WONEN A LA CARTE

L. VROLIJKS • H. GLADYS • S. FEENSTRA
URHAHN URBAN DESIGN

Wonen à la carte

Werken aan woonmilieus

Wonen à la carte

Werken aan woonmilieus

Luc Vrolijks, Holger Gladys en Sjoerd Feenstra
Urhahn Urban Design bv

Uitgeverij THOTH Bussum

In opdracht van het Ministerie van VROM,
Directoraat Generaal Wonen

Inhoud

6 Overzicht van de voorbeelden
7 Inleiding
7 Leeswijzer

9 Omgevingsfactoren en woonmilieus
10 Context en krachtvelden
11 Locatiekwaliteiten
11 Maatschappelijke context
13 Ontwikkelingen op de woningmarkt
15 Actieve gebieden
17 Ontwikkelingsambities
17 Wisselwerking en creativiteit

19 À la carte
20 Binnenstedelijke luwte
26 Gemengd stadsblok
34 Megablok
38 Herenhuis
46 Comfort en bescherming
54 Hergebruik
60 Transformatie werkgebieden
68 Collectief opdrachtgeverschap
72 Tuindorp
78 Authenticiteit
82 Woonlandschappen
88 Kleinschalige menging
92 Autonoom ontstaan
100 Rust en ruimte

105 Conclusies
107 Omgevingsfactoren
111 Een pleidooi voor variatie en innovatie
113 Tot slot: à la carte

114 Literatuur
117 Overzicht van kengetallen

Overzicht van de voorbeelden

Binnenstedelijke luwte
21 Begijnhof, Leuven
21 Capucijnenhof, Maastricht
22 Rue des Suisses, Parijs
24 Roode Weeshuis, Groningen
24 Mariaplaats, Utrecht

Gemengd stadsblok
27 Il Girasole, Rome
28 Rue Candie, Parijs
29 Eixample, Barcelona
31 Hackesche Höfe, Berlijn
32 Hunnerstaete, Nijmegen
33 Wijdeveldblok, Amsterdam

Megablok
34 Wozoco en winkelcentrum Emerald, Pijnacker
36 The Whale, Amsterdam
37 Zilvervloot, Amsterdam

Herenhuis
38 Alamo Square, San Francisco
41 Statenkwartier, Den Haag
43 De Waterrand, Arnhem
43 Baronielaan, Breda
44 Borneo, Amsterdam
44 Back Bay, Boston

Comfort en bescherming
47 Oldenhoeck, Amsterdam
48 Hoge Heren, Rotterdam
50 Sony Center, Berlijn
51 Woonhotels, Den Haag
52 Torenvilla's, São Paulo

Hergebruik
54 Physikerquartier, Leinefelde
56 Light Factory en Plaats Royaal, Amsterdam
58 Geinwijk, Amsterdam Zuidoost

Transformatie werkgebieden
61 Stadswerf Nieuwendam, Amsterdam
62 Chassé Park, Breda
65 King Spadina, Toronto
65 Am Kölner Brett, Keulen
65 Zaanwerf, Zaanstad

Collectief opdrachtgeverschap
68 Gespleten Hendrik, Amsterdam
70 Sargfabrik, Wenen

Tuindorp
73 Philipsdorp, Eindhoven
74 Vreewijk, Rotterdam
75 Boswijk, Ypenburg
76 De Landjes, Rotterdam

Authenticiteit
79 Malchower Weg, Berlijn
80 Quinta da Malagueira, Évora

Woonlandschappen
82 Spiegelkwartier, Bussum
84 Siedlung Onkel Tom, Berlijn
85 Experimental House, Borås
85 De Parken, Apeldoorn
86 Herrensitz Broëlberg, Kilchberg
87 Harderwijkerzand, Huizen

Kleinschalige menging
88 Heemstra State, Oentsjerk
89 Krimweg, Hoenderloo
90 Dwarsnoard, Workum
90 Dorpsstraat, Winsum
91 Sluisstraat e.o., Muiden

Autonoom ontstaan
93 De Realiteit, Almere
93 IJsbaanpad, Amsterdam
94 Strandhuizen, Bloemendaal
96 Schrebergarten, Berlijn
97 Zomerhuizen De Bonk, Zevenhuizen
99 WG-terrein, Amsterdam

Rust en ruimte
101 Soerenseweg e.o., Hoog Soeren
101 Schellingwouderdijk, Amsterdam
102 Wageningen Hoog, Wageningen
103 Kievitsbuurt, Breukelen

Inleiding

Realisatie van een kwaliteitssprong in het wonen is het centrale thema van de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' van het Ministerie van VROM. Belangrijke instrumenten hiervoor zijn meer differentiatie in de nieuwe woonmilieus, meer zeggenschap voor individuele bewoners, het versterken van de identiteit van woning en buurt en vergroting van de aandacht voor architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit.
Dit boek richt zich op de stedenbouwkundige aspecten van de realisatie van woonmilieus. Het dient als inspiratie voor het werken aan nieuwe woonmilieus en de verbetering van bestaande stedelijke milieus. Het richt zich tot gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers en hun opdrachtgevers.
Aan de hand van veertien 'essays' worden actuele thema's in de stedenbouwkundige opgave behandeld. Er komen zowel oude en nieuwe als Nederlandse en internationale woonmilieus aan bod. Sommige voorbeelden zijn al vaker gebruikt, andere worden voor het eerst gedocumenteerd. In totaal worden ruim 60 projecten – van hoogstedelijk tot landelijk – meer of minder uitgebreid toegelicht. In alle voorbeelden komen zowel het woongebouw als de directe woonomgeving aan de orde. Het is immers de combinatie van beiden die de kwaliteit van het woonmilieu bepaalt.
De ambitie van dit boek is het in beeld brengen van succesvolle, aantrekkelijke woon- en leefmilieus en het verklaren van hun aantrekkelijkheid. Het boek levert echter geen kant-en-klare recepten. Het dient ter inspiratie en biedt een analyse van de ingrediënten die – in een bepaalde, unieke combinatie – tot een succesvol woon- en leefmilieu hebben geleid.

Leeswijzer

De aftrap van dit boek bestaat uit een beschouwing over de krachtvelden die bepalend zijn voor de kwaliteit van woonmilieus. In de kantlijn worden de vijf woonmilieus, zoals gehanteerd door het Ministerie van VROM, gekarakteriseerd.
De hoofdlijn van het boek wordt gevormd door de veertien 'essays'. Daarin worden actuele stedenbouwkundige en planologische thema's besproken die als inleiding en kader fungeren voor de voorbeeldprojecten. Een deel van de projecten is uitgebreid gedocumenteerd met plattegronden, doorsneden, stedenbouwkundige kengetallen en een woonmilieu-typering. Ze illustreren een breed palet aan inspirerende ontwerp-oplossingen, zonder ze in een hokje te plaatsen.
In het slotdeel wordt lering getrokken uit de essays en voorbeelden. Dit gebeurt met name in relatie tot de omgevingsfactoren uit het inleidende deel van het boek.

Omgevingsfactoren en woonmilieus

Context en krachtvelden

De rode draad van dit boek is het zoeken naar specifieke kwaliteiten in de stedenbouwkundige opgave. Deze kwaliteiten krijgen vorm in het ontwerp, maar de mogelijkheid tot realisatie wordt mede bepaald door de context waarin het plan tot stand komt. Uit de analyses blijkt dat er meerdere krachtvelden zijn die het resultaat in belangrijke mate bepalen:

- locatiekwaliteiten
- maatschappelijke context
- ontwikkelingen op de woningmarkt
- actieve gebieden
- ontwikkelingsambities

Het stedenbouwkundig plan is de specifieke interpretatie die een ontwerpteam geeft van de krachtvelden op een bepaalde plek. Deze krachtvelden bepalen het speelveld en de spelregels. Daarbinnen kan op verschillende manieren worden gespeeld. Het succes van een plan schuilt daarom niet alleen in het maken van een goed ontwerp, maar evenzeer in het creëren van omstandigheden waarbinnen het mogelijk wordt om een goed plan te realiseren. De door het Ministerie van VROM gewenste kwaliteitssprong in het wonen vraagt niet alleen om een goed ontwerp, maar ook om een kader waarbinnen boeiende plannen uitgevoerd kunnen worden. De 'essays' en voorbeelden in dit boek laten zien hoe er met de verschillende krachtvelden kan worden omgegaan.

CS Centrum Stedelijk

In Centrum Stedelijke milieus ligt de nadruk op menging van functies, intensief gebruik, hoge dichtheid en goede bereikbaarheid. Ondanks de suggestie van (kwantitatieve) eenduidigheid kent het CS-milieu drie uiteenlopende typen.

CS1 (Historische) binnensteden

Hoge dichtheden; sterke menging op gebouwenniveau; accent op commerciële of publieke functies; korrelgrootte klein tot middelgroot; veel individuele keuzevrijheid.

De (historische) binnenstad wordt beschouwd als ijkpunt van het stedelijke culturele leven en vormt de identiteitsdrager voor een stad of regio als geheel. Binnensteden zijn het tastbare resultaat van eeuwenlange, meestal kleinschalige veranderingsprocessen van gebouwen en functies. Hierdoor is een contrastrijk gebied ontstaan met een grote complexiteit en gelaagdheid. Het publieke domein vormt de constante factor. Naast cultuur, recreatie, attracties en commercie was wonen van oudsher een vanzelfsprekend onderdeel. Afname van de bereikbaarheid per auto en programmatische schaalvergroting hebben er voor gezorgd dat veel economische functies de binnenstad de rug toekeerden en plekken zochten aan de rand van de stad. Het wonen heeft de afgelopen decennia steeds vaker het onderspit gedolven, omdat commerciële functies hogere inkomsten genereren .

CS2 City (nieuwe stedelijke centra)

Gemengd flexibel werkgebied; menging van kantoren met andere activiteiten; beperkt wonen; goed bereikbaar per OV en auto.

Was vroeger de binnenstad hét commerciële, economische en culturele centrum, sinds het einde van de 20ste eeuw is de oriëntatie veel minder eenzijdig en wordt er een tweede type CS-milieu op de kaart gezet: nieuwe stedelijke centra. In tegenstelling tot de historische binnensteden zijn dit relatief jonge gebieden die hun bestaansrecht ontlenen aan een vrijwel optimale bereikbaarheid. Op deze knooppunten komen (inter)nationale, regionale en lokale verkeersstromen samen waardoor ze interessant zijn voor stedelijke ontwikkeling. De relatie tot andere knooppunten is bepalend voor hun aantrekkingskracht op mensen en activiteiten. Nieuwe stedelijke centra zijn grootschaliger van aard, herbergen veelal economische functies met menging op blokniveau en kenmerken zich door een hoge gebruiksintensiteit op piekmomenten. Momenteel is het wonen lang niet altijd onderdeel van de nieuwe stedelijke centra, al komen veel plannenmakers tot het inzicht dat het een cruciaal onderdeel is als het gaat om de levendigheid van deze gebieden.

CS3 Centra van nieuwe steden

Hoge dichtheden; menging op blok en clusterniveau, accent op commerciële of publieksfuncties; grote korrelgrootte; weinig flexibiliteit.

De centra van steden als Almere en Zoetermeer zijn prototypisch voor dit milieu en de voorlopers van de nieuwe stedelijke centra. Ze zijn gebouwd als het centrum van een nieuwe maar nog altijd traditionele stad. Tegelijkertijd zijn ze veel grootschaliger dan hun historische tegenhangers. In die zin lijken ze meer op de nieuwe stedelijke centra met relatief hoge dichtheden, menging op blokniveau en een beperkte rol voor het wonen. Almere is inmiddels bezig aan een grootscheepse vernieuwing van het stadscentrum omdat het niet langer toereikend was voor de huidige omvang van de binnenstad. Ook in Zoetermeer zijn er vernieuwingsplannen.

Locatiekwaliteiten

Om specifieke kwaliteiten in een stedenbouwkundig ensemble gestalte te geven kan de locatiekwaliteit uiterst behulpzaam zijn. Voor wie er oog voor heeft zijn er tot op het kleinste niveau verschillen te zien in landschappen en lokale omstandigheden. Elke plek heeft zijn eigen karakter en staat op zijn eigen manier in relatie tot andere plekken. Karakteristiek voor Nederland is dat het onderliggende landschap vrijwel altijd door mensenhanden is gemaakt of beïnvloed. Dat biedt een ander soort kansen als de landschappen van bijvoorbeeld Finland of Zwitserland, die weliswaar sensationeler zijn maar ook minder maakbaar. Ook de economische krachtvelden – die steeds behoorlijk in beweging zijn – bepalen de locatiekwaliteit. Plekken die eerst aan de periferie van de stad lagen, krijgen een nieuwe centrale positie in het stedelijk netwerk. En werkgebieden die ooit de economische motoren van de stad waren vormen nu de luwtes waar ruimte is voor experimenten met wonen en werken. De lokale karakteristieken en krachtvelden kunnen worden ingezet om het wonen te conditioneren; ze geven aanleiding voor specifieke oplossingen.

Maatschappelijke context

Maatschappelijke veranderingen hebben invloed op de manier waarop mensen (willen) wonen, werken en leven. Een deel van de 'essays' in dit boek bestaat dan ook uit de beschrijving van maatschappelijke ontwikkelingen die invloed hebben op de manier waarop steden zich ontwikkelen. Thema's als multicultuur, toenemende mobiliteit en beweeglijkheid, het zoeken naar authenticiteit en de manier waarop we omgaan met privé en openbaar staan centraal. Vaak is hun invloed niet zo direct te duiden, maar iedere maatschappelijke verandering stelt nieuwe thema's en vragen aan de orde voor stedenbouw, ruimtelijke ordening en architectuur. Een bijzonder probleem daarbij is het tijdsperspectief. Woningen worden in principe voor honderd jaar of meer gebouwd en steden ontstaan in de loop van eeuwen. Dit betekent dat ze in staat moeten zijn om maatschappelijke veranderingen die nu nog niet of nauwelijks aan de orde zijn te accommoderen. Twee opgaven spelen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige opgave van de komende tijd:

- **Orde en vrijheid:** wat is de balans tussen orde en vrijheid? Hoe kan individuele ontplooiing van bewoners en werkers bijdragen aan de kwaliteit van het stedelijk leven; welke grenzen moeten gesteld worden, en waar moet de overheid zich wel of niet mee bemoeien. De Nederlandse traditie richt zich sterk op de ordening van het maatschappelijke leven. Hoe kan deze ordening verruimd worden zonder dat de vrijheid van de een het probleem wordt van de ander.
- **Ontmoeting:** er is een tendens tot het vormen van meer afgezonderde leefgemeenschappen, zowel in de stad als op het platteland. Woonbuurten of gebouwen sluiten zich af van de omgeving om aan de veiligheidseisen van hun bewoners te voldoen. Ontmoetingsplaatsen worden deels virtueel en het toeval wordt uitgebannen. Hoe moeten stad en land zich ontwikkelen zonder dat er een samenleving van eilandjes ontstaat, waarin mensen elkaar niet meer toevallig tegenkomen, en elkaars gewoonten 'gewoon worden'.

Onderscheid: wonen in een voormalige tank voor rioolslib. Het kán in Amsterdam West.

Multi-cultuur: rond 2015 zal meer dan de helft van de inwoners van Delfzijl van allochtone afkomst zijn.

BC Buiten Centrum

De categorie Buiten Centrum kent een breed scala aan woonmilieutypen die onder deze noemer zijn geschaard vanwege hun ligging ten opzichte van het centrum van een stad. Vanuit stedenbouwkundig opzicht lijkt deze ligging het enige dat ze gemeenschappelijk hebben. Het betreft wijken en buurten met een grote variatie in woningtypen (grondgebonden en gestapeld), in dichtheid (van herenhuis tot tuindorp), in functiemenging (mono en multi) en in bouwperiode (vooroorlogs en naoorlogs). De categorie Buiten Centrum omvat grofweg zes verschillende typen woonmilieus.

BC1 Vooroorlogse etage

Prototype van stedelijk wonen met keuzemogelijkheden voor voorzieningen; veelal menging van wonen met werken, voorzieningen en attracties.

De vooroorlogse etagewoning is ruim vertegenwoordigd in de schil rond de historische centra van de grotere steden van ons land. De dichtheid van deze wijken is hoog en de mate van functiemenging groot. Vanwege de nabijheid van het centrum, de goede bereikbaarheid en de stedelijke atmosfeer heeft dit type de laatste decennia aan populariteit gewonnen. Oorspronkelijk waren de woningen eigendom van woningcorporaties of particuliere beleggers. Inmiddels zijn vrij veel woningen verkocht aan eigenaar-bewoners. Door hun populariteit bij nieuwe stedelingen hebben de huizenprijzen een enorme vlucht genomen.

BC2 Vooroorlogs grondgebonden

Oudere, grondgebonden woningen, in eerste instantie vaak voor lagere en middeninkomens; nu met name in kleinere steden een vorm van stedelijk wonen voor een breed scala aan inkomensgroepen.

De vooroorlogse grondgebonden woning is in veel kleinere steden te vinden, maar ook in een aantal grotere. In de wijken geldt een relatief hoge dichtheid en veel functiemenging, al is die door de stadsvernieuwing meestal sterk teruggebracht. Vaak is er sprake van sterk gedifferentieerd eigendom. De omvang van de voorraad van deze woningen wisselt sterk per stad. Zo is het aandeel in Haarlem groot, terwijl het in Eindhoven vrij bescheiden is. Ook de kwaliteit verschilt sterk. In veel steden zijn dit de populaire buurten maar soms vormen ze een belangrijke vernieuwingsopgave.

BC3 Vooroorlogs herenhuis

Aangenaam stedelijk wonen; combinatie van gebouwen met royale vertrekken en mooie straten; de gevels en de particuliere voortuinen zijn beeldbepalend.

De vooroorlogse herenhuiswijk kenmerkt zich door royale woningen, een grote diversiteit in architectuur, aangename openbare ruimten in de vorm van parken en pleinen en ruime straatprofielen. De herenhuizen zijn destijds (op zand) gebouwd voor welgestelde stedelingen, wat de ligging van de wijken nabij het landschap en culturele attracties verklaart. Ten opzichte van de overige vooroorlogse grondgebonden woningen laat dit type een kleinschaligere vorm van functiemenging op woningniveau toe. De casco-eigenschappen die de flexibiliteit van de structuur bevorderen zijn hiervan de oorzaak. In deze wijken is de balans tussen formele openbare ruimte en individuele expressie op een stijlvolle manier gevonden.

BC4 Vooroorlogse tuindorpen

Nadrukkelijk vormgegeven laagbouwwijk; rijtjeshuizen met eigen tuinen; collectieve architectonische expressie.

De tuindorpen van voor de oorlog zijn nadrukkelijk vormgegeven laagbouwwijken met tuinen en veel semi-openbaar groen. Vaak zijn het centraal gelegen oases van rust in de hectische stad. Gezien de aard van de bebouwing kent dit woonmilieu een beperkte mate van functiemenging. De architectonische expressie staat voorop. De kwaliteit van de woningen is goed, ook al zijn ze vaak relatief klein. De grote ruimtelijke collectiviteit vertaalt zich over het algemeen in een hechte sociale structuur, terwijl de gemeenschappelijke leefstijl ervoor zorgt dat de doorstroming laag is en de binding met de buurt sterk.

BC5 Naoorlogse etage

Prototype van semi-urbaan wonen nabij grote steden; ontstaan vanuit een geloof in de maakbaarheid van de samenleving; strokenbouw met flats en half openbare groene hoven.

Naoorlogse etagewoningen behoren tot de meest omvangrijke groep in de categorie Buiten Centrum. Dit type bestaat uit middelhoogbouw uit de jaren vijftig en hoogbouw uit de jaren zestig. Het gaat meestal om wijken met een eenzijdige bevolkingssamenstelling en een monotone woningvoorraad waardoor de noodzaak tot vernieuwing evident is. Verder wordt dit woonmilieu gekenmerkt door relatief veel semi-openbare groene ruimten en een open verkavelingsstructuur. Binnen deze structuur is het principe van functiescheiding leidend. De positie van de naoorlogse wijken is in de loop der jaren behoorlijk veranderd: van de rand van de stad naar het hart van de regio.

BC6 Naoorlogs grondgebonden

Prototype van semi-urbaan wonen nabij kleinere steden; ontstaan vanuit een geloof in de maakbaarheid van de samenleving; rijtjeswoningen met tuin.

In deze categorie gaat het om sobere woonbuurten met rijtjeshuizen die meestal in kleine tot middelgrote steden liggen. Vaak zijn de woningen in de sociale huursector gebouwd en bestaan er in sommige steden forse beheersproblemen. Toch kan de vroeg naoorlogse laagbouw zich relatief gemakkelijk aanpassen aan maatschappelijke veranderingen en zijn de beheersproblemen hier beter op te lossen. Met name in de grotere steden zijn deze laagbou-

Ontwikkelingen op de woningmarkt

De huidige woningmarkt verschuift van een aanbodgestuurde markt naar een markt waarin de vrager bepaalt. Langzaam komt er meer evenwicht en bouwers van woningen moeten zich meer gelegen laten liggen aan de vraag. Onder aanvoering van het Ministerie van VROM zal de bewoner steeds vaker als op-drachtgever gaan fungeren. De ambitie is dat vanaf 2005 eenderde van de woningen op deze manier gebouwd gaat worden. De toenemende keuzevrijheid van een groot aantal mensen zal leiden tot een diversificatie van het wonen. Enkele belangrijke ontwikkelingen zijn:

- **Meer binnenstedelijk:** de vraag naar aantrekkelijk binnenstedelijk wonen is groter dan het aanbod. In alle prijsklassen willen meer mensen zich in het centrum van de stad vestigen. Het leefmilieu dat daar wordt geboden, met een divers voorzieningenpakket en een aantrekkelijk cultureel leven, spreekt veel mensen aan.
- **Graag buiten wonen:** er blijft grote vraag naar groen, dorps en landelijk wonen. De vraag is hoeveel 'beleidsruimte' wordt gemaakt voor deze woonwens.
- **Minder 'Buiten Centrum':** de voorraad woningen rondom de centra van steden raakt langzaam minder in trek. Er is erg veel aanbod en de vraag verschuift deels naar meer stedelijk en meer landelijk. Hierdoor wordt vernieuwing en herpositionering nodig.
- **Service en comfort:** de combinatie van wonen en uitgebreide dienstverlening is een groeimarkt. De vraag naar een woonomgeving waar diensten op allerlei gebied worden aangeboden, komt deels van ouderen die steeds langer zelfstandig wonen, maar ook van leeftijdsgroepen die druk zijn met andere dingen.
- **Wonen en werken:** door nieuwe technieken vervalt de noodzaak om wonen en werken te scheiden. Veel werkvormen laten zich combineren met wonen waardoor er weer van het principe functiemenging kan worden uitgegaan.
- **Vrijheid:** steeds meer mensen zoeken een woonomgeving waarin ze allerlei activiteiten in en rond hun woning kunnen combineren. Dit vereist royale woningen of woningen waaraan gesleuteld kan worden.
- **Identiteit:** de Nota Wonen constateert dat de bewoner van de toekomst toenemend behoefte heeft aan een woning en woonomgeving die uitdrukking geeft aan de eigen identiteit. Deze uitdrukking kan heel individueel zijn, maar ook een grotere diversiteit aan 'identiteiten' in het aanbod van woonmilieus komt aan de vraag tegemoet.

Authenticiteit:
oost, west, thuis is alles beter.

On-line:bestellen kan 24 uur per dag, 7 dagen in de week,
dus ook in het weekend, 's nachts of op uw werk.

CD Centrum Dorps

Het Centrum Dorpse woonmilieu is in feite een kleinschalige variant van het Centrum Stedelijke woonmilieu, waarbij de mate van functiemenging minder is, de dichtheid lager en het voorzieningenpakket minder uitgebreid. De (arbitraire) scheidslijn tussen beide woonmilieus is het aantal inwoners: in kernen met minder dan 60.000 inwoners heet het gebied Centrum Dorps, in kernen met meer dan 60.000 inwoners is het milieu Centrum Stedelijk. Het Centrum Dorpse woonmilieu kent twee typen.

CD1 (Historische) centra

Historische kernen van dorpen en steden tot 60.000 inwoners; vaak met een redelijk gevarieerd voorzieningenpakket en kleinschalige menging.

De bebouwing heeft een sterke individuele expressie door de variatie in typen en de historische gelaagdheid.

CD2 Kleine kernen

Nieuwe kernen van gemeenten tot 60.000 inwoners; vaak planmatig voorzieningenniveau met weinig bijzondere of aansprekende kwaliteiten.

De centra van nieuwe nederzettingen zijn met het oog op de overloop van de oude stedelijke gebieden gebouwd. Het accent ligt veelal op wonen en het voorzieningenniveau is nauwkeurig en planmatig afgestemd op de omvang van de kern. Deze milieus hebben over het algemeen geen bijzondere of aansprekende kwaliteiten.

GS Groen Stedelijk

Het Groen Stedelijke woonmilieu wordt gekenmerkt door grondgebonden, meestal geschakelde woningen die tussen 1970 en nu gebouwd zijn. Sinds de jaren zeventig is het idee van een eigen huis met tuin in een lage dichtheid in grote aantallen woningen nagestreefd. Ondanks de sterk veranderde maatschappelijke condities waaronder deze productie heeft plaatsgevonden is de variatie in woningtypen beperkt en de identiteit van deze wijken vaak zwak. De flexibiliteit van de woningen wisselt, maar laat over het algemeen te wensen over. Toch is de vraag naar laagbouwwoningen in een groene setting in de loop der jaren onverminderd groot gebleken, al dan niet ingegeven door een kwantitatieve woningnood. Het Groen Stedelijke woonmilieu kent drie typen die als een soort 'jaarringen' te herkennen zijn.

GS1 Uitbreidingswijken aan de stad

Rijtjeshuizen aan woonstraten in (relatief) hogere dichtheden; monofunctionele woongebieden.

De jaren zeventig generatie rijtjeswoningen met tuin vormen monofunctionele gebieden bestaande uit huur- en soms koopwoningen. Deze uitbreidingswijken kenmerken zich door eenvoudige stratenpatronen, een afgepast voorzieningenpakket en betrekkelijk veel snippergroen.

GS2 Groeikernen

Rijtjeshuizen aan woonerven; openbare ruimte in boomstructuren; zwakke identiteit en weinig menging.

In de jaren tachtig was het hofje een beproefd recept ter verhoging van veiligheid en vergroting van intimiteit. Dit type is veel te vinden in de oude groeikernen. Het stedenbouwkundig patroon werd vormgegeven als een boomstructuur om onveiligheid als gevolg van het toegenomen autobezit te beteugelen. De functiemenging op woning- of blokniveau bleef beperkt en de identiteit zwak.

GS3 Actuele uitleg

VINEX; rijtjeshuizen met tuin binnen plannen met landschappelijke en ecologische doelstellingen; recente nieuwbouwgebieden aan de rand van of buiten de stad; veel privé-eigendom.

Sinds de jaren negentig worden uitbreidingswijken gebouwd in het kader van de VINEX. In vergelijking tot voorgaande generaties rijtjeswoningwijken, kennen ze meer privé-eigendom en is er vaak meer aandacht besteed aan de identiteit van het woonmilieu. In veel gevallen is deze identiteit vormgegeven door een vastgelegde architectonische expressie of een uitgesproken vorm van straten en pleinen.

Actieve gebieden

In de afgelopen decennia lag een groot deel van de woningbouwopgave in het buitengebied. Nieuwe stukken stad werden toegevoegd om aan de groeiende vraag naar ruimte te voldoen. Nu zien we een verschuiving. Een steeds groter deel van de vernieuwingsruimte ligt in de bestaande stad. Om de opgave voor het wonen in kaart te brengen is het van belang om te kijken waar deze ruimte precies ligt. Actieve gebieden vormen het ontwikkelingspotentieel voor de steden en dorpen. De vernieuwingsruimte wordt bepaald door politieke kaders en ontwikkelingen in vraag en aanbod. Die hoeven overigens niet per se met elkaar in overeenstemming te zijn. Afhankelijk van de lokale omstandigheden kunnen de volgende gebieden tot het ontwikkelingspotentieel behoren:

- **Naoorlogse woonwijken:** een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de naoorlogse woonwijken voldoet niet meer aan de woonwensen. Bovendien zijn deze gebieden eenzijdig, eentonig en bieden ze weinig ontplooiingskansen voor de bewoners. De positie van de wijk is vaak veranderd; van perifere stadslocaties zijn sommigen in het centrum van nieuwe stedelijke netwerken terecht gekomen. Naoorlogse woongebieden worden gezien als een van de belangrijkste ontwikkelingspotenties van vrijwel alle steden.
- **Verouderde werk- en havengebieden:** de transformatie van deze gebieden is al enige tijd aan de gang en de verwachting is dat de vernieuwing van verouderde werkgebieden op veel plaatsen nog flink zal doorzetten. Verschuivingen in het type werk, veranderende vestigingseisen van bedrijven en het ontdekken van de (potentiële) identiteit en aantrekkelijke positie van deze gebieden maken herontwikkeling tot een interessante optie.
- **Historische binnensteden:** de mate waarin historische binnensteden tot de vernieuwingsruimte van steden behoren, wisselt sterk. In sommige steden kunnen binnenstedelijke luwtes worden herontwikkeld tot aantrekkelijke woonmilieus, op andere plekken is die ruimte er nauwelijks.
- **Vooroorlogse wijken:** ook voor deze wijken geldt dat de vernieuwingsruimte sterk wisselt. Vaak zijn ze tijdens de stadsvernieuwingsoperaties in de jaren tachtig vernieuwd. In sommige steden is opnieuw een relatief grootschalige operatie nodig, vaak onder invloed van de parkeerdruk. Op andere plekken knappen individuele eigenaren hun domein op zonder dat dit grootschalige operaties vereist.
- **Nieuwe centrale gebieden:** de ontwikkelingspotentie van de nieuwe centrale gebieden ligt vooral in hun positie ten opzichte van infrastructuur en economische dynamiek. Hierdoor zijn 'vergeten' gebieden in een nieuw daglicht komen te staan en worden hoogdynamische ontwikkelingen mogelijk.
- **Agrarische reconstructiegebieden:** verouderde kassengebieden, concentraties bioindustrie die worden uitgedund en andere agrarische reconstructiegebieden vragen om een nieuwe kwaliteit en dynamiek. Deze wordt soms met wonen ingevuld, al dan niet gecombineerd met andere functies. Het ontwikkelen van wonen in landelijk gebied wordt in agrarische reconstructiegebieden soms gebruikt om andere problemen op te lossen.
- **Nieuwe rood-groene zones:** schoorvoetend begint er op sommige plekken ruimte te ontstaan voor het ontwikkelen van wonen in het landelijk gebied. De houding is vaak nog sterk defensief, maar de ontwikkeling van nieuwe landschappen in combinatie met wonen, wint aan kracht. Daarmee wordt teruggegrepen op de traditie van het maken van exclusieve suburbane woonmilieus en landgoederen van vóór 1940.

Beweeglijkheid:
in de VS is één op de drie nieuwe eengezinswoningen een mobile home.

LW Landelijk Wonen

Het Landelijk Wonen kan getypeerd worden als ruim wonen in het groen. Het is een zeer gewild woonmilieu voor mensen die dromen van een eigen huis met tuin en die het gevoel van vrijheid en contact met de natuur koesteren. Hoewel dit milieu slechts voor de happy few is weggelegd, is de vraag ernaar onder alle bevolkingsgroepen waarneembaar.

LW1 Villa wijk

Wonen in een huis met tuin aan de rand van stad of dorp; liefst nabij een landschappelijke attractie; lage dichtheden en individuele expressie; flexibiliteit zit in de gebouwen met royale vertrekken.

De villawijk vertegenwoordigt het Landelijk Wonen aan de rand van een stad of dorp. De dichtheid is laag en qua voorzieningen leunt de wijk vaak op het centrum. De woningen hebben een grote mate van flexibiliteit door hun royale vertrekken. Functiemenging vindt dan ook op het niveau van de woning zelf plaats. Het landschap vormt de geografische onderlegger van dit woonmilieu.

LW2 Wonen in het landschap

Recreatief wonen aan de rand van een groter landschap; bos, duin of meer zijn de tuin van het huis; identiteit wordt bepaald door het landschap.

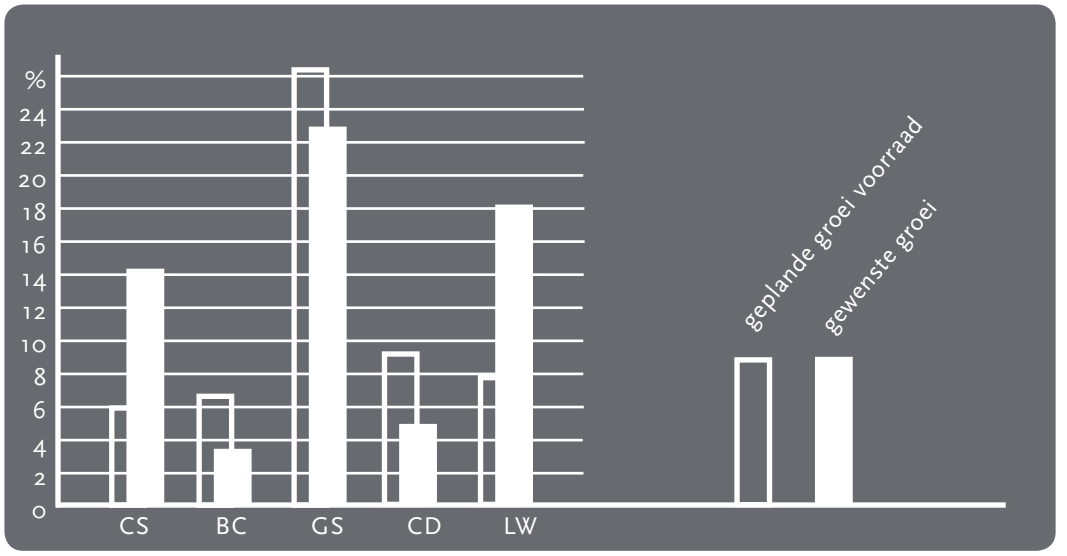
Het zijn vaak de grote, beeldbepalende landschappelijke elementen zoals bossen of duinen die karakteristiek zijn voor dit woonmilieu. De percelen en woningen zijn groot en kennen vaak een grote mate van individuele expressie.

LW3 Landgoederen

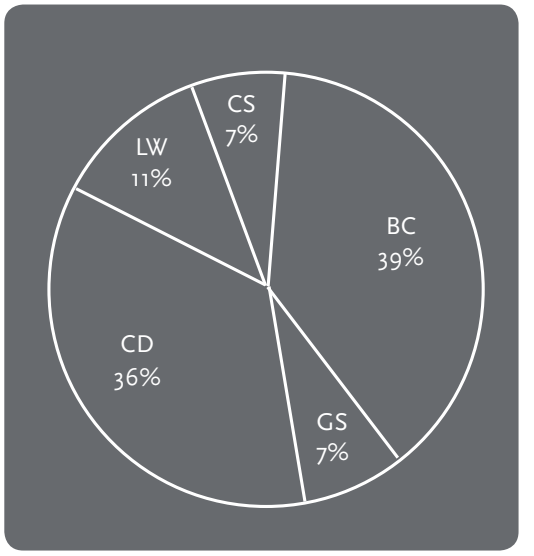
Exclusief wonen in een cultuur- of natuurlandschap; grote percelen en woningen in een extreem lage dichtheid; mogelijkheid tot gebruik door meerderen en voor verschillende functies.

Bij het wonen in exclusieve landgoederen is de dichtheid extreem laag en de grote woningen liggen in een cultuur- of natuurlandschap. Naast het landschap is ook de woning zelf vaak een attractie, bijvoorbeeld in de vorm van een historisch landgoed. Het woningtype kan gebruikt worden voor meerdere functies.

Ontwikkeling groei woonmilieus tot 2010 (bron: Cijfers over wonen, VROM 2002).



Huidig percentage woonmilieus.



Ontwikkelingsambities

De hiervoor besproken krachtvelden hebben een min of meer autonoom karakter. Markt, economie, maatschappij en techniek zorgen voor veranderingen in de manier waarop mensen (willen) wonen. Onder de noemer ontwikkelingsambities gaat het om de wil van overheden en maatschappelijke actoren. De verschuivingen die hierin optreden worden natuurlijk beïnvloed door maatschappelijke ontwikkelingen, maar zij vormen tevens een kracht op zichzelf in de vernieuwingsopgave voor het wonen. De belangrijkste ontwikkelingsambities van de Rijksoverheid in relatie tot het wonen zijn:

- **Particulier opdrachtgeverschap:** het Ministerie van VROM zet krachtig in op het mogelijk maken van particulier opdrachtgeverschap. Na 2005 moet eenderde van de nieuwe woningen in opdracht van particulieren worden gerealiseerd. De bouwsector wordt gedwongen om haar processen hierop aan te passen.
- **Stedelijke netwerken:** de rijksoverheid zet in op het vergroten van de synergie binnen stedelijke netwerken. Betere verbindingen, meer specialisatie binnen het netwerk, niet langer overal hetzelfde willen, zijn sleutels die worden ingezet. Dit beleid maakt realisatie van meer specifieke leefomgevingen mogelijk.
- **Intensief ruimtegebruik en functiemenging:** nadat het scheiden van functies decennialang centraal stond in de ruimtelijke ordening wordt er weer actief gezocht naar het realiseren van aantrekkelijke combinaties van wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Deze tendens maakt het mogelijk om het ruimtegebruik te intensiveren, en daarmee claims op het landelijk gebied te verminderen.
- **Groene grenzen:** de bescherming van het open landschap blijft een belangrijke drijfveer in het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk. Door nationale landschappen te creëren wil de overheid de druk van verdergaande verstedelijking pareren. Het taboe op bouwen in het landschap blijft ondanks de druk van de markt gehandhaafd.
- **Ongedeelde samenleving:** de aandacht voor sociale vernieuwing, vooral in naoorlogse woonwijken, wordt gevoed door de wens om tweedeling in de maatschappij te voorkomen.
- **Ruimte voor economische ontwikkeling:** de ruimteclaims voor economische ontwikkeling zijn geïnventariseerd in het kader van de Vijfde Nota. Er moet ruimte komen en blijven voor economische dynamiek. Deels moet deze gevonden worden door intensivering van het ruimtegebruik en door het combineren van functies.

Wisselwerking en creativiteit

De kwaliteit van stedenbouwkundige plannen wordt in aanzienlijke mate bepaald door bovenstaande omgevingsfactoren. Er bestaat een complexe wisselwerking tussen de factoren en het is een belangrijke opgave voor de planteams om de omgevingsfactoren zodanig te combineren dat de condities gunstig zijn voor het ontstaan van aantrekkelijke woonmilieus. Dat vereist inventieve combinaties en creatieve oplossingen. De voorbeelden in dit boek laten zien dat er een eindeloos breed scala aan mogelijkheden is.

Privé en openbaar:
je privé-leven op straat, maar je huis een fort.

À la carte

Binnenstedelijke luwte

Contrasten
De binnenstad is van oudsher een hoog-dynamisch gebied. Commercie en religie, verkeer en wonen, drukte en stilte gaan hand in hand. Deze paradoxale aspecten zijn onlosmakelijk verbonden met het binnenstedelijke leven. De laatste decennia heeft de toenemende welvaart de consumptiedrang echter tot ongekende hoogten opgestuwd en daardoor lijkt de rust in de binnensteden, ten faveure van commercie, het onderspit te delven. Toch kent de historische binnenstad nog altijd plekken die echt ontdekt moeten worden en waar je als bezoeker of bewoner door verrast wordt. Het is eenvoudig om deze gebieden jarenlang over het hoofd te zien, omdat ze vaak verscholen liggen achter winkelstraten of drukke verkeersaders. Na het opentrekken van een deur of het passeren van een poortje stapt men echter in een compleet andere wereld. De wereld van rust en stilte. De wereld van de binnenstedelijke luwte.

Levendigheid en diversiteit
Met de groei van de commercie is sinds de jaren zestig de woonfunctie steeds verder het stadshart uitgedreven. In veel winkelstraten staan woningen boven winkels leeg, eenvoudigweg omdat leegstand (of deels opslagruimte) financieel interessanter is dan het organiseren van een ingang tot de woningen. Feitelijk kennen alleen studentensteden nog een intensieve bewoning van het stadshart. De laatste jaren is er over de gehele linie een tegengestelde tendens waarneembaar. Gemeenten zien stedelijk wonen als een kans om de levendigheid, de sociale veiligheid en de diversiteit van het gebruik van de binnensteden te vergroten. Ook na sluitingstijd moet de binnenstad een prettig verblijfsgebied zijn. Daarom hebben zij er baat bij de binnenstad aantrekkelijk te maken voor nieuwe (koopkrachtige) doelgroepen. Naast het stimuleren van het geschikt maken van woningen boven winkels, zijn er ook veel projecten geïnitieerd in de sfeer van de binnenstedelijke luwte, zoals rustige woongebiedjes rondom een centrale semi-openbare ruimte. Dit sluit aan bij ontwikkelingen op de woningmarkt. Een groeiende groep kiest bewust voor wonen in een dynamische setting in de directe nabijheid van tal van stedelijke voorzieningen.

Stedenbouwkundig maatwerk
Bouwen in een historische stedelijke setting vraagt om stedenbouwkundig maatwerk en om een zeer zorgvuldige inbedding in het eeuwenoude stedelijke weefsel. Standaardoplossingen zijn onmogelijk vanwege zeer specifieke, lokale omstandigheden. Deze omstandigheden eisen specifieke oplossingen en zorgen voor specifieke kwaliteiten. Het hergebruiken van bestaande bebouwing is een beproefd ontwerprecept. In veel gevallen vormt de historische stedenbouwkundige structuur de onderlegger voor de nieuwbouw. De schaal van projecten in de binnenstedelijke luwte is beperkt vanwege de zeer bepalende ruimtelijke condities. Enerzijds omdat er op deze plekken vaak weinig ontwikkelingsruimte is, anderzijds omdat ze onder streng toezicht van bijvoorbeeld welstand en monumentenzorg vallen. Het bouwproces moet aangepast worden aan deze omstandigheden. De differentiatie is vaak veel groter dan in projecten met minder dwingende condities.
Net zoals in de begijnenhoven uit de dertiende eeuw is het bebouwde ensemble georganiseerd rondom semi-openbare ruimte met toegangen vanaf de straat die niet in het oog springen. De nabijheid van vele stedelijke functies zorgt ervoor dat men zich bij het ontwerp niet ‘druk’ heeft hoeven maken om het mengen van functies. Sterker nog, het is juist een kwaliteit dat het rustige woongebiedjes zijn waar je als argeloze bezoeker eigenlijk niks te zoeken hebt. Dit neemt natuurlijk niet weg dat ook dit woonmilieu toegesneden moet worden op moderne eisen van de hedendaagse woonconsument, bijvoorbeeld door flexibele woningplattegronden en de aanwezigheid van toereikende parkeergelegenheid.

De smaak van architectuur
De ontwerper is, vanwege het eerder genoemde maatwerk, vaak de spil in het proces en de architectuur is een bepalende succes- of faalfactor. Het op subtiele wijze proberen te vervlechten van het nieuwe ontwerp met de historie is een interessante opgave. Opvallend is dat projecten met een hedendaagse architectonische interpretatie bij de vakwereld vaak hoger scoren dan een historiserende, terwijl de overwegende praktijk in Nederland juist vaak sterk historiserend is. Dat is niet overal zo. In Spanje bijvoorbeeld bestaat een levende traditie van eigentijds bouwen in de historische stad. De Capucijnenhof in Maastricht en het voorbeeld aan de Rue de Suisse in Parijs laten in ieder geval zien dat historiserend bouwen niet de enige weg is; eigentijdse ar-chitectuur in een historische context kan een aantrekkelijk beeld opleveren.

Kwaliteiten in een historische context
Binnenstedelijke luwtes leveren ook bij nieuwbouw vaak bijzondere kwaliteiten op. Dat komt deels omdat de omstandigheden dit vereisen (historie, schaal) maar heeft zeker ook te maken met de ontwikkelings-ambities van opdrachtgevers. Plekken in de binnenstad lenen zich bij uitstek voor iets bijzonders, en dat trekt opdrachtgevers die de extra stap willen zetten. Nieuwe binnenstedelijke woonmilieus komen tegemoet aan de vraag van de markt naar comfortabel stedelijk wonen en dat biedt vaak ook de financiële ruimte om iets bijzonders te realiseren.

Begijnhof, Leuven (België)

Het principe van stilteplekken in het stadshart is al zo oud als de steden zelf. Vanaf de dertiende eeuw zijn in veel steden begijnhoven gebouwd. Begijnen waren vrome vrouwen die hun leven wilden wijden aan God zonder zich uit de wereld terug te trekken zoals kloosterlingen dat deden. Daarom liggen deze hoven midden in de stad. Het begijnhof in het Belgische Leuven was overdag toegankelijk voor bezoekers. Vanaf de straat gaf een deur toegang tot een open groene ruimte die is omzoomd door woongebouwen en uiteraard een kerk. Ook vandaag de dag zijn plekken als deze zeer gewaardeerde (en gemonumentaliseerde) stukjes stad. Hier ervaart de bezoeker de ultieme contrasten van de binnenstad.

woonmilieu: CS / woningtypen: appartementen, grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: trappenhuis, maaiveld / parkeren op straat

Capucijnenhof, Maastricht

Het voormalige kapucijnenklooster ligt in de binnenstad van Maastricht. De bestaande gebouwen aan de rustige binnenplaats zijn verbouwd tot woningen. Daarnaast zijn er drie nieuwe patiowoningen toegevoegd. Hoewel de abstracte vorm van het nieuwe gebouw contrasteert met de historische omgeving vindt het toch op een vanzelfsprekende manier een plaats in de oude context. Het introverte karakter van de hof weerspiegelt zich in de woningen. De ingangen zijn teruggelegd, de openingen in de gevelvlakken zijn terughoudend gedimensioneerd en geplaatst. De begane grond herbergt de slaap- en badkamers, de verdieping geeft ruimte aan de keuken, woonruimte en dakterras. Deze indeling versterkt nogmaals de verschijning van het rustige buitenklimaat terwijl het privé-leven zich onttrekt aan de openbare ruimte.

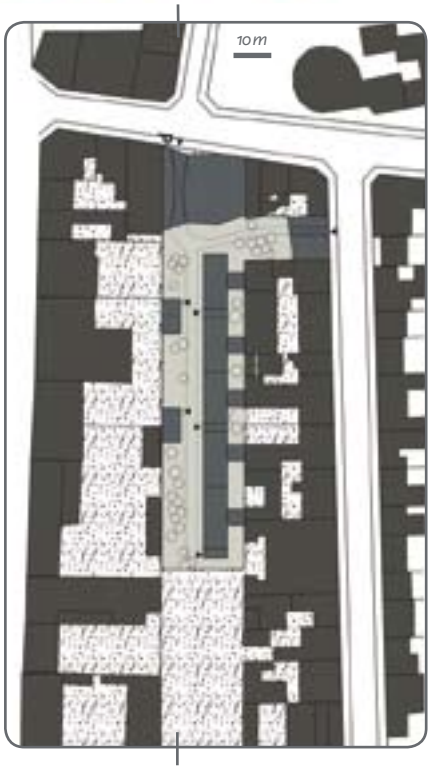
woonmilieu: CS / architectuur: Wim van de Bergh & Ger Widdershoven / oplevering: 1999 / woningtypen: appartementen, patiowoningen / ontsluiting: trappenhuis, maaiveld / parkeren op eigen terrein

Rue des Suisses, Parijs (Frankrijk)

Het nieuwbouwproject met drie verschillende typen woongebouwen is grotendeels niet vanaf de straat te zien. Twee woongebouwen van zeven lagen vullen de gaten in de rand van het stadsblok. Op het binnenterrein is een bebouwingsstrook van drie lagen met appartementen gerealiseerd. Verder zijn er twee kleine woongebouwen te vinden. Het perceel is aan de Rue des Suisses 22 meter breed en circa 110 meter diep. De manier waarop de sterk verschillende gebouwen op deze locatie zijn ingepast heeft geresulteerd in een rijk micromilieu voor het wonen.
Voor de afzonderlijke gebouwen zijn verschillende materialen gebruikt. Aluminiumroosters aan de straatzijde worden afgewisseld met natuurgekleurde houten gevels en rolluiken voor de strook woningen in het binnengebied en grijze plaatmaterialen voor de twee kleine huizen. Het grotere gebouw aan de straatzijde geeft toegang tot de achtergelegen gebouwenstrook.
De lange galerijen aan de voorkant van de strook zijn privé-buitenruimtes behorend bij de woningen. Grote terrassen compenseren de smalle galerijen. De binnentuin functioneert als gemeenschappelijke circulatieruimte, verder zijn er kleine collectieve tuinen en privé-buitenruimtes voor de bewoners van de huizen.
Het project krijgt een bijzondere dimensie door de subtiele relaties tussen interieur en exterieur van de gebouwen.

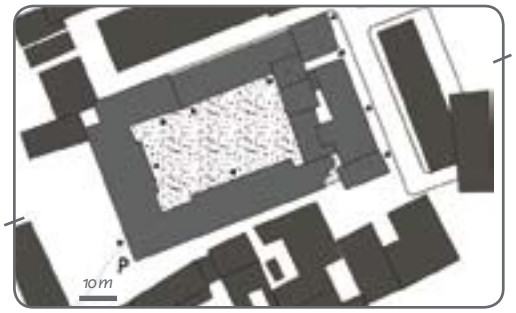
rijk micromilieu op een complexe locatie

woonmilieu: BC / architectuur: Herzog & De Meuron / oplevering: 2000 / areaal: 0,3 ha / 57 woningen / woninggrootte: 125 m² / 190 won per ha/ fsi: 2,4 / woningtypen: appartementen, grondgebonden woningen (vrijstaand) / ontsluiting: centrale kern, trappenhuis, maaiveld / ondergrondse parkeergarage



Roode Weeshuis, Groningen

In de binnenstad aan de Rode Weeshuisstraat ligt een voormalig klooster met bijbehorend weeshuis. Vóór de verbouwing was het complex een opvanghuis voor jeugdige delinquenten. De conversie naar woningbouw omvatte zowel nieuwbouw als restauratie van de bestaande bebouwing. Het is nu een wooncomplex voor senioren met 22 woningen in de oudbouw en 55 woningen in de nieuwbouw. De twee nieuwbouw-vleugels hebben ieder vier lagen en sluiten aan op de maat en schaal van het historische weeshuis. Het complex heeft een gesloten karakter.
De historische poort aan de Rode Weeshuisstraat vormt de hoofdtoegang van de gerenoveerde en nieuwbouw delen. Een smalle gang leidt de bewoner via een groot binnenportaal naar de gemeenschappelijke binnenhof. Via de zaalachtige ruimte bereikt men de hoge, lichte binnenportalen van de lift en trappenhuizen. De tegenstelling tussen de gesloten buitenkant en open binnenkant vindt men terug in de opbouw van de woningen. Alle belangrijke woonvertrekken bevinden zich aan de binnenhof. Het zicht op de stad door kleine raamopeningen is beperkter dan het zicht op de hof.
De semi-openbare binnenhof is overdag publiek toegankelijk. De binnenplaats vormt tegelijk een oase van rust in de stad en een vertrouwde, persoonlijke wereld voor de bewoners.



woonmilieu: CS / architectuur: Cees Nagelkerke en Van den Veen & Bos / oplevering: 1992 / areaal: 0,3 ha / 77 woningen / woninggrootte: 80 m² / 256 won per ha/ fsi: 2,1 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: galerij, maaiveld / ondergrondse parkeergarage

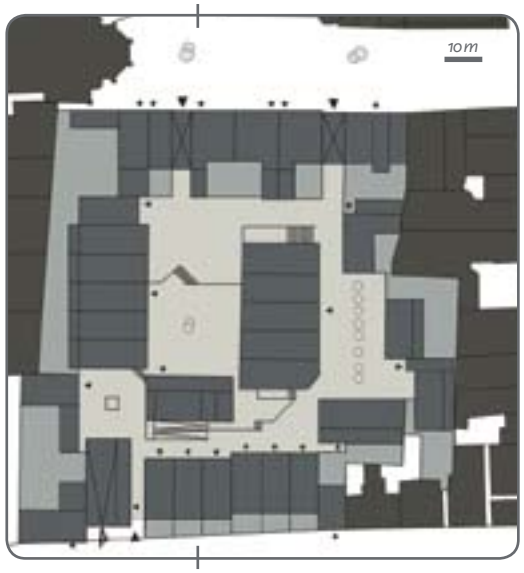
introvert wonen

Mariaplaats, Utrecht

De Mariaplaats ligt vlakbij het Centraal Station van Utrecht. Het terrein lag al meer dan vijftig jaar braak en werd alleen als parkeerterrein benut. De ontwikkeling heeft een lange voorgeschiedenis waarin verschillende andere plannen werden gemaakt en een onderzoek naar de historie van de plek werd uitgevoerd. Uiteindelijk is het gebied ingevuld met verschillende typen koopwoningen waaronder patiovilla's, herenhuizen en appartementen.
De gebouwde diversiteit is indrukwekkend.
De stille enclave aan de Mariaplaats is een uitgesproken juweel in het stadsweefsel en versterkt de identiteit en authenticiteit van het binnen- stedelijk gebied zonder historiserend te zijn. De architect werkt met tal van thema's en creëert zowel op stedenbouwkundig niveau als op detailniveau een coherent en inspirerend plan. De gebouwen verschillen in grootte, hoogte, positie, oriëntatie en interne opzet. Drie smalle (onder)doorgangen geven toegang tot het gebied. De hoven in het blok herinneren aan historische voorbeelden in de buurt. De opzet maakt dit duidelijk: de gebouwde structuur is niet onmiddellijk te overzien, ze wil ontdekt worden. Subtiel georganiseerde routes voeren door het gebied. Daarnaast zijn de toegangen naar de woningen, de tuinen en de doorkijkjes bijzonder geënsceneerd.

hedendaagse authenticiteit

woonmilieu: CS / architectuur: bOb van Reeth / oplevering: 1998 / areaal: 0,7 ha / 54 woningen / woninggrootte: 79-200 m² / 77 won per ha/ fsi: 1,3 / woningtypen: appartementen, grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: centrale kern, maaiveld / ondergrondse parkeergarage

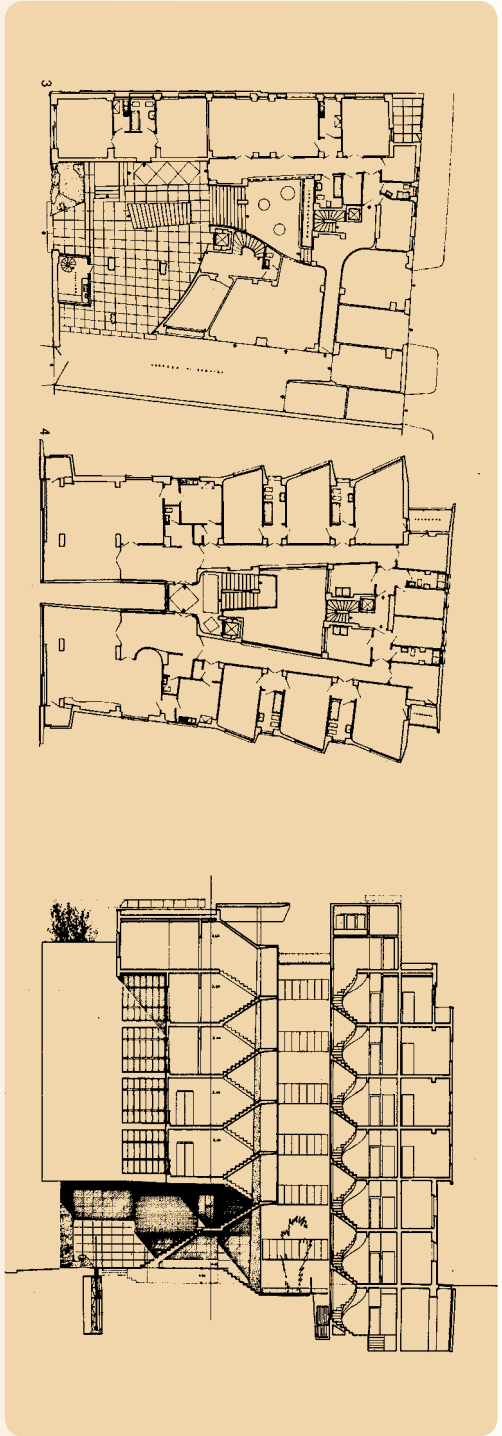

10m

Gemengd stadsblok

Vitaliteit en diversiteit
Het gemengde stadsblok kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende sferen en de combinatie van een breed scala aan functies. Dit wordt mogelijk gemaakt door de maat en schaal van het blok. Deze zijn in het stadsblok groot genoeg om een zekere samenhang in sfeer en straatbeeld te creëren, zonder dat dit tot een monofunctioneel programma leidt. De diversiteit aan functies geeft het wonen in een stadsblok een meerwaarde. Karakteristiek voor het stadsblok is dat de verscheidenheid in sferen wordt bereikt door de balans tussen expressie en vrijheid. Het beeld van de stadsblokken aan de straatkant vertoont vaak een sterke samenhang in architectuur. De private of semi-openbare binnenkant van het blok is een wereld op zich. De mogelijkheden voor verandering zijn groot omdat er ruimte is voor individuele invullingen en ideeën. Hier is continue transformatie gaande.
De dichtheid en omvang van de blokken genereert tevens een grote multifunctionaliteit. Publieke functies en werkfuncties concentreren zich veelal in de plint en aan de straatkant van het gebouw; daarboven is het wonen georganiseerd. De binnenhof kan onder andere plaats bieden aan een park, een marktplaats of privé-tuinen. Omdat de randen van het blok meestal maar een klein deel van het programma bevatten, zijn hier vaak veel publieke functies te vinden. Deze bepalen dan ook in grote mate het karakter van de openbare ruimte.

Stedelijke traditie
De heterogeniteit in typen stadsblokken is enorm. Elke stad van enige omvang heeft een eigen specifieke traditie en vorm ontwikkeld. Compacte stedelijke bouwblokken vormen karakteristieke en gezichtsbepalende elementen. Berlijn kent bijvoorbeeld een rijke bouwblokkentraditie. Door de maat van de panden en de situering rond binnenhoven creëert het blok sterk verschillende stedelijke condities en is daarmee goed geschikt voor combinaties van stedelijk programma, waaronder wonen, werken, cultuur en commercie. De diepe stadsblokken in Parijs (Îlots) bieden interessante stedelijke luwtes die achter de statige boulevards van de stad liggen. Het contrast tussen de formele en informele zijde van het blok is zeer karakteristiek. In Barcelona is het gemengde stadsblok geïntroduceerd door de stedenbouwkundige Cerdà. Voor de uitbreiding van de stad stelde hij een gridstructuur voor. Hoewel de blokmaten allemaal hetzelfde zijn vertoont de invulling een enorme diversiteit, waarbij het programma wordt bepaald door de plaats in de stad, de mode van het moment en de veranderingskrachten die zich aandienen. In Rome is de palazzina dé karakteristieke bouwbloktypologie.

Een wereld te winnen
In Nederland zijn het vooral de stadsblokken van voor 1900, dus in de traditionele stad, die een dusdanige maat hebben dat programmatische diversiteit binnen het blok goed mogelijk is. De rijke binnenwereld van de stadsblokken is op de achtergrond geraakt. Recentelijk gerealiseerde voorbeelden (Amsterdam, Nijmegen) combineren vanwege hun maat wel verschillende functies, maar kennen niet de omvang van de genoemde buitenlandse prototypen. Wat wel begint te ontstaan is een dichtheid waardoor kleinschalige inpassing van werkfuncties mogelijk wordt en waardoor woonkwaliteiten toenemen. De opgave is de vorm en typologie van het stadsblok mee te laten groeien met de tijd. Het is zaak de veranderende condities en opvattingen steeds op een vernieuwde wijze te gebruiken bij de ontwikkeling van nieuwe gemengde stadsblokken.



Il Girasole, Rome (Italië)

Begin vorige eeuw zijn de administratieve en politieke functies van de stad Rome enorm toegenomen. De wens om meer luxueuze appartementen voor de upper class te bouwen heeft geleid tot een bouwtype met de naam 'villino'. Villino's zijn kleine ééngezinspaleizen in een groene, parkachtige woonomgeving. Tussen 1909 en 1931 zijn de bestemmingsplannen sterk gewijzigd en is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk geworden. Daardoor is er een grotere variant op de villino ontstaan met gemiddeld vier appartementen per laag. Deze zogenaamde 'palazzine' zijn opgebouwd met centrale trappenhuizen in het midden van het gebouw en grote kamers met ruime balkons langs de gevel.
'Il Girasole' (de zonnebloem) aan de Viale Bruno Buozzi is zo'n palazzina. Het maakt deel uit van een bouwblok dat bestaat uit drie palazzine. Het grondoppervlak van het blok is voor ongeveer 75% bebouwd. De resterende 25% bestaat uit doorgangen van 10 meter tussen de gebouwen. Een gemeenschappelijke tuin is er niet; het dagelijkse leven concentreert zich op het appartement met zijn luxueuze buitenruimtes. 'Il Girasole' heeft een royale, met natuursteen afgewerkte hal. Op de begane grond woont de conciërge en bevindt zich het servicecentrum voor het gebouw.
Hoewel de palazzine gebouwd zijn als woningen, zijn inmiddels in ongeveer de helft van de appartementen dienstverlenende bedrijven gevestigd.
De royale woningen lenen zich goed voor deze functies en ook de dienstverlening sluit aan op de wensen van de huidige gebruikers. Hiermee ontstaat een gedifferentieerd woon-werkmilieu.

woonmilieu: BC / architectuur: Luigi Moretti / oplevering: 1950 / woninggrootte: 325 m² / 133 won per ha/ fsi: 4,3 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeren op eigen terrein, op straat

Rue Candie, Parijs (Frankrijk)

De combinatie van karakteristieke boulevards met grote bouwblokken (îlots) heeft in Parijs geresulteerd in een contrast tussen formeel en informeel. De gebouwen aan de straatzijde hebben een statige formele façade, terwijl aan de binnenzijde van de blokken een informele individuele expressie overheerst. In de binnenhoven vindt een continue transformatie van gebruik en functies plaats: variërend van ontspannen wonen tot een drukbezochte markt.
Het voorbeeld aan de Rue Candie ensceneert een menging van wonen met diverse sportfaciliteiten en een parkeergarage. Diversiteit en complexiteit zijn sleutelwoorden. De uitgangssituatie voor het project was fragmentarisch, het terrein was rommelig en braakliggend. Het ontwerp creëert geen perfect straatbeeld of evenwichtige architectonische opzet. Fuksas werkt stukje bij beetje. Of, zoals Charles-Arthur Boyer het formuleert, 'het is de aanzet tot een ongegeneerde dialoog, een uitwisseling die zich nergens door laat belemmeren of weerhouden'.
Centraal in het ontwerp staat de wens om het blok te verdichten en te intensiveren. De woningbouw met zeven bouwlagen vormt de rand van het blok. Vanuit de woningen ontstaat een schitterend panorama op de bijbehorende sportvoorzieningen en de heterogene omgeving.
De woningen worden vanuit de straat en door een interne passage ontsloten. Omdat in het binnenblok niet hoog gebouwd mocht worden, heeft Fuksas de sportzaal deels ondergronds gerealiseerd. Een tennisbaan is op het dak van de sportzaal geplaatst, een tweede tennisbaan ligt op het dak van de ondergrondse parkeergarage.

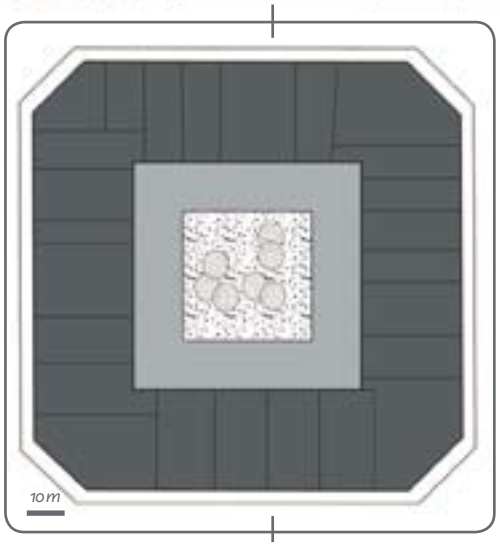
woonmilieu: BC / architectuur: Massimiliano Fuksas / oplevering: 1993 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / ondergrondse parkeergarage

Eixample, Barcelona (Spanje)

Het negentiende-eeuwse uitbreidingsplan Eixample van Cerdà is beeldbepalend voor het centrum van Barcelona. De openbare ruimte bestaat uit een geometrisch patroon met royaal opgezette blokken van 120 bij 120 meter. Het stedenbouwkundig plan heeft een in zones verdeelde regelgeving. Een dominante, hoge blokrand wordt gecombineerd met éénlaagse binnenhof-bebouwing en een gemeenschappelijke tuin in het midden van het blok. De tuinen zijn ontworpen als ontmoetingsruimtes en zijn belangrijke plekken in het dagelijks leven van de bewoners. Naast de intieme binnentuinen speelt de openbare ruimte een bijzonder rol. De consequente aanleg van de royale straatprofielen maakt de architectuur meestal ondergeschikt aan het stedenbouwkundige plan. Regel en spel completeren elkaar in de opgave een levendig stad te ontwerpen.
Het stedenbouwkundig plan had een grote overmaat binnen de blokken. Al tijdens de uitvoering van het plan is onder economische druk fors verdicht. De regels voor lage bebouwing binnen de blokken en de geplande tuinen zijn daarbij onder druk komen te staan. In de meer centrale delen van Barcelona zijn de blokken in de loop van de tijd nog veel verder verdicht door aanpassingen op kavelniveau. Maar ook met deze verdichting is het plan van Cerdà een krachtige en vitale drager van de stedelijke ontwikkeling ge-bleken. De ruimtelijke hoofdstructuur is solide genoeg om de tand des tijds te doorstaan en allerlei programmatische en verkeerskundige veranderingen op te nemen.

vitale drager van stedelijke ontwikkeling

woonmilieu: CS / stedenbouw: Ildefons Cerdà / oplevering: vanaf 1859 / woninggrootte: 130 m² / 357 won per ha / fsi: 3,0 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeren op straat

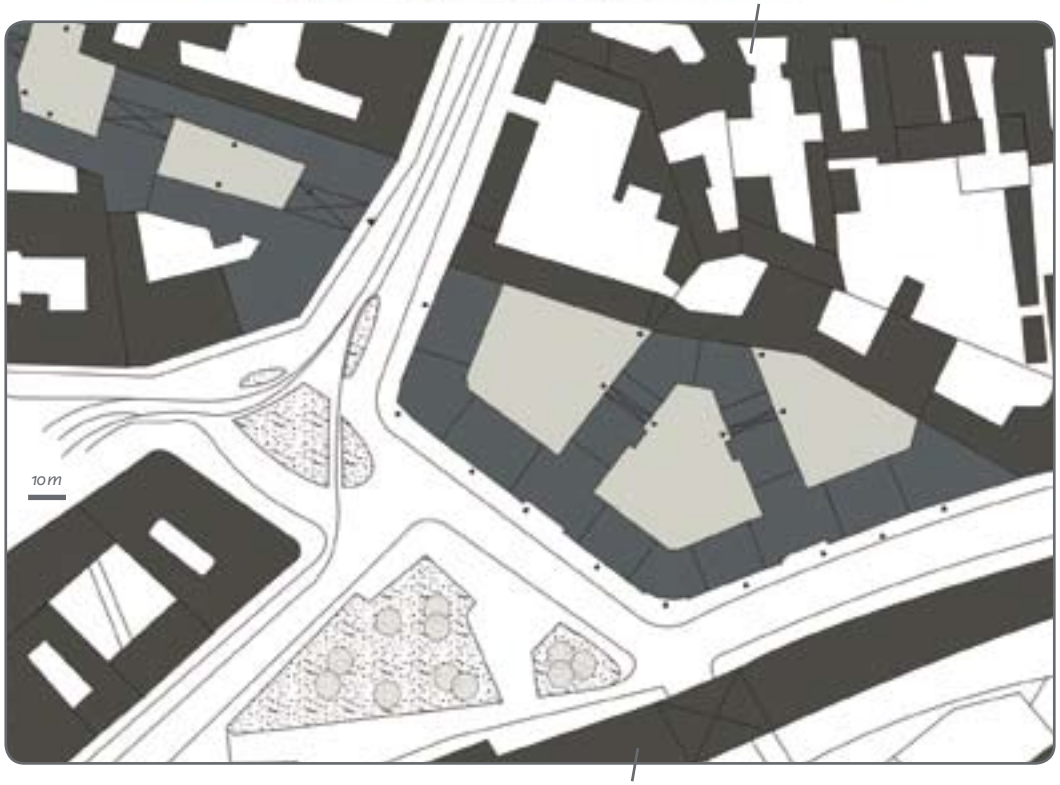


Zum Hof 72

Hackesche Höfe en Neue Hackesche Markt, Berlijn (Duitsland)

De Hackesche Höfe en de Neue Hackesche Markt in Berlijn zijn twee dicht bij elkaar gelegen gebouwencomplexen in een gemengd binnenstedelijk gebied dat in opkomst is.
De Hackesche Höfe zijn in het begin van de twintigste eeuw gebouwd. De hoftypologie is kenmerkend voor het Berlijn van die tijd. Het gebouwencomplex kent sinds het ontstaan een sterke functiemenging op gebouwniveau. Vóór de Naziperiode bood het gebied ruimte aan voornamelijk joodse culturele activiteiten. Intellectuele dichterclubs, theatervoorstellingen en dansavonden in de Neumannsche Festsäle behoorden tot het spectrum van gebruik.
In de jaren dertig veranderde de komst van een groot warenhuis de korrel en samenstelling van het complex. Als volkseigendom in de DDR-periode is het gebouwencomplex verwaarloosd geraakt, maar een sanering en renovatie medio jaren negentig heeft het bijzondere karakter als woon- en werkgebied met cultureel accent opnieuw tot leven gebracht: creatieve bedrijven, restaurants, een variétéclub en veel andere kleinschalige functies zijn inmiddels in het woon-werkcomplex rond de hoven teruggekeerd.
Ook het nieuwe complex aan de Hackesche Markt wordt gekenmerkt door functiemenging op gebouwenniveau. De stedelijke mix omvat 65% wonen, 25% werken en 10% voorzieningen. De architectuur en de maat van de gebouwen zijn traditioneel. Een groot deel van het woonprogramma bevindt zich rond de binnenhoven. De nieuwe gebouwenstructuur is vergelijkbaar met de aanwezige historische bouwstructuur: het hofhuis als Berlijns woonmilieu. Het gebouwencomplex is symmetrisch aangelegd rond drie nieuwe hoven, met een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. Het middelste deel van het blok is exemplarisch: negen gebouwen van acht verdiepingen met individuele trappenhuizen vormen een regelmatige vijfhoek. Vijf van de gebouwen zijn toegankelijk vanuit de straatzijde en vier alleen via de hof. Typerend is dat er geen verschil wordt gemaakt tussen een positie in de blokrand of in een binnenblok. In sommige van de gebouwen wordt gewerkt, in andere gewoond. Aan de straatzijde bevinden zich publieke functies op de begane grond.

cultuurrijke binnenhof



Hackesche Höfe
woonmilieu: CS / architectuur: Berndt Bauges & Endell (1906-1907) Weiss & Faust, Von Bohr & Sander, Leisering, Nuschenpickel (renovatie) / oplevering: 1996 / areaal: 0,9 ha / 103 woningen / woninggrootte: 100-200 m² / 114 won per ha/ fsi: 2,8 / woningtypen: appartementen, woon-werkateliers / ontsluiting: centrale kern, trappenhuis / parkeren op straat

Neue Hackesche Markt
woonmilieu: CS / architectuur: Guddat-Bellmann-Kattusch, Kocher, Neuer + Jasinski, Bellmann und Böhm / stedenbouw: Bellmann und Böhm / oplevering: 1997 / areaal: 1,0 ha / 260 woningen / woninggrootte: 120 m² / 260 won per ha/ fsi: 3,0 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / ondergrondse parkeergarage

Hunnerstaete, Nijmegen

Het Europancomplex Hunnerstaete bevindt zich aan de rand van de binnenstad op de overgang van compacte bebouwing naar grote, maar vrijstaande gebouwen. Opvallend aan dit woongebouw zijn de omgang met de bouwmassa op de begane grond en het op spectaculaire wijze uitgevoerde parkeerdek boven de vijfde verdieping. Transparantie en minimale barrières tussen gebouw en stad zijn belangrijke items voor de architecten. Vandaar dat de begane grond met bijzondere aandacht is uitgewerkt. De architecten hebben brede doorgangen naar de tuinzijde aangelegd en de tuin sterk geprofileerd.
Het gebouw wordt door twee toegangspoorten in drie delen opgedeeld. Eén van de poorten herbergt een autolift die de auto's naar het dak brengt. Het parkeerdek is een onconventionele oplossing maar wordt door de bewoners als vanzelfsprekend ervaren. Galerijen geven toegang tot de woningen. De galerijen liggen afwisselend aan de tuin- en aan de straatzijde. Een contrast tussen massieve en transparante materialen verlevendigt het karakter van de lange woonwand. De vormgeving van het gebouw suggereert een parcelering die qua maat en schaal bij het binnenstedelijke milieu past.

woonmilieu: CS / architectuur: de Architectengroep, Bjarne Mastenbroek en Dick van Gameren / oplevering: 1997 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: galerij / parkeerdek op dak

Wijdeveldblok, Amsterdam

De menging van wonen en winkelen met een religieus centrum creëert een interessante mix op blokniveau. Het complex aan de Insulindeweg in de Indische buurt is in twee fases opgeleverd; eerst 48 appartementen samen met de winkels en vervolgens de moskee en 21 seniorenwoningen. De woningen uit de eerste fase worden met een portiek ontsloten. De seniorenwoningen zijn via een lift en een korte ontsluitingsgalerij aan de achterkant van het gebouw te bereiken.
Het blok is op een interessante manier in de buurt ingepast. De winkels zijn op de hoeken van het blok aan de hoofdstraat gesitueerd en maken zo gebruik van de dynamiek van het Muiderpoortstation. De moskee is een grote, onopvallende doos onder de woningen, die doorloopt tot ver in het binnenterrein van het blok. De toegangshal van de gebedsruimte bevindt zich aan de rustige kant van het stadsblok.
De multiculturele samenleving is een hot item in het hedendaagse debat van stedenbouwkundigen. Dit project combineert wonen met een culturele voorziening en is een vroeg voorbeeld van een geïntegreerde oplossing. In het ontwerp is ervoor gekozen om niet de iconografische verschijning van de moskee centraal te stellen, maar de combinatie van functies binnen een gebouwencomplex.

woonmilieu: BC / architectuur: Duinker Van der Torre / oplevering: 1995 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeren op straat

Megablok

Oude traditie, nieuwe impuls
Aan het einde van de negentiende eeuw heeft het megablok in Nederland met de bouw van enkele grote hotels in Amsterdam voet aan de grond gekregen. Het bekendste voorbeeld van een enorm stadsblok is momenteel wellicht het Groothandelsgebouw in Rotterdam, dat in 1951 is opgeleverd.
Recentelijk is er een revival van het megablok waarneembaar in de Nederlandse stedenbouwkundige praktijk. Het principe van het blok wordt op verschillende manieren opnieuw uitgevonden, onder andere op de Rotterdamse Kop van Zuid en in het Amsterdamse Oostelijk Havengebied. Het megablok levert een bijdrage aan het oprekken van de woonlegenda. In tegenstelling tot de gemengde stadsblokken die als het ware de 'koek' van een stad vormen, kenmerken megablokken zich juist door hun contrastwerking en onderscheidend vermogen. Een megablok wordt alleen als zodanig ervaren als het, enig in zijn soort, een baken in de stad vormt.

Symboolfunctie
Vanwege de sterk representatieve functie die megablokken bekleden, wordt de uiterlijke expressie als een cruciaal element beschouwd. Door architectonisch 'machtsvertoon' krijgt het gebouw een stedenbouwkundige betekenis. Het kan een wijk of buurt op de kaart zetten en is daarmee niet alleen een adresbepaler voor de bewoners van het blok maar voor de hele omgeving. The Whale in Amsterdam is herkenbaar bij de gratie van de laagbouwwoningen die eromheen zijn gesitueerd. Datzelfde geldt voor de Emerald-blokken in Pijnacker. Daarnaast kunnen meerdere megablokken met elkaar een compositorisch milieu gaan vormen, zoals dat bij de Zilver-vloot het geval is.

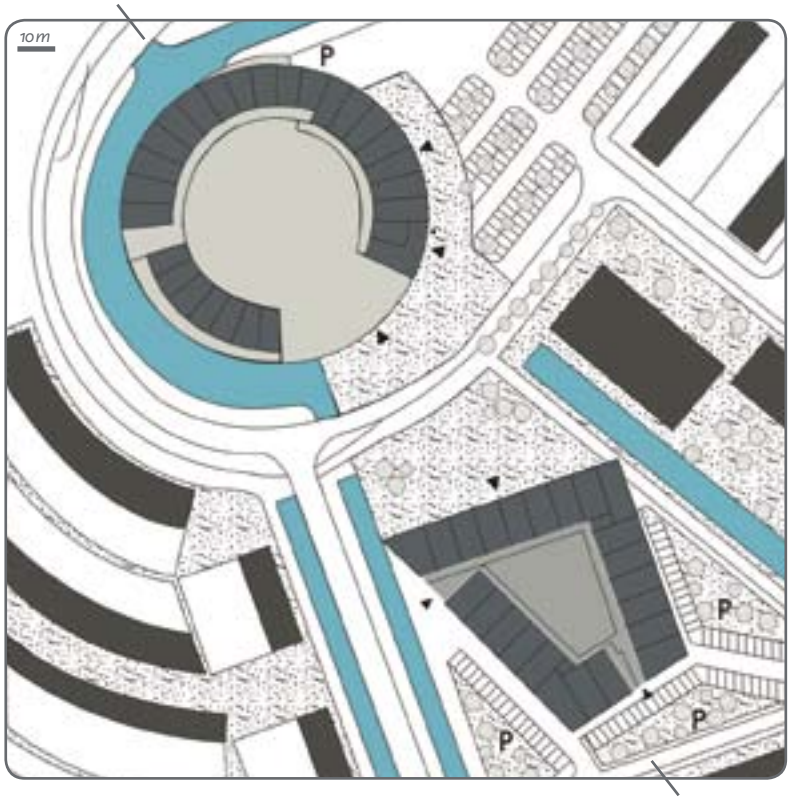
Interne complexiteit
Het is vaak niet meteen duidelijk of het blok een woon- of een werkfunctie huisvest en feitelijk is dat typerend voor het megablok. De maat en schaal zorgen namelijk voor een zekere interne complexiteit waardoor het programma vrij eenvoudig van kleur kan veranderen. De plint kan zowel woningen als publieke functies huisvesten, de verdiepingen kunnen dienen als kantoorruimte maar er kan ook gewoond worden. Achter de vaak opvallende gevel kan een wereld van functies schuil gaan.

Wozoco en winkelcentrum Emerald, Pijnacker

Een woonwinkelcentrum en een woonzorgcomplex voor ouderen vormen het centrum van de Vinex-wijk Emerald-Delfgauw. Beide multifunctionele complexen zijn door Christiaanse ontworpen. De volumes hebben opvallende geometrische vormen die de kleinschalige wijk domineren: een cirkel en een trapezium.
Het cirkelgebouw herbergt op de begane grond een winkelcentrum. Daarboven zweeft een hoefijzervormig woongebouw. Ondanks de situering van de woningen op het dak is letterlijk 'parkeren voor de deur' in een carport mogelijk.
Het woonzorgcomplex is een gesloten bouwvolume. De woningen zijn rond een atrium georganiseerd. Galerijen functioneren gelijktijdig als ontsluiting en als balkon. Vanzelfsprekend zijn alle woningen met liften bereikbaar. Zelfs scoo-ters kunnen op de galerijen worden geparkeerd. Een verhoogd binnenterras wekt de indruk van een plein waar ook de gemeenschappelijke voorzieningen en commerciële ruimtes zijn geplaatst. Het zorgcomplex biedt alleen ruimte aan 55-plussers. Eenderde deel van de woonruimte is gereserveerd voor bewoners zonder bijzondere behoeftes. Daarnaast is eenderde deel bedoeld voor mensen met lichte zorgbehoeftes en, eveneens eenderde, voor mensen met zware dagelijkse zorgbehoeftes. Wonen in een zorgzame omgeving krijgt hier een natuurlijk, relaxed karakter, vrij van een overdreven ziekenhuissfeer. Het atrium vormt het mentale en fysieke centrum, een plek waar bewoners elkaar graag ontmoeten. Het plein is sober ingericht. De hoge temperaturen in het glazen atrium maken bijzondere beplanting en een kleurrijke tuin mogelijk.

woonmilieu: GS / architectuur: Kees Christiaanse Architects & Planners / oplevering: 2000 / areaal: 2,0 ha / 171 woningen / woninggrootte: 85-125 m2 / 86 won per ha/ fsi: 1,3 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: galerij / parkeergarage, parkeren op eigen terrein

geometrische figuren domineren de wijk

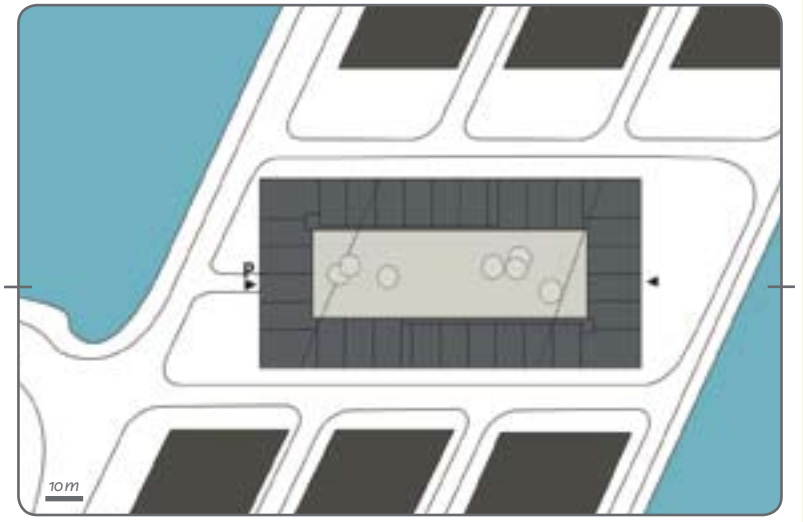


The Whale, Amsterdam

Het gebouw met zijn zinken gevel en schuine vormen is een opvallend element in de skyline van het Amsterdamse Oostelijk Havengebied. De enorme afmeting van het blok vormt een contrast met de drie verdiepingen tellende 'zee van huizen' waaruit Borneo en Sporenburg zijn opgebouwd, en brengt de dichtheid op het eiland als geheel op het gewenste niveau van 100 woningen per hectare.
Het gebouw herbergt voor 70% sociale woningbouw. Blijkbaar was het om financiële redenen niet mogelijk meer ruime woningen of bijzondere woon-werk combinaties aan het woningspectrum toe te voegen.
Ondanks zijn massaliteit is het gebouw uitnodigend van karakter. Alle woningen hebben uitzicht op het IJ of op de nieuwe buurt. De gemeenschappelijke tuin in de binnenhof voegt een bijzondere plek toe aan de buurt.

massaliteit met een uitnodigend karakter

woonmilieu: BC / architectuur: de Architecten Cie, Frits van Dongen / stedenbouw: West 8 / oplevering: 2001 / areaal: 0,8 ha / 214 woningen / woninggrootte: 130 m² / 264 won per ha/ fsi: 3,6 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: galerij / ondergrondse parkeergarage

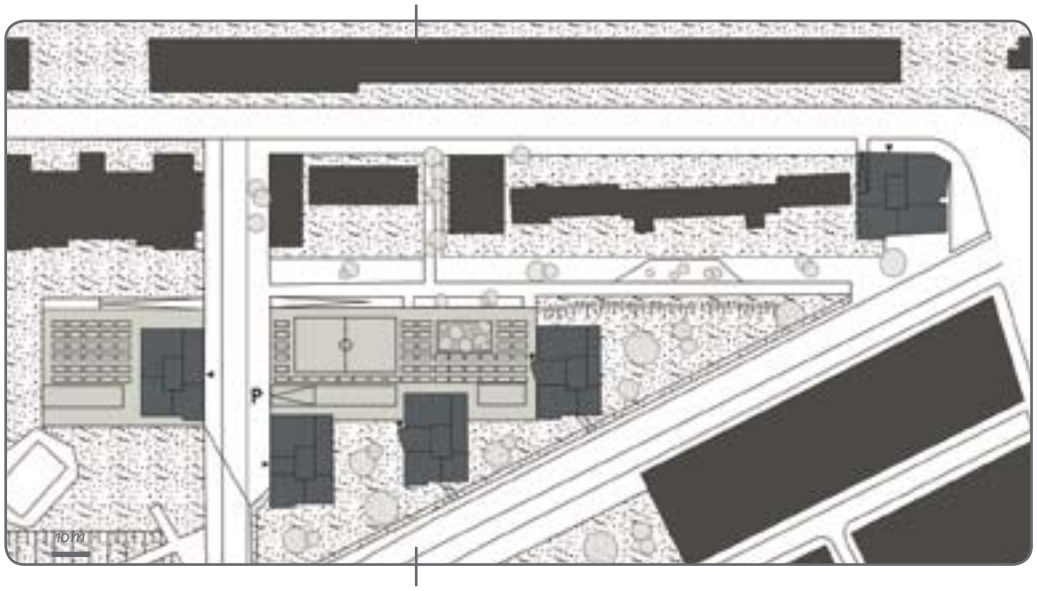


Zilvervloot, Amsterdam

Een losse reeks van een zwarte en vier zilverkleurige woontorens langs de Oostelijke Handels-kade verrijkt de entree van het Oostelijk Haven-gebied. De gebouwen met elk circa tien verdiepingen hebben een industrieel karakter. De gevels zijn bekleed met aluminium waardoor de torens een bijzonder verschijnsel in de buurt vormen. De vormgeving van de volumes met hun 'soft edges' heeft een expressie die aan trends in het hedendaagse industrieel design herinnert.
De schijnbaar toevallige positionering van de gebouwen en de lichte afwijkingen in de gevels doet een interne differentiatie in opzet en gebruik vermoeden. De vier torens met woningen in de koopsector kennen een grote variatie aan woningtypen. De woningmix varieert van twee-kamerwoningen tot luxueuze penthouses. Nieuwe woningtypen zoals een vierkamer-woning over verschillende bouwlagen met twee aparte ingangen verbreden de legenda van woningtypologieën.

woonmilieu: BC / architectuur: Venhoeven CS / stedenbouw: dRO Amsterdam / oplevering: 2001 / woninggrootte: 130 m² / 100 won per ha/ fsi: 1,3 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / ondergrondse parkeergarage

verbreding van de woonlegenda



Herenhuis

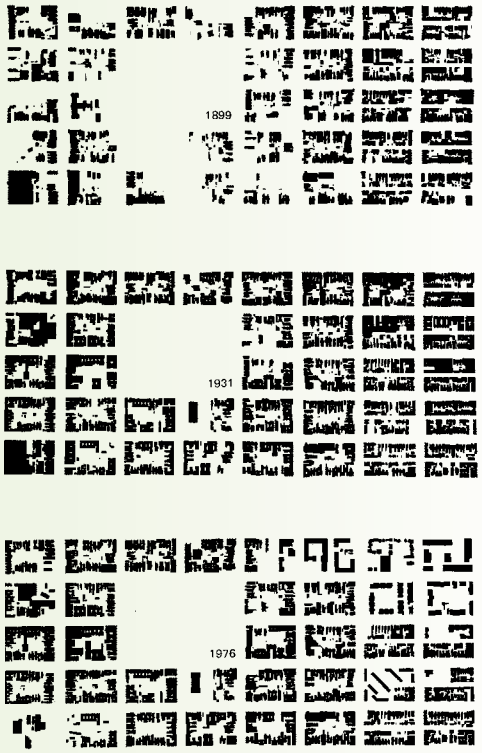
Rijkdom
De typologie van het herenhuis heeft een ongekende stedelijke diversiteit. De kwaliteit van dit type wordt bepaald door twee aspecten. Allereerst biedt het herenhuis veel ruimte voor specifieke wensen van de gebruiker. Dit vloeit voort uit de zogenaamde casco-eigenschappen: de woningen zijn zo ruim opgezet dat het gebruik ervan niet bepaald wordt door een stringente indeling van de plattegrond. Een slaapkamer is eenvoudig te transformeren tot een werk- of woonkamer en de woning leent zich ook uitstekend voor een kantoorfunctie. Het tweede aspect dat meervoudig gebruik mogelijk maakt is de generieke opzet waardoor woningen op te splitsen of samen te voegen zijn. Het herenhuis is daarom geschikt voor gezinnen, alleenstaanden en (zelfs) studenten.
Het herenhuis is meestal perceelsgewijs ontwikkeld, waarbij een wijk gefaseerd in de tijd werd opgeleverd. Soms duurde het wel vijftig jaar voordat een wijk 'af' was. Elke nieuwe generatie architecten en bewoners bracht weer nieuwe wensen en smaken met zich mee, hetgeen in een rijk scala aan detaillering en woonkwaliteiten heeft geresulteerd.

Ruimtelijke samenhang
Elementaire stedenbouwkundige voorschriften omtrent onder andere bouwhoogte, dichtheid en de afstand tot de openbare ruimte waarborgen de coherentie in het herenhuismilieu, maar bieden tegelijkertijd ruimte voor individuele veranderingen en diversiteit. De kracht van de stedenbouwkundige plannen zit hem niet in het conserveren van een ruimtelijke 'sur place' maar in het creëren van ontwikkelingsruimte. Vernieuwing en verandering kan daardoor ook vandaag de dag op een autonome manier plaatsvinden. Naast samenhang door regelgeving, die in de loop der tijd kan evolueren, hebben vrijwel alle herenhuismilieus gemeenschappelijk dat ze zijn gesitueerd in de nabijheid van bijzondere stedelijke voorzieningen zoals een park of museum. Hieraan ontlenen de wijken ook dikwijls hun naam. Tot slot zorgt een zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte voor ruimtelijke samenhang.

Eigentijdse interpretatie gevraagd
Hoewel vernieuwing in het herenhuismilieu een continu proces is, dateren de karakteristieke voorbeelden zonder uitzondering uit het eind van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw. Blijkbaar is men sindsdien nauwelijks meer in staat geweest dergelijke inspirerende stedelijke milieus te realiseren. De industrialisering van het bouwproces, de stijging van de grondprijzen en het ontbreken van evenwicht op de woningmarkt zijn hier ongetwijfeld debet aan.
Maar in een tijd waarin de noodzaak om te verdichten in combinatie met de roep om particulier opdrachtgeverschap sterker is dan ooit, is het zeker interessant om te verkennen of dergelijke milieus opnieuw gerealiseerd kunnen worden. De kennis en ervaring die destijds is opgedaan met de ontwikkeling van het herenhuismilieu bieden voldoende aanknopingspunten om deze op een eigentijdse wijze te herinterpreteren.

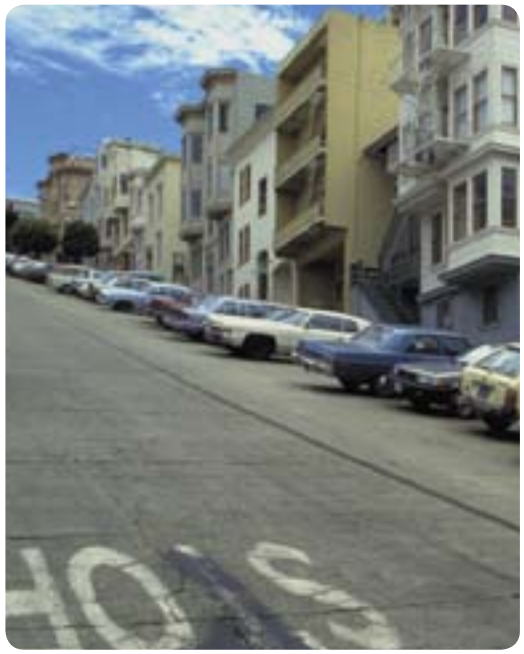
Alamo Square, San Francisco (VS)

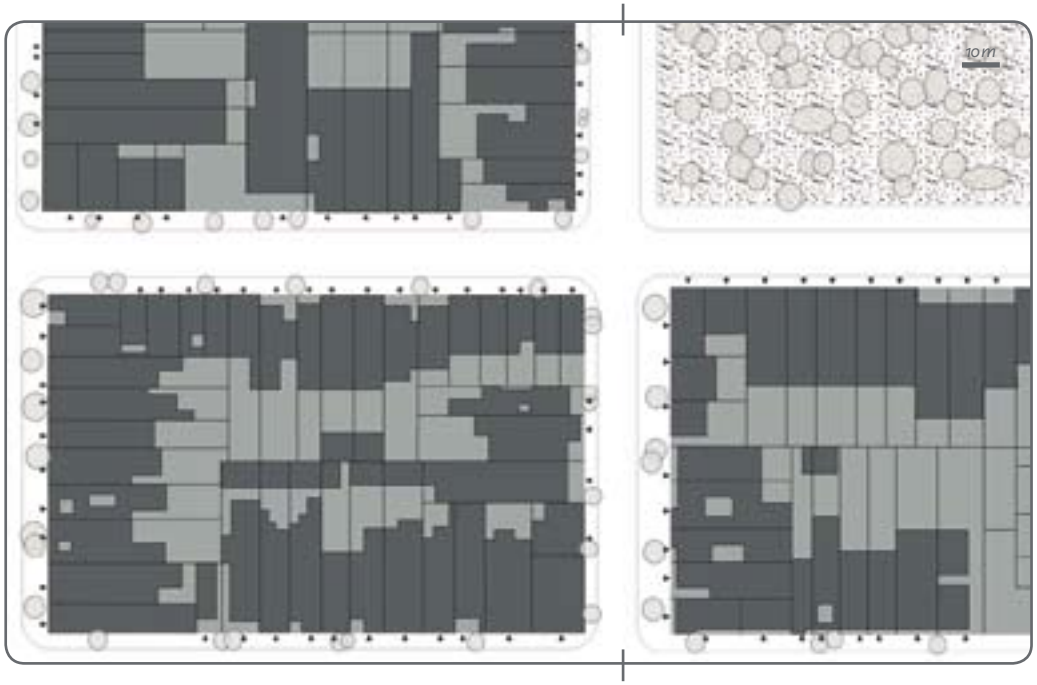
Alamo Square is een van de oudere gedeelten van San Francisco. De lay-out van het gebied werd rond 1850 vastgelegd. De consequente toepassing van een open gridstructuur met rechte straten en regelmatige blokken karakteriseert de wijk die in een heuvelachtige gebied ligt. In de loop van de tijd hebben veranderende smaken, inzichten en regelgeving een stempel gedrukt op de architectuur, het woningtype en de perceelsgrootte. De wijk heeft zich daardoor ontwikkeld tot een rijk en gevarieerd stedelijk milieu. De perceelsgewijze ontwikkeling binnen een helder gedefinieerde hoofdstructuur zorgt voor variatie en samenhang. Het is primair een woongebied waar incidenteel ook wordt gewerkt. Dankzij de ruim opgezette woningen en het open grid principe is de flexibiliteit optimaal en zijn aanpassingen en functieveranderingen eenvoudig door te voeren.



woonmilieu: BC / architectuur: diverse architecten / oplevering: vanaf 1850 / woninggrootte: 200 m² / 40 won per ha/ fsi: 0,9 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op straat

bay windows met uitzicht op het water





Statenkwartier, Den Haag

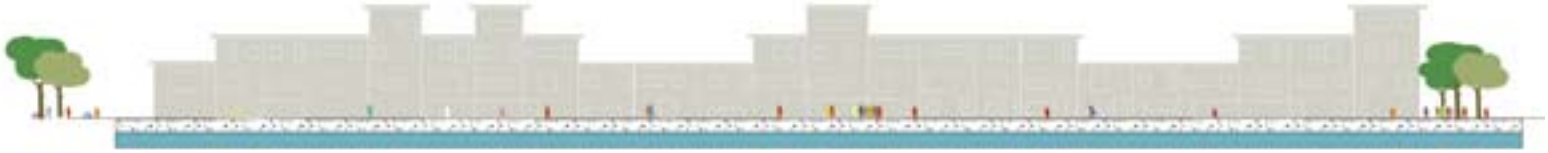
Aan het einde van de twintigste eeuw werd in Den Haag de woonwijk Duinoord ontwikkeld. De Bouwgrond Maatschappij realiseerde een kwartier gericht op de behoeftes van de gegoede burger. Woningen met royale afmetingen in de verdiepingshoogtes en beukmaten en met een groot aantal vertrekken leverden bij verkoop een groot rendement op. Irene Klarenbeek constateert: 'Duinoord werd een groot succes en was vooral in trek onder verlofgangers en repatrianten uit Nederlands-Indië. De wijk was immers gebouwd op zandgrond en niet, zoals de meeste andere wijken, op ongezonde veengrond. Het kwartier bood middenstanders de kans de drukke binnenstad te ontvluchten, in navolging van de gegoede burgerij die steeds vaker domicilie zocht in de villaparken.'

De ontwikkeling van het Statenkwartier vond pas na de oplevering van Duinoord plaats. Het project sloot aan bij het opvallende succes van Duinoord en werd op vergelijkbare manier in de markt gezet. Het gebied is als stedelijk woongebied ontwikkeld maar heeft zich in de loop van de tijd getransformeerd tot een gevarieerd stedelijk gebied. Vooral aan de rand van het gebied en aan de doorgaande routes hebben zich advocatenkantoren, media-bedrijven en allerlei andere kleinschalige werkfuncties gevestigd. Daarnaast zijn veel herenhuizen gesplitst in etages die afzonderlijk worden bewoond. De wijk heeft een aantrekkelijke positie tussen stad en strand.

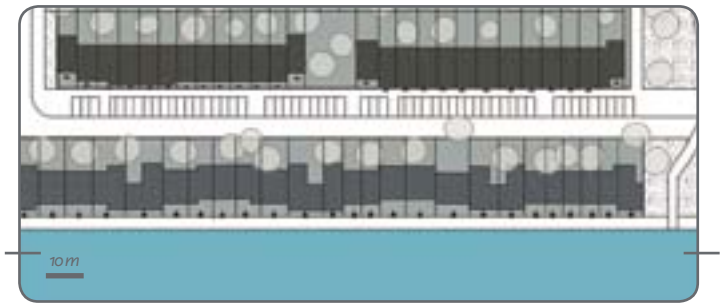
Het stedelijk patroon wordt gekenmerkt door groene lanen met daaraan herenhuizen in allerlei soorten en maten. Verder is de 'encroachment zone' karakteristiek voor het Statenkwartier: de overgang tussen openbaar en privé, met voortuinen, hekjes, trappen en entreepartijen. Dit draagt bij aan het gevarieerde en groene straatprofiel.

wijken voor gegoede burgers

woonmilieu: BC / architectuur: diverse architecten / stedenbouw: I A Lindo / oplevering: vanaf 1895 / woninggrootte: 200 m² / 170 won per ha / fsi: 1,4 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld), appartementen / ontsluiting: maaiveld, trappenhuis / parkeren op straat



drie woningtypen creëren een levendige sfeer



De Waterrand, Arnhem

De door Mecanoo ontworpen rij woningen De Waterrand kan worden gezien als een hedendaagse variant op het herenhuis. De woningen zijn industrieel gebouwd maar hebben een individuele uitstraling.
Het project is gerealiseerd aan de zuidrand van de uitbreidingswijk Rijkerswoerd. De rij huizen is sterk op het omringende landschap georiënteerd. Een in feite eenvoudige combinatie van drie woningtypen creëert een diverse en levendige sfeer. Gebouwen met twee, drie en vier bouwlagen zijn in wisselende volgorde aan de waterrand geplaatst. Door het gebruik van verschillende bakstenen krijgen de gebouwen een individuele *touch*. De combinatie van drie gebouwtypen met wisselende oppervlakten geeft mensen met verschillende budgetten de kans zich op deze aantrekkelijke plek te vestigen. In de compositie zijn de kleine huizen even belangrijk als de grote. Mecanoo is er in geslaagd een gevarieerde rij woningen te maken voor verschillende portemonnees. De eenvoudige, vanzelfsprekende én intelligente opzet van deze woonstrip kan op andere nieuwbouwlocaties tot voorbeeld dienen.

woonmilieu: GS / architectuur: Mecanoo, Francine Houben / oplevering: 1999 / areaal: 2,8 ha / 101 woningen / woninggrootte: 85-400 m² / 36 won per ha/ fsi: 0,7 / woningtypen: grondgebonden (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein, op straat

Baronielaan, Breda

De Baronielaan in Breda is een lineair herenhuismilieu; een stadslint dat de verschillende buurten in het zuiden van Breda aan elkaar koppelt. De herenhuizen aan de Baronielaan hebben een formele, bijzonder vormgegeven voorkant. Royale verdiepingshoogten en beukmaten zijn opvallende eigenschappen van dit gebouwtype. Dankzij deze eigenschappen kunnen de gebouwen op diverse manieren worden gebruikt. Naast wonen accommodeert de straat een grote diversiteit aan functies, waaronder een reeks kantoren, diverse winkels en opleidingsinstituten.
De voortuinen zijn beeldbepalend in de straat. Deze overgangszone is een delicaat element in de enscenering. Ze accentueert de toegangen van de huizen, creëert ruimte voor ontmoeting én ze zorgt voor afstand tussen gebouw en straat. De voorzone maakt het straatprofiel royaler en verbijzondert de uitstraling van de gevels.
De gebouwen zijn diep en aan de achterzijde zijn meestal meerdere aanbouwen. Deze ge-bouwzijde wordt blijkbaar voornamelijk als nuttig gezien en heeft geen bijzondere expressie of ambitie.

woonmilieu: BC / architectuur: diverse architecten / oplevering: vanaf 1897 / woningtypen: geschakeld, vrijstaand grondgebonden, appartementen / ontsluiting: maaiveld, trappenhuis / parkeren op eigen terrein, op straat

Borneo, Amsterdam

De strook individuele gebouwen op Borneo is inmiddels een bekend voorbeeld in de stedenbouwkundige wereld. Kleine, individuele gebouwen in een stedelijke nieuwbouwwijk lijken op een novum in de door grote ontwikkelaars gedomineerde bouwwereld.
Een zee van huizen; dat is het leidmotief van deze wijk aan het IJ. De laagbouw is georganiseerd in een strenge strokenverkaveling met een onderverdeling in zogenaamde lamellen. Door bebouwde stroken af te wisselen met onbebouwde, ontstaat een ritmisch spel van open en dicht. In het plan wordt het grid van de laagbouw op drie plaatsen doorbroken door grote gebouwen: de zogenaamde meteorieten.
De in geregisseerde vrijheid ontstane laagbouw aan de Scheepstimmermanstraat is een van de weinige interessante hedendaagse voorbeelden van de herenhuistypologie. Vergeleken met de historische herenhuistypen hebben de gebouwen op Borneo wezenlijk kleinere beukmaten. De ondermaat van de gebouwen op kleine kavels wordt gecompenseerd door het creëren van bijzondere oplossingen binnen het gebouw. Alleen voor de begane grond is een verdiepingshoogte van drie meter geëist.
In vergelijking tot andere buurten is de openbare ruimte relatief klein. Traditionele voor- en achtertuinen zijn consequent achterwege gelaten. De bijzondere plek in de haven maakte deze oplossing mogelijk: het water vervangt het groen.

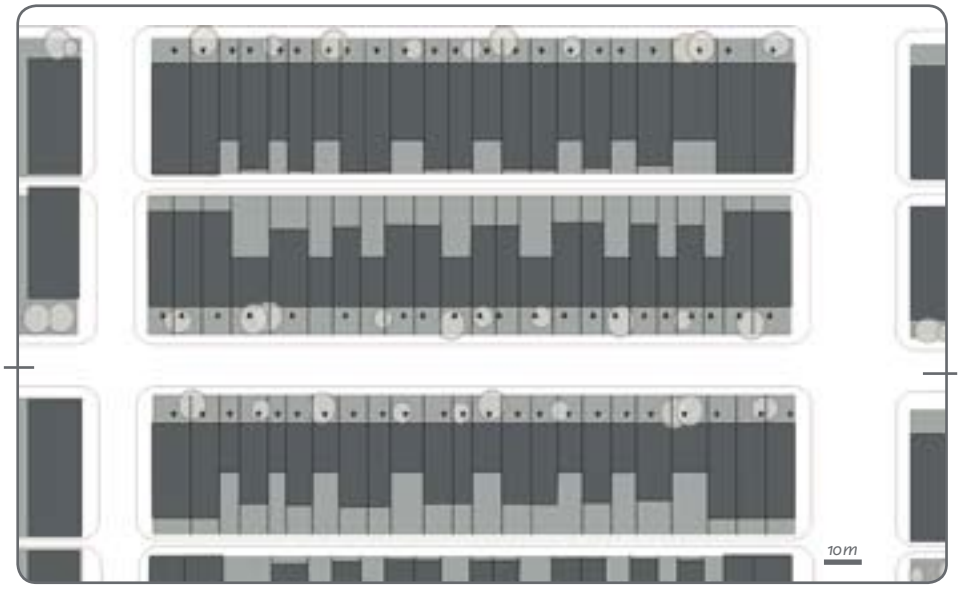
woonmilieu: GS / architectuur: diverse architecten / stedenbouw: West 8 / oplevering: 1999 / woningtypen: grondgebonden (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein, op straat

Back Bay, Boston (VS)

Back Bay is halverwege de negentiende eeuw door landwinning toegevoegd aan Boston. In een vrij korte periode is hier toen een totaal nieuwe wijk verrezen, gebaseerd op het Amerikaanse grid. Tegenwoordig is het een echt woonwerkgebied met een heldere structuur van lanen, dwarsstraten en servicestraten. De servicestraten ontsluiten de achterzijde van de woningen en worden gebruikt voor parkeren, laden en lossen, afvalophaaldiensten, enzovoorts. Aan de achterzijde is ook ruimte voor aanbouw van de wo-ningen, tuintjes en garages. Aan de formele voorzijde van de woningen (aan de lanen) is een ruimte van 3 tot 5 meter vrijgehouden voor organisatie van de toegangen en een klein tuintje. Hierdoor heeft de wijk een royale uitstraling en een vriendelijk karakter.

afval, inritten en aanbouwtjes in de service-straten

woonmilieu: BC / architectuur: diverse architecten / oplevering: vanaf 1860 / woninggrootte: 150 m² / 100 won per ha/ fsi: 1,5 / woningtypen: grondgebonden (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op (service-)straat


10m

Comfort en bescherming

Gemak dient de mens
Het gemak dient de mens, ook in het wonen. Daarom groeit de vraag naar comfortabele woonvormen. Tal van maatschappelijke trends zoals individualisering, verandering van dagelijkse leefpatronen en flexibilisering van het arbeidsproces liggen hieraan ten grondslag. Het is echter niet alleen de welgestelde yup die service en comfort hoog in het vaandel heeft staan. In 2030 zal ons land een kleine vier miljoen 65-plussers kennen. De verwachting is dat het vooral de ouderen zijn die het grootste deel van de toenemende vraag naar comfortabelere woningen voor hun rekening nemen. Deze groep gaat beslag leggen op een groot deel van de woningvoorraad die zodoende toegesneden zal moeten worden op hun wensen en behoeften. Het gaat om mondige en kapitaalkrachtige consumenten die integratie van service en comfort in hun woonomgeving willen.

Discrepantie tussen vraag en aanbod
De vraag naar comfortabele woonvormen is zeer divers. De ene groep wenst beschikking te hebben over een persoonlijk dienstenpakket dat de leefomstandigheden optimaliseert. Woongemak, veiligheid en voorzieningen staan dan centraal. Voor een andere groep, de senioren, geldt dat de één zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen, terwijl de ander graag wil samenleven met mensen van dezelfde leeftijd of uit de eigen cultuur. De één verlangt naar rust en stilte, de ander wenst zijn oude dag door te brengen temidden van het stedelijk leven. Deze gedifferentieerde vraag moet in de toekomst weerspiegeld worden in het aanbod.
Het aanbod van woningen met een hoog serviceniveau is nog tamelijk eenzijdig, hoewel er recentelijk sprake is van verandering op bescheiden schaal. Kangaroewoningen, woonzorgzones en levensloopbestendige woningen zijn daarvan enkele voorbeelden. Ook het aantal appartementencomplexen (Hoge Heren) voor de hogere inkomensgroepen stijgt. Dit zijn woningen waarin zorg en comfort zorgvuldig geïntegreerd zijn zonder dat ze het stempel '65-plus' met zich mee dragen.
De opgave ligt grotendeels in het aanpassen van de bestaande, reguliere woningvoorraad. Nieuwe technieken kunnen eenvoudig worden ingepast in bestaande woningen. Zo kan een glasvezelkabel in principe in ieder huis voor een supersnelle verbinding met het internet zorgen, is de mogelijkheid van beeldtelefoon al realiteit en zijn ook spraakgestuurde technologieën in opkomst. Deze in-strumenten maken het leven niet alleen gemakkelijker, maar bewerkstelligen ook dat ouderen hun levensstijl langer kunnen continueren, ondanks eventuele fysieke ongemakken. Daarnaast is er behoefte aan specifieke woonmilieus die tegemoetkomen aan de enorme variatie in de vraag naar service en comfort. De uitdaging ligt in het realiseren van diverse specifieke woonmilieus: van stedelijk tot landelijk en van individueel tot collectief.

Veiligheid en sociale controle
Voor mensen die service en comfort in en rondom hun woning wensen, is ook veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Mensen lijken zich meer dan vroeger terug te trekken in hun eigen woning die als uitvalsbasis fungeert voor het maken van kriskrasrelaties door de hele wereld. Het is net zo eenvoudig om per e-mail contact te hebben met vrienden in Zuid-Amerika, als om een praatje te maken met de buurman. Binding met de buurt is daardoor voor veel mensen minder relevant geworden. Sociale cohesie heeft navenant aan belang verloren. Deze ontwikkelingen stellen andere eisen aan de manier waarop veiligheid van de woning en woonomgeving georganiseerd moet worden, zeker in een tijd waarin het gevoel van onveiligheid groeit. Veiligheid is niet langer een sociaal mechanisme, maar vereist in toenemende mate georganiseerde vormen van bescherming van de woning en de woonomgeving.
Het meest in het oog springende voorbeeld van een ontoegankelijk en zwaar beveiligd woonmilieu, is de Amerikaanse 'gated community': rijke, veelal blanke woonenclaves die door hekken afgesloten zijn van de boze buitenwereld. In andere landen is de 'gated community' niet nieuw maar komt ze voort uit de woontraditie. Zo bestaan Indonesische steden van oudsher uit woonenclaves die worden bewoond door een sociaal en financieel gemêleerde groep mensen. Voorheen had iedere bewoner hier de burgerplicht wacht te lopen in de buurt, maar naarmate het aantal welgestelden toenam zijn de beveiliging en het onderhoud van de buurt meer geprofessionaliseerd.

Nieuwe woonenclaves
De geïndividualiseerde maatschappij kent talloze manieren waarop bescherming in het wonen geregeld wordt. Bijvoorbeeld in het hart van de stad, waar een camera 24 uur per dag alle bezoekers van een wooncomplex registreert, of in wijken waar een particuliere beveiligingsdienst 's avonds surveilleert. Het is opvallend dat deze bescherming in de meeste gevallen geen sterke ruimtelijke component heeft. Op enkele uitzonderingen na zijn slagbomen of hekken rond woonbuurten taboe. Ruimtelijke segregatie en gettovorming zijn nog altijd veelgehoorde angstscenario's. Wel is duidelijk dat de enclave in populariteit toeneemt en verschillende vormen kent: wooncomplexen hebben een gestapelde vorm (Hoge Heren), wijken zijn voorzien van een slagboom of buurten zijn stedenbouwkundig zó uitgewerkt dat buitenstaanders geweerd kunnen worden (Woonhotel Den Haag). De enclave sluit aan bij het dorpsgevoel en bij de wens om veiligheid te organiseren. Nederland begint hiermee aan te sluiten bij trends die zich wereldwijd voordoen. Ook in ons

land wordt het steeds gewoner dat gelijkgestemden elkaar opzoeken, waardoor toevallige ontmoetingen met 'andersoortige' vrijwel uitgesloten zijn. Het valt dan ook te verwachten dat de enclave steeds vaker gerealiseerd zal worden.
Tegelijkertijd vindt vrijwel iedereen dat maatschappelijke segregatie moet worden voorkomen. Voor de stedenbouwkundige leidt deze ontwikkeling tot een nieuwe opgave: het maken van stedelijke interactiemilieus waar mensen met diverse achtergronden elkaar tegenkomen en ontmoeten. In het licht van verschillende trends is het de vraag wat de pleinen van de toekomst zijn. Waar komen mensen elkaar nog tegen, en hoe kunnen deze plekken zó worden vormgegeven dat zij aantrekkelijke plekken in de stad zijn?

Oldenhoeck, Amsterdam

Wooncomplex Oldenhoeck in de Jacob Obrechtstraat is een Amsterdamse variant op het luxe wonen met veel service en comfort. Het is een intiem wooncomplex met 16 royale woningen, variërend van 80 tot 310 m^2. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen als een tennisbaan en een boodschappendienst. Het gebouw is ingebed in een stadsblok in de binnenstad en laat zien dat wooncomplexen met een bijzonder serviceniveau eenvoudig ingepast kunnen worden in een 'gewone' stedelijke structuur.

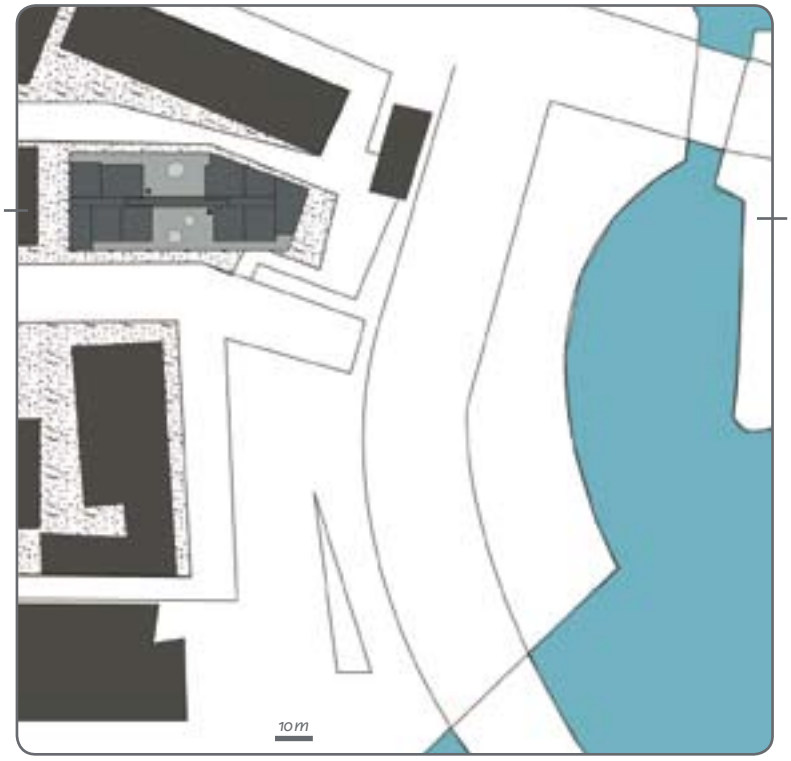
woonmilieu: BC / architectuur: Warnes / oplevering: 1924 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: maaiveld, centrale kern / parkeren op eigen terrein, op straat

Hoge Heren, Rotterdam

De huursector heeft een nieuwe topklasse: het serviceappartement. De Hoge Heren is een voorloper op dit gebied. De torens accommoderen luxe drie- en vierkamerappartementen. Naast de gewone menging van koop- en huurwoningen heeft de ontwikkelaar ingespeeld op de vraag van grote bedrijven naar tijdelijke huisvesting voor hun werknemers.
De Hoge Heren biedt de bewoners een breed serviceaanbod en op de vijfde verdieping zijn extra voorzieningen ondergebracht. Naast een gemeenschappelijke lobby met dakterras en businessunits met vergaderruimte, biedt het appartementencomplex een inpandig zwembad, sauna, stoombad en fitnessruimte. Voor logés zijn er speciale gastenverblijven. Feesten kunnen worden georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes met schitterend uitzicht op de Maas.
Daarnaast biedt de verhuurder eenvoudige diensten aan, alsmede een individuele boodschappenservice via de huiscomputer. Een servicemanager is verantwoordelijk voor bijzondere afspraken en arrangementen voor de bewoners. Daarnaast draagt hij zorg voor de veiligheid binnen het complex.
Het serviceaanbod van de Hoge Heren is qua luxe en uitstraling vergelijkbaar met dat van de traditionele Haagse woonhotels.
Qua stedenbouwkundige inpassing kan het complex worden gezien als een woonenclave die zich 'los maakt' van de stad. Op de begane grond zijn publieksfuncties te vinden, maar de collectieve voorzieningen en de woningen bevinden zich boven de sokkel waarin het parkeren is ondergebracht. Beide woontorens presenteren zich als iconen van Rotterdam aan de Erasmusbrug.

nieuwe topklasse in de huursector

woonmilieu: CS / architectuur: Wiel Arets / oplevering: 2001 / areaal: 0,3 ha / 285 woningen / woninggrootte: 130 m² / 1140 won per ha/ fsi: 15,0 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeergarage: 5 lagen in de plint



Sony Center, Berlijn (Duitsland)

Het Sony Center bevindt zich aan de Tiergarten naast de Potsdamer Platz. Het maakt deel uit van het nieuwe centrum van Berlijn dat is opgezet rond het thema kunst, cultuur en entertainment. Het project accommodeert luxe huurappartementen, koopwoningen, een toren met kantoorruimtes, het Filmhuis annex Mediatheek, een IMAX 3D-bioscoop en het Europese hoofdkantoor van Sony. De verschillende functies zijn georganiseerd rond een gigantisch forum met glazen overkapping. De mix van functies is buitengewoon. Veel van de appartementen worden op tijdelijke basis bewoond. Het is een uitermate luxe woonmilieu en de indruk bestaat dat veel bewoners ook nog elders over een woning beschikken.
De Residence Esplanade is boven de historische ruimtes van het voormalige Hotel Esplanade gesitueerd. De voormalige hotellobby en het restaurant annex champagnebar zijn onderdeel van de elegante en representatieve enscenering van het wonen op deze plek. De Forum Apartments stralen al evenveel luxe uit. De huurappartementen variëren tussen 45 en 145 m². Deze bandbreedte komt tegemoet aan de verschillende woonwensen van de bewoners. Service op het niveau van een vijfsterrenhotel is vanzelfsprekend binnen het geboden woonconcept. Via een *doorman* kunnen zowel de theatertickets voor de avond als de juiste limousine worden geregeld.

woonmilieu: CS / architectuur: Murphy Jahn / oplevering: 2000 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / ondergrondse parkeergarage

Woonhotels, Den Haag

In het noordoosten van Den Haag, op de droge zandgronden, zijn de 'gegoede' wijken te vinden met royale herenhuizen en vrijstaande villa's. In de jaren dertig van de vorige eeuw werd daar een nieuwe woonvariant uitgevonden. Omdat er een tekort aan goedkoop en goed opgeleid personeel was, kwamen bijzonder geoutilleerde woonflats in de mode. Bewoners konden hier volstaan met gemeenschappelijke dienstboden en hoefden zich geen zorgen te maken over de continuïteit van de dienstverlening. Het flatgebouw Zorgvliet behoort tot de zogenaamde woonhotels die destijds in Den Haag werden gebouwd, evenals het Nirwana, de Willemspark-flat en het gebouwencomplex in Marlot.

Deze luxueuze woonvariant was bedoeld voor het beter gesitueerde, op comfort gestelde publiek. De ruime flats hadden tussen twee en negen kamers met terrassen of balkons, een ruime badkamer en een of meerdere toiletten. In sommige van deze complexen waren kamers voor logés ondergebracht.

De Haagse woonhotels waren voorlopers op het gebied van technische voorzieningen. Centrale verwarming, warmwatervoorziening, telefoon, liften, vuilstort- en waskokers en een centrale vacuümpomp voor het stofzuigen waren belangrijke items in de modernisering van het dagelijkse leven. Daarnaast was er in de woonhotels veel personeel, waaronder portiers, wasvrouwen, liftboys, boodschappenjongens en koks.

De traditie van de woonhotels is deels blijven bestaan. Mede door de internationale oriëntatie van Den Haag is er (in bescheiden mate) vraag gebleven naar deze woonvorm. De complexen die tegenwoordig nog bestaan vormen ook nu nog royale stedelijke woonmilieus, deels met een hoog serviceniveau.

woonmilieu: BC / architectuur: J. Duiker en J.G. Wiebenga (Nirwana), Co Brandes (Marlot), A.H. Wegerif (Willemspark) / oplevering: 1925-1934 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeren op eigen terrein, op straat

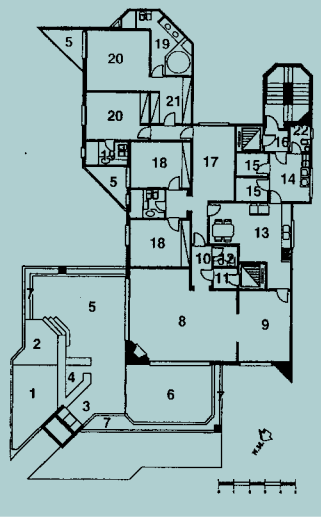
Torenvilla's, São Paulo (Brazilië)

Het Hampton Garden Gebouw in São Paulo illustreert de trend tot het opwaarderen van het leven in appartementengebouwen. Deze Zuid-Amerikaanse woonvariant stapelt villa's boven elkaar. Gebrek aan geschikte bouwlocaties voor villabuurten enerzijds en de toenemende behoefte aan veiligheid anderzijds, waren de belangrijkste redenen voor het uitvinden van dit woonmilieu. De torens accommoderen één appartement per laag met een oppervlakte van circa 400 m^2.

Eenderde van deze oppervlakte is als buitenruimte gepland. Extra voorzieningen zoals een zwembad, zonnedek en barbecue zijn op het terras van de woning gerealiseerd. Deze individuele voorzieningen zijn uitdrukking van de hoge kwaliteit van de inrichting. De collectieve veiligheidsmaatregelen omvatten onder meer een portiershuisje met kogelvrij glas, tv-circuit beveiliging (te ontvangen in het appartement), intercom en liften, elektronische vergrendeling van toegangsdeuren en een eigen generator.

Om zelfs de rijkste Paulisti te interesseren voor de appartementencomplexen worden de veiligheidsmaatregelen nog verder versterkt en worden de bewoners verwend met een uitgebreide reeks van collectieve voorzieningen zoals buurtclubs, sportvoorzieningen en boetieks binnen het gebouw.

woonmilieu: BC / architectuur: diverse architecten / oplevering: jaren tachtig / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeergarage



Plattegrond:

1. *Zwembad*
2. *Zonnedek*
3. *Barbecue*
4. *Bar*
5. *Terras*
6. *Wintertuin*
7. *Tuin*
8. *Woonkamer*
9. *Eetkamer*
10. *Galerij (= gang)*
11. *Hal*
12. *Toilet*
13. *Keuken*
14. *Service-zone*
15. *Dienstbode*
16. *Service-entree*
17. *Intiem zitje*
18. *Slaapkamer*
19. *Badkamer*
20. *Suite*
21. *Kleedkamer*
22. *Toilet*

Hergebruik

Vernieuwingsnoodzaak
Veel woningen in de omvangrijke naoorlogse voorraad voldoen niet meer aan de wensen van de moderne woonconsument. De wijken zijn door hun omvang, het veelvuldige gebruik van dezelfde bebouwingstypologieën en de eindeloos herhaalde verkavelingstructuren monotoon van karakter. Bovendien is de sociale bevolkingsopbouw veelal homogeen en kansarm. Over de noodzaak van vernieuwing van de naoorlogse voorraad bestaat daarom brede consensus. Deze vernieuwing heeft een sterke fysieke component en is bedoeld om de wijken weer aantrekkelijk te maken voor een breed scala aan leefstijlen. Sloop-nieuwbouw wordt voor grote delen van de voorraad als onvermijdelijk gezien, maar mag geen eenduidige remedie vormen voor een meerduidig probleem. Ook moet er een zorgvuldige afweging worden gemaakt van delen van de voorraad die een tweede kans verdienen.

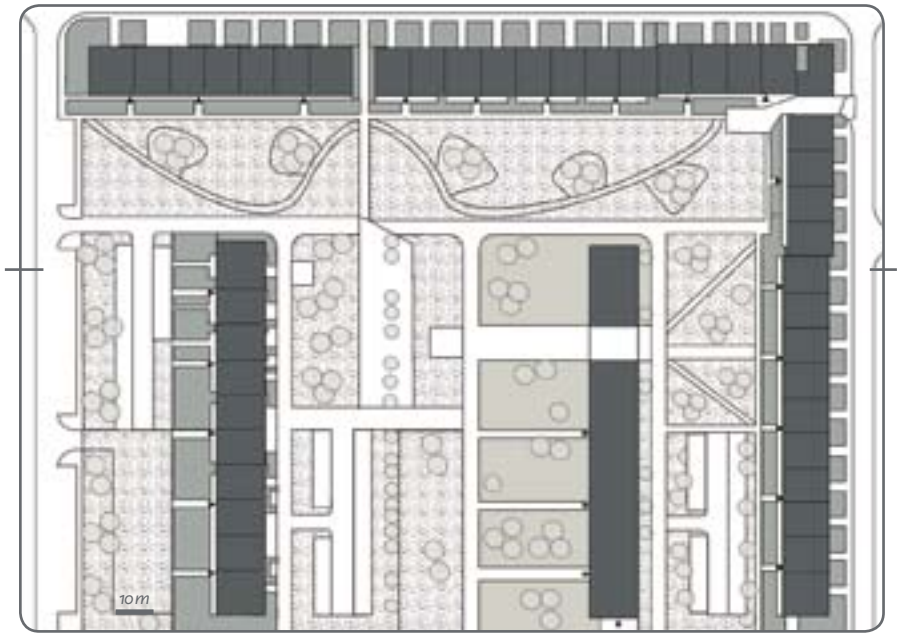
Transformatie
In het kader van de stedelijke vernieuwing is er de afgelopen jaren geëxperimenteerd met het hergebruiken van gebouwen en stedenbouwkundige structuren. Fysieke aanpassing van het gebouw is daarbij een centrale invalshoek geweest. De mogelijkheden variëren van het volledig wijzigen van de woningtypologie met gebruikmaking van (delen van) de fysieke structuur, tot bescheiden aanpassingen aan de bebouwing in combinatie met het opnieuw 'in de markt zetten'. Vaak wordt er op- aan- en bijgebouwd en wordt de plint van de gebouwen toegankelijk gemaakt door publieke functies toe te voegen. Ook het samenvoegen van woningen heeft potentie om de woonkwaliteiten te verhogen en nieuwe doelgroepen aan te trekken.
De voorbeelden die hier worden toegelicht, laten een grote verscheidenheid in hergebruik zien. De Geinwijk in de Amsterdamse Bijlmermeer is een voorbeeld van radicale transformatie. Hier worden zowel de stedenbouwkundige structuur als de gebouwen radicaal vernieuwd, maar wordt ook aansluiting gezocht bij het concept van de Bijlmermeer. Het voorbeeld in Leinefeld laat meer van de bestaande kwaliteiten bestaan, maar transformeert deze tot een aantrekkelijk stuk stad. Beide voorbeelden aan de Sloterkade in Amsterdam laten zien dat ook op het niveau van het gebouw verschillende invalshoeken gekozen kunnen worden.

Physikerquartier, Leinefelde (Duitsland)

De stedenbouwkundige en architectonische vernieuwing van naoorlogse woonwijken is ook een belangrijk thema in het Duitse stedenbouwkundige debat. Vooral de 'Plattenbausiedlungen' in het oosten van Duitsland liggen onder vuur als slechte woonmilieus die voortkomen uit mislukte staatsarchitectuur. De eerste reactie op de vernieuwingsopgave is meestal slopen, niet alleen omdat de buurten lelijk zijn maar ook omdat er op sociaal gebied veel misloopt. Als gevolg daarvan staan inmiddels zo'n miljoen van deze woningen leeg. De discussie is zeer politiek geladen; er wordt gesproken over 'overbodige steden' en over 'last exit terugbouwen'.
Het vernieuwingsproject van Leinefelde (Thüringen), uitgewerkt door een architectengezelschap uit München, kiest een andere insteek. Hier wordt een 'verbouwingsstrategie' gekozen en wordt aangetoond dat sloop niet de enige optie is. Het plan omvat gedeeltelijke sloop en nieuwbouw, het saneren van de woningen naar afzonderlijke woningtypen en het opdelen van de gevels in overzichtelijke gebouwdelen. In het midden van het gebied wordt laagbouw gemaakt. Het resultaat is een heldere, strakke ruimtelijke structuur en een architectonische uitwerking die qua maat en schaal beter aansluit bij de gewenste woonkwaliteit.
Aan het eind van het project was er geen budget meer om de reeds ontworpen openbare ruimte te vernieuwen. Niettemin heeft het project in binnen- en buitenland de aandacht getrokken als voorbeeldproject. In het kader van een specifiek stimuleringsprogramma dat in Tokio gelanceerd werd, helpt een Japanse Woningcorporatie nu mee om de laatste fase te realiseren.

woonmilieu: BC / architectuur: Meier-Scupin & Petzet / oplevering: 2001 / areaal: 6,5 ha / 458 woningen / woninggrootte: 56 m² / 70 won per ha/ fsi: 0,4 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: trappenhuis, galerij / parkeren op straat

rehabilitatie van mislukte staatsarchitectuur



Light Factory en Plaats Royaal, Amsterdam

De bebouwing aan de Sloterkade kenmerkt zich door een flexibele rooilijn en abrupte verschillen in bouwhoogte. Kleine woongebouwen staan naast grote bedrijfsgebouwen. De Light Factory en de Plaats Royaal behoren tot de grotere gebouwtypen met elk zes tot zeven bouwlagen. Beide zijn vernieuwingsprojecten maar enorm verschillend van karakter.
Plaats Royaal betreft een verbouwing van een postkantoor naar woningen. Het casco van het gebouw is gehandhaafd, maar de uitstraling is volledig veranderd. Het resultaat is een gebouw met een neutrale verschijning en regelmatige opzet. Achter het vernieuwde casco is een aantal lage patioappartementen bijgebouwd.
In de Light Factory is het karakter van de voormalige lampenfabriek geïntegreerd in en gecombineerd met nieuwbouw. De massaliteit van het gebouw is verminderd door twee grote openingen: de poort en de uitsparing in de bovenste bouwlagen met balkons en een loopbrug. De meeste woningen worden ontsloten door een middengang. Het voordeel hiervan is dat er relatief weinig trappenhuizen nodig zijn en er langs de gevel geen ruimte verloren gaat voor galerijen. Dit zou immers ten koste gaan van de privé-
buitenruimte.
De voormalige lampenfabriek huisvest appartementen die zo'n 20 meter diep zijn, met 4 meter hoge ruimtes. De combinatie van gevarieerde woningtypen met een zekere neutraliteit in de plattegrond is kenmerkend voor het ontwerp.
Beide gebouwen hebben een royale, opvallend geaccentueerde entree. In het geval van de Light Factory is de poort een belangrijk oriëntatiepunt naar de straat en de achtergelegen parkeerplekken. Voor het rijke woonmilieu langs de Schinkel zijn deze gebouwen bijzondere toevoegingen.

Light Factory
woonmilieu: BC / architectuur: Köther en Salman / oplevering: 1999 / 69 woningen / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeren op eigen terrein

Plaats Royaal
woonmilieu: BC / architectuur: bureau Charles Vanden Hove / oplevering: 1999 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeergarage

Geinwijk, Amsterdam Zuidoost

transformatie naar een vertrouwde woonbuurt

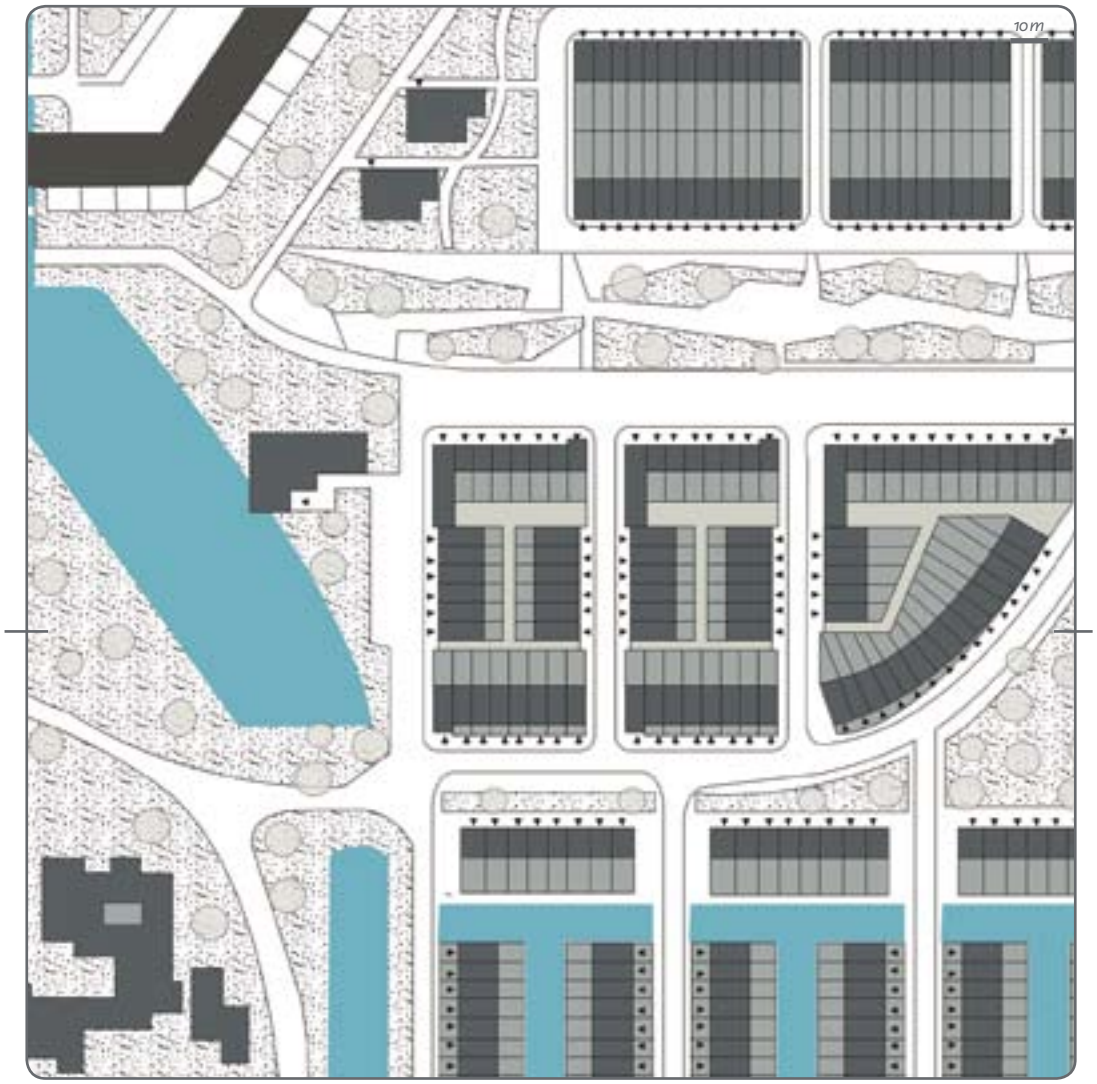
De Bijlmermeer wordt ingrijpend vernieuwd. De beslissing om een groot deel van de honingraatflats in de Geinwijk te slopen geeft ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. Het concept voorziet in de toevoeging van voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. Het aanbieden van een nieuw, gedifferentieerd woonmilieu wordt ingezet als een van de sleutels voor sociale vernieuwing. De tweede belangrijke opgave is het opnieuw inrichten en beter controleren van de openbare ruimte.

Claus en Kaan zijn gevraagd om een aantal nieuwe woontypen voor de buurt te ontwikkelen. De Bijlmerdreef wordt een klassieke stadsstraat met daaraan gebouwen van vijf lagen, bestaande uit boven- en benedenwoningen. De pionwoningen zijn georiënteerd op het water. Ze zorgen voor de schaalovergang tussen hoog- en laagbouw. Venhoeven C.S. bouwde 124 woningen die evenredig zijn verdeeld over de sectoren sociale huur, premiehuur en koop. Het complex omvat 15 verschillende woningtypen. De eengezinswoningen worden zodanig uitgevoerd dat zij ruimte bieden voor verandering.

Het gebouw 'Nos Perla' telt vijf bouwlagen en herbergt 23 seniorenwoningen. Het materiaalgebruik en de vormgeving van de gebouwen aan de rand van de buurt refereren aan de horizontale lijnen van de flatgebouwen en verbindt de hoogbouw met de laagbouw.

De vernieuwing van de Geinwijk transformeert een extreem en destijds innovatief stedenbouwkundig concept tot een vertrouwde woonbuurt. Daarmee wordt het stigma van de Bijlmer geneutraliseerd en kan het realiseren van koopwoningen opnieuw succesvol worden. Het is wellicht nog te vroeg om de waarde van deze vernieuwingsstrategie goed te kunnen beoordelen. De vraag naar deze woningen is in ieder geval groot en komt voor een groot deel voort uit de meer koopkrachtige delen van de buurt en de rest van de Bijlmermeer. Daarmee wordt een vestigingsmilieu geboden voor een groep die belangrijk is voor de vitaliteit van de Bijlmermeer.

woonmilieu: GS / architectuur: Venhoeven C.S. / oplevering: 2001 / areaal: 2,1 ha / 107 woningen / woninggrootte: 90 m² / 50 won per ha/ fsi: 0,4 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op straat


10 m

Transformatie werkgebieden

In het vizier
De laatste jaren is in Nederland een bijna vergeten type stedelijke ruimte onder de aandacht gebracht: het verouderde werkgebied. Deze werkgebieden zijn vaak centraal gelegen maar verouderd omdat hun oorspronkelijke functie verloren is gegaan. Waar vroeger zware fysieke arbeid werd verricht komt nu ruimte voor ontwikkeling vrij. Sinds grootschalige werkfuncties de stad uit zijn getrokken (havengebieden) of aan belang hebben ingeboet (mijn- en textielindustrie) zijn de werkgebieden tot relicten van het industriële verleden geworden. Sinds enige tijd worden deze plekken door overheden en ontwikkelaars weer als aantrekkelijke locaties voor stedelijke ontwikkeling gezien. De strategische positie in het stedelijk veld en de ontwikkelingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om nieuwe, interessante stukken stad te maken. Het einde van deze vernieuwingsgolf is voorlopig nog niet in zicht. Tal van oude industrie- of havengebieden staan op het punt getransformeerd te worden.

Gemengd stedelijk wonen
De centrale positie van verouderde werkgebieden leent zich bij uitstek voor de realisatie van hoogstedelijke woonmilieus. De nabijheid van stedelijke voorzieningen en de goede bereikbaarheid zorgen ervoor dat een aanzienlijke dichtheid mogelijk is. Op deze wijze wordt tegemoetgekomen aan de groeiende behoefte aan centraal gelegen woningen met een hoog service- en comfortniveau. De voormalige werkgebieden worden echter geen monofunctionele woongebieden. Hun bijzondere positie is tenslotte ook een uitstekende randvoorwaarde voor het aantrekken van nieuwe werkfuncties.
Gemengde stedelijke gebieden hebben zich in veel steden ontwikkeld tot de paradepaardjes van de vernieuwing. Gerenommeerde architecten worden aangetrokken om bijzondere woon- of werkcomplexen te realiseren. Steeds vaker bestaat het programma uit gedurfde combinaties van deze functies, vaak nog gecombineerd met andere. De strategie richt zich op het maken van de nieuwe prentbriefkaarten van de stad; bijzondere plekken met opvallende gebouwen die de stad en de wereld overtuigen dat op deze plek iets interessants te beleven is. Dit trekt investeerders, kantoren en bewoners.

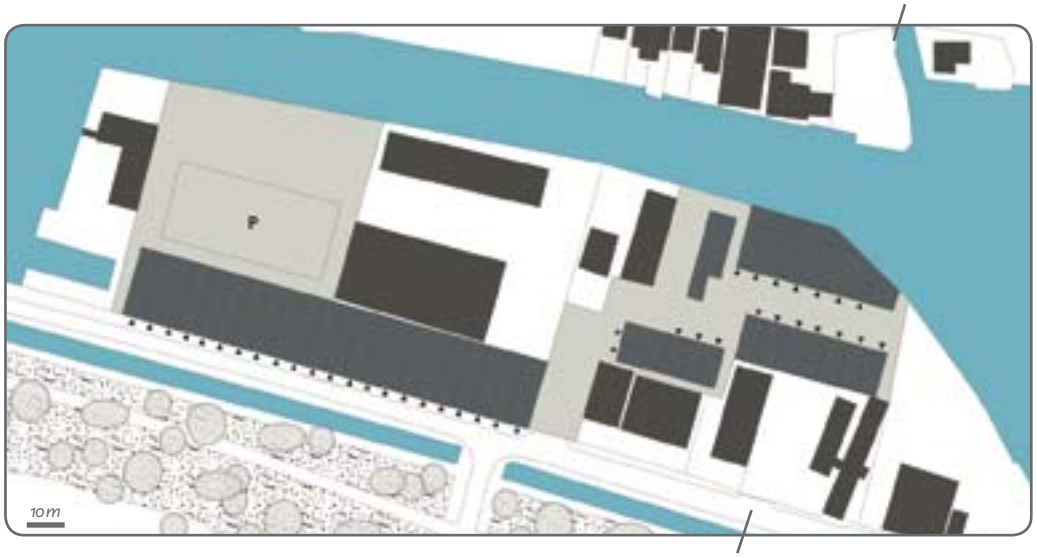
Maken of ontstaan
Verouderde werkgebieden kunnen op allerlei verschillende manieren worden vernieuwd. De complexiteit van de binnenstedelijke locatie vraagt vaak om bijzondere oplossingen en originaliteit. De keuze om historische elementen te integreren in het ontwerp is één van de strategieën die steeds vaker gehanteerd wordt. Bijvoorbeeld door de bebouwing op havenbekkens te oriënteren of pakhuizen te transformeren tot woongebouwen.
De Nederlandse traditie van het vernieuwen van werkgebieden kent een opvallende gemene deler: de projecten zijn vrijwel allemaal op de tekentafel bedacht. Tot nu toe is het steeds zo geweest dat het ontwerp nauwgezet voldoet aan de wensen van een normenstellende overheid en een efficiënt opererende ontwikkelaar. De overheid heeft een taakstelling met betrekking tot de verstedelijkingsopgave en de ontwikkelaar tracht zijn winst te optimaliseren. Elke 'toevalligheid' wordt daarom zoveel mogelijk uitsloten.
Toch zijn er elders inspirerende voorbeelden te vinden van vernieuwing van werkgebieden die van onderop zijn ontstaan in plaats van bovenaf (Toronto, Göteborg). Deze autonome vernieuwingsprocessen kenmerken zich door een terugtredende overheid en een in aard en omvang gedifferentieerde ontwikkelingskorrel. Taak van de overheid is in deze opzet het creëren van condities (onder andere door regelgeving) waarbinnen een nieuwe stedelijke dynamiek kan ontstaan. Daarnaast moeten strategische ingrepen de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk op gang helpen. In het proces van vernieuwing wordt zo meer ruimte gelaten voor verrassingen en onvoorspelbaarheid. De ontwikkelaar is genoodzaakt slim in te spelen op wensen en mogelijkheden. De strategie om vernieuwing van verouderde werkgebieden te laten 'ontstaan' verdient ook in Nederland een kans. Het leidt tot gevarieerde stedelijke milieus waarin nieuwe functies een plaats kunnen vinden.

Stadswerf Nieuwendam, Amsterdam

Aan de Nieuwendammerhaven, op het terrein van een voormalige werf is een nieuw woon- en werkgebied ontstaan. Het hier gerealiseerde ateliercomplex bestaat uit twee onderdelen: een gerenoveerd gebouw langs de straat en een laagbouwproject aan het water.
In het gerenoveerde pand zijn split-level woon- en werkruimtes gerealiseerd. De ateliers worden casco opgeleverd. De enige ruimtelijke inrichting bestaat uit twee of drie lichte vloerconstructies van staal of hout met bijbehorende trappen. Verdere verbouwingen worden door de huurders/kopers zelf gedaan. Elk atelier heeft twee toegangen, een aan de straatzijde en een vanuit het parkeerterrein.
Het tweede gebouw is onlangs opgeleverd en bevat ateliers die in oppervlakte variëren tussen 70 tot 140 m^2. Alle toegangen bevinden zich op straatniveau. Aan de waterzijde zijn grote terrassen met een steiger voor boten.
Door de manier waarop het complex 'in de markt is gezet' heeft het tal van kleine bedrijven aangetrokken. Hiermee ontstond er een creatieve enclave, een dorp in de stad.

een creatieve enclave in de stad

woonmilieu: BC / architectuur: BOA constructie - J. Westerneng (nieuwbouw), M. Prosman (renovatie loods) / oplevering: 2002 40 woningen / woninggrootte: 160 m^2 / 44 won per ha/ fsi: 0,7 / woningtypen: woon-werkateliers / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein



Chassé Park, Breda

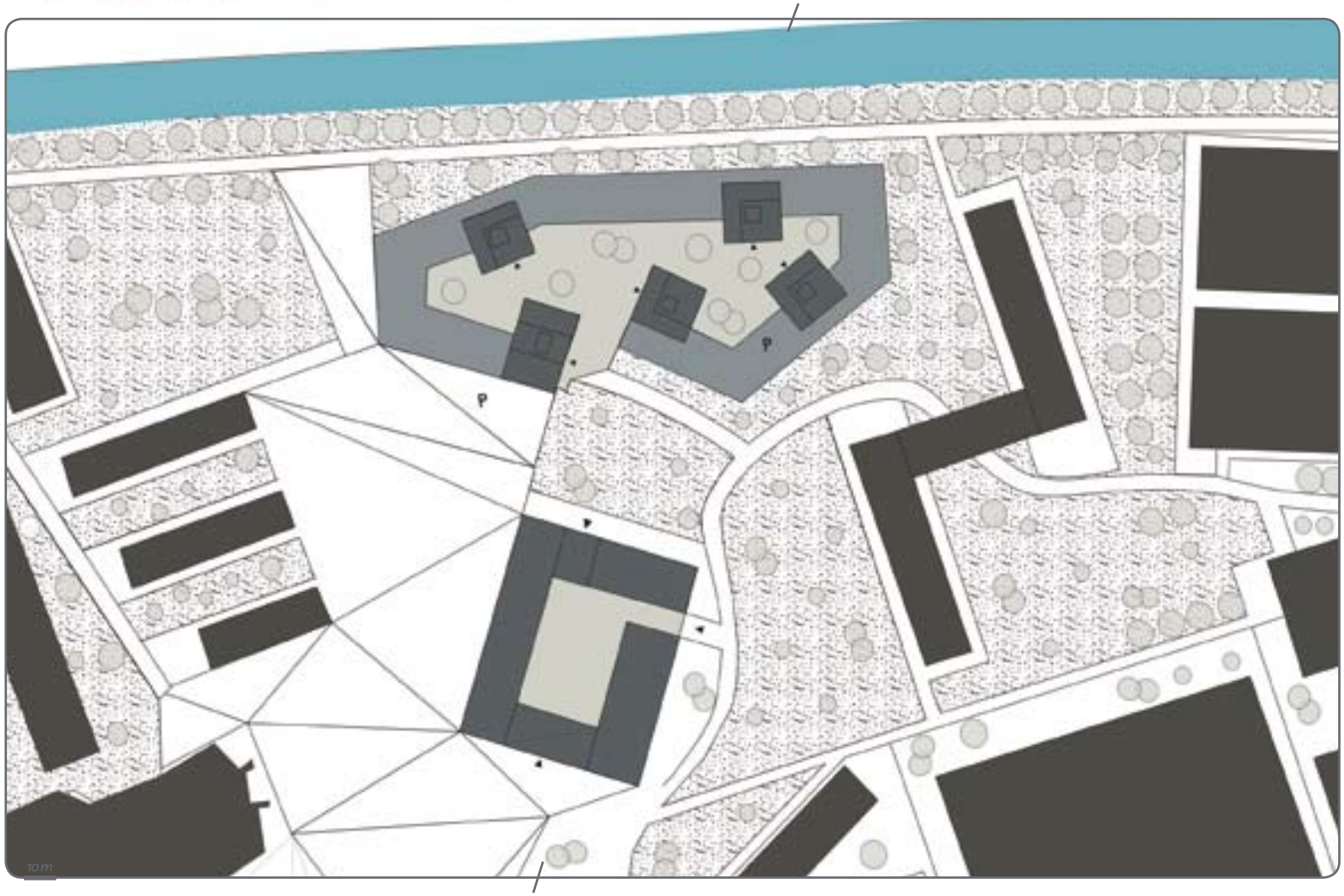
Het Chassé Park in Breda is een recente poging om het concept van de campus als stedelijke organisatievorm te hergebruiken. Het ideaaltype is de stad van Piranesi, het Campo Marzio. Een campus heeft geen stelsel, geen midden of rand maar een complexe orde. Het is, zoals Gijs Wallis de Vries in zijn boek over Piranesi schrijft, de orde van ontmoeting. Klassieke polariteiten tussen straat en perceel, tussen centrum en periferie worden opgeheven ten gunste van veelheid, heterogeniteit en verbindingen. De complexen combineren openbaarheid en privacy met elkaar. Het model van de campus is in staat om historische gebouwen en bestaande landschapselementen in een nieuwe stedelijke setting te integreren, maar zoekt ook de confrontatie met het nieuwe op.

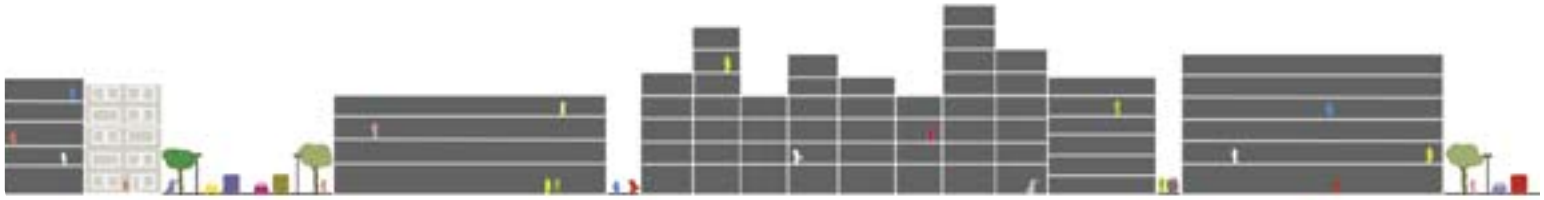
Het Chassé-project van OMA heeft een zeer afwisselende typologie van bebouwing. Torens wisselen af met woonblokken en laagbouw. Soms is het bijzondere architectuur, soms is het eenvoudig ontworpen. Het samenspel levert een intrigerend gebied op. Oude en nieuwe gebouwen staan naast elkaar en vormen een levendig contrast.

Het park is openbaar en vormt tevens de gemeenschappelijke tuin van de bewoners. Functies die veel bezoekers van buiten trekken, zoals het theater, het casino en het popcentrum zijn aan de rand van het terrein gesitueerd. Deze functies zijn voor de hele stad van belang; de verwachting is dat ze jaarlijks 1,2 miljoen bezoekers trekken. De combinatie van wonen met recreatieve cultuur en leisure maakt het Chassé Park tot een nieuwe bijzondere plek in de stad.

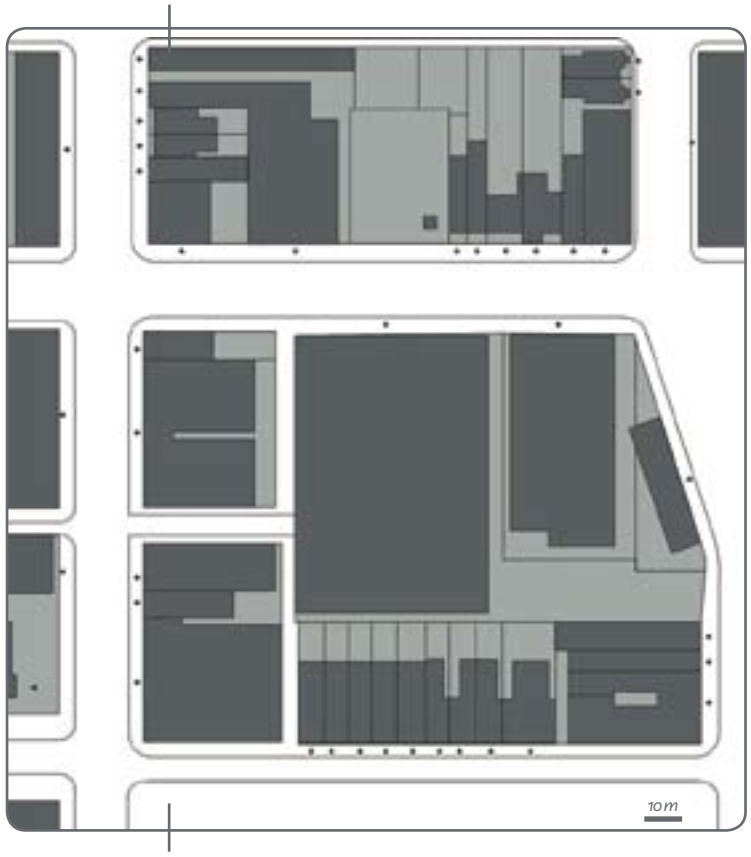
woonmilieu: BC / architectuur: Xaveer de Geyter, OMA, Kuiper Compagnons, Architecten werkgroep, Kollhoff en Rapp, et. al / stedenbouw: OMA / oplevering: 2002 / areaal: 13,0 ha / 643 woningen / woninggrootte: 90-300 m² / 50 won per ha/ fsi: 0,8 / woningtypen: appartementen, grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld, centrale kern, galerij / verdiept per cluster parkeren, ondergrondse parkeergarage

luchtige drukte in de binnenstad





flexibele regels genereren particuliere investeringen



King Spadina, Toronto (Canada)

De wijk King Spadina grenst aan Downtown Toronto. Het is een oud industriegebied dat in de loop van de tijd in verval was geraakt. In de laatste jaren is er onder invloed van het stedelijk ontwikkelingsbeleid een revival van het gebied op gang gekomen. De stad heeft een stimuleringsbeleid voor de vernieuwing geformuleerd dat in eerste instantie veel ruimte biedt voor allerlei ontwikkelingen op het gebied van wonen, kleinschalige industriële productie en design (vooral op het gebied van kleding en mode).
De centrale positie en de flexibele regelgeving hebben een nieuwe investeringsstroom op gang gebracht. Het gebied heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een van de trendy woongebieden van Toronto. Veel van de oude pakhuizen zijn verbouwd tot royale 'condominiums' en er worden in dezelfde stijl (en met dezelfde kwaliteit) nieuwe pakhuizen gerealiseerd.
Het project is vooral interessant vanwege de gevolgde ontwikkelingsstrategie: in de regelgeving ruimte bieden om nieuwe initiatieven op gang te brengen, een stimuleringsbeleid voeren om aantrekkelijke programma's naar het gebied te halen en, als het eenmaal loopt, de regelgeving aanscherpen om al te grote contrasten in bouwvolume en programma te voorkomen.

woonmilieu: BC / architectuur: diverse architecten / oplevering: vanaf 1990 / woninggrootte: 90-400 m² / 100 won per ha/ fsi: 3,0 / woningtypen: appartementen, woon-werkateliers, grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld, centrale kern, trappenhuis / parkeren op eigen terrein, op straat

Am Kölner Brett, Keulen (Duitsland)

Het lijkt absurd, maar in een omgeving met veel leegstaande industriële gebouwen in Keulen worden momenteel kleine gebouwen met dezelfde uitstraling gerealiseerd. De reeks losse gebouwen is deel van een vernieuwingsstrategie die het wonen in kleine en middelgrote gebouwen in werkgebieden probeert te introduceren.
Het project van B&K+ omvat twaalf eenheden woon-werkruimtes voor creatieve bedrijven. De twaalf units van 110 m² ieder, zijn vanuit één L-type ontwikkeld en middels spiegeling en draaiing zo gemanipuleerd dat ze eenvoudig in elkaar te voegen zijn. De ontsluiting is als het ware uit het gebouw getrokken. Hierdoor wordt ze het meest prominente deel van het gebouw en krijgt ze bovendien een extra betekenis: de entree wordt tuin, ingericht met tuinmeubilair en plantenbakken. Naast deze bijzondere toegang compenseren de ontsluitingsbalkons de te kleine buitenruimte van het pand. De onderste zes appartementen hebben zowel toegangsdeuren vanuit de straat als vanuit de balkons aan de achterkant, waardoor de gebruiksmogelijkheden worden vergroot.
Het gebouw is als casco opgeleverd. Iedere 'loft' heeft dubbel hoge ruimtes met zo min mogelijk onderverdelingen. Voor de badkamers is bijvoorbeeld een catalogus van varianten bedacht. Met name de aansluiting op kabels en leidingen is flexibel om op de individuele wensen van gebruikers in te kunnen spelen: de een gebruikt de ruimte als tandtechnisch lab, de ander heeft alleen een kantoorkeuken en een klein toilet nodig, en weer een ander heeft een gecombineerde woon-werkruimte en vraagt een uitgebreide royale badkamer. Voor al deze varianten hebben de architecten modules ontwikkeld waaruit de bewoners kunnen kiezen.

woonmilieu: BC / architectuur: B&K+ Brandlhuber & Kniess + Partner / oplevering: 1999 / woningtypen: woon-werkateliers / ontsluiting: maaiveld, galerij / parkeren op eigen terrein, op straat

Zaanwerf, Zaanstad

Het Zaanoeverproject betreft de herontwikkeling van circa 11 km rivier. Een van de deelgebieden is in de jaren negentig als terrein voor de Europan-prijsvraag aangewezen. Het winnende ontwerp van Concko en Gautier combineert het industriële imago van de locatie met een bijzondere woonsfeer langs de rivier. De evolutie van het gebied verrijkt de bestaande woonomgeving en heeft invloed op de ontwikkeling van het nabij gelegen stadscentrum. Zaanstad heeft een nieuw gezicht aan het water.
Het stedenbouwkundig raamwerk vormt het kader voor de ontwikkeling van de afzonderlijke gebouwen die door drie architectenbureaus zijn ontworpen. De kavels worden omringd door water, als eilanden aan de rand van de rivier.
Op een sokkel van halfverdiepte parkeerkelders staan langs de Zaan drie woongebouwen van gemiddeld acht lagen. Aan de oostzijde sluit de twee lagen tellende bebouwing aan op de bestaande buurt. De toegangen aan de straatzijde zijn geaccentueerd, hoewel deze zijde met lage bebouwing visueel de achterkant blijft.
De openbare ruimte is verbijzonderd door wandelsteigers tussen de gebouwen en een promenade langs de Zaan. Het water is en blijft de trekker van deze locatie. De steiger voegt een bijzondere kwaliteit toe aan het project: er is een plek voor iedereen.

woonmilieu: BC / architectuur: Tania Concko en Pierre Gautier, Claus en Kaan, Van den Oever Zaaijer Roodbeen en Partners / stedenbouw: Concko en Gautier / oplevering: 2000 / woninggrootte: 75 m² / 269 won per ha/ fsi: 1,4 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern en galerij / half verdiepte parkeergarage

wonen gecombineerd met een industrieel verleden

Collectief opdrachtgeverschap

Individuele keuzevrijheid
Sinds kort is de klant koning op de woningmarkt, althans dat willen ontwikkelaars ons doen geloven. En ook de overheid heeft dit adagium omarmd. Over de realisatie van eenderde van de woningen moet in 2005 door de bewoners zelf zijn meegedacht, zo luidt telkens weer de donderpreek van het Ministerie van VROM. Het beleid speelt hiermee in op de wens van mensen om zich duidelijker te profileren ten opzichte van elkaar en op de toenemende behoefte aan individuele keuzevrijheid. Een van de manieren waarop deze keuzevrijheid geconcretiseerd kan worden is het met een groep particulieren ontwikkelen van een woningbouwproject.

Bundelen van krachten
De reden voor collectief opdrachtgeverschap kan schuilen in het feit dat een groep mensen op de woningmarkt geen geschikte woning vindt en daarom hun krachten bundelt. Van oudsher zijn het vooral idealistische motieven die hierbij een rol spelen: een groep krakers die een plek voor zichzelf wil creëren of ecoliefhebbers die streven naar de ontwikkeling van het ultieme duurzame woonmilieu. Door dergelijke initiatieven meer ruimte te bieden wordt de betrokkenheid bij de woonomgeving vergroot en de sociale cohesie verstrekt. Daarnaast biedt collectief ontwikkelen de mogelijkheid om bijzondere functies te combineren, waarvoor plotseling voldoende draagvlak is ontstaan: een kindercrèche, een kroeg of werkruimten. Op die manier leveren projecten in collectief opdrachtgeverschap een positieve bijdrage aan de stad als geheel. Door groepen opdrachtgevers de mogelijkheid te bieden hun gedeelde droom te realiseren, worden bijzondere plekken aan de stad toegevoegd en ontstaan er combinaties die niet vanuit de planvorming te realiseren zijn.

Risico's
Uit ervaring blijkt dat collectief opdrachtgeverschap op de woningmarkt een kwestie van een lange adem is. Het vergt veel doorzettingsvermogen en tijd van de initiatiefnemers want het bouwproces is niet op deze manier van ontwikkelen ingericht. Buitenlandse voorbeelden tonen aan dat het ook elders niet eenvoudig is. Met name de individuele financiële risico's en het gebrek aan achtervang blijken een struikelblok. De gezamenlijke wens van de opdrachtgevers moet sterk zijn, de binding en gedrevenheid groot. De motivatie kunnen bijvoorbeeld een thema, een leeftijdsgroep of serviceniveau zijn. Verder is het van belang dat bouwers en architect vroegtijdig in het proces betrokken worden, om de kosten en het resultaat continu realistisch in het oog te houden.

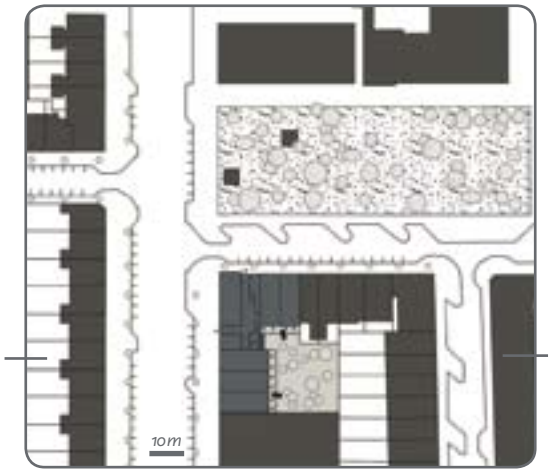
Uitdaging
Het realiseren van woningen in collectief opdrachtgeverschap lijkt aan het begin van een nieuwe bloeitijd te staan. Ontwikkelaars aarzelen vaak nog, maar zijn bereid om mee te denken. Wel vereisen zij daarbij een heldere structuur, duidelijk opdrachtgeverschap en *commitment* van de initiatiefnemers. Ook in de stedenbouwkundige plannen wordt in toenemende mate ruimte gemaakt voor bijzondere woon- en/of werkvormen. De hier opgenomen voorbeelden kunnen een bron van inspiratie zijn. Ze laten zien dat gewone gebouwen bijzonder kunnen worden door de manier waarop ze worden gerealiseerd. Collectief opdrachtgeverschap kan dan leiden tot nieuwe stedelijke kwaliteiten.

Gespleten Hendrik, Amsterdam

Het gebouw op de hoek van de Frederik Hendriklaan en het Van Oldenbarneveldtplein in Amsterdam is stedenbouwkundig niet opvallend. Niettemin is het project interessant vanwege haar ontstaansgeschiedenis.
In 1993 namen vijf mensen het initiatief een gebouw te realiseren omdat ze geen passende of betaalbare huisvesting konden vinden. De gemeente wees hen een perceel toe, mits ze aan vier voorwaarden voldeden: oprichting van een rechtspersoon, bouwen zonder winstoogmerk, de inspraak van de bewoners in statuten vastleggen en (voor de gemeente misschien nog het belangrijkst) een woningcorporatie vinden die het project overneemt als er iets misloopt. Deze procesverzekering is door Woonstichting De Key overgenomen. Via de krant zijn geïnteresseerde medebewoners gevonden. In intensieve gesprekken tussen de architecten en de bewoners zijn de architectuur en de individuele plattegronden vastgelegd.
Aan beide gevels van het gebouw bevindt zich een entree die uitkomt op een centrale hal. Het trappenhuis en de lift verbinden twee corridors op de eerste en de vierde verdieping, waaraan telkens 14 appartementen liggen. Alle woningen hebben anderhalve woonlaag tot hun beschikking. De woninggrootte varieert tussen 85 en 100 m².

woonmilieu: BC / architectuur: 3 Architecten / oplevering: 1996 / areaal: 0,1 ha / 28 woningen / woninggrootte: 90 m² / 200 won per ha/ fsi: 1,8 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeren op straat

collectieve zelfbouw met procesverzekering



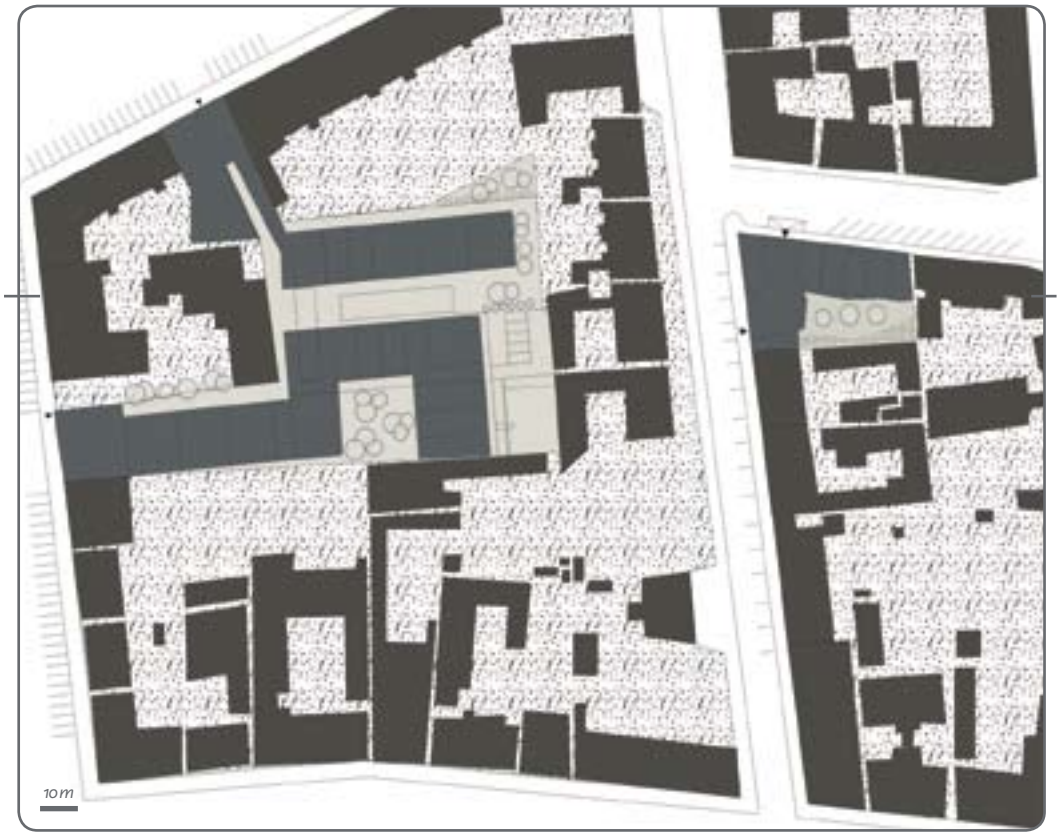
Sargfabrik, Wenen (Oostenrijk)

Het project bestaat uit twee delen, de Wohnheim Sargfabrik en de Miss Sargfabrik. Beiden zijn gerealiseerd onder opdrachtgeverschap van de Verein für integratieve Lebensgestaltung.
Het project ligt grotendeels binnen een bestaand bouwblok, alleen twee kleinere gebouwen zijn vanaf de straat zichtbaar. Een groep geïnteresseerden kocht het terrein van een voormalige doodkistenfabriek en richtte een stichting op voor het gemeenschappelijk eigendom van het complex. De stichting heeft de nieuwbouw als 'Wohnheim' gedeclareerd. Deze truc geeft recht op overheidssubsidie voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een zwembad van 300 m^2.
In de eerste fase zijn een café met restaurant en clubruimte, seminarruimtes, een particulier 24-uurs kinderverblijf, kleine kantoorruimtes en een artsenpraktijk gerealiseerd. Deze voorzieningen kunnen deels ook door de buurt benut worden. De voorzieningen in de tweede fase concentreren zich op meer persoonlijke behoeftes zoals een bibliotheek, een gemeenschappelijke keuken en wasruimte, en een tele-werkruimte.
Dit project is niet alleen interessant vanwege het ontwikkelingsproces maar ook door de combinatie van voorzieningen met bijzondere woonvormen: in de complexen bevinden zich een flat-sharing ruimte voor teenagers, drie eenheden voor minder-validen en een aantal zogenaamde flex-boxes, tijdelijke appartementen voor studenten. De gemeenschap heeft voor zichzelf een woonwereld gecreëerd die is gebaseerd op een zelfbewuste interpretatie van de persoonlijke wensen van de initiatiefnemers.
Het project laat zien hoe er op een innovatieve manier kan worden omgegaan met een diversiteit aan woningtypen en voorzieningen. Het ontwerp is afgestemd op de behoeftes van bewoners en buurt, waardoor een rijk en gevarieerd complex is ontstaan. De gezamenlijke aanpak heeft geleid tot een financierbaar geheel, ondanks het uitgebreide pakket aan collectieve voorzieningen. De architecten en opdrachtgevers van dit project hebben gemeenschappelijk de Adolf Loos Prijs gewonen.

Wohnheim Sargfabrik
woonmilieu: BC / architectuur: BKK2 / oplevering: 1996 / areaal: 0,5 ha / 75 woningen / woninggrootte: 100 m² / 160 won per ha/ fsi: 1,5 / woningtypen: appartementen, woongemeenschap / ontsluiting: centrale kern / parkeren op straat

Miss Sargfabrik
woonmilieu: BC / architectuur: BKK3 / oplevering: 2000 / areaal: 0,1 ha / 39 woningen / woninggrootte: 100 m² / 390 won per ha/ fsi: 3,9 / woningtypen: appartementen, flat-sharing gemeenschap / ontsluiting: centrale kern / parkeren op straat

van doodkistenfabriek naar gemeenschappelijk wooncomplex



Tuindorp

Ruimtelijke en sociale samenhang
Tuindorpen zijn aan het begin van de twintigste eeuw ontstaan en komen voort uit het gedachtegoed van de Garden City Movement van Ebenezer Howard. De woningen in het vooroorlogse tuindorp worden gekenmerkt door een collectieve uitstraling en een sterke ruimtelijke samenhang. De individuele identiteit van de woningen is ondergeschikt omdat ze deel uitmaken van een stedenbouwkundig ensemble. Voor moderne begrippen zijn de woningen weliswaar klein maar dit wordt gecompenseerd door de aanwezigheid van veel groen in de directe woonomgeving. Zowel in de eigen tuin, die in verhouding tot de woning vaak groot is, als in de openbare ruimte. Aan de achterzijde grenzen de woningen vaak aan een (semi-)openbaar hofje. Tuindorpen kenmerken zich echter niet alleen door een sterke ruimtelijke samenhang. Ongeacht hun positie – stedelijk, suburbaan of landelijk – fungeren ze in veel gevallen als een echt dorp. De doorstroming is meestal laag en nieuwe bewoners dienen zich te conformeren aan geldende normen. De sociale samenhang is daardoor sterk en de binding met de woonomgeving groot. Een aspect dat hierbij een rol speelt is de overeenkomstige sociale achtergrond van de bewoners waardoor ze zich eerder met elkaar verbonden voelen. Het feit dat de woningen in het tuindorp zonder uitzondering in dezelfde prijsklasse en beheersvorm vallen, heeft hierop een positief effect.

Maatschappelijke condities
Maatschappelijke veranderingen vormden vaak de drijfveer voor de realisatie van tuindorpen. De aanleiding kon variëren van een utopistische visie op de meest geschikte samenlevingsvorm (Howard) tot de maatschappelijke noodzaak van huisvesting voor arbeiders vanuit een sociaal-democratische traditie (Philips). Tuindorpen zijn in het verleden veelal gebouwd als reactie op de grootschaligheid en anonimiteit van de hectische grote stad.
Feitelijk geldt dit principe nog steeds. In de Verenigde Staten bestaat het New Urbanism bij de gratie van de Urban Sprawl: de eindeloze vlaai van huisjes, boompjes en beestjes. De behoefte aan een samenlevingsvorm die intiemer en veiliger is ('where everybody knows your name'), in een keurig geordende wijk met voorzieningen op loop- of fietsafstand betekent een stap van de grote schaal naar de kleine schaal. Hoewel we in Nederland niet bekend zijn met het suburb-fenomeen, lijkt dit principe ook hier op te gaan. Schaalvergroting in het wonen en individualisering van de maatschappij veroorzaken in zekere zin een tegengeluid. De hernieuwde roep om kleinschaligheid, samenhang en sociale structuren geven het tuindorp een nieuwe impuls.

Nieuwe tuindorpen
De typologie van het tuindorp fungeert in de huidige verstedelijkingsopgave regelmatig als inspiratiebron. Een Vinex-wijk lijkt niet compleet zonder tuindorp. In Deventer wordt zelfs een wijk (De Vijfhoek) van 4.600 woningen geheel in de stijl van het tuindorp ontwikkeld. Er bestaan echter aanzienlijke verschillen tussen de oorspronkelijke tuindorpen en de hedendaagse afgeleiden daarvan. Een hechte sociale structuur moet in het nieuwe tuindorp nog ontstaan, zodat het zijn waarde op dit gebied nog moet bewijzen. Daarnaast wordt er in de nieuwe tuindorpen vaak ingezet op de duurdere koopsector, en of juist deze groep een sterke sociale samenhang als belangrijke woonkwaliteit beschouwt, is nog maar de vraag. De indruk bestaat dat het tuindorp primair als beeldmerk wordt ingezet, vaak inclusief de bijbehorende historiserende architectuur. De sociale samenhang die in de vooroorlogse tuindorpen zo bepalend is, speelt een minder belangrijke rol.

Toekomstwaarde
De vooroorlogse tuindorpen vormen bijzondere enclaves in de stad en hun uitgesproken identiteit zorgt ervoor dat er op veel plekken niet wordt getwijfeld aan de toekomstwaarde van dit milieu. Door in te zetten op (ruimtelijke en sociale) samenhang en de vooroorlogse woningen zorgvuldig te onderhouden, lijkt hun toekomstwaarde zeker gesteld. Toch ligt er een ander gevaar op de loer. Als de sociale samenhang ten gevolge van individualisering wegvalt, komt de kwaliteit van de (kleine) woningen alsnog ter discussie te staan. Wijken kunnen dan plotseling verschralen en in een neerwaartse spiraal terechtkomen. Bij de vernieuwing van de tuindorpen is sociale samenhang binnen de buurt van groot belang. De crux is ervoor te zorgen dat er mensen komen wonen die belang hechten aan de sociale samenhang in de directe leefomgeving. De toekomstwaarde van de oudere tuindorpen zit in een goede koppeling tussen de leefstijl van de bewoners en de kwaliteiten die de buurt te bieden heeft.

Philipsdorp, Eindhoven

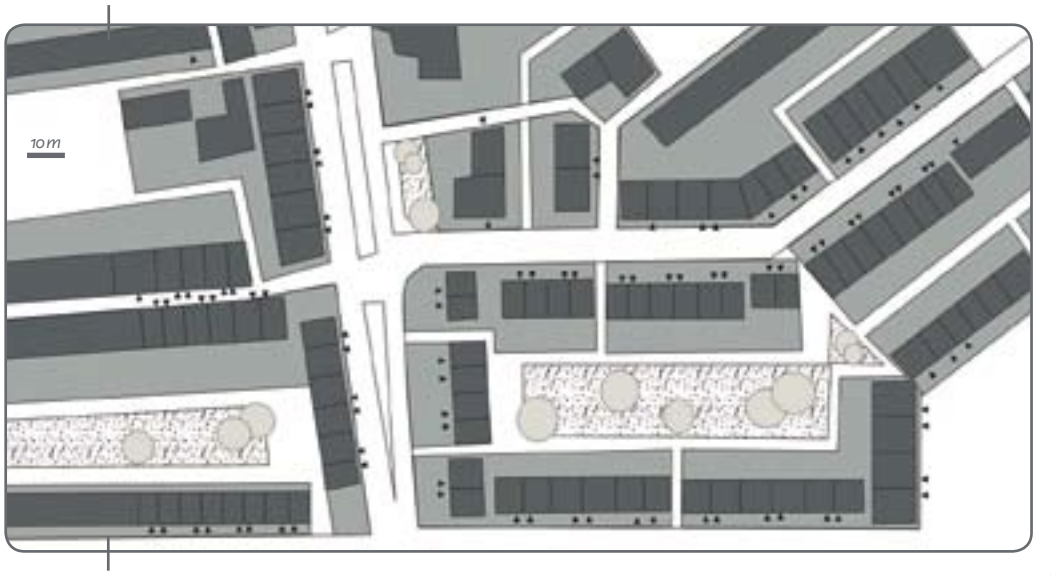
De arbeiderswoningen in Strijp, vlakbij het centrum van Eindhoven, gaven in de jaren tien van de vorige eeuw een impuls aan de woningbouw-opgave. De woningnood van toen en de behoefte om nieuwe arbeiders aan te trekken bracht Philips ertoe zich in de bouwsector te engageren. Hierin wortelt de interactie tussen Philips en Eindhoven voor een belangrijke deel. De woonwijk naast het huidige PSV-stadion heeft een bijzondere uitstraling. De eenvoudige gevels aan de straatzijde creëren een rustig beeld. De brede straten en speelplaatsen zijn rijk beplant. Ieder huis heeft een tuin van 80 à 100 m² die door een haag of schutting wordt omsloten. Hoewel er in de stedenbouwkundige opzet strenge regels zijn toegepast, doet de wijk levendig aan. Smalle paadjes ontsluiten het midden van het blok. Daar is ruimte voor individuele aanpassingen.
Interessant is dat er bij het opzetten van de eerste arbeiderswijk in Eindhoven al aan sportvoorzieningen gedacht werd. Het sporten bij een bedrijfsclub was ontspannend én bond de arbeiders aan de fabriek en de leefomgeving, daarom werd er bij de aanleg van de wijk al direct een voetbalveld beschikbaar gesteld. Het sportveld vormt nog steeds hét plein van de wijk. Deze gedachte zou een bron van inspiratie voor nieuwe woonwijken kunnen zijn.

woonmilieu: BC / architectuur: L. Kooken en C. Smit, K.P.C. de Bazel / stedenbouw: G.J. de Jongh / oplevering: 1910 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op straat

Vreewijk, Rotterdam

een klassiek tuindorp

Geënt op de tuindorpgedachte uit Engeland ontstond rond de Eerste Wereldoorlog het eerste Rotterdamse tuindorp: Vreewijk. Dit tuindorp maakt deel uit van de stadsuitbreiding in Rotterdam-Zuid. Een van de architecten is Granpré Molière. Hij staat bekend als grondlegger van de traditionele architectuurstroming de Delftse School. Bouwen in baksteen, traditionele woningen met schuine kap en vertrouwde stratenpatronen behoorden tot zijn gereedschapskist als ontwerper.
Er is veel aandacht besteed aan de straatprofielen, de breedte van de straten ten opzichte van de bouwhoogtes, de positie en grootte van de voortuinen, enzovoort. De eenvoudige woningen zijn ingebed in een groene sfeer.
Sinds de jaren zeventig zijn veel woningen in Vreewijk gerenoveerd. Naast het verbeteren van de technische standaard was het noodzakelijk om de woningen te vergroten. Soms zijn er woningen samengevoegd en soms zijn de huizen uitgebreid waardoor de verschijningsvorm behoorlijk is beïnvloed. Ondanks al deze ingrepen is Vreewijk nog steeds een buurt met een uitgesproken karakter. De oorspronkelijk armoedig aandoende wijk is doorgegroeid tot een klassieker onder de aantrekkelijke woonmilieus.

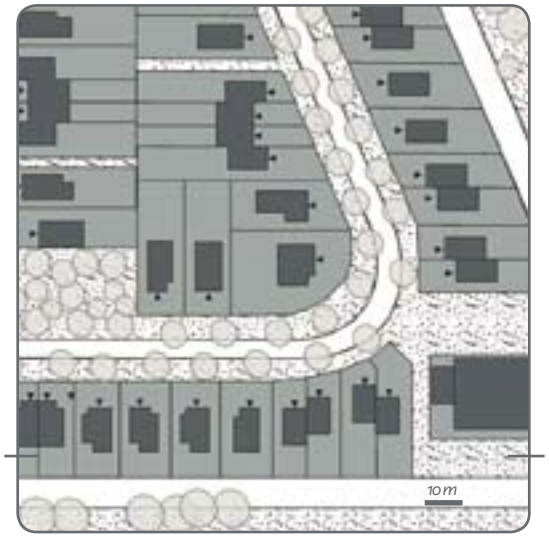


woonmilieu: BC / architectuur: Granpré Molière, Verhagen en Kok, De Roos & Overeynder / stedenbouw: H.P. Berlage / oplevering: 1917-1942 / woninggrootte: 130 m² / 63 won per ha/ fsi: 0,6 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op straat

Boswijk, Ypenburg

De nieuwbouwwijk Boswijk in Ypenburg heeft een traditioneel karakter. De meeste woningen zijn gebaseerd op voorbeelden uit het verleden. Kenmerkend is het ambachtelijke repertoire aan materialen en toepassingen. Boswijk is een historiserende villabuurt; de gebouwen imiteren royale landhuizen langs meanderende lanen. Het romantiserende karakter van de wijk is een belangrijk verkoopargument.
Boswijk is een tuindorp nieuwe stijl. Het tuindorp van weleer is gebruikt als metafoor om een coherente buurt te ontwikkelen, maar de woningen in Boswijk zijn groter, de kavels royaler en de inkomens hoger. De woningen zijn vrijstaand of twee (of meer) onder één kap.
Voor het grootste deel is de wijk door ontwikkelaars gebouwd, maar verspreid over het gebied zijn dertig vrije kavels opgenomen. Het was de bedoeling dat de woningen op deze kavels de bijzondere architectonische 'pareltjes' van de wijk zouden zijn. Dit is niet helemaal gelukt, maar het is wel een van de eerste voorbeelden van verspreid particulier opdrachtgeverschap om diversiteit in de wijk te realiseren.

het ambachtelijke woon-repertoire

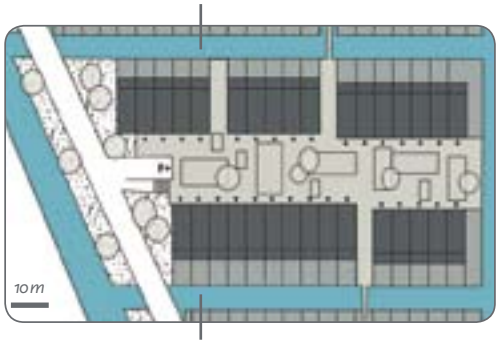


woonmilieu: GS / architectuur: RPHS architecten, Hans van Egmond, KOKON architecten / stedenbouw: RBOI bv / oplevering: 2001 / woninggrootte: 330 m² / 20 won per ha / fsi: 0,6 / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein

De Landjes, Rotterdam

De wijk Nieuw Terbregge in de Rotterdamse deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek ligt in de vallei tussen de geluidswal langs de A20 en de linker Rottekade. Verschillende wooneilanden zijn gekoppeld aan een centrale vaart die het hele gebied in de lengterichting doorsnijdt.
Elk deelgebied in Nieuw Terbregge heeft een eigen karakter. In de ene buurt is het water als drager ingezet, in een andere buurt wordt het beeld bepaald door Amerikaans aandoende 'porches' aan de rand van voetgangersstraten. De wijk als geheel biedt op veel plaatsen verrassende doorkijken naar de Rotte met haar roeiers, molens en dijkhuizen. Dit geeft de wijk een extra dimensie. Ook de enorme geluidswal die de wijk van de A20 scheidt, wordt als het ware het bezit van de wijk. Via grote trappartijen kun je de dijk oplopen en een kunstwerk biedt uitzicht over het snelweglandschap.
Het project De Landjes van Mecanoo is geometrisch en eenvoudig van opzet. In totaal zijn er vier eilanden met ieder twee rijen grondgebonden woonhuizen. De rijtjeshuizen worden door middel van een houten dek aan elkaar geschakeld. Onder dit gemeenschappelijke dek bevindt zich een parkeerterrein. Aan de buitenkant van de eilanden liggen de privé-tuinen, door een smalle waterstrook gescheiden van de tuinen van de overburen. Drie van de vier eilanden worden door houten bruggen met elkaar verbonden.
Het valt op dat de gemeenschappelijke buitenruimte meer is dan een schakel tussen de gebouwen en de overkapping van het parkeren. Het is een ruimte met een sociale dimensie, die door de bewoners wordt gewaardeerd. Vaak vormen deze semi-openbare 'encroachment zones' belangrijke toevoegingen aan de meestal eenvoudige ruimtelijke concepten in de massawoningbouw. De overgang van privé naar openbaar wordt opgerekt en zo mogelijk op verschillende manieren vormgegeven. De overgangszone behoort toe aan een betrekkelijk overzichtelijke groep bewoners en kan persoonlijk of gemeenschappelijk worden beleefd en 'ingekleurd'.

woonmilieu: GS / architectuur: Mecanoo / oplevering: 2001 / areaal: 2,8 ha / 107 woningen / woninggrootte: 135 m² / 38 won per ha/ fsi: 0,5 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: verhoogd dek / half verdiepte parkeergarage



het groen-blauwe tuindorp

Authenticiteit

Schaalvergroting én verkleining
In Hotel 'De Boerenkamer' in Monnickendam eten verwende Amsterdammers Waterlands rundvlees als regionale delicatesse. In de Helmondse wijk Dierdonk wordt een nieuw Brabants dorp gebouwd en in Willemstad en Schokland zijn enorme investeringen gedaan om de 'couleur locale' te behouden. Sinds we de hele wereld over reizen op zoek naar authenticiteit, lijkt het wel of we ook onze eigen wortels meer zijn gaan waarderen. De groep authenticiteitzoekers kan zich ontwikkelen tot een van de hoeders van onze cultuur. Niet alleen door traditionele woonvormen te zoeken, maar bijvoorbeeld ook door als deeltijdboeren het oude agrarische land in stand te helpen houden. Schaalvergroting gaat gepaard met schaalverkleining.

Regionale identiteiten
Het zoeken naar authenticiteit zal voor een deel van de kopers en opdrachtgevers van woningen een richtinggevend motief gaan vormen. Er is een markt voor authentieke, regionale identiteiten die door mensen zelf zal worden vormgegeven, bijvoorbeeld door een authentieke regionale woning te bouwen of te kopen. Maar deze identiteiten moeten wel een plaats krijgen in de hedendaagse samenleving. Want ook hier is de keuze niet 'voor eens en altijd'. De deeltijdboer in Drenthe, die bouwt aan zijn regionale identiteit, leidt tevens de discussie op een internetconferentie over globale milieuprocessen. En tegelijkertijd leidt elk verbouwingsvoorstel voor een stolpboerderij in Noord Holland tot een discussie met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de lokale welstandscommissie.

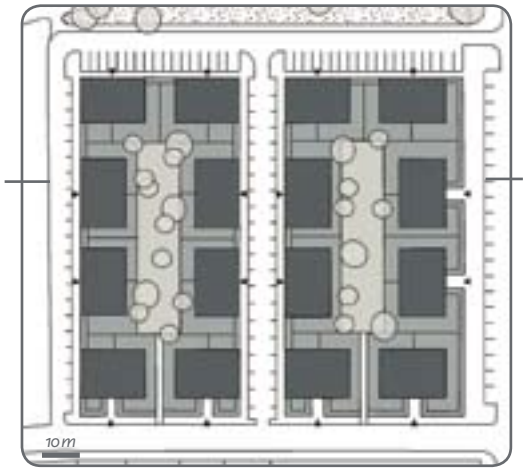
Nieuwe interpretatie
Binnen het spanningsveld van globaal en lokaal bevindt zich de discussie over authenticiteit in het wonen. Authenticiteit wordt vaak vormgegeven op het niveau van de architectuur. Traditionele 'jaren dertig' architectuur doet het nu goed in Nerderland. De twee hier opgenomen voorbeelden laten zien dat authenticiteit ook kan gaan over een nieuwe interpretatie van een bepaalde woontraditie. Het Berlijnse voorbeeld is een heruitvinding van de Berlijnse stadsvilla die honderd jaar geleden populair was. Het voorbeeld uit Portugal is een ontwerp van Siza voor een nieuwe, dorpse enclave die doet herinneren aan de traditionele dorpen, zonder in architectuur traditioneel te zijn. Wellicht dat beide voorbeelden kunnen bijdragen aan het verbreden van de interpretatie van authenticiteit in Nederland.

Malchower Weg, Berlijn (Duitsland)

De overheid heeft in de tweede helft van de negentiende eeuw niet in de stadsuitbreidingen van Berlijn geïnvesteerd. Deze wijken zijn met name door particuliere terreinontwikkelaars gerealiseerd. In ruim zestig jaar tijd is een enorme schaalvergroting van de stad uit private middelen gefinancierd. Stadsdelen als Moabit, Prenzlauer Berg, Pankow, Kreuzberg, Schöneberg en Wilmersdorf maken deel uit van deze ontwikkeling. Terreinontwikkelaars kochten grond, organiseerden de infrastructuur en ontwikkelden of verkochten de percelen aan kleinere particuliere bouwbedrijven. Qua typologie ontwikkelden zij niet alleen het bekende *Mietshaus* dat is gesitueerd in diepe woonblokken (steinerne Stadt), maar sporadisch ook villawijken aan de rand van de stad. Vooral deze villawijken dienen als inspiratie voor het door Kollhoff ontworpen project aan de Malchower Weg in de wijk Hohenschönhausen.
De strenge, maar eenvoudige architectuur van de zestien stadshuizen creëert een bijzonder beeld in de monotone omgeving van jaren tachtig hoogbouwarchitectuur. Juist in deze omgeving is er een sterke behoefte aan identiteit. Voor het project is een traditioneel woonhuis-type (stadshuizen) herontwikkeld en in een overzichtelijk vormgegeven buurt ondergebracht.
Er is gekozen voor traditionele bouwmaterialen. De scheiding tussen openbaar en privé is met formele middelen vormgegeven; woonstraten met smalle stoepen en opvallend gematerialiseerde entrees, en rustige buitenruimtes tussen de huizen (collectieve speel- en verblijfsplekken en privé-tuinen). Dit schept een uitnodigende sfeer in de stedelijke armoede van de Berlijnse periferie.

woonmilieu: BC / architectuur: Hans Kollhoff, Helga Timmermann / oplevering: 1994 / areaal: 1,3 ha / 128 woningen / woninggrootte: 110 m² / 98 won per ha/ fsi: 1,1 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld), appartementen / ontsluiting: maaiveld, trappenhuis / parkeren op straat

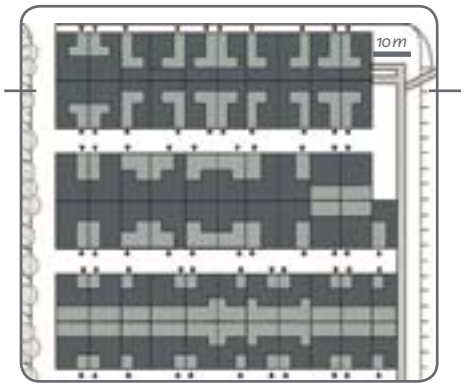
oude villawijken als inspiratiebron



Quinta da Malagueira, Évora (Portugal)

Net buiten de stadsmuren van Evora is door de Portugese architect Álvaro Siza een plan ge-maakt voor een buurt met 1200 sociale woningen. Het plan dateert uit 1977 en is over een periode van vijftien jaar gerealiseerd. Het plan is gebaseerd op een zorgvuldige interpretatie van het licht glooiende landschap en is geïnspireerd op de landelijke woningen in de omgeving. Daarnaast is ook de woningtypologie een interpretatie van de bestaande huizen in de omgeving.
Elke kavel heeft een diepte van 8 tot 12 meter. Sommige woningen zijn aan de straatzijde gebouwd, met een patio erachter. Andere woningen zijn L-vormig, met een halfopen patio aan de straat. Hierdoor ontstaat een variatie in ritme. De laagbouw sluit goed aan bij het rurale karakter van de omgeving. Het project wordt mede daardoor gezien als een van de meest geslaagde sociale woningbouwprojecten in Portugal.

hernieuwde interpretatie van bestaande woningen uit de omgeving



woonmilieu: BC / architectuur: Álvaro Siza / oplevering: 1992 / areaal: 1,5 ha / 63 woningen / woninggrootte: 115 m² / 41 won per ha/ fsi: 0,5 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op straat

Woonlandschappen

Van rood of groen naar rood + groen
Nederland heeft geen rijke historie als het gaat om de verweving van landschap en wonen. De spaarzame suburbs dateren alweer uit het begin van de vorige eeuw (Duin en Daal, Spiegelkwartier), al worden ze ook vandaag de dag nog zeer gewaardeerd. Toch lijkt die traditie verloren te zijn gegaan; het wonen wordt nu veelal als bedreiging gezien voor het landschap. En dit terwijl juist in ons land ook het landschap zo sterk door mensenhanden gemaakt is en de vraag naar buiten wonen onverminderd groot is gebleken. Uit woningbehoeftenonderzoeken komt telkens weer naar voren dat het aanbod absoluut niet kan voldoen aan de vraag. Wellicht biedt de veranderende rol van de landbouw in de nabije toekomst uitkomst: landbouwgrond is als zodanig steeds minder interessant en veel agrariërs zoeken naar een nieuwe bestemming voor hun land. Feitelijk zijn er, met het oog op het zoeken naar nieuwe bestemmingen voor landbouwgrond, twee strategieën denkbaar. Van oudsher is het ruimtelijke ordeningsbeleid (tot en met de rode contouren uit de Vijfde Nota) gericht op het versterken van de contrasten tussen stad en land. De eerste strategie is dus het fixeren van het landschap. Een tweede strategie behelst het zoeken naar bijzondere combinaties tussen wonen en natuur, zodat beide elkaar kunnen versterken.

Het maken van landschap
Hoewel Nederland geen suburbane traditie kent, is het wel internationaal bekend vanwege haar gemaakte cultuurlandschappen. De polders, de veenkoloniën en de terpen zijn hier voorbeelden van. De hiermee opgedane kennis en ervaring kan worden benut bij het ontwerpen van nieuwe woonlandschappen. Het gaat hierbij niet alleen om het maken van grootschalige nieuwe landschappen, maar ook om het op een subtiele manier benutten van natuurlijke elementen. De reikwijdte van mogelijke uitwerkingen is groot: van een stedelijke parkenstructuur tot het graven van meren. Het specifieke karakter van een nieuw woonlandschap wordt vergroot door aan te sluiten bij de regionale identiteit en lokale karakteristieken of door iets te maken dat tot dan toe volledig ontbreekt.

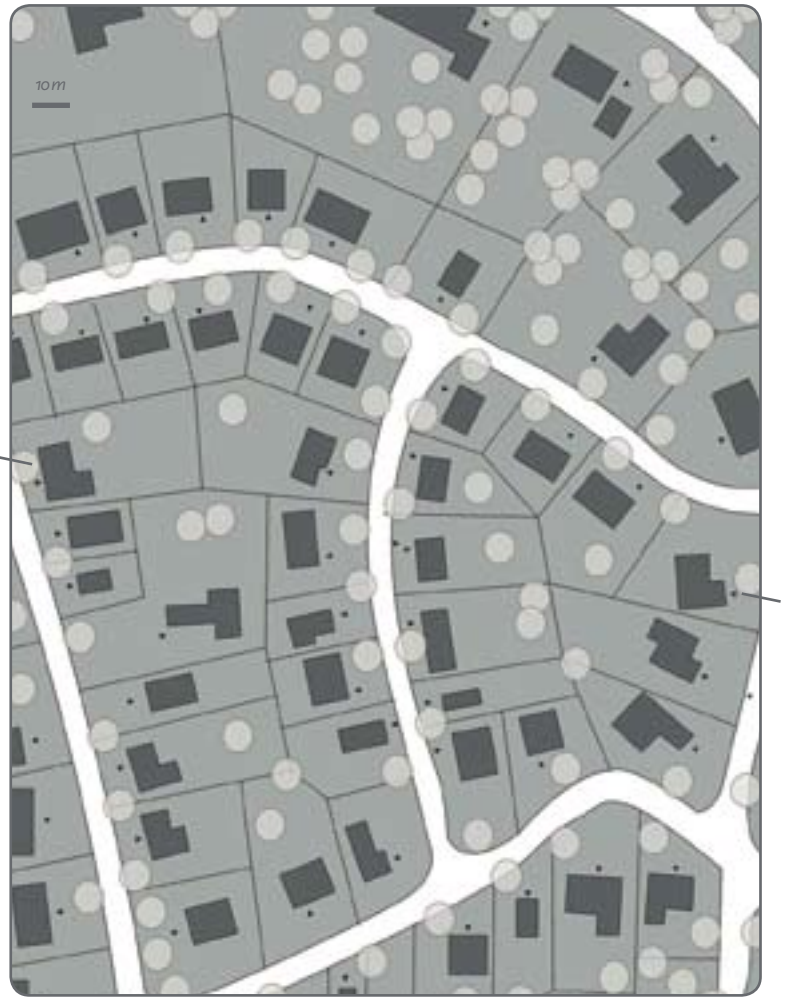
Individuele beleving
De erkenning van de kwaliteiten van het landschap voor het wonen levert bijzondere woonmilieus op. Grootschalige landschappen lenen zich daarbij eenvoudiger voor grote gebouwde structuren. De identiteit van de afzonderlijke woning lijkt minder relevant; de kwaliteit wordt immers bepaald door het landschap waarin ze zijn gesitueerd. Het voorbeeld in Kilchberg, Zwitserland laat dit zien: hier wordt een aantal wooncomplexen in een park gerealiseerd. Aan de andere kant van het spectrum zijn de kleinschalige landschappen. Deze vereisen vaak een kleinere ontwikkelingskorrel. In alle gevallen is het cruciaal dat het landschap vanuit de woning kan worden beleefd.
In alle voorbeelden is het landschap doorslaggevend voor de kwaliteit van het woonmilieu. Soms dient het landschap als decor, zoals in Huizen en Kilchberg, maar even vaak voegt het wonen zelf een dimensie aan het landschap toe. Dit geldt voor De Parken in Apeldoorn, de Onkel Tom Siedlung in Berlijn en het Spiegelkwartier in Bussum. Het landschap heeft hier in de loop van de tijd een dusdanige kwaliteit verkregen, dat het nu een aantrekkelijk aspect van het woonmilieu vormt. Het combineren van rood en groen biedt kansen voor bijzondere woonmilieus én voor het ontwikkelen van nieuwe, aantrekkelijke landschappen. Het zoeken is naar de sturingsmechanismen die zorgen voor kwaliteit, maar inhoudelijk zijn er volop kansen, zeker gezien de vraag naar suburbane woonmilieus.

Spiegelkwartier, Bussum

Het Spiegelkwartier in Bussum is een oud woongebied met een lage dichtheid in een parkachtige omgeving. Rond 1880 heeft een spoorweg-maatschappij deze locatie ontwikkeld. Eerst had zij de grond goedkoop gekocht en vervolgens werd het station aangelegd. Daardoor steeg de waarde van de omliggende grond, en kon het gebied voor een hogere prijs verkocht worden. Interessant is dat de bebouwing niet binnen een bepaalde tijd af was, maar dat er ook projecten uit de jaren vijftig en zestig te vinden zijn en er zelfs nu nog ruimte is voor nieuwe gebouwen.
De bebouwing varieert van royale villa's (in alle neostijlen) met grote tuinen en oprijlanen tot kleine, maar bijzondere huizen met ruime tuinen eromheen. Groen domineert het straatbeeld. De afstand tussen de villa's is zo groot dat je de huizen vaak één voor één waarneemt.
De straten zijn rustig en mooi en er wordt weinig op straat geparkeerd. Bij deze woondichtheid behoort een relaxte handhaving van de parkeernorm en bewoners parkeren meestal in hun eigen garage of op het eigen terrein.

woonmilieu: BC / architectuur: diverse architecten / oplevering: vanaf 1880 / woninggrootte: 200-400 m^2 / 17 won per ha/ fsi: 0,3 / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein, op straat

groen als identiteitsdrager



Siedlung Onkel Tom, Berlijn (Duitsland)

Zehlendorf heeft zich rond 1900 tot de meest geliefde villawijk van Berlijn ontwikkeld. De wijk wordt al sinds de jaren dertig met het centrum verbonden. Buitengewoon is dat er een winkelpassage aan de halte verbonden is.
Door Bruno Taut zijn naast deze wijk in de jaren dertig zo'n tweeduizend woningen gerealiseerd. Langs een grote laan staan appartementengebouwen, in de rest van het gebied staan rijtjeshuizen. Bestaande landschappelijke elementen, zoals het transparante berken- en grenenbos, werden door Taut zoveel mogelijk in het ontwerp geïntegreerd. De opvallende gevelkleuren creëren een bijzonder beeld. Alle grondgebonden woningen hebben een tuin van ca. 200 m^2, wat voor de middenklasse in die tijd een hele luxe was. Ook nu nog zijn de royale opzet, het bos en de tuinen bepalend voor de kwaliteit van het woonmilieu.

woningen in een bestaand bos

woonmilieu: BC / architectuur: Bruno Taut, Otto Rudolf Salvisberg, Hugo Häring / stedenbouw: Bruno Taut / oplevering: 1932 / areaal: 96,6 ha / 1915 woningen / woninggrootte: 73 m^2 / 27,5 won per ha/ fsi: 0,2 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld), appartementen / ontsluiting: maaiveld, trappenhuis / parkeren op straat

Experimental House, Borås (Zweden)

Ondanks de ligging in de buitenwijk Hestra is niet gekozen voor de bouw van vrijstaande huizen, maar voor een groot woongebouw met 32 appartementen, dat zo min mogelijk in de natuur ingrijpt. De opzet van het gebouw heeft strikt genomen niets bijzonders. Het is juist de combinatie tussen woongebouw en omgeving dat een bijzonder milieu creëert. Een hellend grasdak zorgt voor de integratie van het ge-bouw in het omringende landschap. De toegangen naar de appartementen zijn aan een gemeenschappelijke zone gekoppeld. De woon- en slaapruimtes zijn op het bos georiënteerd.

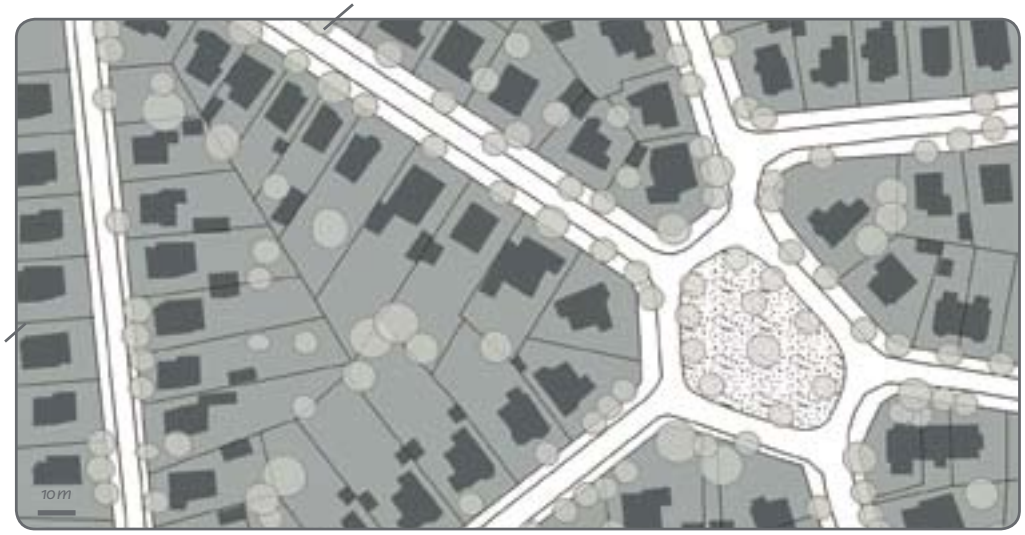
woonmilieu: GS / architectuur: Helin & Siitonen / oplevering: 1993 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: centrale kern / parkeren op eigen terrein

De Parken, Apeldoorn

lage dichtheid in een park-achtige setting

De Parken is een villawijk aan de rand van het centrum van Apeldoorn met karakteristieke woningen op relatief ruime kavels. Het groen van het gebied vormt een belangrijke identiteitsdrager. De gebouwen zijn meestal vrijstaand met enkele 2-onder-1-kap woningen. De kwaliteit van De Parken wordt bepaald door de combinatie van ruime, groene kavels met een netwerk van parkjes. Aan die combinatie ontleent de wijk haar karakter. Aan de westzijde vindt men oudere bebouwing, die soms zelfs monumentaal is. Aan de oostzijde grenst het gebied aan het Apeldoorns Kanaal. Door de nabijheid van de binnenstad heeft de wijk zich in de loop van de tijd ontwikkeld van woonwijk tot gemengd stedelijk gebied. Advocaten en andere representatieve beroepsgroepen hebben zich in het gebied gevestigd. Menging van wonen en werken vindt plaats in de oudere kleinschalige panden, maar ook in nieuwe werkgebouwen.

woonmilieu: BC / architectuur: diverse architecten / oplevering: vanaf 1925 / areaal: 2,2 ha / 27 woningen / woninggrootte: 275 m² / 12 won per ha/ fsi: 0,3 / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand en geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein

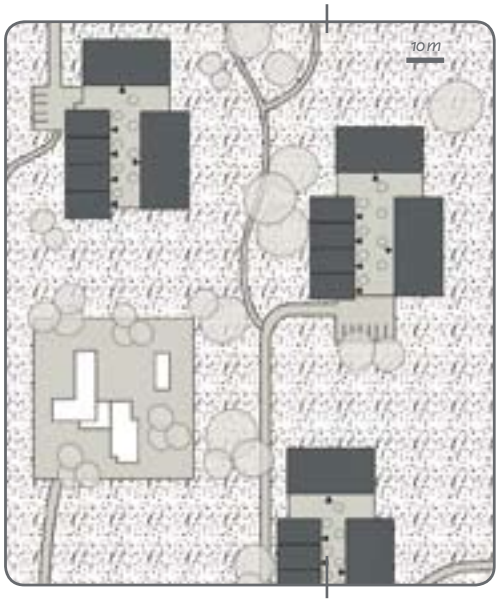


Herrensitz Broëlberg, Kilchberg (Zwitserland)

wonen in een exclusief park

Zo'n honderd jaar geleden is het landgoed Herrensitz Broëlberg vlak bij Zürich gebouwd. Het bijbehorende park heeft een grootte van ongeveer zes hectare. Het landgoed ligt aan de meest geprivilegieerde oever van de Zürichsee en biedt uitzicht op de Alpen. In het park waren in eerste instantie eengezinswoningen gepland, maar de architecten hebben het oorspronkelijk bedachte patroon gewijzigd in een meer geconcentreerde bouwvorm: zes eilanden van appartementengebouwen met drie tot vier bouwlagen. Daardoor kon het park gehandhaafd blijven en dienen als kwaliteit voor de te realiseren woningen. De clusters zijn door verschillende architecten ontworpen en omvatten ieder zo'n veertien appartementen.
Het gebouweneiland van Gigon & Guyer bestaat uit vier 'rijtjeshuizen' en twee gebouwen met ieder vier appartementen en een maisonnettewoning van 170 m^2. Het ensemble is opgezet rond een rustig pleintje met een ondergrondse parkeergarage. De uitstraling is zakelijk en streng. De minimalistische architectuur met zijn opvallende kleuren contrasteert met het exclusieve park. De luxe woningen zijn veelal verhuurd aan buitenlanders met een hoog inkomen.

woonmilieu: GS / architectuur: Gigon & Guyer / oplevering: 1996 / areaal: 5,7 ha / 84 woningen / woninggrootte: 142 m^2 / 15 won per ha/ fsi: 0,2 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld), appartementen / ontsluiting: maaiveld, trappenhuis / half verdiepte parkeergarage



Hardewijkerzand, Huizen

Huizen biedt zijn bewoners een woonmilieu met een recreatieve flair. Op verschillende plekken aan het Gooimeer zijn woonbuurten rond het strand aangelegd. Zowel aan de Zomerkade als aan de Gooimeerpromenade en het Harderwijker Zand zijn verrassende en mooie woningbouwprojecten gerealiseerd.
Eén van de projecten is van Neutelings Riedijk Architecten. De vormentaal en gebruikte materialen zijn eenvoudig. De op het noorden gelegen strandzijde van de woningen is relatief gesloten. De woningen verspringen en vormen samen met de bomen een interessante overgang tussen bebouwing en strand. De sfeer van de gebouwenwand is krachtig en reageert op de schaal van het Gooimeer. Het wonen aan een meer is een interessante aanvulling op de woonlegenda.

woonmilieu: GS / architectuur: Neutelings Riedijk / oplevering: 1996 / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein

Kleinschalige menging

Verfijnde functiemenging
Volgens de VROM-indeling is het Centrum Dorpse woonmilieu een van de meest omvangrijke categorieën. Dit gegeven komt voort uit de Nederlandse historie: ten behoeve van het clusteren van voorzieningen, maar ook als ontmoetings- en handelsplaats, nemen kleine steden en dorpen in de nabijheid van landbouwgrond een prominente plaats in. Een kleinschalige en verfijnde menging van functies is hiervan het zichtbare resultaat. De ruimtelijke kwaliteiten van deze gemengde milieus worden algemeen erkend.

Levensvatbaarheid van voorzieningen
De levensvatbaarheid van de voorzieningen staat de laatste decennia zwaar onder druk. Door de groeiende mobiliteit is het voor de dorpeling niet meer vanzelfsprekend om voor zijn dagelijkse behoeften naar de middenstander op de hoek te gaan, maar is het net zo eenvoudig en zeker goedkoper om de grote supermarkt in de stad te bezoeken. In combinatie met een groeiende welvaart heeft diezelfde mobiliteit ook een ander effect gehad: dorpen kwamen plotseling in het gezichtsveld van de stedeling te liggen. De trek naar ruime (en goedkope) woningen in de dorpen heeft de gewaardeerde (en soms verguisde) sociale cohesie in veel dorpen ontwricht. Theoretisch zou deze 'import' het draagvlak voor voorzieningen ten goede kunnen komen, ware het niet dat de groep nieuwe bewoners 'gewoon' in de stad blijft werken en van stedelijke voorzieningen gebruik blijft maken. In de landbouw heeft zich ook een stille revolutie voltrokken. Schaalvergro-ting en intensivering in de landbouw ondermijnen het bestaansrecht van het dorp als ontmoetingsplek.

De toekomst van het dorp
Uit deze ontwikkelingen is op te maken dat het dorp als spin in het regionale landbouwweb nog louter als herinnering bestaat. Het dorp wordt heden ten dage vooral geassocieerd met sociale samenhang, maar feitelijk kan deze net zo goed in de stad ontstaan. De consequenties van maatschappelijke veranderingen voor kleinschalige functiemenging in dorpen zijn niet eenduidig of generiek. De functies in dorpen van enige omvang (het regiodorp) lijken de toekomst niet te hoeven vrezen. Dit geldt ook voor de dorpen die vanwege hun ligging nabij het landschap of wegens historische kwaliteiten aantrekkelijk zijn voor buitenstaanders. De opgave is hier eerder ervoor te zorgen dat nieuwbouw de bestaande lokale karakteristieken niet aantast maar versterkt.
Gebleken is dat voorzieningen in kleine dorpen die niet over extra kwaliteiten beschikken steeds verder verschralen. Vaak lijken alleen het dorpscafé en de kerk deze verschraling te overleven. Deze dorpen hebben de keuze te berusten in hun lot als woonenclave in het landschap, of te zoeken naar een nieuwe complementaire rol in de regio, bijvoorbeeld als eco-dorp, golfdorp of meditatiedorp.

Heemstra State, Oentsjerk

Het seniorenwonen gaat helemaal veranderen. Een zorgexperiment in de Friese streek Trynwâlden zet een nieuwe maatstaf in de zorgsector. De uitholling van de lokale sociale structuren zijn volgens de initiatiefnemers de basis voor het ontstaan van maatschappelijke problemen zoals eenzaamheid, criminaliteit en toenemende bureaucratisering. Decentralisatie van de ouderenzorg is de inzet en de dorpsgemeenschap moet weer vitaal worden. Om dit te bereiken zijn er in Oentsjerk rond een voorzieningencentrum honderd ruime huur- en koopappartementen (waaronder ook penthouses) gebouwd. Een tweede stap was het aan huis brengen van hulp en het concentreren van zorg- en welzijnsfuncties in Heemstra State. Wie behoefte heeft aan medische hulp of gezelligheid gaat naar het nieuwe voorzieningencentrum, waarin een welzijnssupermarkt, een biljartzaal, een kinderdagverblijf, een zorghotel met tien bedden, als ook therapeuten, restaurants, en een dagopvang zijn gevestigd. De voorzieningen zijn niet exclusief voor ouderen maar juist voor iedereen in de dorpsgemeenschap. Hierdoor is een levendige plek ontstaan waar men ook geregeld oude kennissen kan ontmoeten. Begeleiding in het dagelijkse leven, bijvoorbeeld door mensen te helpen bij het formuleren van hun behoeftes behoort bij het pakket van voorzieningen. Uiteraard gaat het in dit voorbeeldproject om de rehabilitatie van het seniorenwonen, maar ook om de noodzakelijke revitalisering van het dorpse leven, nu het platteland steeds stiller en grijzer wordt.

woonmilieu: LW / architectuur: Holvast en Van Woerden, Jan Dorenbos / oplevering: 2001- / woningtypen: appartementen / ontsluiting: maaiveld, centrale kern / parkeren op eigen terrein

Krimweg, Hoenderloo

De Krimweg ligt in de historische kern van het dorpje Hoenderloo. Het is een gewoon dorpje aan de rand van de Veluwe. Een mobiel stadhuis voelt aan als een symbool voor het verdwijnen van een pijler voor de dorpse gemeenschap. Het behoud van de dorpse levendigheid is te danken aan de economische kracht van de stroom toeristen die het nabijgelegen natuurgebied bezoekt. In deze context is de menging van wonen met voorzieningen nog steeds vanzelfsprekend.

woonmilieu: CD / architectuur: diverse architecten / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand en geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein, op straat

Dwarsnoard, Workum

Het Friese Workum beleefde haar glorietijd toen het IJsselmeer nog Zuiderzee heette. Nu profiteert het historische stadje van de gunstige ligging in een uitgebreid netwerk van watersportverbindingen. Zomers is het er een drukte van belang. Veel winkeltjes in het dorp ontlenen hieraan hun bestaansrecht. Het (gedempte) Dwarsnoard, dat haaks op de belangrijkste winkelstraat (Sûd en Noard) staat, vormt een kenmerkend dorpsmilieu met verschillende kleinschalige functies. Perceelsgewijze vernieuwing is hier letterlijk een eeuwenoud proces. De oudste woningen dateren uit de 17e eeuw, de jongste uit de jaren zestig. Ook vandaag de dag wordt er door bewoners van het Dwars-noard volop aan hun woningen geklust. In de loop van de tijd heeft dit geleid tot een groot contrast tussen de voor- en achterkanten van de woningen. De voorkant is formeel en netjes, terwijl er aan de achterkant een keur van op-, aan- en bijbouwen

woonmilieu: CD / architectuur: diverse architecten / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand en geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein, op straat

Dorpsstraat, Winsum

Winsum is een typisch regiodorp. Ondanks de nabijheid van de stad Groningen heeft het dorp haar karakter als regiocentrum weten te behouden. Dit is actief gestimuleerd door het provinciale beleid. De Dorpsstraat van Winsum heeft tal van kleine en grotere winkels, er is een doe-het-zelfzaak, een biologische bakker, de molen verkoopt meel, en er wordt in het hart van het dorp volop gewoond. Aan de rand van het dorp zijn enkele grotere functies te vinden, waaronder een benzinepomp en een winkel voor agrarische producten.

woonmilieu: CD / architectuur: diverse architecten / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand en geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein, op straat

Sluisstraat e.o., Muiden

Het hart van Muiden is de haven. Deze heeft reeds lange tijd een voorname recreatieve functie. In het kielzog van die functie heeft zich een milieu met veel restaurants, kleine winkels en een keur aan 'Centrum Dorpse activiteiten' ontwikkeld. Het is een goede plek om op zondagmiddag aan de haven op het terras te zitten. Daarvan wordt veelvuldig gebruikgemaakt, hetgeen van cruciale betekenis is voor het gemengde, ontspannen karakter van het stadje. Daarnaast heeft de nabijheid van Amsterdam ertoe geleid dat Muiden een populair woonoord is geworden voor welgestelde stedelingen: écht buiten, maar toch bij de stad.

écht buiten, maar toch bij de stad

woonmilieu: CD / architectuur: diverse architecten / woninggrootte: 50-180 m² / 41 won per ha/ fsi: 0,5 / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand en geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein, op straat

Autonoom ontstaan

Niche markt
Woonplekken die autonoom zijn ontstaan symboliseren de plekken in de stad die door de mazen van de wet (op de ruimtelijke or-dening) heen zijn geglipt. Het gaat om bijzondere, in het oog springende milieus, waar de gemiddelde burger zich niet thuis zal voelen. Het ontstaan van deze milieus ligt deels in idealistische overwegingen, zoals bij de krakersbeweging in de stad. Het zijn echter niet alleen de tegen het systeem vechtende langharigen, die met autonomie in het wo-nen vereenzelvigd moeten worden. Voor een ander (groot) deel vloeit het bestaan van deze woonmilieus voort uit minder 'romantische' motieven. De volkstuinencomplexen, waar de wens om te wonen sterker is dan de regels van het Bouwbesluit, zijn ongekend populair bij stedelingen die drie hoog achter wonen en geen tuin hebben. Het liefst zouden ze het hele jaar in hun volkstuin en bij lotgenoten verblijven.
Autonoom wonen is autonoom omdat het een niche markt is die maar een beperkte groep mensen aanspreekt. De kern is dat mensen die dergelijke milieus bewonen zich graag onderscheiden van anderen of dat ze gewoon willen doen waar ze zin in hebben. Daarom worden ze vaak geassocieerd met chaos en in sommige gevallen met criminaliteit en vuiligheid.

Stedenbouwkundige gereedschapskist
De Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk is er een van bestemmen en reguleren. De verworvenheden hiervan zijn onomstreden. Ze heeft ervoor gezorgd dat de gemiddelde woonkwaliteit hoog is en dat ruimtelijke misstanden nauwelijks plaatsvinden. Toch kan de stad niet zonder de rafelranden van de wo-ningmarkt. Paradoxaal genoeg beginnen emancipatie, creativiteit en vernieuwing vaak in dergelijke milieus. Ze zorgen voor sociale vernieuwing en vooruitgang.
Kenmerkend voor de experimenteermilieus is dat ze niet door de overheid te maken zijn. Ze laten zich namelijk niet vooraf vangen in kengetallen, normen of volkshuisvestelijke termen en hun locatie en omvang zijn zeer onvoorspelbaar. Wel kunnen stedenbouwkundige instrumenten worden ingezet om condities te scheppen waarbinnen autonome milieus kunnen ontstaan. Een van de mogelijkheden is het bewust laag houden van de lat van vernieuwing door het gebied niet op te zadelen met dure ruimtelijke eisen als een verfijnde architectuur of ondergronds parkeren. Op deze manier blijven de prijzen relatief laag. Lage economische druk genereert vernieuwing en initiatieven. Daarnaast is het zaak om het individuele perceel als maat voor ontwikkeling te nemen, en daarin bovendien variatie aan te brengen. Gebouwen en percelen kunnen zo flexibeler inspelen op nieuwe wensen en modegrillen. Ontmoetingsplekken vormen ook een punt van stedenbouwkundige aandacht. Autonome vernieuwing bestaat bij de gratie van interactie en communicatie. Verder speelt de tijdsdimensie een rol. Structuren dienen niet alleen flexibel te zijn, maar moeten ook plaats bieden aan tijdelijke programma's.

Ruimte bieden voor lage druk gebieden
Meer experimentele vormen van wonen en werken (en combinaties daarvan) vereisen gebieden die relatief goedkoop en daardoor toegankelijk zijn. De getoonde voorbeelden zijn ontstaan in gebieden met een relatief lage economische druk. Het zijn stadsplekken die een bijzondere bijdrage leveren aan de identiteit van een stad, en daarmee aan de kwaliteit. Om dergelijke gebieden te laten ontstaan moet men manieren vinden om 'economische lagedrukgebieden' te conditioneren en interessante initiatieven daarin te initiëren. Dat vereist instrumenten die in Nederland ongebruikelijk (of in onbruik geraakt) zijn. Daarbij valt te denken aan tijdelijke bouwvergunningen, een investeringsbank voor startende ondernemers of stedenbouwkundige plannen met een grote vrijheid op kavelniveau. Essentieel is dat er ruimte wordt geboden aan ongeplande ontwikkelingen.

De Realiteit, Almere

Aan de zuidoever van de Noorderplassen in Almere ligt het woningbouwexperiment De Realiteit. Op dit terrein zijn tussen 1987 en 1990 zeventien prijswinnende projecten gerealiseerd. De prijsvraag stond open voor iedereen, dus ook voor mensen uit andere disciplines dan architectuur of kunst. De belangstelling voor het project kwam uit binnen- en buitenland. De te winnen prijzen bestonden uit bouwgrond van ongeveer 20 x 20 meter, waarop de individuele fantasie gerealiseerd kon worden. Om voor de ontwerpvrijheid geen hinder te hebben van de bouwvoorschriften, moesten de gebouwen als tijdelijk worden aangemerkt, maar dankzij het grote succes heeft het project inmiddels een permanente status gekregen.

De verkaveling is heel eenvoudig opgelost. De meeste gebouwen staan op rij, rechts en links van een straatje. Elk gebouw heeft een eigen vorm en een unieke identiteit. Alle ontwerpers namen het tijdelijke aspect van de woongebouwen serieus en concipieerden deels demontabele huizen en gebruikten lichte constructies of mobiele tentstructuren. Samen creëren de huisjes een verfrissend beeld van een manifest geworden pioniersgeest die past bij het nieuwe land van de polder.

woonmilieu: GS / architectuur: diverse architecten / oplevering: 1990 / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op straat

IJsbaanpad, Amsterdam

Het woonbotenbuurtje aan het IJsbaanpad in Amsterdam is een sociale gemeenschap waar men zijn buren kent en waar naar hartelust aan boten, auto's, schuurtjes en speelgoed wordt gebouwd. De enclave is ontstaan doordat woonboten op verschillende plekken in Amsterdam moesten verdwijnen. Ze kregen een nieuwe plek aan het IJsbaanpad. Vanaf dat moment hebben de bewoners het heft in handen genomen en ontstond er een autonoom, gevarieerd en sociaal hecht buurtje in een bijzondere setting.

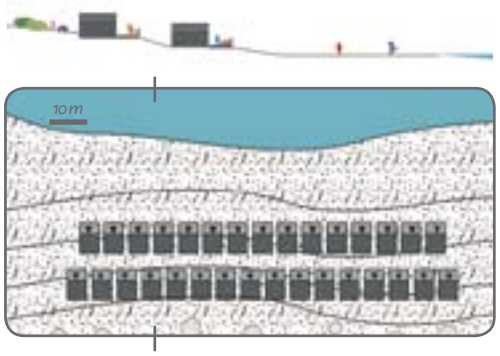
woonmilieu: BC, GS / woningtypen: woonboten / ontsluiting: maaiveld / parkeerterrein

Strandhuizen, Bloemendaal

Aan de Noordzeekust tussen Bloemendaal en Zandvoort zijn op een strook van ongeveer 1 kilometer lang enkele honderden witte, houten strandhuisjes geplaatst. De ligging op het strand aan de rand van het duinlandschap is een belangrijk beeldbepalend element voor dit tijdelijke woongebied. Deze populaire, recreatieve woonvorm bestaat al zo'n 50 jaar en kent lange wachtlijsten voor belangstellenden. Wettelijke regelgeving stelt dat de strandhuizen van 1 mei tot 1 september bewoond mogen worden en hier wordt dan ook zo optimaal mogelijk gebruik van gemaakt. De grond is in eigendom van de gemeente en wordt verpacht aan de verenigingen van strandhuizen die de grond aan de leden verhuurt. De huisjes met een maximum afmeting van 25 m^2 zijn eigendom van de leden van de vereniging. De strandhuizen zijn niet aangesloten op riolering en elektriciteit.

strand en duinen als beeldbepalers

woonmilieu: LW / oplevering: vanaf 1950 / areaal: 4,0 ha / 200 woningen / woninggrootte: 25 m^2 / 52 won per ha/ fsi: 0,6 / woningtypen: recreatiewoningen / ontsluiting: maaiveld / parkeren op de dijk



Schrebergarten, Berlijn (Duitsland)

'Bouwen zonder vergunning' is het centrale thema van dit project. Volgens de bouwwet in Berlijn zijn bepaalde typen gebouwen vrijgesteld van de vergunningsprocedure. Hierbij horen sculpturen tot maximaal 4 meter hoogte en 30 m^3 bouwvolume, priëlen van maximaal 24 m^2 grondoppervlakte en kassen. Het woongebouw is samengesteld uit precies deze drie component-en. De sculptuur is de ingang van het huis en geeft ruimte aan een slaapnis. In de geest van de kunstenaar Gordon Matta-Clark is een bestaand tuinhuisje op maat doorgezaagd en hergebruikt. Het prieel herbergt de eigenlijke woonruimte en keuken. Het derde element, de kas, is de badkamer geworden.
De opdracht voor deze potsierlijke oplossing kwam van een echtpaar dat op zoek was naar vervanging voor hun oude huis van 100 m^2. Het anarchistische ontstaan van dit gebouw creëert een bijzonder woonsituatie in een gebied waar permanent wonen eigenlijk niet is toegestaan. Dat het toch kan siert de elasticiteit van de wetgeving en is natuurlijk ook aan de vindingrijkheid van de gebruikers te danken.

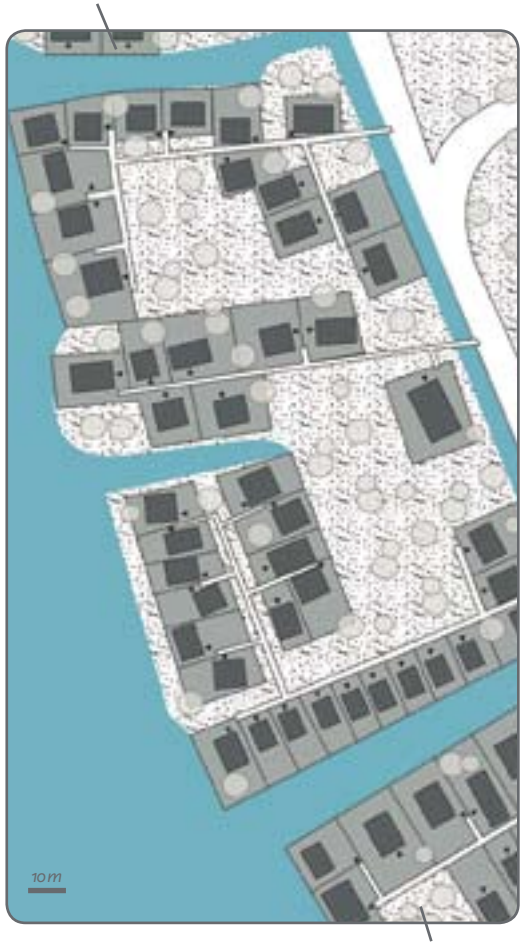
woonmilieu: GS / architectuur: Benjamin Eton / oplevering: 2001 / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op straat

Zomerhuizen De Bonk, Zevenhuizen

De oorspronkelijk bescheiden en kleine zomerhuizen tussen de Rottemeren en de Zevenhuizer Plas zijn voor een deel uitgegroeid tot kleine woonhuizen van zo'n 60 m². Romantisch gelegen in het landschap, direct aan de Rotte zijn ze een echt kleinood. Hoewel de gebouwen officieel alleen voor recreatieve doeleinden gebruikt worden hebben sommige huizen een afwerkingsniveau bereikt dat ver boven dat van recreatiehuizen uitstijgt. De fantastische ligging aan het water zorgt voor een intensief gebruik van het relatief kleine terrein. De dichtheid van de huizen is behoorlijk hoog. Waar het kan, hebben de bewoners een boot naast hun huis. Auto's worden in kleine clusters aan de rand van het terrein geparkeerd.

recreatiewoningen met een hoog afwerkingsniveau

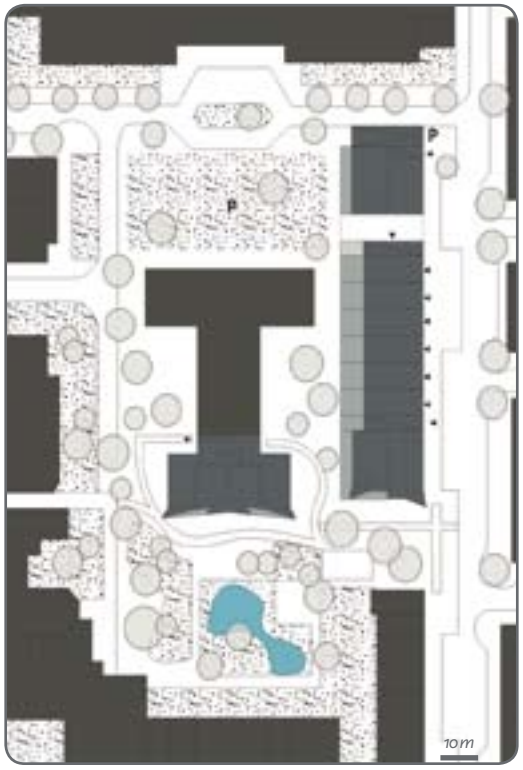
woonmilieu: LW / oplevering: vanaf 1970 / woninggrootte: 30-75 m² / 18 won per ha/ fsi: 0,1 / woningtypen: recreatiewoningen / ontsluiting: maaiveld / parkeerterrein



WG-terrein, Amsterdam

Het Wilhelmina Gasthuisterrein was al sinds de pestepidemie in de zeventiende eeuw als ziekenhuis in gebruik. De gebouwen die er nu staan zijn net als de rest van de buurt gebouwd aan het eind van de negentiende eeuw. Volgens de principes van dr. A.W.C. Berns werd het niet één gebouw, maar vele kleine complexen, zodat het ziekenhuis eenvoudig en zonder teveel overlast zou kunnen meegroeien met de veranderende eisen van de tijd. In de jaren zeventig ging het ziekenhuis op in het nieuwe AMC en transformeerde het terrein tot een gevarieerde stadswijk met veel groen. Sinds die tijd is het continu doorgegroeid naar een woon- en werklocatie par excellence.
Aan het terrein is een reeks voorzieningen gekoppeld zoals een buurtcafé, een school, diverse winkels en een kunstgalerie. Het WG-terrein biedt niet alleen ruimte aan een groot aantal individuele werkplekken maar ook aan kleinere kantoorfuncties in bijvoorbeeld een verzamelgebouw met gemeenschappelijke receptie. Het woningaanbod is eveneens gevarieerd. Van ruime koopwoningen met dakterras tot maisonnettes en seniorenwoningen. De subtiele menging van wonen en werken creëert een bijzondere sfeer. Recente toevoegingen op het terrein, zoals het woongebouw van Kwa Architecten en woningbouwvereniging Het Oosten, completeren de setting en veraangenamen de relaties met de aangrenzende woongebieden.
Het gebied heeft een stedelijke uitstraling en een hoge dichtheid. Dankzij de hoeveelheid openbare, autovrije wegen en de aantrekkelijkheid van de groene overgangen tussen openbaar gebied en de gebouwen lijkt het terrein op een groene oase in het midden van de stad.

woon-werk locatie par excellence



woonmilieu: BC / architectuur: Jian Ho Kwa, Jan Willem de Groot, Ytzen Tamminga (Rataplan architecten) / oplevering: 2002 / areaal: 0,8 ha / 84 woningen / woninggrootte: 200 m² / 107 won per ha/ fsi: 2,2 / woningtypen: appartementen / ontsluiting: maaiveld, centrale kern / ondergrondse parkeergarage

Rust en ruimte

Groeiende vraag
De vraag naar Landelijk Wonen is groot en manifesteert zich in alle prijssegmenten. De Nederlandse ruimtelijke ordening is er echter sterk op gericht om het landschap te conserveren en de groep buitenwoners binnen de perken te houden. Dit beleid wordt lastiger te legitimeren nu de behoefte aan landbouwgrond vermindert, terwijl het landelijke wo-nen nog vooral een voorrecht van de welgestelde 'happy few' is. Door het restrictieve beleid om te zetten in een inventief beleid wordt er steeds meer voldaan aan de groeiende vraag naar landschappelijke woonvormen. Tegelijkertijd kan de combinatie van woningbouw en natuurontwikkeling waardevolle landschappen toevoegen. Nederland heeft een unieke traditie in het maken van nieuwe landschappen en deze kennis en ervaring kan (opnieuw) worden benut. Er zijn diverse strategieën denkbaar waardoor de ruimtelijke kwaliteit door wonen wordt verhoogd.

Nieuw buurtschap
Het maken van grotere clusters kan bijdragen aan de landschapsontwikkeling en aan vergroting van de sociale cohesie. Dit kan bijvoorbeeld door transformatie van bestaande complexen zoals instituten of recreatiedorpen, of door de aanleg van nieuwe eenheden. Een nieuwe buurtschap bestaat uit een beperkt aantal woningen, tussen de 25 en 75.
Ze moet volledig schoon en zelfvoorzienend zijn, zodat de omgeving zo min mogelijk wordt belast. Energie wordt door de buurtschap zelf opgewekt en het afvalwater gezuiverd. Daarmee is een buurtschap redelijk *footloose* en kan dus landen op mooie plekken die geïsoleerd liggen. Naast energieopwekking kan ook een telewerkkantoor van belang zijn om de buurtschap te laten functioneren. Collectief opdrachtgeverschap voor de bouw van de buurtschap maakt het mogelijk de wensen van de gebruiker optimaal te realiseren.

Interne compensatie
Op de locatie zelf krijgt de ruimtelijke kwaliteit een impuls in de vorm van landschapsvorming, natuurontwikkeling of het oplossen van een knelpunt. De bekendste vorm hiervan zijn de nieuwe landgoederen. De bewoners zijn eigenaren en gebruikers van het omliggende park. Oude landgoederen zoals 's-Gravenland maken onderdeel uit van een recreatienetwerk. Ook nieuwe landgoederen kunnen meer doen dan landschapsontwikkeling alleen. Door de aanleg van wandelpaden, het houden van beeldententoonstellingen, het onderhouden van een kinderboerderij of het organiseren van zomerkampen is een landgoed aantrekkelijk voor de wijde omgeving. Vanuit dit oogpunt is een landgoed vooral op zijn plaats bij een grotere stad.

Nieuwe dimensie
Door het internet, veranderingen in de landbouw en toenemende individualisering ontstaan er nieuwe mogelijkheden. Voor het wonen zijn oplossingen te bedenken die de sociale cohesie vergroten en die tegelijkertijd meer keuzevrijheid bieden. Een servicenetwerk biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid gehandicapten individueel te laten wonen met zorg op maat. Belangrijk onderdeel hiervan is verpleging op afroep, ook 's nachts. Om dit mogelijk te maken worden de aangepaste woningen vaak weer geclusterd. Dorpen zijn veelal te klein om mogelijkheden voor individueel wonen voor verstandelijk of lichamelijk gehandicapten te bieden. Door op een centrale plek een zorgcentrum aan te leggen wordt het ook in gemeenten met een aantal kleine dorpen mogelijk om zorg op maat te bieden. De reisafstand van de verpleging wordt maatgevend.

Externe compensatie
Het oplossen van een probleem op een bepaalde plek vraagt soms om compensatie elders, bijvoorbeeld door woningbouw, bedrijven of recreatieve functies. Zo kunnen knelpunten in het landelijk gebied gecompenseerd worden in het dorp en omgekeerd. Recreatiedorpen liggen vaak op landschappelijk aantrekkelijke plekken in het bos of aan het water. Soms is dat een plek die is aangewezen voor natuurontwikkeling. Door een goed alternatief te bieden, bijvoorbeeld in de buurt van een dorp, kan het recreatiedorp worden verplaatst en ontstaan er mogelijkheden voor natuurontwikkeling.
De voorbeelden die hier zijn opgenomen laten een goede symbiose zien van wonen en landschap. Ze kunnen dienen als inspiratie bij het invullen van bovenstaande concepten.

Soerenseweg e.o., Hoog Soeren

Hoog Soeren is een ruim opgezette dorpsenclave midden in het bos van de Veluwe. De voorraad huizen bestaat voor een deel uit landgoederen en royale villa's op zeer ruime kavels die vloeiend overlopen in het landschap.

woonmilieu: LW / architectuur: diverse architecten / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein

Schellingwouderdijk, Amsterdam

Dijkbebouwing is een Nederlandse gebouwentypologie bij uitstek maar helaas zijn er weinig tot geen hedendaagse interpretaties van te vinden. De Schellingwouderdijk bij Amsterdam laat duidelijk zien hoe de formele straatzijde (gemeenschappelijk) en de informele achterkant (individueel) zich complementair verhouden. De straatzijde met zijn lage gevels geeft ruimte aan de entrees en accessoires die gericht zijn op rust, verwijlen en communicatie. De informele achterkant is echt privé, hier kan bijna alles. De overgang van tuin naar landschap is een belangrijk aspect in de opzet van dit milieu. Aan de achterkant lijken de gebouwen door het opgenomen hoogteverschil op echte stadshuizen. De achterzijde van de gebouwen biedt veel ruimte voor ruimtelijke differentiatie.
De lintbebouwing in Schellingwoude heeft een dorps karakter. Afhankelijk van de bebouwingsdichtheid kunnen dijkwoningen ook in de 'landschappelijk wonen' categorie worden geplaatst.

woonmilieu: CD / architectuur: diverse architecten / woningtypen: grondgebonden woningen (geschakeld) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein, op straat

Wageningen Hoog, Wageningen

De in het bos gelegen bebouwing bestaat uit eenvoudige landhuizen voor de gegoede middenstand. Alleen aan de rand van het gebied aan de Keyenbergse Weg zijn royale villa's te vinden. Het gebied heeft geen luxe verschijningsvorm; de natuur is dominant. Het landschap is het bindende element in dit woonmilieu. De huizen zijn ondergeschikt en verdwijnen bijna in het bos. Meer of minder ruime wegprofielen met brede bosbermen zijn het repertoire van de stedenbouwkundige. De bestaande zandpaden in het gebied zijn verhard en de aanliggende gronden zijn regelmatig verkaveld. De tuinen en oprijlanen zijn meestal bescheiden vormgegeven. Geparkeerd wordt er op het eigen terrein zodat de wegen rustig en leeg zijn.
Bij aanleg van buurten als Wageningen Hoog wordt het kappen van bomen op de percelen vaak gevreesd. Het karakter van het landschap zou hierdoor verloren gaan. Die vrees is hier echter ongegrond gebleken; villawijk en bos lijken één.

eenvoudige landhuizen voor de gegoede middenstand

woonmilieu: LW / architectuur: diverse architecten / stedenbouw: Van Embden / oplevering: 1957 / woninggrootte: 120-140 m² / 8 won per ha/ fsi: 0,1 / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand) / ontsluiting: maaiveld / parkeren op eigen terrein

Kievitsbuurt, Breukelen

De Kievitsbuurt aan de Loosdrechtse Plassen is een extreem voorbeeld van wonen in het landschap. De percelen zijn langgerekte eilanden midden in de plassen met een korrelgrootte van ongeveer 750 m^2. De recreatiehuizen zijn voor een deel zeer klein en lijken een beetje op starterswoningen. De overige huizen daarentegen zijn redelijk van afmeting; tussen 60 en 70 m^2. Steigers voor boten zijn standaard. De meeste woningen zijn alleen per boot bereikbaar. Huizen in deze orde van grootte kosten zo'n 350.000 tot 400.000 euro. Vijftien à twintig jaar geleden was het nog gemakkelijk om grond in dit gebied te kopen. Tegenwoordig zijn grond of gebouwen schaarse koopjes. Uitbreiding binnen het natuurgebied is niet toegestaan. Beper-kende regels zijn onderdeel van het wonen in dit bijzondere areaal.
Het recreatiegebied heeft een jachthaven en een zwembad als aanvullende voorzieningen. Breukelen is niet ver weg zodat er ook niet meer nodig is.

woonmilieu: LW / architectuur: diverse architecten / woningtypen: grondgebonden woningen (vrijstaand) / ontsluiting: maaiveld / parkeerterrein

Conclusies

Conclusies

Dit boek presenteert 62 voorbeelden van woonmilieus met een grote diversiteit aan stedenbouwkundige kenmerken, architectuurstijlen en woonvormen. De voorbeelden geven reliëf aan de indeling in vijf woonmilieus die aan het begin van het boek is gepresenteerd, en laten zien dat binnen iedere categorie een grote verscheidenheid aan leefomgevingen gerealiseerd kan worden.
De getoonde projecten illustreren hoe bijzondere kwaliteit kan worden gemaakt uit een unieke combinatie van factoren. Ze bieden geen uitputtend overzicht, maar hun diversiteit daagt uit om specifieke oplossingen te vinden voor specifieke situaties. De essays vormen daarbij het kader; ze beschrijven trends en ontwikkelingen, en positioneren de stedenbouwkundige opgaven zoals die zich nu aandienen.
In dit hoofdstuk wordt teruggegrepen op de omgevingsfactoren die in het inleidende hoofdstuk zijn genoemd. Hiermee wordt getracht om een eerste inzicht te geven in de manier waarop er in de genoemde voorbeelden is omgegaan met omgevingsfactoren als locatiekwaliteit, maatschappelijke context en woningmarkt. Het hoofdstuk sluit af met een aantal dwarsverbanden die aanleiding zijn voor een pleidooi voor meer variatie en innovatie in de manier waarop stedenbouwkundige plannen worden gemaakt.

Hoge Heren, Rotterdam:
één van de bijzondere omgevingsfactoren is het sensationele uitzicht op de rivier.

Siedlung Onkel Tom, Berlijn:
de ontwerpers hebben het bos als bijzondere locatiekwaliteit herkend en het tot de kern van het ontwerp gemaakt.

Omgevingsfactoren

De invloed van de verschillende omgevingsfactoren op het ontwerp wordt hier aan de hand van de voorbeelden aangegeven. Daarbij valt op dat de meeste ontwerpen hun bijzondere kwaliteit ontlenen aan een combinatie van factoren. Zo is de Sargfabrik in Wenen niet alleen bijzonder door het collectieve opdrachtgeverschap waaronder ze tot stand is gekomen, maar ook door de functies die hierdoor mogelijk werden. En de Hoge Heren in Rotterdam is bijzonder door het sensationele uitzicht op de rivier in combinatie met de dienstverlening die in het wooncomplex wordt aangeboden. Slechts in een enkel geval komt de kwaliteit tot stand doordat alle kaarten op één aspect worden ingezet.

Locatiekwaliteit

Elk ontwerp kan worden gelezen als een interpretatie van de locatie. Soms is deze eigenwijs en tegendraads, soms worden alle ontwerpmiddelen ingezet om gebruik te maken van de omgevingskwaliteit.
De kwaliteit van de locatie speelt in ongeveer de helft van de projecten een hoofdrol. Ze varieert van de complexe diversiteit van het binnenstedelijke milieu tot de aanwezigheid van een sensationeel landschap. Bij projecten als de Stadswerf Nieuwendam in Amsterdam en het project in Kilchberg is de locatiekwaliteit een 'cadeau' waarvan gebruik wordt gemaakt. In andere gevallen, en dat is typisch Nederlands, wordt de locatiekwaliteit gemaakt. Een voorbeeld hiervan is De Parken in Apeldoorn. Maar meestal is er sprake van een combinatie; bestaande kwaliteiten worden versterkt en nieuwe kwaliteiten toegevoegd. Bij sommige projecten is de manier waarop er met de locatiekwaliteit wordt omgegaan tot de kern van het ontwerp geworden. Dit geldt bijvoorbeeld voor Siedlung Onkel Tom in Berlijn, waar de ontwerpers het bos als bijzondere kwaliteit herkend hebben. Door het bos te handhaven is het ontwerp van de woningen bijzonder geworden. Een ander interessant Berlijns voorbeeld is het project aan de Malchower Weg, waar het ontbreken van locatiekwaliteit in de omgeving voor de ontwerpers aanleiding was om een heel ander stedelijk milieu toe te voegen aan het repertoire van de Berlijnse buitenwijk.
Wat de locatie betreft geldt de standaardredenering vaak: hoe centraler de positie in het stedelijk veld, hoe groter de economische druk en des te hoger de dichtheid kan worden opgevoerd. De voorbeelden laten zien dat een al te eenduidige interpretatie van deze 'omgevingsfactor' niet gewenst is. Het Capucijnenhof in Maastricht en het binnenblok van Rue des Suisse in Parijs ontlenen hun kwaliteit aan de onverwachte ruimte die zij in de stad creëren. Verrassende interpretaties van de stedelijke positie kunnen juist bijdragen aan de specifieke kwaliteit van een stedenbouwkundig ontwerp.

Maatschappelijke context

De projecten omspannen een stedelijke ontwikkelingstraditie over een periode van meer dan een eeuw. In de projecten is ingespeeld op de maatschappelijke context die op dat moment aan de orde was. Zo diende de Haagse Statenwijk om nieuwkomers in Neder-land te huisvesten, en gaf het Rotterdamse Vreewijk uiting aan een sociale beweging.
Van de maatschappelijke thema's die nu een belangrijke rol spelen, is het thema 'orde en vrijheid' in veel voorbeelden te herkennen. De diverse herenhuizen milieus, de stadsblokken en de dijklinten bieden allemaal een combinatie van een formele ordening met een informele vrijheid. In de meer recente Nederlandse voorbeelden overheerst de collectieve bouwtraditie. Daar is de vrijheid van de bewoners vaak beperkt tot wat zich in de woning afspeelt. Alleen dwarse, autonoom ontstane voorbeelden als het Amsterdamse IJsbaanpad en De Bonk in Zevenhuizen onttrekken zich aan deze orde.

IJsbaanpad, Amsterdam: dit autonoom ontstane milieu onttrekt zich aan de collectieve bouwtraditie.

Het thema 'ontmoeting' speelt in veel projecten een betrekkelijk ondergeschikte rol. Het lijkt erop dat ze primair wordt gezien als een stedelijke opgave, en niet als een opgave op het niveau van het woonmilieu. Wel is het interessant te constateren dat de enclave als ruimtelijke organisatievorm van alle tijden is. De Leuvense Begijnhof, de Haagse woonhotels, tuindorp Vreewijk, maar ook de Landjes in Nieuw Terbregge, de Utrechtse Maria-plaats en de Boswijk in Ypenburg zijn ontstaan of uitgewerkt als enclaves. Daar tegenover staan de voorbeelden waarin de openbare ruimte onderdeel is van de stad en daarmee het vanzelfsprekende domein van de ontmoeting. Dat geldt bijvoorbeeld voor Back Bay in Boston en het Haagse Statenkwartier. Beide tradities zijn aan verandering onderhevig, maar er lijkt weinig reden te zijn om nerveus te worden over de manier waarop de Nederlandse enclave aan populariteit wint. Een aantal voorbeelden stelt thema's aan de orde die in de huidige praktijk wellicht onderbelicht zijn. Zo is bij de Hackesche Höfe in Berlijn uitdrukkelijk aandacht besteed aan het thema cultuur als ontwerpopgave. En ook het thema 'sociale integratie' speelt in een aantal projecten een bepalende rol. Zo gaat het bij de vernieuwing van de Bijlmermeer om het doorbreken van de eenzijdigheid, en staat bij het Amsterdamse Wijdeveldblok de integratie van religie in de stad centraal.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Een aantal recente voorbeelden speelt nadrukkelijk in op nieuwe vragen vanuit de huidige markt. Zo is de essentie van het complex Hoge Heren in Rotterdam het bieden van

De Landjes, Rotterdam:
een enclave als ruimtelijke organisatievorm is van alle tijden.

Geinwijk, Amsterdam:
het doorbreken van de eenzijdigheid als middel voor sociale integratie.

service in de woonomgeving, speelt Borneo in Amsterdam in op de behoefte aan individueel wonen en geeft het centrum van Emerald, Pijnacker invulling aan de behoefte aan verzorgd wonen.
Ook de oudere woonmilieus speelden vaak in op een specifieke vraag vanuit de markt. Zo waren de Haagse woonhotels vooral bedoeld om het servicepersoneel effectiever te kunnen inzetten, en moest de Baronielaan de hogere middenklasse in Breda houden. Als we de oude voorbeelden evalueren, valt op hoe vaak de markt voor hetzelfde gebouw veranderd is. Daaruit kan geleerd worden dat naast het inspelen op specifieke marktvragen, ook het leveren van universele kwaliteit van belang is. Deze kwaliteit moet de gebouwde omgeving in staat stellen om de markt van het moment te overleven en ook op langere termijn aantrekkelijk te blijven. Voorbeelden als het Statenkwartier zijn illustratief. Ze zijn bedacht in een tijd waarin er nauwelijks auto's waren en het gebruik van de gebouwen is al meermalen gewijzigd, maar de fysieke omgeving is grotendeels hetzelfde gebleven en voldoet nog steeds.

Actieve gebieden
Vrijwel alle actieve gebieden die in de inleiding worden genoemd komen aan de orde in de voorbeelden. Toch kan worden geconstateerd dat de vernieuwing van de naoorlogse woonwijken nog in de kinderschoenen staat. Er zijn weliswaar enkele interessante voorbeelden, maar er staat nog veel meer op stapel.
Een categorie waarin het opvallend moeilijk is om goede voorbeelden te vinden is die van de 'nieuwe centrale gebieden'. Het gaat dan met name om knooppuntlocaties die in het beleid op allerlei niveaus veel aandacht krijgen en waarbij wordt betoogd dat ook het wonen op deze locaties een belangrijke rol moet spelen. Toch zijn er maar weinig goede voorbeelden waarin het wonen een meer dan marginale rol speelt in de knooppuntontwikkeling. Hier is nog pionierswerk te verrichten, met name om vast te stellen wat de potentie van het wonen op dergelijke plekken is.
Ook met betrekking tot het realiseren van nieuwe rood-groene zones staat de recente praktijk nog maar aan het begin. Hier kan echter worden teruggegrepen op een rijke traditie in binnen- en buitenland.

Ontwikkelingsambities
Ontwikkelingsambities spelen een grote rol in de gepresenteerde projecten. Vrijwel steeds is er sprake van iemand die iets bijzonders wil, en die in de gelukkige omstandigheid verkeert dat hij zijn wens kan doorzetten. Soms is het de opdrachtgever, zoals bij de Gespleten Hendrik waar sprake was van collectieve woonwensen of bij de Stadswerf Nieuwendam waar de opdrachtgever een creatieve enclave wilde maken. Vaak ook is het de ontwerper die een ambitieuze invulling weet af te dwingen. De indruk die het scala aan voorbeelden wekt is dat het in ieder geval moet 'klikken' tussen opdrachtgever en ontwerper. Als dat het geval is kunnen nieuwe dingen ontstaan.
Een belangrijk aspect is het vasthouden van de ontwikkelingsambities tijdens het realisatietraject van het project. Dat is geen eenvoudige opgave en vereist een sterk leiderschap van ontwerper en opdrachtgever.

Statenkwartier, Den Haag:
ontworpen in een tijd zonder auto's, maar de fysieke omgeving voldoet nog steeds.

Wozoco Emerald, Pijnacker geeft invulling aan de behoefte aan verzorgd wonen.

DO NOT
ENTER

Een pleidooi voor variatie en innovatie

Beproefde recepten blijven vernieuwen
Veel van de geselecteerde voorbeelden zijn beproefde stedenbouwkundige 'recepten'; het gemengde stadsblok, het herenhuis en het tuindorp komen in allerlei gedaanten voor. Daarbij wordt het recept steeds opnieuw uitgevonden en aangepast aan de vraag van de tijd. Daarnaast wordt ook in de Nederlandse praktijk gezocht naar variaties op thema's. Het Chassé park in Breda, de Zilvervloot en het opgetilde bouwblok van de Walvis in Amsterdam zijn allemaal pogingen om nieuwe stedenbouwkundige figuren toe te voegen aan het Nederlandse palet. Andere voorbeelden bouwen voort op experimenten met woningtypen en stedenbouwkundige figuren of zijn zelf van dergelijke experimenten. Om te blijven vernieuwen is ruimte voor experiment nodig. Nieuwe woonvormen kunnen zich zo een plaats verwerven in de bouwpraktijk en het realiseren van nieuwe woonmilieus kan blijven aansluiten op de veranderende vraag. Een aantal in het boek opgenomen stedenbouwkundige concepten is in het buitenland uitgebreid beproefd, maar in Nederland nog nauwelijks gerealiseerd. Deze kunnen bijdragen aan de verdere diversificatie van de woningvoorraad in Nederland. Te denken valt bijvoorbeeld aan het Parijse binnenblok, de Romaanse stadsvilla of de perceelsgewijze transformatie in Toronto.

Van doelgroep naar leefstijl
Nederland heeft een sterk 'geordende' traditie in de stedenbouw. Er is, zeker de laatste decennia, maar weinig ruimte voor individuele bouwprojecten. Nu de beleidsambitie van de nationale overheid meer ruimte eist voor individueel opdrachtgeverschap, is het zoeken naar de manier waarop dat gestalte kan krijgen. Deze belangrijke ontwikkeling op de woningmarkt zorgt ervoor dat de consument weer meetelt. Vanuit de bouwwereld wordt gezocht naar aansluiting bij wat de toekomstige bewoner wil. Daarbij groeit het besef dat niet iedereen hetzelfde wil en ontstaat er ruimte om voor verschillende leefstijlen uitdrukkelijk andere woonmilieus aan te bieden. Dit biedt mogelijkheden voor de specifieke kwaliteit van woonmilieus: naast de gemiddelden zijn nu ook de uitersten interessant geworden. Het is echter de kunst om niet door te slaan. De oudere, gewilde woonmilieus zijn maar voor een klein deel heel specifiek op een bepaalde groep gericht. Woonmilieus als Alamo Square in San Francisco en het Statenkwartier in Den Haag zijn juist zo in trek gebleven doordat zij door de tijd heen voor allerlei groepen een passende oplossing voor hun woon- of werkwensen vormden. Het bieden van extra ruimte maakt een woning vaak interessant voor een breed scala aan doelgroepen, en dat kan op termijn een belangrijke kwaliteit blijken te zijn.

Orde én vrijheid
In relatief lage dichtheden kan men zich een individuele bouwopgave wel voorstellen, maar in hogere dichtheden en bij stedelijke vernieuwing ziet men in Nederland vaak geen mogelijkheden voor particuliere bouw. Wijken als Back Bay in Boston en het Barcelona van Cerdá laten echter zien dat particulier op-drachtgeverschap in hoge dichtheden wel degelijk mogelijk is. King Spadina in Toronto biedt deels ook dergelijke flexibele casco-gebouwen, maar hier zit de ruimte voor verandering evenzeer in de perceelsgewijze opbouw van het gebied. Dit vereist een helder stedenbouwkundig raamwerk en wellicht een zekere architectonische controle, maar binnen die randvoorwaarden kunnen interessante stedelijke buurten ontstaan. Het stedenbouwkundig plan moet daarvoor de ruimte bieden, maar wellicht is het nog belangrijker dat de organisatie van het bouwproces wordt aangepast. Dan ontstaat er ruimte voor orde én vrijheid.
Een aspect dat direct met orde en vrijheid te maken heeft is de capaciteit van een stedenbouwkundige structuur om zich aan te passen aan veranderende omstandigheden, wensen en mogelijkheden. Een wijk vere-

Back Bay, Boston:
particulier opdrachtgeverschap is ook in hoge dichtheden mogelijk.

The Whale:
het opgetilde bouwblok is een poging om een nieuwe stedenbouwkundige figuur toe te voegen aan het Nederlandse palet.

ist ruimte voor het ontstaan van nieuwe programma's, vervoermiddelen en combinatiepatronen van wonen, werken en recreëren. De oudere voorbeelden en de manier waarop stedelijke vernieuwing plaatsvindt laten zien wat de mogelijkheden zijn. Een gebied als de Baronielaan in Breda is in de loop van de tijd al vaak van functie verschoten. Gebouwd als chique woonstraat voor welgestelde burgers, later gesplitst in studentenhuizen en appartementen, nu weer samengevoegd tot kantoren of luxe woningen; de gebouwen zijn al eindeloos versleuteld. De ruimte voor verandering zit aan de Baronielaan met name in de gebouwen. Dat is ook het geval in het Haagse Statenkwartier, in de Apeldoornse Parken en in Boston's Back Bay. Hier kunnen gebouw worden vervangen zonder dat de structuur ervan wordt aangetast. In Centrum Dorpse milieus biedt veelal het kavel de mogelijkheid om aan veranderingswensen tegemoet te komen. Garage erbij, ombouwen tot woonkeuken, dakverdieping erop en serre toevoegen. Het kán in Hoenderloo en Workum. Flexibiliteit op het niveau van casco, gebouw of perceel biedt ruimte voor verandering. Waar deze ruimte ontbreekt moet de vernieuwing grootscheeps worden aangepakt, zoals bijvoorbeeld in Leinefeld. Dat kan daar relatief eenvoudig omdat het eigendom in één hand is. Het wordt pas echt ingewikkeld als de fysieke noodzaak tot vernieuwen grootschalig is, terwijl het eigendom gedifferentieerd is. Die voorraad is dan ook het meest kwetsbaar.

Variëren in korrelgrootte en opdrachtgeverschap

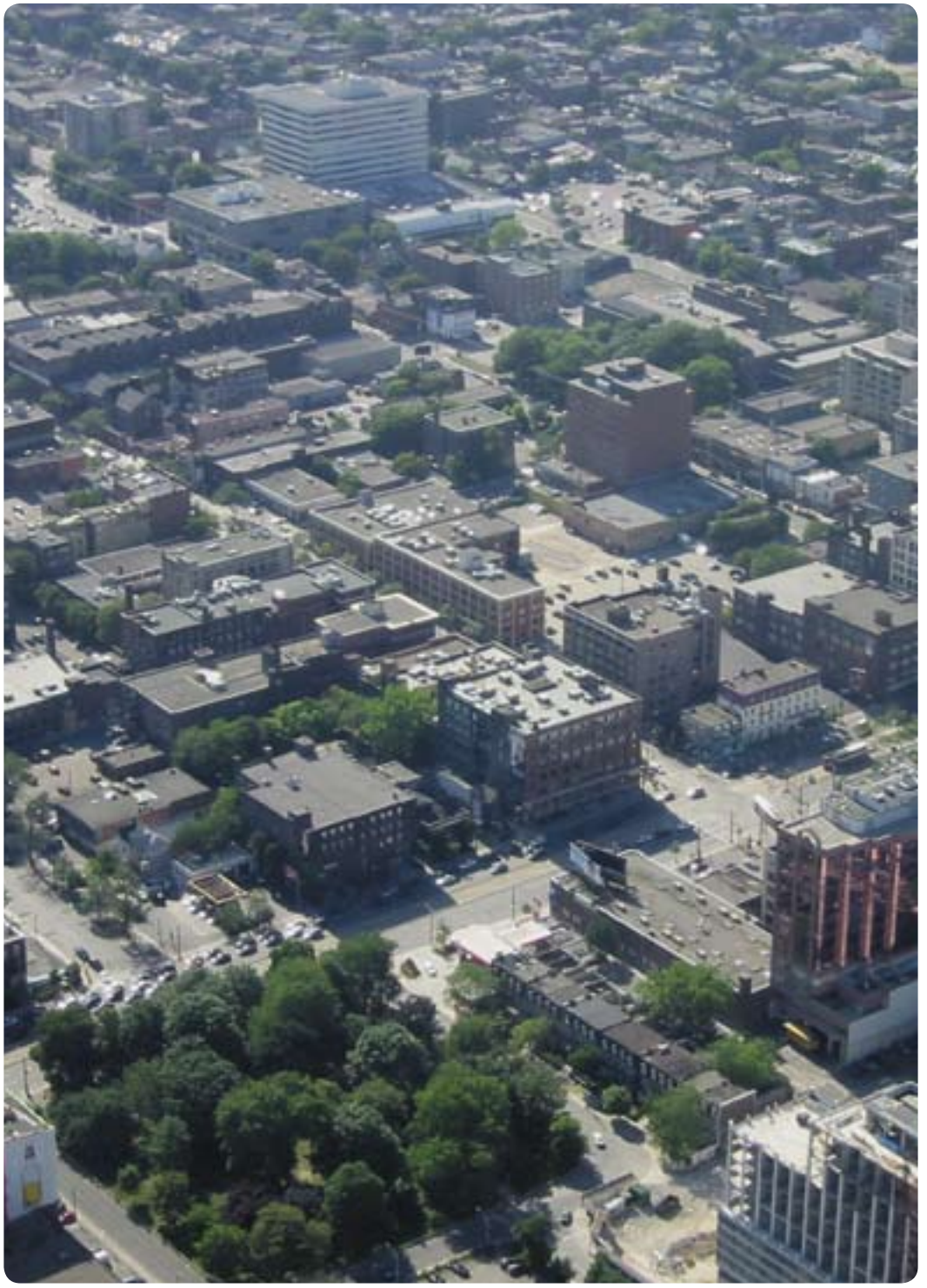
De selectie van voorbeelden laat een grote differentiatie zien in de schaalgrootte van ontwikkelingen. Individuele, perceelsgewijze ontwikkeling in Back Bay, Alamo Square en Winsum. Kleinschalige clusters woonwerkgebouwen in Rome, Toronto en Parijs en meer uniform ontworpen wijken als Siedlung Onkel Tom, Vreewijk en Zaanwerf. Zowel de grote ontwikkelingskorrel (buurt of wijk) als de kleine korrel (perceel of gebouw) komen in hoogstedelijke en in een meer suburbane setting voor. In de Nederlandse bouwtraditie ligt recentelijk veel nadruk op de seriematige productie van casco's in grote en middelgrote bouwstromen. Alleen in binnenstedelijke ontwikkelingen en bij complexe vernieuwingsopgaven wordt de korrel plaatselijk klein. Er zou meer geëxperimenteerd moeten worden met stedenbouwkundige kaderplannen waarin kavels van verschillende maat en schaal worden uitgegeven. Vergroting van de differentiatie is gewenst.

Het experimenteren met verschillende vormen van opdrachtgeverschap ligt in het verlengde van de wens om meer te variëren met de korrelgrootte van ontwikkelingen. De individuele bewoner, het bewonerscollectief, een maatschap van kleine ondernemers; dergelijke opdrachtgevers kunnen bijdragen aan de differentiatie en verrassende kwaliteiten van de stad. Het verdient aanbeveling om experimenten op te zetten waarin deze groepen, al dan niet ondersteund door ontwikkelaars, de ruimte krijgen vernieuwende initiatieven tot bloei te brengen. Het ruimte geven aan experimenten moet door de condities worden toegelaten. De manier waarop de ruimtelijke ordening en de bouw zijn georganiseerd, maakt dit niet gemakkelijk. Het bouwproces staat onder zware druk. Er zijn veel partijen bij betrokken, de regelgeving is gedetailleerd, de druk op het productietempo is hoog en de financiële belangen laten weinig ruimte. In het samenstel van belangen zal ergens ruimte gemaakt moeten worden. Dat kan door regelgeving te versoepelen, door financiële ruimte te creëren of door het productietempo te ontspannen. Daarnaast kunnen voorbeeldprojecten, stimuleringssubsidies en andere bestuurlijke maatregelen de speelruimte vergroten. Dat is nodig om de permanente vernieuwing een kans te geven.

Dwarsnoard, Workum:
garage erbij, ombouwen tot woonkeuken, dakverdieping erop en serre toevoegen...

Tot slot: à la carte

Dit boek illustreert de rijkdom aan mogelijke oplossingen voor de invulling van nieuwe stukken stad en de vernieuwing van de bestaande stad. Het ontwerp wordt gezien als een unieke interpretatie van de 'omgevingsfactoren'. Zowel het sturen met omgevingsfactoren als het vinden van vernieuwende ontwerpoplossingen zijn van belang om de gewenste kwaliteitssprong in het wonen en de stedelijke ontwikkeling te realiseren. De oplossingsrichting is uitdrukkelijk niet eenduidig. À la carte betekent dat de woonmilieus uit dit boek niet klakkeloos gekopieerd kunnen worden. Omgevingsfactoren dienen keer op keer op een originele, eigentijdse wijze samen te komen in een uniek ontwerp. Variatie en verrassing zijn belang-rijke kwaliteiten in stad en land.



King Spadina, Toronto:
er zou in Nederland meer geëxperimenteerd moeten worden met stedenbouwkundige kaderplannen waarin kavels van verschillende maat en schaal worden uitgegeven.

Literatuur

Introductie
Urhahn Urban Design, TauwMabeg, Ministerie van VROM (1997), *Milieutypen en transformatie, dagelijkse leefomgeving MMXXX*, Den Haag

Urhahn, G.B. en Vrolijks, L. (2000), *Wonen in de Deltametropool, een studie naar stedelijke diversiteit,* Bussum

Urhahn Urban Design (2001), 'De toekomst van het wonen, van kluspaleis tot stacaravan' in: *6,5 miljoen woningen, 100 jaar woningwet en wooncultuur in Nederland*, Rotterdam (p. 169-173)

Urhahn Urban Design (2000), *De woonwijk van de toekomst, over keuzevrijheid, combinaties en complexiteit*, Gouda/Den Haag

Capucijnenhof, Maastricht
Ibelings, H. (2000), 'Woningbouw' in: *Jaarboek architectuur in Nederland 1999/2000*, Rotterdam (p. 94-97)

Rue des Suisses, Parijs
Boudet, D., 'Amalgaam van stedelijke en rurale invloeden' in: *de Architect,* 10/2001 (p. 62-66)

Duboy, Ph., 'Herzog en De Meuron: l'Hétérotopie à Paris' in: *l'Architecture D'Aujourd'hui,* No. 337, 11/2001

Roode Weeshuis, Groningen
Overbeek, R., et. al. (1991), *Roode Weeshuis of burger Weeshuis*, Groningen

Mariaplaats, Utrecht
Marx, A.(1998), 'Wonen in een immuniteit' in: *de Architect,* 11/1998 (p. 82-85)

Wilms Floet, W. en Gramsbergen, E. (2001), *Zakboek voor de woonomgeving*, Rotterdam (p. 272-289)

Il Girasole, Rome
Urhahn Urban Design / Webjörn, A. (1999), *Urhahn Urban Design op ontdekkingstocht*, Amsterdam (p. 99-112)

Rue Candie, Parijs
Boyer, C.A. (1993), 'Niet hiernaast, niet zomaar ergens', *Archis* 11/1993 (p. 44-49)

Eixample, Barcelona
Ajuntament de Barcelona (1999), *Urbanismo en Barcelona*, Barcelona

Hackesche Höfe en Neue Hackesche Markt, Berlijn
Cobbers, A. en Schneider, G. (2000), *Berlin in luftbildern*, Berlijn (p. 52-53)

Roses, N. en Hesse, U. (1997), *Die Hackeschen Höfe*, Berlijn

Schubert, P. en Schneider, G. (1999), *Berlins Neue Mitte*, Berlijn

Stimmann, H. (1995), *Stadt Haus Wohnung, Wohnungsbau der 90er Jahre in Berlin*, Berlijn (p. 224-225)

Hunnerstaete, Nijmegen
Oosterman, A. (1997), 'Europancomplex in Nijmegen' in: *Archis* 01/1997 (p. 60-65)

Verstegen, T. (1999), *Een woongebouw met parkeerdak*, Rotterdam/Athene

Wijdeveldblok, Amsterdam
Kloos, M. (1997), *Amsterdam architecture 1994-'96*, Amsterdam (p. 88-89)

Thesing, S., 'Stapelen en voegen', in: *Plan Amsterdam nr. 7,* dRO, Amsterdam 10/1997

Wozoco en winkelcentrum Emerald, Pijnacker
Architectuur Lokaal (2002), *Een reis naar het beste van drie werelden,* Amsterdam (p. 11-13)

Hooggewoning, A., Van Toorn, R., Vollard, P. en Wortmann, A. (2001), 'Woon-winkelcentrum Emerald' in: *Jaarboek architectuur in Nederland 2000/2001*, Rotterdam (p. 54-57)

The Whale, Amsterdam
Heuvel, D. van der (2001), 'Wensbeeld van stedelijk wonen' in: *de Architect* 04/2001 (p. 52-56)

Zilvervloot, Amsterdam
Schoonderbeek, M. (1999), 'Het vele moet je maken' in: *de Architect* 09/1999 (p. 58-65)

Heuvel, D. van der (2001), 'De onhetleidbaarheid van architectuur' in: *de Architect* 11/2001 (p. 66-69)

Alamo Square, San Francisco
Urhahn, G.B. en Bobic, M. (1994), *A pattern image*, Bussum (p. 64-65)

Statenkwartier, Den Haag
Klarenbeek, I. (1993), *Het Statenkwartier, een sterke woonwijk met zwakke kanten, een beeldkwaliteitplan*, Den Haag

De Waterrand, Arnhem
Gool, R. van, Hertelt, L., Raith, F.B., Schenk, L. (2001), *Das Niederländische Reihenhaus*, Stuttgart/München (p. 132-135)

Borneo, Amsterdam
Jansen, T. (SWD), Pleur, F. (SWD), Hulsegge, M. (PMB), Wiel, C. van der (PMB), Jones, A. (dRO) (1999), BO 6,7 *Wonen in een huis naar eigen ontwerp*, Amsterdam

Mar, B. de (1999), *Een zee van huizen*, Bussum

Back Bay, Boston
Bunting, B. (1967), *Houses of Boston's Back Bay 1840-1917*, Cambridge Mass.

Urhahn Urban Design / Rammeloo, F. en Vrolijk, J.M. (1999), *Urhahn Urban Design op ontdekkingstocht*, Amsterdam

Hoge Heren, Rotterdam
DS+V (2001), 'Vorstelijk uitzicht voor de kosmopoliet' in: *Thuis in Rotterdam,* Rotterdam (p. 84-87)

Tilman, H. (2001), 'Wonen in hoge dichtheden' in: *de Architect* 11/2001 (p. 57-59)

Zee, R. van der (2001), 'Het nieuwe huren' in: *Lounge NTG* 05/2001 (p. 28-34)

Sony Center, Berlijn
Cobbers, A. en Schneider, G. (2000), *Berlin in Luftbildern*, Berlijn (p. 30-33)

Woonhotels, Den Haag
Boven, C. van, Freijser, V. en Vaillant, C. (1998), *Gids voor moderne architectuur in Den Haag*, Den Haag

Koopmans, B. (1994), *Architectuur en stedebouw in Den Haag 1850-1940*, Zwolle/Zeist

Torenvilla's, São Paulo
Meurs, P. (1993), 'São Paulo' in: *de Architect* 09/1993

Meurs, P. / The Urban Fabric (1998), *Op stap in São Paulo*, Utrecht

Physikerquartier, Leinefelde
Geipel, K. (2001), *Rehabilitation des Physikerquartiers in Jahrbuch Architektur Dam 2001,* München (p. 134-145)

Light Factory en Plaats Royaal, Amsterdam
dRO Amsterdam, Coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik (2001), *Meten met twee maten, referentieplannen en bebouwingsintensiteit*, Amsterdam (p. V2 en V3)

Hooggewoning, A., Toorn, R. van, Vollard, P. en Wortmann, A. (2001), 'Woningbouw Light Factory' in: *Jaarboek architectuur in Nederland 2000-2001,* Rotterdam (p. 106-111)

Geinwijk, Amsterdam Zuidoost
Forlati, S., en Gottschalk, E. (1999), 'C.S. Projecten 1986-2002' in: *Bureau presentatie Venhoeven*, Amsterdam

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (2000), *Herwonnen schoonheid*, Rotterdam (p. 58-71)

Chassé Park, Breda
Westrik, J. (1998), 'Het Campusmodel als toverformule' in: *Archis* 07/1998 (p. 28-39)

Oberink, H. (2002), 'Luchtige drukte in de Bredase binnenstad' in: *Bouw* 02/2002, Doetinchem (p. 22-25)

King Spadina, Toronto
Planning and Development City of Toronto (1997), *Streetscape Manual,* Toronto

Am Kölner Brett, Keulen
EHRENFELD, A. (2001), 'Neighborhood' in: *Verb Boogazine*, Barcelona (p. 102-115)

Fischer, L. (2000), 'Zwölf Kölsch' uit: *Bauwelt 33*, Berlijn (p. 20-25)

Schnell, A. (2000), 'Atelierhaus am Kölner Brett' in: *Junge Deutsche Architekten*, Basel (p. 64-65)

Zaanwerf, Zaanstad
Cusveller, S. (2000), 'De Zaanwerf' in: *Europan en Untimely Books*, Rotterdam en Athene

Gespleten Hendrik, Amsterdam
Tellinga, J. (2001), *Collectief alternatief in heilige huisjes*, Rotterdam (p. 112-113)

Sargfabrik, Wenen
Seiss, R. (2001), 'Vergaande integratie van functies en leefstijlen' in: *de Architect*, 09/2001 (p. 77-81)

Sumnitsch, F. (2001), 'Miss Sargfabriek' in: *Arch+ No. 158* 12/2001, Berlijn (p. 46-51)

Wächter-Böhm, L. (1997), 'BKK-2' in: *Edition Architektur Aktuell*, Wenen (p. 40-53)

Philipsdorp, Eindhoven
Otten, A. en Klijn, E. (1991), *Philips' woningbouw 1900-1990*, Zaltbommel

Vreewijk, Rotterdam
DS+V (2001), 'Woning voor modelgezin in het groen' uit: *Thuis in Rotterdam*, Rotterdam (p. 14-17)

De Landjes, Rotterdam
Hooggewoning, A., Toorn, R. van, Vollard, P. en Wortmann, A. (2001), 'Woningbouw Nieuw Terbregge' in: *Jaarboek architectuur in Nederland 2000/2001,* Rotterdam (p. 82-83)

Tilman, H. (2001), 'VINEX afstemmen op stedelijke leefwijze' in: *de Architect* 04/2001 (p. 22-31)

Malchower Weg, Berlijn
Stimmann, H. (1995), *Stadt-Haus-Wohnung, Wohnungbau der 90er Jahre in Berlin*, Berlijn (p. 276-278)

Quinta da Malagueira, Évora
Fleck, B. (1992), *Álvaro Siza*, Basel, (p. 67-79)

Siedlung Onkel Tom, Berlijn
Berning, M., Braum, M., Lütke Daldrup, E. en Schulz,

K.D. (1994), *Berliner Wohnquartiere*, Berlijn (p. 134-139)

Stimmann, H. (1995), *Stadt-Haus-Wohnung, Wohnungbau der 90er Jahre in Berlin*, Berlijn

Experimental House, Borås

Broto, C. en Mostaedi, A. (2000), 'Experimental housing' in: *New housing concepts*, Barcelona (p. 248-255)

Herrensitz Broëlberg, Kilchberg

Meuser, Ph. (1997), 'Wohnsiedlung in Kilchberg am Zürichsee' in: *Bauwelt*, 10/1997 Berlijn (p. 446-451)

Broto, C. en Mostaedi, A. (2000), 'Residential complex' in: *New housing concepts*, Barcelona (p. 290-295)

Pitzalis, E. (2002), Residenze Broëlberg in: *Area* No. 61 04/2002, (p. 70-77)

Heemstra State, Oentsjerk

Kok, A. (2001), 'De bevrijding van de ouderen' in: *Trouw* 17 december 2001, (p. 11)

De Realiteit, Almere

Het bestuur Stichting De Realiteit (1990), *De Realiteit, Katalog*, Almere

Schrebergarten, Berlijn

Barth, A. (2001), 'Schrebers delight' in: *Bauwelt* 9, Berlijn (p. 36-37)

WG-terrein, Amsterdam

dRO Amsterdam, Coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik (2001), *Meten met twee maten, Referentieplannen en bebouwingsintensiteit,* Amsterdam (p. D1)

Wageningen Hoog, Wageningen

Alterra Researchinstituut voor de groene ruimte (Jonkhof, J.) en Ministerie van VROM (2000), *Catalogus groen wonen, bijlage Blauwe Kamer* 6/2000, Den Haag (p. 44 en 45)

Overzicht van kengetallen

pagina	project	woonmilieu	areaal (ha)	aant. won.	won. gr. (m^2)	won. per ha	fsi
22	Rue des Suisses, Parijs	BC	0,3	57		190	2,4
24	Roode Weeshuis, Groningen	CS	0,3	77	125	256	2,1
24	Mariaplaats, Utrecht	CS	0,7	54	80	77	1,3
					79-200		
27	Il Girasole, Rome	BC	0,1*	12		133	4,3
29	Eixample, Barcelona	CS	1,4*	500	325	357	3,0
31	Hackesche Höfe, Berlijn	CS	0,9	103	130	114	2,8
31	Neue Hackesche Markt, Berlijn	CS	1,0	260	100-200	260	3,0
					120		
34	Emerald, Pijnacker	GS	2,0	171		86	1,3
36	The Whale, Amsterdam	BC	0,8	214	85-125	264	3,6
37	Zilvervloot, Amsterdam	BC	0,9*	90	130	100	1,3
					130		
38	Alamo Square, San Francisco	BC	2,5*	110		40	0,9
41	Statenkwartier, Den Haag	BC	3,0*	210	200	70	1,4
43	De Waterrand, Arnhem	GS	2,8	101	200	36	0,7
44	Back Bay, Boston	BC	2,0*	200	85-400	100	1,5
					150		
48	Hoge Heren, Rotterdam	CS	0,3	285		950	12,3
					130		
54	Physikerquartier, Leinefelde	BC	6,5	458		70	0,4
58	Geinwijk, Amsterdam	GS	2,1	107	56	50	0,4
					90		
61	Stadswerf Nieuwendam, Amsterdam	BC	0,9*	40		44	0,7
62	Chassé Park, Breda	BC	13,0	643	160	50	0,8
65	King Spadina, Toronto	BC	3,1*	ca. 150	90-300	100	3,0
65	Zaanwerf, Zaanstad	BC	1,7*	452	90-400	269	1,4
					75		
68	Gespleten Hendrik, Amsterdam	BC	0,1	28		200	1,8
70	Wohnheim Sargfabrik, Wenen	BC	0,5	75	90	160	1,5
70	Miss Sargfabrik, Wenen	BC	0,1	39	100	390	3,9
					100		
74	Vreewijk, Rotterdam	BC	1,1*	54		63	0,6
75	Boswijk, Ypenburg	GS	2,0*	40	130	20	0,6
76	De Landjes, Rotterdam	GS	2,8	107	330	38	0,5
					135		
79	Malchower Weg, Berlijn	BC	1,3	128		98	1,1
80	Quinta da Malagueira, Évora	BC	1,5	63	110	41	0,5
					115		
82	Spiegelkwartier, Bussum	BC	2,6*	31		12	0,3
84	Siedlung Onkel Tom, Berlijn	BC	2,5*	63	200-400	27,5	0,2
85	De Parken, Apeldoorn	BC	2,2	27	50-79	12	0,3
86	Herrensitz Broëlberg, Berlijn	GS	5,7	84	275	15	0,2
					142		
91	Sluisstraat e.o., Muiden	CD	1,2*	50		41	0,5
					50-180		
94	Strandhuizen, Bloemendaal	LW	4,0	200		52	0,6
97	Zomerhuizen De Bonk, Zevenhuizen	LW	1,2*	22	25	18	0,1
99	WG terrein, Amsterdam	BC	0,8	84	30-75	107	2,2
					200		
102	Wageningen Hoog, Hoog Soeren	LW	1,7*	15		8	0,1

** dit betreft een uitsnede*

Illustratieverantwoording

Alle illustraties zijn gemaakt door of afkomstig van Holger Gladys, Amsterdam en Urhahn Urban Design bv, Amsterdam.

Met uitzondering van:
p. 33 rechtsboven: Norbert van Onna
p. 52 links en rechts: Paul Meurs
p. 55 boven: Werner Prokschi
p. 55 onder: MSP-Meier-Scupin & Petzet
p. 69 linksonder: Rogier Alleblas
p. 70, 71 alle vier: Herta Hurnaus
p. 85 linksonder: Tita Lumio
p. 86 alle vier: Heinrich Helfenstein
p. 96 tekening Schrebergarten: Benjamin Eton
p. 96 foto's Schrebergarten: Martin Kaltwasser
p. 103: Peter van Bolhuis, Pandion

Colofon

Deze publicatie is totstandgekomen in opdracht van het Ministerie van VROM, Directoraat Generaal Wonen, onder begeleiding van:
dhr. P.J. Romeijn (Ministerie van VROM, DGW)
dhr. J. Janse (Ministerie van VROM, DGW)
dhr. T. Postma (Inbo Architecten)

Redactie: Luc Vrolijks, Holger Gladys en Sjoerd Feenstra, m.m.v. Gert Urhahn, Regina Domhardt, Claudia de Oliveira Calado Gaspar en Maria José Molina Mas

Vormgeving: Josje-Marie Vrolijk, Amsterdam
Druk: drukkerij Mart.Spruijt bv, Amsterdam
Bindwerk: Boekbinderij Epping, Woerden

© 2003 Urhahn Urban Design bv, Amsterdam en Uitgeverij THOTH Bussum, Nieuwe 's-Gravelandseweg 3, 1405 HH, Bussum

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Uitgeverij THOTH, Nieuwe 's-Gravelandseweg 3, 1405 HH, Bussum.

ISBN 90 6868 326 8

WONEN À LA CARTE richt zich op de stedenbouwkundige aspecten van het realiseren van woonmilieus. Het boek dient ter inspiratie voor het werken aan nieuwe woonmilieus en het verbeteren van bestaande stedelijke milieus en richt zich tot gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers en hun opdrachtgevers.

Aan de hand van veertien essays worden actuele thema's in de stedenbouwkundige opgave behandeld. Er komen oude en nieuwe woonmilieus aan bod, nationale en internationale. In totaal worden ruim zestig projecten toegelicht, van hoogstedelijk tot landelijk. Aan de orde komen onder meer het woongebouw The Whale in het Amsterdamse Oostelijk Havengebied, de Hackesche Höfe in Berlijn, de torenvilla's in São Paulo, tuindorp Vreewijk in Rotterdam, de Zaanwerf in Zaanstad en villawijk De Parken in Apeldoorn.

Het boek illustreert de rijkdom aan mogelijke oplossingen voor de invulling van nieuwe stukken stad en de vernieuwing van de bestaande stad. Naast het vinden van vernieuwende ontwerpoplossingen is het interpreteren van de omgevingsfactoren van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om de kenmerken van de locatie, ontwikkelingen op de woningmarkt en de ambitie van opdrachtgevers en gebruikers. De oplossingsrichting is uitdrukkelijk niet eenduidig. Omgevings-factoren dienen keer op keer op een originele, eigentijdse wijze samen te komen in een uniek ontwerp. Variatie en verrassing zijn belangrijke kwaliteiten in stad en land.