

Analyse Buurtsafari Djept, tekstversie

In een buurtsafari konden buurtbewoners hun ei kwijt over het voornemen van Gemeente Veldhoven, Stayinc. en Woonbedrijf om woningen te ontwikkelen in Djept. Het beoogde plangebied ligt tussen de Heerbaan, de Djept en de Smelen/Traverse.

De safari was de eerste van een drietal momenten waarin buurtbewoners betrokken worden bij de gebiedsontwikkeling. Tijdens dit eerste moment hebben we gezamenlijk het gebied verkend. Onder begeleiding van een ecooloog hebben we door een andere bril naar het gebied gekeken. Ook is er tijdens het wandelen breed inbreng opgehaald onder bewoners. Over hoe zij het gebied beleven, wat zij belangrijk vinden en hoe zij het in de toekomst graag zouden zien. De buurtsafari's vonden vier keer plaats, twee keer op donderdag 15 juli en twee keer woensdag 21 juli 2021. De betrokkenheid was groot. Er liepen in totaal ruim 100 deelnemers mee.

DOCUMENT & METHODE

Dit document geeft de inbreng van de deelnemers weer. Tijdens de wandeling liepen er gemiddeld 10 professionals mee. Medewerkers van de drie initiatiefnemende partijen, een ecooloog, een stedenbouwkundige, een architect en een ontwerper. De participanten zijn door deze professionals geïnterviewd. De kwalitatieve data uit deze open gesprekken en de groepsdiscussies die tijdens de wandeling plaatsvonden is samengebracht in een thematische analyse, waarvan hieronder een beschrijving.

DEELNEMERS

De betrokkenheid was groot. De drijfveer van deelnemers om aan deze safari mee te doen ging (naast horen wat de volgende stappen in de gebiedsontwikkeling zijn) vooral over dat ze hier al lang wonen en mee willen praten over wat er in hun eigen omgeving gebeurt.

Veruit de meeste deelnemers wonen ofwel ín-, aangrenzend aan-, of uitkijkend óp het ontwikkelgebied. Een enkeling woont verder weg of zelfs buiten Veldhoven. Er is veel betrokkenheid uit de wijk ten noorden van het gebied, de Polders.

PROCES

Gezien de huidige woningnood is er onder de deelnemers naast de vele zorgen en kritiek ook begrip voor het toevoegen van woningen. Ook begrijpen ze dat er meerdere belangen gewogen moeten worden. Met name de impact op de rust en de privacy is voor bestaande bewoners een belangrijk onderwerp. Daarom zijn er ook zorgen over het aantal woningen, het verkeer en de schaal van de bebouwing en zoeken ze naar bewijslast om te zien of groen en veel woningen wel samen kunnen gaan.

De communicatie over de gebiedsvisie heeft verwarring opgeroepen. Mensen zien op de kaart met een mogelijk toekomstbeeld van het plangebied hun eigen woning

vervangen worden en een woontoren ingetekend. Ook al is het maar een impressie, ontstaan er logischerwijs toch vraagtekens. Bewoners hopen dat er zorgvuldig gecommuniceerd wordt over de ontwikkeling en de toekomstige bouwontwikkelingen.

PARKEREN

Een grote zorg is het parkeren. Bewoners zijn er van overtuigd dat er een te kort aan parkeerplaatsen zal ontstaan als de geplande parkeernorm wordt gehandhaafd. "Zelfs bij de Heijmans One woningen staat er al meer dan 1 auto per woningen." Bewoners zouden het parkeren het liefst ondergronds opgelost zien worden, of ingebed in het landschap. "Kan het parkeren niet onder een groene heuvel zoals in Bosrijk?"

VEILIGHEID

Veiligheid is een terugkerend thema in de gesprekken. Een grote ergernis is het te hard rijden over de Polderstraat, waardoor er gevaarlijke situaties ontstaan. Paaltjes worden omvergereden en ook de aansluiting van de Polderstraat op de Traverse is niet optimaal (weinig opstelruimte, lang wachten en een rare bocht) waardoor mensen via het voetpad gaan.

VERKEERSSTROOM & ONTSLUTING

Er heerst een duidelijk en eensgezind beeld over het toekomstige verkeer in Djept.

Een fiets- en wandelvriendelijk gebied waar de auto te gast is of zelfs geweerd wordt en gemotoriseerd verkeer meteen via de randen wordt ontsloten. Met overzichtelijke kruispunten en gescheiden verkeersstromen.

Met een goede fietsverbinding naar het CityCentrum en goede toegankelijke wandelpaden, ook voor mindervaliden en senioren. "Een mooie kans om ook een verbinding te maken met het park in Meerhoven."

De wens is om de Polderstraat te ontzien van verkeer. Hoogstens bestemmingsverkeer is hier welkom. Verkeer mag direct via de randen worden ontsloten. Daarbij is volgens deelnemers een ontsluiting via de Heerbaan belangrijk, om woon-werkverkeer vanuit de Polders over de Polderstraat te voorkomen.

CULTUUR

Het gebiedje kent een rijke gemeenschapscultuur. Op de jaarlijkse Historische Dorsdag demonstreerden ouderwetse landbouwmachines hoe graan vroeger geoogst werd (dorsen), in de tijd dat de mechanisatie in de landbouw net begonnen was. Georganiseerd door een aantal (voormalige) boeren uit Zeelst en verenigd als 'de Tractormennekes'. Buurtbewoner Mart Snelders, lid van de Tractormennekes, heeft in zijn voortuin aan de Polderstraat nog een aantal van deze oude agrarische machines tentoongesteld.

De Smid heeft allerlei oude stoommachines waarvoor van over de hele wereld belangstelling is. "Echt iets van deze wijk!" aldus een buurtbewoner.

Renders planten & bomen heeft volgens deelnemers ook veel betekent voor het gebied, en één deelnemer weet te vertellen dat er vroeger paardenconcoursen werden georganiseerd in het weiland.

SOCIALE STRUCTUUR

De wijk heeft een 'ons-kent-ons' sfeertje. Huidige bewoners zouden dat graag zo houden. De bewoners van de Polderstraat kennen elkaar over het algemeen lang en goed en hechten hier waarde aan. Ook de dorps cultuur die ze samenbrengt wordt hoog gewaardeerd.

Mart heeft een prominente rol in de sociale structuur. Hij maait het gras, schoont de goten en loopt drie keer per week de Polderstraat af om zwerfafval op te halen. "Wanneer je iets nodig hebt; een schroefje, een wasmachine, een aanhanger, hulp, dan moet je bij Mart zijn!" Daarmee vormt hij een spil in het web als het gaat om sociale controle. "Hij houdt het allemaal in de gaten, en let zelfs op of ik mijn ramen wel goed dicht heb gedaan." Ook meneer Leenders en zijn broer doen volgens de deelnemers veel voor de buurt.

In het gebouw van Woonbedrijf kent bijna iedereen elkaar. Ongedwongen sociale ontmoetingen vinden plaats op de parkeerplaats, daar wordt een praatje gemaakt of soms zelfs in klein comité de barbecue aangestoken. Dat regelen bewoners zelf, daar is geen organisatie of gemeente voor nodig. De bewoners van deze woningen zijn bang dat wanneer er meer woningen op deze locatie worden toegevoegd, de sociale controle wegvalt. "Dit aantal is behapbaar, en door de situering van de voordeuren en de overzichtelijke parkeerplaats kom je elkaar regelmatig tegen. Wanneer je hier meer woningen gaat toevoegen of met de lift naar je appartement moet wordt het anoniem."

SOCIALE PLEKKEN & ACTIVITEITEN

Voor de schuur tegenover Polderstraat 86 zijn talloze ideeën vanuit buurtbewoners. Één element bindt ze allen; een centrale plek waar je elkaar kunt ontmoeten. Twee bewoonsters zien het wel zitten om er een ontmoetingsruimte te runnen. Ook andere deelnemers opteren voor een wijkcentrum of activiteitenruimte. Iemand zou het graag verbouwd zien worden tot restaurant. "Een ruimte waar diverse activiteiten voor de diverse toekomstige bewoners worden georganiseerd. Denk aan een salsa-avond, een seniorenavond en carnaval voor de jongeren."

Van de opslag in de garageboxen wordt dankbaar gebruik gemaakt, aangezien veel appartementen weinig bergingsruimte hebben. In de 'deuropening' van de garagepoort wordt regelmatig op spontane momenten een pilsje open getrokken en een borrelplank genuttigd. Een vader vertelde er de band van zijn fiets geplakt te hebben terwijl hij door de wijk liep met zijn zontje.

Ook is er in de buurt een dagopvang aan huis voor dementerende mensen.

DOELGROEPEN & TYPOLOGIËN

"Senioren geen probleem, jonge gezinnen ook niet! Zo lang het maar rustzoekers zijn." Dat is het profiel dat de huidige Djeptenaar graag terugziet in het gebied; de rustzoeker. De rustzoeker die houdt van wandelen, fietsen en de buitenlucht. Een oudere man geeft aan blij te worden van het geluid van spelende kinderen, en zou de intrek van jonge gezinnen in de wijk erg waarderen.

Dit gebied is volgens veel deelnemers erg geschikt voor ouderen. Vanwege de situering ten opzichte van het centrum, maar ook vanuit de behoefte aan seniorenwoningen. Vanuit de seniorenraad wordt deze behoefte onderstreept. Daarbij is er deels behoefte aan appartementen, maar ook aan woningen met een goede buitenruimte of tuin.

Er is interesse vanuit de omliggende wijken om binnen een aantal jaar door te stromen naar een kleinere, onderhoudsvriendelijkere woning i.v.m. de leeftijd. Om

aan te sluiten bij de vraag werd daarbij aangegeven dat het gunstig is rekening te houden met draaicirkels, grote balkons en ruime badkamers. Ook zijn er een aantal bewoners geïnteresseerd in een CPO project voor senioren. Er is volgens een aantal deelnemers ook behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters en eenpersoons huishoudens. Er is nu moeilijk aan een starterswoning te komen die past bij 'het Veldhovense profiel'. De woningen zijn nu vaak veel te duur en veel te klein waardoor je er niet in kunt groeien. Waar de een de voorkeur geeft aan meer grondgebonden woningen en het niet mengen van dure woningen met sociale huur, pleit de ander júst voor het toevoegen van meer betaalbare sociale huurwoningen. Een aantal bewoners uit die eerste groep vrezen de aantrekking van andere culturen dan het Brabantse/dorpse. Zowel potentiële bewoners van de sociale huurwoningen als de expats die in Eindhoven werken. Ze vinden dit niet goed passen bij de dorpse sfeer en de hechte gemeenschap die ze graag in stand gehouden zien worden, gezien de korte doorlooptijd van een woning voor expats en de taalbarrière. Terwijl een aantal andere deelnemers juist graag verschillende doelgroepen zouden mengen. Een aantal bewoners van een sociale huurwoning van Woonbedrijf zouden graag doorstromen naar de nieuwbouw, mits het sociale huur blijft. Twee deelnemers geven aan interesse te hebben in een vrijstaande of geschakelde bungalow met een tuin. Een aantal omwonenden hebben aangegeven interesse te hebben om een woning te kopen als belegging.

RUIMTELIJK

Bewoners hechten veel waarde aan het besef van ruimte. "Vergezichten en lange zichtlijnen behouden, dat geeft een gevoel van vrijheid." Ze zien een open structuur voor zich. Bosrijk wordt door 7 verschillende deelnemers aangehaald als goed voorbeeld. "Prima om een kleine tuin te hebben, maar dan wel met m'n kont in het groen te zitten."

SITUERING & SCHAAL

Het merendeel vindt hoogbouw zeer onwenselijk. Drie à vier lagen wordt, mits echt nodig, door de meesten nog acceptabel gevonden. Zes lagen vinden ze te hoog. Maar er werd door enkelen ook geroepen "liever meer groen en iets hoger dan grondgebonden en geen groen."

Over de plaatsing van de 'hoogbouw' is men eensgezind. "Laagbouw in het midden en eventueel oplopend naar de randen." Daarbij worden een skatebaan en kuip als referentievormen genoemd. Wanneer er een hoogteaccent moet komen (hoger dan 6 lagen) geeft men de voorkeur aan de kant van de Heerbaan, en niet de Traverse.

ARCHITECTUUR

Men schrikt van de termen 'Woonbedrijf' en 'Wooninc' en is bang dat er grote saaie anonieme woonblokken worden gebouwd. Dat past niet bij het dorpse karakter. "Géén eenheidsworst alsjeblieft!" Het liefst zien ze een grote verscheidenheid in gevels. En, veel groen! "Zowel horizontaal als verticaal."

Een deelnemer vindt het mooi om te zien hoe Djept organisch gegroeid en ontstaan is. Geen groot plan dat in één keer uitgevoerd is, maar verfijnd en kleinschalig. Eerst een woning, dan een schuur erbij, of een uitbreiding. Hij zou het mooi vinden als deze verscheidenheid terugkomt in de grote gebiedsontwikkeling. Liever gefaseerd en divers, dan alles in één keer in één stijl.

NATUUR (BEHOUD)

“Alle bestaande bomen zijn cadeautjes voor het gebied.” In het bijzonder de rode beuk in het graanveld langs de tijdelijke woningen. Bewoners zien het liefst zo veel mogelijk volwassen bomen behouden. Niet alleen vanwege de natuurwaarde, maar ook omdat de bomen voelbaar verkoeling brengen in het gebied. Een enkeling ziet liever geen nieuwe eiken terugkomen vanwege de processierups of is minder fan van de berken.

De groenstrook tussen de Heijmans One woningen en de Heerbaan wordt gewaardeerd. Een participant zou zo'n zelfde groenstrook graag terug zien komen aan de kant van de Smelen/ Traverse, met hoog groen om de wijk te beschermen tegen geluid en drukte.

Er wordt unaniem gestemd voor het behouden van het bosje. Wel zouden ze het graag toegankelijk maken om te wandelen en te spelen. Het functioneert nu als buffer voor bewoners aan de Smelen, is bijzonder en is een kans om een unieke kwaliteit aan het gebied toe te kennen.

Er worden verschillende dieren gesignaleerd in het gebied. Van vleermuizen, vogels, eekhoortjes, slakken tot uilen. De kippenren en de moestuin op het privéterrein aan de Polderstraat worden als een enorme kwaliteit ervaren. Het hondenuitlaatveldje wordt veel gebruikt en ook graag behouden door bewoners. “Liever wel met een iets betere omheining die ook mooi in het landschap past.” Er worden twee zorgen geuit met betrekking tot het groen en de natuur. “We vinden het verhaal van de ecooloog erg boeiend, maar kan het ook wel echt?” en deelnemers zijn bang dat het niet goed beheert wordt door de gemeente, gebaseerd op huidige ervaringen met het beheer.

BEELD & KARAKTER

Het dorpsgezicht, de cultuur en de gemeenschap worden als de belangrijkste elementen gezien om te koesteren.

Het mag hier lekker saai, kleinschalig en rustig zijn.” Met behoud van het charmante landschappelijke karakter, “de agrarische sfeer en identiteit maken de plek!” En daar hoort een kippenren, een paardenwei en een tractor bij. “De tijd heeft hier stil gestaan, dat is charmant.” De Polderstraat speelt een belangrijke rol in deze beleving. “Dit is het enige plattelandsstraatje dat er nog over is, en dat midden in Veldhoven, laten we dat koesteren!”

Een park voelt wat te eenzijdig qua landschapsbeleving en sluit niet helemaal aan bij de agrarische sfeer.

Een mix van natuur wordt gewaardeerd. Fruitboomgaard, veld met ruigere wilde natuur en kruidenrijk gras met daarnaast een wei. “Rommelig naast aangeharkt, het mag heel divers!”

VERVOLG: VAN DATA NAAR KERNWAARDES

Dit is een rapportage van de inbreng die ons is meegegeven in de vier safari's. Deze inbreng wordt samengebracht met de resultaten van verschillende onderzoeken, kaders en documenten (zoals - invullen ecologisch rapport?, gemeentelijke visie, e.d.? - FAAM invullen).

Vanuit deze informatie worden er een aantal thema's benoemd die de kernwaardes van de nieuwe wijk beschrijven. Deze thema's vormen de kapstok voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.