel met elkaar overeen. Wijken die door de bewoners hoog gewaardeerd zijn behoren meestal ook tot de best beoordeelde deelwijken door de onderzoekers. Wanneer er sprake is van een verschil is er in vrijwel alle gevallen sprake van een te lage waardering door de onderzoekers. In een aantal gevallen is sprake van een fors lagere waardering.

Hoog scorende deelwijken

De in de bewonersenquête hoog scorende deelwijken Almere 2, Leusden, Zwolle 2, Zwolle 3d (figuur 76) en Zoetermeer 2 zijn ook in de locatiebezoeken hoog gewaardeerd. De hoge beoordeling is voor groot deel gebaseerd op de hoogwaardige en verzorgde uitstraling van gebouwen, de openbare ruimte en het openbaar groen. Het lijkt er op dat dit elementen zijn die ook de beoordeling van de bewoners sterk positief beïnvloeden. In de meeste gevallen is sprake van een duidelijke keuze voor een sterk privé of juist een sterk openbaar karakter. Hierdoor zijn woonwijken gerealiseerd met een uitgesproken ruimtelijke structuur. In een aantal gevallen wordt dit eigenzinnige karakter extra versterkt door de bijzondere architectonische vormen en materiaalkeuze. Dit is bijvoorbeeld het geval in de deelwijk Almere 1b (figuur 75). Deze deelwijk is weliswaar hoog gewaardeerd door zowel bewoners als onderzoekers, maar bevatte te weinig cases om verder mee te nemen in de vergelijking op ruimtelijk kenmerken.

Figuur 75 Almere deelwijk 1b; duidelijke keuze voor privé-achtertuinen en verkeersontsluiting via openbare woonstraat aan de voorzijde, in combinatie met bijzondere architectuur en materialen

Figuur 76 Zwolle deelwijk 3d; aantrekkelijke ligging aan het water.



Matig scorende wijken

De wijken Apeldoorn 1a/1b (figuur 77), Eindhoven 2, Heerhugowaard 2, Zoetermeer 5 en Zwolle 1 zijn het laagst gewaardeerd tijdens de locatiebezoeken. Van deze wijken behoren Heerhugowaard 2 (figuur 78) en Zoetermeer 5 ook bij de vijf door de bewoners laagst gewaardeerde wijken, hoewel dit nog altijd minimaal een neutrale beoordeling betreft. De negatieve score van de wijken is vooral ingegeven door de bouwkundige kwaliteit van de woningen, de matige uitstraling van de openbare ruimte en het aspect leefomgeving. Bij de overige drie wijken is sprake van een opvallend verschil in beoordeling. De bewoners kijken een stuk positiever tegen de wijk aan dan de onderzoekers.

Figuur 77 Bebouwing in deelwijk Apeldoorn 1a/1b



Figuur 78 Onaantrekkelijke openbare ruimte en verwaarlozing in deelwijk Heerhugowaard 2



Figuur 81 Openbare ruimte in Eindhoven deelwijk 2 en buurtparkje aan de achterzijde van de woningen



Opvallende verschillen in de beoordeling

Er zijn enkele opvallende verschillen in de beoordeling van de bebouwing en openbare ruimte door de bewoners en de onderzoekers:

- De kwaliteit van de bebouwing is door de onderzoekers als matig tot gemiddeld beoordeeld in de deelwijken Zwolle 1, Zwolle 3c, Zwolle 3d en Apeldoorn 1a/1b. Door de bewoners is deze een stuk positiever beoordeeld in de enquête. Vooral Zwolle 1 is verrassend (figuur 79): deze sociale huurwoningen zijn behoorlijk klein en hebben te maken met achterstallig onderhoud. Toch waarderen de bewoners deze woningen iets boven gemiddeld. Ook Zwolle 3c is een stuk lager beoordeeld door de onderzoekers. Dit is vooral ingegeven door de gesloten achterzijden. Wellicht dat de vriendelijkere architectuur aan de voorzijde, met houten gevels die in goede staat verkeren, hier een positieve invloed heeft.

Figuur 79 Sociale huurwoningen in deelwijk Zwolle 1



Figuur 80 Sociale huurwoningen in deelwijk Zwolle 3c



Figuur 82 Openbare ruimte in Emmen deelwijk 1a



Concluderend blijkt dat de grootste verschillen in waardering tussen bewoners en onderzoekers kunnen worden verklaard doordat deelwijken met een – in de ogen van de onderzoekers – verwaarloosde uitstraling in openbare ruimte, groen en bebouwing toch positief of minimaal neutraal gewaardeerd worden door de bewoners. Een deel van de verklaring lijkt daarbij te zitten dat de perceptie van de grenzen van de deelwijk door de bewoners niet exact overeenkomt met de grenzen die door de onderzoekers zijn getrokken op basis van ruimtelijke kenmerken. Zo kan een parkje dat net buiten de grenzen ligt wel door de bewoners als onderdeel van de wijk worden gezien en een rol spelen in een hogere beoordeling van het groen.

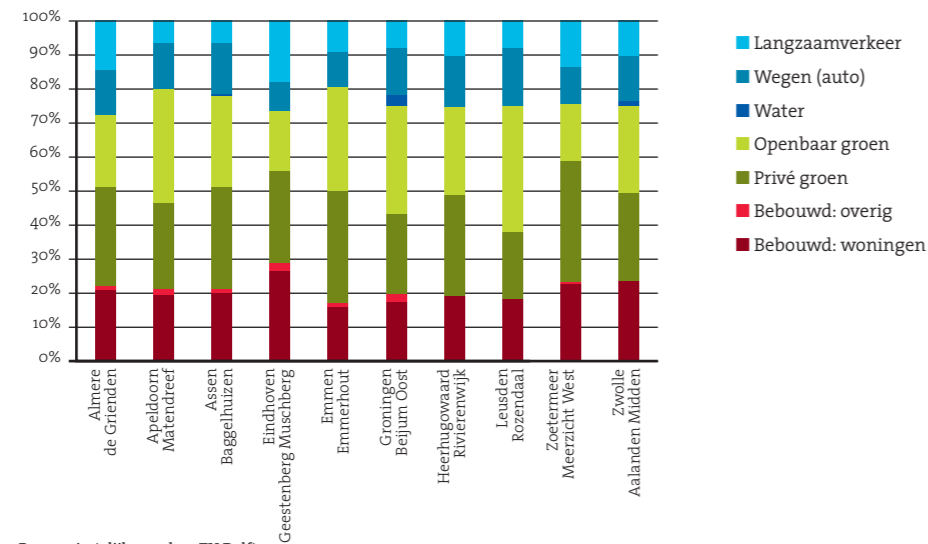
7.3 Waardering in vergelijking met planeconomische kengetallen

Op basis van de kaartgegevens van de verschillende gemeenten is per deelwijk onderzocht hoe de verhoudingen in grondgebruik zijn voor woningen, overige bebouwing, (auto-)wegen, langzaamverkeerroutes, privé en openbaar groen (zie hoofdstuk 6 Ruimtelijke analyse). Vervolgens is een vergelijking gemaakt met de waardering door de bewoners van de (deel)wijk en de ruimtelijke kenmerken.

De wijken variëren sterk in de verhoudingen van het grondgebruik (figuur 83) en ook de deelwijken verschillen onderling sterk.

- De kwaliteit van de openbare ruimte en het groen is door de onderzoekers fors lager gewaardeerd in de deelwijken Apeldoorn 1a/1b, Eindhoven 2 en Groningen 2. Hoewel deze deelwijken ook niet de hoogste waardering kennen in de bewonersenquête, is sprake van een groot verschil. De beoordeling van de onderzoekers is ingegeven door de harde en stenige opzet van de collectieve ruimten in de deelwijken. Mogelijk waarderen de bewoners de openbare ruimte en het groen in Groningen 2 beter omdat deze wijk tegen het open landschap aanligt. In Eindhoven 2 (figuur 81) is ondanks de stenige opzet in een aantal straten wel sprake van een zorgvuldige vormgeving van het overgangsgedebied tussen de woning en de openbare straat. Er zijn hier allerlei inrichtingselementen opgenomen die uitnodigen tot gebruik door de bewoners. Het gebruik van deze openbare ruimte behoort tot de meest intensieve (circa de helft van de inwoners maakt minimaal 1 keer per week gebruik ervan). Een andere mogelijkheid is dat de bewoners vooral veel gebruik maken van het aan de achterzijde van de deelwijk gelegen buurtparkje. Bij de deelwijk Apeldoorn 1a/1b is onduidelijk waar de hoge waardering door de bewoners vandaan komt.
- Bij Emmen 1a (figuur 82) is als een van de weinige deelwijken sprake van relatief goed beoordeling van het openbaar groen door de onderzoekers, terwijl dit niet terug komt in de waardering van de bewoners. De aantrekkelijke ligging aan het bos lijkt hier geen sterk positieve invloed te hebben.

Figuur 83 Verhouding grondgebruik per Bloemkoolwijk

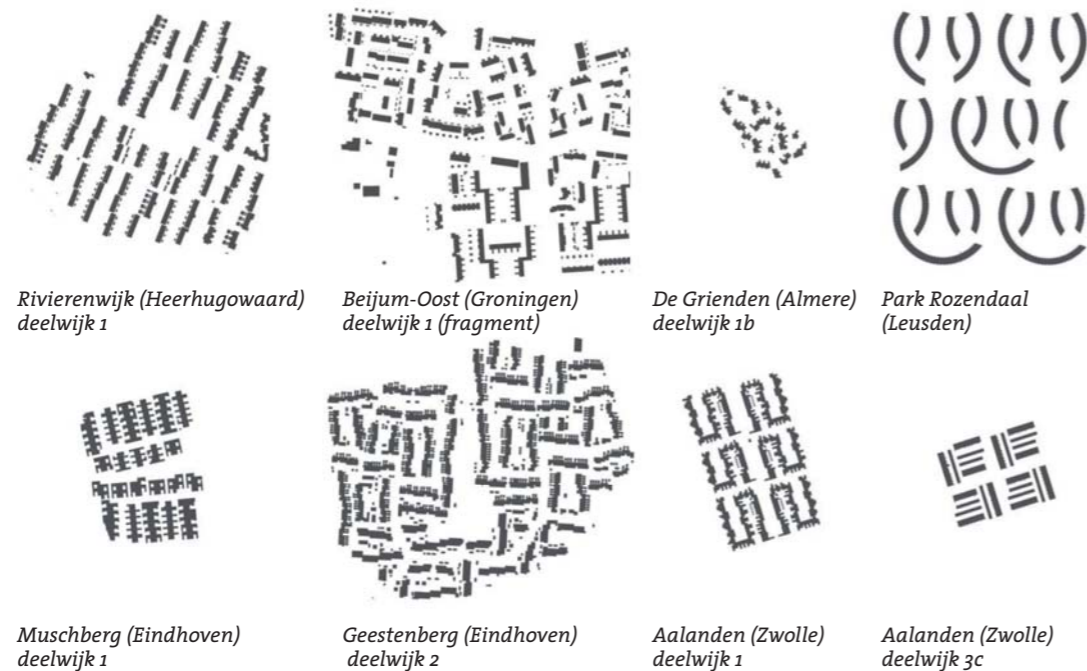


Bron: ruimtelijke analyse TU Delft

Bebouwing

Het percentage bebouwd woningen loopt uiteen van 12% tot 36% van het totale deelwijkoppervlak. Onder de relatief dunbebouwde deelwijken (minder dan 20%) vallen 4 deelwijken in Emmen, de beide deelwijken van Groningen en Heerhugowaard, Zwolle 3a en 3b, Leusden en het kleine deelwijkje Almere 1b. Relatief dichtbebouwd (meer dan 30%) zijn Zwolle 1 en 3c en de beide deelwijken in Eindhoven.

Figuur 84 Vier deelwijken met een laag bebouwingspercentage (boven) en vier met een hoog percentage (onder)

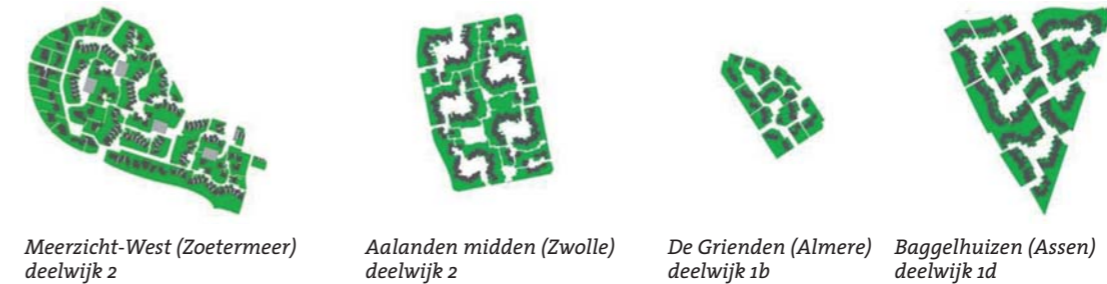


Onder de dunbebouwde deelwijken zijn er die relatief laag scoren op algemene tevredenheid, zoals Heerhugowaard, Emmen 1a en Groningen, maar ook sterk positief beoordeelde deelwijken zoals Leusden en Almere 1b. De dichtbebouwde wijken Zwolle 1 en Eindhoven 2 scoren beide relatief laag op algemene tevredenheid, maar Zwolle 3c en Eindhoven 1 aanzienlijk beter. Er is geen directe relatie aan te tonen tussen de bebouwingsdichtheid en de door de bewoners ervaren kwaliteit van de woonomgeving. Anders gezegd: het lijkt erop dat een kwalitatief goede bloemkoolwijk te realiseren is bij verschillende percentages bebouwing.

Privé buitenruimte

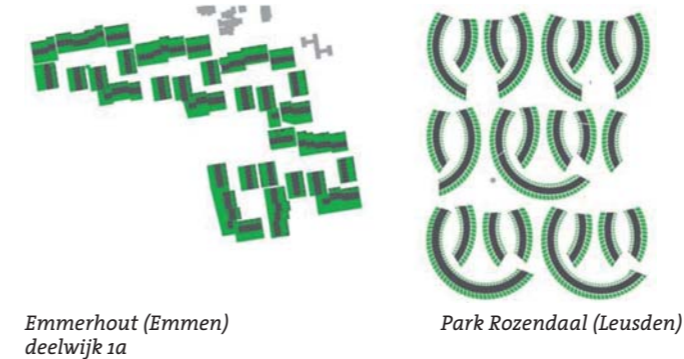
Het aandeel privé buitenruimte varieert in de onderzochte wijken van 19% tot 45%. Uitzondering is de deelwijk Zwolle 3d, waar alleen gestapelde woningen voorkomen zonder privé buitenruimte (0%). De hypothese dat mensen graag beschikken over veel eigen buitenruimte wordt ondersteund door de hoge beoordeling van alle vier de deelwijken met de hoogste percentages privé buitenruimte (meer dan 40%): Zoetermeer 2 (53%), Almere 1b (45%), Zwolle 2 (42%) en Assen 1d (40%). Deze wijken bestaan overigens ook volledig uit koopwoningen.

Figuur 85 Vier deelwijken met een hoog percentage privé buitenruimte



Van de twee wijken met het laagste aandeel privé buitenruimte (19%) wordt Park Rozendaal in Leusden echter juist heel hoog gewaardeerd. De woningen hebben hier smalle en ondiepe achtertuintjes, door schuttingen van elkaar en van de overige ruimte afgeschermd. Niettemin zijn de bewoners zeer tevreden over hun woonomgeving. Blijkbaar zijn grote privé buitenruimtes daarvoor geen vereiste, mits er andere kwaliteiten tegenover staan.

Figuur 86 Twee deelwijken met een laag percentage privé buitenruimte (19%)



Openbaar groen

Het aandeel openbaar groen loopt uiteen van 3% tot 50% van de oppervlakte van de onderzochte deelwijken. De deelwijken met een laag aandeel openbaar groen (minder dan 15%) hebben vrijwel altijd veel privé buitenruimte daar tegenover staan: bijvoorbeeld Zoetermeer 2 (3% openbaar groen), Zwolle 2 (6% openbaar groen), Almere 1b (12% openbaar groen) en Zoetermeer 3 (11% openbaar groen). Twee wijken met een hoge bebouwingsdichtheid beschikken tegelijkertijd over een laag aandeel openbaar groen: Eindhoven 2 (7% openbaar groen) en Zwolle 1 (12% openbaar groen). Onder de deelwijken met meer dan 35% openbaar groen vinden we ook Leusden en Emmen 1a met het kleinste percentage privé buitenruimte; daarnaast onder meer Zwolle 3b en 3d en Apeldoorn 3b.

Figuur 87 Openbaar groen in relatie tot privé groen in drie deelwijken

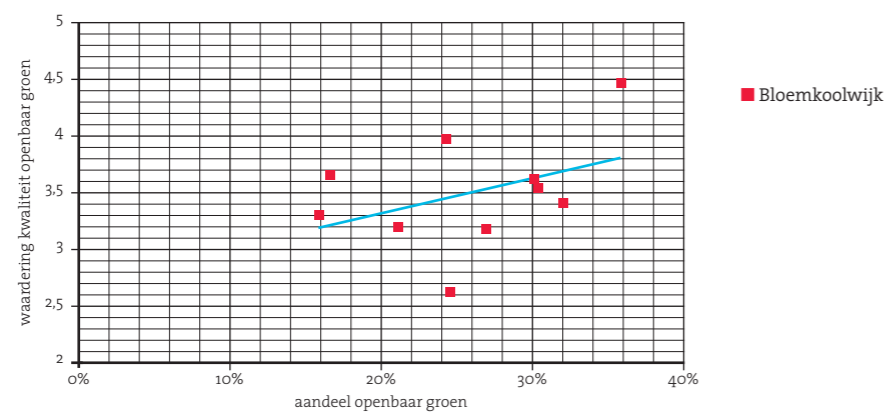


De door de bewoners relatief positief beoordeelde deelwijken Zoetermeer 2, Zwolle 2 en Almere 1b tonen dat veel openbaar groen geen directe vereiste is voor een succesvolle wijk; daar staat wel tegenover dat deze wijken beschikken over een groot aandeel privé buitenruimte. Vooral in Zoetermeer 2 en Zwolle 2 geeft dit privé groen een grote toegevoegde waarde aan de in oppervlakte bescheiden collectieve ruimte ertussenin.

Omgekeerd laat Leusden zien dat ook een wijk met veel openbaar groen en weinig privé buitenruimte goed kan scoren; de bewoners zijn zeer tevreden over hun openbare ruimte, het groen en de collectieve voorzieningen, en maken hier veel gebruik van. In deze wijk is het beheer en de vormgeving van de collectieve ruimte goed uitgewerkt en dit leidt tot een extra kwaliteit die het gebrek aan privé buitenruimte compenseert.

Op deelwijkeniveau zijn geen directe relaties gevonden tussen de waardering en de hoeveelheid openbaar groen. Wanneer de waardering van de kwaliteit van het openbaar groen en het aandeel openbaar groen per wijk wordt vergeleken valt op dat wijken met een hoog aandeel openbaar groen over het algemeen iets beter scoren (figuur 88).

Figuur 88 Waardering van de kwaliteit van het openbaar groen tegen het aandeel openbaar groen per Bloemkoolwijk



Bron: bewonersenquête Bloemkoolwijken Bouwfonds, 2012

De wijken met weinig openbaar groen en tegelijk een hoge bebouwingdichtheid scoren beiden niet hoog op tevredenheid (Eindhoven 2 en Zwolle 1). Deze combinatie lijkt minder gunstig, hoewel het wel maar twee cases betreft en een groot aantal andere factoren een rol kunnen spelen in de waardering (bijvoorbeeld relatief veel huurwoningen en lagere inkomens). Uit de locatiebezoeken is geconstateerd dat deze beide wijken wat betreft kwaliteit van de openbare ruimte en woonomgeving laag scoren door de harde en stenige uitvoering.

Openbaar en privé groen samen

Tellen we openbaar en privé groen bij elkaar op om zo een indruk te krijgen van de waardering van de totale hoeveelheid groen in de wijk, dan blijkt dat van de goed gewaardeerde wijken hierboven die ofwel veel privé groen ofwel veel openbaar groen hebben, alleen Zwolle 3b ook voorkomt bij de wijken met het meeste groen in totaal. De overige hoog gewaardeerde deelwijken (Zoetermeer 2, Zwolle 2 en Leusden) zijn dus relatief niet eens zo heel groen. Wel is hier een duidelijke keuze gemaakt voor een sterk privé of een sterk collectief karakter; blijkbaar kunnen beide keuzes in goede uitvoering ook tot hoge waardering van bewoners leiden.

Het meeste groen, waarbij openbaar en privé groen bij elkaar is opgeteld, zijn enkele deelwijken in Emmen en Apeldoorn. Deze wijken kennen logischerwijs ook de laagste bebouwingdichtheid. De kwaliteit van deze wijken en het openbaar groen is niet opvallend hoger gewaardeerd door de bewoners.

Het lijkt er dus op dat wijken die planeconomisch met veel openbaar en privé groen zijn uitgevoerd niet altijd hoger gewaardeerd worden. Wel lijkt een duidelijke keuze tussen een concept met veel privé groen of juist veel openbaar groen succesvol, mits de uitvoering goed is en het beheer goed geregeld.

7.4 Waardering op ruimtelijke kenmerken

De deelwijken en wijken zijn vervolgens in groepen verdeeld naar ruimtelijke kenmerken, zoals beschreven in de ruimtelijke analyse in hoofdstuk 6 en vergeleken op de waardering door de bewoners.

Ligging (wijkniveau)

Ten aanzien van de ligging van de wijk ten opzichte van groen of voorzieningen is een verschil in tevredenheid geconstateerd. De wijken die aan een grote bovenwijkse groenstructuur liggen scoren iets hoger dan die aan een kleine groenstructuur en nabij voorzieningen (gemiddeld 4,2 tegen 4,0). De waardering van de kwaliteit en de hoeveelheid van het openbaar groen is hoger bij de deelwijken gelegen naast een grootschalige groenvoorziening (gemiddeld 4,5 tegen 4,2). Ook geven deze bewoners veel vaker aan dat de opzet van het openbaar groen in de toekomst herhaalbaar is.

Schaal (deelwijkeniveau)

Er is een onderscheid in de waardering tussen wijken die grootschalig zijn opgezet en wijken bestaande uit meerdere kleinere en gevarieerde deelwijken (gemiddeld 3,7 tegen 4,0). Ook de ruimtelijke structuur van de gevarieerd opgezette wijken is hoger gewaardeerd (gemiddeld 4,0 tegen 3,8).

Auto-ontsluiting (deelwijkeniveau)

Deelwijken met een cul-de-sac ontsluiting scoren gemiddeld het hoogst op algemene tevredenheid (4,4) en de doorgaande wegen met pleintjes het laagst (3,8). Dit laatste ontsluitingsprincipe scoort ook het slechtst op verkeersveiligheid (3,5 tegen 3,8 voor de overige principes). Geen enkele van de wijken met een cul-de-sac ontsluiting scoort onder de 4,0 op tevredenheid.

Goed scorende deelwijken met een cul-de-sac ontsluiting zijn onder andere Zoetermeer 1 en 2, Zwolle 2, 3a en 3d, Leusden en Assen 1c. De uitvoering verschilt enigszins: in Zoetermeer 1, Zwolle 2, Leusden en Assen 1c zijn de cul-de-sacs uitgevoerd als erf, met menging van auto, fiets, voetgangers en spelende kinderen. Deze woningen zijn met hun entrees rond de pleintjes geclusterd. In Zoetermeer 2 zijn de cul-de-sacs uitgevoerd als autopleintjes met deels overdekt collectief parkeren, verscholen aan de achterzijde van de woningen.

Figuur 89 Meerzicht -West (Zoetermeer) deelwijk 1



Figuur 90 Meerzicht -West (Zoetermeer) deelwijk 2



Groen structuur (deelwijkniveau)

Deelwijken met een collectieve groenzone tussen verschillende woonclusters scoren het hoogst op algehele tevredenheid (gemiddeld 4,3 en nooit lager dan 4,0). Ook de indicatoren thuisgevoel en lange woonduur scoren hier hoger dan bij de andere principes. Dit type scoort tevens hoger dan de overige principes op de waardering van kwaliteit en hoeveelheid van het openbaar groen, de sociale veiligheid en de kwaliteit en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte. Het laagst scoren de deelwijken waarbij het openbaar groen in kleine clusters is verspreid door de wijk (3,9). De gedeelde groene pleintjes binnen woonclusters met een sterk privé karakter scoren gemiddeld (4,1 voor algehele tevredenheid).

Bij de deelwijken met een collectieve groenzone tussen de woonclusters die goed scoren komen we vaak een combinatie met de cul-de-sac ontsluiting tegen: Leusden, Zwolle 2, Zoetermeer 2 en Assen 1c. Het onderscheid tussen de zijde voor de auto-ontsluiting en een autovrij groengebied tussen de clusters lijkt hier een succesvolle combinatie. De woningen fungeren als scheiding tussen de verschillende gebieden en hebben een directe relatie naar beide.

In Zwolle 2 wordt het groene karakter van het collectieve tussengebied versterkt door de grote privé tuinen, die veelal in open relatie tot het collectieve gebied staan. De inrichting laat duidelijk zien dat de ruimte collectief gebruikt wordt. In Zoetermeer 2 bestaat het groen in de relatief kleine collectieve zones vrijwel volledig uit bomen en privé groen. In Leusden zijn de privé tuinen kleiner en afgeschermd, waarachter een ruimer gebied aan collectief groen door de hele wijk is gerealiseerd. In Assen 1c zijn 5 woonclusters gegroepeerd rond een gezamenlijk groen gebied van ongeveer dezelfde grootte als een cluster.

Figuur 91 Collectieve groenzone tussen verschillende woonclusters in Aalanden (Zwolle) deelwijk 2 (linksboven), Meerzicht-West (Zoetermeer) deelwijk 2 (rechtsboven), Park Rozendaal (Leusden, linksonder) en Baggelhuizen (Assen) deelwijk 1c (rechtsonder)



Er zijn ook goed scorende wijken waar de collectieve groenzone niet met een cul-de-sac gecombineerd is, bijvoorbeeld in Zwolle 3c, Emmen 1b en 2b, Apeldoorn 1a+b en 3b. Zwolle 3c is een klein deelwijkje waarin de kruisvormige groenzone vier clusters verbindt. In Emmen 1b is de groenzone van serieuzer formaat en verbindt deze verschillende clusters met elkaar en met de centraal gelegen voorzieningen als scholen en winkels. Door de continue variatie in maat en richting blijft de verbindende groenzone een collectief karakter houden tussen de verspringende woonblokken; hetzelfde geldt in kleinere uitvoering voor Emmen 2b.

In Apeldoorn 1a+b liggen straten en groene stroken om en om rond de verspringend geschakelde woningen. Men deelt de straat met andere burens dan de groenstrook, waarbij het onderscheid tussen voor- en achterzijde van de woning vervaagt. Het groen in Apeldoorn 3b ligt echter juist aan zowel woningen als wegen en verbindt de wijk met een grotere groene zoom.

Woon clusters (deelwijkniveau)

Tussen het aantal woningen waaruit het afzonderlijke wooncluster is opgebouwd en de waardering is geen duidelijke relatie zichtbaar. Wel scoren woonclusters die georiënteerd zijn op een collectieve ruimte met een sterker privé karakter gemiddeld hoger (algehele tevredenheid 4,2) dan woningen met een meer openbare oriëntatie aan doorgaande wegen (algehele tevredenheid 4,0). Ook het thuisgevoel, de ruimtelijke structuur van de wijk, de sociale veiligheid en de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimten scoren bij de collectieve opzet hoger. Tevens geven deze bewoners vaker aan dat de ruimtelijke structuur en opzet van de gemeenschappelijke ruimten voor herhaling vatbaar is. De tevredenheid over de parkeervoorzieningen scoort echter wel iets lager bij de woningen in een vrije schakeling aan de collectieve ruimte (3,1 tegen 3,7 bij woningen in een doorgaande verkaveling aan de openbare ruimte; 3,5 bij woningen rond een besloten collectieve ruimte).

Soms valt de clustering rond een collectieve ruimte samen met een cul-de-sac ontsluiting: dit is bijvoorbeeld het geval bij Zoetermeer 1, Assen 1c, Leusden en Zwolle 2, waarvan al bekend is dat ze hoog scoren op algemene tevredenheid. Bij Zoetermeer 2 is ook sprake van een cul-de-sac ontsluiting, maar deze ligt terzijde en de woningen zijn juist rond een ander collectief gebied geclusterd. Een interessante oplossing is te zien in de deelwijken Zoetermeer 4 en Emmen 1b en 2b: de clustering valt hier niet samen met de auto-ontsluiting maar verspreid zich in de collectieve groenzone aan langzaamverkeerroutes, waarbij rijtjes woningen in steeds andere configuraties min of meer doorgaande collectieve zones definiëren.

Figuur 92 Meerzicht -West (Zoetermeer) deelwijk 4



Met betrekking tot de intensiteit van het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte zijn opvallend genoeg geen grote verschillen waarneembaar tussen de verschillende ruimtelijke typologieën. Wel zijn de deelwijken met het meest intensieve gebruik gelegen aan een duidelijk en vaak zorgvuldig vormgegeven collectieve ruimte. Voorbeelden zijn Leusden 1, Zwolle 2, Assen 1c, Emmen 1a, Emmen 2a en Emmen 2c (meer dan 50% maakt minimaal een keer per week gebruik van de ruimten). Tegelijkertijd wordt van een aantal deelwijken rond collectieve woonclusters de gemeenschappelijke ruimte juist zeer weinig gebruikt. Voorbeelden hiervan zijn Assen 1b, waarbij de collectieve hof klein van formaat is en stenig ingericht met parkeerplaatsen, en Zwolle 1. Bij deze laatste zijn de achterkanten georiënteerd op een smalle collectieve zone. Een deelwijk die hoog scoort in gebruik, maar is opgezet met woningen aan een doorgaande semiopenbare ruimte is Eindhoven 2. In het ontwerp van deze wijk is duidelijk veel aandacht besteed aan het gebruik van de openbare ruimte met inrichtingselementen en overgangen tussen de woningen en de straat. De mate van gebruik van de gemeenschappelijke ruimte lijkt dan ook zeer afhankelijk van een zorgvuldige vormgeving.

Figuur 93 Muschberg/Geestenberg (Eindhoven) deelwijk 2



Parkeervoorzieningen (deelwijkniveau)

De bewoners van de deelwijken met een privégarage op enige afstand van de woning en met het parkeren in de openbare ruimte waarden de parkeervoorzieningen iets lager dan de bewoners van de deelwijken waarbij het parkeren dicht bij de woning plaatsvindt (3,3 tegen 3,5).

Deelwijken die hoog scoren op de waardering van de parkeeroplossing zijn Zwolle 3d, Zwolle 3c, Zwolle 3b, Apeldoorn 3b en Zoetermeer 2 (allen 4,0 of hoger). De deelwijk Zwolle 3d is opgebouwd uit appartementen die in een U-vorm rond een ruime collectieve parkeerhof zijn georiënteerd. Apeldoorn 3b beschikt over privéparkeerplaatsen met carports die gepositioneerd zijn rond een erf waar ook openbaar parkeren mogelijk is. Zoetermeer 2 heeft een bijzondere parkeeroplossing met collectief gebouwd parkeren.

7.5 Conclusies succesvolle ruimtelijke kenmerken

Tussen de deelwijken zijn duidelijke 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.

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, waaronder “De staat van de ruimte 2010” (PBL, 2010). Hierin 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 meer 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

Blind toepassen van deze concepten is echter geen garantie voor succes; een zorgvuldige uitvoering en detaillering bepalen mede de waardering door de bewoners. 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.

De wijken en deelwijken verschillen ook sterk in de planeconomische opzet: de verhoudingen in het grondgebruik voor woningen, wegen en openbaar en privé 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

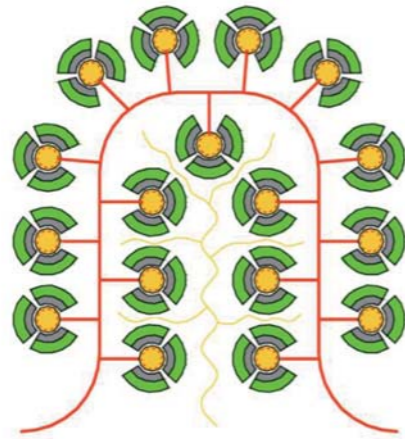
Uit de koppeling tussen ruimtelijke analyse en de waardering van de bewoners in de enquête komen twee modellen naar voren die interessant lijken voor nadere bestudering met het oog op mogelijk hergebruik in nieuwbouwpogingen.

Het eerste model (figuur 94) 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. Deelwijken met een relatief hoge waardering die

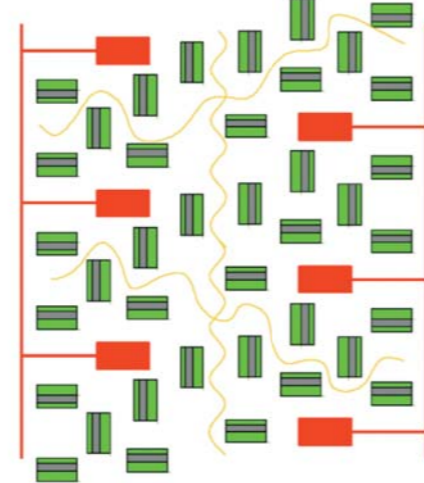
hieronder vallen zijn bijvoorbeeld Zoetermeer 1, Zwolle 2, Leusden en Assen 1c.

In het tweede model (figuur 95) zijn de woningen losgekoppeld van de parkeerpleintjes en verspreid gegroepeerd door een gedeelde groenzone aan langzaamverkeerroutes. Deelwijken met een relatief hoge waardering die hieronder vallen zijn bijvoorbeeld Zoetermeer 2 en 4, Emmen 1b en 2b.

Figuur 94 model 1, schematisch



Figuur 95 model 2, schematisch



7.6 Recente ontwikkelingen in binnen- en buitenland

De ontwikkeling van de Nederlandse Bloemkoolwijken in de jaren 1960 en 1970 stond niet op zichzelf; ook in de ons omringende landen werden wijken ontworpen waarin gemeenschappelijke voorzieningen en buitenruimte kenmerkend was. Nederlandse ontwerpers haalden ideeën en inspiratie uit Engeland, Duitsland en met name ook de Scandinavische landen, waar de verbinding tussen woningbouw en het collectieve domein een lange traditie kent, die ook in de jaren na 1980 tot op heden nooit helemaal verdwenen lijkt. Met een vernieuwende stedenbouwkundige opzet en architectonische uitdrukking sluiten recente projecten aan bij de nieuwbouw woonwensen van huidige kopers, terwijl ze tegelijk ook de voordelen van de gedeelde buitenruimten bieden. Het lijkt net als destijds zinvol om voor het ontwerpen van nieuwe wijken met hierboven genoemde kenmerken te rade te gaan bij recent gerealiseerde voorbeelden in het buitenland.

Figuur 96 Saettedammen, Hillerød, Denemarken (1972)



Figuur 97 Kvistgårdhusene, Kvistgård, Denemarken (2008)



Ook in Nederland is de afgelopen jaren voorzichtig geëxperimenteerd met kleinschalige wijkes waarin de kwaliteiten van de Bloemkoolwijken terug lijken te keren. Zo lijken de hoefijzervormige woonclusters rond cul-de-sacs in het project Kloostertuinen te Assen (Heren 5 Architecten ism FARO, 2003), een goede uitwerking van het hierboven gedestilleerde schematische model 1, zij het dat het tussenliggende groene park eerder openbaar aanvoelt dan collectief. Ook is het aantal clusters wat te laag om van een wijk te spreken, maar de principes zijn ontegenzeggelijk herkenbaar.

Figuur 98 Kloostertuinen, Assen (2003)



De naam 'De Collectieve Tuin' zegt al genoeg over de ambities van een ander project dat onder de vlag van de VINEX werd gerealiseerd in Floriande, Hoofddorp (Heren 5, 2002). Een ringweg ontsluit negen woonclusters die rond kleine parkeerpleintjes zijn gegroepeerd; tussen de woonclusters is een collectieve groenzone gelegen, doorsneden door een kanaal. De strakke geometrie heeft niets weg van een bloemkoolstructuur, toch zijn ook hierin de principes van model 1 duidelijk te herkennen.

Figuur 99 De collectieve tuin, Hoofddorp (2002)



Ook zijn er verschillende recente projecten waarbij de auto uit de directe woonomgeving geweerd wordt. In de wijk Leidsche Rijn ligt het autovrije project ‘Scherf 13’ (SeARCH, 2006). De woningen liggen versprongen geplaatst op eigen kavels aan een langzaamverkeerroute; omdat het allemaal huurwoningen zijn en de tuinen moeten voldoen aan voorschriften van openheid en onderhoud, ontstaat hier de indruk van een gemeenschappelijk vakantiepark waar je als niet-bewoner niets te zoeken hebt. De auto’s staan naast het gebied onder het belendende woongebouw. In het project Hageneiland te Den Haag (MVRDV 2003) staan de auto’s rondom de wijk, waarbinnen een orthogonaal systeem van wandelpaden en pleintjes de verspringende woonblokjes ontsluit. Beide projecten zijn te lezen als een nieuwe interpretatie van de principes uit het hierboven gedestilleerde model 2.

Figuur 100 Scherf 13, Leidsche Rijn (2006)



Figuur 101 Hageneiland, Den Haag (2002)



De recente projecten in binnen- en buitenland laten zien dat de succesvolle principes uit de Bloemkoolwijken ook kunnen worden vertaald naar wijken met een hedendaagse opzet en uitstraling. Samen met de kennis opgedaan uit de Bloemkoolwijken kunnen ze helpen bij het ontwikkelen van modellen voor de nieuw te ontwerpen woonwijken.



8 Conclusies en aanbevelingen

Dit hoofdstuk geeft als eerste een korte evaluatie van de gebruikte methodiek met bewonersonderzoek en ruimtelijke analyse. Het hoofddoel van dit onderzoek was het destilleren van door bewoners gewaardeerde ruimtelijke kenmerken in Bloemkoolwijken, die mogelijk in te zetten zijn voor herhaling in nieuwbouwoopgaven. Paragraaf 8.2 geeft hierover de conclusies. Uit het onderzoek zijn ook bevindingen naar voren gekomen die bruikbaar zijn bij de toekomstige aanpak en verbetering van Bloemkoolwijken (paragraaf 8.3). Tot slot worden in 8.4 enkele aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

8.1 Evaluatie methodiek

In dit onderzoek zijn ruimtelijke analyse en bewonersonderzoek aan elkaar gekoppeld. De meerwaarde is dat hierdoor de beoordeling van de bewoners zelf van de gebouwde omgeving goed in beeld is gebracht. Dit is belangrijk in een tijd waarin meer aandacht is voor een vraaggerichte benadering van woningbouwopgaven.

De uitgezochte deelwijken verschilden sterk in ruimtelijke structuur, woningvoorraad, verhoudingen in het grondgebruik, bevolkingssamenstelling en ligging. Hierdoor is een representatief beeld ontstaan van het gehele spectrum aan Bloemkoolwijken. De onderscheidende ruimtelijke entiteit in de Bloemkoolwijken, de deelwijk, is in een aantal gevallen vrij beperkt qua inwoners. Hierdoor is het lastig om in alle gevallen voldoende responses te ontvangen voor een betrouwbaar beeld. Daarnaast zijn er naast ruimtelijke kenmerken veel andere factoren, die wellicht zelfs nog sterker van invloed zijn op de bewonerswaardering. Dit onderzoek heeft zich beperkt tot de ruimtelijke aspecten. Hierdoor is het lastig om causale verbanden te leggen: de waardering kan mede ingegeven zijn door sociaaleconomische aspecten.

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 zijn en er sprake is van verschillen tussen de wijken. 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 relatie tussen ruimtelijke kenmerken en bewonerswaardering. Nu in algemene zin de succesvollere ruimtelijke modellen inzichtelijk zijn gemaakt kan worden ingezoomd. 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. Dit geldt ook voor de waardeontwikkeling van de woningen.

Concluderend kan gesteld worden dat de combinatie van ruimtelijk onderzoek en bewonersonderzoek heeft geleid tot een sterk verbeterd inzicht in de waardering van bewoners voor ruimtelijke kenmerken van de woonomgeving. De methodiek is zeer bruikbaar voor verdieping en uitbreiding naar andere woonwijktypologieën.

8.2 Bruikbaarheid in nieuwbouwpogaven

- Een zeer groot deel van de bewoners is erg tevreden met de Bloemkoolwijk waarin zij wonen. Een groot deel van de bewoners woont er ook al erg lang. De belangrijkste reden voor de hoge mate van tevredenheid zijn de woning zelf, omgevingskenmerken zoals de groene opzet en de aanwezigheid van voorzieningen, en sociale aspecten zoals de contacten met de medebewoners. 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 hofjes. De grootste problemen zijn het parkeren, sociale overlast en beheer van de openbare ruimte en het groen.
- De vakwereld is een stuk negatiever in haar oordeel over Bloemkoolwijken dan de bewoners. Een groot deel van de vakwereld vindt de ruimtelijke structuur van de wijken niet geslaagd en niet voor herhaling vatbaar. Onder ruimtelijke structuur wordt de typerende stedenbouwkundige opzet van de wegen, pleinen en hoven verstaan. De bewoners zijn hierover een stuk positiever en lijken vooral behoefte te hebben aan betere en andere woningtypes, meer parkeervoorzieningen en beter beheer van de openbare ruimte. De ruimtelijke structuur van de wijken lijkt veel minder een probleem.
- Tussen de deelwijken zijn grote verschillen in waardering door de bewoners geconstateerd. Over de gehele linie zijn alle deelwijken wel minimaal neutraal en grotendeels positief gewaardeerd.
- Het lijkt erop dat de woningvoorraad (woningwaarde, koop en huur) en de daarmee samenhangende sociaaleconomische samenstelling van de bewoners een grote rol spelen in de tevredenheid.
- 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 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 en een bijzondere architectuur of stedenbouwkundige opzet een rol te spelen in de waardering van de bewoners van Bloemkoolwijken
 - Blind toepassen van deze concepten is echter geen garantie voor succes; een zorgvuldige uitvoering en detaillering bepalen mede de waardering door de bewoners.
- Opvallend is dat de succesvolle wijken uit verschillende verhoudingen uitgeefbaar en niet-uitgeefbaar 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.
- Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek lijkt een tweetal combinaties van succesvolle factoren geschikt om als uitgangspunt te dienen voor nieuwbouwpogaven en als zodanig nader te onderzoeken. Het eerste model wordt gekenmerkt door cul-de-sac pleintjes omsloten door bebouwing, met 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 het tweede model zijn de woningen losgekoppeld van de parkeerpleintjes en verspreid gegroepeerd door een goed vormgegeven collectieve groenzone aan langzaamverkeerroutes.

8.3 Aanpak bestaande Bloemkoolwijken

- 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. Dit lijkt vooral een beheersvraagstuk, 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 ook de toegenomen parkeerproblematiek 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.
- Het feit dat de ruimtelijke structuur goed gewaardeerd wordt en ook niet is aangewezen als de oorzaak van ontevredenheid pleit voor een kleinschalige aanpak, waarin de ruimtelijke structuur en opzet van het collectieve domein grotendeels gehandhaafd kunnen 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. Dit speelt al op de korte tot middellange termijn, gezien de ouder wordende bevolking. De eengezinskooptwoning blijft een gewild product voor de huidige bewoners, maar daarnaast is er een toenemende vraag naar appartementen in de huidige wijk.
- Potentiële nieuwe doelgroepen kunnen mogelijk ook 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.

8.4 Aanbevelingen vervolgonderzoek

De onderzochte wijken zijn gevarieerd, zowel in ruimtelijke kenmerken als in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad. Dit is een goed uitgangspunt om een algemeen beeld te krijgen van de waardering door de bewoners, maar maakt het lastig om op de invloed van verschillende factoren op de tevredenheid te destilleren.

- Dit zou gedetailleerder onderzocht kunnen worden door enkele interessante factoren en/of kansrijke ruimtelijke concepten te selecteren en 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 nieuwbouwpogaven. 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, daarbij gebruik makend van de historische transactiecijfers van de NVM. Interessant is hier ondermeer een studie naar de mogelijkheden van waardevermeerdering in bestaande Bloemkoolwijken en welke kenmerken daar het meest aan bijdragen: een zorgvuldig ontworpen groene ruimte of hof, een goede organisatie van het beheer, welke combinaties van koop en huurwoningen zijn optimaal?
- 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.
- Voor de versterking van bestaande Bloemkoolwijken is maatwerk mogelijk door het destilleren van oplossingen en verbeterpunten uit ruimtelijk vergelijkbare wijken die hoger scoren in de waardering. Dit kan gekoppeld worden aan een praktijkcasus voor een specifieke gemeente.
- Het onderzoek is uitgevoerd onder bewoners van Bloemkoolwijken. Om een vertaling te maken naar nieuwbouwpogaven is het waardevol om, met het oog op het aantrekken van nieuwe doelgroepen, de meest kansrijke concepten ook te toetsen bij bewoners buiten Bloemkoolwijken.

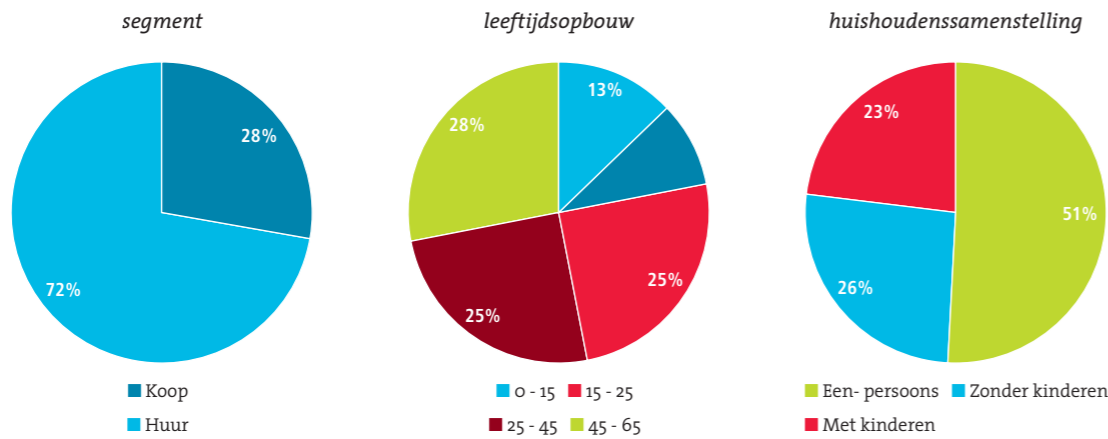
Om meer vergelijkingsmateriaal te hebben op het gebied van de waardering van de ruimtelijke kenmerken van de woonomgeving kan een zelfde onderzoek ook uitgevoerd worden in wijken uit andere tijdsperiodes, bijvoorbeeld VINEX, of met succesvolle internationale voorbeelden.

Literatuurlijst

- Atlas voor gemeenten/RIGO, "Onderscheid in leefbaarheid", 2012
- Ivan Nio, "Tussen collectiviteit en Privacy – de onvoltooide zoektocht naar het ideale woonerf, in: DASH Het Woonerf leeft", NAi Uitgevers Rotterdam 2011
- Layout nr. 04: "Bloemkoolwijken, gereedschapskist voor de doorontwikkeling van laat-naoorlogse woonwijken, Stimuleringsfonds Creatieve Industrie"
- Layout nr. 08: "Studie woonerven, focus op kwaliteiten, Stimuleringsfonds Creatieve Industrie"
- Planbureau voor de Leefomgeving, "De staat van de ruimte 2010, de herschikking van stedelijk Nederland", 2010
- SEV "De toekomst van de Bloemkoolwijken", 2008
- SEV "Bloemkoolwijken toekomstbestendig maken", 2012
- Ubbink en Van der Steeg, "Bloemkoolwijken: analyse en perspectief", SUN 2011
- Van Gameren/Mooij, "Erfenissen van het woonerf, in: DASH Het Woonerf leeft", NAi Uitgevers Rotterdam 2011

Aalanden midden - Zwolle

bouwjaar	1972 - 1975
aantal woningen	1.960
WOZ-waarde	€ 189.000
niet westers allochtonen	13%
inkomen	€ 18.000



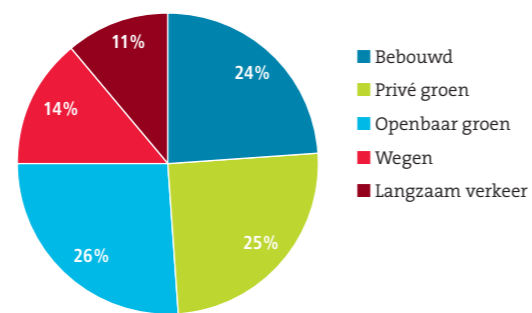
De wijk Aalanden-Midden ligt centraal in het grotere uitbreidingsgebied de Aalanden, ten noorden van de A28 tussen de snelweg en de Wijde Aa. Het gebied is door de snelweg goed ontsloten en er tegelijk door afgescheiden van de oude stadskern van Zwolle. De wijk bestaat zelf uit een mozaïek van deelwijken die onderling sterk verschillen in hun ruimtelijke opzet. Sommige hiervan zijn duidelijk gedefinieerd als begrensde eenheid, andere lijken eerder ingepast in de overgebleven restgebieden. Vanuit een centrale ontsluitingsweg vertakken kleinere wegen naar de diverse woongebieden. Bij de zuidelijke entree is een groot voorzieningencentrum gelegen, met onder meer winkels, een school, restaurants, en sportfaciliteiten. Een park en een ruime waterpartij omgeven de oost- en zuidrand van de wijk.

Ruimtelijke analyse



Wegen en bebouwing

Totale oppervlakte 54.251m²



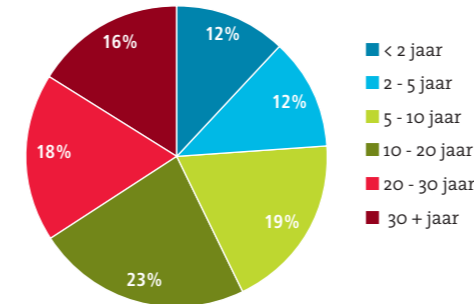
Privé en openbaar groen



Mosaic huishoudenstypes
 34% Sociale Rijtjeshuurders
 20% Stadse Corporatiehuurders
 14% Nieuwbouwhurende Voorzieningzoekers

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 14%

Woonduur huidige woning



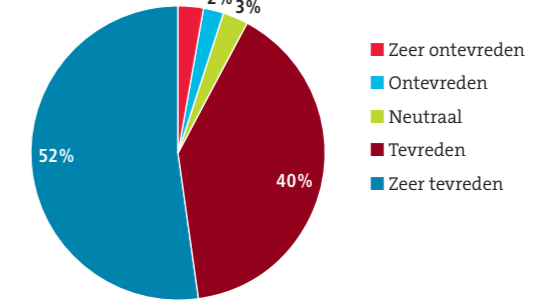
meest positief aan de wijk

hoeveelheid openbaar groen (43%)
 afstand tot de dagelijkse voorzieningen (26%)

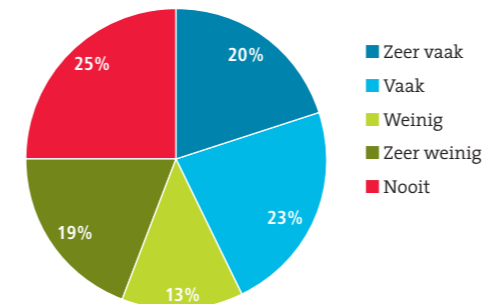
grootste probleem in de wijk

weinig parkeermogelijkheden (35%)
 criminaliteit / vandalisme (14%)

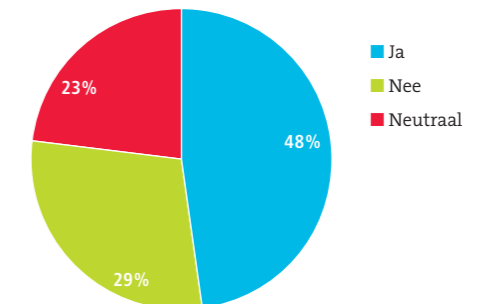
Tevredenheid met de wijk



Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

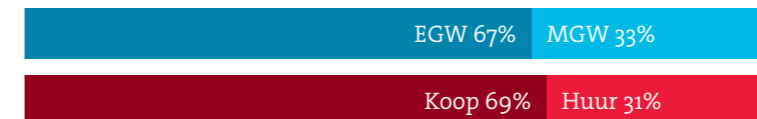


Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



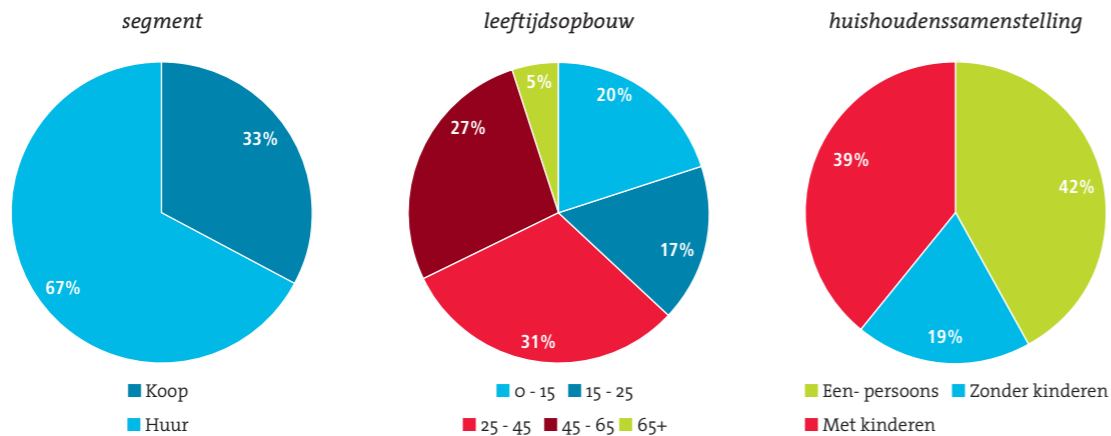
verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 17%

gewenste woningtypes



Beijum-Oost - Groningen

bouwjaar	1982 - 1983
aantal woningen	3.050
WOZ-waarde	€ 134.000
niet westers allochtonen	18%
inkomen	€ 15.000

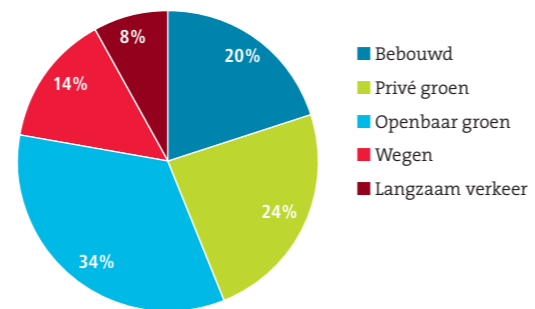


De wijk Beijum-Oost is in de jaren '80 aangelegd als een grote uitbreidingswijk van de stad Groningen, ten noord-oosten van de grote buitenringweg N46. Samen met Beijum-West wordt de wijk ontsloten door een centraal gelegen binnenringweg met aan weerszijde aftakkingen naar diverse deelwijken (de 'heerden'). De deelwijken aan de buitenzijde van de ringweg grenzen - zeker in Beijum-Oost - nog steeds allemaal aan de omliggende weilanden, aan de binnenzijde is in groen voorzien door een groot en centraal gelegen wijkpark. In het zuidoosten is een groot voorzieningencentrum gelegen. De deelwijken verschillen onderling enigszins in ruimtelijke structuur en uitwerking, maar het merendeel wordt gekenmerkt door een patroon van al dan niet doorlopende straten met bochten en pleintjes, en een semi-openbaar karakter.

Ruimtelijke analyse



Totale oppervlakte 892.543m²



Wegen en bebouwing



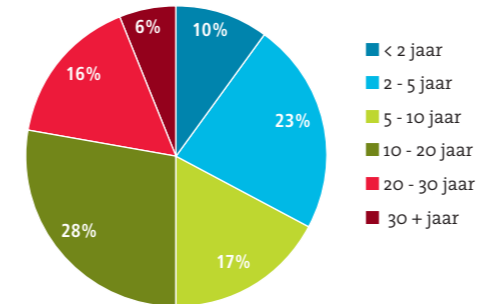
Privé en openbaar groen



Mosaic huishoudenstypes 44% Sociale Rijteshuurders
13% Stadse Corporatiehuurders
7% Nieuwbouwhurende Voorzieningzoekers

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 3%

Woonduur huidige woning



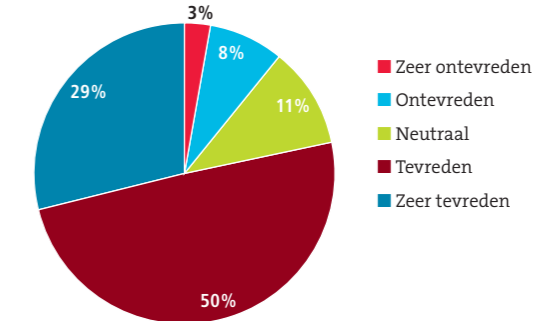
meest positief aan de wijk

hoeveelheid openbaar groen (60%)
afstand tot de dagelijkse voorzieningen (9%)

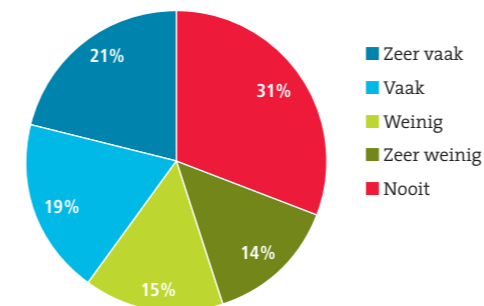
grootste probleem in de wijk

criminaliteit / vandalisme (23%)
hangjongeren (21%)

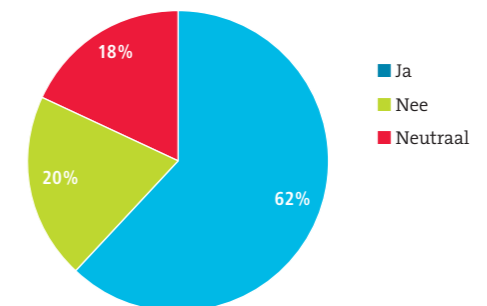
Tevredenheid met de wijk



Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten



Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



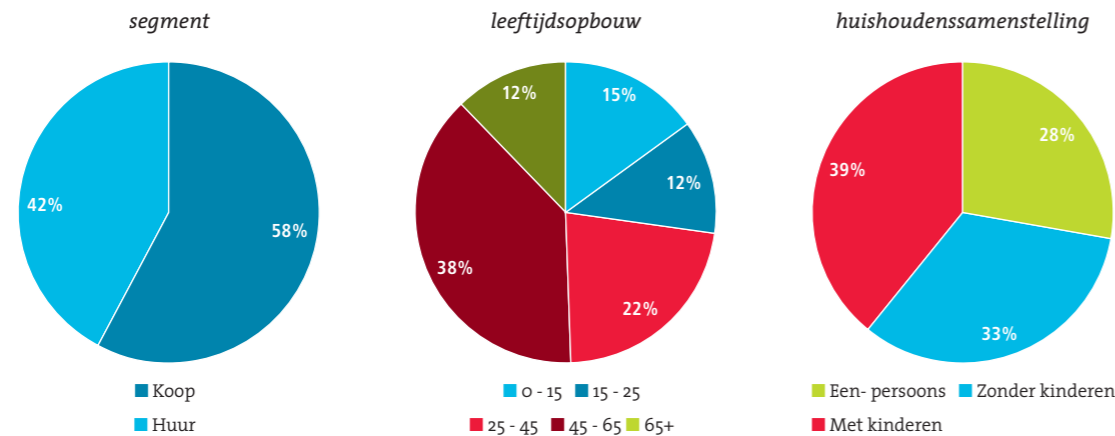
verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 17%

gewenste woningtypes



De Grienden - Almere

bouwjaar	1980 - 1983
aantal woningen	985
WOZ-waarde	€ 189.000
niet westers allochtonen	11%
inkomen	€ 18.000



De Grienden is een van vele wijken die in de jaren '70 en '80 zijn aangelegd langs de Noorder- en Oosterdreef in Almere Haven. Waar die andere wijken veelal bestaan uit een repetitie van dezelfde ruimtelijke eenheden kent De Grienden een grotere variatie in ruimtelijke structuur en architectonische articulatie: er zijn deelwijken te onderscheiden met bijna gesloten bouwblokken tussen doorgaande straten, andere waar parkeren en recreatie samengaan in een open binnenhof en weer een ander waar woningclusters als losse volumes met een uitgesproken architectuur het straatbeeld bepalen. Een aparte busbaan trekt een duidelijke scheidslijn tussen het westelijke, meer centraal gelegen deel en het oostelijke deel dat direct aan bos en park grenst. Het noordelijke deel is wegens zijn traditionele structuur niet meegenomen in het onderzoek.

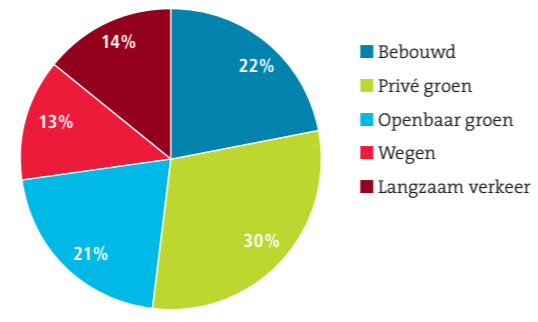
Ruimtelijke analyse



Wegen en bebouwing



Totale oppervlakte 257.272m²



Privé en openbaar groen

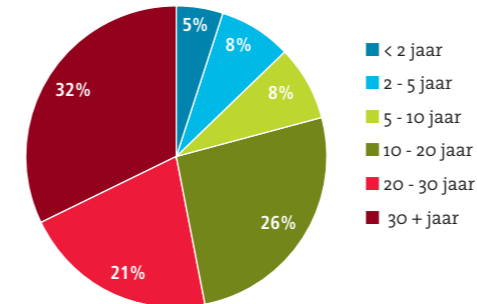


Mosaic huishoudenstypes

- 29% Sociale Rijthuurders
- 11% Stads Corporatiehuurders
- 9% Nieuwbouwhurende Voorzieningzoekers

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 3%

Woonduur huidige woning



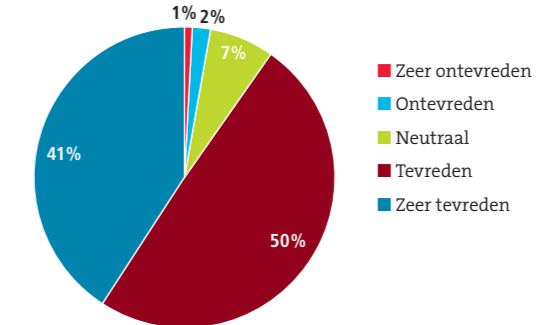
meest positief aan de wijk

hoeveelheid openbaar groen (36%)
ruimtelijke structuur (24%)

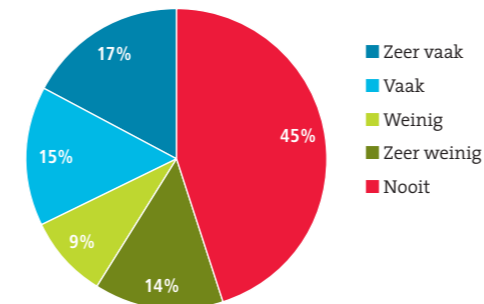
grootste probleem in de wijk

verwaarlozing openbaar groen (23%)
weinig parkeermogelijkheden (18%)

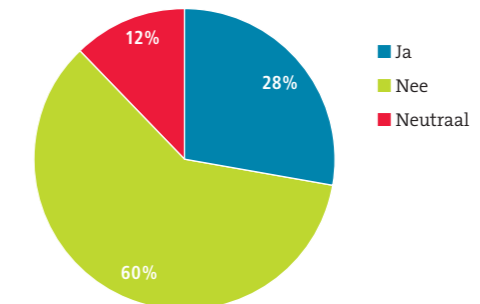
Tevredenheid met de wijk



Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten



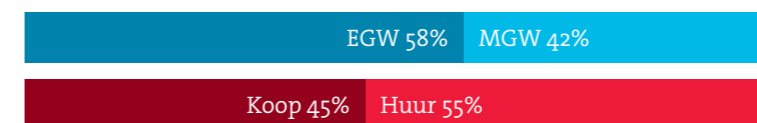
Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar

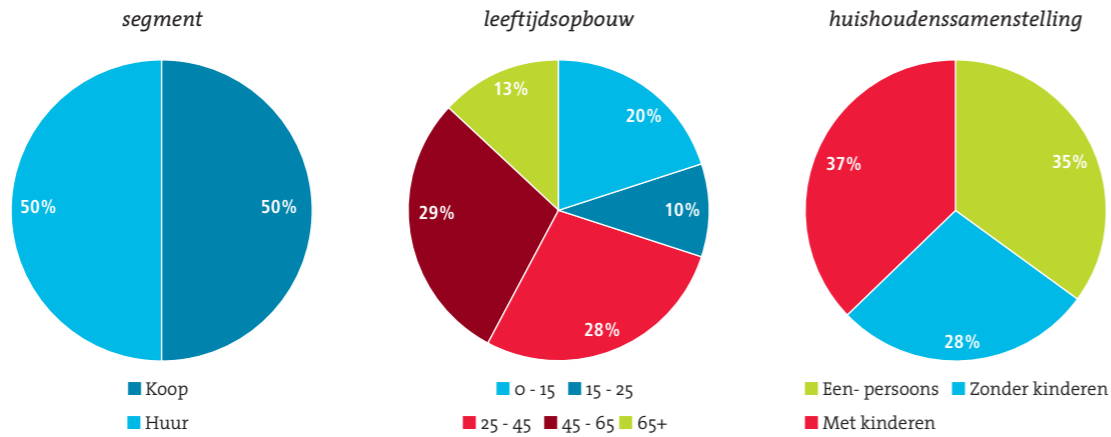
16%

gewenste woningtypes



Matendreef - Apeldoorn

bouwjaar	1972 - 1979
aantal woningen	1.915
WOZ-waarde	€ 185.000
niet westers allochtonen	8%
inkomen	€ 17.000

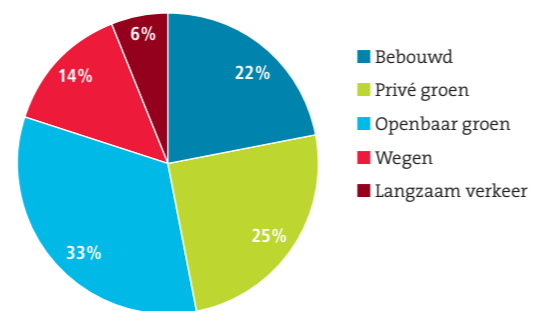


De wijk Matendreef ligt omsloten door de overige delen van een grotere uitbreiding in het zuidoosten van Apeldoorn langs het Kanaal-Zuid. De wijk kent een centraal gelegen parkje met enkele voorzieningen, met daaromheen diverse deelwijken met verschillende ruimtelijke structuren. In de noordelijke deelwijk rijgt een doorgaande rondlopende weg de verschillende rijtjeshuizen aan; het wijkje ten zuidwesten kent een grillige structuur van stroken verspringende woningen, die afwisselend aan een groenstrook en een parkeerstrook grenzen, aan beide zijden collectief gebied. Ook de overige deelwijken zijn variaties van een opzet met ontsluiting langs de ene zijde en een collectieve groenzone aan de andere.

Ruimtelijke analyse



Totale oppervlakte 605.944m²



Wegen en bebouwing



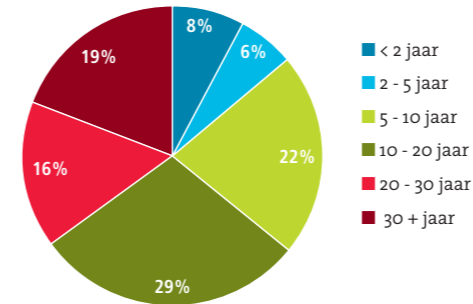
Privé en openbaar groen



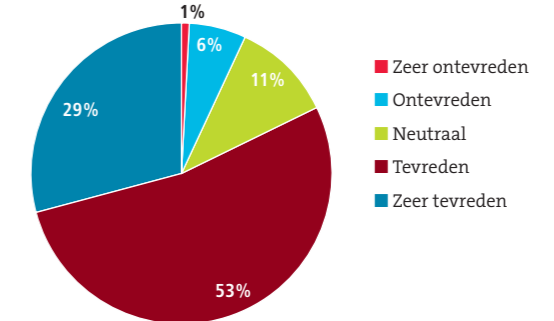
Mosaic huishoudenstypes 29% Sociale Rijtjeshuurders
16% Stadse Corporatiehuurders
9% Nieuwbouwhurende Voorzieningzoekers

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 5%

Woonduur huidige woning



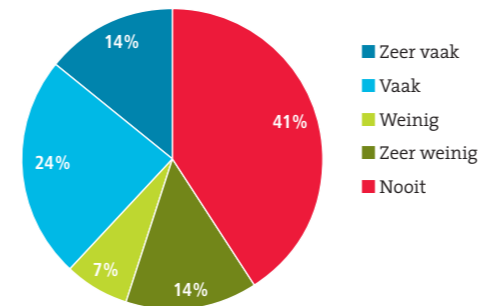
Tevredenheid met de wijk



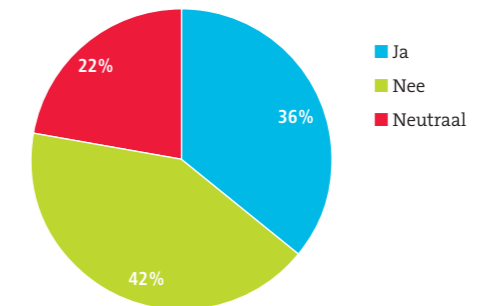
meest positief aan de wijk afstand tot de dagelijkse voorzieningen (36%)
hoeveelheid openbaar groen (32%)

grootste probleem in de wijk hangjongeren (21%)
weinig parkeermogelijkheden (17%)

Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

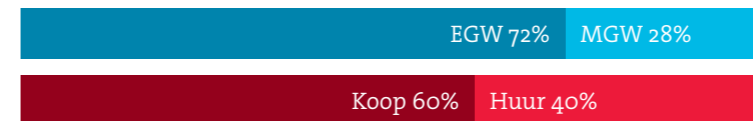


Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



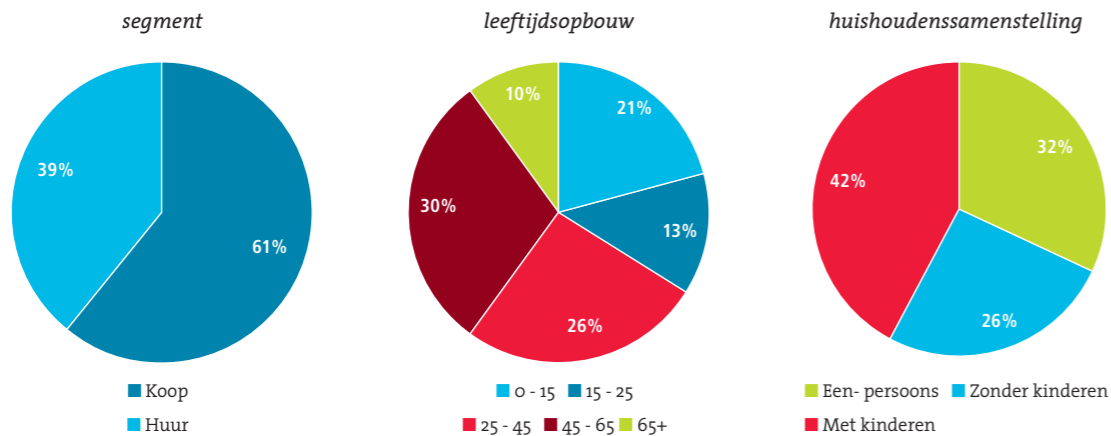
verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 18%

gewenste woningtypes



Baggelhuizen - Assen

bouwjaar 1973 - 1978
 aantal woningen 1.055
 WOZ-waarde € 148.000
 niet westers allochtonen 7%

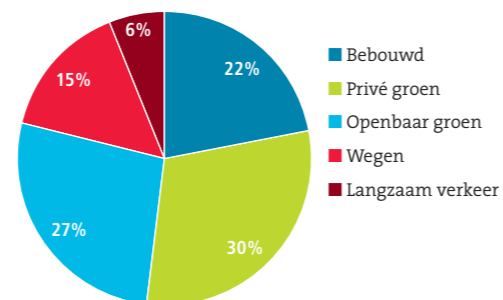


De wijk Baggelhuizen ligt in het uiterste zuidwesten van Assen, buiten het Asserbos en ingeklemd tussen de ringweg Europaweg-Zuid en de A28. De wijk is onderverdeeld in een aantal kleinere deelwijken, die onderling van elkaar verschillen in ruimtelijke opzet en architectuur en zo als kleinschalige woongebieden herkenbaar zijn. Hoewel verschillend kennen de meeste deelwijken een structuur waarin kleinere buurten terzijde van een doorgaande weg gelegen zijn, waardoor een meer of minder collectieve woonomgeving ontstaat. Groene zones vormen zowel buffer als verbinding tussen de verschillende deelwijken.

Ruimtelijke analyse



Totale oppervlakte 352.221m²



Wegen en bebouwing



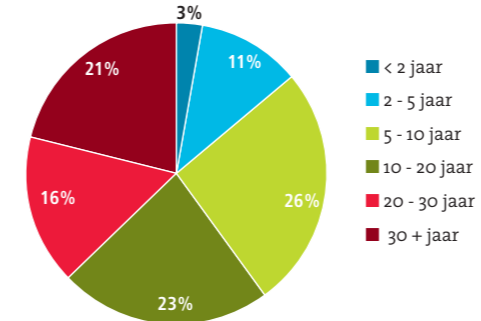
Privé en openbaar groen



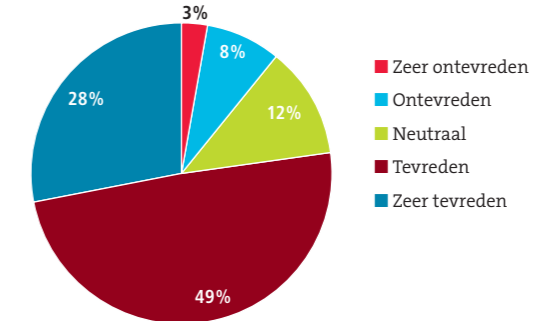
Mosaic huishoudenstypes 64% Sociale Rijteshuurders
 13% Stads Corporatiehuurders
 5% Nieuwbouwhurende Voorzieningzoekers

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 7%

Woonduur huidige woning



Tevredenheid met de wijk



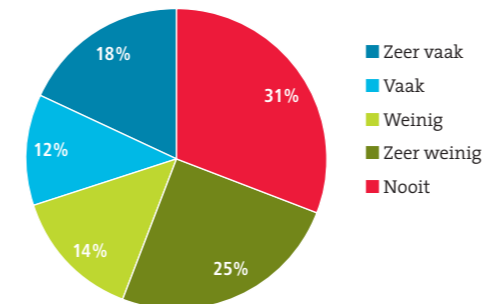
meest positief aan de wijk

hoeveelheid openbaar groen (35%)
 ruimtelijke structuur (20%)

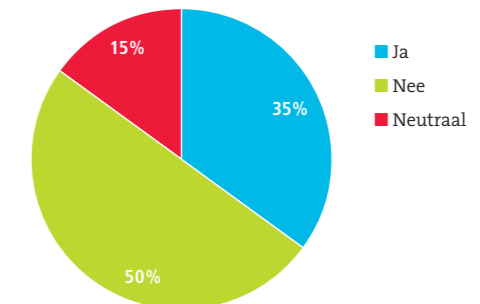
grootste probleem in de wijk

weinig parkeermogelijkheden (16%)
 hangjongeren (15%)

Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten



Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



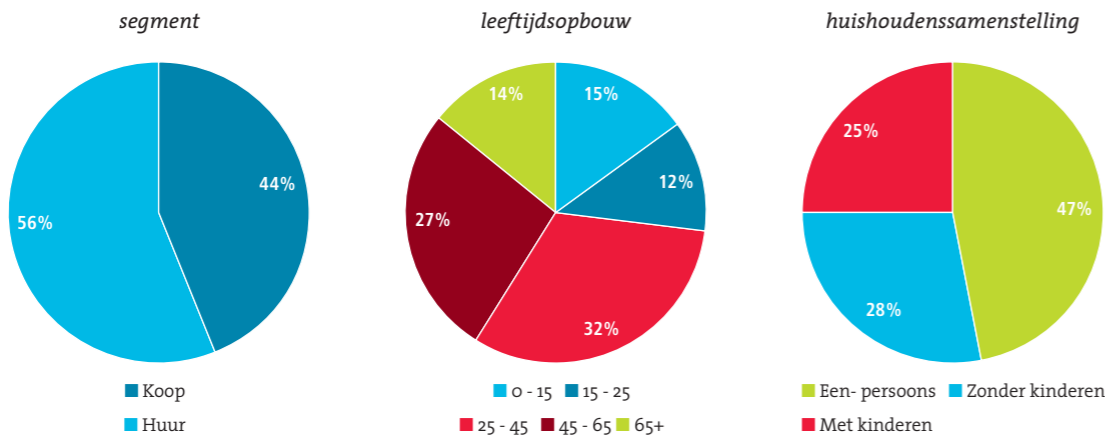
verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 17%

gewenste woningtypes



Muschberg/Geestenberg Eindhoven

bouwjaar 1972 - 1974
 aantal woningen 1.855
 WOZ-waarde € 189.000
 niet westers allochtonen 17%

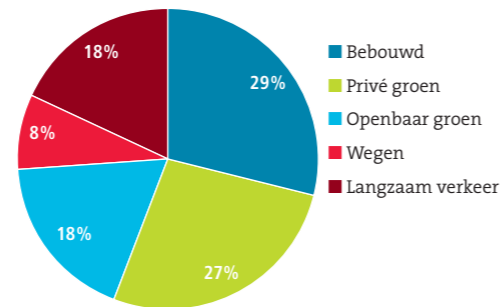


De wijk Baggelhuizen ligt in het uiterste zuidwesten van Assen, buiten het Asserbos en ingeklemd tussen de ringweg Europaweg-Zuid en de A28. De wijk is onderverdeeld in een aantal kleinere deelwijken, die onderling van elkaar verschillen in ruimtelijke opzet en architectuur en zo als kleinschalige woongebieden herkenbaar zijn. Hoewel verschillend kennen de meeste deelwijken een structuur waarin kleinere buurten terzijde van een doorgaande weg gelegen zijn, waardoor een meer of minder collectieve woonomgeving ontstaat. Groene zones vormen zowel buffer als verbinding tussen de verschillende deelwijken.

Ruimtelijke analyse



Totale oppervlakte 295.592m²



Wegen en bebouwing



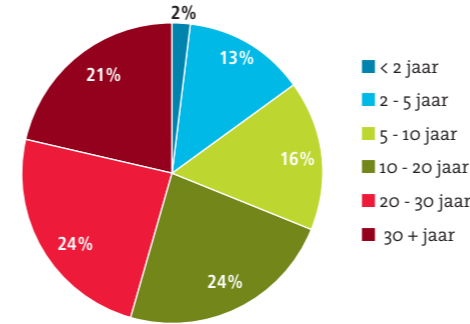
Privé en openbaar groen



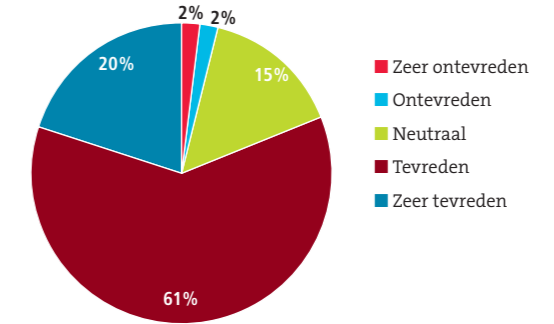
Mosaic huishoudenstypes
 17% Sociale Rijtjeshuurders
 12% Stads Corporatiehuurders
 12% Nieuwbouwhurende Voorzieningzoekers

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 15%

Woonduur huidige woning



Tevredenheid met de wijk



meest positief aan de wijk

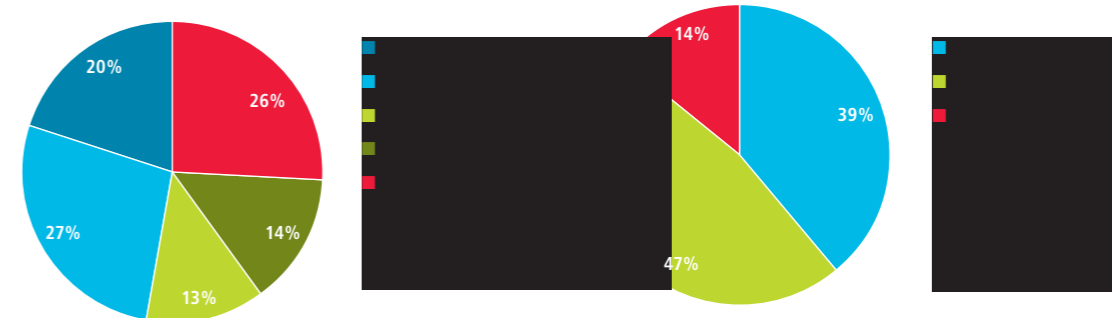
hoeveelheid openbaar groen (34%)
 afstand tot de dagelijkse voorzieningen (21%)

grootste probleem in de wijk

weinig parkeermogelijkheden(33%)
 onderhoudsstaat woningen (14%)

Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



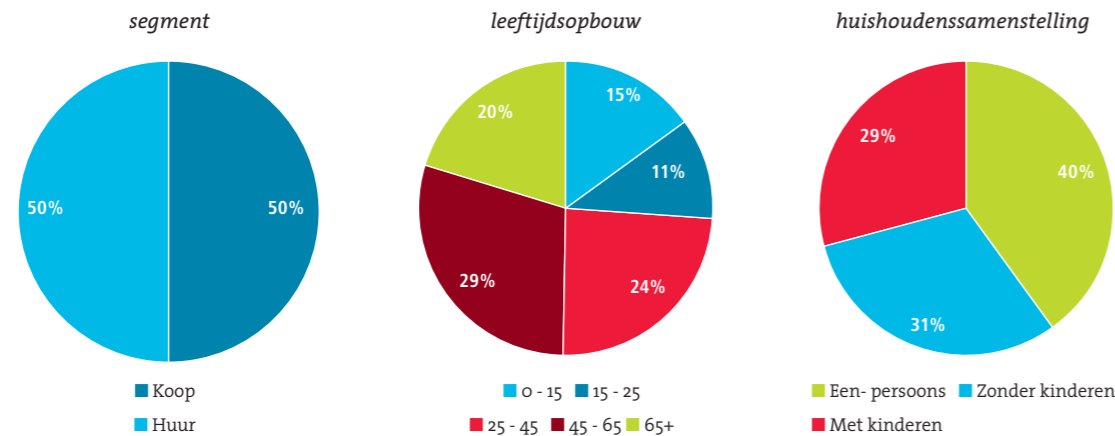
verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 6%

gewenste woningtypes



Emmerhout - Emmen

bouwjaar	1967 - 1973
aantal woningen	3.365
WOZ-waarde	€ 189.000
niet westers allochtonen	7%
inkomen	€ 16.000

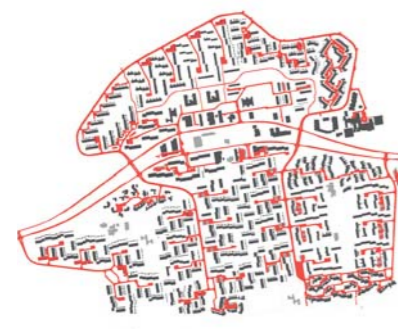


De grote wijk Emmerhout is in de jaren '60 aangelegd ten oosten van het bos en vanwege de grote afstand tot het centrum van Emmen, bedoeld als zelfstandig functionerende woonomgeving. Kern van de wijk zijn de centraal gelegen voorzieningen tussen de twee uit elkaar gelegde rijbanen van de Houtweg, geflankeerd door woningen in hoogbouw. Ten noorden en zuiden daarvan zijn de woongebieden gerealiseerd. Het zuidelijk deel is qua ruimtelijke opzet te beschouwen als één grote deelwijk, waarin de woningen gelegen zijn aan doorgaande langzaamverkeerroutes in het groen, ontsloten via parkeerpleintjes. In het noorden wordt een aantal deelwijken met verschillende opzet ontsloten vanaf een ringweg.

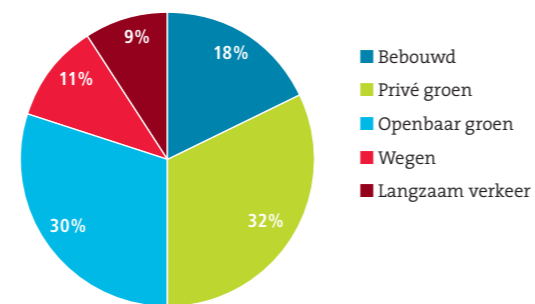
Ruimtelijke analyse



Wegen en bebouwing



Totale oppervlakte 1.198.857m²



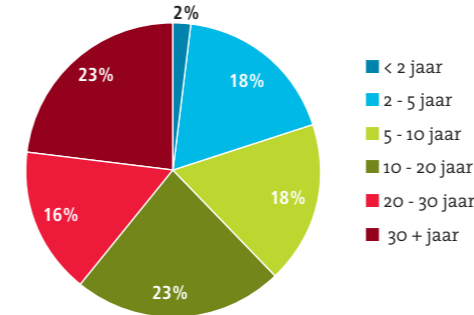
Privé en openbaar groen



Mosaic huishoudenstypes 37% Sociale Rijteshuurders
30% Stadse Corporatiehuurders
7% Nieuwbouwhurende Voorzieningzoekers

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 4%

Woonduur huidige woning



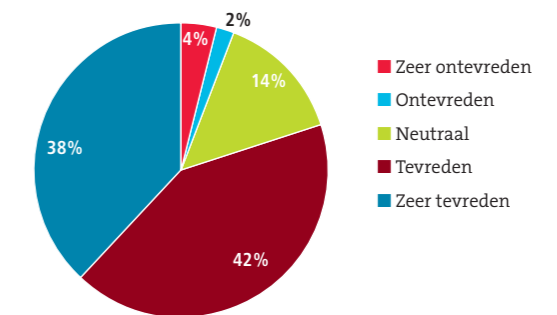
meest positief aan de wijk

hoeveelheid openbaar groen (37%)
afstand tot de dagelijkse voorzieningen (23%)

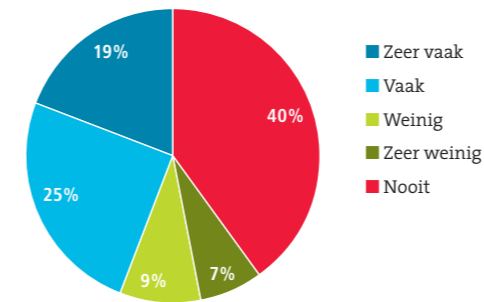
grootste probleem in de wijk

weinig parkeermogelijkheden (24%)
hangjongeren (14%)

Tevredenheid met de wijk

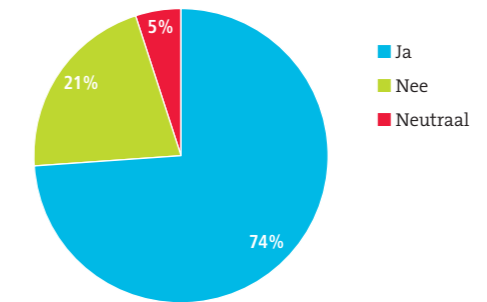


Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten



verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 14%

Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?

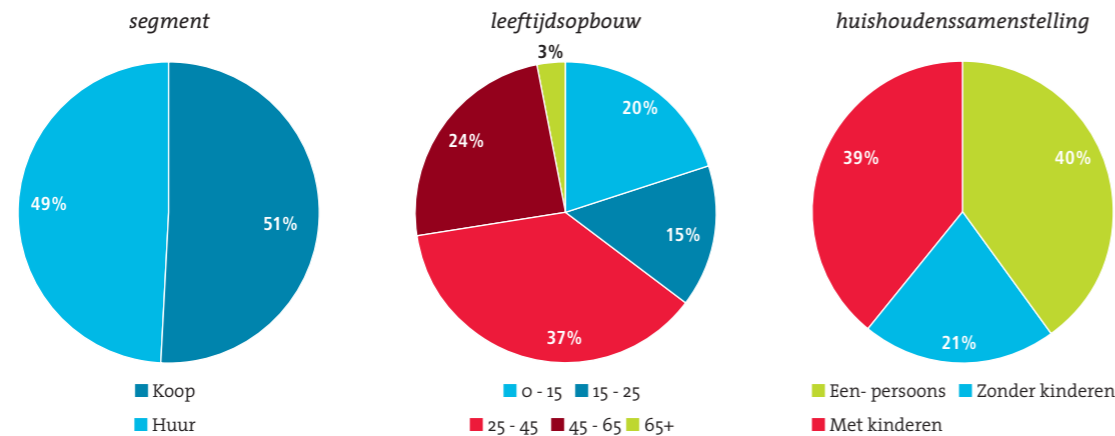


gewenste woningtypes



Rivierenwijk - Heerhugowaard

bouwjaar	1980 - 1984
aantal woningen	1.525
WOZ-waarde	€ 156.000
niet westers allochtonen	21%
inkomen	€ 16.000

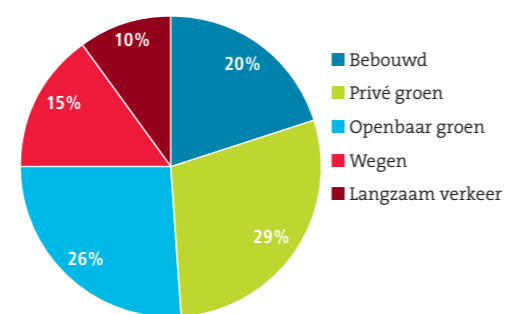


De Rivierenwijk ligt vrij centraal in de zuidelijke agglomeratie van Heerhugowaard en bestaat uit twee duidelijk van elkaar te onderscheiden deelwijken. In de noordelijke deelwijk ('de toekomst') monden lange straten vanaf omliggende verbindingswegen uit op een groot, centraal gelegen wijkpark. Door verspringingen in de bebouwing en de straten zelf zijn deze opgedeeld in kleinere pleintjes en gebieden met enige verblijfskwaliteit. Het zuidelijk deel heeft een minder heldere structuur van doorgaande bochtige wegen, die hier en daar uitlopen in besloten cul-de-sacs of zich verbreden tot plaatselijke pleintjes met en zonder groenvoorzieningen. De wijk grenst in het zuiden en noordoosten aan een kanaal, dat met groene zoom een buffer vormt naar de overige wijken.

Ruimtelijke analyse



Totale oppervlakte 403.319m²



Wegen en bebouwing



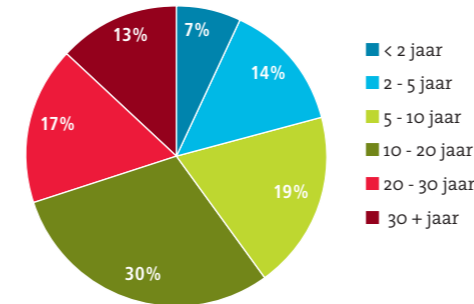
Privé en openbaar groen



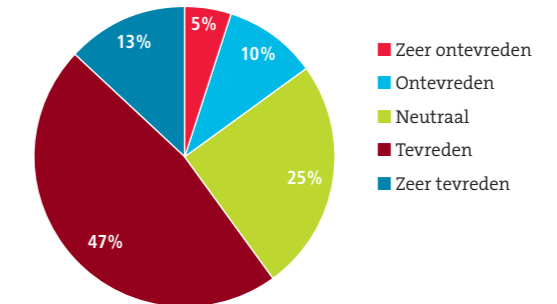
Mosaic huishoudenstypes 28% Stadse Corporatiehuurders
20% Sociale Rijtuurders
12% Genietende Empty Nesters

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 9%

Woonduur huidige woning



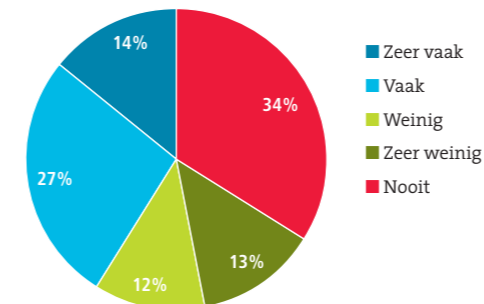
Tevredenheid met de wijk



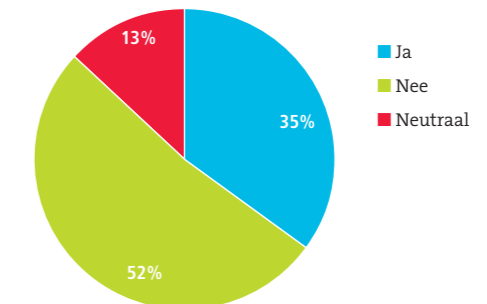
meest positief aan de wijk afstand tot de dagelijkse voorzieningen (46%)
hoeveelheid openbaar groen (17%)

grootste probleem in de wijk weinig parkeermogelijkheden (22%)
verkeersveiligheid (12%)

Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

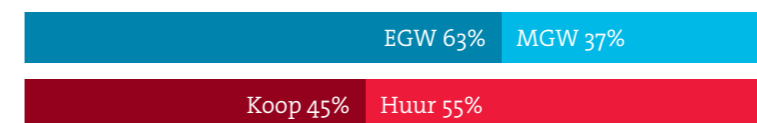


Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



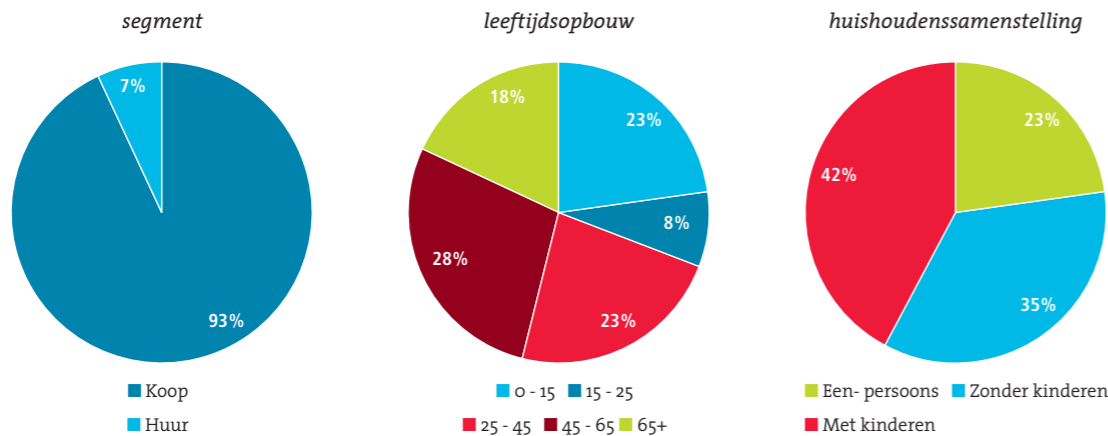
verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 23%

gewenste woningtypes



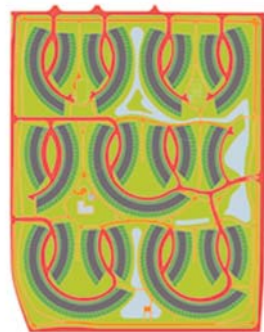
Rozendaal - Leusden

bouwjaar	1970 - 1972
aantal woningen	475
WOZ-waarde	€ 296.000
niet westers allochtonen	4%
inkomen	€ 23.000

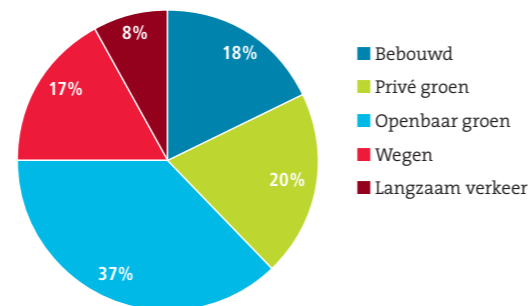


De wijk Park Rozendaal ligt in het midden van de uitbreiding Leusden, aan vier zijden omsloten door doorgaande wegen en andere woonwijken. Binnen de wijk is een geheel eigen structuur en karakter aanwezig. De wijk bestaat uit een grote repetitie van uiterlijk identieke woningen in grintbeton, die geschakeld in halvernaansbogen verschillende kleinere gebieden afbakenen tot een gemeenschappelijke hof. Hier komen de woningen op uit, zijn kleine speelplaatsjes voorzien en wordt geparkeerd. De woningen hebben kleine tuintjes aan de achterzijde, omsloten door schuttingen. Daarentegen is tussen de verschillende hoven volop gemeenschappelijk groen aanwezig, met een aantal exclusief voor de bewoners van de wijk gerealiseerde voorzieningen als een zwembad, tennisbanen, sportveldjes en een wijkpark.

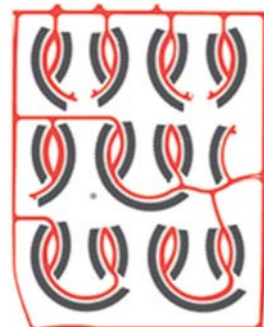
Ruimtelijke analyse



Totale oppervlakte 193.254m²



Wegen en bebouwing



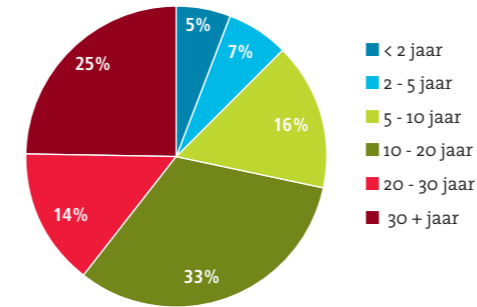
Privé en openbaar groen



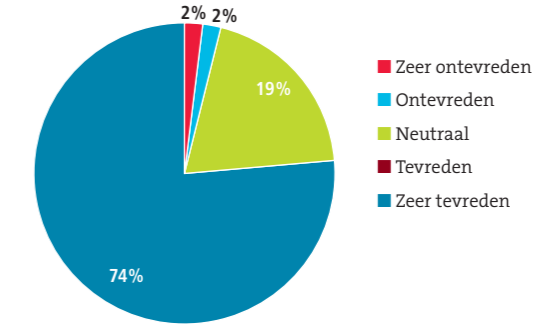
Mosaic huishoudenstypes 28% Stadse Corporatiehuurders
27% Sociale Rijtjeshuurders
19% Genietende Empty Nesters

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 8%

Woonduur huidige woning



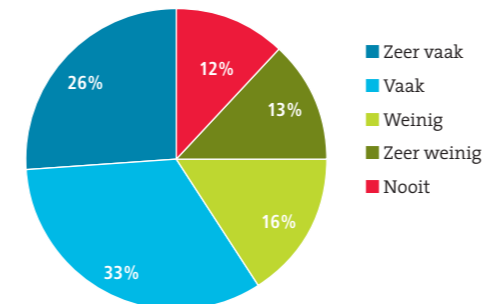
Tevredenheid met de wijk



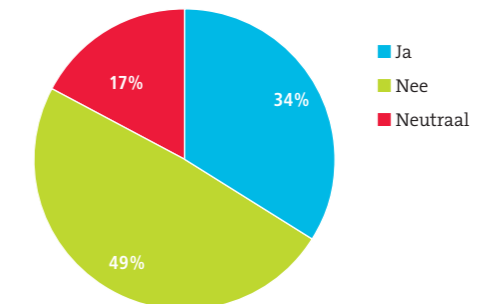
meest positief aan de wijk hoeveelheid openbaar groen (46%)
ruimtelijke structuur (19%)

grootste probleem in de wijk weinig parkeermogelijkheden (70%)

Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

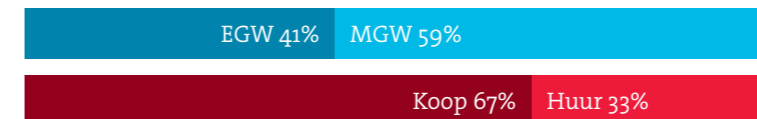


Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



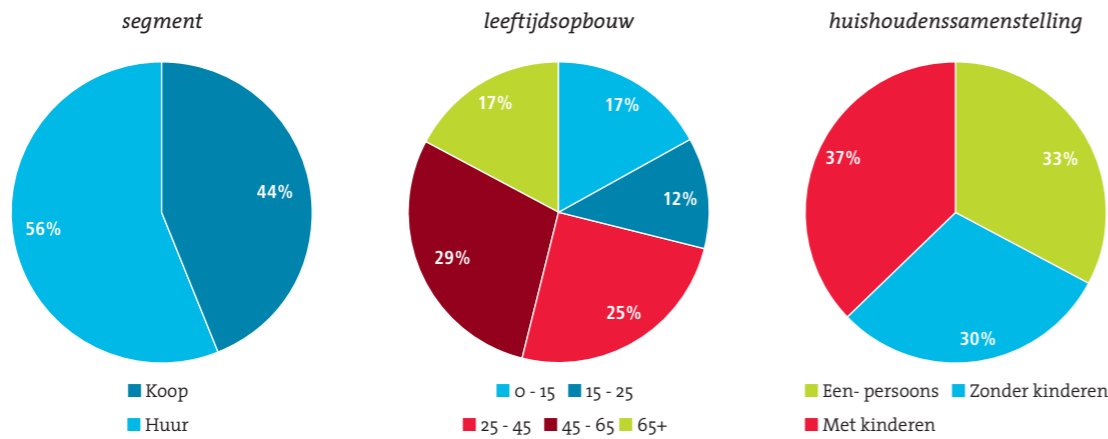
verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 14%

gewenste woningtypes



Meerzicht-West - Zoetermeer

bouwjaar	1972 - 1975
aantal woningen	4.110
WOZ-waarde	€ 188.000
niet westers allochtonen	18%
inkomen	€ 19.000



Meerzicht is de naam van de meest westelijke uitbreiding van Zoetermeer, gelegen aan een groot recreatie-park tussen de A12 en de Leidschendamseweg. De wijk wordt ontsloten door de dubbele Meerzichtlaan, waarvandaan aftakkingen de verschillende deelwijken ontsluiten. In Meerzicht-West zijn vijf deelwijken te onderscheiden met een verschillende ruimtelijke opzet en structuur. Deelwijk 1 heeft een opzet met cul-de-sac pleintjes; deelwijk 2 kent verborgen parkeeroplossing en woningen met oranje koepeltjes; in deelwijk 3 de groenstroken en straten sterk verweven; in deelwijk 4 levert de clustering van het (gebouwde) parkeren een aaneenschakeling van groene gebieden op; deelwijk 5 kent minder groen maar ligt dicht bij de voorzieningen. De wijk als geheel is zo een mozaïek van duidelijke en verschillende kwaliteiten.

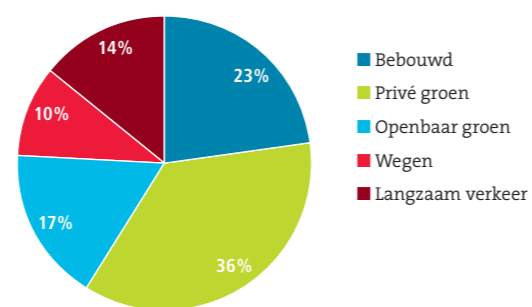
Ruimtelijke analyse



Wegen en bebouwing



Totale oppervlakte 713.587m²



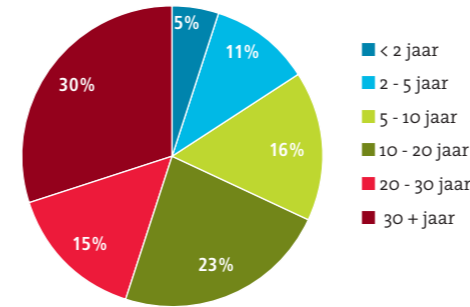
Privé en openbaar groen



Mosaic huishoudenstypes
 28% Stadse Corporatiehuurders
 15% Sociale Rijtjeshuurders
 8% Genietende Empty Nesters

Bewonersenquête bekendheid begrip bloemkoolwijk: 6%

Woonduur huidige woning



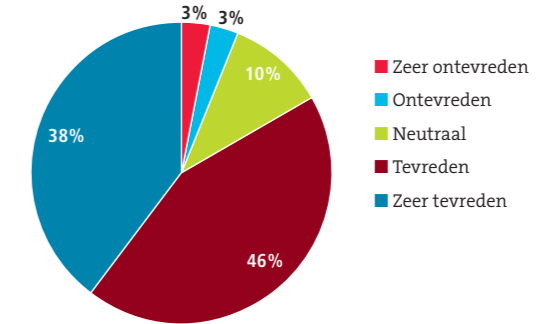
meest positief aan de wijk

hoeveelheid openbaar groen (39%)
 afstand tot de dagelijkse voorzieningen (22%)

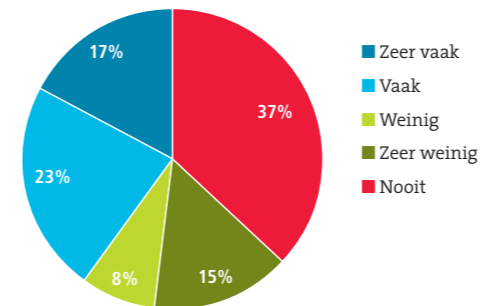
grootste probleem in de wijk

hangjongeren (29%)
 weinig parkeermogelijkheden (18%)

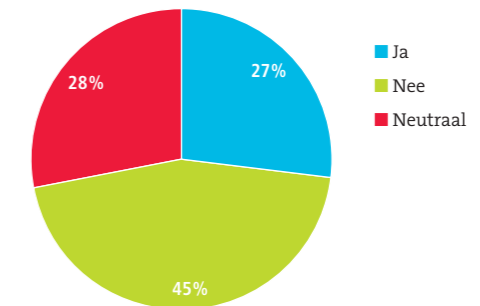
Tevredenheid met de wijk



Frequentie gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

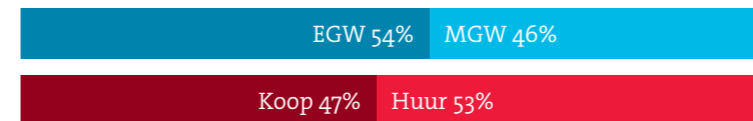


Is er de afgelopen jaren iets verbeterd in de wijk?



verhuisgeneigdheid binnen 5 jaar 14%

gewenste woningtypes



Bijlage 2 Impressie deelwijken

Almere - Grienden

1a - 0% koop



1b - 100% koop



1c - 100% koop



2 - 60% koop; 10% vrije sector



Apeldoorn - Matendreef

1a - 100% koop



1b - 100% koop



2 - 50% koop; 10% vrije sector



3a - 50% koop; 20% vrije sector



3b - 50% koop; 30% vrije sector



3c - koop en huur



Assen - Baggelhuizen

1a - 0% koop



1b - 70% koop



1c - 100% koop



1d - 100% koop



Eindhoven - Geestenberg Muschberg

1 - 80% koop



2 - 80% koop



Emmen - Emmerhout

1a - 40% koop



1b - 75% koop



2a - 90% koop



2b - 90% koop



2c - 75% koop



Beijum-Oost - Groningen

1 - 80% koop; 10% vrije sector



2 - 10% koop; 20% vrije sector



Rivierenwijk - Heerhugowaard

1 - 80% koop



2 - 60% koop



Park Rozendaal - Leusden

1 - 100% koop



Meerzicht West - Zoetermeer

1 - 70% koop



2 - 100% koop



3 - 70% koop



4 - 70% koop



5 - 30% koop



Aalanden Midden - Zwolle

1 - 20% koop; 20% vrije sector



2 - 100% koop



3a - 0% koop; 20% vrije sector



3b - 100% koop



3c - 10% koop



3d - 30% koop; 60% vrije sector



Bijlage 3 CBS kerncijfers

Bloemkoolwijk	Bouwjaar	Periode jaar	Inwoners aantal	0-15 %	15-25 %	25-45 %	45-65 %	65+ %	Huis- houdens totaal	Een- persoons %	Zonder kinderen %	Met kinderen %	Niet- westers %	Inkomen (2004) €1.000	Woningen aantal	WOZ- waarde €1.000	Koop %	Huur %	In bezit Corporate %	Overig bezit huur %	Oppervlakte ha	
Beijum-Oost	1982-1983	1995	7.410	28	17	41	9	4	3.175	43	19	39	18	15	3.050	134	33	67	63	3	95	
		2011	6.815	20	17	31	27	5														
De Grienden	1980-1983	1995	2.880	26	12	33	20	9	1.020	28	33	39	11	18	985	189	58	42	38	4	65	
		2011	2.325	15	12	22	38	12														
Baggelhuizen	1973 - 1978	2011	2.500	21	13	26	30	10	1.075	32	26	42	7		1.055	148	61	39	37	2	52	
		1995	8.140	17	15	28	25	14	3.430	40	31	29	7	16	3.365	138	50	50	41	10	208	
Emmerhout	1967-1973	2011	7.120	15	11	24	29	20														
		1995	3.800	11	11	31	27	19	1.975	51	26	23	13	18	1.960	189	28	72	48	25	85	
Aalanden-Midden	1972-1975	1995	3.800	11	11	31	27	19	1.975	51	26	23	13	18	1.960	189	28	72	48	25	85	
		2011	3.685	13	9	25	25	28														
Matendreef	1972-1979	1995	4.780	20	14	34	23	8	1.945	35	28	37	8	17	1.915	185	50	50	46	5	70	
		2011	4.380	20	10	28	29	13														
Rozenaal	1970-1972	1995	1.250	17	14	31	33	5	485	23	35	42	4	23	475	296	93	7	0	7	19	
		2011	1.220	23	8	23	28	18														
Rivierenwijk	1980-1984	1995	3.520	20	15	37	24	3	1.595	40	21	39	21	16	1.525	156	51	49	44	5	43	
		2011	3.520	20	15	37	24	3														
Meerzicht-West	1972-1975	1995	10.010	17	15	30	31	7	4.160	33	30	37	18	19	4.110	188	44	56	50	7	144	
		2011	9.165	17	12	25	29	17														
Muschberg Geestenberg	1972-1974	1995	3.950	15	12	32	27	14	2.060	47	28	25	17		1.855	200	44	56	47	8	77	
		2011	3.950	15	12	32	27	14														
Totaal	1967-1984	2011	44.680	18	12	27	29	14	20.920	38	28	34	17	20.295	171	61	39	37	2	858		

Bijlage 4 Beoordelingen locatiebezoek en waardering bewoners

1 = slecht; 2 = matig; 3 = gemiddeld; 4 = goed; 5 = zeer goed

	locatiebezoek						Overall waardering	bewonersenquête							
	Bebouwing	Openbare ruimte	Bereikbaarheid	Verkeersoverlast	Ligging	Leefomgeving		Bebouwing	Ruimtelijke structuur	waliteit gemeenschappelijke ruimtes	Kwaliteit openbaar groen	Parkeervoorzieningen	Verkeersveiligheid	Sociale veiligheid	Algehele tevredenheid
Almere 1a	4	4	3	3	2	4	3	4,0	4,0	3,6	3,2	3,3	3,7	3,8	4,3
1b	5	4	3	4	2	4	4								
1c	3	3	3	3	2	3	3	3,8	4,1	3,9	2,8	3,4	3,7	4,1	4,1
2	4	4	3	4	3	4	4	4,1	4,1	4,0	3,3	3,4	3,7	3,8	4,4
Apeldoorn1a + 1b	2	2	3	3	2	3	2	3,1	3,7	3,6	3,4	3,3	3,4	3,7	4,0
2	3	3	3	3	2	3	3	3,4	3,8	3,7	3,6	3,5	3,6	3,8	4,1
3a	4	3	3	3	2	4	3	3,3	3,3	3,3	3,4	3,2	3,4	3,9	3,9
3b	4	3	3	3	2	4	3	3,7	4,0	3,9	3,1	4,3	3,5	4,1	4,0
3c	4	3	3	4	2	4	3								
Assen 1a	3	3	4	3	2	3	3	2,7	3,6	3,4	2,5	3,7	3,1	3,6	3,2
1b	3	3	4	4	3	3	3	3,4	3,8	3,6	3,0	3,0	3,1	3,6	4,0
1c	3	4	4	3	2	4	4	3,8	4,3	4,2	3,3	3,7	3,4	4,1	4,3
1d	4	3	4	3	2	4	4	4,1	4,0	4,1	3,7	2,9	3,7	4,2	4,1
Eindhoven 1	4	3	3	4	3	3	3	3,5	3,9	3,7	3,6	3,4	3,8	3,8	4,1
2	2	2	3	3	3	2	2	2,9	3,6	3,8	3,7	2,5	3,6	3,8	3,8
Emmen 1a	3	4	4	4	4	3	4	3,2	4,3	3,7	3,9	3,2	3,9	3,7	3,6
1b	3	3	4	4	3	3	3	3,7	4,1	3,9	3,8	3,3	3,9	3,9	4,3
2a	3	3	4	4	3	3	3	3,8	4,5	4,1	3,6	3,6	4,0	3,9	4,2
2b	3	3	4	4	3	3	3	3,9	3,9	3,7	3,2	3,1	3,9	4,0	4,0
2c	4	3	4	3	3	3	3	3,7	3,8	3,3	3,2	3,3	3,2	3,6	4,1
Groningen 1	3	3	4	4	3	3	3	3,6	3,9	3,9	3,6	3,6	3,8	3,6	4,1
2	3	2	4	4	3	3	3	3,4	3,7	3,6	3,6	3,9	3,6	3,4	3,8
Heerhugowaard 1	3	3	3	3	4	4	3	3,1	3,7	3,7	2,7	3,1	3,4	3,5	3,7
2	2	2	3	2	3	3	2	2,9	3,2	3,0	2,4	3,2	3,3	3,3	3,4
Leusden 1	4	5	4	4	4	4	5	3,5	4,6	4,6	4,5	3,0	4,0	4,3	4,6
Zoetermeer 1	3	3	4	3	3	3	3	3,9	4,2	3,8	3,2	3,4	3,7	3,9	4,3
2	5	4	3	4	4	4	4	4,7	4,6	3,8	3,8	4,1	4,4	4,2	4,8
3	3	3	4	3	4	3	3	3,7	3,9	3,3	3,2	3,1	3,8	3,5	4,1
4	3	4	3	4	4	4	4	3,7	3,9	3,7	3,3	2,9	3,8	3,7	4,2
5	3	2	4	2	2	3	2	3,4	3,9	3,3	3,1	3,5	3,6	3,3	3,6
Zwolle 1	2	3	3	3	2	3	2	3,6	3,8	3,4	3,9	3,7	3,5	3,6	3,9
2	4	4	4	5	4	4	5	4,2	4,3	4,5	4,0	3,2	3,8	3,9	4,7
3a	3	3	3	3	3	4	3	3,8	3,8	3,4	3,3	3,9	3,4	3,9	4,2
3b	4	4	4	5	5	4	5	3,9	3,9	3,8	4,1	4,0	3,9	3,9	4,3
3c	3	3	4	4	3	4	3	4,3	4,4	4,1	4,2	4,1	3,6	3,8	4,4
3d	3	4	4	3	4	4	4	4,1	4,7	4,2	4,4	4,3	3,9	4,2	4,8

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