

ARCHITECTUUR

LOKAAL

Op de bres voor een karaktervolle buurt

Kopersvereniging Madelief, Bloemenbuurt-Zuid - Eindhoven

Project Madelief

Locatie Bloemenbuurt-Zuid, Eindhoven

Initiator Initiatiefgroep van 10 starters

Opdrachtgever kopersvereniging Madelief

Ontwerp Hulshof Architecten Delft

Andere betrokken partijen Bouwen In Eigen Beheer Eindhoven

(procesbegeleiding) Domein Wonen Eindhoven Directie en toezicht Rooijmans van Boxtel Eindhoven

Programma 25 woningen

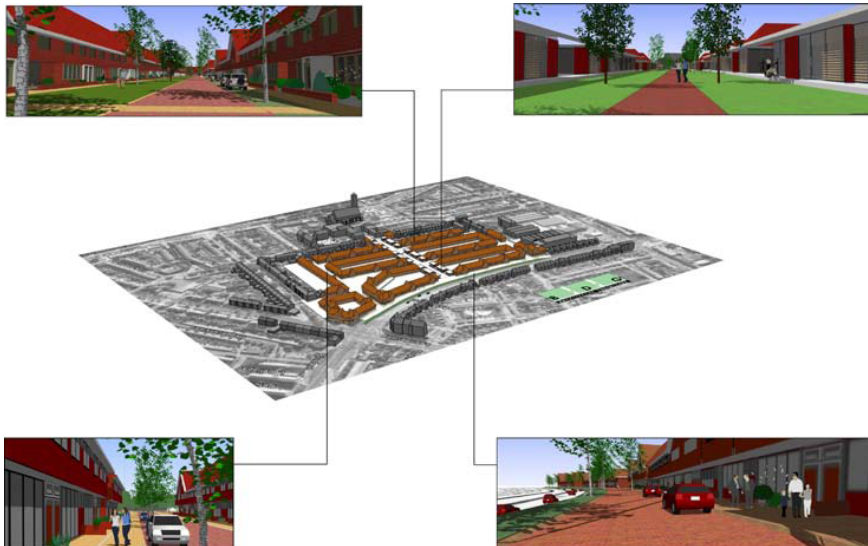
Omvang 4.353 m² Start uitgave kavels eind 2007

Oplevering 2010

Typologie rijwoningen en 1 appartement Kavelgrootte 100-220m²

Woninggrootte 265 - 570 m³

Bloemenbuurt-Zuid in Eindhoven is in 1920-1921 gebouwd als tuinstad met een rechthoekig patroon van smalle straten en bloksgewijze verkaveling. Na 80 jaar is de arbeidersbuurt vergrijsd en zijn de woningen sterk verouderd. Gemeente, bewoners en woningcorporatie Domein maken een plan om het gebied te vernieuwen en de bevolking te verjongen. Besloten wordt alle woningen te slopen en 324 nieuwe woningen te bouwen. Een stedenbouwkundig plan met een gedetailleerd beeldkwaliteitplan moet garanderen dat bij deze vernieuwing het karakter van de buurt behouden blijft. Binnen dat kader gaan kopers én huurders als opdrachtgever bepalen hoe de buurt eruit komt te zien.



De opdrachtgever en opgave

De vernieuwing van de Bloemenbuurt is om te beginnen een opgave voor de gemeente en voor woningcorporatie Domein, de eigenaar van circa 300 te slopen huurwoningen. Domein gaat bij alle huurders op bezoek om de toekomstplannen te bespreken. Maar het is ook de bedoeling dat er nieuwe bewoners komen, geen grootverdieners, wel mensen die een woning kunnen kopen. Het experiment waarbij zowel huurders als kopers een maximale invloed krijgen, vraagt een lange voorbereidingstijd. Al in 2002 begint het overleg tussen Domein en BIEB, de organisatie die de

bewoners gaat ondersteunen. In 2006 tekenen de gemeente en Domein de overeenkomst die vastlegt hoe planontwikkeling en bewonersparticipatie zal worden geregeld. Bij die gelegenheid wijst de wethouder Bloemenbuurt-Zuid aan als gemeentelijk pilot-project voor de toepassing van CPO. In 2009 start de bouw van het eerste blok van 25 woningen dat wordt ontwikkeld door kopersvereniging Madelief. Deze lange planvoorbereiding is te verklaren uit de gecompliceerde en lastig te financieren opgave. De initiatiefnemers kozen ook niet voor de makkelijkste weg door bewoners behalve de eigen woning ook de binnenterreinen en de openbare ruimte mee te laten vormgeven. Dat vraagt nogal wat organisatie. Ieder bouwblok moet een eigen ontwikkelvereniging hebben met daarboven een overkoepelende vereniging voor zaken die de buurt als geheel betreffen. Onbekendheid met CPO leidt tot angst voor kwaliteitsverlies en zo ontstaat gesteggel over de vraag wie beslist over de architectuur. Het met bewoners ontwikkelde woningbouwplan wordt afgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarna wordt het negatieve advies door de gemeenteraad weer terzijde geschoven. Kopersvereniging Madelief telt vooral nieuwkomers in de buurt. Het is de bedoeling om ook oorspronkelijke huurders te laten meedoen, maar zij hebben voor dit eerste deelproject nog weinig belangstelling (bij latere deelplannen verandert dit). Madelief werkt onder begeleiding van BIEB het plan voor hun bouwblok uit met het Delftse bureau Hulshof Architecten. Het vooraanzicht van de woningen is sterk bepaald door het beeldkwaliteitplan. Dat de gemeentelijke voorwaarden toch ruimte bieden voor variatie, blijkt uit de plattegronden en de achterzijde van het complex.



Resultaat

Wanneer in 2009 de bouw van Madelief begint, wijst de voorzitter van de kopersvereniging op het resultaat dat op dat moment bereikt is: 'Als ik naar die 25 verschillende plattegronden kijk, denk ik: er is geen projectontwikkelaar die dat kan. Als Madeliefjes zijn we daar supertrots op. Variatie is het sleutelwoord, want ieder mens is anders. Of ik het zou overdoen? Misschien wel, maar ik ga straks eerst van mijn eigen woning genieten.' Projectleider Ben Kaiser van Domein benadrukt dat vooraf de kaders scherp en duidelijk moeten zijn, maar ook niet ingewikkelder dan nodig. Het beeldkwaliteitplan was een boekwerk van 90 pagina's met zeer gedetailleerde voorschriften. Achteraf stelt Kaiser vast dat het bij Madelief ook had gekund met een paar simpele regels voor de kap, de daklijsten en de baksteenarchitectuur. Wethouder Mary Fiers heeft lof voor de bewoners die zo lang hebben meegedacht. Dat de leden van de kopersvereniging het al die jaren hebben volgehouden is één van de succesfactoren van het project. Kennelijk voelen ook nieuwkomers zich bij de Bloemenbuurt betrokken.

Bronnen en links

www.eindhoven.nl/inwonersplein/bouwenwonen/beleid-en-wetgeving-1/Collectief-Particulier-Opdrachtgeverschap.htm

www.bouwenineigenbeheer.nl

www.eindhoven.nl/wijkvernieuwing-eindhoven/Home/We-zijn-supertrots-op-onze-ontwerpen.htm