



gemeente Eindhoven

versie 20140522

Gebiedsverkenning Maatschappelijk Vastgoed De Laak

April 2014

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Datum

april 2014



Inhoudsopgave

	Colofon -----	2
	Inhoudsopgave -----	3
1	Inleiding -----	4
1.1	Inleiding gebiedsverkenningen -----	4
1.2	Het gebied van deze verkenning: De Laak -----	4
1.3	Leeswijzer -----	4
1.4	Verantwoording -----	5
2	Gebiedsschets -----	5
2.1	Buurten in De Laak -----	6
2.1.1	Lakerlopen -----	6
2.1.2	Villapark -----	7
2.2	Rol van de gemeente in De Laak -----	8
3	Bouwstenen voor De Laak -----	10
4	Gebiedsverkenning -----	10
4.1	Activiteiten en gemeentelijk maatschappelijk vastgoed -----	10
4.2	Wat is er in De Laak -----	11
4.2.1	Activiteiten -----	11
4.2.2	Maatschappelijk vastgoed -----	11
5	Constatering gemeente Eindhoven -----	13
6	Kansen en bedreigingen -----	14
6.1	Kansen -----	14
6.2	Bedreigingen -----	15
7	Proces: realiseren gebiedsvisie -----	15
7.1	Co-creatie: wat is dat en met wie doe je dat? -----	16
7.2	Co-creëren in De Laak -----	16
8	Tot slot -----	16
9	Bijlagen -----	17

I Inleiding

1.1 Inleiding gebiedsverkenningen

De gemeente Eindhoven wil graag haar beleidsdoelstellingen realiseren op het terrein van onderwijs, jeugd, cultuur, sport en welzijn. En op het gebied van maatschappelijke activiteiten. De gemeente streeft daarom naar een optimale mix van voorzieningen op gebiedsniveau door gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gericht in te zetten, in samenhang met het vastgoed van samenwerkingspartners. Hiervoor is een actueel en volledig beeld nodig van de maatschappelijke activiteiten die er in een gebied al zijn, de maatschappelijke activiteiten waaraan behoefte is en de huisvesting van deze activiteiten. Deze gebiedsverkenningen dragen bij aan een beter inzicht in zowel de financiële als maatschappelijke ontwikkelingen in relatie tot het (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed.

Alle sectoren die betrokken zijn bij de totstandkoming van deze gebiedsverkenning hebben minder (financiële) middelen. Daarom wil de gemeente maatschappelijk vastgoed zo effectief en efficiënt mogelijk inzetten en afstemmen op de behoefte in een gebied.

1.2 Het gebied van deze verkenning: De Laak

Per wijk brengt de gemeente de maatschappelijke activiteiten (vraag) en het maatschappelijk vastgoed (aanbod) in kaart. Hierbij worden ook sportactiviteiten betrokken, omdat de gemeente de sportparticipatie wil verhogen om bij te dragen aan het gezondheidsniveau. Deze verkenning gaat over de wijk De Laak in het stadsdeel Tongelre. We hebben de bij ons bekende gegevens verzameld en waar mogelijk met elkaar verbonden. Deze informatie is vervolgens vertaald naar een gemeentelijk beeld van het gebied en van de rol die de gemeente zou kunnen spelen in de samenwerking met de externe partijen. Deze verkenning is een eerste aanzet.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u enkele kerngegevens De Laak. Ook gaat het hoofdstuk in op de rol die de gemeente voor zichzelf ziet bij deze wijk. Hoofdstuk 3 gaat over de bouwstenen in De Laak die kunnen dienen als uitgangspunt voor de co-creatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 het proces van de gebiedsverkenning aan de orde: Welke informatie hebben we verzameld en hoe verhoudt deze zich tot het gemeentelijke beleid? De huidige situatie brengen we volledig in beeld. In hoofdstuk 5 geven we onze constatering voor het gebied. Hoofdstuk 6 laat de kansen en bedreigingen van het gebied zien. In hoofdstuk 7 leest u hoe we komen tot een gezamenlijke invulling van de gewenste situatie.

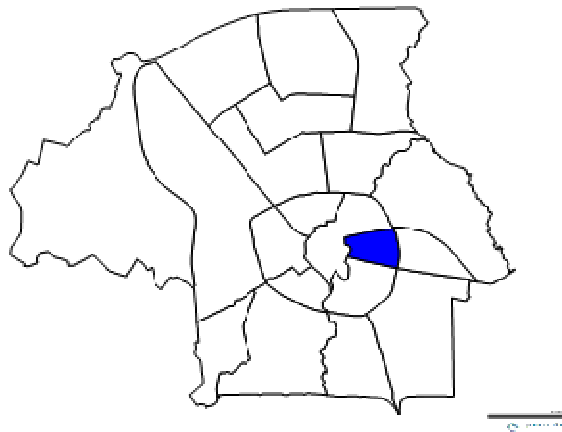


I.4 Verantwoording

De gemeente nam het initiatief voor deze integrale gebiedsverkenning en verzamelde eerst alle interne informatie over het gebied. De sectoren Grond en Vastgoed, Gebiedsontwikkeling, Mens en Maatschappij, Sport en Bewegen en Economie en Cultuur verzamelden de andere relevante gegevens. Daarna volgde een toets van de interne gebiedsverkenning, met aanvullingen uit het gebied zelf.

Dit leidde tot een totaalbeeld van wat er is, wat er zou moeten zijn en hoe we met elkaar kunnen zorgen dat het er komt. Daarbij is de gemeente slechts één van de stakeholders in de stad naast samenwerkingspartners zoals wijk- en bewonersorganisaties, besturen van VTA's (vrijtijdsaccommodaties), SPIL-centra (een alomvattend concept voor peuterwerk, kinderopvang, basisonderwijs en jeugdgezondheidszorg), corporatiebesturen, school- en sportverenigingsbesturen en Welzijnspartners.

2 Gebiedsschets



De Laak ligt in het stadsdeel Tongelre, ingeklemd tussen het Eindhovens Kanaal, de Dommel, de rondweg en het centrum van Eindhoven en wordt daarom ook wel Tongelre binnen de Ring genoemd. In De Laak liggen het bekende DAF-museum, het Academisch Genootschap en verzorgingshuis Dommelhoef.

De wijk bestaat uit de buurten Lakerlopen en Villapark. De oude radiaal Tongelresestraat scheidt de nog steeds zeer verschillende buurten. Het Villapark is door onder meer Philips gebouwd voor het hogere kader. Aan de overkant van de Tongelresestraat bouwde de St. Josephvereniging 311 'werkmanswoningen' (De Bouw genoemd); dicht bij het Eindhovens Kanaal omdat daar veel arbeiders werkten.

De inwonersenquête laat zien dat in 2013 in De Laak 69 procent van de bewoners sportte; in heel Eindhoven was dat 68 procent. De norm gezond bewegen wordt gehaald door 70 procent, het gemiddelde in Eindhoven is 72 procent.

Leefstijlen Eindhoven karakteriseert de Lakerlopers als sociale, open en nuchtere mensen die van gezelligheid houden. In Villapark zijn de bewoners zakelijk, zelfverzekerd en ambitieus.

2.1 Buurten in De Laak

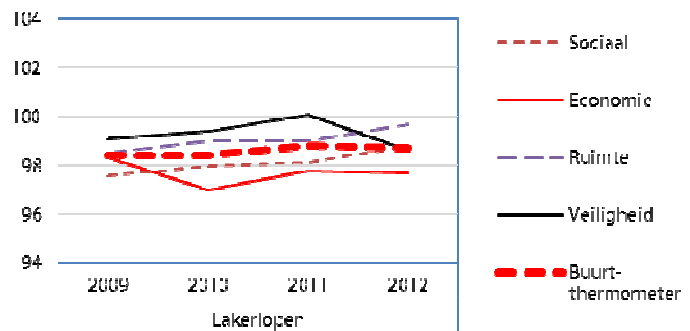
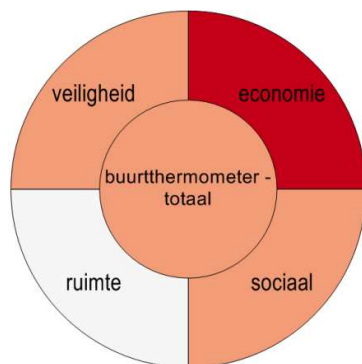
De verkenning voor De Laak richt zich op alle buurten in het gebied. Lakerlopen is een actiegebied, een gebied dat de gemeente van 2015 - 2018 extra aandacht geeft. De activiteiten en het maatschappelijk vastgoed in De Laak zijn te vinden in gemeenschapshuis De Ronde, de buurtinfowinkel van de Stichting Wijk- en Huurdersbelangen Lakerlopen, het steunpunt bij Lunetzorg, de dagactivering van Novadic-Kentron en het Steunpunt Uitkeringsgerechtigden.

2.1.1 Lakerlopen

Lakerlopen ligt in de driehoek van de Tongelresestraat, het Eindhovens Kanaal en de Jeroen Boschlaan, op loopafstand van het centrum. In de buurt wonen 3.183 mensen. 19 procent daarvan is jonger dan 20 en 12 procent is 65 jaar of ouder. Van de 1.800 huishoudens is 56 procent een eenpersoonshuishouden. Lakerlopen is een typische Eindhovense woonwijk met veel laagbouw en een grote verwevenheid van functies: wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Ongeveer dertig winkels aan het einde van de Tongelresestraat vormen samen winkelcentrum Haagdijk. Aan de Kanaaldijk-Noord is het bedrijventerrein de Kade gevestigd, dat bestaat uit rond de 175 bedrijven, hoofdzakelijk detailhandel. Ook heeft Novadic-Kentron er de dagbesteding en methadonverstrekking voor verslaafden.

De meeste (67 procent) van de 1.507 woningen in Lakerlopen zijn eensgezins- en huurwoningen van woningcorporaties Woonbedrijf en Trudo. Een derde van de woningen is tussen 1945 en 1959 gebouwd.

Lakerlopen is een buurt die na 2000 behoorlijk op de schop is gegaan in het kader van de wijkvernieuwing (in fase A-D). Ruim 300 arbeiderswoningen uit de jaren twintig zijn gesloopt. Deelgebied A is herbouwd en telt 204 woningen, waaronder het gerestaureerde poortgebouw. Ook deelgebied B is herbouwd en telt 161 nieuwbouwwoningen. De nieuwbouw in gebied C (het winkelcentrum met erboven gelegen appartementen) is in volle gang. Ook herbestrating van de zeven straten (dit jaar) aan de Ruysdaelbaan valt onder fase D. Dat geldt ook voor de herinrichting van de Ruysdaelbaan, maar die is vanwege bezuinigingen voorlopig uitgesteld. Ten slotte zijn de Trudowoningen in het oostelijk deel van deelgebied D opgeknapt. De vernieuwing van het westelijk deel van D betreft de herontwikkeling van de DOBA-locatie (Ruysdaelbaan 106).



Lakerloper scoort slecht op economisch gebied. De buurt telt veel werkzoekenden en mensen met een bijstandsuitkering. Het gemiddelde huishoudinkomen ligt op 26.100 euro; 47 procent heeft een laag inkomen. In de buurt wonen relatief veel eenoudergezinnen. Er is weinig sociale samenhang en er zijn meer sociaal geïsoleerde mensen dan gemiddeld. Er zijn veel problemen achter de voordeur, zoals depressies en multi-probleemgezinnen.

De score op de buurtthermometer is de afgelopen vier jaar ongeveer gelijk gebleven. Op sociaal en ruimtelijk gebied gaat het iets beter dan vier jaar geleden; op het gebied van economie en veiligheid juist iets minder goed. Toch scoort de buurt volgens politiecijfers gemiddeld, hoewel er wel iets meer auto-inbraken, overvallen en jongerenoverlast zijn dan in de rest van Eindhoven. 30 procent van de bewoners voelt zich onveilig in de buurt en 18 procent heeft het gevoel dat er criminaliteit is (in heel Eindhoven is dat 26 en 17 procent). De veiligheid in de buurt krijgt het rapportcijfer 6,4. Dat is 0,6 lager dan het cijfer voor heel Eindhoven. Het gaat dus meestal om de beleving van onveiligheid in plaats van harde cijfers. De leefbaarheid in de buurt krijgt een 6,7.

Lakerloper is een stenig gebied met weinig groen. Relatief veel buurtbewoners klagen over verkeersoverlast (te hard rijden, agressief verkeersgedrag en parkeeroverlast). Weinig bewoners vinden dat de buurt in het afgelopen jaar vooruit is gegaan. Bewoners zijn (relatief) ontevreden over het schoonhouden van de straat.

Bijna een op de drie (29%) inwoners van Lakerloper is een niet-westerse allochtoon; gemiddeld in Eindhoven is dat 17%. Ook is de vergrijzing onder allochtone inwoners hier hoog (de buurt staat in 2018 in de top10 van Eindhovense buurten met de meest vergrijzde allochtone bevolking). Sowiezo springt Lakerloper er in Tongelre uit wat betreft de vergrijzing de komende jaren. Daarom is er een burgerinitiatief ingediend om het voormalige schoolgebouw De Laak aan de Tongelresestraat te ontwikkelen voor ouderenhuisvesting met een activiteitencentrum.

2.1.2 Villapark

Villapark ligt tussen het centrum, het Eindhovens Kanaal en de Dommel en bestaat vooral uit grote vooroorlogse herenhuizen. Er wonen 2.069 mensen. 21,5 procent

daarvan is jonger dan twintig en 16,2 procent is ouder dan 65. In de buurt staan 811 woningen, waarvan 60% koopwoning met een gemiddelde WOZ-waarde van 422.000 euro. Er zijn weinig niet-westerse allochtonen (6,7%).

De wijk is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Aan het begin van de twintigste eeuw bouwen fabrikanten (waaronder Philips) luxe villa's met ruime tuinen langs de net aangelegde Parklaan. De betere middenstand doet hetzelfde aan de eerste zijstraten. Na 1916 groeit Philips zo hard dat er behoefte ontstaat aan huisvesting voor het hogere kader. Daarom wordt tot 1929 het resterende oostelijk deel bebouwd met 'ingenieurs- en hoofdbeamten-woningen'. De wijk heeft een onregelmatige, maar duidelijke structuur, waarbij de Parklaan en Fazantlaan een belangrijke rol spelen. De ontwikkeling illustreert de snelle groei van Eindhoven en is daarom van sociaal-historisch belang.

Nu zijn de studentenpanden en het gebruik van herenhuizen als kantoorpand kenmerkend. De buurt heeft net als Lakerlopen met de winkels aan de Tongelresestraat een gevarieerd voorzieningenniveau. De Tongelresestraat dient samen met de Fuutlaan als buurtontsluitingsweg voor het Villapark. De Fuutlaan loopt evenwijdig aan het spoor, naast de oude rangeerterreinen. Het Villapark ligt op loopafstand van de binnenstad en het station, waardoor de parkeerdruk in de buurt hoog is. In de wijk liggen een basisschool (De Reigerlaan), drie kerken, een verpleeghuis (Dommelhoef) en het DAF- museum. Ook het Academisch Genootschap en een Zorghotel van NEOS liggen in Villapark.

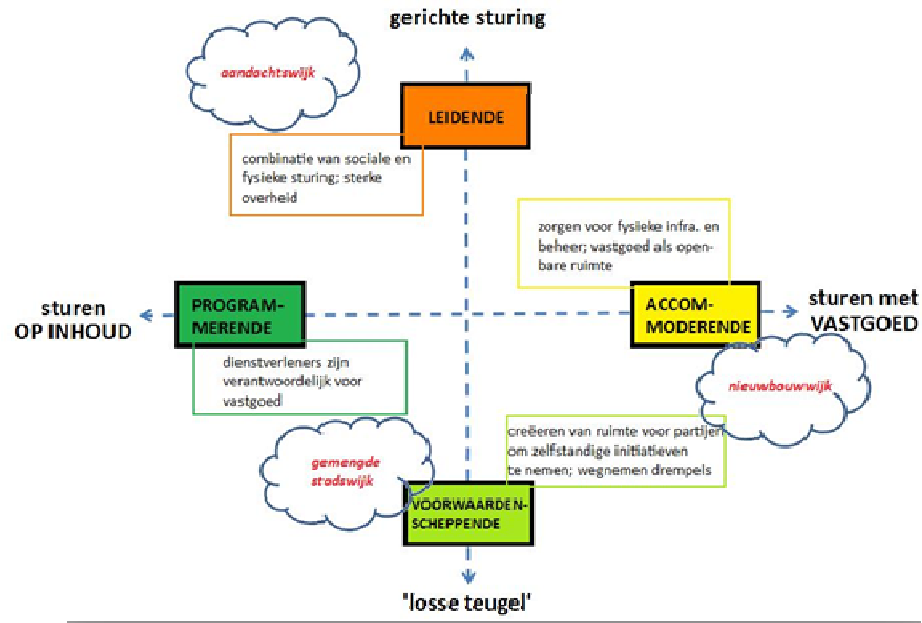
De buurt volgt de ontwikkeling van het NRE-terrein (herontwikkeling oud fabrieksterrein, cultureel erfgoed) en Picuskade (appartementen, studio's en uitbreiding DAF-museum) met veel aandacht.

In Villapark en Lakerlopen liggen drie vestigingen voor maatschappelijke opvang, waaronder de dagopvang en -activering van Novadic-Kentron aan de Kanaaldijk-Noord en het Zorghotel NEOS. Lunetzorg heeft bovendien twee vestigingen voor verstandelijke beperkte bewoners.

2.2 Rol van de gemeente in De Laak

De rol van de overheid en dus ook van de gemeente Eindhoven verschuift van alles bepalen (government) naar beleid ontwikkelen (governance). Bij governance staat de gebruiker, de burger dus, centraal. In een coalitie kan de gemeente verschillende rollen aannemen. Binnen coalities in het domein van maatschappelijke voorzieningen onderscheidt Van Leent (2012) vier rollen voor de gemeente.

Ze zijn geordend naar twee dimensies, te weten 'hardware' (hoe actief stuurt de gemeente op het vastgoed?) en 'software' (hoe actief stuurt de gemeente op programma's en subsidies?).



Leidinggevende gemeente: deze vervult een actieve rol. Ze initieert, coördineert en selecteert partijen waarmee ze samen wil werken. Ze kan de leidende rol zelf ambiëren of kan deze opgelegd krijgen (burgers en maatschappelijke partners gaan er vanuit dat gemeente deze rol oppakt) onder het motto "daar hebben we de overheid toch voor?".

Voorwaardenscheppende gemeente: staat haaks op de leidinggevende gemeente en initieert en coördineert juist niet, maar laat ze over aan de bedrijven, instellingen en particulieren. Ondersteunen kan de gemeente hierin wel. 'Slappende' initiatieven en ambities worden losgemaakt en waar mogelijk met elkaar verbonden.

Accommoderende gemeente: hier ontstaat de overeenkomst met de openbare ruimte. De gemeente zoekt binnen iedere wijk naar aantrekkelijke plekken waar burgers, instellingen en bedrijven elkaar kunnen treffen voor uiteenlopende activiteiten. Ze laat de verantwoordelijkheid voor activiteiten en programma's bij de partijen zelf.

Programmerende gemeente: deze staat tegenover de accommoderende gemeente en concentreert zich op programma's en activiteiten. Instrument hiervoor is bijvoorbeeld de subsidieverordening, waarmee de gemeente de meest geschikte partij selecteert en afspraken maakt om haar maatschappelijke doelen te bereiken.

Voor de gebiedsverkenningen zoekt de gemeente samenwerking met haar partners in het gebied, in dit geval De Laak. De gemeente ziet voor zichzelf in Lakerloper een **leidinggevende en programmerende rol** weggelegd. In Villapark een **voorwaardenscheppende**.

3 **Bouwstenen voor De Laak**

De gemeente wil het gemeentelijk beleid op het terrein van onderwijs, jeugd, cultuur, sport en welzijn op een goede wijze vertalen naar de wijk. Hoe zorg je voor een goede uitvoering van het beleid in de wijk De Laak? De gebiedsschets dient daarbij als uitgangspunt, samen met een overzicht wat er al in de wijk aanwezig is en wat er nog ontbreekt (hoofdstuk 4).

- De gemeente wil een netwerk van ontmoetingsplaatsen voor sociaal-maatschappelijke activiteiten over de hele stad. Dit betekent niet dat er automatisch in elke buurt een ontmoetingsplaats moet zijn.
- De gemeente ziet voor zichzelf met partners in actiegebied Lakerloper een leidinggevende en programmerende rol weggelegd. In Villapark een voorwaardenscheppende.
- De gemeente nodigt sportverenigingen uit om de maatschappelijke focus nog verder te verbreden naar en voor hun (directe) omgeving, in het verlengde van hun kernactiviteiten. Komend jaar beginnen we met die sportverenigingen die zélf aangeven daaraan toe te zijn om het vervolgens op langere termijn (vraaggericht) uit te breiden naar alle sportverenigingen.

4 **Gebiedsverkenning**

De gemeente heeft veel informatie over gebieden, wijken en buurten, deze gegevens zijn echter over de hele organisatie verspreid. De eerste stap is dus om beschikbare informatie uit de organisatie op te halen en deze te bundelen. Vervolgens wordt beoordeeld of de informatie actueel en compleet is

4.1 **Activiteiten en gemeentelijk maatschappelijk vastgoed**

Per gebied brengen we activiteiten in kaart en welk maatschappelijk vastgoed in het gebied aanwezig is. De gemeente onderscheidt 5 type activiteiten. Elke activiteit draagt bij aan een of meerdere gemeentelijke doelstellingen:

- 1 sociaal-maatschappelijke activiteiten: gericht op meedoen en participeren
- 2 sportactiviteiten: bevorderen van sport en bewegen
- 3 economische activiteiten (niet meegenomen in deze verkenningen, hebben geen rol in maatschappelijk vastgoed)
- 4 culturele activiteiten: dragen bij aan culturele participatie en educatie van bewoners



- 5 leefbaarheidsactiviteiten: behouden en verbeteren van de leefbaarheid in een gebied

Ondernemers die commerciële doelstellingen nastreven, komen in eerste instantie niet in aanmerking voor huisvesting in gemeentelijke (maatschappelijke) accommodaties, ook al zijn hun activiteiten op sociaal-maatschappelijk gebied (zorg- en kinderopvang). De gemeente verwijst hen naar de vrije markt.

Voordat we tot de inventarisatie overgaan is het goed om ook het begrip maatschappelijk vastgoed duidelijk te definiëren:

Maatschappelijk vastgoed is verwant aan het begrip publiek vastgoed. Deze termen komen vaak in het spraakgebruik met elkaar overeen, maar hebben nader beschouwd in de kern een verschillende betekenis.

Van Leent (2012) geeft aan dat onder het begrip publiek vastgoed het vastgoed met een publieksfunctie moet worden verstaan. De financiering met betrekking tot het vastgoed speelt hierbij eveneens een belangrijke rol om de scheiding tussen publiek en maatschappelijk vastgoed te duiden. Publiek vastgoed (zoals een bakkerij) wordt 'particulier' gefinancierd, terwijl maatschappelijk vastgoed (zoals scholen) via collectieve middelen worden gefinancierd.

Uiteindelijk is de definitie die door Van Leent (2012) gegeven kan worden aan het begrip maatschappelijk vastgoed *"het vastgoed dat nodig is om collectief gedefinieerde doelen te realiseren. Dat vastgoed kan een publieksfunctie hebben, zoals bij een school, maar kan ook privaat van aard zijn, zoals bij sociale woningbouw"*.

Daarmee is de definitie primair een beleidsmatig en bestuurskundig vraagstuk, waarbij de verhouding tussen de in te zetten middelen en de te realiseren effecten zo goed mogelijk afgestemd moet worden.

4.2 Wat is er in De Laak

4.2.1 Activiteiten

De twee buurten in De Laak hebben bewonersverenigingen die verschillende activiteiten organiseren. De gemeente bracht in kaart of een activiteit op buurt/wijk, gebied, stad of regionaal/landelijk georiënteerd is.

4.2.2 Maatschappelijk vastgoed

De ontmoetingsplekken van de wijk, in eigendom van de gemeente Eindhoven, vindt u op de ontmoetingskaart van De Laak.

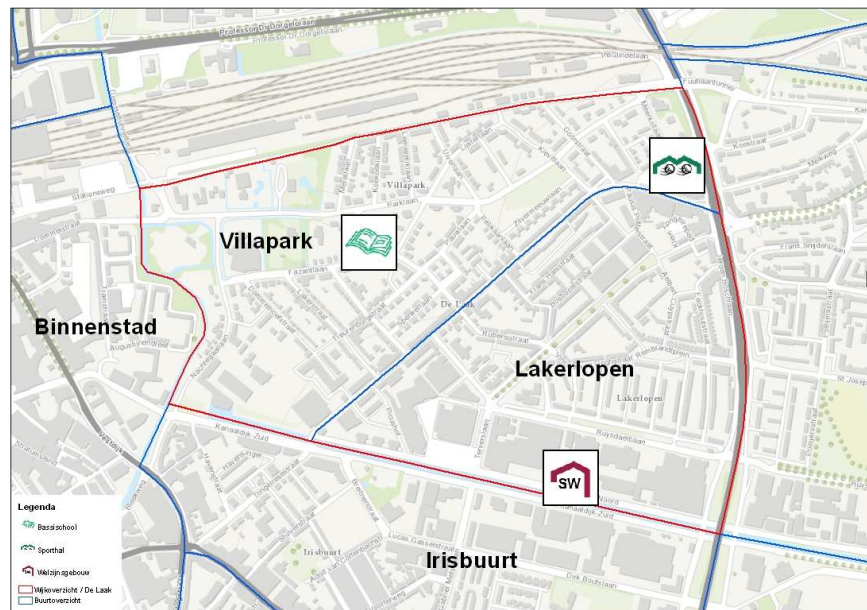


Fig. Ontmoetingskaart De Laak, maatschappelijk vastgoed van de gemeente

Eigendom gemeente

Een deel van de activiteiten vindt of vond plaats in het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Eindhoven

Adres	Bestemming	BVO m2
Kanaaldijk-Noord 15/C en 15/D	Dagopvang en -activering en Voedselbank	Ca. 1.241 + 1.165 m2
Meerkollaan 6	Sporthal Haagdijk	Ca. 2.199 m2
Kempensebaan 80	Steunpunt uitkeringsgerechtigden	Ca. 226 m2
Tongelresestraat 148/150	Gebouw met diverse gebruikers	Ca. 1.131 m2

Accommodaties en voorzieningen

In Lakerloper ligt het voormalige DOBA-gebouw met kantoorbestemming. Op de benedenverdieping zit de buurtinfowinkel van de SWHL (107 m2). Hier gebeuren activiteiten die de leefbaarheid van de buurt verbeteren, spreekuren van professionals, bijeenkomsten en koffieochtenden. Boven de ruimte van de SWHL zit de Eindhovense lokale omroep Studio 040 (190 m2). Dit zijn nog de enige huurders van het object. De resterende 2.404 m2 is leeg en gevuld met H.O.D. (anti-kraak). De gemeente moet zich beraden wat ze in de nabije toekomst wil met dit gebouw gezien het grote volume aan leegstaande m2.

Aan de Kanaaldijk Noord 15C zit de dagbesteding en methadonverstrekking voor verslaafden van Novadic-Kentron en daarnaast op Kanaaldijk 15D de Voedselbank. Aan de Kempensebaan 80 is het Steunpunt voor Uitkeringsgerechtigden gevestigd.

In het Villapark, aan de Meerkollaan 6 ligt sporthal Haagdijk die tijdelijk in gebruik is door stichting YouRULE!. Deze non-profitorganisatie biedt daar trainingen voor



jongeren die hun vaardigheden willen vergroten om hun toekomstperspectieven te verbeteren. YouRULE! kreeg in 2012 de landelijke award Wijkaanpak 2012 (van KEI Stedelijke Vernieuwing). In de Kwartelestraat ligt het Zorghotel van Neos voor zieke dak- en thuislozen. In Villapark staat ook basisschool De Reigerlaan.

Maatschappelijk vastgoed derden

Voor zover we informatie hebben over het maatschappelijk vastgoed van derden, is die opgenomen in de ontmoetingskaart. In de co-creatie met de partners in de stad is een van de eerste stappen om het overzicht aan te vullen en te actualiseren.

Lunetzorg heeft een wijksteunpunt in de Van Ostadestraat 2, dat buurtontmoeting faciliteert tussen de verstandelijk beperkte mensen van Lunetzorg en de buurt.

Aan de Tongelresestraat ligt gemeenschapshuis De Ronde, waar buurtactiviteiten voor senioren en kinderen, maar ook stedelijke activiteiten gehouden worden.

De Eindhovense Vereniging 'Het Academisch Genootschap' op Parklaan 93 biedt de leden al sinds 1945 de mogelijkheid elkaar te ontmoeten en hun belangstelling voor cultuur en maatschappelijke ontwikkelingen te ontplooiën. De vereniging telt nu ongeveer 500 leden, die deelnemen aan toneel-, muziek- en muziektheateractiviteiten discussielunches, wandelingen in de vrije natuur, culturele excursies of lezingen.

Aan de Reigerlaan 3 ligt basisschool de Reigerlaan. Basisschool de Reigerlaan wordt ontwikkeld tot SPIL-centrum met verschillende functies op een locatie.

5 Constatering gemeente Eindhoven

Op basis van de kennis over de wijk, de geformuleerde bouwstenen, de inventarisatie van de activiteiten, het gemeentelijke maatschappelijk vastgoed en de rol die de gemeente voor zichzelf in het gebied ziet, komt de gemeente tot de volgende propositie:

- Er is een goed beeld van de relatie tussen de activiteiten en accommodaties in het totale gebied. Daaruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor alle in De Laak gewenste maatschappelijke activiteiten (ontmoeting, ontspanning, ontplooiing). Het is verstandig om in samenspraak met onze maatschappelijke partners te kijken hoe deze ontmoetingsplaatsen ingezet en geprogrammeerd zijn. Daarnaast halen wij de wensen en ontwikkelingen van onze maatschappelijke partners op om samen te beoordelen of de huidige panden efficiënter of anders geprogrammeerd kunnen worden in het belang van de buurt. Als vanuit deze zoektocht maatschappelijk vastgoed van derden en/of de gemeente Eindhoven vrijvalt, is het aan de desbetreffende partij hoe hier verder mee om te gaan.

- De gemeente stelt voor een aantal voorzieningen te concentreren in gemeenschapshuis De Ronde. Dat wordt dan dé plaats voor buurtontmoeting, in combinatie met een steunpunt. SWHL organiseert activiteiten in de buurt en gebruikt hiervoor nu ruimte in het DOBA-gebouw. Omdat is afgesproken dat SWHL op zoek gaat naar nieuwe ruimte, praat de stichting met De Ronde over het huren van een ruimte daar. Ook het Steunpunt uitkeringsgerechtigden zou kunnen kijken welke voordelen het biedt om vanuit de Ronde te gaan werken. Op die manier kunnen buurtontmoeting en steunpunt op dezelfde locatie gaan werken; eventueel met aansluiting aan WIJ Eindhoven.

6 Kansen en bedreigingen

De gemeente ziet kansen en bedreigingen voor De Laak. Samen met partners in de stad wil de gemeente bepalen welke kansen te grijpen en welke bedreigingen af te wenden.

6.1 Kansen

- Er zijn plannen voor een organische **ontwikkeling van het NRE- terrein**, die in het teken staat van creativiteit, duurzaamheid en behoud van cultuurhistorisch erfgoed. Hiermee kan een nieuwe dynamiek in de buurt en stad ontstaan.
- Gezien de scheve verhouding tussen verhuurde en leegstaande m² in de Ruysdaelbaan 106 (kantoorbestemming) dient te gemeente zich integraal te beraden wat ze wil doen met de huidige huurders (samen ca. 300 m²) en het object.
- De **programmering in gemeenschapshuis De Ronde** kan verbeterd worden. In combinatie met een kleine opknopbeurt verhoogt dat de maatschappelijke waarde van de accommodatie.
- Lakerloper heeft weinig groen. Het **vergroenen van de kanaalzone** maakt het gebied daarom aantrekkelijker.
- Er is een **burgerinitiatief voor seniorenhuisvesting in gebouw De Laak** (dat nu nog tijdelijke bewoond wordt en gebruikt door een paar kleine partijen). Het is de bedoeling om de karakteristieke uitstraling van het gebouw te behouden en buurtbewoners de mogelijkheid te bieden om in hun eigen woonomgeving te blijven als ze ouder te worden.
- De **ontwikkeling van winkelcentrum Haagdijk** verhoogt het niveau van het aanbod van winkels en horeca en verbetert de uitstraling van het winkelgebied.
- De **kerk in de Dommelhoefstraat** verhuurt ruimtes voor trainingen en bijeenkomsten om kosten te dekken.
- **Basisschool de Reigerlaan wordt ontwikkeld tot SPIL-centrum** met verschillende functies op een locatie.
- De stichting YouRULE! die tijdelijk is gehuisvest in **Sporthal Haagdijk** behaalt goede resultaten. Nu moet er alleen nog gewerkt worden aan een solide huurrelatie met deze partij.



- Het **wijksteunpunt** van Lunetzorg aan de Van Ostadestraat bevordert buurtontmoeting.
- **Ontwikkeling woningen Picuskade**: meer draagvlak voor maatschappelijk vastgoed.
- De **ontwikkeling DOBA-locatie** kan een kans zijn voor de buurt. Die ontwikkeling kan heel divers zijn; woningen, een park (meer groen), winkels enz).
- **Verbetering van de programmering en efficiënter ruimtegebruik** in het maatschappelijk vastgoed zorgt voor een betere exploitatie van objecten. Niet langer gebruikte accommodaties kunnen dan vrij van huur en gebruik aangeboden worden aan de markt (voor bijvoorbeeld verkoop).

6.2 Bedreigingen

- Vanwege de ligging tegen het centrum en overlast in winkelgebied is verdere **uitbreiding van maatschappelijke opvang in deze omgeving ongewenst**.
- Met het **plan Picuskade** wil Wooninc. 170 studio's en appartementen ontwikkelen. In dergelijke woningen is vaak een groot verloop en minder betrokkenheid bij woonomgeving.
- Bij de **ontwikkeling van het DOBA-gebouw** op een zeer kwetsbare plek in Lakerloper moet de gemeente goed afstemmen en afwegen wat wel en niet wenselijk is. Woonbedrijf heeft interesse getoond voor huisvesting van arbeidsmigranten, maar dat is onwenselijk op deze locatie.
- Er is een **toename van de verkeer- en parkeerdruk** door de ontwikkeling van het NRE-terrein, Picuskade en winkelcentrum Haagdijk.
- Zonder duidelijke uitgangspunten krijgen partners verkeerde verwachtingen van hun eigen rol en van wat er mogelijk is. Partners willen duidelijke uitgangspunten en uitspraken: Wat wil de gemeente doen met het leegstaande maatschappelijke vastgoed. Is het onduidelijk dat de gemeente dat wil verkopen, dan gaat hier veel energie in zitten.
- De vermindering van de subsidies aan maatschappelijk vastgoed wordt

7 Proces: realiseren gebiedsvisie

Niet langer is het de overheid die het maatschappelijk perspectief bepaalt, maar de burger met zijn vraag. En in het geval van deze gebiedsverkenning is dat de burger met een behoefte aan sociaal-maatschappelijke, culturele, sportieve en educatieve activiteiten. Waren sporten, spelen, onderwijs, vrijetijdsbesteding, zorg voor ouderen en jeugdbegeleiding voorheen gescheiden werelden, nu programmeren we gebiedsgericht. Daarbij wordt per buurt of wijk bekeken hoe sport-, beweeg- en vrijetijdsaccommodaties passen in het totale wijk- of buurtconcept. Daarbij kan en wil de gemeente als slechts een van de spelers in het veld niet alleen de visie op de stad en het gebied bepalen. Daarom zoekt zij de samenwerking met de bewoners en de partners in de stad.

7.1 Co-creatie: wat is dat en met wie doe je dat?

Co-creatie is een vorm van samenwerking waarbij alle deelnemers invloed hebben op het proces en het resultaat van dit proces, zoals een plan, advies of product. Kenmerken van co-creatie zijn dialoog, 'common ground', enthousiasme, daadkracht en focus op resultaat. Voorwaarden voor succesvolle co-creatie zijn gelijkwaardigheid van de deelnemers, wederkerigheid, openheid en vertrouwen.

Voor de gebiedsverkenningen zoekt de gemeente de samenwerking met haar partners in het gebied.

7.2 Co-creëren in De Laak

Doel van de co-creatie is om te komen tot gezamenlijk en gedragen beeld van het gebied en wat we met elkaar in het gebied willen, hoe we daar invulling aan geven, wanneer we dat doen en wie dat doet.

Er is een inspanningsverplichting om met elkaar het beste voor de wijk te doen. Dat betekent dat zowel de partners als gemeente hun verantwoordelijkheid nemen om hier invulling aan te geven. Niet langer is het de gemeente die alleen bepaald en doet.

De gemeente heeft daarom voor zichzelf in kaart gebracht hoe zij de wijk ziet, welke activiteiten er zijn en of deze activiteiten bijdrage aan de beleidsdoelstellingen, wat het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed hier is en met welk maatschappelijk vastgoed zij kan deelnemen aan de volgende stap, de co-creatie.

De gemeente vraagt haar partners in de eerste co-creatiestap om hetzelfde te doen voor het vastgoed van haar partners en ook om het overzicht met activiteiten compleet te maken. Zodat er een totaal overzicht komt van wat er op dit moment in de wijk aan activiteiten en maatschappelijk vastgoed is.

Het beeld van de huidige situatie is de basis het co-creatieproces. Van hieruit werken we gezamenlijk aan de toekomst voor de wijk. Wat gaat er goed, wat kan beter? Waar liggen kansen en belemmeringen? Wat kan nu en wat kan later?

8 Tot slot

- Deze verkenning is een momentopname. Wil dit instrument toegevoegde waarde voor de stad en de gemeente Eindhoven houden, dan moet de gebiedsverkenning een structurele plaats in de beleidsontwikkeling krijgen.
- Sommige beleidsterreinen krijgen vorm op stedelijk niveau, waarbij we kijken naar de inhoud, maar niet naar het gebied of buurt en wijk. Voor een goede gebiedsgerichte aanpak, is een heldere vertaling van stedelijk beleid naar gebiedsgericht beleid een must.



- - De verbanden met parallel lopende ontwikkelingen moeten worden gecoördineerd en geborgd: Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP), drie decentralisaties (jeugdzorg/AWBZ/Wmo), bibliotheek, WIJ Eindhoven. Dit valt buiten de scope van deze gebiedsverkenningen, maar heeft wel effect op activiteiten, vastgoed en partners in de stad.

9 Bijlagen

- 1 Buurt in cijfers: De Laak;
- 2 Leefstijlen in Eindhoven;