

Crabbehof, zoals veel naoorlogse wijken in Nederland, is ontstaan als een ruimtelijke vertaling van een sociaal-economische gedachte. Het is van groot belang om voor ogen te hebben wat de sociaal-economische visie is waar wij de huidige, te realiseren, vernieuwing aan willen relateren. Tevens moet bepaald worden hoe we de bestaande wijkstructuur het beste, voor dit doel, kunnen gebruiken.

## EEN NIEUWE VISIE VOOR CRABBEHOF

De verzorgingsstaat bestaat niet meer, zeker niet in de vorm die in de jaren 60 en 70 mogelijk was. Een wijk zoals Crabbehof paste goed in het toenmalige sociale, economische en culturele model. Het model is verouderd en/of heeft gefaald. Betekent dit dat de planning van wijken zoals Crabbehof een mislukking is geweest? De hedendaagse samenleving heeft andere behoeften dan die van de jaren 60. Om aan deze behoeften te kunnen voldoen zal Crabbehof getransformeerd moeten worden. De fout die in de jaren 60 is gemaakt is dat voor een statische vorm van stedenbouw is gekozen. De utopie is vergankelijk en aan Zeitgeist onderhevig. Er zal aan veranderbare stedenbouwkundige, sociale en architectonische structuren moeten worden gedacht om Crabbehof voor de huidige en toekomstige samenleving geschikt te maken. Hiermee zal een toekomstig proces van grootschalige vernieuwing voorkomen kunnen worden.

## DE STAND VAN ZAKEN

Om voor een duurzame sociale en economische ontwikkeling te kunnen zorgen moet het plan voor Crabbehof op zowel de hardware (ruimtelijke ordening en gebouwen) van de wijk, evenals de software (de huidige bewoners en hun sociaal economische relaties) worden aangepakt. Wanneer we over toekomstige ingrepen gaan nadenken, moeten wij vooral rekening houden met de fysieke staat van Crabbehof in relatie tot de levensstijl van haar bewoners en gebruikers. Daarnaast zijn er andere factoren waarmee rekening dient te worden gehouden. Zoals trends, de vastgoed markt, plaatselijke infrastructuur en economie.

Sociale factoren waarmee rekening dient te worden gehouden:

- mensen in een moeilijke economische situatie (Crabbehof is bekend als het afval putje van Dordrecht)
- bejaarden die vaak zich geïsoleerd voelen in hun eigen appartement. Ze hebben vaak last van de nieuwkomers in de wijk en hebben behoefte aan een rustige leefomgeving
- een groeiende groep immigranten die moeite heeft om hun plaats in de Nederlandse samenleving te vinden. Het zijn vaak mensen die in de financiële problemen zitten.

Fysieke factoren waarmee rekening dient te worden gehouden:

- openbare ruimte. De bewoners en gebruikers kunnen (en moeten) meer gebruik maken van de openbare ruimte
- het verzorgen van de mogelijkheid om de groengebieden toe te eigenen, zich hiermee te identificeren, zal tot een intensiever gebruik moeten leiden door de bewoners
- de goed bewaarde skeletten van de Modernistische gebouwen kunnen aangepast, vergroot en hergebruikt worden om een rijker aanbod van woon, werk en buitenruimte typologieën te creëren
- goed werkende infrastructuur, deze zal uitnodigen tot / faciliteren van een intensiever gebruik.

Externe factoren:

- jonge mensen die op zoek zijn naar een woning / woonomgeving waarmee ze zich kunnen identificeren.
- de huidige vastgoedmarkt waar geen plaats meer is voor repetitieve woningbouw
- investeringen in sport, winkel, horeca en onderwijs voorzieningen door commerciële instanties.
- goede auto / trein verbindingen die aantrekkelijk zijn voor forenzen.

## STRATEGIE

Een van de meest directe oplossingen, die in de huidige situatie van Crabbehof gemaakt kan worden, is de positie van de financieel kwetsbare bewoners van de wijk te verbeteren door het ruimtelijke ontwerp van de wijk aan te pakken. Het doel hierbij is het stimuleren van een sterkere participatie en identificatie van de bewoners/gebruikers met hun wijk, evenals het creëren van aantrekkelijke situaties voor potentiële

nieuwkomers. Enerzijds zal deze strategie de sociaal economische activiteiten van de bewoners stimuleren en anderzijds zal het zorgen voor een beter beheer van de openbare ruimte / gebouwen. De huidige situatie leent zich goed voor dit doel. Herontwerpen van de openbare ruimtes zal voor betere sociale relaties zorgen. Het vergroten van het aanbod van woningtypologieën in combinatie met het faciliteren van mogelijke commerciële activiteiten, zal ondernemerschap van de bewoners gaan stimuleren. Tevens zal het verfijnen van de circulatie op alle schaalniveaus in de wijk zorgen voor een duidelijke relatie tussen de verschillende gebouwen en ruimtes. Dit soort maatregelen zullen voor een flexibele stedelijke omgeving zorgen, die zich met de tijd aanpast aan de veranderende sociale en economische eisen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat toekomstige grootschalige institutionele ingrepen niet meer nodig zijn.

In een tijd van crisis van ons financieel model worden de ideeën van bottom-up ontwikkelen steeds populairder. Fenomenen zoals open source, creative commons en gekraakte copyright, alsmede Facebook, Hyves en Wikileaks laten zien dat substantiële veranderingen ook kunnen plaats vinden door middel van incrementele ontwikkelingen en gezamenlijke, aan elkaar toevoegende acties. Incrementele, geleidelijk toenemende, ontwikkeling zorgt voor een duurzamere functionering van de stad en heeft een corrigerende werking op grootschalig planning. Dat betekent niet dat grootschalige acties, of top-down planning niet nodig zijn, in tegendeel. Zonder een kader van regels eindigt community development in chaos. De rol van top-down planning moet toch anders zijn als in de jaren 70 of 90. Grootschalig planning moet voor geen totale ontwerp zorgen, maar die moet ook niet een wijk geheel aan zijn eigen middelen laten. Woningbouwcorporaties en gemeente zouden hun beleid kunnen uitvoeren door het opzetten en onderhouden van een framework en door middel van deze framework het stimuleren van bepaalde ruimtelijke en sociale ontwikkelingen.

Een “kader” voor Crabbehof zal bestaan uit het scheppen van voorwaarden, die het herstructureringsproces kunnen bevorderen. Zowel voor de open gebieden als voor de gebouwen. Het stedenbouwkundige plan moet bepaalde types architectuur stimuleren die goed bij de identiteit van Crabbehof passen, en op zijn beurt moet de architectuur van de gebouwen het ontstaan van bepaalde levensstijlen bevorderen. Vanuit deze redenering is het mogelijk om drie focuspunten aan te wijzen die een succesvolle renovatie van Crabbehof zullen bewerkstelligen:

- het aantrekken van jonge mensen die actief hun omgeving aan hun eigen behoeftes aanpassen. “TRANSFORMERS”
- herontwerpen van de openbare ruimtes en routes om het ontstaan van gemeenschappen te stimuleren. “GEMEENSCHAPEN”
- het herstructureren van de bestaande gebouwen op een manier dat verschillende modellen van werken en wonen worden bevorderd en/of gecreëerd. “ECONOMIE”

TRANSFORMERS - huidige bewoners en nieuwkomers.

Om een sterke impuls aan de wijkvernieuwing te kunnen geven moeten we actieve jonge mensen in het proces betrekken. Mensen die interesse hebben en het aan kunnen om hun omgeving te vervormen. We spreken eerder van accupunctuur ingrepen i.p.v. het transformeren van de hele wijk in een klushuizen experiment. Het is vanzelfsprekend dat deze actieve jonge mensen in de minderheid zullen zijn. Toch kunnen minderheden ook de toon van vernieuwing zetten en leiden tot de verbetering van de leefomgeving in Crabbehof. Behalve voor deze groep bewoners zal de wijk ook clusters/zones voor verschillende levensstijlen moeten bieden: van passieve consumenten van woonstijlen tot mensen met economische problemen of dynamische forenzen. De ideale situatie wordt gecreëerd wanneer een aantal van deze bewoners, zelf het initiatief neemt om daadwerkelijk wat te veranderen aan hun omgeving / huis en die een katalysator worden voor de verdere ontwikkeling van de wijk. Deze groep van TRANSFORMERS kan voor een deel bestaan uit nieuwkomers en een deel uit huidige bewoners van Crabbehof. Er zijn al voorbeelden in de wijk van huiseigenaren die hun woningen zelf vergroten of renoveren.

Daarom is verouderde woning voorraad niet een reden om een wijk te slopen. Denk aan historische steden waar de meeste woningen in hun originele staat helemaal niet zouden passen bij de hedendaagse levensstijlen. Maar ze werden met de tijd getransformeerd en vormen nu een gewild woonmilieu. Deze logica is ook in wijken zoals Crabbehof toepasbaar, denk aan de mogelijkheid om het skelet van een

beton gebouw te gebruiken als basis voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Dus niet zo zeer een verouderde, maar een monotone woonvoorraad is het probleem van Crabbehof. Door bewoners en investeerders de mogelijkheid te bieden om hun eigendom te vervormen ontstaat een eindeloze serie van woontypologieën. We zouden een stap verder kunnen gaan en voorstellen dat Crabbehof bekend gaat worden voor het ondernemerschap van zijn bewoners. De wijk zou diensten kunnen leveren die anders niet mogelijk zouden zijn in het stadscentrum van Dordrecht, werkplaatsen om te klussen bijvoorbeeld.

## GEMEENSCHAPEN

De mogelijkheid om groepen/woonmilieus te vormen moet als een leidraad door het hele project heen getrokken worden. Het is belangrijk om een wijkleven te stimuleren die niet afhankelijk is van doorgaande institutionele interventies. Mensen moeten een duidelijke functionele en psychologische relatie met hun directe omgeving kunnen ervaren. En in het geval dat ze iets in hun omgeving willen veranderen (planten verzorgen, speelgoed plaatsen, enz.), moet dat een duurzaam effect op die omgeving hebben (het moet te controleren zijn). Daarom is het belangrijk om het ontstaan van woongemeenschappen te stimuleren. Deze woongemeenschappen kunnen door een verschillende maat van bewoners betrokkenheid gekenmerkt worden. Soms kan het alleen maar over gelijke levensstijlen gaan (dus eerder een visuele en psychologische binding) en soms kunnen ze gebaseerd worden op functionele afhankelijkheid tussen de bewoners. Dus het gaat over het ontwikkelen van domeinen met verschillende ruimtelijke en functionele potenties die verschillende soorten mensen trekt.

Dit soort vormen van gemeenschappen kan op verschillende niveaus plaats vinden (tussen appartementen, portieken, straten, tuinen, enz.) en moet helemaal tot het beheer van de openbare ruimtes komen. We moeten duidelijk aangeven welke ruimten privaat, gezamenlijk of publiek zijn. De bewoners die deze ruimten gebruiken zullen daardoor ook het beheer op zich nemen. Dat zal in grote mate het ontstaan van een gevoel van saamhorigheid stimuleren (onze straat, ons park, daar spelen onze kinderen). Mensen hebben behoefte aan een omgeving die bij hun levensstijl past. Schaal is belangrijk en de mogelijkheid om een gelijke groep mensen bij elkaar te bergen hangt af van de ruimte die deze groep krijgt. Het creëren van een kritische massa die al een bepaalde uitstraling heeft is van groot belang. Sociaal mix in een gebouw, of huizen met te veel verschillende bewoners naast elkaar werkt niet. Het is misschien tijd om het idee dat mensen vrolijk en vreedzaam naast elkaar kunnen wonen los laten. De situatie in Crabbehof zelf, bewijst dat. Aan de andere kant hoeft een levensstijl gebied niet een hele wijk te zijn, maar een straat of hof is al voldoende. In delen van Rotterdam bvb zijn de brede lanen gekenmerkt door grote en dure huizen, en de straatjes tussenin met de sociale woningen.

De gemeenschappen die we gaan stimuleren moeten ook iets aan elkaar hebben, ze moeten een toegevoegde waarde voor de wijk hebben. Een mechanische toevoeging van nieuwe woontypologieën zal geen oplossing bieden, neem als voorbeeld het 'Buitenhof' complex. De bewoners van de huizen daar negeren Crabbehof compleet en ze dragen op geen enkele manier bij aan de leefbaarheid of ontwikkeling van de wijk. De projecten langs de Vorrinklaan, waarvan de voorbereidingen zich in een vergevorderd stadium bevinden, demonstreren ook een mechanische toevoeging van massa.

De voorgestelde gemeenschappen bieden een passende verfijning op de ideeën voorgesteld in de 2006 "Kansen voor Crabbehof" gebiedsvisie. Zoals in het document wordt omschreven, zijn er in Crabbehof zones met verschillende potenties. Er wordt verder gesuggereerd om die potenties te ontwikkelen tot thema's die de levensstijl en werking van de desbetreffende gebieden gaan bepalen. Deze thema's kunnen als leidraad gebruikt worden om een kader te ontwikkelen, maar ze zijn niet het eind resultaat. We kunnen de spelregels bepalen, zonder alles zelf te hoeven uitvoeren. Dus moeten we een proces in gang zetten waarbij de wijk met de maatschappij mee kan evolueren.

Dat betekent dat eigenaren (van huizen, winkels of kantoren) hun eigendom kunnen ontwikkelen. Een voorbeeld dat niet werkt is de combinatie tussen woningbouwcorporatie en VVE van particulieren binnen een gebouw. Het is ontmoedigend voor de huiseigenaren als het beheersbeleid door de woningbouwcorporaties wordt gemaakt. Het eigendom van de particulieren verliest een van zijn sterkste voordelen, de mogelijkheid om te exploiteren. Wat wel zou kunnen werken is de verkoop van huurhuizen aan de huurders waarbij bepaalde regels worden gesteld.

## ECONOMIE

Crabbefhof kan geactiveerd worden door de economische interesses en behoeften van zijn bewoners en gebruikers te stimuleren. Binnen deze logica wordt de rol van de woningbouwcorporaties vergelijkbaar met die van lokale overheden. Namelijk werken door het verstrekken van subsidies en andere stimuli, die het ontstaan van een lokale economie helpen. Er zijn voorbeelden van private- publieke samenwerkingen op manieren die in Nederland ongebruikelijk zijn. Bijvoorbeeld de juridisch en economische binding tussen de bewoners/gebruikers en de stad/woningcorporatie is een bekende praktijk in de VK die onder de naam "Development Trust". Tegelijkertijd kan privaat kapitaal een belangrijke rol spelen in de wijkvernieuwing. Voorbeelden hiervan zijn veel steden uit het voormalige Oostblok, waar na de val van het communisme, private investeringen de werking en uiterlijk van aan Crabbefhof vergelijkbare wijken compleet verandert.

Economische interesses kunnen ook een belangrijk effect hebben op het ontstaan van gemeenschappen. Zoals: gedeeld eigendom of projecten over aardwarmte centrales, windmolens, verhuur van ruimtes, gevel/dak isolatie projecten, enz. In Nederland zijn voorbeelden van deze manier van werken. Bijvoorbeeld in Hoogkerk, provincie Groningen.

De huidige manier van gebruik van de gebouwen in Crabbefhof, zoals duidelijk gescheiden van wonen en werken, is zeker niet van deze tijd. Er is steeds meer behoefte aan woon/werk combinaties en in Crabbefhof is de ruimte om ze te realiseren. Deze strategie leidt tot een levendige wijk en beter verspreide voorzieningen.

## CONCLUSIE

Met de vernieuwing van Crabbefhof stellen we hergebruik, evolutie en multifunctionaliteit als kern principes en niet als tijdelijke oplossingen! We gaan de toon zetten voor het ontstaan van een leefbaar, dynamisch en duurzaam stadsdeel. We gaan eerder sturen dan zelf uitvoeren. We gaan een structuur maken (fysiek, administratief en economisch) binnen welke bewoners en investeerders vorm kunnen gaan geven aan Crabbefhof.