

Utrecht - Kanaleneiland



ORGANISCHE GEBIEDSONTWIKKELING MET DE MENSELIJKE MAAT VOOROP

Aanleiding & context

Sinds de jaren tachtig bevond de naoorlogse wijk Kanaleneiland in Utrecht zich in een neerwaartse spiraal. Toen Heijmans er in 2002 startte met ontwikkelen, stond de buurt bekend als één van de slechtste wijken van Nederland. De gemeente Utrecht verloor grip op de wijk, buitenstaanders voelden zich er niet prettig. De wijk had structurele verbeteringen nodig. Bij de

vernieuwing van de buurt zou aanvankelijk zoveel mogelijk gesloopt en nieuw gebouwd worden. Maar in de crisistijd ontstond juist aandacht voor organische ontwikkeling met de menselijke maat voorop. Heijmans zorgde er zo voor dat de identiteit van Kanaleneiland behouden bleef.

Samenwerkingspartners
Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Vesteda, Aventure

Architecten
Klunder Architecten, INBO, Ponoc de Winter

Start bouw
2002

Realisatie
2019

Duurzaamheid
EPC 0.0 voor de grondgebonden woningen

Programma
Vlek 1:
102 sociale huurappartementen, 35 vrije sector huurwoningen, 21 koopwoningen, 119 koopappartementen.

Vlek 2:
12.000 m² Business & Administration College/ICT College.

Vlek 3:
50 vrije sector huurappartementen, 36 sociale huurwoningen, Wijkbibliotheek, Centrum voor Jeugd en Gezin, Wijkburo Gemeente Utrecht.

Vlek 4/5:
235 nieuwbouw appartementen vrije sector huur, 252 gerenoveerde appartementen vrije sector huur, 252 gerenoveerde appartementen vrije sector (sociale) koop, 24 grondgebonden nieuwbouw koopwoningen.

FEITEN & CIJFERS

heijmans &CO

De Heijmans &CO-aanpak voor het Kanaleneiland in het kort:

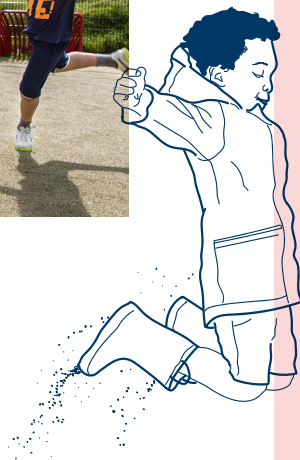
1. De crisis als kans: het ontstaan van een organisch ontwikkelmodel met ruimte voor creativiteit.
2. Kluswoningen voor starters, zodat vanaf het begin pionierende, nieuwe bewoners in de buurt komen.
3. Voorrang aan maatschappelijke voorzieningen en inzet voor het behoud van het ROC voor de wijk.
4. Meer zicht op straat, door bergingen te vervangen voor woningentrees met glazen puien.
5. Zorgen voor een upgrade van de openbare ruimte en het voorzien van ontmoetingsplekken voor de buurt.



Van toen tot nu

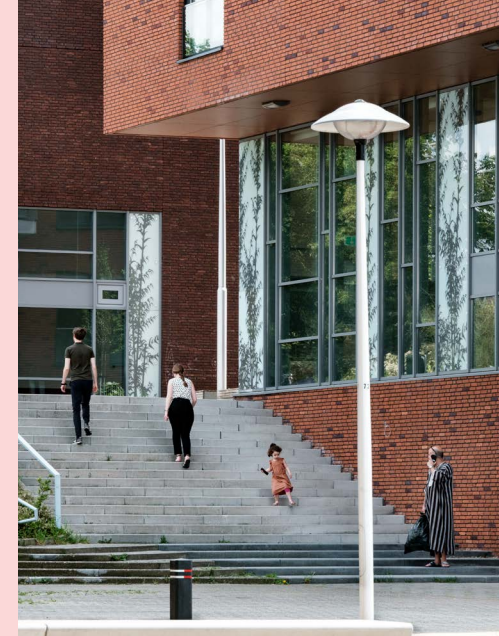
Grootse idealen kenmerkten de bouw van Kanaleneiland eind jaren vijftig, met ruime opzet, portiekflats, veel groen en winkel- en sportvoorzieningen dichtbij. Door allerlei oorzaken werd de wijk vijftig jaar later geen ideale, maar een 'probleemwijk' genoemd. Bij de vernieuwing van de buurt zou zoveel mogelijk gesloopt en nieuw gebouwd worden, maar door de crisis en voortschrijdend inzicht werd een ander spoor gevolgd. Meer renovatie, een betere openbare ruimte en hier en daar nieuwe bebouwing. In de crisistijd ontstond juist aandacht voor organische ontwikkeling met de menselijke maat voorop. De identiteit van Kanaleneiland bleef zo behouden.

**KANALENEILAND,
STEVIG STAALTJE
DAADKRACHT**



Nieuwsgierige starters verleiden

Een belangrijk doel van de gebiedsontwikkeling was het aantrekken van nieuwe bewonersgroepen. Met 'klusklaar-woningen' werden jonge mensen met een pionierachtige instelling naar Kanaleneiland gelokt. Het was een goed middel om nieuwsgierige starters in een lastige woningmarkt tot koop te verleiden, maar wel complex: elk appartementengebouw verkeerde in een andere bouwkundige staat. Het deed een beroep op de creativiteit en het vakmanschap van de ontwikkelaars. Tijdens de herstructurering werden lege woningen tijdelijk verhuurd aan creatieve bedrijven en studenten: de voorhoede van de nieuwe groepen die naar de wijk zouden komen. Zij hielden Kanaleneiland leefbaar en levendig.



Het belang van onderwijs in de wijk

Meer goede woningen en meer diversiteit in woningaanbod, dat was het streven. Maar bij een gebiedsontwikkeling zijn veel meer aspecten belangrijk, vertelt Peter van der Gugten, Directeur Heijmans Vastgoed. "Het is juist belangrijk dat je bij een wijk als Kanaleneiland niet alleen met wonen bezig bent. Heel vaak begint het met de behoefte aan meer woningen, maar onze filosofie is: zorg eerst voor de juiste publieksfuncties en goede openbare ruimte, dan volgen die woningen vanzelf. Succesvolle transformaties starten vaak met een andere functie dan wonen." Onderwijs is daar een belangrijk onderdeel van, zegt Peter. "Het ROC was daar al gevestigd en wilde er weg, ze overwogen om naar Leidsche Rijn te gaan. Wij hebben toen gestreden voor voortgezet onderwijs in de wijk, dat moest blijven. Ik heb veel gepraat met de bestuurders van het ROC en het is gelukt om ze in de wijk te houden. Het nieuwe pand is een eyecatcher geworden, een beeldbepalende school. Máxima kwam 'm openen!'"

**BIJ EEN WIJK ALS
KANALENEILAND
IS HET JUIST BELANGRIJK
OM NIET ALLEEN MAAR MET
WONEN BEZIG TE ZIJN.**



Verbinding

Eén van de manieren waarop levendigheid in Kanaleneiland werd teruggebracht: de bergruimtes van portiekflats op de begane grond vervangen voor woningen met glazen puien. Hiermee kwam er meer zicht op straat, iets dat direct bijdraagt aan een gevoel van veiligheid. En aan meer verbinding, want als je je burens ziet, maak je ook sneller een praatje. Om dit te versterken werd ook de verbetering van de openbare ruimte integraal aangepakt.

Samen werken aan een sterkere buurt

De grootste uitdaging lag in de omvang van het project, denkt Peter. "Samenwerking was hier belangrijk. Samenwerken met woningcorporatie Mitros bijvoorbeeld, die een deel van de woningen afnamen. Samenwerken met Mecanoo voor het ontwerp. Samenwerken met Achmea voor de afzet van beleggerswoningen. Dat was de uitdaging. Dit soort projecten kunnen alleen slagen door er dagelijks heel hard aan te werken, alles in te zetten. Dat kost veel kracht en is een moeilijke manier van ontwikkelen. Voor mij is het de leukste manier. De uitkomst en waardering zijn fantastisch. Ja, ik groeide zelf op in deze buurt, maar dat speelt verder geen rol. Ik ben trots op elk project, ook als dit in Tilburg was geweest."

**JE GAAT JE GAANDEWEG
SOWIESO VERBINDEN MET DE
PLEK WAARAAN JE WERKT.**

PETER VAN DER GUGTEN



**JE VEILIG VOELEN IS.....
JE PERSOONLIJKHEID ÉN
EIGENDOMMEN DELEN
MET DE BUURT**



EN NU?

Het project is opgeleverd in 2019. De komst van nieuwe bewonersgroepen, meer diversiteit in bebouwing en een verbetering van de openbare inrichting maakte Kanaleneiland klaar voor een nieuwe start en meer sociale samenhang.

Eén voor allen

In de binnentuin tussen de Roosevelt- en Auriollaan werd de Heijmans ONE geplaatst om de herontwikkeling van het gebied op de kaart te zetten. Omdat de binnentuin is bedoeld voor gezamenlijk gebruik, delen de bewoners de ONE voor gezamenlijk overleg of andere activiteiten.

EN NU?



heijmans

&CO is een initiatief van Heijmans



co@heijmans.nl
www.heijmans.nl/co

Méér lezen over
heijmans &CO