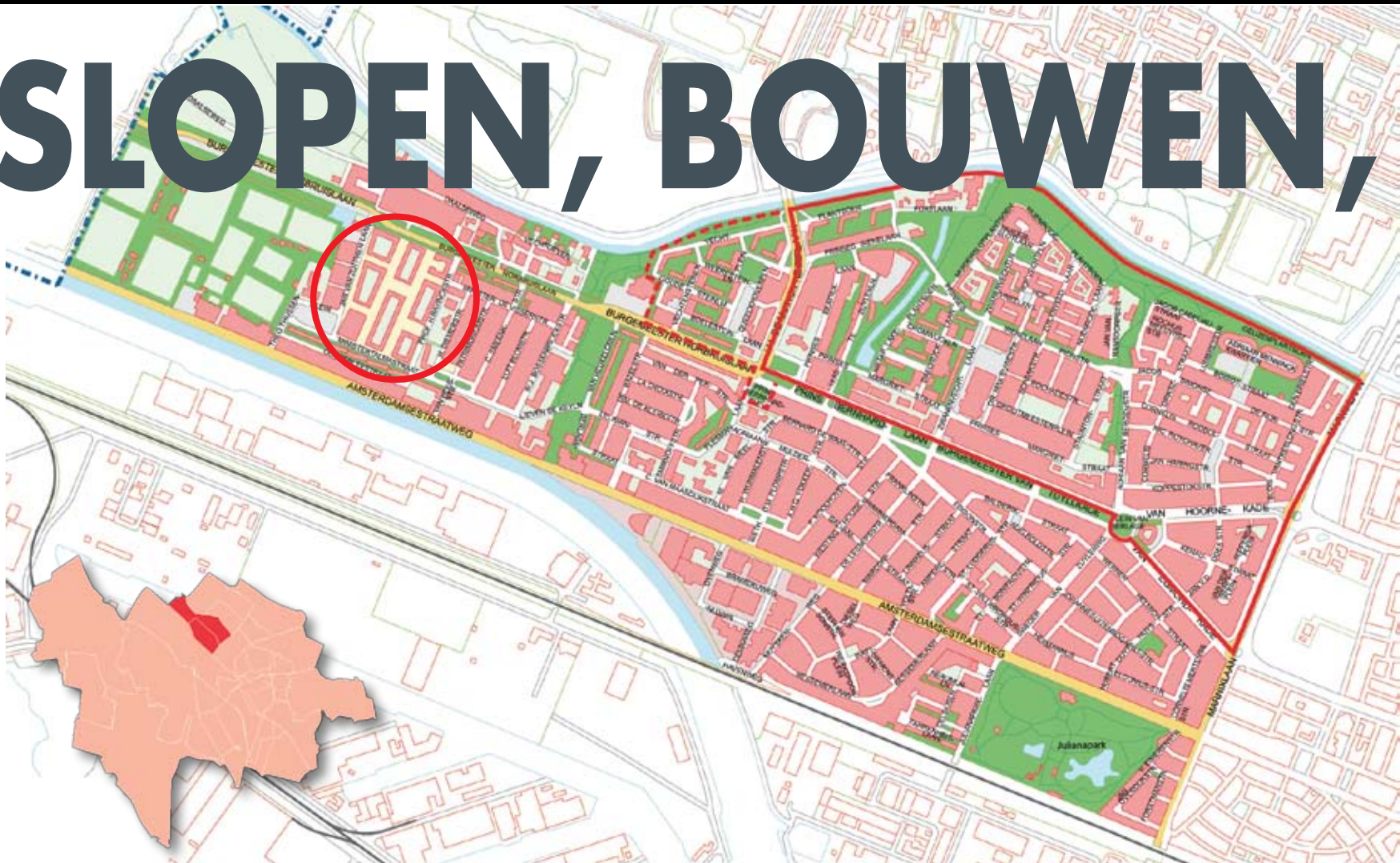


# SLOPEN, BOUWEN,



► “Dit is het eerste raam dat werd ingetrapt” vertellen Kiki en Chaya in het programma *Network*. Na maandenlange treiterijen door Marokkaanse jongeren ontvluchtten de twee de Utrechtse krachtwijk Zuilen. Hangjongeren zorgen met name op het Zwanenvechtplein voor veel overlast. Maar de wijk heeft ook een ander gezicht. Verderop is onlangs een pittoresk tuindorp gerenoveerd, bevinden zich urban villa’s aan de Vecht en verschijnen luxe eengezinswoningen en appartementen in groene setting. Projecten die zowel de beleefde als de objectieve woonkwaliteit in de wijk versterken, en daarmee naast fysieke ook sociale doelen van de stedelijke vernieuwing betrekken.

In Zuilen staan naoorlogse portiekwoningen, vooroorlogse tuindorpen en moderne villa’s gebroederlijk naast elkaar. Deze differentiatie is door de stedelijke vernieuwing versterkt, maar is al van oorsprong aanwezig.

## Leefbaarheid onder druk

Zuilen ontstond in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw toen op afstand van het voormalige dorp Zuilen werden gebouwd. Na de annexatie door Utrecht in 1954 werden verschillende buurten in modernistische stijl aan het gebied toegevoegd. In de jaren tachtig kwam de leefbaarheid van Zuilen zichtbaar onder druk te staan. De gemeente Utrecht, woningcorporatie Mitros en drie marktpartijen, verenigd in VOF combinatie Zuilen, ondertekenden daarom in

1995 het Wijkontwikkelingsplan met het motto ‘Slopen, bouwen, mengen’. De eerste vernieuwingsprojecten waren, net als elders in Nederland, vooral ruimtelijk van aard. Het verbeteren van de openbare ruimte en het toevoegen van nieuwe woonmilieus, voornamelijk in de koopsector, moesten de negatieve spiraal keren. Woningdifferentiatie en de daaruit volgende bewonersdifferentiatie zou de problemen oplossen. Inmiddels is men er achter dat een rijke buurman geen baangarantie biedt. Sinds het uitkomen van het VROM-raad advies Stad en Stijging in 2006, richt de stedelijke vernieuwing zich dan ook vooral op het vooruit helpen van huidige bewoners en minder op het aantrekken van hogere inkomensgroepen. Zowel in Utrecht als elders in het land voeren sociale projecten de boventoon in de wijkactieplannen die in 2007 zijn opgesteld.

Gebied Wijkactieplan Zuilen-Oost.

- Officiële grens van de krachtwijk Zuilen-Oost.
- ... De grens van het grotere gebied zoals de gemeente, Portes en woningcorporaties Mitros die hanteren. Omcirkeld de Pedagogogenbuurt. Linksonder Zuilen in Utrecht.

## Diversiteit

Nu, bijna vijftien jaar verder, kent Zuilen een grote schakering aan goedkope en dure woonmilieus. De karakteristieke tuindorpen en gunstige ligging aan de Vecht, in combinatie met de verouderde portiekflats en het negatieve imago, hebben geleid tot een variëteit aan vernieuwingsprojecten. Verschillend



# MENGEN

Auteur: Anouk Schuitemaker



Gerenoeverde woningen De Lessepsstraat.

qua opzet, maar allen passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Langs de Vecht ligt villapark 'Nieuw Zuilen' met geschakelde villa's en appartementen in de hogere prijsklasse. Aan de noordwestrand van Zuilen wordt met 'Groen Zuilen' een nieuw woonmilieu aan de wijk toegevoegd. Op deze plek maakten twaalf portiekflats plaats voor achtzijdige bouwblokken van elkaar gescheiden door parkstroken.

In de woonblokken, ontworpen door architectenbureau Duinker van der Torre, zijn zowel appartementen als grondgebonden woningen, huur- en koopwoningen opgenomen. Het parkeren is in de woonblokken geïntegreerd, waardoor de parkstroken autovrij blijven. Dit levert een plezierige openbare ruimte op.

## De Lessepsbuurt

Maar ook renovatieprojecten maken onderdeel uit van de vernieuwing van Zuilen. Een bijzonder project is de De Lessepsbuurt.

Dit karakteristieke tuindorp werd in 1915 gebouwd naar ontwerp van architect Hamers. De buurt bestaat uit 371 arbeiderswoningen en 7 hoekwinkels in 14 open bouwblokken van één laag met kap. Doordat de hoekwoningen in de rooilijn geplaatst zijn en de tussenliggende woningen naar achteren zijn geschoven, ontstond een besloten strook voortuinen.

De voortuinen werden afgesloten met eenvormige witte houten hekjes. Langs alle zijerven waren gemetselde muurtjes met hierin opgenomen bankjes geplaatst.

Na geruchten in 2000 over een eventuele sloop, verzetten de bewoners zich hevig en eisten een renovatieplan. Woningcorporatie Mitros ontwikkelde vervolgens samen met de bewoners een renovatieplan. Bijzonder aan deze renovatie, is dat zij is opgeknipt in twee delen, de basisrenovatie en het dynamisch mutatieonderhoud. Tijdens de basisrenovatie in bewoonde staat werd de buitenzijde van de woningen hersteld met aandacht voor de oorspronkelijke detaillering. Wanneer de woningen door verhuizing vrijkomen, wordt het 'dynamisch mutatieonderhoud' uitgevoerd. Hierbij werd de binnenzijde gerenoveerd en heringericht met onder andere nieuwe wanden, keuken en badkamer. Voordeel van deze aanpak is dat de huren voor de zittende bewoners laag blijven en de overlast voor de (veelal oudere) bewoners ►



beperkt blijft. Nieuwe huurders biedt het bovendien keuzemogelijkheden voor de inrichting van de woning. Een huurprijsverhoging na mutatie maakt de binnenrenovatie kostendekkend.

### Beleefde en objectieve woonkwaliteit

Om de cultuurhistorische waarde en beeldkwaliteit kracht bij te zetten, liet de gemeente Utrecht een cultuurhistorisch onderzoek uitvoeren. Op basis van dit onderzoek en gesprekken met bewoners is een herontwerp gemaakt voor de openbare ruimte waarbij onder andere nieuwe lantaarns en eenvormige erfafscheidingen zijn geplaatst. Met de renovatie van de buurt blijft een cultuurhistorische parel behouden. Het initiatief voor de bouw van de De Lesebuurt kwam van de door de arbeiders zelf opgerichte woningbouwvereniging 'Zuilen'. Eveneens op initiatief van bewoners is hetzelfde buurtje in ere hersteld. Ook op andere plekken in het land springen bewoners in de bres voor hun, in de ogen van anderen, kleine en gehorige woningen. Zo reageerden bewoners van Vreewijk in Rotterdam woedend op de sloopplannen. En ook in Philipsdorp in Eindhoven plaatsden de bewoners de renovatie van hun woningen op de agenda. Waarom verpanden bewoners hun hart aan deze kleine gehorige huisjes? Blijkbaar wordt de gebrekkige woontechnische kwaliteit gecompenseerd door iets anders, waardoor de totale woonkwaliteit aan het einde van de som positief uitkomt. Deze woonkwaliteit kunnen we de 'beleefde woonkwaliteit' noemen. Het wordt gevormd door het comfort en de voorzieningen die de woning biedt, maar ook door het gevoel dat woning en woonomgeving oproepen. De 'warmte' of 'uniciteit' van de woning. De vertrouwdheid met burens waar je al zo lang naast woont. En niet te vergeten, het onderdeel uitmaken van een verhaal. Want zoals de stad een verhaal heeft, hebben buurt en woning dat ook. Een stukje geschiedenis, verdeeld over de herinneringen van vele vorige en huidige bewoners.

### Sociaal-maatschappelijke waarde

Tuindorpen als de De Lesebuurt en Philipsdorp hebben, naast een ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit, ook een sociaal-maatschappelijke waarde. Bewoners wonen vaak al lang in hun buurt en hebben hier een sterke binding mee. Maar ook nieuwe bewoners voelen zich snel thuis. De ruimtelijke afbakening

van tuindorpen, de zorgvuldige vormgeving en kleinschaligheid bieden een gevoel van geborgenheid. Een gemeenschapsgevoel dat belangrijk is voor de leefbaarheid. Jane Jacobs beschrijft in haar boek *The Death and Life of Great American Cities* het belang van de 'vertrouwde vreemde'. Buurtbewoners die je een enkele keer of zelfs nooit hebt gesproken, maar waarvan je weet dat ze in de buurt wonen en waarvan hun aanwezigheid een vertrouwd gevoel oproept. Tegenover de beleefde woonkwaliteit van bestaande bouw, staat de objectieve woonkwaliteit. De woonkwaliteit die wordt afgemeten aan de oppervlakte van de woning, het aantal slaapkamers, de aanwezigheid van een garage, de grootte van de tuin en nabijheid van voorzieningen. Fysieke elementen die ook terugkomen in de nieuwbouwprojecten in Zuilen. De beleefde woonkwaliteit en de objectieve woonkwaliteit werken als twee communicerende vaten. De een kan de ander compenseren, als het totaal maar voldoende is. Een lage prijs of schaarste op de woningmarkt werken ook compenserend, maar zorgen in de regel niet voor stabiele en hechte buurten. Door in te spelen op beide woonkwaliteiten, zoals in Zuilen, ontstaat op wijkniveau de gewenste ruimtelijke verbetering en woningdifferentiatie. Het project De Lesebuurt biedt daarnaast de mogelijkheid tot sociale stijging; zittende bewoners krijgen, voor een geringe huurverhoging, een gerenoveerde woning. Dit project ligt daarmee het dichtste bij de doelstelling van het VROM-raad advies Stad en Stijging, dat oproept om huidige bewoners vooruit te helpen op de maatschappelijke ladder. Want dat ingezet moet worden op het vooruit helpen van de huidige bewoners liet Netwerk in de documentaire *Zomer in Zuilen* duidelijk zien. ◀

*Anouk Schuitemaker is werkzaam bij KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing.*

**1 tot en met 5: Pedagogebuurt, groen gebied in het noordelijke deel van Zuilen (zie plattegrond openingspagina). Parkstroken en pleintjes verdelen de buurt in acht bouwblokken, met verschillende woningtypen: gestapelde appartementen en eengezinswoningen. Het ontwerp is van Duinker van der Torre samenwerkende architecten.**



**MACHIEL VAN DER TORRE,  
DUINKER, VAN DER TORRE,  
SAMENWERKENDE  
ARCHITECTEN.**



Duinker, van der Torre, ontwierp de nieuwbouw in de Pedagogebuurt in Zuilen.

"Door de ligging, maar met name ook door de inrichting, wordt de Pedagogebuurt een zeer groen gebied in het noordelijke gedeelte van de wijk Zuilen, voorzien van brede parkstroken en groene pleintjes. Er is rekening gehouden met een aantal bestaande te handhaven bomen. De parkstroken en pleintjes verdelen de buurt in acht bouwblokken, die zijn opgebouwd uit zeer verschillende woningtypen. De woningen aan de groene pleintjes worden op de begane grond uitgebouwd met erkers waardoor de pleinwanden een levendige plint hebben met verschillende woonfuncties.

Twee bouwblokken bestaan uit gestapelde appartementen in een U-vorm met de open kant naar de parkstroken gericht. De appartementen op de bel-etage hebben een woonkamer met een extra grote verdiepingshoogte en een terras over de hele breedte van de woning met een laag muurtje ommuurd. De woningen op de verdieping hebben een ruim balkon en grote schuifpuien. In het blok is voor elk appartement een parkeerplaats in het souterrain opgenomen.

De overige bouwblokken bestaan uit uiteenlopende types eengezinswoningen die samen een ensemble vormen. Het ensemble is een architectonische eenheid met gevels in metselwerk en een doorlopende in hoogte variërende kap met natuursteen lateien. Er zijn eengezinswoningen met tuin, drive-inwoningen met een groot dakterras aan de woonkamer op de eerste verdieping en starterswoningen met een balkon op de eerste verdieping. Aan de Norbruistlaan liggen stads-woningen met een erker over twee verdiepingen.

Rondom de woningen ligt een zone die dient als overgangsbied tussen de woning en de openbare ruimte bestraat met een in kleur contrasterende klinker. In deze zone is ruimte voor erkers, uitbouwen en kleine balkons.

Het parkeren is geïntegreerd in de woonblokken, de parkstroken en groene pleintjes zijn autovrij, waardoor kinderen veilig voor de deur kunnen spelen. De ligging en de inrichting hebben terecht geleid tot de naam 'Groen Zuilen' voor deze wijk."

De Pedagogebuurt omvat 162 appartementen en 228 eengezinswoningen, beide in de koop- en huursector, en 396 gebouwde parkeerplaatsen. Het plan is in opdracht van Mitros Ontwikkeling en Johan Matser Projectontwikkeling ontworpen door Duinker, van der Torre, samenwerkende architecten, en uitgevoerd door Ballast Nedam, Utrecht en Bouwbedrijf Midreth uit Mijdrecht. Het stedenbouwkundig ontwerp is van Palmboom en van de Bout.