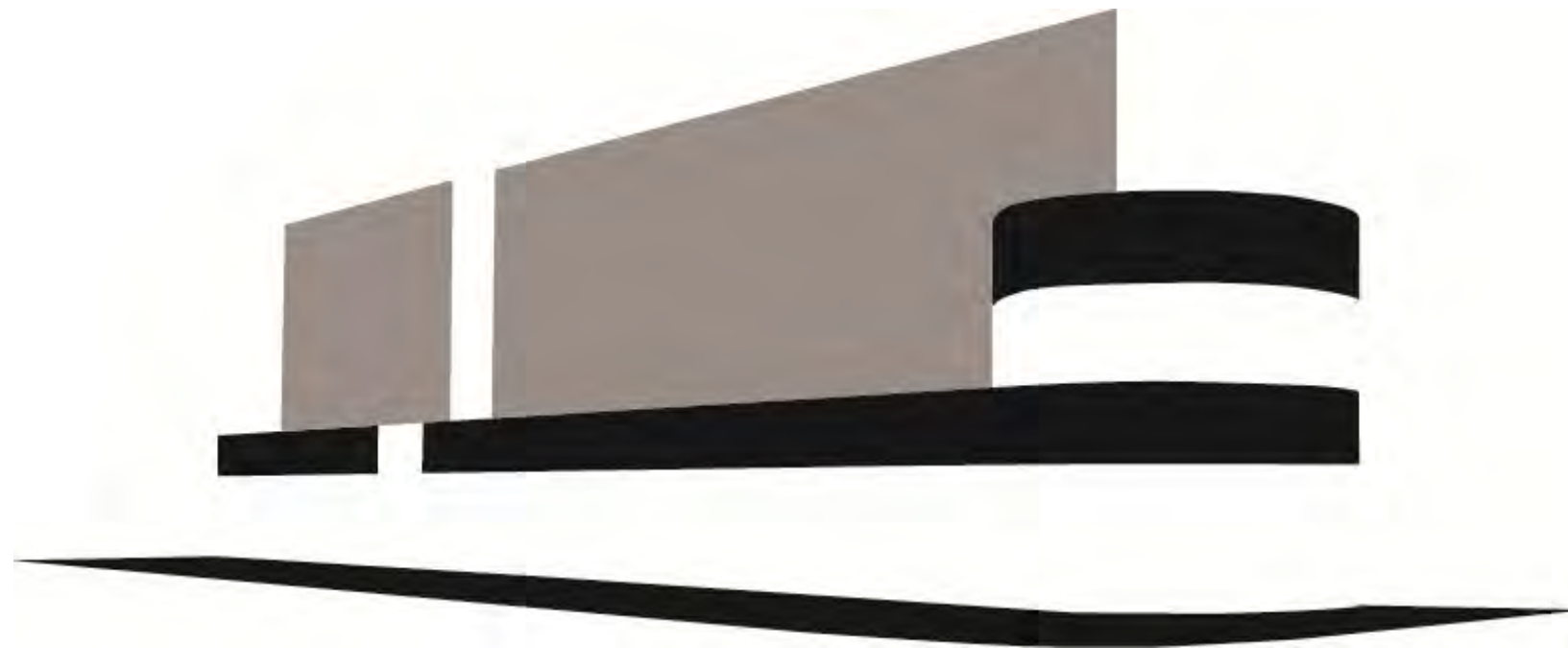


Hof van Zuid

Levensloopbestendig wonen. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in een binnenstedelijk herontwikkelingsgebied



Rapportage afstudeeronderzoek

Wessel Jonker | 1222570 | Veldacademie, Explorelab, Bouwkunde TU Delft

Ontwerp van een levensloopbestendig complex onder collectief particulier
opdrachtgeverschap
als alternatief voor het verzorgingshuis

Naam	Wessel Jonker
Studienummer	1222570
Adres	Papsouwselaan 196
Postcode	2624 EG
Plaats	Delft
Telefoonnummer	06-49109640
E-mailadres	wesseljonker@gmail.com
Studio	Veldacademie, explorelab
Ontwerpmentor	Robert Nottrot
Methodiekmentor	Machiel van Dorst
Bouwtechniek	Pierre Jennen

Voorwoord

Delft, dinsdag 30 oktober 2012

Waarde lezer,

Een onderzoek naar hoe ouderen wonen en hoe ze zouden moeten wonen.

Het is een onderwerp waar je meerdere malen op kunt promoveren.

Daarnaast, ouderenhuisvesting als zodanig is misschien wel een vreemd onderwerp. Bij weinig andere fenomenen in de samenleving wordt een zo scherp onderscheid op leeftijd gemaakt om mensen in te delen.

Strikt genomen heeft wonen nauwelijks met leeftijd te maken, eerder met leefstijl, cultuur en inkomen.

In Nederland is een cultuur ontstaan van het clusteren van kwetsbare ouderen omdat werd geoptimaliseerd op het verzorgen, waarbij vanzelf de nadruk minder op het wonen kwam te liggen.

Het lijkt veel interessanter om mensen met gelijke woonwensen bij elkaar te laten wonen op een manier die hen bevalt, waarbij ze eventueel collectief zorg inkopen.

Met dit onderzoek en ontwerp heb ik onderzocht of het mogelijk is een alternatief voor het verzorgingshuis te creëren, met nadruk op zelfregie in een niet-stigmatiserende omgeving. De huisvesting kan het oud worden, met al zijn gebreken, faciliteren.

Maar men hoeft niet oud te zijn om er te gaan wonen, bij voorkeur zelfs niet.

Met de huidige wetgeving rond het scheiden van wonen en zorg wordt het steeds belangrijker dat men langer in de normale omgeving kan blijven wonen.

Mochten er zware fysieke of psychische problemen ontstaan dan moet alsnog naar een intramurale omgeving verhuisd worden. Daarmee beoogt het ontwerp wat dat betreft niet meer te zijn dan een vervanging voor het verzorgingshuis, dat als vanouds bedoeld was voor ouderen die zichzelf nog heel aardig konden redden.

Om extra gevolg te geven aan het niet-stigmatiserende karakter spreek ik overigens in plaats van ouderenhuisvesting liever over sociaal duurzame huisvesting waarin men goed oud kan worden.

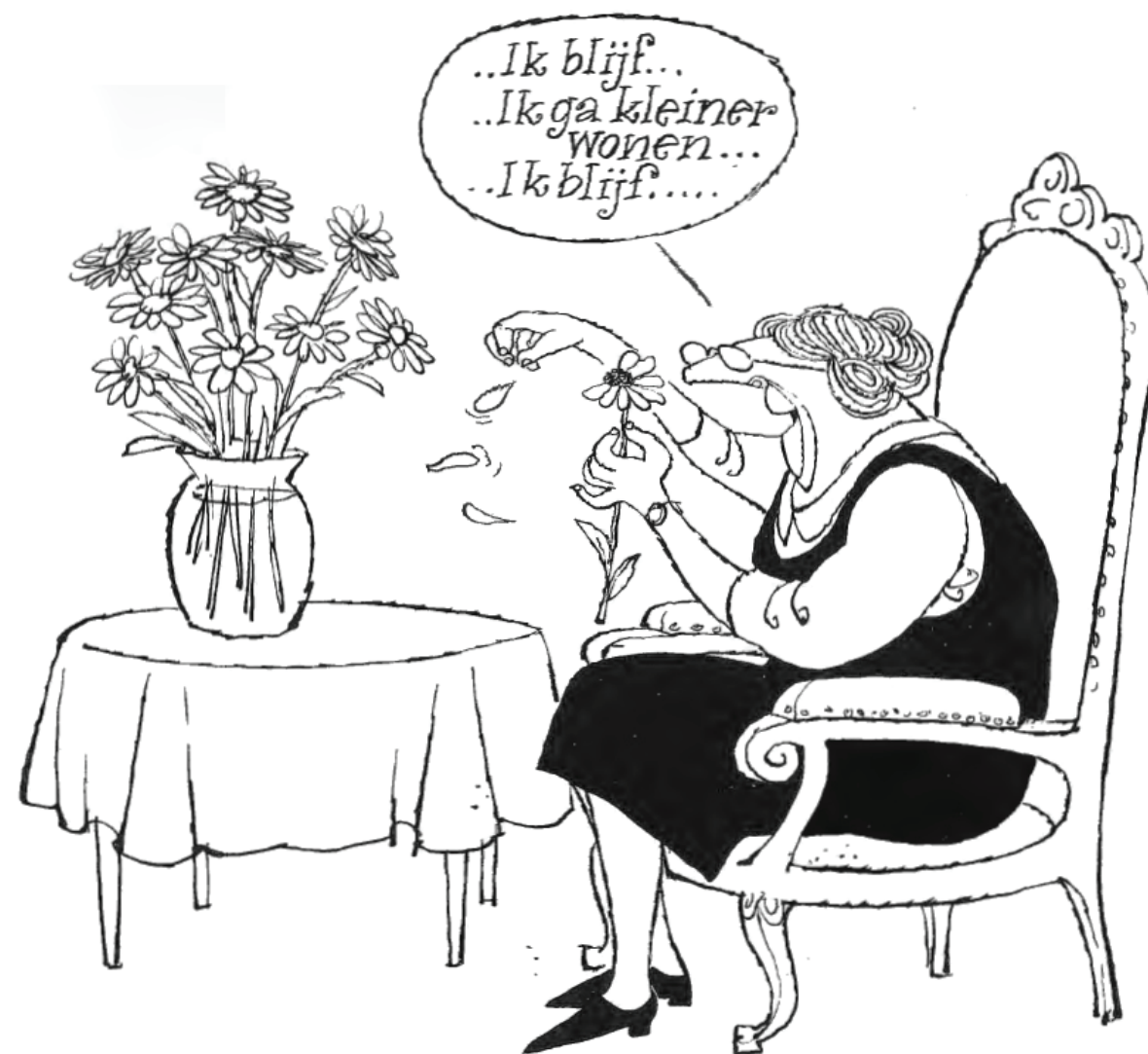
Met de toenemende vergrijzing in Nederland laat het onderwerp qua actualiteit weinig te wensen over. Hopelijk vormt het onderzoek een stapje in het denken over moderne woonvormen voor mensen – al dan niet op leeftijd.

Wessel Jonker



Inhoud

1. Inleiding
2. Probleemstelling
3. Doelstelling
4. Onderzoeksvragen (hoofd/deel)
5. Actorenanalyse
6. Procesbeschrijving
 - Onderzoek bestaande verzorgingshuizen (scriptie)
 - Kiezen locatie, ontwikkelingen Hart van Zuid
 - Aansluiten op actuele ontwikkelingen.
 - Ontwerpend onderzoek Carnisse (koppeling stedenbouwkunde/architectuur)
 - Multi-Actor-Ontwerpproces
7. Evaluatie
8. Literatuur / bronnen



1. Inleiding

It is often said that the value and meaning of a civilization can be determined from the record it leaves in the form of architecture and that the true measure of the compassion and civility of a society lies in how well it treats its frail older people. Robert Regnier

Gaat de verzorgingsstaat verdwijnen? Zo'n 65 jaar na invoering ervan lijkt er een gerede kans dat het ouderdomspensioen zelf met pensioen gaat. Toen Willem Drees in 1947 de Noodwet Ouderdomsvoorziening in leven riep, vormde hij de basis voor de AOW, het collectieve ouderdomspensioen. Het was de aanzet voor de verzorgingsstaat zoals wij die kennen. Een staat die de verantwoordelijkheid op zich neemt voor het individu te zorgen, en de individuele verantwoordelijkheid bij de burger heeft weggehaald.

Nu Nederland in recessie is en het economische tij er minder florissant bijstaat dan we een paar jaar geleden verwachtten wordt duidelijk wat er ook zonder crisis al aankwam: de vergrijzing van Nederland doet een enorm beroep op de staatskas. Niet de ouderdom van de mensen op zich, maar de aanspraak op publieke (gezondheids)voorzieningen die daarbij komt kijken. Zorgverzekeraars berekenden dat gemiddeld zo'n vijftig procent van de zorgkosten van een mens wordt uitgegeven in de laatste vijf procent van zijn leven. Onze collectieve verwachtingswaarde is wat dat betreft hoog. We zijn gewend geraakt aan een levensstandaard die in de toekomst onhoudbaar is.

Nederland is daarin vrij uniek. Bijna geen land op de wereld geeft zoveel collectief geld uit aan ouderen. Jarenlang hebben zorg- en welzijnsorganisaties kunnen floreren door de ruimhartige wet- en regelgeving. De overheid heeft van begin af aan een stevige vinger in de pap gehouden door scherpe eisen te stellen aan te subsidiëren ouderenhuisvesting.

Toen in de jaren 90 steeds meer duidelijk werd dat de vergrijzing zou leiden tot een financieel onhoudbare situatie werd begonnen met gefaseerd terugtreden van de overheid. Marktwerving leek daarbij ideaal. Het bood een nieuw speelveld voor betrokken partijen, maar of de markt openbreekt zoals van tevoren voorspeld werd is maar zeer de vraag.

Mondjesmaat wordt duidelijk hoe groot de invloed van de vergrijzing zal zijn op Nederland. Het maatschappelijk debat daarover begint langzaam op gang te komen, maar geeft nog niet prijs hoe groot de gevolgen zullen zijn.

Er ligt een enorme uitdaging in een veranderende markt en financieel onzekere tijden, waarin gemeenten, ontwikkelaars, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en natuurlijk

de oudere zelf een stem hebben. Nieuwe generaties ouderen hebben gelukkig een stuk minder moeite zelf het heft in handen te nemen. De generatie babyboom staat te boek als meer zelfbewust, zelfvoorzienend en kritisch dan de voorgaande generaties.

De verwachting is dat de ‘nieuwe ouderen’ geen genoeg zullen nemen met de ruïnes van het AWBZ-kasteel dat langzaam wordt afgebroken: de oude en verouderde verzorgingshuizen.

Het is de hoogste tijd voor het doen van experimenten om een vrijwel onontgonnen speelveld te verkennen. Een terrein dat ongetwijfeld ruimte biedt aan ouderenhuisvesting die recht doet aan de gebruiker.

Vergrijzing.

Door grijze druk zal het aantal gepensioneerden de komende jaren fors toenemen. Pas in 2040 bereikt dit zijn hoogtepunt. Naar verwachting is dan een op de vier Nederlanders ouder dan 65. Bij-effect hiervan is dat een steeds hoger percentage van de Rijksbegroting wordt besteed aan ouderen en ouderenzorg. Het sociaal stelsel dat we nu kennen moet ingrijpend veranderen om hierop in te spelen.

AOW-uitkeringen zullen omlaag gaan, de verzorgingsstaat wordt uitgekleed.

Het is waarschijnlijk dat de overheid steeds meer mensen hun oude dag zelf laat bekostigen en alleen nog mensen met weinig inkomen tegemoet komt.

Zelfs een volledig inkomensafhankelijke AOW is niet onwaarschijnlijk.

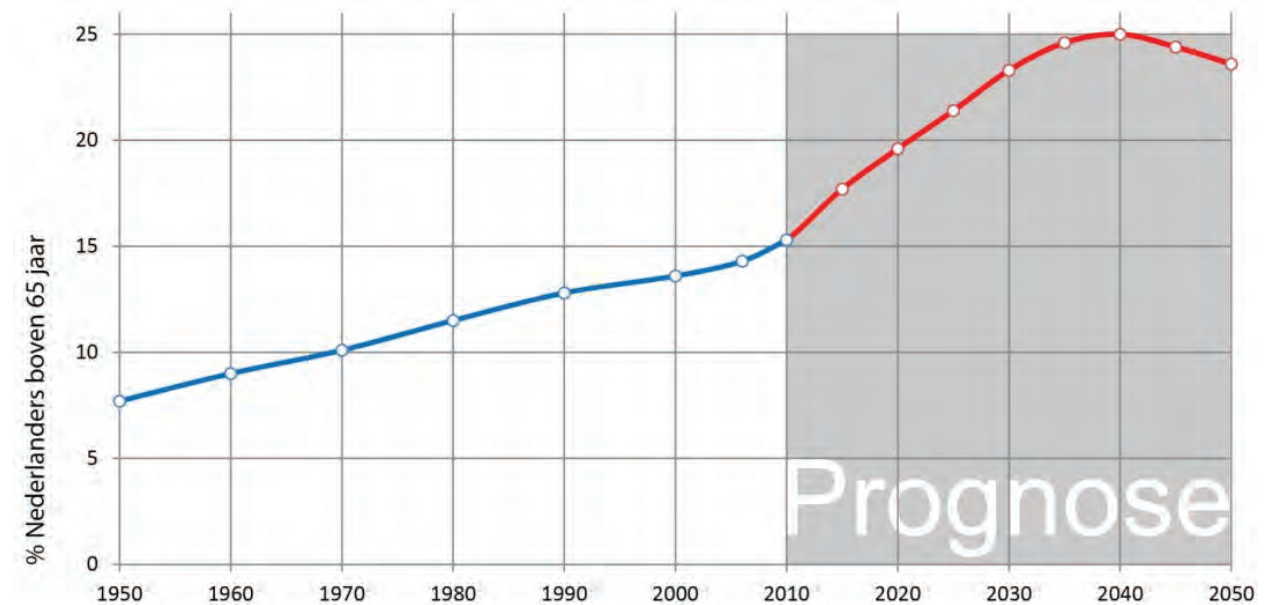
Hoewel veel hiervan al vastligt komt het maatschappelijk debat hierover nog nauwelijks van de grond. Eckhard Feddersen zegt hierover: “... the level of care and support facilities for the elderly will change, both in terms of quantity and quality, to a degree that is generally still underestimated today.”

Het terugtreden van de overheid heeft veel effect op de vorm van de ouderenhuisvesting. Tot op heden hebben verpleeg- en verzorgingshuizen, de zogenaamde intramurale instellingen, veel financiële sturing gehad vanuit de overheid.

Zorginstellingen hebben jarenlang hun verdienmodellen moeten afstemmen op de AWBZ, en kunnen maar moeilijk uit die kaders komen (bron).

De zogenaamde vermarkting van de zorg, ingezet vanaf 1996, biedt ruimte om andere vormen van ouderenhuisvesting te constitueren.

Veel instellingen voor ouderen zijn echter hun focus verloren. Door perverse prikkels ligt de nadruk niet meer primair op levenskwaliteit van ouderen. Kwaliteit, die gehaald kan worden uit onder andere woonplezier.



Verwachting van het percentage Nederlanders boven de 65, gebaseerd op cijfers van VROM en CBS



De Trap des Ouderdoms

Veeleer ligt de nadruk op het efficiënt afhandelen van zorg. Zo worden zorginstellingen in de toekomst gesubsidieerd per afgehandeld zorgzwaartepakket (ZZP). In de limiet werkt dit in de hand dat de verzorgingshuizen hierop afgestemd worden. Het ideale model? Veel kleine kamertjes aan een lange gang...

De geëmancipeerde oudere

Sinds de wederopbouw van de tweede wereldoorlog is in Nederland op grote schaal ouderenhuisvesting gebouwd. Voor de tweede wereldoorlog bestond er wel ouderenhuisvesting, maar de schaal waarop deze voorkwam was van een totaal andere orde dan wat er nadien werd gebouwd. Deze huisvesting ontstond als antwoord op een specifieke behoefte.

Voor de oorlog woonden ouderen vaak bij hun familie in. Als de wederopbouw doorzet en de nadruk komt te liggen op hard werken om de economie en daarmee de welvaart weer op te bouwen, komt er ruimte voor een emancipatie met betrekking tot de ouderen. De omvang van het ouderenvraagstuk blijkt ¹ en het taboe om te praten over de last van het zorgen voor ouderen is verdwenen. Ouderen zien dit en besluiten om, met behoud van waardigheid, hun eigen boontjes te gaan doppen. Een suboptimale woonomgeving werd daarbij voor lief genomen.

Was dit eerst nog niet voor iedereen financieel haalbaar, met de komst van de AOW in 1967 werd het voor iedereen mogelijk. De overheid trok daarmee letterlijk de persoonlijke verantwoordelijkheid voor het welzijn van de burgers naar zich toe, de verzorgingsstaat was geboren.

De bouw van verzorgingshuizen werd daarbij intensief gestuurd door financieel bindende regelgeving. Dit had grote gevolgen voor de ruimtelijke indeling van de gebouwen.

Na de tweede wereldoorlog werd Nederland in snel tempo weer opgebouwd. Vanwege de acute woningnood werden bejaardenoorden ook aangewend om gezonde ouderen te huisvesten. Men had dan een zit-slaapkamer en een gezamenlijke huiskamer. Niet alle neveneffecten werden van tevoren goed voorzien. Zo bracht de wettelijke financiering een vermindering van persoonlijke verantwoordelijkheid, en bracht daarmee een keer in liefdadigheid.

Dit sorteerte twee effecten. Ten eerste werd hiermee wettelijke grond gegeven voor ouderenhuisvesting, waardoor de overheid sturing verkreeg, en onder andere

¹ Reyers, "Huisvesting van bejaarden - Een sociaal vraagstuk voor de geheele bevolking".

kwaliteitseisen kon invoeren. Daarnaast haalde dit de morele plicht om voor kwetsbaren te zorgen bij de burger vandaan, met alle gevolgen van dien.

In de loop van de jaren 60 begon de geestdrift rond deze gebouwen uit te doven. Cynici strooien met de gedachte dat die hoog-boven-het-alledaagse-zorgengewriemel-uittorende monumenten van bejaardenzorg eigenlijk niets anders waren dan wachtkamers van Magere Hein...²

Wanneer woonwensen met ouderen worden besproken blijkt dat de angst voor het eventueel opgenomen worden in een tehuis bepalend is voor de woonwensen voor ouderen (houben). Ze formuleren die negatief: zo lang mogelijk uitstellen van opname, dus zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Het willen handhaven van de eigen identiteit is hierbij een onderliggend motief.

Door toenemende invloed van de verzorgingsstaat is een systeem gecreëerd waarin de eigen identiteit van de oudere mens steeds verder kon groeien, door ouderenzorg af te kopen met het bouwen van verzorgingshuizen en het afwentelen van de zorgplicht op de overheid.

Er kon zo een afstand tussen ouderen en kinderen ontstaan die zoveel ruimte bood voor zogenaamde zelfstandigheid, dat familie­zorg sterk uit de gratie is geraakt. De familiale structuren om zorg te bieden aan ouderen is sterk in verval geraakt. Men heeft de plicht niet en zijn leven er zo op ingericht dat er geen tijd meer voor is. Dit wordt geïllustreerd door het hoogste percentage intramurale zorg ten opzichte van andere Europese landen.

Volgens Rudi Westendorp zijn Nederlanders al veel minder dan Belgen en Duitsers bereid hun ouders bij zich in huis te nemen. In beide landen is de familie in veel grotere mate verantwoordelijk voor hun bejaarde ouders. Het beleid is er dan ook op afgestemd: je kunt er een plek in een verzorgingstehuis kopen voor € 70.000 per jaar, of pa en ma gewoon in huis nemen. Hierdoor kent Duitsland minder grootschalige verpleeg- en verzorgingstehuizen. Onze oosterburen wijzen ons hier de weg, en ze moeten ook wel, want de vergrijzing is in Duitsland een stuk verder gevorderd dan in Nederland. In sommige gebieden is zelfs

² Werkman, “Spiegel van de Week”

landengroep	wie moet verzorgen		
	eigen familie	thuis zorg	intramuraal
Scandinavisch			
Zweden	16	41	44
Denemarken	21	46	33
Nederland	22	43	36
continentaal			
Frankrijk	42	43	15
Oostenrijk	55	33	11
Duitsland	63	25	11
mediterraan			
Italië	69	29	2
Spanje	84	11	5
Griekenland	89	11	0



De wijkzuster op haar Solex was in 1955 een gangbaar fenomeen. Keert ze binnenkort terug?

sprake van veertig procent van de bevolking die ouder is dan 60 jaar. Door ruimhartig immigratiebeleid in het verleden loopt Nederland in vergelijking met de rest van Europa achterop wat betreft de vergrijzing. Door de verder gevorderde emancipatie van de oudere mens is de problematiek anders van aard.

Het is interessant om

De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat het bejaardenhuis, verzorgingshuis of verpleeghuis een eindstation is geworden, en daarmee een plek om te mijden. We zijn steeds minder gewend om te gaan met kwetsbaarheid, en worden op die locaties continu en alleen maar geconfronteerd met de sterfelijke kant van het bestaan.

De buurt terug van weggeweest

Met de kanteling van de WMO zet de overheid nog meer in op de verantwoordelijkheid van de burger. Door decennialang gebruik te maken van de verzorgingsstaat kon zich een samenleving ontwikkelen waarin mensen de ruimte hadden om relatief weinig in de buurt te investeren. De verzorgingshuis- en verpleeghuiszorg ontnamen voor een groot deel de noodzaak tot mantelzorg in de buurt.

Extramuralisatie

Een groot gedeelte van de ouderen woont in eigen woning. Het overheidsbeleid is al vanaf het midden van de jaren zeventig gericht op het doorzetten van deze extramuralisering. De tijd dat je je op de wachtlijst liet plaatsen voor de dag dat je 65 werd is voorbij. Mensen willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Thuiswonen en verouderen blijft echter niet zonder consequenties voor het dagelijks bestaan. Maatschappelijke 'uitstootprocessen' en minder grote mobiliteit dragen ertoe bij dat ouderen steeds meer op woning en woonomgeving zijn aangewezen voor de zingeving van het bestaan³. De inkrimping van de actieradius zorgt ervoor dat kennissen en vrienden die in de buurt wonen belangrijker worden.

³ Houben, Wind, en Moeskops, *Woonbehoeften van ouderen gepeild*. p152

2011 is het piekjaar van de vergrijzing. In één jaar komen er 120.000 65-plussers bij. Onder invloed van de naoorlogse geboortegolf, de immigratie in de jaren zeventig en de gestegen levensverwachting neemt het aantal ouderen in ons land tussen 2005 en 2020 toe van 4,2 miljoen tot 5,5 miljoen.

Het is maar zeer de vraag of deze nieuwe ouderen zich gedragen volgens het imago dat we van ouderen gewend zijn. Deze mensen zijn geboren in een tijd waarin de welvaart omhoog ging en grote voorspoed over het land kwam. Naast werken kwam er steeds meer ruimte voor vrije tijd en vermaakt. Er was steeds meer geld beschikbaar voor aanvullingen op het 'basispakket'.

Dit heeft een onmiskenbare uitwerking gehad op de manier waarop deze generatie in het leven staat: gemiddeld hoger opgeleid, financieel minder afhankelijk van alleen AOW (aanvullend pensioen), meer vermogend (eigen huis), mobieler (rijbewijs), digitaler, vaker gescheiden en/of kinderloos en langer vitaal.

Na 2020 zet deze ontwikkeling zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht versterkt door⁴.

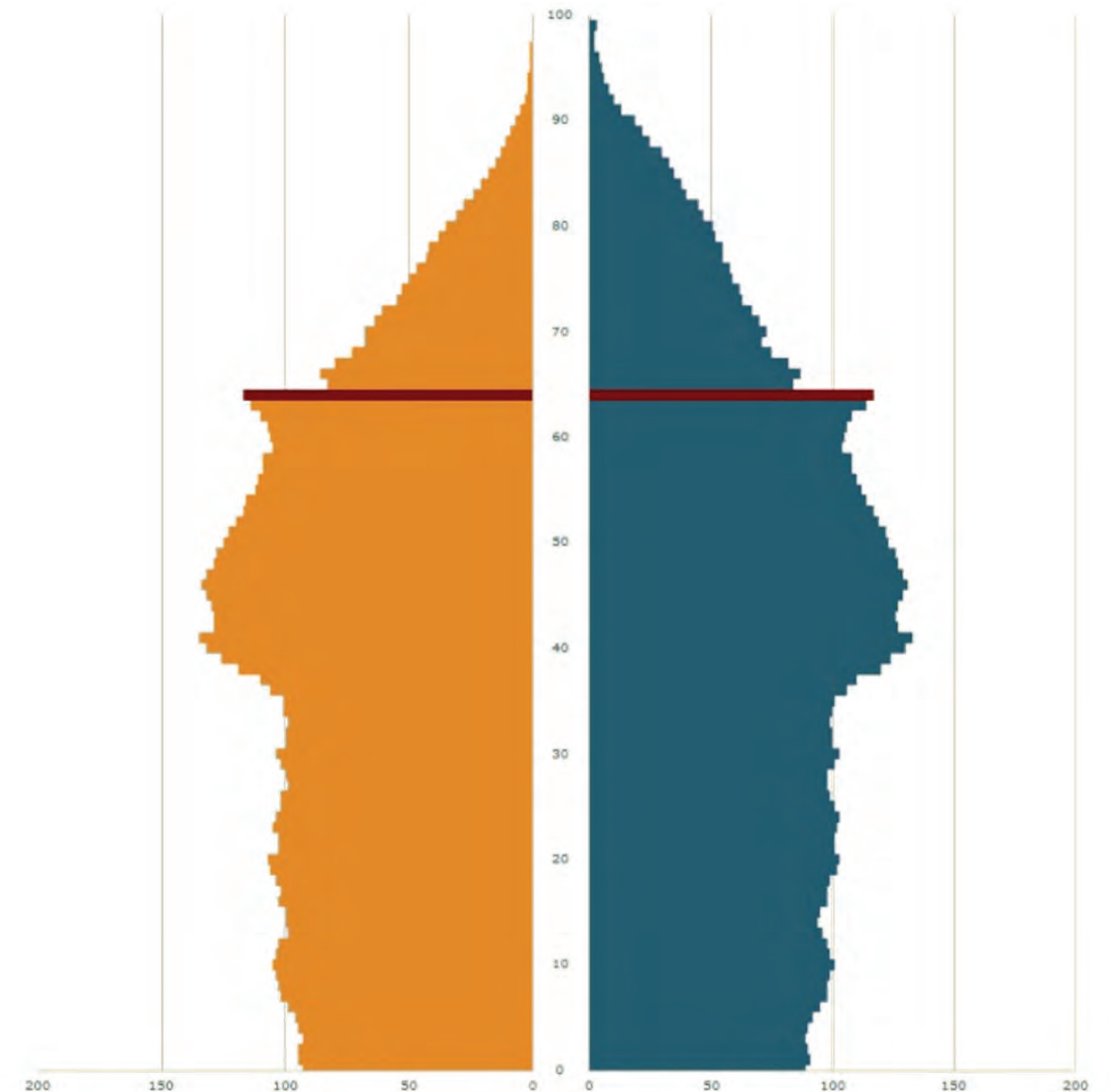
Zeer waarschijnlijk zal deze generatie geen genoegen nemen met de huidige vorm waarop ouderenhuisvesting, zorg en maatschappelijke participatie georganiseerd zijn.

De overheid verwacht dat de grijze druk ongeveer nominaal verdeeld wordt over alle woonmilieus (ruraal/ suburbaan/ urbaan): Te verwachten valt dat in de stedelijke milieus in 2030 iets meer jonge senioren wonen en in de dorpse milieus iets meer gepensioneerden. De algemene conclusie is echter dat de vergrijzing zich in alle woonmilieus zal voordoen.

Voor veel oudere burgers is wonen in een verzorgingshuis een onaantrekkelijk perspectief, omdat er onvoldoende tegemoet wordt gekomen aan hun woonvoorkeuren. Een deel van hen zal noodgedwongen kiezen voor het bestaande aanbod van verpleeg- en verzorgingshuizen, omdat volledig private alternatieven voor hen te duur zijn. Zij krijgen minder luxe dan zij zouden willen (betalen), met bovendien als risico dat zij capaciteit voor ouderen met minder inkomen bezet houden.

Het risico bestaat dat er een tweedeling in het aanbod ontstaat en verzorgingshuizen de rol van de publiek gefinancierde 'armenhuizen' opgedrongen krijgen. Dit strookt niet met

⁴ VROM, 2007



Bevolkingsopbouw Nederland in 2011. CBS

het gewenste toekomstbeeld, waarbij voor alle groepen ouderen een geschakeerd palet van woon- en zorgdiensten bestaat. Hierin bestaan bijvoorbeeld vormen van zorg in combinatie met thuiswonen voor hen die dat kunnen en willen. Maar ook gecombineerde zorg- en woondiensten met verschillende luxeniveau's en daarbij behorende prijskaartjes. (ESB, 87^e jaargang)

Dit vraagt om slimme alternatieven, die inspelen op een vraag-gestuurde, decentrale huisvestingsoplossing.

Probleemstelling

De hiervoor beschreven problematiek leidt tot de volgende probleemstelling:

Een veranderende maatschappij geeft aanleiding tot het ontwikkelen van nieuwe vormen van ouderenzorg, maar door een onzekere financiële toekomst en tegenstrijdige belangen van te betrekken partijen komt het ontwikkelen van eigentijdse ouderenhuisvesting moeilijk op gang terwijl de noodzaak daartoe steeds hoger wordt.





Doelstelling

Vanuit de probleemstelling volgt de doelstelling van het ontwerpproject: Ontwerp van woonruimte die voldoet aan de woonbehoefte van de 'nieuwe oudere' binnen de sociale en economische context.

Waarbij:

- recht wordt gedaan aan het individuele zonder het collectieve aan te tasten
- recht wordt gedaan aan het collectieve zonder het individuele aan te tasten
- maatschappelijk kapitaal van ouderen wordt benut
- een zo laag mogelijk institutioneel karakter wordt bewerkstelligd
- sociale/maatschappelijke investering, gericht op toerusting en eigen verantwoordelijkheid wordt aangemoedigd
- professionals bewoners hierin ondersteunen en alle betrokken partijen zich achter de uitgangspunten scharen
- Een structuur wordt gecreëerd waarbij het mogelijk is oud te worden en de kwetsbaarheid langdurig af te wentelen door terug te kunnen vallen op medebewoners.
- het ontwerp wordt ingepast in de context van Rotterdam Zuid.
- de bewoners middeninkomens hebben en kunnen kiezen uit huur- of koopwoningen
- een huishouding wordt gevoerd waarin betrokkenheid op elkaars welzijn centraal staat
- faciliteiten worden gerealiseerd waarbinnen het voor alle bewoners op basis van vrijwilligheid mogelijk is deel te nemen aan activiteiten ten behoeve van de te voeren huishouding.

Ontwerpdoelen

Ontwerp van een woon-werkgemeenschap voor ouderen. Het wonen is losgekoppeld van het werken. De woongemeenschap betekent: collectief wonen.

De werkgemeenschap wordt gefaciliteerd door de woongemeenschap en creëert binding met de buurt. Bewoners hebben in principe interesse, maar hoeven niet verplicht te participeren.

De afzonderlijke woningen zijn zo ontworpen dat het mogelijk is een zelfstandig huishouden te voeren. Ze hebben een eigen voordeur maar zijn ook geschakeld aan een collectief.

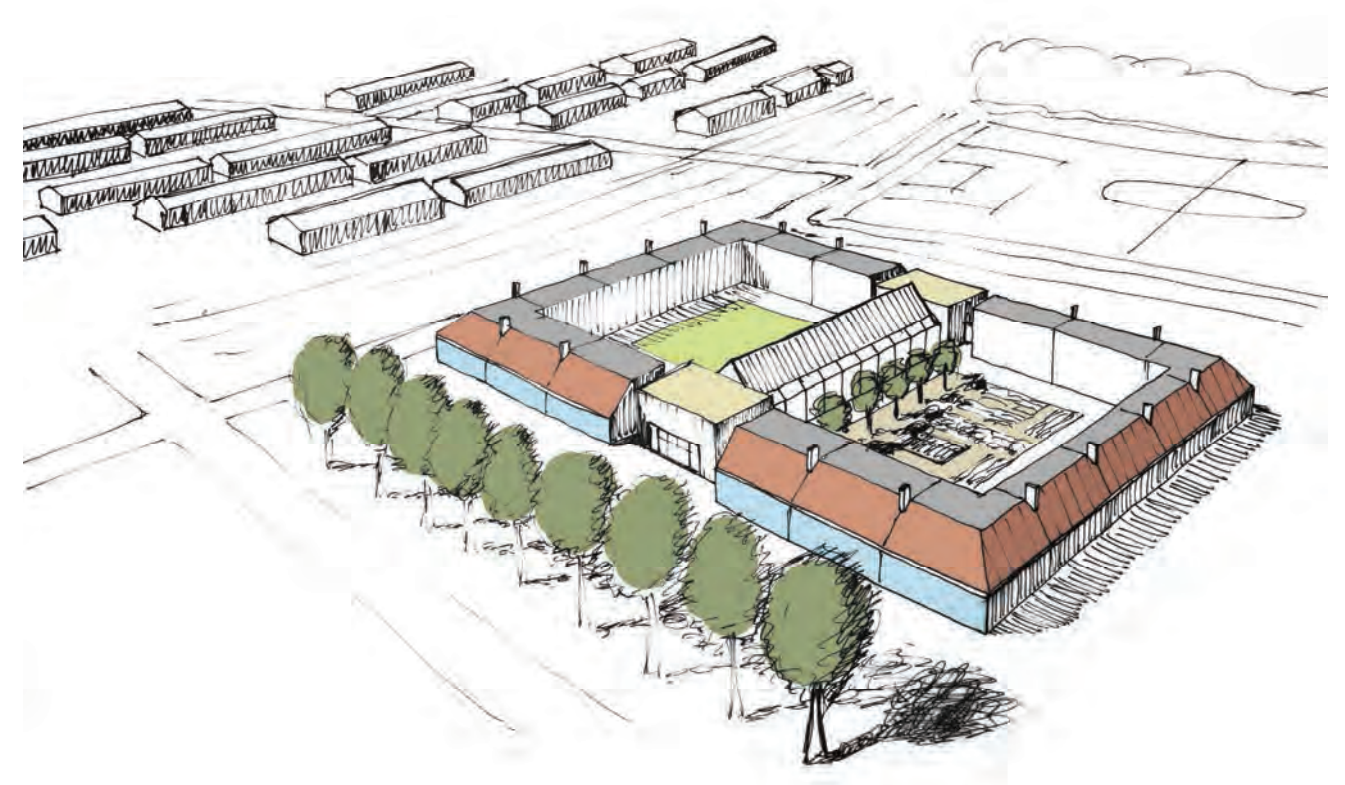
Zorg kan aan huis worden verleend vanuit de nabijgelegen zorgpost voor de buurt.

Een zelfstandige woning kan gescheiden worden in twee kleinere ouderenwoningen. Samenwonen is mogelijk, een tweepersoonswoning kan worden gescheiden tot twee eenpersoonswoningen.

Gemeenschappelijke ruimten, waaronder een logeerkamer, werkruimten, atelier, schuur, grote keuken en eettafel/wijkrestaurant.

Permacultuur tuin, waarin vrijwilligers uit de buurt werken samen met de bewoners.

Een institutioneel karakter wordt vermeden. Instituten worden visueel gekenmerkt door de metafoor van het hoge gebouw met middengang. Derhalve wordt laagbouw gerealiseerd en worden zoveel mogelijk grondgebonden woningen ontworpen.



Schets voor een seniorencollectief in De Wielewaal, oktober 2011

Solidariteit



Solidariteit als nieuwe invulling van zwitserleven...

Onderzoeksvragen

Hoofdvraag

Welke (ruimtelijke) voorwaarden dragen bij aan het creëren van collectieve ouderenhuisvesting die is aangepast op de sociaal maatschappelijke context en de woonwensen van oudere mensen met middeninkomens in binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden?

Actief burgerschap als antwoord; zelfbeschikking en zelfredzaamheid

De oudere mens wordt steeds ouder, en kan steeds meer. Toen Drees de pensioenen instelde hoorde daarbij dat de pensioengerechtigde leeftijd elk jaar met een aantal weken naar boven moest worden bijgesteld om te compenseren voor de toenemende levensverwachting. Aan het pensioenstelsel werd gehoor gegeven, aan die bijkomende eis echter niet.

Derhalve kunnen mensen nadat ze met pensioen zijn over het algemeen nog zo'n tien tot vijftien jaar van een relatief gezonde periode genieten.

Door in deze periode verantwoordelijkheid te nemen en de nadruk primair te leggen op gezond en actief oud worden kunnen ouderen hun bijdrage leveren aan de maatschappij.

Niet alleen in de zin van volksgezondheid, maar ook sociaal en maatschappelijk. Een flexibilisering van arbeid en inkomen in de overgang van het arbeidsbestaan naar beëindiging van (betaalde) arbeid is hierbij van belang; het stimuleren van blijvende activiteit, niet alleen in de individuele sfeer, maar ook in dienst van de samenleving. De sociale verbintenissen die hieruit voortvloeien vormen een goede voorbereiding op mogelijke kwetsbaarheid.

Tevens wordt daarmee onderkend dat veel maatschappelijk kapitaal van ouderen nu te weinig wordt erkend en benut. Het vraagt om het stimuleren van bewustwording hieromtrent en aan het daadwerkelijk inhoud geven hiervan op zowel individueel als maatschappelijk niveau.

Door gezond oud te worden geven ouderen invulling aan burgerschap: individueel verantwoordelijkheidsbesef in combinatie met sociale bijdragen met alle daarbij behorende rechten en plichten.

Ze stellen zich niet á priori afhankelijk op van publieke voorzieningen, maar kiezen voor zelfbeschikking, mede vanuit maatschappelijk besef.

Het is vormgeven en bijdragen aan solidariteit, door zo min mogelijk af te wentelen op publieke voorzieningen die onder druk staan.

Deelvragen

- Welke effect heeft oud worden op woonbehoeften?

Oud worden betekent: een ander leven gaan leiden. Negatieve woonwensen nemen de overhand, vrienden en familie vallen weg. Vanwege het afbrokkelen van de bestaande contactpatronen is het opbouwen van nieuwe contacten een belangrijke ontwikkelingstaak voor oudere mensen.

Door een inkrimping van de actieradius verandert ook het contactpatroon. In wezen worden burens en nabij wonende vrienden belangrijker. (Houben)

Effect van zelfstandig wonen op de gezondheid van ouderen

Internationale onderzoeken onderstrepen de positieve effecten van goede woonvoorzieningen en een geschikte woonomgeving op het leven met een ziekte en het voorkomen van ziekten en achteruitgang in gezondheid (Gitlin 2003; Osald en Wahl, 2004).

Oswald et al hebben aangetoond dat de (ervaren) toegankelijkheid van de woning samenhangt met zelfstandig wonen. Ouderen met een toegankelijke woning ervaren meer welzijn en hebben een kleinere kans op het ontwikkelen van depressieve symptomen.

- Waaruit bestaan de specifieke woonbehoeften van ouderen? Wat is daarvan het ruimtelijk effect?

Identiteit wordt ontleend aan adres > deinstitutionalisering vergt een ander imago, een eigen adres > woningen die niet zodanig zijn te bestempelen als ouderenwoning. Door slim te ontwerpen kunnen veel stigma's voorkomen worden. De ruimtelijke metafoor van een institutioneel karakter is een bejaardenflat met middengang. Het ontwerpen van lage, grondgebonden woningen in combinatie met voorzieningen voorkomt dit imago.

Forgotten Fields

Of ik wel goed voor mezelf zorg

is haar vraag in het café

waar ik traag te drinken zit

ik knik heftig bevestigend

want dat moet je doen

als je oud bent

en wijs op de inhoud van mijn

boodschappentas:

een meeneemmaaltijd boerenkool met worst

de avondbladen vol werelds krakeel

een slof sigaretten als pistolen in de oorlog

en een fles wijn uit Portugal

genoemd naar vergeten veldjes

nooit in het kadaster opgenomen

en waar ik ooit heen zal gaan

Remco Campert, Een oud geluid, 2011



Bejaardenhuisjes aan de Schiekade, Rotterdam anno 1898

Vergeleken met de naoorlogse verzorgingshuizen voldeden deze huisjes op veel gebieden beter aan het ideaal van niet-stigmatiserende, grondgebonden huisvesting.

- Welke factoren zijn van invloed op de buurtgebondenheid van een gebouw?

Buurtgebondenheid en grondgebondenheid hebben sterk met elkaar te maken. Als bewoners naast een woning eigenaar zijn van een stuk grond rondom de woning kan de overgang van publiek naar privaat gebied meer gefaseerd tot stand komen. Het biedt ruimte de bewoners zich een plek toe te eigenen, waardoor idealiter verantwoordelijkheid voor die plek wordt genomen.

Daarnaast is het belangrijk ogen op de straat te hebben om controle te houden op het omliggend gebied (Alexander, pattern X).

Naast een dergelijke passieve buurtgebondenheid kan actief worden gebonden aan een buurt door buurtvoorzieningen op te nemen in het ontwerp en wenselijke sociale interactie tussen bewoners uit de buurt en het gebouw te stimuleren.

- Wat is een geschikte collectieve woonvorm voor de doelgroep? (groeps grootte, eigendomsverhouding, mate van publieke en private ruimten et cetera)

Een ontwerpdilemma is: wel of niet collectief wonen. Het gevaar bestaat dat vanuit te utopische doelstellingen een ontwerp wordt gemaakt dat teveel sociale cohesie verlangt en uitgaat van een te grote betrokkenheid van de gebruikers bij het ontwerp.

Anderzijds is sociaal isolement onder ouderen een steeds groter probleem aan het worden. Er worden eigentijdse experimenten uitgevoerd, zoals thuishuizen, een soort studentenhuismodel voor ouderen.

Een matrixvergelijking met alternatieven voor ouderenhuisvesting laat zien dat er verschillende manieren bestaan om met collectiviteit om te gaan, die in verschillende mate beroep doen op de privacy van bewoners.

- Is de kwaliteit van de bestaande verzorgingshuis dermate dat transformatie hiervan het gewenste effect sorteert?

Nee, veel zorginstellingen hebben het geld niet om te renoveren. Daarnaast is het investeren in verouderde gebouwen met een gering resultaat weinig strategisch. Dit is uiteraard afhankelijk van leeftijd en staat van het eventueel te renoveren gebouw. RIGO heeft hier een handleiding voor opgesteld.

- Hoe kan ik ontwerpen voor veranderende omstandigheden?

(Zorg)concepten verouderen eerder dan gebouwen; de ontwikkelingen gaan soms zo snel dat modernisering al na een jaar of tien niet meer voldoen. Het budget voor nieuwe aanpassingen is in dergelijke gevallen nog beperkter dan gebruikelijk.

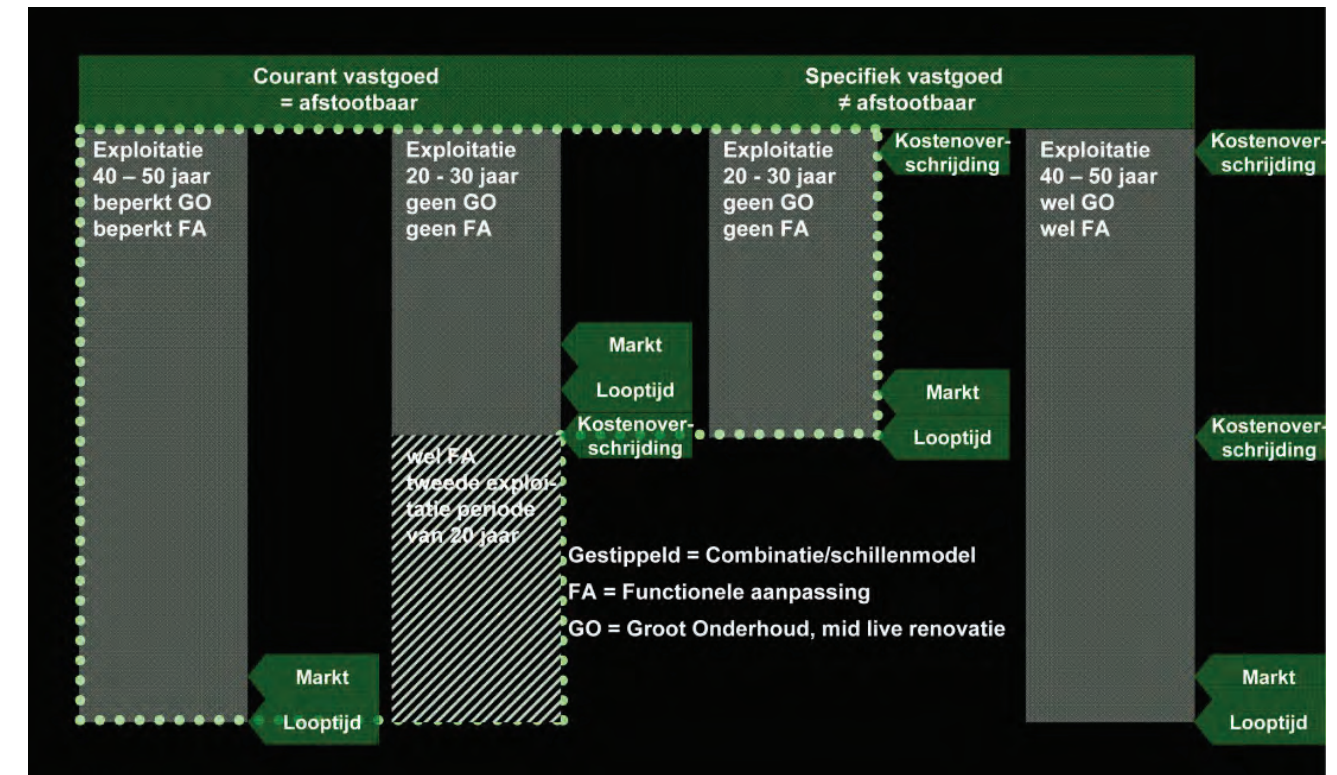
- Een bestaand pand legt beperkingen op, maar voor de gebruiker zijn er ook onverwachte extra's in de vorm van ruimte en verdiepingshoogte die je bij nieuwbouw niet aantreft. Verder gaan met bestaande panden kan ook milieuwinst opleveren en bijdragen aan een gevarieerde omgeving.

- In theorie is het mogelijk om in grote leegstaande kantoren complete zorginstellingen onder te brengen; in de praktijk is herbestemming vooral interessant voor filialen van zorginstellingen. Omdat de hoofdvesting niet makkelijk verhuist, valt te verwachten dat grootschalige vernieuwing zich concentreert op complexen die nu al een zorgfunctie hebben. Daarbij gaat het dus om transformatie en niet om herbestemming.

(RIGO, het tweede begin)

- Hoe ontwerp ik haalbare ouderenhuisvesting?

In het verleden is gebleken dat visies op goede zorg erg snel kunnen veranderen. Uit onderzoek van TNO blijkt dat het leeuwendeel van de functionele aanpassingen die in de jaren 80 zijn gedaan aan verouderde verzorgingshuizen relatief weinig effect sorteerden, vaak alweer zijn verouderd terwijl de gebouwen nog steeds niet zijn afgeschreven omdat zulke transformaties erg veel geld kosten; soms wel 40% van de nieuwbouwprijs. Geadviseerd wordt dan ook om zorgbouw niet meer te bouwen met een exploitatieduur van 50 jaar, maar specifiek zorgvastgoed een exploitatieduur van 20 tot hoogstens 30 jaar te geven. Hierbij vindt geen groot onderhoud en functionele aanpassing plaats. Bij courant vastgoed (bijvoorbeeld woningen) kan met een exploitatieduur van 40 tot 50 jaar worden gewerkt, waarbij in die tijd eenmalig beperkt groot onderhoud plaatsvindt en een beperkte functionele aanpassing. Het bouwkundig scheiden van specifieke en courante bouwdelen lijkt een oplossing voor dit probleem.



Exploitatiemodel TNO. De bebouwing binnen de stippellijn is over het algemeen rendabel. Dit model is overigens gebaseerd op bebouwing die tot stand kwam door subsidiëring via de AWBZ – deze staat niet bepaald bekend als aanpasbaar. De vraag is derhalve in hoeverre het model opgaat voor (ouderen)huisvesting die anders gebouwd wordt.



- Wat zijn de belangen van de verschillende actoren?

Overheid

Wil: minder bemoeienis, kosten AWBZ omlaag (PGB)

Belang: WMO uitvoeren zonder kwaliteitsverlies

Sociaal vangnet zo goed mogelijk ophouden tegen lage kosten. Maatschappelijk en sociaal besef moet groeien, zodat de burger zich weer beseft dat hij een zorgplicht heeft richting familie en bekenden. Een verhoogde sociale cohesie draagt hieraan bij.

Gemeente

Wil: Wmo uitvoeren zonder kwaliteitsverlies (prestatievelden). Tegelijk moet worden bezuinigd op welzijnswerk, hetgeen een beleidsmatige spagaat oplevert.

Belang: Sociale cohesie in buurten bevorderen, hoe dan ook.

In veel gemeenten wordt op dit moment gewerkt aan de vernieuwing van woonvisies, die als uitgangspunt dienen voor hernieuwing van prestatieafspraken met corporaties. Maatschappelijke doelstellingen in worden verwerkt. Echter, prestaties zoals in de WMO geformuleerd worden lang niet altijd betrokken in de formulering van de woonvisies (constatering VROM)

Zorgverzekeraar

Wil: geld verdienen (plat)

Belang: kosten laag houden, concurrerende deals sluiten met zorgverstrekkers tegen de laagste prijs. Heeft belang bij gezonde ouderen.

De kern van het nieuwe zorgstelsel is dat verzekeraars onderling gaan concurreren en dat zij onderhandelen met aanbieders van de zorg over prijs en kwaliteit

Corporaties

Wil: bouw, beheer en verhuur van betaalbare woonruimte

Belang: het goedkoop aanbieden van betaalbare woonruimte door bouwen van slimme huisvesting en het goedkoop lenen van benodigde gelden. Als er financiële ruimte over is kan worden voldaan aan maatschappelijk relevante doelstellingen. De invoering van prestatievelden omtrent leefbaarheid en zorg heeft aanleiding gegeven om met meer partijen om de tafel te gaan zitten.

Ontwikkelaar

Wil: geld verdienen

Belang: lage rente, hoog rendement.

Door de gewijzigde economische situatie zijn ontwikkelaars steeds meer op zoek naar zekerheid. Een voordeel voor de ontwikkelaar van het in een vroeg stadium vergroten van de zeggenschap van kopers is een verkleind afzetrisico.

Zorgverstrekker

Wil: goede zorg verlenen (missie), hoofd boven water houden

Belang: niet hoeven investeren huisvesting.

Moet aanbod veranderen door meer kritische clientèle (vraaggerichte markt)

Wordt betaald per afgehandeld ZorgZwaartePakket, hetgeen in principe onverenigbaar is met de missie.

Zorginstellingen worden steeds meer zelf verantwoordelijk voor investeringsbeslissingen in vastgoed. Dit is meer risicovol voor de organisaties. Renovatie van bestaand vastgoed betekent vaak capaciteitsverlies. Bijbouwen is dan de enige mogelijkheid om de zorgomzet op peil te houden. Als daar al geld voor is dan leidt dit zeer waarschijnlijk tot kwaliteitsverlies.

Al met al hebben betrokken partijen zeer uiteenlopende belangen. Het belang van de gebruiker is daarin vaak niet primair aanwezig. De overheid claimt dat de marktwerking ruimte biedt voor nieuwe samenwerkingsvormen. Goede modellen en experimenten ontbreken echter. De situatie vraagt om experimenten.



Zorggroep Rijnmond



Proces – methodiek

Ontwerp voor de gebruiker? Vraag de gebruiker!

Door ervaringen met het ondervragen van 400 respondenten bij een onderzoek voor Hart van Zuid ben ik enigszins huiverig geworden voor enquêtering van bewoners.

Daarnaast moet in gedachten gehouden worden dat:

- Praten met ouderen over woonmogelijkheden is bedreigend: in feite hebben ouderen een negatief vooruitzicht > perspectief van inleveren en inkrimpen. (tact geboden: misschien gaat de inwoner van Waelestein wel nooit meer verhuizen, maar open ik de perspectieven ten onrechte)

P153

‘heel opvallend is dat in de kijk van ouderen deze reeks van woonvormen naar toenemende mate van onzelfstandig wonen beleefd wordt als een woonloopbaan die men als oudere noodgedwongen heeft te gaan.

In tegenstelling tot jongeren en mensen die in hun eerdere levensfasen hun woonsituatie opbouwen, en dat als iets positiefs ervaren, zien ouderen zich als het ware geplaatst voor een mogelijke negatieve wooncarrière. In de beleving van ouderen staat centraal de gedachte ‘hoe kan ik in die loopbaan zo lang mogelijk weg blijven uit de laatste, minst zelfstandige woonvormen’.

> Angst voor het eventueel opgenomen worden in een tehuis bepaalt de woonwensen voor ouderen.

P154

Niet verhuizen is een essentieel onderdeel van woonbehoeften van ouderen.

Bij het peilen van woonwensen speelt op de achtergrond ook mee dat praten over wenselijke huisvesting eigenlijk impliceert dat ouderen daar zouden moeten gaan wonen waar, volgens het bestel, woning en hulpverlening het best op elkaar afgestemd zijn.

[...] Een essentieel punt van de woonbehoeften van ouderen is liever niet verhuizen.

P155

Ouderen verschillen onderling voor wat betreft de voorkeur voor geconcentreerd, dan wel gespreid wonen (Houben e.a. 1984)

Analyse

De informatie uit de voorgaande stappen wordt verwerkt, er wordt systematiek in aangebracht en het wordt zoveel mogelijk ontleed tot de constituerende elementen.

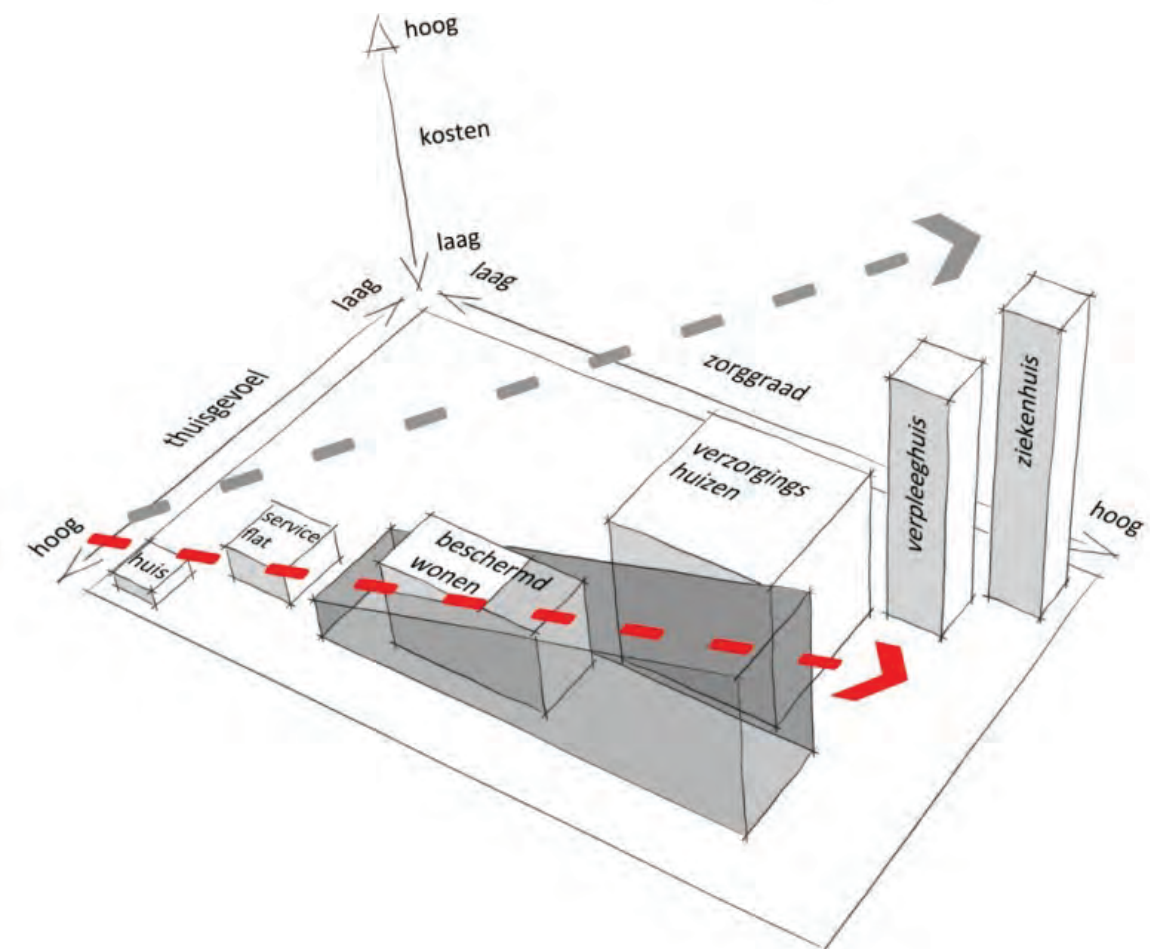
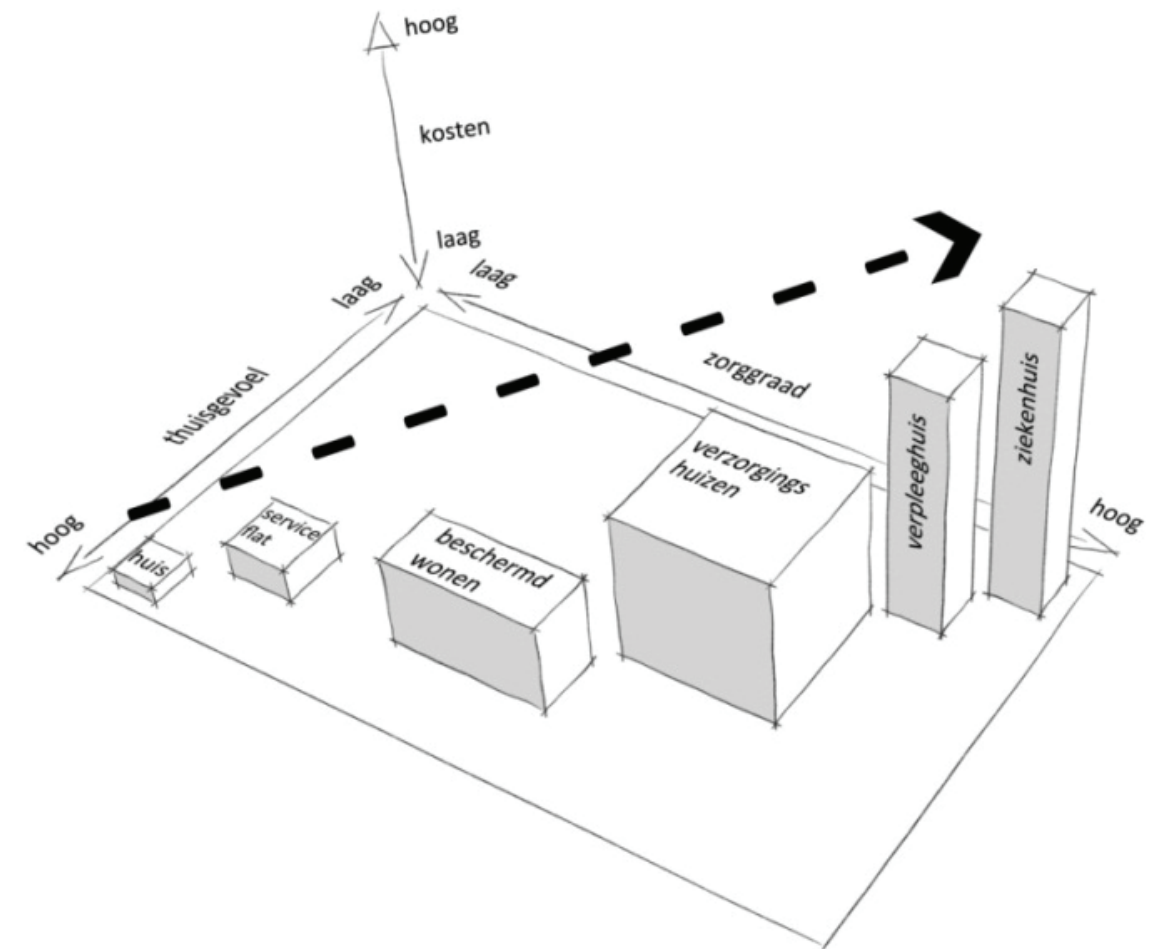
Een groot dilemma bij het ontwerpen is: wel of niet collectief wonen. Het gevaar bestaat dat vanuit te utopische doelstellingen een ontwerp wordt gemaakt dat teveel sociale cohesie verlangt en uitgaat van een te grote betrokkenheid van de gebruikers bij het ontwerp.

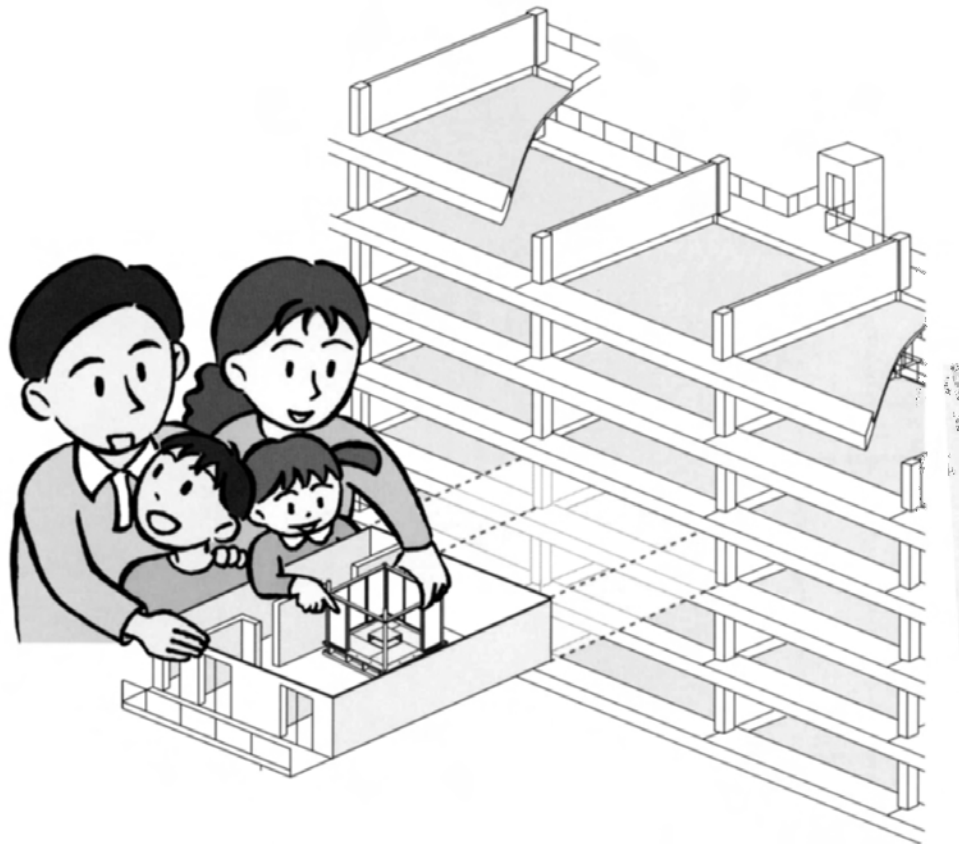
Onderzoek naar al dan niet geslaagde voorbeelden kan uitkomst bieden bij deze overwegingen. De opbouw van de plattegrond, de scheiding tussen collectieve en private bouwdelen, de mate van zelfstandigheid van de betrokken bewoners, de mogelijkheid tot het voeren van een zelfstandig huishouden, de bouwhoogte, de mate van grondgebondenheid, de verhouding woon- en verkeersruimte en de grootte van collectieve en private bouwdelen met de verhouding daarvan, al deze variabelen spelen mee in het slagingspercentage van een gebouw dat zowel het collectieve als private probeert te verenigen.

Een ontwerpprobleem ligt bij het combineren van een hoge zorggraad met een hoog thuisgevoel. Zoals te zien in onderstaand schema bestaat er een soort trendlijn die laat zien dat met een oplopende zorggraad het institutioneel karakter van de gebouwen haast evenredig toeneemt.

Gelukkig valt uit de matrix op te maken dat een aantal nieuwe vormen van ouderenhuisvesting hier beter in slaagt.

De uitdaging is dan ook te ontwerpen 'langs de rode lijn', door steeds te focussen op bewonersbelangen. Ontwerpen met de eindgebruiker in gedachten, want het ontwerp van ouderenhuisvesting betekent vaak het ontwerpen van iemands laatste woning.





Ontwerphouding

Als we kijken naar de geschiedenis van de ouderenhuisvesting, dan valt op dat sommige historische vraagstukken uit de ouderenzorg sterk overeenkomen met de huidige. De problematiek uit het begin van de jaren 80 lijkt veel op de huidige, waarin bezuinigingsmaatregelen door de overheid werden aangekondigd. Toch zijn veel zorggebouwen uit de jaren 70 alweer in zo verre functioneel verouderd dat ze gesloopt moeten worden.

Form follows behaviour? Menselijk gedrag is zeer dynamisch; duurzaam ontwerp is ontwerp dat ruimte laat voor gedragsverandering. Deze neutraliteit in het ontwerp is van kwaliteit: het staat toe verandering aan te brengen.

De nadruk [van de architectuur] ligt op het object en de esthetica. Dit idee beheerst nog steeds in sterke mate de conceptie van de werkzaamheden van de architect – maar in hoeverre zijn die van toepassing op het wonen? Bij community architecture lijkt het niet te gaan om het concipiëren van de alledaagse woonomgeving, maar om het wonen mogelijk te maken. Daarbij is de woonbeleving van de gebruikers het uitgangspunt, en bepaalt die bijgevolg de kwalitatieve normering ervan.

Community Architecture, samen ontwikkelen, samen bouwen; 21-10-2011, Woude et al

De rol van de architect

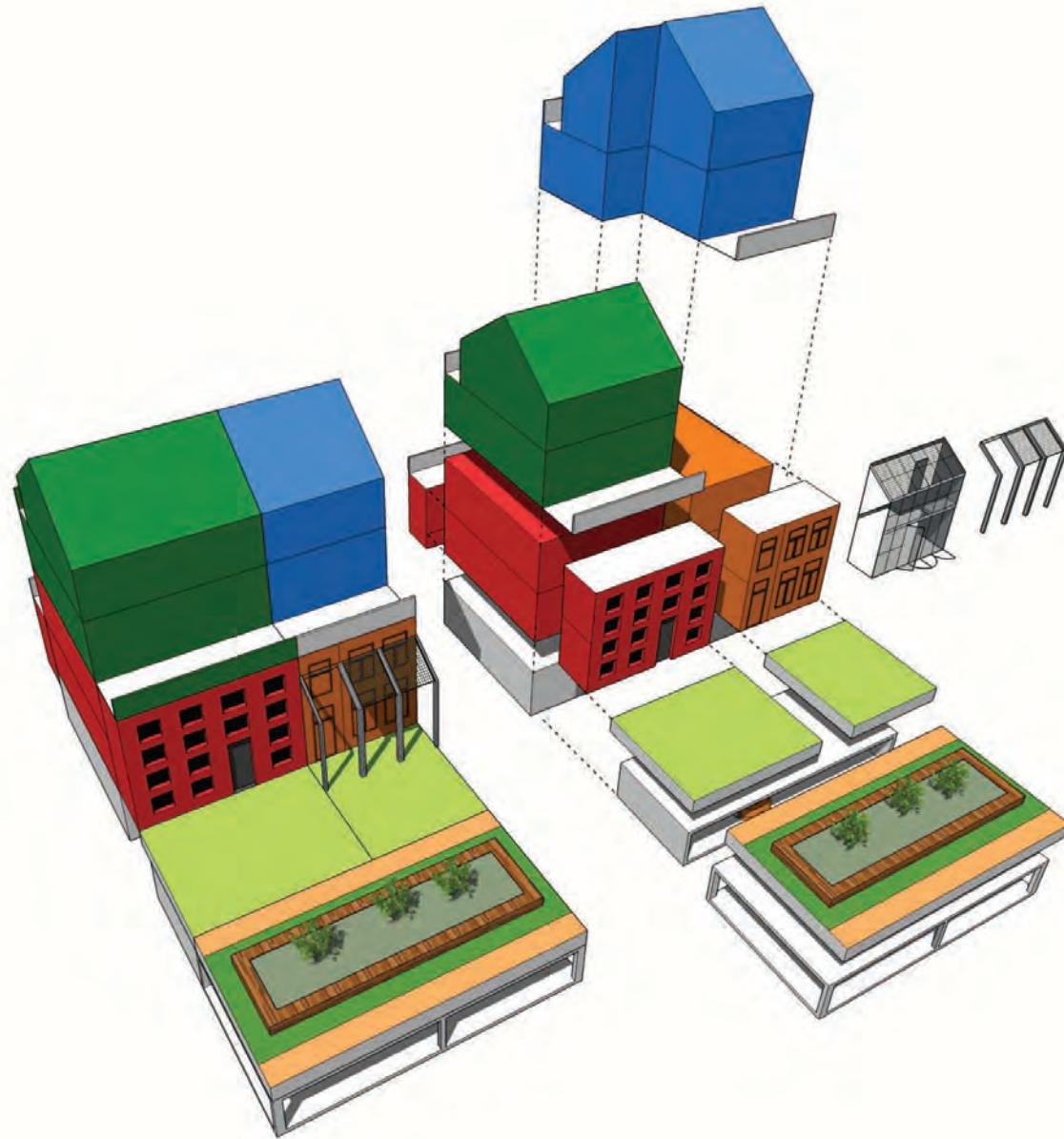
Door de invloed van architectuur op de dagelijkse leefomgeving is het in een democratie noodzakelijk dat architecten hun werk verantwoorden. Verantwoording kunnen architecten afleggen door hun werk te relateren aan kunst, cultuur, geschiedenis en sociale omstandigheden.

In deze casus speelt een urgente vraag vanuit de maatschappij, ingebed in een complexe werkelijkheid, waar tal van actoren met tegenstrijdige belangen een rol spelen. Als de inzet is te ontwerpen voor de gebruiker moet de economische en maatschappelijke context helder zijn bij de architect. In een werkveld van tegenstrijdige belangen is de architect de laatste bewaker van de belangen van de gebruiker.

Echter, in de gedragsregels van de BNA staat sinds jaar en dag: “De architect is gehouden de **opdrachtgever** onafhankelijk en deskundig in een vertrouwenspositie als adviseur ter zijde te staan. De architect behartigt de belangen van de opdrachtgever naar beste weten en kunnen, in het besef niet alleen verantwoordelijk te zijn jegens de opdrachtgever, maar ook tegenover de samenleving, de omgeving en de collega’s.”

Hierin ontbreekt de gebruiker als het gaat om ontwerpen van (ouderenhuis)vesting.

In dit afstudeerproject stel ik mezelf ten doel de gebruiker centraal te stellen. Deze motivatie bepaalt de insteek van het ontwerpproces en ontwerpoplossingen, maar kan alleen kracht bijgezet worden als men op de hoogte is van de motivatie van andere actoren.



Onderdeel van variant A uit de variantenstudie, gepresenteerd op 23 mei 2012.

Deze variant ging in op hergebruik van bestaande portiekflats met een optopping van een laag en heeft een collectieve parkeerkelder tussen de bestaande portiekflats.

Product

Ontwerp van een woon- werkgemeenschap in binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden als alternatief voor het bestaande verzorgingshuis

Collectief

Het collectief bestaat uit een ouderengemeenschap die de nadruk legt op zelfredzaamheid. Dit thema heeft zowel sociale als fysieke dimensies. Samen met de buurt werken bewoners aan de permacultuur-tuin, waar groenten worden verbouwd. Het onderhoud aan de gebouwen wordt in principe zelf gedaan. In de gezamenlijke keuken kan met elkaar worden gegeten.

Uitgangspunten

20-25 voordeuren

Ingangleeftijd 55+

Gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen

Relatie woongebouw met wijk, ontmoetingsplek en activiteitenplek en voorzieningen voor de buurt.

Zorg kan aan huis worden geleverd.

Collectief Particulier opdrachtgeverschap

CPO in combinatie met overwegend koop- en een aantal huurhuizen.

Het lijkt de meest ideale manier om een duurzame leefomgeving te ontwikkelen: mensen voelen zich verantwoordelijk voor hun bezit en zullen de leefomgeving gezond houden.

Zo worden in de beslotenheid van een gemeenschap zelfstandig wonen in zelfredzaamheid geplaatst in de stad, als statement richting en bijdrage aan de maatschappij.

Trefwoorden

Ouderenhuisvesting, longevity, CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap, sociaal kapitaal, zelfbeheer, collectief wonen, senioren, ouderen, verzorgingshuis, architectuur, zelfregie, zelfstandig, ageing in place, WMO, sociale cohesie, sociale interactie, pattern language, gerontologie, wonen, zorg, welzijn, thuiszorg, stadslandbouw, tuin, flexibiliteit, actief zorgbegrip, buurtgebondenheid, toegankelijkheid

6. Procesbeschrijving

Scriptie verzorgingshuizen

Onderzoek naar verzorgingshuizen, het vroegere en huidige gebruik ervan, het doel dat ten grondslag lag aan de huizen, de veranderende woonwensen van ouderen, de uitwerking daarvan op gebouwniveau (woninggrootte etc), overheidsbeleid omtrent ouderenhuisvesting vanaf de Tweede Wereldoorlog, de effecten van de verzorgingsstaat op de positie van de oudere mens, een analyse van actoren die een rol spelen bij de bouw en instandhouding van dergelijke instituten.

Onderzoek naar verzorgingshuizen. Wat moeten we aan met de huidige (verouderde) verzorgingshuizen?

> onderzoek: waarom zijn de huizen gebouwd, welke vraag en welk beleid lag hieraan ten grondslag?

> wat is de huidige vraag, waarin verschilt die, en (hoe) kunnen we de verzorgingshuizen hiervoor inzetten?

Conclusie: veel verzorgingshuizen zijn verouderd. Veelal door dure verbouwingen in de jaren 80 zijn kamers samengevoegd. De kamers voldoen vaak nog steeds niet aan de huidige norm, en resultaat is dat de vzh nog steeds niet uit de boeken zijn. Zorginstellingen zitten hiermee in hun maag, en komen er nog niet goed aan toe om met de huidige en toekomstige vraag naar woningen te kijken.

Ondertussen verandert het beleid rond wonen en zorg sterk. Regelgeving wordt zo aangepast dat financiering van zorg heel anders wordt, zodat instellingen genoodzaakt zijn hun bedrijfsvoering radicaal om te gooien.

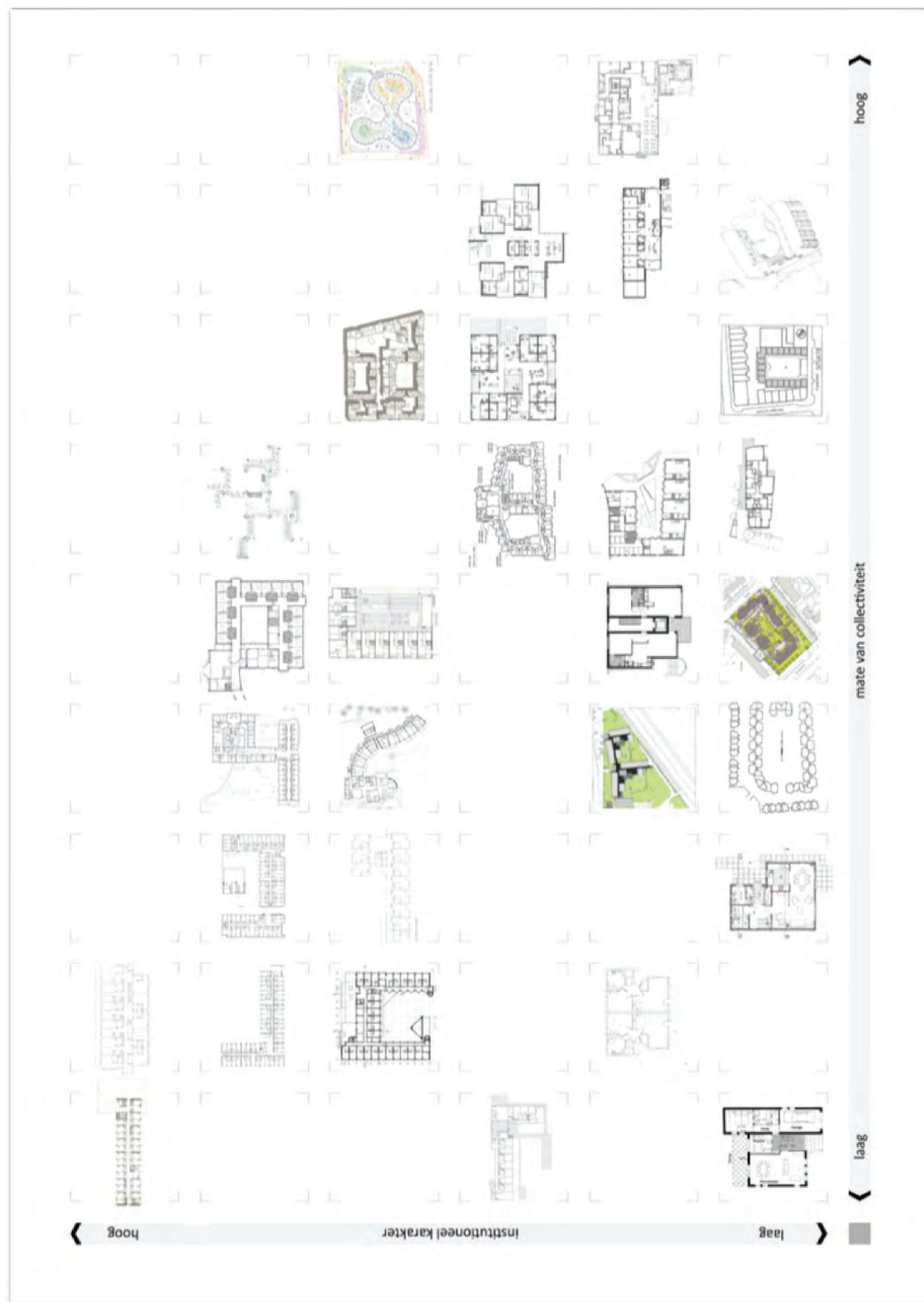
Veel meer aandacht gaat uit naar het zo lang mogelijk thuis verzorgen van ouderen, waardoor vzh/vpl steeds meer zieke mensen herbergen, met negatieve effecten voor het imago tot gevolg.

Daardoor ontstaat een zelfversterkend effect dat mensen zo lang mogelijk uit deze eilanden van kwetsbaarheid houdt.

> Uiteindelijk bleek dat het renoveren van een verzorgingshuis geen haalbare kaart is. Het is een realistische opgave, maar niet uitdagend genoeg.

Afstuderen juist een mogelijkheid om onderzoek te doen naar moderne vormen van ouderenhuisvesting, die niet per se haalbaar hoeven zijn.





Andere aanvliegroute: de huisvesting wordt altijd vanuit de (financiering van) zorg benaderd. Gevaar hiervan is de institutionele, objectiverende visie.

Het omdraaien hiervan biedt perspectief: benader huisvesting vanuit het wonen.

Wonen heeft te maken met individuele wensen. Het gaat over eigen domein, sociale interactie en de invloed daarop (privacy-zonering), zelfbeheer, zingeving, identiteit... Zorg is functioneel, woongenot optioneel (in de optiek van beleidsmakers/financieringsstroom in de zorg).

Omdat het te duur is om intensieve zorg verspreid te leveren is enige clustering noodzakelijk. Dit sluit aan bij bevindingen dat ouderen met gelijkgestemde mensen samenwonen, maar niet zoveel dat er een enclave ontstaat (BRON: CA).

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap lijkt een interessante keus, omdat bewoners daarmee veel zeggenschap krijgen over hun eigen woonomgeving.

Het is een nog weinig ingeburgerde manier van bouwen, die voorlopig nog voor pioniers lijkt te zijn weggelegd.

Het project verandert daarmee in de richting van sociaal-duurzame woningen waarin mensen goed oud kunnen worden.

De bewoner wordt in een sociale context geplaatst waarbij hij/zij evt mantelzorg kan ontvangen als dit nodig is.

Institutioneel karakter – collectiviteit

Onderzoek naar gebouwtypen binnen de ouderenhuisvesting, resulterend in een catalogus met verschillende plattegronden van binnen- en buitenlandse gebouwen. In een matrix van gebouwtypen werd de mate van collectiviteit uitgezet tegen het institutioneel karakter. Daarop volgde een onderzoek naar verhoudingen tussen private, collectieve en publieke zones, de overgang hiertussen en de verschillende soorten collectieve gebieden die worden toegepast.

Excursie stadsvernieuwingsprojecten

De ontwerplocatie nabij Hart van Zuid geeft aanleiding om een korte studie te maken van stadsvernieuwingsprojecten.

Naar aanleiding van het onderzoek naar hoe collectiviteit en een stigmatiserend karakter zich tot elkaar verhouden kwam ik in aanraking met een project van Theo Bosch in Leiden. In de scriptie Ruimte voor elkaar van Daan van Schie over het spanningsveld tussen individu en collectief stond een woongroep in Leiden omschreven, waar Bosch architect van was.

Nadere beschouwing van zijn oeuvre leert dat hij samen met Aldo van Eyck stadsvernieuwingsprojecten heeft ontworpen. Vooral het project in Deventer spreekt tot de verbeelding, waarin hij op kunstige wijze de structuur van het historische centrum aanheelt en verbindt met de voornaamste ontsluitingsweg richting het station.

De bebouwing ziet er heden ten dage nog steeds puntgaaf uit en de bewoners die ik sprak waren zeer tevreden.

De korte excursie resulteert in een fotoverslag van twee projecten van Aldo van Eyck en Theo Bosch in Zwolle en Deventer en het Johan Enschedéhof van Henk Döll in Haarlem. Een en ander om kennis te nemen van hoe moderne architectuur zich voegt naar een min of meer historische context.





















Excursie CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Verslag excursie Zelfbeheerde Woonomgevingen

Woensdag 4 juli is een groep bouwkundestudenten op een korte excursie geweest langs interessante voorbeelden van woonomgevingen waarbij zelfbeheer en zeggenschap een belangrijk deel uitmaken van het woongenot. Hoewel de interesses voor architectuur en stedenbouw binnen de groep sterk uiteen liepen, was de gemene deler dat iedereen geïnteresseerd is in het bijzondere, de uitzondering en het specifieke, in plaats van het algemene en de standaard. De plekken die werden bezocht in Amsterdam, Utrecht en Leiden, bleken aan het eind van de dag dan ook een keuze geweest te zijn die een zeer breed beeld gaf van de invulling van het begrip zelfbeheer.

Vrijburcht

De Vrijburcht is inmiddels een bekend voorbeeld geworden van collectief particulier opdrachtgeverschap in Nederland. 52 Mensen wonen er in een complex dat ook andere voorzieningen bevat zoals een theater, een restaurant, een kinderdagverblijf en een botenstijger met een zeilclubje. De architect, Hein de haan, is zelf ook medeontwikkelaar en bewoner geworden. Bij hem thuis en tevens zijn bureau, weet hij ons bijzonder veel te vertellen over alles wat erbij komt kijken om zelf je woning te ontwikkelen. Zijn motto is daarbij om zo weinig mogelijk uit te besteden en zoveel mogelijk in zelfbeheer te doen.

Omdat de grondprijzen door de stichtingskosten erg duur zijn, was men erbij gebaat om de kosten van de ontwikkeling laag mogelijk te houden. Zo zijn er veel pragmatische ontwerpoverwegingen die kostenbesparend werken. Bijvoorbeeld door het complex op te bouwen uit 5 losstaande blokken. Daartussen ontstaat handige restructuur die kan worden gebruikt als entree, opslag of fietsen berging. De 5 blokken bieden variatie in woningen, maar hebben binnen het blok wel gelijke beukmaten. Ook functiemenging blijkt kostenbesparend te zijn. De grondaankoop voor een woonbestemming is vele malen duurder dan voor een bedrijfsbestemming. Op steigereiland was de grondprijs voor wonen €650,- per m2, terwijl het voor werken maar €123,- m2 was. 50-50 werken-wonen is dus erg lucratief. Het complex bevat daarom meer functies die het woongenot versterken, zoals een kinderdagverblijf, een restaurant en een theater/filmzaal. In de binnentuin komen verschillende programma's bij elkaar: wonen, buitenruimte, terras, kinderspeelruimte en groen lopen in elkaar over. Doordat men elkaar kent kunnen de



grenzen minder strikt zijn. Opvallend daarbij is dat er bewust gekozen is om geen selectiecommissie te hebben voor nieuwe huurders. Een selectie op leefstijl of ander sociale kenmerken is hier dus niet nodig om wel een goede sociale omgeving te creëren.

Wat betreft de omgeving van Vrijburcht is het sceptisch. De architectonische variatie die vrije kavels opleveren is volgens hem cosmetisch. Ze zijn erg duur, minstens €400.000,- en er vindt enkel wonen plaats. Hein is dan ook een groot voorstander van functiemenging in de stedelijke omgeving. Daarbij moet de variatie in de gevel tot uiting komen door de variatie in het programma.

Zo laat ook de buitenkant van Vrijburcht verschillende gelaatstrekken zien. De formele straatzijden, waar de entrees en brievenbussen zich bevinden, zijn meer gesloten. Aan de waterkant laat het blok zich van de informele kant zien met de balkonnetjes die toegang hebben tot een toegeëigend stukje dijk. Soms zijn de grenzen slechts gemarkeerd met een kano. De scheiding tussen publiek en privaat is daardoor niet altijd duidelijk. Hoewel de dijk openbaar gebied is, vraagt een bewoner wat wij daar aan het doen zijn. Voor Hein zijn de grenzen duidelijk: “daar heeft ze niets mee te maken, dit is toch openbaar gebied”. Sociale controle is er in ieder geval genoeg.

- Hoe tot stand gekomen, kritische massa van ±50 mensen, kleine groepen hebben het zwaar etc.

Bikkershof

De Bikkershof is een binnentuin in een langgerekt bouwblok van 30 m op 100 m vlak bij het centrum van Utrecht aan de Bildtstraat. Zij wordt ontsloten door twee toegangen. Joyce Parlevliet, actief in het beheer van de Bikkershof, wacht ons op bij de ingang waar een kleurrijk mozaïeksculptuur de toegang markeert.

De tuin is in drie stukken verdeeld. Een speelplaats grenzend aan een kinderopvang, een heemtuin die extensief wordt beheerd ‘met de zeis’ en een deel met kleine kavels voor moestuinen. Opvallend is de variatie van aangrenzende gebouwen en daarmee ook de overgangen. Er grenzen zowel koop als (sociale)huurwoningen aan de tuin. De ene woning komt via een achtertuin op de tuin uit, de ander via een trap en sommige direct. Ook grenzen er bedrijfsruimtes aan de tuin. Met al die variatie in begrenzing, invulling en verschillende mensen die meehelpen in de tuin, krijgt het geheel een organische indruk. Alles is in beweging en past zich tot in detail aan op de context. Bij deze vorm van zelfbeheer lijkt beheer, ontwikkeling en ontspanning in nauw verband te staan.





De tuin wordt in stand gehouden door een vaste kern van omwonende die er vanaf het eerste uur bij waren. Het vele onderhoud is te bolwerken door incidentele bijdrage van andere gebruikers en vooral van vrienden en bekenden uit andere delen van de buurt. Een kritiek punt is dat sommige gebruikers denken dat alles vanzelf gebeurt. De gemeente Utrecht lijkt ook dit idee te hebben. Er wordt bezuinigd op de basis en de corporatie Mitros verkoopt net die huizen die toegang bieden tot de Bickershof. Ondertussen lopen zowel de gemeente als makelaars van aangrenzende panden te koop met kwaliteit van de Bickershof. Huizen worden verkocht met een belofte op de toegang tot een prachtige door omwonenden onderhouden tuin, terwijl ze formeel helemaal geen tuin hebben.

Aan het einde van de rondleiding zien we twee werknemers van een aangrenzend kantoortje naar buiten komen via een raam op zoek naar een plekje voor hun middaglunch. Ze groeten beleefd, maar zijn verder onbekend met de stichting Bickershof.

Vondel Parc

Met bijna twee hectare en 120? woningen is Vondel Parc een heuse buurt die particulier wordt beheerd. Het is ontstaan uit de herontwikkeling van het oude HTS-terrein aan de 19^{de} eeuwse rand van Utrecht. Elf jaar geleden heeft de ontwikkelaar Properstok initiatief genomen voor de herontwikkeling, waarbij ze het architectenbureau Mecanoo opdracht gaven voor het masterplan, het landschappelijk ontwerp van de buitenruimte en de architectuur. Hierbij hebben de kopers nooit inspraak kunnen hebben op het ontwerp. Wel was er al vroeg een kopersvereniging opgericht die alle juridische en financiële plooien moest glad strijken.

Zodra men door de altijd openstaande poorten komt, valt direct op dat het om een andere dan normale stedelijke buitenruimte gaat. Slingerende paden, afwisselende materialen, bijpassende gevels en geïntegreerde parkeervoorzieningen. Een totaalontwerp waarbij buitenruimte en bebouwing op dezelfde tekentafel zijn ontworpen. Het gaat dan ook niet om openbare ruimte. Op de paden na is alles in het beheer van de bewoners van de omliggende woningen.

We worden ontvangen bij de voorzitter van één de VVE's, Rob hoevenaars. Hij verteld ons hoe de beheerconstructie in elkaar zit. Hierbij is een schema nodig. Het is complexe constructie geworden, aangezien door het integrale ontwerp de eigendomsverhoudingen niet eenduidig samenhangen met de bebouwde omgeving. De woningen staan op particuliere grond, zover is duidelijk. De parkeergarage is echter weer van een aparte VVE, terwijl het dak, een houten dek dat tevens de buitenruimte is voor de bewoners, weer



behoort tot een andere VVE. Zo ontstaat de situatie dat een bedrijf, lid van de overkoepelende VVE een parkeerplaats heeft onder de voordeur van meneer Hoevenaars.

De ingewikkelde beheersconstructie ten spijt wordt ons met gepaste trots de verzorgde staat van het terrein getoond. De keuze van deze manier van wonen lijkt vooral een keuze voor kwaliteit. Kwaliteit die men zelf in de hand wil houden, zonder afhankelijk te moeten zijn van de gemeente. Een woning aanpassen aan individuele wensen is echter moeilijk. Veel bewoners die hier met ziel en zaligheid wonen hebben behoefte aan uitbreiding, bijvoorbeeld in de vorm van een dakopbouw. Toen in 2004 hier een onderzoek naar gedaan werd, heeft de welstandscommissie dit direct afgewezen. Ook Mecanoo zag deze verbetering van het woongenot als afbreuk van het ontwerp. Na Juridisch getouwtrek blijkt er nu toch een mogelijkheid te zijn. Mecanoo zelf zal de opbouw ontwerpen conform de uitgangspunten van het oorspronkelijke ontwerp. Volgens Hoevenaars zijn de meerkosten hiervan geen probleem zolang het maar een eenduidig beeld oplevert.

Opmerkelijk toch dat in een woonomgeving waar alles in zelfbeheer is en die niet eens grenst aan de gemeentelijke openbare ruimte, de zeggenschap toch niet zo groot is. Je zou kunnen zeggen dat men vrijwillig de rigide kaders van ontwerp als keurslijf heeft aangenomen. Daarmee laat het ontwerp van Mecanoo twee kanten zien: aan de ene kant een leefomgeving waar mensen van gaan houden en veel voor doen om ze in stand te houden. Aan de andere kant een leefomgeving waar nauwelijks iets kan veranderen, waar de complexiteit van het ontwerp een even complex juridisch systeem heeft opgeleverd, die graduele aanpassing uitsluit.

Nieuw Leyden

De straat voor het huis van Bas is net ingericht. Dat duurde even, want het huis naast hem was door allerlei tegenslagen nog steeds niet af. Pas als alle bouwactiviteiten afgerond waren kon de straat in samenspraak met de bewoners worden vormgegeven.

Hoofdstraten, waarbij de dwarsstraten tot intieme woonerfstraten zijn ingericht. Dit kan omdat er een half verdiepte garagebak in de bouwblokken zit. De uitgang van deze garages bevindt zich aan de hoofdstraten.

De enorme expressiviteit is bijna oogverblindend. De architectuur van het sociale woonwijkje even verderop daarbij vergeleken een visuele oase van rust. Aanvankelijk moest dit buurtje ook wijken, maar is het behouden onder protest van de SP, verteld Bas. Het biedt als het ware afwisseling op de variatie.





Tot slot

Als we de vier woonomgeving naast elkaar plaatsen dan zijn er interessante overeenkomsten, maar ook opmerkelijke verschillen. Alle plekken bestaan bij gratie van een hoge betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving. Duidelijk is dat dit voor iedereen, niet alleen bewoners, maar ook bezoekers en passanten, grote voordelen oplevert. In de eerste plaats is de verhoogde kwaliteit door de extra zorg iets dat onmiskenbaar bijdraagt aan het woongenot en verblijfskwaliteit. Hierbij is de waarde van kwaliteit een kwestie van perceptie. Het lijkt juist de perceptie van 'directe' gebruikers te zijn die een grote rol speelt in het succesvolle beheer van deze plekken. Daarnaast zijn er veel praktische voordelen door collectief gebruik. Van verdeling van beheer en onderhoud, tot gezamenlijke voorzieningen zoals kinderopvang, theater, moestuin en parkeerkelders.

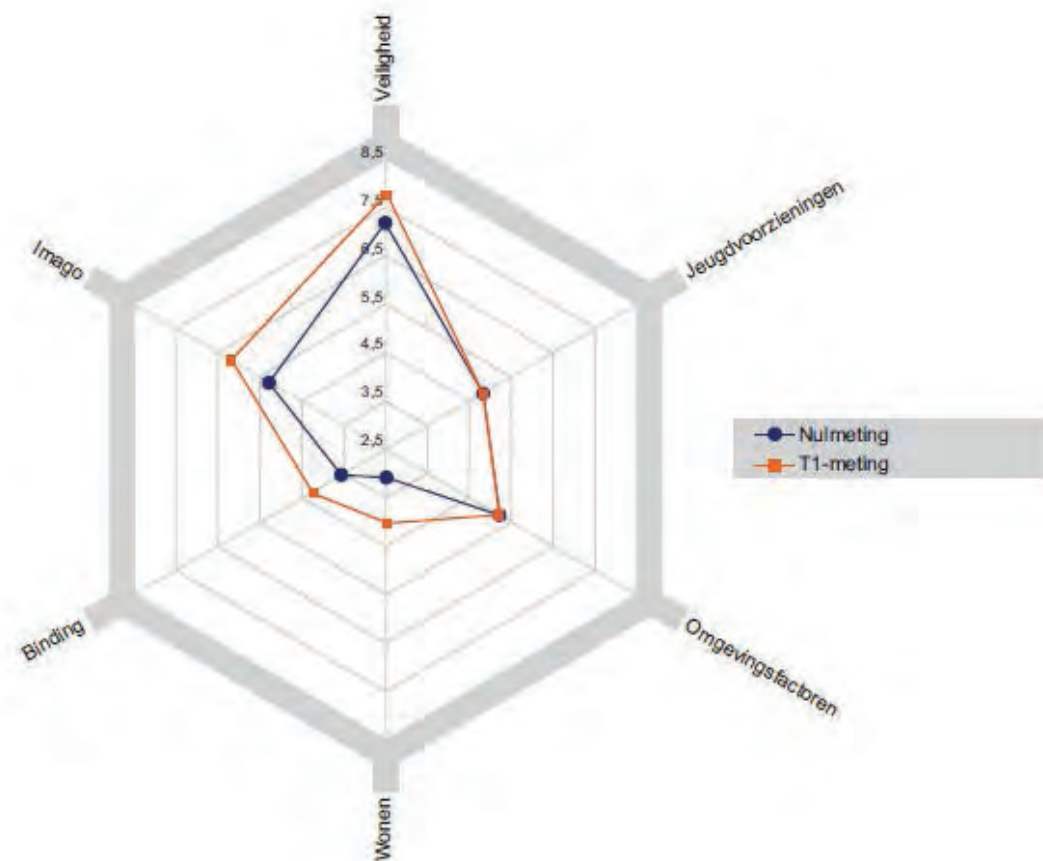
Opmerkelijke verschillen zijn de manier waarop de initiatieven tot stand zijn gekomen. De ene een puur collectief particulier initiatief, de ander aangejaagd door de gemeente of een idee volledig ontsproten vanuit commerciële projectontwikkeling. De initiatiefnemer bepaald in grote mate de regels van het spel en is daarmee van grote invloed op de organisatie van het verdere beheer en onderhoud.

In de Bickershof ziet men overal sporen van vernieuwing, aanpassing en aanbouw. De bebouwing is net zo divers, in tijdsperiodes nog veel meer, als de bebouwing van Nieuw Leyden. De Bickershof fungeert hier als een soort van buffer en rustpunt voor al deze verandering, zowel functioneel als visueel en sociaal. Het vele groen maskeert de drukte van de variatie en maakt het mogelijk dat er vele kleine micro milieus bestaan dicht bij elkaar. De tuin op zich is een platform waar een afwisselende bezetting aanwezig is van omwonende en buurtbewoners van alle leeftijden. Mensen die behoren tot de vaste kern en mensen dit kortstondig zich eraan committeren.

De plek waar vooraf het minste zeggenschap in het creatieve proces heeft plaatsgevonden lijkt het minst te zijn afgestemd op de sociale systemen van haar gebruikers. Daardoor moet de hiaten opgevangen worden door ingewikkelde juridische constructies. De kosten die hieraan zijn verbonden maakt deze woonvorm maar voor een beperkte groep bereikbaar. Voor ontwerpers lijkt de integratie van omgeving, buitenruimte en architectuurconcept een mooie uitdaging, waarbij de zeggenschap van de ontwerper tot het uiterste kan gaan. Hierbij verdwijnt blijkbaar de aandacht voor de juridische en financiële constructies die nodig zijn om deze omgeving duurzaam in stand te houden doormiddel van beheer en onderhoud.







Kindvriendelijkheidmonitor KIWI T1, 2010

Locatieonderzoek

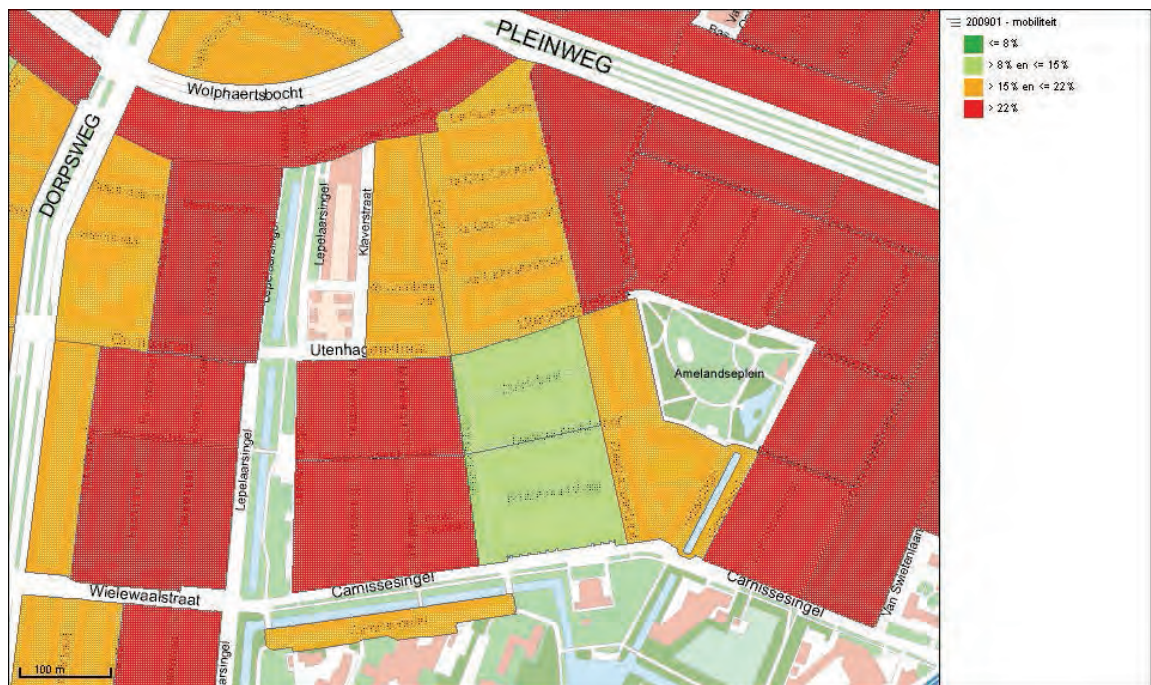
Analyse van de ontwerplocatie, de omliggende wijk Carnisse, een onderzoek in Hart van Zuid (in opdracht van de gemeente Rotterdam) naar de waardering en beleving van de buitenruimte rondom het winkelcentrum door voetgangers en fietsers. Dit heeft bijgedragen aan de keuze van de locatie.

Stedenbouwkundige structuur

- Woonstraten zijn lang, niet kindvriendelijk
 - o In verhouding hoge huizen waardoor weinig licht
 - o Er bevinden zich geen autoluwe- of woonerfstraten in de wijk
- Weinig woninggerelateerd groen
 - o Amelandseplein is buurtpark
 - o Zuiderpark is stadspark
 - o Singels verbinden deze groenvoorzieningen
- Ontsluitingswegen lopen langgerekt door de wijk en komen uit in Oud - Charlois
 - o De Dorpsweg vormt echter een barrière voor een vanzelfsprekende verbinding
 - o Ook hebben ze een slechte connectie met Hart van Zuid
- Op de knooppunten ontbreekt het vaak aan verblijfskwaliteit
 - o Hoewel er wel vaak winkelvoorzieningen aangekoppeld zijn
- In buitenruimte mist er een synergie tussen passeren, gebruik maken van voorzieningen en er verblijven.
 - o In Tarwewijk zijn maatschappelijke voorzieningen gekoppeld aan buitenruimte.
 - De plekken die verbonden en zijn met het stedelijke netwerk en meer winkelvoorzieningen kunnen bevatten zijn dan weer verstoken van goede verblijfsruimte

Werk en voorzieningen

- De voorzieningen bevinden zich vaak aan de koppen van de blokken bij de ontsluitingswegen.
- Naast winkels en maatschappelijke dienstverlening bevindt zich er nauwelijks werk in de wijk.



Verhuismobiliteit bewoners Carnisse, Gisweb 2012, meting 2009.
 Bewoners binden zich weinig aan de wijk, waardoor verantwoordelijkheid voor collectieve plekken moeilijk genomen wordt en het opbouwen van relaties in de wijk moeizaam gaat.



Een maquette van Carnisse Oost om inzicht te krijgen in de stedelijke structuur



Stadsvisie, kanskaart economie en voorzieningen

Dialogo Stedenbouwer – Architect

Het gevolg van stedelijke ontwikkeling vanuit particuliere initiatieven is dat er een veelvoud aan deelnemers zijn dan bij een gebruikelijke gebieds-ontwikkeling. Naast institutionele en publieke partijen zijn er nu ook individuele huishoudens, collectieven en organisaties die een rol spelen in stedelijke transformatie. Dat betekent ook dat er veel meer niet-professionele opdrachtgevers zijn.

De particulieren en collectieven die investeren in hun toekomstige leefomgeving hebben geen kaas gegeten van exploitatiemodellen of het maken van plattegronden. De architect wordt daarmee naast ontwerper een intermediair tussen leek en professional. Uitgaande van de situatie dat het slagen van de stedelijke transformatie in Carnisse afhankelijk is van niet professionele opdrachtgevers, dient de stedenbouwer te zorgen dat het stedenbouwkundig plan de randvoorwaarden en handvatten biedt voor de architect om de wensen van zijn opdrachtgevers zo goed mogelijk te verwezenlijken waarbij tegelijkertijd de stedelijke omgeving als geheel profiteert.

Dit vraagt om andere manier van communicatie over ruimtelijke visie en stedenbouwkundige uitwerkingen. Een manier waarin ook speler niet alleen de regels van het plan moeten volgen, maar waarin ze ook nieuwe oplossingen kunnen aandragen. Het stedenbouwkundig plan moet al het ware initiatieven uitlokken waar uitzonderingen op de regel de norm worden.

- Wat heeft de architect minimaal nodig van de stedenbouwer om tot een succesvol ontwerp te komen.
- Welke stedenbouwkundige regels kunnen worden gehanteerd om particuliere initiatieven zo te sturen dat er een duurzame stedelijke structuur uit ontstaat?

De wens van dertig senioren om als collectief hun eigen seniorenwoning te ontwikkelen dient als casus voor een ontwerponderzoek om een antwoord te vinden op bovenstaande vragen.



Figuur 1. Conditie van de woningvoorraad in Carnisse in 2008 (bron: gemeente Rotterdam, dS+V)

Wat heeft de architect nodig om aan de slag te gaan

- Locatiekeuze (gebiedsregisseur stelt potentiële locaties voor?)
- Ruimtelijk programma
 - o Ruimtelijke kenmerken voor straat en plein
 - Langzaam verkeersroute die verblijfskwaliteit met woongenot gecombineerd.
 - o Voor- en achterkant aangeven in het plan

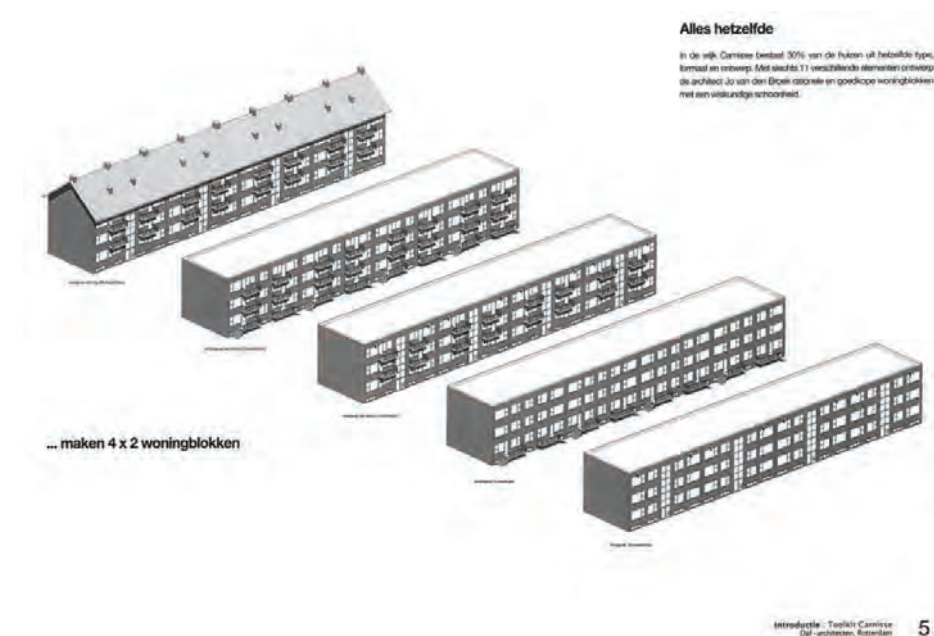
Wat levert de studie voor ontwerpuitgangspunten op inzake

- Wijkontwikkeling
 - o Gemengde voorzieningen
 - Toegankelijk voor wijkbewoners, gelegen aan straat
- Stedenbouwkundige configuratie
- transformatie bestaande woningvoorraad
- inrichting en beheer openbare ruimte
 - o indien parkeren voor een deel op de kavel wordt voorzien is er ruimte voor het initiatief om aanspraak te maken op een deel van de openbare ruimte als buitenruimte in zelfbeheer.

Een ontwikkeling in stappen

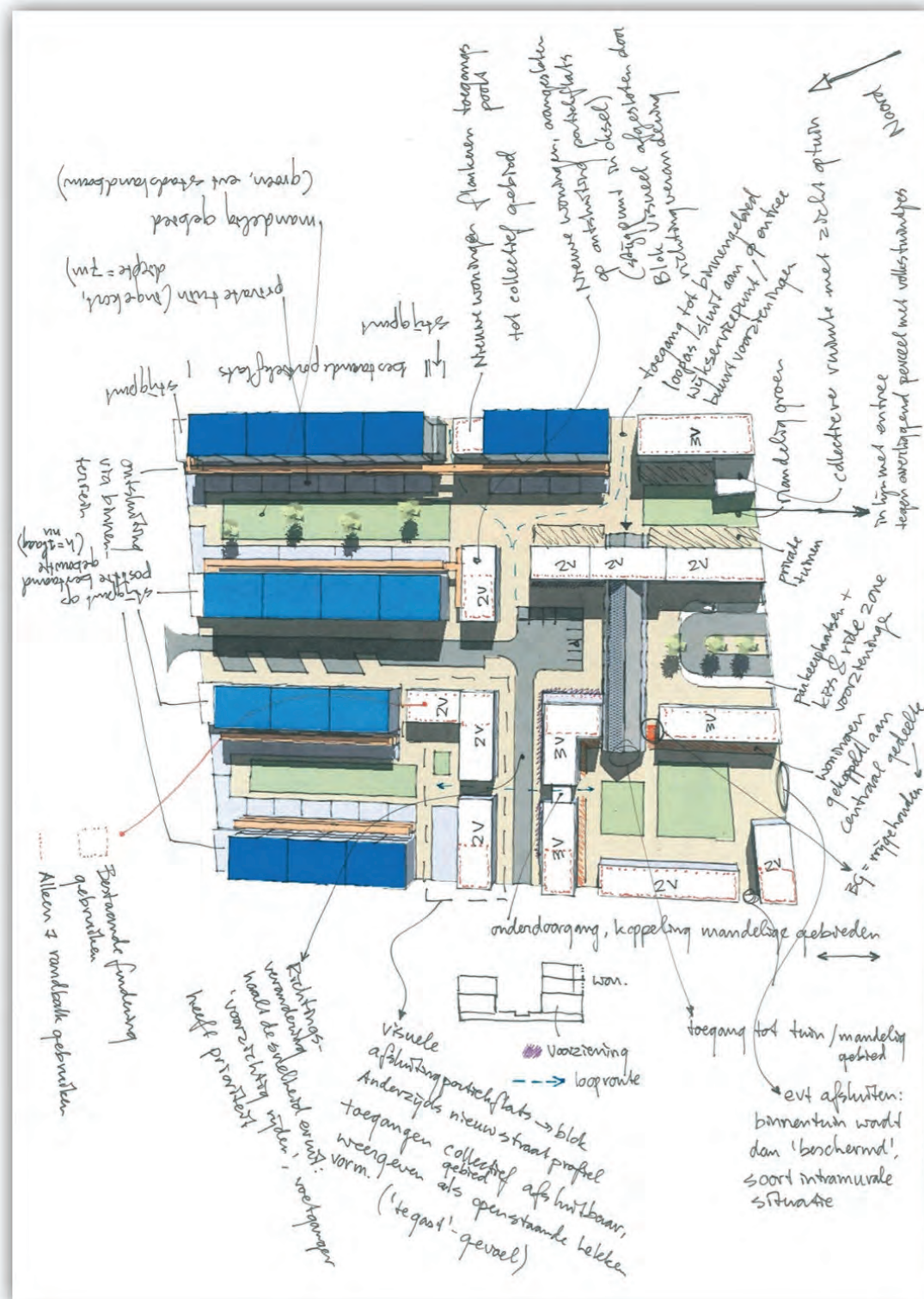
Bij hedendaagse gebiedsontwikkeling vindt er een afstemming plaats tussen een beperkt aantal professionele betrokkenen die vanaf het begin een eindbeeld vastleggen. In stedelijke ontwikkeling vanuit particulier initiatief is de kans klein dat deze afstemming met alle betrokkenen in het begin kan plaatsvinden. Nadat een verzameling initiatieven een ontwikkeling op gang heeft gebracht moet de mogelijkheid bestaan om in te haken. Stedelijke ontwikkeling moet een open proces zijn, waarbij transformatie weer nieuw initiatiefnemers kan aantrekken die verder bouwen op wat voorgangers hebben ingezet.

Zo'n proces kan in feite voortdurend doorgaan zolang de ruimtelijke visie nog actueel is. Als we dit proces in fases opdelen ontstaat echter de vraag hoe de ideeën en het ontwerp van de ene initiatiefnemer de andere toekomstige speler kunnen bereiken. Het stedenbouwkundig plan moet daarom dienen als levende plattegrond waarin de uitgangspunten duurzaam of zelf tijdloos zijn, maar de invulling voortdurend kan worden aangepast en bijgewerkt.



Bestaande woningvoorraad

- Eenzijdige appartementen, grootte: 55 tot 80 m²
- Portieken zonder lift - 3 hoog
- Geen gradiënt publiek - privaat
 - o Mogelijk heden voor collectieve voorzieningen beperkt
- Beperkt aan te passen aan eigen woonwensen



Onderzoek naar een mogelijke ontwikkeling van een blok portiekflats (mei 2012). Begonnen werd met het construeren van verschillende eindbeelden, waaruit vervolgens de voorafgaande stappen werden geconstrueerd. Onderzocht werd op welke manier het huidige stedelijk weefsel zo kan worden aangepast dat plekken ontstaan die extra verblijfskwaliteit bieden.

Ontwerpend onderzoek

Door Wessel Jonker en Jurrian Arnold

Het onderzoek begon met een scenariostudie waarbij een aantal portieken uit een bouwblok kon worden verworven, waarbij ontwerpend werd onderzocht welk eindbeeld kon ontstaan en hoe groot de minimale ingreep moest zijn. Vervolgens werden op één locatie 3 ontwerpen uitgetoetst. Deze ontwerpen verenigden een architectonisch en stedenbouwkundig concept en beoogden zo verschillend mogelijk te zijn. Doel van de studie was grip te krijgen op basale ontwerpoverwegingen die te maken hebben met de verbinding met de omliggende wijk, de locatie van voorzieningen in het ontwerp, de parkeeroplossing, ontsluiting van het bouwblok en de woningen en de territoriale diepte (rijk van het tussen). Twee varianten van de drie varianten liggen ten grondslag aan een super-variant die als basis van het uiteindelijk ontwerp heeft gediend.

De wijk Carnisse

De eilandenbuurt in Carnisse kenmerkt zich door een monofunctionele wooncultuur die sociale binding verhindert. Dit uit zich in een anonieme woonomgeving met een verouderde woningvoorraad. De toekomst brengt echter weinig mogelijkheden tot structurele verandering in de configuratie van de wijk door een terugtrekking van traditionele partners in wijkvernieuwing: overheid, corporaties en marktpartijen. Onze overtuiging is dat gezond stedelijk weefsel zichzelf stapsgewijs moet kunnen vernieuwen door een veelvoud aan particuliere initiatieven. Hierdoor worden bewoners en ondernemers actief betrokken bij creatie van de leefomgeving, hetgeen bijdraagt aan een verhoogde sociale binding. In dit perspectief wordt wijkontwikkeling het zoeken naar een strategie die transformatiemogelijkheden binnen de capaciteiten legt van particulieren en bovendien ruimte creëert voor betrokkenheid in beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Dit begint bij het bepalen van een gebiedsvisie waarop (kleine) initiatieven kunnen aanhaken.

Door algemene uitgangspunten op te stellen waaraan wijkverbetering moet voldoen toetsen we drie oplossingen op het gewenste effect. Een oplossing

bestaat uit een stedenbouwkundige strategie voor het gebied, gekoppeld met een architectonische variant die daarop aansluit.

De drie oplossingen worden tegen elkaar afgewogen op de mate van effect die ze sorteren ten opzichte van de algemene uitgangspunten.

Doel is te komen tot kansrijke combinaties van deeloplossingen voor onder andere parkeren, levendigheid, overgang publiek/privaat, kwaliteit openbare ruimte et cetera.

Vooraf stelden we onderstaande criteria op waaraan het onderzoek moest voldoen. Deze bestonden voornamelijk uit abstracte en concrete doelstellingen die iets zeggen over het eindproduct.

Door voortaan ook procesmatige doelstellingen op te nemen is wellicht beter grip te krijgen op het proces.

Criteria ouderen

- Ontwerp voor ontmoeting: voldoende levendigheid
- Koppeling met zorg
- Individueel vs collectief – territoriale diepte

Ruimte voor koppeling met maatschappelijke functie

- Welke initiatieven zijn mogelijk?
- Aantal initiatieven dat mogelijk is?
- Wie zijn de actoren?
- Wie kan er meedoen?
- Wat zijn de belangen?

Sociale duurzaamheid

- Invloed op gradatie publiek /privaat
- Keuzevrijheid in toegang tot woondomein
- Mate van collectiviteit
- Aantal en soort collectieve voorzieningen
- Gebruik door de buurt?
- Invloed van bewoners (zeggenschap en territoria)
- Flexibiliteit / veranderbaarheid

Ruimtelijke samenhang

- Leesbaarheid
- Bereikbaarheid
- Kwaliteit openbare ruimte
- Hoeveelheid groen
- Hoeveelheid water
- ontmoetingsplekken

Parkeren

- Aantal parkeerplaatsen
- Verkeersbelasting
- Invloed op verblijfskwaliteit

Ecologische duurzaamheid

- Mogelijkheden voor decentraal waterzuiveren / hemelwater afvoer
- Decentrale energieopwekking
- Warmte huishouding
- Hergebruik bestaande woningvoorraad



Algemene visie op ontwikkeling Carnisse

De eilandenbuurt in Carnisse kenmerkt zich door een monofunctionele wooncultuur die sociale binding verhindert. Dit uit zich in een anonieme woonomgeving met een verouderde woningvoorraad. De toekomst brengt echter weinig mogelijkheden tot structurele verandering in de configuratie van de wijk door een terugtrekking van traditionele partners in wijkvernieuwing: overheid, corporaties en marktpartijen. Onze overtuiging is dat gezond stedelijk weefsel zichzelf stapsgewijs moet kunnen vernieuwen door een veelvoud aan particuliere initiatieven. Hierdoor worden bewoners en ondernemers actief betrokken bij creatie van de leefomgeving, hetgeen bijdraagt aan een verhoogde sociale binding. In dit perspectief wordt wijkontwikkeling het zoeken naar een strategie die transformatiemogelijkheden binnen de capaciteiten legt van particulieren en bovendien ruimte creëert voor betrokkenheid in beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Dit begint bij het bepalen van een gebiedsvisie waarop (kleine) initiatieven kunnen aanhaken.

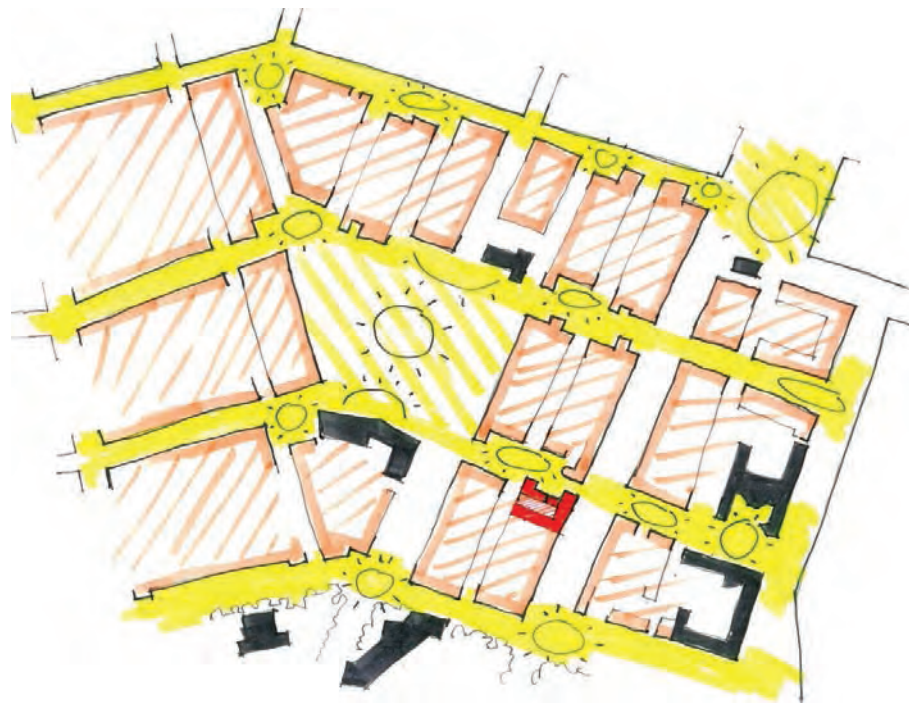
Uitkomsten afweging

We hebben de verschillende stedenbouwkundige strategieën en bijbehorend architectuurvarianten afgewogen aan de hand van de volgende aspecten:

- ruimtelijke samenhang
- ruimte voor initiatief van bewoners en ondernemers
- de gradatie tussen publiek en privaat
- contact met wijkbewoners
- parkeren
- kwaliteit van de openbare ruimte en de veranderbaarheid

Afweging stedenbouwkundige strategieën (zij bijlagen):

1. *De singels* zet in op een heldere ruimtelijke structuur voor recreatie, groen en verkeer. Dit levert veel kwalitatieve en formele openbare ruimte op die een brug vormt tussen het Zuidplein centrum en de woonwijken. Hoewel de belofte van deze structuur de potentie heeft om particuliere investeringen aan te trekken vereist zij een bijzonder grote voorinvestering van de overheid en is daarmee niet van toepassing voor een ontwikkeling getrokken door particulier initiatief.



Schets van de mogelijke combinatie van de weeflijnen en de eilanden met het initiatief voor ouderenhuisvesting in het rood gemarkeerd.

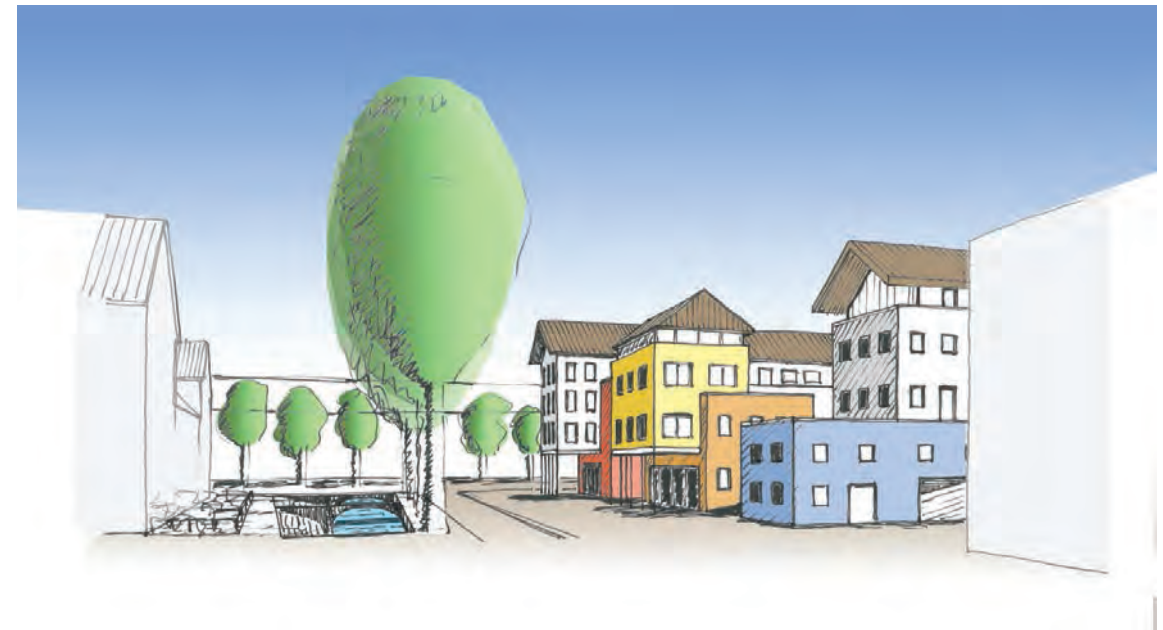
2. Door een verzameling bouwblokken als groep een omsloten karakter te geven creëert *De eilanden* een structuur van informele toe-eigenbare buitenruimte. De kwaliteit van de buitenruimte ligt daarmee grotendeels in handen van bewoners waardoor het beter aansluit bij gebruik en wensen. Binnen de blokstructuren kan een variatie ontstaan die gradatie tussen privaat en publiek mogelijk maken. Hoewel de blokeenheden duidelijker te onderscheiden zijn en daardoor meer identiteit krijgen, wordt de ruimtelijke samenhang van de buurt verzwakt door afbreuk van verbindingen met andere delen van de wijk.

3. *De weeflijnen* bestaat uit het verbinden van de naastgelegen buurten met het Zuidplein centrum. Ze legt de aandacht op het gezamenlijk ontwikkelen van de stedelijk verbindingen waarbij ondernemers en organisaties kunnen bijdragen aan verblijfsplekken langs de routes. Hierdoor ontstaan er kwalitatieve ontmoetingsplekken met veel sociale controle. De strategie ontwikkelt echter nog geen woning gebonden gradatie tussen publiek en privaat. Het ontbreken hiervan, terwijl de stedelijke activiteit toeneemt, komt de leefbaarheid van het woondomein niet ten goede.

De weeflijnen lijkt een succesvolle strategie die het snelst effect kan bereiken. Hierbij wordt tevens ook de wijk economie gestimuleerd kan worden. Om te voorkomen dat het woondomein aan leefbaarheid inboet, is een combinatie met *de eilanden* strategie nodig. Tussen de oost-west verbindingen die door wijk lopen moet daarom een luwheid ontstaan die informele toe-eigening toelaat en daarmee bewoners betrokkenheid bij het beheer en onderhoud van de buitenruimte versterkt. De positie van het Amelandseplein is hierbij erg belangrijk, omdat ze zowel een verblijfsplek is gelegen aan de weeflijnen en een door bewoners gedragen vertrouwde ontmoetingsplek.

Afweging architectuurvarianten:

1. Variant Aantakken maakt gebruik van bestaande portiekflats. Het weefsel van de wijk wordt daarmee niet structureel veranderd, de vormvrijheid van de architectuur ligt in de kop van het blok. Door de nieuwbouw naar achter te leggen ontstaat een publieke ruimte. Door een optopping doet het geheel vrij imponerend aan ten opzichte van bestaande bebouwing. Het overnemen van de kapvorm van de tegenoverliggende portieken brengt weliswaar vormverwantschap tussen de twee blokken, maar dit lijkt onvoldoende compensatie.



Variant A



Variant B

Het grootste nadeel van deze variant ligt in het feit dat de helft van de woningen niet grondgebonden is.

2. Variant Binnenplaats komt het best overeen met de gestelde uitgangspunten van ontmoeting, intimiteit, grondgebondenheid en bereikbaar groen. Centraal in de buurt wordt een ontmoetingspunt gecreëerd, de woningen liggen aan een route en aan groen, de parkeeroplossing vindt plaats op het kavel en alle woningen hebben toegang tot de collectieve tuin.

Toch is een wat introverte ontwikkeling het gevolg, waarin de wijkbelangen niet voldoende meespelen

3. Variant Coulissen creëert een ensemble terzijde van een route. Het collectieve domein is tevens formeel publiek domein. De gewenste informele aard van de buitenruimte ontbreekt in deze variant. De route door het plan heen brengt het gevaar dat de losse delen wel qua vorm maar niet qua gebruik als ensemble functioneren.

Een logisch vervolg ligt in het samenvoegen van kansrijke aspecten uit variant B en C. De ruimtelijke intimiteit van de woonstraat uit de Binnenplaats-variant wordt gecombineerd met de aan de route geschakelde voorzieningen uit de Coulissen-variant. Bewoners hebben nagenoeg allen een grondgebonden woning en parkeren vindt geclusterd plaats in de publieke ruimte, die autoluw wordt ingericht.

Antwoord op de vragen

Waarom kopblokken?

De strategieën hebben stuk voor stuk de intentie om verschillende schaalniveaus aan elkaar te knopen: blok-buurt, buurt-wijk, buurt-stad, etc. De koppen zijn zowel onderdeel van een blok als van de hoofdstructuur, dus effectief om een transformatie te starten. In casu ouderen leidt de wens tot levendigheid al gauw tot een locatie aan een route en koppeling met een voorziening die afstraalt op de buurt. Een locatie aan de rode loper op de kop van bestaande blokken ligt daarom voor de hand.

Waar in het proces van herontwikkeling vindt de ontwerp oefening plaats?

Jurrian: Idealiter zijn de strategieën uitkomsten van ontwerp ateliers waar bewoners en gebiedsbetrokkenen een gezamenlijk gebiedsanalyse maken en

een afweging maken van kansrijke ingrepen. De strategieën zijn uitkomsten van dit proces en laten vervolgens zien waar kleinschalig initiatief kan beginnen en hoe die in de tijd onderdeel van een groter geheel kunnen vormen. Het zijn plankaarten die stapsgewijze uitvoering door particulieren registreren.

Wessel: Het gezamenlijk vaststellen van een ambitiekaart voor de buurt door het collectief, actoren en omwonenden is een manier om particuliere initiatieven te verenigen met publieke belangen.

Op architectonische schaal geven drie uiteenlopende strategieën inzicht in de verschillende startposities die een bewonerscollectief kan treffen, afhankelijk van bereidheid van andere partijen om mee te werken of voorinvesteringen te plegen (parkeeroplossing, mate van toe-eigening van publiek domein, etc). De drie uiteenlopende architectonische varianten sluiten hierop aan.

Daarnaast werken ze als communicatiemiddel met de bewoners in het ontwerpproces om deeloplossingen af te wegen (gradatie publiek/privaat, parkeeroplossing, oriëntatie, omgang met formele en informele zijde, buitenruimte, grondgebondenheid).

Dit zijn de bouwstenen in het proces om te komen tot een ontwerp dat door het collectief wordt gedragen en inspeelt op de publieke uitgangspunten.

Wat vindt de ontwerper er zelf van?

Jurrian: Mijn interesse ligt in het bedenken van een raamwerk waarbinnen veel improvisatie mogelijk. Variatie en diversiteit in het stedelijke weefsel geeft dan steeds weer aanleiding nieuwe opgaven te formuleren die door architecten kunnen worden uitgewerkt. Daarbij vind ik gevarieerde straatbeelden waarin architectuur uit verschillende tijden zichtbaar is het mooiste.

Wessel: Interessant om te onderzoeken wat een particulier collectief tot stand kan brengen voor de buurt, ook al is het effect maar klein. Een ingreep in een bestaande locatie biedt veel beperkingen. De varianten waren uiteenlopend, zodat ik meer houvast kreeg in hoe om te gaan met verschillende elementen als behoud van het bestaande, parkeren etc en welke combinaties kansrijk zijn. Het construeren en afwegen van de drie varianten was vrij intensief, ik moet uitkijken niet teveel in het proces te blijven hangen.

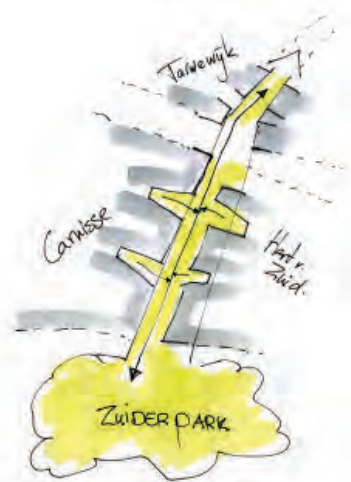


Variant C

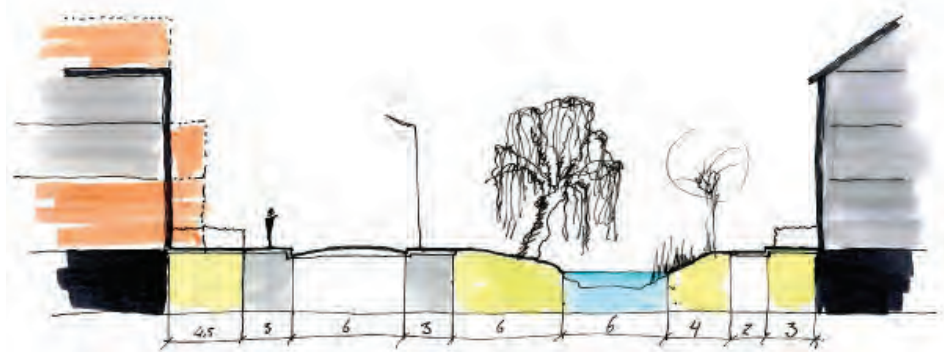
De Singels & Aantakkingen

De noord-zuid verbinding met het Zuiderpark staat centraal. Deze wordt opgewaardeerd tot singel waarop zijtakken aansluiten die verbinding leggen met naastgelegen openbare ruimte. Hierdoor ontstaat er een raamwerk van groen en recreatieve verkeersruimte die het aantrekkelijk maakt om de bestaande bebouwing particulier te ontwikkelen. De structuur zorgt voor een overgang tussen het centrumgebied en het woongebied. Bovendien kunnen er in de toekomst ecologische initiatieven, zoals decentrale waterzuivering of stadstuinieren, in plaatsvinden of er op aansluiten.

> De Goereesesingel verbindt de Tarwewijk, Bloemhof en Carnisse met het Zuiderpark. Op verschillende punten kunnen er zijtakken ontstaan.



- > maatschappelijke voorzieningen
- > bestaande bebouwing
- > toe-eigenbare ruimte
- > ontwikkelkavel
- > ruimtelijke samenhang
- > collectieve ruimte
- > achtertuinen

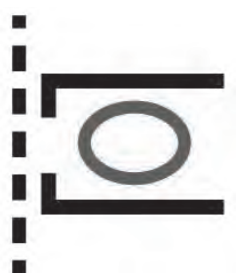


Het singelprofiel combineert verkeersruimte met recreatie en biedt de mogelijkheid voor gevarieerde hybride zones tussen de woningen en openbare ruimte.

> Verbinding Amelandseplein, Goereesesingel en Zuidplein vormt een groene structuur waarin het deelgemeentekantoor een centrale positie krijgt.



Variant Aantakkingen maakt gebruik van bestaande portiekflats. Door het toevoegen van een dakverdieping kan verticaal worden samengevoegd, waardoor per portiek vier ruime woningen ontstaan. Door de bestaande kop te slopen wordt een voorplein gecreëerd waaraan publieke en collectieve voorzieningen worden geschakeld, aan de route van Zuidplein door de wijken. Aan de binnenzijde van het blok wordt een parkeerkelder gebouwd, met een inrit op de kop. Dit geeft ruimte aan een joviale hybride zone aan de formele zijde van het blok. De binnenkant geeft de grondgebonden woningen een private tuin van 5 meter diep. Centraal gelegen is een collectieve tuin die voor alle bewoners direct bereikbaar is en 's avonds afsluitbaar voor publiek.



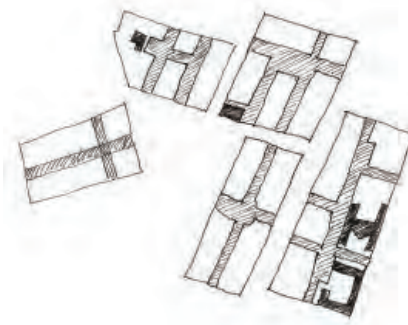
STRATEGIE & VARIANT 2

De Eilanden & Binnenplaats

Met kleine ingrepen worden verschillende bouwblokken samengenomen om één geheel te vormen met daarin een structuur van informele buitenruimte. Toekomstige ontwikkelingen op gebouwniveau kunnen de identiteiten van deze blokken versterken door aan de buitenkant in te zetten op eenheid en formaliteit, terwijl er aan de binnenkant vrijheid en informaliteit kan ontstaan. Hierdoor ontstaat er een gradatie tussen publiek en privaat rond het woondomein.



> nieuwe herkenbare blokstructuren ontstaan over tijd.

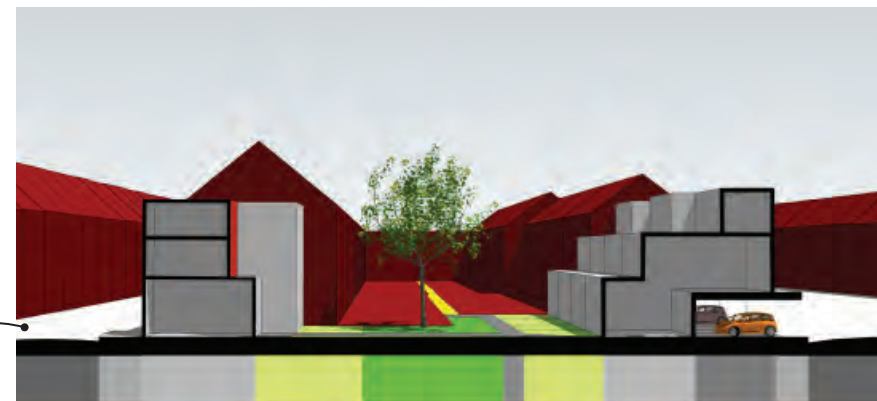


> De blokken bezitten een informele structuur van toeëigenbare straten waar een gevarieerd straatbeeld mogelijk is.

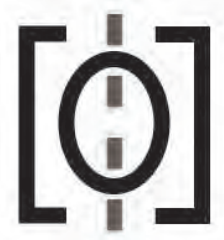
- > maatschappelijke voorzieningen
- > bestaande bebouwing
- > toe-eigenbare ruimte
- > ontwikkelkavel
- > ruimtelijke samenhang
- > collectieve ruimte
- > achtertuinen



> De perimeters van het blok vormen een duidelijke scheiding met de buitenkant. Aan de randen kan de bebouwing hoger zijn dan binnenin.



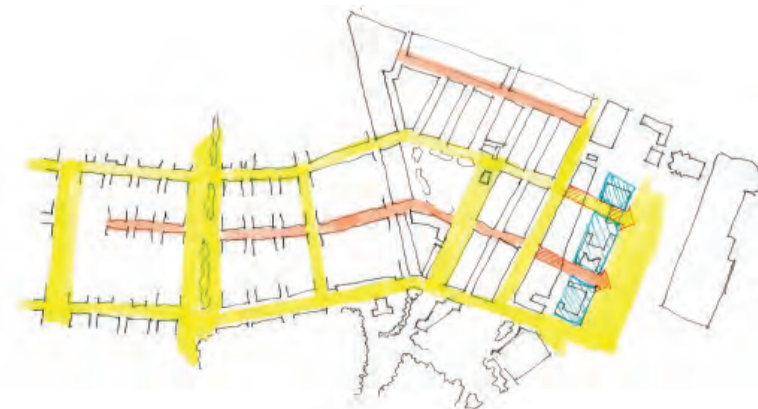
Voor variant Binnenhof worden aan beide zijden van de straat de koppen gesloopt. Nieuwbouw wordt dichter op elkaar teruggebouwd, waardoor de woningen een intieme stedelijke ruimte vormgeven. Tevens biedt dit plaats aan de twee binnenzijde voor een collectieve tuin, die vanuit de omliggende grondgebonden woningen bereikbaar is. Parkeren vindt plaats op de begane grond onder de woningen aan de buitenzijde van het blok. De route door het plan heen is vrij informeel van karakter, maar wordt aan de buitenzijde geflankeerd door twee voorzieningen die de benodigde levendigheid in de plint bereiken.



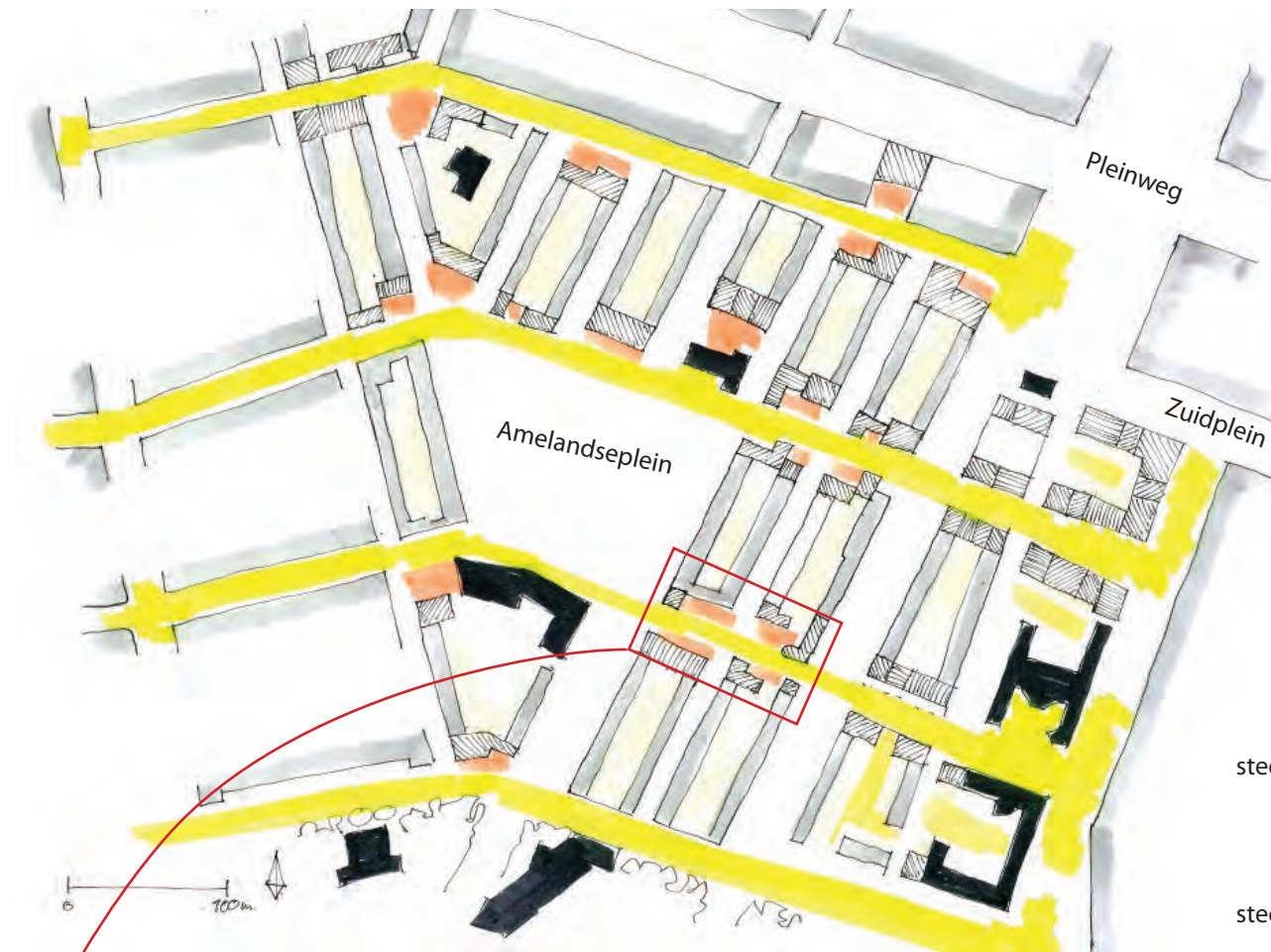
STRATEGIE & VARIANT 3

Weeflijnen & Coulissen

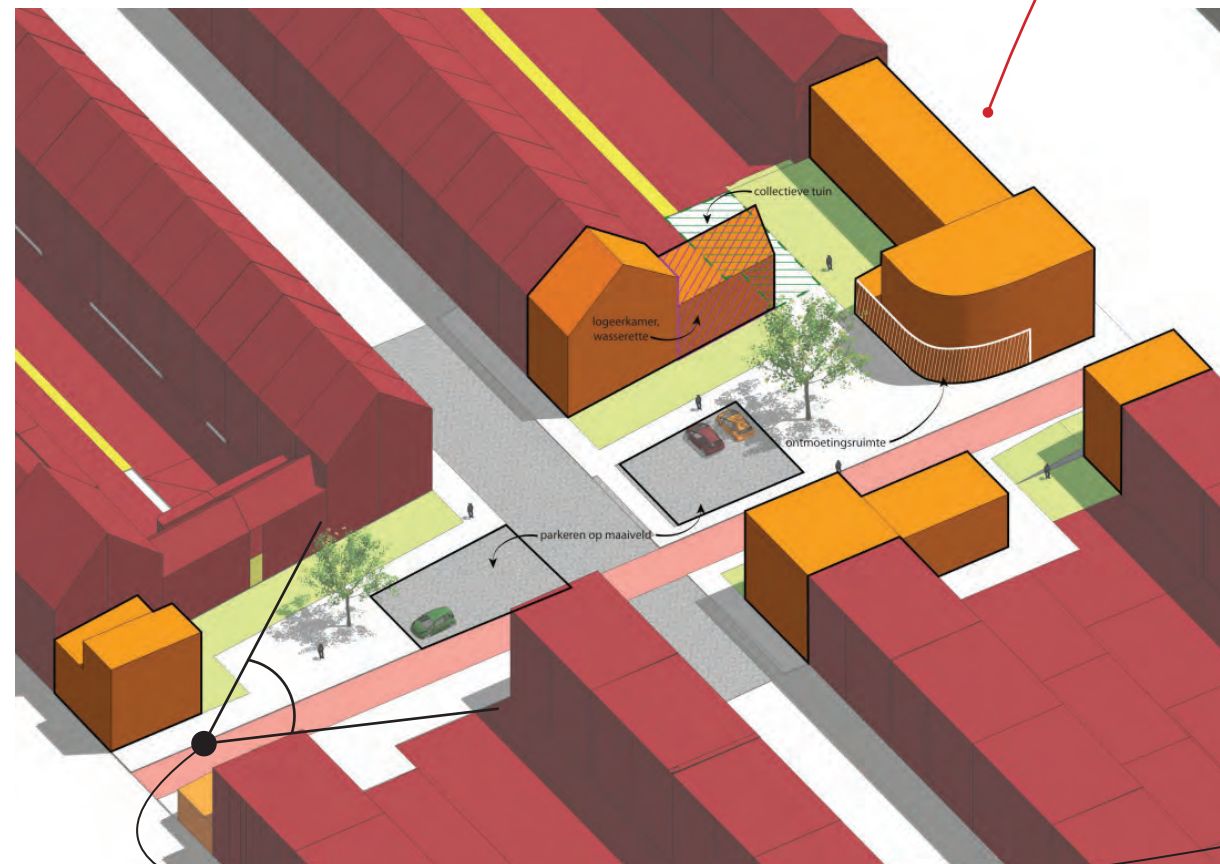
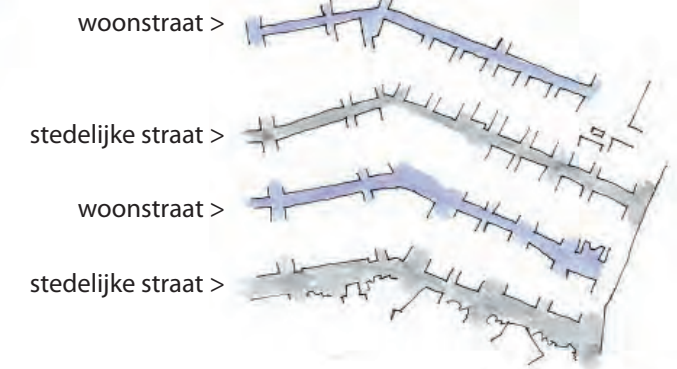
Door de huidige oost-west verbindingen door te trekken naar het Zuidplein centrum ontstaan er stedelijke verbindingen met de eilandenbuurt en naastgelegen buurten. Deze activering biedt economische kansen om de, langs de routes gelegen, koppen te ontwikkelen. Voorzieningen en openbare ruimte werken samen waardoor er linten van verblijfsplekken ontstaan met verschillende karakters: woonstraat met maatschappelijke voorzieningen, groene dreef met onderwijs instellingen, of winkelstraat met horeca gelegenheden. Sleutelplekken, zoals de doorbraken in het Van Swietenblok, worden opgaven voor (collectief) particuliere initiatieven.



> Weeflijnen verbinden woonbuurten met het Zuidplein centrum.



- > maatschappelijke voorzieningen
- > bestaande bebouwing
- > toe-eigenbare ruimte
- > ontwikkelkavel
- > ruimtelijke samenhang
- > collectiev ruimte
- > achtertuinen



> lint van verblijfsplekken



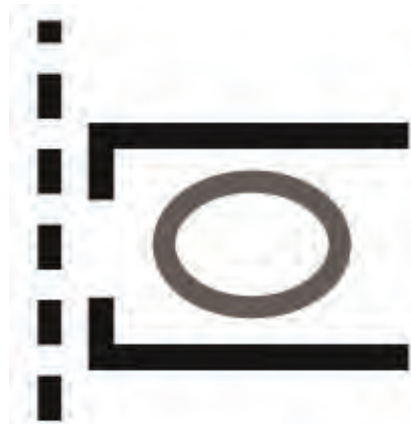
> afwisseling openbare plekken (concaaf) en informele plekken (convex)



Variant Coulissen bakent met vrij minimale architectonische middelen de bestaande publieke ruimte af. De route naar Zuidplein wordt daarmee omzoomd door een architectonisch ensemble. De collectieve voorzieningen van het plan liggen daarmee aan de formele zijde van de woningen. Parkeren vindt plaats in clusters in het maaiveld, maar voorrang wordt gegeven aan langzaam verkeer. Het stoffering van het ontstane plein wordt aangepast op het meer hoogwaardige karakter dat past bij de publieke voorziening aan de route, zodat een verblijfsgebied ontstaat. Door de bescheiden toevoeging van bouwvolume vraagt deze variant om een sterk architectonisch gebaar.

Beschrijving variant	architectuur	Gradatie publiek privaat	hybride zones, instrumentarium sociale duurzaamheid	Aan de formele zijde ontstaat joviale ruimte ivm weghalen auto's. Helft woningen geen grondgebonden woning, maar galerijontsluiting (eenzijdig). Wel private buitenruimte aan andere zijde	Collectief is formeel dwingend > de ruimte is kernachtig omsloten door de dwingende structuur van het blok	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar
			autonomie versus collectiviteit	Collectief is formeel dwingend > de ruimte is kernachtig omsloten door de dwingende structuur van het blok	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar	
			Binding met de buurt	Collectieve voorzieningen	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar	
			functie	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar		
			toegankelijkheid (architectuur), uitstraling	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar		
			plint/maaiveld	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar		
			route	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar		
			Haalbaarheid	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar		
			korrelgrootte	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar		
			voorinvestering	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar		
transformatie	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar					
aantakmogelijkheden (flexibiliteit)	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar					
Kwaliteit buitenruimte	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar					
parkeren	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar					
sociale controle	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar					
mogelijkheid private buitenruimte	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar					
Unieke kansen	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar					
Bedreigingen	Collectieve voorzieningen in kopgebouw, loopt door functies heen (pre?)	zeer bereikbaar voor bewoner, en tevens gelegen aan formele groenstructuur (pre)	Het gebouw kan imposant overkomen, domineert de ruimte door grootte, heeft een grotere maat dan de kenmerkende gebouwen van de wijk	zowel aan formele als informele zijde goed geregeld, ruim bemeten hybride zone	Route naar zuiderpark garandeert aanloop, maar voornamelijk aan de goereesestraat-kant van het blok; dit is niet in evenwicht met de Walchersestraat.	Parkeergarage vergt grote aanpak, behoorlijke korrelgrootte	Forse voorinvestering door parkeergarage	Huidige portieken worden samengevoegd (verticaal) tot vier woningen	Evt. extra portieken aantakken op ontsluitingsstructuur. Noodzakelijk: omvormen naar ontsluitingsstructuur (galerij-ontsluiting)	Geen bomen in binnenterrein, tenzij in potten	Parkeren in parkeerkelder, gebouwd tussen kelders tegenoverliggende bestaande portieken	Lijkt goed te gaan	Slechts helft van de bewoners heeft een grondgebonden woning met private tuin, de andere helft heeft een ruim balkon. Iedereen heeft toegang tot de collectieve tuin. Directe trappen naar de collectieve tuin verzachten het leed misschien	De verwijdering van auto's uit het straatbeeld geeft veel mogelijkheden om een royale hybride zone aan te leggen.	Het uitbreiden van de bestaande volumes kan op verschillende manieren gebeuren volgens modulaire principes (optopping wel of niet, uitbouw wel of niet, kas wel of niet etc	De grote (voor)investering in parkeergarage en bestaande portiekflats lijkt weinig haalbaar					

Principe variant A



Principe variant B



Principe variant C



Principeschema's van de drie varianten. De stippellijn vormt de route naar Hart van Zuid.

Multi-actor ontwerpproces

Vanuit de variantenstudie is een ontwerpmodel gemaakt dat is gebaseerd op een combinatie van de varianten B en C.

Vervolgens zijn zestien deelnemers benaderd om zich in te leven in hun rol als fictieve bewoner van het nieuw te bouwen pand. Elke bewoner kreeg een fictieve leeftijd mee tussen de 55 en 90 jaar, verscheidene daarbij een fysieke beperking. Gevraagd werd om binnen de gestelde kaders hun ideale woning te ontwerpen, met als doel diversiteit in de plattegronden te brengen.

CPO Diversiteit in de plattegrond- een Multi-Actor-Proces

Het bouwproces van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is dynamisch en complex. Vele actoren hebben invloed op dit proces. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen regelgevende actoren en eindgebruikers.

Terwijl de eindgebruikers het creatief proces aansturen zijn in de praktijk vaak de regelgevende actoren maatgevend in de totstandkoming van een gebouw,

Bij het starten van een dergelijk proces is de vraag in hoeverre de inspraak van de eindgebruikers gaat. Is dit een 'inspraak binnen de perken' of geef je de bewoner vrije mogelijkheden?

Omdat de verwachte levensduur van woningen de woontermijn van één groep bewoners ver overtreft rijst de vraag hoe de ontwerpmogelijkheden van de eerste bewoner zich verhouden tot eventuele latere bewoners.

Literatuur geeft hierin summier aan dat ontwerpen naar de wens van een bewoner geen negatieve invloed op eventuele latere bewoners hoeft te hebben, maar dat men verscheidenheid in woningindeling juist waardeert⁵. Dit onderzoek gaat overigens in op stedelijke middeninkomens, de doelgroep waarop het ontwerp voorsorteert.

Het geven van een zekere mate van zeggenschap over de totstandkoming van het wooncollectief stelt de positie van de architect in vraag. Welke beslissingen houdt hij in de hand, en welke kan hij veilig uit handen geven? Hebben bewoners genoeg kennis om zelf het voortouw te nemen in het indelen van

⁵ A. Reijndorp et al; 2006

hun woning? In de enquête bij de ontwerpogave vroeg ik de deelnemers of ze de gestelde regels niet teveel vonden beperken. Tot mijn verbazing vonden de meesten dat niet het geval, men was over het algemeen tevreden. Hieruit kan worden afgeleid dat de deelnemers er prijs op stelden zelf een deel van de vormgeving te mogen doen, óf dat ze te weinig bouwkundig inzicht hebben om hun mening op te funderen.

Mijn indruk was dat men een meer pregnante mening heeft als het aankomt op het type meubels en de indeling van de badkamer dan wat de positie van binnenwanden moet zijn. Allicht is de perceptie van het participeren al heel wat waard. De architect wordt daarmee tevens regisseur, die kaders stelt en zorg draagt voor een juiste mate van beslissingsvrijheid van bewoners. Daarnaast past een attitude van loslaten. Bewoners krijgen de volledige vrijheid hun woningen aan te passen naar eigen inzicht. De architect verschaft een bouwkundige infrastructuur die hieraan zo goed mogelijk uiting geeft, hopelijk naar langdurige tevredenheid van de gebruikers.

*Betrokkenheid van bewoners bij de sociale en fysieke omgeving is een onderdeel van een duurzame ontwikkeling.
Een duurzaam leefbare woonomgeving die vanuit deskundigheids- perspectief niet wenselijk zijn, om wille van de betrokkenheid na oplevering? In deze discussie speelt ook de vraag in hoeverre bewoners moeten worden opgeleid tot deskundigen voordat ze serieus worden genomen in een planproces.*

p375 e.v.

Om een idee te geven van mogelijke woningindelingen heb ik alle deelnemers een voorbeeldwoning opgestuurd, waarin duidelijk de oppervlakten werden aangegeven, en meubels waren ingetekend. De ingezonden stukken zijn verwerkt in documenten die als basis hebben gediend voor het ontwerp, zoals een overzicht van alle deelnemers en de door hen gewenste collectieve voorzieningen. De getekende plattegronden heb ik gescand en gemonteerd in plattegronden van het gebouw.

Een conclusie is moeilijk te trekken, omdat de tijd ontbrak om met de deelnemers het uiteindelijke ontwerp te evalueren.

Naam	Persona	m	v	Leeftijd	Beperking	Kavelvoorkeur	Toewijzing	Collectieve voorzieningen											Anders:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
								vergaderzaal	ingerichte keuken	wasruimte	gastenkamer	werkatelier	eetzaal	zithoek / salon	bad	ontspanningsruimte	bureau (pc, ...)	hobby-ruimte		bar	stille ruimte	TV-ruimte	fitness-ruimte																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Jurrian	Man	1			73 Traplopen gaat moeilijker	3	1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				



Uit een inventarisatie kwamen de meest gewenste voorzieningen naar voren

Introductie

Dag Willem,

Carnisse, 7 juli 2051

Stel, je bent inmiddels 63. Al lang een werkend burger en zelfstandig wonend in de stad. Je woont in Carnisse, een wijk in Rotterdam-zuid, dat met zo'n 200.000 inwoners bijna een stad op zich is. Een gebied met grootschalige voorzieningen voor de stad Rotterdam en de omliggende regio. Met een groot winkelcentrum, openbaar vervoersknooppunt en tal van voorzieningen vormt dit een centrum met een regionale betekenis.

De kern, het Hart van Zuid, is inmiddels herontwikkeld. Door de naastgelegen positie plukt Carnisse daarvan de vruchten. Vanuit het winkelcentrum lopen routes de omliggende woonwijken in. De verbinding met het centrum is goed, voorzieningen zijn nabij.

Je hebt een band met de wijk en wilt er nog jaren blijven wonen. Regeren is vooruitzien: je weet dat je eigen woning niet voldoende aanpasbaar is op de toekomst, en dat in de wijk nauwelijks passende ouderenhuisvesting bestaat. Het enkele verzorgingshuis dat er staat is geen optie voor een verzamelaar als jij, en uit de wijk wegverhuizen wil je liever niet. Je vrienden wonen in de buurt, de bereikbaarheid is goed en je wilt je sociale netwerk niet zomaar op afstand zetten.

Je besluit mee te doen met een initiatief van buurtbewoners. Onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden woningen gebouwd in de Eilandenbuurt. Woningen waarin je gerust oud kunt worden.

Deze woningen staan vlakbij een nieuwe fiets- en looproute naar het Hart van Zuid. Met de metro ben je van daar binnen een kwartier in de binnenstad van Rotterdam. Anderzijds ligt het Zuiderpark, waar recreëren in het groen goed mogelijk is.

In het rood de locatie van het initiatief; het voetgangersgebied rondom het winkelcentrum en de bijgaande route naar de wijk zijn oranje gekleurd.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Het project bestaat uit een woongebouw met 17 verschillende woningen. De bewoners kunnen daarbij invloed uitoefenen op het ontwerp. Het gaat om woningen waarin men goed oud kan worden.

Dat betekent niet dat iedereen oud is als hij of zij daar komt te wonen, maar dat de woningen zijn voorbereid op aanpassingen en het toedienen van zorg.

De voordelen van CPO zijn onder andere dat je van tevoren weet bij wie je in de buurt woont. Een en ander kan in de toekomst bijdragen aan het gemakkelijk verlenen van mantelzorg, maar verplichtend is dat uiteraard niet.

Voorts kan je invloed uitoefenen op het ontwerp van je leefomgeving. Door dit samen te realiseren ben je in staat een aantal schaalvoordelen te behalen – zo is het mogelijk meer luxe te verkrijgen door voorzieningen te delen.

Programma

Bij de woningen wordt in ieder geval het volgende programma gerealiseerd:

Woningen	78m2 (+20, +30) uitbouw naar binnenzijde dakopbouw mogelijk	18 x (matrix mogelijkheden) Eigen kookmogelijkheid Tweezijdige ontsluiting Keus oriëntatie leefruimten, afstemming gevelindeling
Collectieve tuin	200m ²	's avonds afsluitbaar, overdag publiek toegankelijk
Parkeerplaatsen	5,2m * 2,7m	10 + 4
Fietsenstalling		20 stuks
Bergingen	2,7 * 3 m = 8,1m ²	18x
Publieke voorziening	Nader te bepalen	Publiek toegankelijk

Gedachte achter het ontwerp

Door de vergrijzing in Nederland en gigantisch gestegen kosten in de zorg moeten we in Nederland nadenken over de wijze waarop ouderen wonen - de optiek van de overheid.

Vanuit de bewoner zien we vaak dat men zo lang mogelijk thuis wil blijven wonen, om niet in een institutionele woonvorm zoals een verzorgingshuis te worden ondergebracht.

Vreemd genoeg heeft de verzorgingsstaat het mogelijk gemaakt dat ouderen geclusterd wonen, waarbij een soort enclaves in de samenleving ontstonden. De overheid was verantwoordelijk voor de zorg en huisvesting, waarbij de rest van de Nederlandse mensheid zich de luxe kon permitteren hierover geen zorgen te hebben, met alle gevolgen van dien. Ouderdom en kwetsbaarheid verdwenen meer en meer uit het straatbeeld en de reclames. Jong is het ideaal, en grijsheid wordt geassocieerd met kwetsbaarheid.

Om de maatschappelijke acceptatie en integratie van ouderen te bevorderen is eerst een fysieke integratie nodig. Ouderen en jongeren moeten gebruik maken van dezelfde winkels, dezelfde café's en collectieve gebieden. Tegelijkertijd hebben ouderen contact met andere ouderen nodig en als kwetsbaarheid z'n intrede doet bepaalde (ruimtelijke) voorzieningen die zelfstandig wonen mogelijk blijven maken.

Uiteraard variëren ouderen in hun woonwensen, zoals alle mensen, zo ook op het gebied van omgang met leeftijdsgenoten. Hoe gezonder en onafhankelijker ze zijn, hoe meer ze op afstand van andere ouderen of voorzieningen kunnen wonen.

Het voorkomen van stigmatiserende oplossingen in de woonomgeving is een groot thema in het ontwerp. Veel ontwerpen voor ouderen zijn omgeven met associaties waar gezonde mensen voor terugdeinzen. Een projectontwikkelaar zal, als het even kan, het woord 'oudere' vermijden als hij z'n project aanprijst.

Door bewoners op eerdere leeftijd te laten anticiperen op hun toekomstige woonsituatie hoop ik hierin verandering te brengen.

1. Kavel kiezen

De diverse typen woningen hebben een verschillende oriëntatie, kavelbreedte en zijn gelegen aan stedelijke ruimten met een uiteenlopend karakter. Kies je kavel in de plattegrond. Dit gaat volgens een 3-2-1 systeem, waarbij je de kavel die je het liefst wil een 3 geeft, et cetera.

- Standaard zijn de woningen twee lagen hoog.
 - Als een trap bezwaarlijk is in verband met de toegankelijkheid mag je de twee lagen ook naast elkaar kiezen (bijvoorbeeld D1 en D2, over één laag). Dit geldt alleen voor de typen C en D.
- Je kan daarbij ook voor de eerste verdieping kiezen, zodat je geen tuin hoeft te onderhouden.

Woningen A 1-3

Deze woningen liggen aan een rustige woonstraat, de Walchersestraat. De woningen zijn 6,0 meter breed en standaard 7,2 meter diep. Een dakopbouw is mogelijk.

Woningen B 1-3

Door de positie aan de binnenzijde van het bouwblok zijn deze huizen het meest rustig gelegen. Met een private tuin op het zuidwesten en een voortuin grenzend aan de collectieve tuin zijn deze woningen het meest georiënteerd op het collectief.

De woningen hebben een breedte van 5,4 meter, een dakopbouw is niet mogelijk. B2 en B3 kunnen in de gevel langs het pad ramen plaatsen en eventueel een entree.

Woningen C 1-4

Gelegen aan de langzaam-verkeerroute naar Hart van Zuid is een levendig uitzicht gegarandeerd.

De woningen zijn grondgebonden, met een tuin die grenst aan de collectieve tuin. De kavels zijn 6,0 meter breed. Een dakopbouw is hier niet mogelijk.

Woningen D 1-6

Deze woningen liggen een verdieping hoger, boven de parkeerplaatsen, bergingen en collectieve ruimten. De woningen zijn tweezijdig georiënteerd en toegankelijk. Aan de zuid-oostkant is een brede galerij-ontsluiting, met plaats voor zitruimte. Die biedt zicht op de Goereesestraat, een levendige verkeersader richting het Zuiderpark.

Een dakopbouw is mogelijk bij deze woningen

Woning E 1

Deze woning ligt boven de publieke voorziening en heeft een groot balkon op het zuiden. Er is vrij uitzicht op de langzaam-verkeersroute en de collectieve tuin.

De woning is 6,0 meter breed en heeft één verdieping.

2. Plattegrond indelen

Spelregels

Werk de woning uit op je favoriete kavel. Kijk hierboven of de kavel 5,4 of 6,0 meter breed is en teken de woning op de juiste breedte in.

Bijgevoegd is een blad met meubels op de juiste schaal en een voorbeeldindeling van een woning. Het is bij het indelen raadzaam te kijken naar onderstaande regels:

Uitbouw

Het is mogelijk de woningen aan de achterkant 1,8 meter uit te bouwen. Dit gaat af van de achtertuin, het kavel blijft even lang. De woning is dan 9,0 meter diep.

Ook is het mogelijk tussen de woning en de tuin een serre te bouwen, ook deze kan tot 1,8 meter diep zijn.

Trap

De trap bevindt zich over het algemeen tegen een van de zijmuren. Houdt rekening met voldoende loopruimte naast de trap. Om ruimte te besparen is het mogelijk een trap met een of twee kwarten te nemen (zie voorbeeldblad).

Dakopbouw

Het is mogelijk op de woningtypen A en D een dakopbouw te maken.

De dakopbouw is even breed als de woning.

De dakopbouw is altijd 1,8 meter minder diep dan de woning, maar mag nog korter zijn. Het terras dat ontstaat bevindt zich altijd aan de kant van de collectieve tuin.

Let op voldoende ruimte voor een trap naar de dakopbouw.

Balkons

Balkons kunnen op de eerste verdieping van de woning komen. Tot 1,20m uit de gevel aan de achterkant van het gebouw, tot 0,60m uit de gevel aan de voorkant van het gebouw.

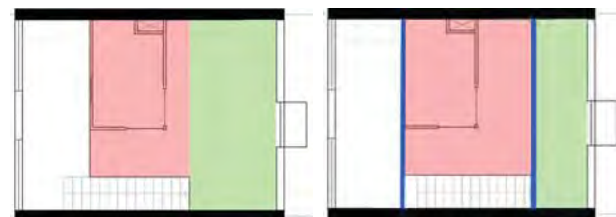
Ramen

Teken de ramen in tussen de twee lijnen van de gevel. Waar geen ramen zitten kan je de muur dicht tekenen.

Vide

Het is mogelijk een vide te maken in de woning. Een vide is een dubbelhoge ruimte. Deze moet aan de voor- of achtergevel grenzen en mag 1,8 meter diep zijn.

De verdiepingvloer moet lopen van tussenwand naar tussenwand, een trapgat mag hier niet half doorheen steken. In het voorbeeld hiernaast is het rode vloerveld niet van wand tot wand, omdat het trapgat er tussen steekt. Het groene vloerveld doet dat wel. Oplossing is het trapgat verder naar



rechts te verplaatsen, zodat een draagbalk kan worden opgenomen (blauw).

3. Collectieve voorzieningen kiezen

Samen woningen bouwen leidt tot schaalvoordelen. Door een collectieve wasruimte te hebben hoeft niet elke afzonderlijke woning met een eigen wasmachine met daarvoor benodigde ruimte te worden uitgerust. Hetzelfde geldt voor een gastenkamer/logeerkamer.

Dat betekent dat een basiswoning (veel) kleiner kan zijn dan men gewend is.

Ga er vanuit dat er veel gezamenlijk programma wordt gerealiseerd, waarbij je in de eigen woning niet veel nodig hebt. Een logeerkamer wordt collectief gerealiseerd, waardoor meerdere slaapkamers bijna niet nodig zijn. Een ruime bergruimte bevindt zich onder de D-woningen.

In onderstaande tabel kan worden aangevinkt welke collectieve voorzieningen op prijs worden gesteld. De voorzieningen met een 'v' zijn standaard aanwezig.

> Vink aan welke voorzieningen jij op prijs stelt.

Meer aanvinken betekent meer betalen, maar ook delen in de kosten.

fietsenberging	v
Collectieve tuin	v
parking / garages	v
Bergruimte	v
vergaderzaal	
ingerichte keuken	
wasruimte	
gastenkamer	
werkatelier	
eetzaal	
zithoek / salon	
bad	
ontspanningsruimte	
bureau (pc, ...)	
hobby-ruimte	
bar	
stille ruimte	
TV-ruimte	
fitness-ruimte	
Anders:	

5

4. Betekenis aangeven

> Beschrijf wat je belangrijk vindt aan je woning.

.....

.....

.....

> Hoe komt dit terug in je woningindeling?

.....

.....

.....

> Elke woning heeft twee zijden. Een is meer op het collectief gericht, de ander meer op de 'buitenwereld'. Kruis per woon-activiteit aan aan welke kant je die het liefst uitvoert en welke wensen je hierbij hebt.

Koken	☐ Voor	☐ Achter	
Eten	☐ Voor	☐ Achter	
Slapen	☐ Voor	☐ Achter	
Zitten	☐ Voor	☐ Achter	
Buiten zitten	☐ Voor	☐ Achter	

> Mogelijk is het niet goed gelukt om je wensen in te passen in de plattegrond. Welke wensen heb je verder voor de woning?

.....

.....

.....

> Als je door toenemende ouderdom eventueel meer kwetsbaar wordt, heeft dat allerlei gevolgen voor het wonen. Stel dat je meer behoeftig wordt en zorg aan huis nodig hebt. Als je zelf een budget zou krijgen om te voorzien in zorg in je eigen woning, waarmee zou je dan vooral rekening houden, en welke eisen stelt dit aan de structuur van de woning?

.....

.....

.....

6

5. Vervolg

Ten eerste, bedankt voor het meedoen!

Graag alle ingevulde papieren teruggeven aan mij/opsturen naar:

Wessel Jonker
Papsouwselaan 196
2624 EG Delft

De gegevens die hieruit komen gebruik ik direct om het gebouw verder vorm te geven.
Aan de hand van de vragen en plattegronden kan ik zo verschillende bewoners opvoeren, die diverse woonwensen hebben en de nadruk op andere aspecten van het wonen leggen.

De plattegronden gebruik ik zoveel mogelijk als leidraad voor het definitief ontwerp.
Het is zeer goed mogelijk dat ik je in die fase nog eens benader met de vraag of je tevreden bent met het resultaat, zodat er werkelijk interactie ontstaat in het proces.

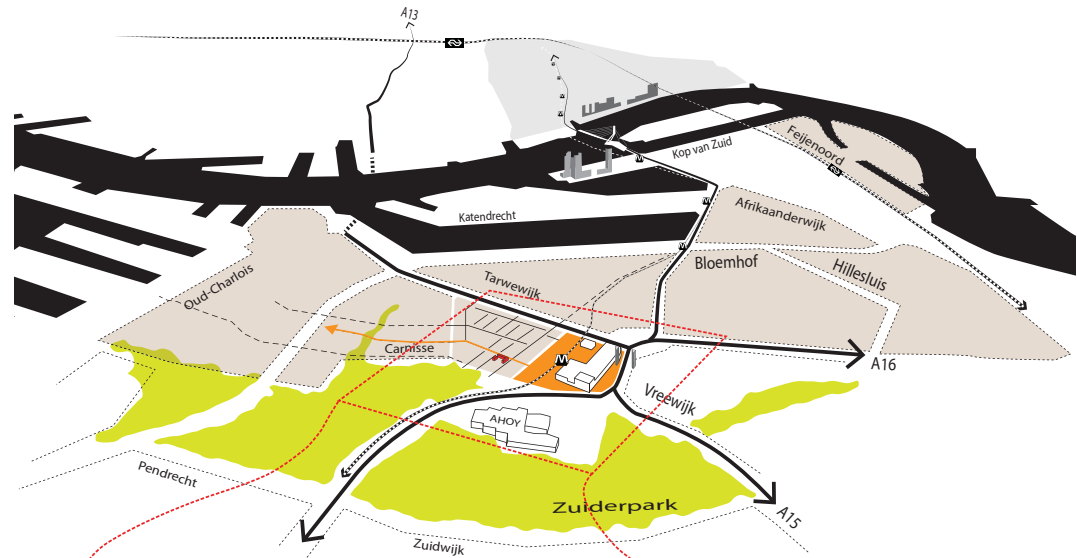
Mochten er onduidelijkheden zijn, dan sta ik je graag te woord op onderstaand telefoonnummer.

Hartelijke groet,

Wessel

06-49109640
wesseljonker@gmail.com

Rotterdam Zuid
overzicht



Hart van Zuid





Walchersestraat

Langzaam-verkeersroute

Hart van Zuid >>

collectieve ruimte

publieke voorziening

collectieve tuin

bergingen

parkeerplaatsen

fietsenstalling

bergingen

parkeerplaatsen

Goereesestraat

0 1 3 10 20m

Noord



Walchersestraat

Langzaam-verkeersroute

Hart van Zuid >>

Goereesestraat

collectieve tuin

0 1 3 10 20m

Noord





Hof van Zuid

Hof van Zuid. Sociaal duurzaam wonen in Carnisse

Ontwerpbeschrijving

Wonen en zorg, zelfredzaamheid

Door actuele ontwikkelingen het speelveld rond wonen en zorg de komende jaren drastisch veranderd. Op de verzorgingsstaat, opgebouwd in een periode van zo'n 60 jaar, wordt in korte tijd aanzienlijk bezuinigd. Tegelijkertijd vergrijst Nederland in hoog tempo. Het hoogtepunt van die vergrijzing ligt naar verwachting rond 2040. Op dat moment is het aantal werkenden per 65-plusser gedaald van 4 naar 2 (CBS).

Deze trend legt toenemend beslag op het publiek bestel van woonzorgvoorzieningen. In de nabije toekomst moeten minder mensen voorzien in de behoefte van een grotere groep ouderen. De enige manier om die operatie in goede banen te leiden is de mensen meer en meer zelfredzaam te laten zijn om publieke voorzieningen zo goed mogelijk te ontlasten ten bate van een dunner sociaal vangnet.

Een bijwerking van de verzorgingsstaat is het ontstaan van gescheiden werelden waarin jeugd en ouderdom worden beleefd. Ouderen, en later kwetsbare ouderen, moesten in verzorgingshuizen wonen en werden zeldzamer in het maatschappelijk verkeer.

Zoo lijkt ouderdom, in andere culturen vaak een fenomeen dat met respect bejegend wordt, in Nederland al gauw een synoniem voor kwetsbaarheid en onmacht.

Om de maatschappelijke acceptatie en integratie van ouderen te bevorderen is eerst een fysieke integratie nodig. Ouderen en jongeren moeten gebruik maken van dezelfde winkels, dezelfde café's en collectieve gebieden. Dat betekent: bewoners worden oud in hun eigen wijk, zo dicht mogelijk bij hun huidige woning.

Carnisse

In Carnisse is dat nauwelijks mogelijk. De wijk kenmerkt zich door een bouwkundige monocultuur van portiekflats uit de wederopbouwperiode. De doorstroming in de wijk is behoorlijk hoog, omdat sociale stijgers niet in dezelfde wijk terechtkunnen – de benodigde woningen ontbreken hiervoor.

Belangrijk voor de wijk is de herontwikkeling van het Hart van Zuid, het centrum van Rotterdam zuid.

Met de integrale ontwikkeling van dit centrumgebied is bijna een miljard euro gemoeid.

De wijk kwam tot stand in de periode van wederopbouw na de tweede wereldoorlog. De wijk werd volgebouwd met gestandaardiseerde portiekflats

Verbinding leggen met Hart van Zuid

De grootscheepse operatie van het vernieuwen van het winkelcentrum, busstation en metro-station met aandacht voor kwaliteit in de verblijfsruimte zal ongetwijfeld zijn weerslag hebben op de omliggende wijken.

De plangrens van deze vernieuwing wordt getrokken tussen het centrum en de woningen. De gekozen locatie ligt in de zoom van het gebied, waar de verbinding tot stand komt. In gemeentelijke plannen komt de benodigde doorbraak in het bouwblok tussen het centrum en de ontwerplocatie al voor – dit lijkt een kwestie van tijd. Er ontstaat een route voor langzaam verkeer – fietsers en voetgangers vanuit Oud-Charlois en Carnisse naar het centrumgebied, hart van Zuid – en omgekeerd.





CPO

Het ontwerp is gebaseerd op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Een groep van bewoners die oud wil worden in hun eigen wijk steken de koppen bij elkaar. De huidige portiekflats zijn verouderd en vaak slecht onderhouden. Er wordt vanuit gegaan dat de gemeente vanuit strategische overwegingen medewerking zal verlenen aan het opwaarderen van de route tussen Hart van Zuid en de wijken. Daarbij wordt de kop van het bouwblok tussen de Bevelandse-, Walcherse- en Goereesestraat vervangen. Zes portieken worden gesloopt, waarop 16 woningen worden teruggebouwd.

Collectieve voorzieningen

De woningen zijn gerangschikt rond een collectieve tuin en gezamenlijke voorzieningen. Het samen laten bouwen van woningen is niet alleen goedkoper (de marktprijs ligt niet zelden 40 tot 50 procent hoger dan de kostprijs), maar leidt ook nog tot een schaalvoordeel. Door met 16 huishoudens collectieve voorzieningen te bouwen is een hoger luxe-niveau haalbaar. Naast de gezamenlijke tuin zijn een fitnessruimte met sauna, parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's, een grote huiskamer met woonkeuken, hobbyruimte en een logeerappartement voorzien. Ook het gezamenlijk inkopen van thuiszorg behoort tot de mogelijkheden.

Op de kop van het blok bevindt zich een ruimte die verhuurd kan worden aan ZZP-ers, bijvoorbeeld met medische inslag, als uitvalsbasis voor de wijkverpleegkundige of juist voor ambulante zorg. De collectieve voorzieningen zijn deels bruikbaar voor andere bewoners uit de wijk. Het lijkt niet onwaarschijnlijk dat ouderen uit het nabijgelegen verzorgingshuis Nancy Zeelenberg tijdens hun wandeling een kopje koffie kunnen drinken in de huiskamer van de Hof van Zuid. Zo krijgt het collectief ook een sociale betekenis voor de buurt.

Belangrijke thema's

Bij het wonen is een aantal thema's van groot belang, zeker als het gaat om oudere bewoners.

Het hebben van een eigen woning is een sleutelement in zelfstandig leven: de uitdrukking van de eigen identiteit in de woonomgeving. Niet-institutioneel – niet onder de vleugels van een instituut, maar de eigen regie voerend.

Woningen worden zorg-klaar opgeleverd. Gekozen is om het merendeel van de woningen grondgebonden te houden voor de binding met buiten. De consequentie is dat de woningen twee lagen bevatten. Het grootste deel van de trappen is daarom als rechte steektrap uitgevoerd, waarbij gemakkelijk een traplift kan worden geïnstalleerd.

Contact met de maatschappij - in de eigen buurt blijven wonen, zodat sociale interactie met normale mensen mogelijk is. Een levendige route met daaraan geschakelde verblijfsruimte is daarbij een ideale locatie als je wat minder goed ter been wordt.

Territoriale diepte, collectief versus individueel. Hybride zone, het rijk van het tussen – er zijn veel benamingen voor hetzelfde fenomeen: overgang.

Belangrijk instrumentarium voor de bewoner om de sociale interactie te kunnen reguleren naar een wenselijk niveau.

De woningen zijn ontworpen naar de wensen van de toekomstige bewoners. Ze hebben invloed gehad op de configuratie van de woning – binnen bepaalde grenzen.



Zonering in het ontwerp



Gevelfragment Goereesestraat

Gevel

Het karakter van de gevel van de Hof van Zuid verander naarmate je het gebouw passeert. Van onder een hoek gezien, wanneer men langs het gebouw kijkt, domineren de verticale latjes het beeld. De gevel heeft een wat ruwere textuur en de kleur van hout. De openingen in de gevel zijn per woning van gelijke hoogte en hebben een zelfde breedte. De uitstraling is rustig en eenduidig.

Wanneer men het gebouw nadert verandert het beeld. Gevels gaan open, gevelopeningen worden ruimer en per woning is een andere kleur zichtbaar. Dit beeld geldt voor de gevels aan de oost en westzijde.

Het beeld van de latjes wordt doorgezet aan de noordgevel, waar deze in dezelfde richting staan als bij de oost- en westgevel. Aan de noordkant staan alle latjes naast elkaar. Omdat deze gevel veel minder zonlicht ontvangt is ervoor gekozen hier geen reductie van openingen toe te passen.

De buitenkant van het collectief heeft een eenduidige uitstraling. De hand van de ontwerper is hier daarom meer nadrukkelijk aanwezig dan aan de binnenzijde, waar een pergola-structuur een tussenruimte doet ontstaan waarin grote variatie mogelijk is, zoals een uitbouw, balkon of tuin.

De collectieve en publieke ruimten van het gebouw hebben een andere vorm en materialisering. Waar de gevels van de woningen van hout zijn gemaakt heeft het onderliggende gedeelte aan de oostzijde een hardere uitstraling. De gevel is van beton dat wit gestuukt is.

Afscheiding

De binnentuin van het collectief vormt tevens een nieuwe ontsluiting van de tuinen van de huidige portiekwoningen. Overdag is de tuin ook te bezichtigen voor voorbijgangers. Bewoners hebben de mogelijkheid de toegang tot de tuin te reguleren door het toegangshek bij de ingang te sluiten.

Door de wat krappe maat binnen de hof zijn regels opgesteld voor tuinscheidingen. Ze gaan in op de hoogte en aard van de afscheidingen, waarbij sterk de voorkeur wordt gegeven aan groene afscheidingen. Verschillende soorten hagen werken als groene afscheiding tussen tuinen onderling en tussen de achtertuin en collectieve tuin, om voldoende privacy te geven.

Type				Type			
Conventioneel huishouden				Hof van Zuid			
	type	verbruik / jr	kosten per maand		type	verbruik / j	kosten per maand
Verwarming	Ketel	1442 m3	€ 95,00 €	stadsverwarming			217 €
Water		100 m3	€ 13,50 €	hr isolatie			
				water	50 m3		6,75 €
				grijswater	50 m3		0 €
Elektriciteit		3500 kWh	€ 54,00 €	ORC	85 kW		€
	benzine		€ 178,00 €	Elektrische auto	250 kWh per jaar		
	Totaal per maand		€ 340,50 €	Totaal per maand			€ 223,75 €
	Totaal per jaar		€ 4.086,00 €	Totaal per jaar			€ 2.685,00 €

Inkomsten per adres ORC

rendement 0,21 €

terugverdientijd 4,86 jaar

€ 13.718,75 investering per huishouden

€ 0,078 € tot 3000 kWh

€ 0,041 € 3 - 5k kWh

€ 0,041 € + 5k kWh

terugleveren, staffelprijzen per kWh:

510000 kWh per jaar

70000 verbruik 16 woningen en collectie

30000 Opladen elektrische auto's

100000 verbruik totaal

410000 Theoretisch terugleveren

25625 per adres



Deelnemers annex bewoners

7. Evaluatie

De kortweg beschreven onderzoeken hebben elk op een verschillende manier bijgedragen aan het eindresultaat. Veel resultaten werkten inspirerend, lieten zien hoe het niet moest en droegen zo bij aan de voortgang op de bochtige weg die leidt naar het doel van de tocht: de creatie van het ontwerp.

2. Hoe is het project gegaan – ben ik tevreden?

Het continu bewaken van het proces met het einddoel in het achterhoofd bleek niet eenvoudig – een individueel project van een jaar vind ik te lang duren. Het eerste halfjaar vloog voorbij, daarna zakte de snelheid in.

Aan het begin van het project ben ik met veel plezier begonnen met allerlei onderzoeken. Als er iets concreets over het ontwerp moest worden gezegd merkte ik de neiging tot het formuleren van niet al te concrete doelstellingen waarbinnen voldoende ruimte overbleef om ontwerpvrijheid te behouden, vanuit het idee dat het voortijdig afperken in een later stadium te dwingend zou zijn. Dit is naar mijn smaak te lang zo gebleven. Omdat op gegeven moment vanzelf de wens ontstaat het proces een logisch einde te geven betekende dit dat soms op een wat rigide manier ontwerpbeslissingen zijn genomen – je kan niet alles blijven onderzoeken. Toch denk ik dat met dit project een wezenlijk deel van het antwoord kan worden gegeven op de in het onderzoeksvoorstel geformuleerde hoofdvraag.

Welke (ruimtelijke) voorwaarden dragen bij aan het creëren van collectieve ouderenhuisvesting die is aangepast op de sociaal maatschappelijke context en de woonwensen van oudere mensen met middeninkomens in binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden?

Werkelijk ontwerpend onderzoek bleek erg intensief, het samensmelten van de disciplines stedenbouwkunde en architectuur moeizaam, waardoor duidelijk wordt dat afstuderen slechts betekent dat het begin van de studie voltooid is – er valt nog zoveel te leren.

Omdat het wonen en een onderzoek naar de mens, weliswaar in een bepaalde fase van het leven, met veel aspecten van dat leven te maken heeft, dreigt een onderzoek naar ouderenhuisvesting al snel erg breed te worden. Daarnaast stelde de Veldacademie me in staat met verscheidene spelers uit ‘het veld’ te

spreekt. Dit werkte inspirerend, maar heeft ook een gevaarlijke kant. Ik moet daarbij uitkijken dat een te realistische blik op de materie zoveel beperkende randvoorwaarden biedt dat een academisch statement onhaalbaar wordt.

De relatie tussen het project en de sociaal-maatschappelijke context

In de media is steeds meer te vernemen over ontwikkelingen rond ouderenhuisvesting. De vergrijzing is een zeer actueel onderwerp en blijft dat de komende tijd – het hoogtepunt ervan ligt waarschijnlijk rond 2040. Moderne huisvesting die is aangepast op de oudere mens is van blijvende noodzaak, zeker omdat de aankomende generaties andere ideeën en wensen hebben over wenselijke combinatie van wonen en zorg.

Doordat de overheid het huisvesten van ouderen sinds de tweede wereldoorlog als taak zag kon de burger lange tijd wennen aan een bestaan zonder aandacht te geven aan het verzorgen van kwetsbare ouderen. Omdat het huidige sociaal stelsel onhoudbaar is wordt gezocht naar nieuwe vormen van wonen en zorg.

In mijn ontwerp onderzoek heb ik onderzocht hoe men een voorschot kan nemen op de eigen toekomst door het heft in eigen hand te nemen in het vormgeven van collectief georganiseerde huisvesting. Het schakelen van woningen betekent creëren van schaalvoordelen. Dit leidt tot extra voorzieningen als een ontmoetingsruimte, wasserette, logeerkamer en een gezamenlijke tuin.

Zorg kan aan huis worden geleverd; de woningen zijn aangepast op rolstoelgebruik.

Maar belangrijker nog: de oudere behoudt zelfregie en wordt geplaatst in een veerkrachtig sociaal netwerk van bewoners dat blijft functioneren als kwetsbaarheid optreedt.

Ik vermoed dat zo'n sociale context in de nabije toekomst van blijvend groter belang is dan vroeger.

In mijn optiek blijft dit voorlopig een actueel en wenselijk uitgangspunt. Ik hoop dat mijn ontwerpproject in dat licht op enige manier kan bijdragen aan het verwezenlijken van dit soort toekomstige woonvormen.



Van oude mensen...

...denken jonge mensen vaak dat ze saai en zielig zijn. Waarom? Straks zijn ze zelf oud

PAGINA 4-5



Nieuwe zondebok: de babyboomers

Vroeger stonden de babyboomers voor groei en de opbouwjaren. Nu krijgen ze de schuld van de crisis, in plaats van de 'bonusgraaiers', vindt Henri Beunders

Als mij werd gevraagd hoe oud ik was, zei ik altijd: ik ben van het Rampjaar – 1953 dus. Vond ik grappig. Het riep, voor mijzelf dan, het beeld op van iets heersich, de strijd tegen het water, de hulpvaardigheid, het Deitsplan, De brommer, de Daf en de televisie kwamen daarna vanzelf. Heelsten overal. Iedereen had een toekomst te winnen. Met dankzij de vorder van de aardgasbel in slochteren in 1962, de 'fonds van boelvinde', iedere werkdag er 10, 11, 12 procent meer salaris bij, in één jaar.

Daar waren nog eens tijden. Nu, een halve eeuw later, is het alweer een Rampjaar. Huizen staan 'onder water', werknemers leveren salaris in, pensioenen worden bevroren of ge-

Daar betrof de mensen die na 1945 volwassen waren, zes dagen per week moesten werken voor een schatstel loon, p.m. met Den Uyl 'het recht' kregen op een televisie, een caravan en een latsoenlijke portierwoning en zich nu (nu)al verveerd voelden in hun inmiddels verkleurde wijk.

Nu, tien jaar later, is de heize liegen de Toekomst, die onderbuikmens, uitgevoerd. De culturele angst is in-tussen vervangen door de financieel-economische angst: nu, deze crisis zal misschien ook aan onze deur niet voorbij gaan, mijn eigen zoon/doch-ter kan geen baan vinden.

En zo is er vooral in de politiek en media – die jong-jong-jong als red-dingsboei ziet voor eigen overleven – de trend ontstaan om maar over te stappen op een hele bevolkingsgroep die tot zondebok kan worden ge-maakt: de babyboomers. Deze tas-tiek lijkt voor politici die moeten be-zuinigen logisch: als er moet worden bezuinigd, pak dan de pensioneer-den met een goed pensioen. En ver-laag daarmee de belofte aan alle nieuwere generaties.

De bijbehorende argumentatie is simpel: de babyboomgeneratie – zeg alle Nederlanders die tussen 1946 en

bestormden om al die bourgeois pot-ten, pannen en geschilderde panelen op de brandstapel te gooien.

Babyboomers, ik kan het woord inmiddels niet meer horen, associeer ik steeds meer met dit Rampjaar. Het woord stond voor prestatie, maar nu voor 'uitverten' en 'postvertoers'. Tot in de jaren zeventig studeerde slechts 10 procent van de volwassene-nen. Nu is 30 procent hoger opgeleid. Maar van die 10 procent vond slechts een klein deel een 'hoogwaardige' baan. En dat was, in deze onstadellij-ke, meritocratische tijden, dankzij prestatiezuucht. De meerderheid van die babyboomers was gewoon bouw-vakker of kantoorwens, en geniet nu slechts een bescheiden aanvullend pensioen.

In sociaal-cultureel opzicht is er wat voor te zeggen om generaties te onderscheiden: na de babyboomers kwam zogenaamd de Nigeneratie en daarna de Nigeneratie. Maar de vraag is welk nut het heeft om een be-paalde generatie, die er niets aan kan doen dat ze toen geboren werd, aan-sprakelijk te stellen voor de finan-ciële problemen van nu.

Zeker, die generatie heeft vaak geen 'bruto-product' geboren. Maar

Zorg

Overzicht van overheidsbeleid met betrekking tot zorg

De ouderenzorg heeft vanaf de tweede wereldoorlog een geweldige emancipatie doorgemaakt. Rustte er vroeger een taboe op het spreken over huisvesten en verzorgen van oudere familie en zaten arme mensen in 'bejaardengestichten', vandaag de dag is de oudere een stuk mondiger en slagvaardiger geworden.

De overheid heeft een grote rol gehad in de wijzigingen die zich in de loop van de jaren hebben voorgedaan. Ook maatschappelijke ontwikkelingen waren van invloed.

Voor de toekomst ligt de rol hoogstwaarschijnlijk weer meer bij de markt, waarbij de overheid zich nog meer terugtrekt tot controlerende instantie. De overheid heeft al langer eisen gesteld op het gebied van kwaliteit en doet dat nog. Deze zijn op diverse wijzen vastgelegd.

Naar een meer vraag-gestuurde zorg

Door op 1 april 2003 de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) drastisch te wijzigen, is een eerste stap gezet om te komen tot meer vraag-gestuurde zorg. De overheid wil de AWBZ weer terugbrengen naar haaroorspronkelijke doelstelling, een verzekering voor bijzondere ziektekosten. Daarom richt de overheid zich op dit moment op de **beheersing van de kosten in de AWBZ door maatregelen**, zoals efficiencykorting, verhoging van eigen bijdragen en het beperken van aanvullende productieafspraken.

Naast de wijziging van de AWBZ krijgen de **burgers ook meer invloed en keuzevrijheden** bij het bepalen van hun zorgverzekering en meer financiële verantwoordelijkheden door de Zorgverzekeringswet (Zvw) die per 1 januari 2006 in werking is getreden. In deze wet staat dat iedereen in Nederland verplicht is een zorgverzekering af te sluiten. Iedereen is in beginsel vrij in de keuze voor een aanbieder. Door onderlinge concurrentie wordt verwacht dat zorgverzekeraars voor hun verzekerden een gunstige prijs/prestatieverhouding bij zorgaanbieders trachten te bedingen. Aanbieders zullen dus meer prestatiegericht moeten werken en krijgen meer mogelijkheden om zorg te

bieden die aansluit op de wensen en behoeften van burgers⁶. Dat betekent dat iedere zorgvrager een ‘uniek’ aanbod van zijn of haar zorgaanbieder zal willen ontvangen. Het is voor de continuïteit van de zorgorganisaties van belang om zorg te leveren die aansluit bij de verwachtingen en wensen van de cliënten, dus bij de markteisen. De flexibiliteit die dat van de organisatie vraagt moet dus groter worden⁷.

Marktwerving in de zorgsector

Op 1 januari 2006 is in de zorg het begrip ‘marktwerving’ geïntroduceerd. Door middel van de marktwerving wordt het huidige systeem van centrale aanbodsuring vervangen door een systeem van decentrale vraagsturing. Om dit te bereiken zijn bestaande wetten deels vervangen en meer van elkaar losgekoppeld.

De kern van het nieuwe zorgstelsel is dat verzekeraars onderling gaan concurreren en dat zij onderhandelen met aanbieders van de zorg over prijs en kwaliteit.

De rol van zorgverzekeraars wordt in de toekomst dus stuk belangrijker, doordat de overheid zich terugtrekt en de ruimte laat aan marktpartijen.

> Concurrerende zorgverzekeraars zijn geïnteresseerd in goedkope, duurzame zorgoplossingen.

Ouderenzorg heeft als hoofdtaak op een steeds meer op het individu aangepaste manier om te gaan met kwetsbaarheid en afhankelijkheid. Dit komt tot stand door zorg, wonen en welzijn onafhankelijk van elkaar te benaderen en vervolgens naar behoefte van de oudere te modelleren.

Zelfbeschikking en kwaliteit van leven zijn hierbij richtinggevend. Het gaat om het op maat integreren van voorzieningen die nog vaak de vorm van standaardpakketten hebben die meerdere ingrediënten omvatten, en vraagt om afstemming tussen een veelheid aan spelers. Dit proces kan in belangrijke mate worden gefaciliteerd, wanneer ouderen daadwerkelijk zelf in staat worden gesteld hun ouderenzorg over de volle breedte te contracteren.

⁶ Bouwcollege (2005), Voorstudie GGz-ontwikkelingen en gevolgen zorginfrastructuur

⁷ Lowson (2002, blz 20-23)





Publieke en collectieve voorzieningen vormen een homogene deken van ouderenwoningen in de stad – wordt dit wensbeeld werkelijkheid?

Door de dominante rol die de overheid in het verleden op zich nam met betrekking tot zorg en wonen zijn burgers, ouderen in dezen, te afhankelijk geworden van voorzieningen, waardoor eigen verantwoordelijkheid minder snel genomen wordt⁸. Toekomstig beleid moet de kant op gaan van het aanmoedigen van **sociale investering, gericht op toerusting en eigen verantwoordelijkheid**. Pas wanneer niet meer geput kan worden uit eigen bronnen (sociaal/financieel etc) moet de overheid bijspringen, zodat een werkelijk sociaal vangnet gecreëerd wordt.

Al in 1984 en eerder werdesignaleerd dat de verregaande overheidsbemoeienis institutionalisering had veroorzaakt, waarmee het plichtsbesef bij de burger werd weggehaald: “zij (niet-ouderen) beseffen dat de klok niet zomaar teruggedraaid kan worden. Zij zien dat vroegere netwerken van familie, buren en kennissen zóveel minder bestaan en functioneren dat daarop moeilijk een beroep gedaan kan worden”⁹. Het stuurt aan op een herleving van oude verbanden, waarbij familie, kennissen, buurtverenigingen (weer) als gemeenschap fungeren. Vrijwilligerswerk komt hoger op de agenda te staan.

⁸ Boekholdt, Gemeenschappen van en voor ouderen, een wereld van kansen, 2010

⁹ Houben

Wonen - *community architecture*

Als gebruikers samen ontwikkelen en bouwen heeft dat een aantal veronderstelde voordelen. Zo herkent de overheid de behoefte van mensen om zeggenschap te hebben over ontwerp en realisatie van de eigen woning en woonomgeving als een mogelijkheid om een aantrekkelijke woonomgeving te realiseren¹⁰.

De overheid wil kortom de leefbaarheid en diversiteit van de stedenbouw en architectuur bevorderen. Hiervoor heeft keuzevrijheid van onderaf de voorkeur boven een evenwichtige bevolkingsopbouw van bovenaf. Deze wens om de bewoner centraal te stellen neemt dus afstand van de instrumentele benadering van de woningbouwopgave en benadrukt de culturele kant ervan. Deze kanteling maakt een wijziging noodzakelijk van het traditionele ontwikkelingsproces waarin de bewoner als ‘consument’ een beperkte rol heeft.

Als gevolg hiervan kan worden verondersteld dat de overheid zich terughoudend zal gaan opstellen en dat de woningbouwopgave een lokale invulling krijgt. Hierdoor verandert ook de inhoud van begrippen als gemeenschap, identiteit en eigendom die bij het architectuurontwerp aan de orde zijn. Deze begrippen worden niet meer algemeen gesteld, maar verbonden met een specifieke plek en een specifieke groep mensen.

Community architecture kenmerkt zich door deze verbondenheid met de plek en elementaire begrippen als gemeenschap, identiteit en eigendom. **In het verlengde daarvan dient de verhouding tussen het openbare, private en collectieve opnieuw te worden overdacht.**

Door de gewijzigde economische situatie zijn ontwikkelaars steeds meer op zoek naar zekerheid. Een voordeel voor de ontwikkelaar van het in een vroeg stadium vergroten van de zeggenschap van kopers is een verkleind afzetrisico > De context geeft aanleiding tot nieuwe ontwikkelvormen. Zeggenschap is een sleutelbegrip dat aan het wonen in deze tijd meer invulling kan geven en waarmee de mogelijkheden ervan ten volle kunnen worden benut¹¹.



Schaalvoordelen benutten! Iedereen een keyboard, of één mooie vleugel.
Telt bezit, of is gebruik belangrijker?

¹⁰ Nota Mensen, wensen wonen, 2000; VROM

¹¹ Community Architecture, samen ontwikkelen, samen bouwen; 21-10-2011, Woude et al



Bijdrage aan wetenschappelijk discours

Verbinden omgevingspsychologie met architectuur

Relevantie: sociaal duurzaam ontwerp

Een architectonische toepassing voor de doelstelling van woonservicegebieden (Gem RDM): mensen met afnemende mobiliteit zo lang mogelijk in de wijk laten wonen.

Doel vernauwen: mensen met afnemende mobiliteit en toenemende zorgbehoefte/kwetsbaarheid zo in de wijk laten wonen dat ze door hulp van een woongemeenschap thuis kunnen blijven wonen,

Laten zien dat binnen de huidige voorwaarden ruimte is voor ontwikkeling van nieuwe vormen van ouderenhuisvesting.

Conclusie

Dit alles vraagt om een nieuwe experiment in de ouderenhuisvesting, maar dan voor deze tijd, met deze ouderen en de huidige technische mogelijkheden.

Trefwoorden

Ouderenhuisvesting, longevity, CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap, sociaal kapitaal, zelfbeheer, collectief wonen, senioren, ouderen, verzorgingshuis, architectuur, zelfregie, zelfstandig, ageing in place, WMO, sociale cohesie, sociale interactie, pattern language, gerontologie, wonen, zorg, welzijn, thuiszorg, stadslandbouw, tuin, flexibiliteit, actief zorgbegrip, buurtgebondenheid, toegankelijkheid



8. Literatuur, bronnen

Alexander, C.A. 1977. *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction*, Oxford: Oxford University Press

Altman, I., 1975. *The environment and social behavior: privacy, personal space, territory, crowding*, Brooks/Cole Pub. Co.

Altman, Lawton & Wohlwill, 1984. Elderly people and the environment.

Asbreuk, A., 2008. Zelfsturende teams in de ouderenzorg, geen taak maar een proces.

Becker, H., 2003. De verborgen hand van culturele sturing: geluk bevorderende zorg in een vergrijzende wereld.

Bergvelt, D., 2009. Van oude gebouwen en nieuwe functies Herbestemming voor wonen met zorg.

Boekholdt, M.G., 2010. Communities van en voor ouderen: een wereld van kansen.

Boekholdt, M.G., 2007. *Maatschappelijk ondernemen in zorg: mythe en werkelijkheid*. oratie. Amsterdam: Vrije Universiteit.

Boer, H.A. de, 2003. Intern referentiekader: Ombouw van Verzorgingshuizen.

Campen, C. van, 2011. Kwetsbare Ouderen.

Dorst, M. van, 2005. *Een Duurzame Leefbare Woonomgeving; fysieke voorwaarden voor privacy regulering*, Delft: Eburon.

Van Eck & Real Estate & Housing, 1992. *Innovatie in de ouderenhuisvesting*, Publikatieburo Bouwkunde. Available at: <http://resolver.tudelft.nl/uuid:26f9f4d6-f914-4e4b-959d-17ec5950ebbb>.

Elteren, A. van, 2006. Thuiszorg in transitie Een onderzoek naar de gevolgen van het recente overheidsbeleid voor centrale zorgwaarden in de thuiszorg.

Etty, W., 2002. Steen der Wijzen: nieuwe allianties voor keuzes in wonen en zorg.

Foeken, G., 2009. Waar plannen we ouderenwoningen? *Rooilijn*, jg 42(3), p.182.

Garssen, J., Demografie van de vergrijzing.

Heesterbeek, S. & Schueler, J.A., 2000. The myth of independence: On caring for housing and housing with care for elderly people. *Tijdschrift voor Gerontologie en Geriatrie*, 31(6), pp.258-261.

Hooijmeijer, P., 2007. Dynamiek in de derde leeftijd, consequenties voor het woonbeleid.

Houben, P.P.J., 2001. Changing Housing for Elderly People and Co-ordination Issues in Europe. *Housing Studies*, 16, pp.651-673.

Houben, P.P.J., Wind, F. & Moeskops, H., 1984. *Woonbehoeften van ouderen gepeild: nieuwe pijlers voor beleid*, Federatie Landelijke Samenwerking Bejaardenhuizenorganisaties.

James III, R.N., 2008. Residential satisfaction of elderly tenants in apartment housing. *Social Indicators Research*, 89(3), pp.421-437.

Jelier, W., Ontmoeten en verplaatsen in Oud Charlois.

Kam, G. de, 2010. Kleinschalig wonen in de wijk: een goede bestemming.

Klinkenberg, T. van den, 2010. Thuis zijn, staan voor waardige zorg.

Knipscheer, K., 2005. De uitdaging van de tweede adolescentie. *Rede in verkorte vorm uitgesproken bij het afscheid van Kees Knipscheer als hoogleraar Sociologie, in het bijzonder de Sociale Gerontologie, aan de Faculteit Sociale Wetenschappen van de Vrije Universiteit te Amsterdam op*, 14.

Kullberg, J., 2004. Met Zorg Gekozen.

LVGO, Anders wonen, anders leven; Groepswonen van ouderen. Available at: <http://www.omslag.nl/wonen/groepsouderen.html#nieuweinitiatieven>.

Mandemaker, T. & Christ, L., 2005. *De volledige extramuralisering van het verzorgingshuis*, Boom Koninklijke Uitgevers NL.

Neele, J., 2002. Vastgoed van verzorgingshuizen en verpleeghuizen Een landelijk beeld van het boekwaardeprobleem.

Reindorp, A., Karsen, Van der Zwaard, 2006. *Stadsmensen, Levenswijze en ambities van stedelijke middengroepen*, Apeldoorn: Maklu

Rijnkels, H., 2010. Kanteling in de Wmo, Handreiking voor visieontwikkeling en organisatieverandering.

Rojo Perez, F. e.a., 2001. Ageing in place: Predictors of the residential satisfaction of elderly. *Social Indicators Research*, 54(2), pp.173–208.

Rossum, H. van, 2011. Het Tweede Begin Meer doen met bestaand vastgoed in de zorg.

Smets, A.J.H., Housing the elderly: segregated in senior cities or integrated in urban society?

Vreede, P. de, 2007. Ouderen in Beweging! in Hillesluis.

Werkman, G., 1970. Spiegel van de Week. *Bouw*, (25), p.813.

Wildt, R. de, 2003. Scenario's verzorgingshuizen werkdocument.